



SWEELINCKHOF 53

2742 CC Waddinxveen

€ 520.000 K.K.

 144m²

 253m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Sweelinckhof 53

Sweelinckhof 53: Ruimte, licht en mogelijkheden in de Componistenwijk

Wie op zoek is naar een woning waar ruimte en locatie samenkomen, vindt aan de Sweelinckhof 53 in Waddinxveen een uniek object. Deze royale hoekwoning onderscheidt zich direct door het riant perceel van maar liefst 253 m², wat zorgt voor een optimaal gevoel van vrijheid. Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke Componistenwijk, bevindt u zich hier op een steenworp afstand van het winkelcentrum, diverse basisscholen en uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer. Het is een plek waar comfortabel wonen en dagelijkse voorzieningen naadloos in elkaar overgaan. Het bouwjaar van de woning is 1967 en de woning heeft een energielabel D.

Wat deze woning bijzonder maakt, is de royale zijuitbouw over bijna de gehele lengte van het pand. Deze extra ruimte, met een aangrenzende bijkeuken en een loopdeur naar de achtertuin, biedt uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis of een hobbyruimte.

INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst via de entree met meterkast en toilet wordt u direct naar de sfeervolle woonkamer geleid. Hier zorgen de originele balken aan het plafond voor een karakteristiek accent, terwijl de gashaard een warm middelpunt vormt voor gezellige avonden. Via de open stalen spiltrap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. De open keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Vanuit de hoekopstelling heeft u een prettig zicht op de achtertuin. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een zespits gaskookplaat (2022), oven, afzuigkap (2025), vaatwasmachine (2025), koel-/vriescombinatie (2018) en een Quooker-kraan (2025).

De gehele begane grond is uitgevoerd met een degelijke betonnen vloer, waarbij de openslaande deuren een vloeiende verbinding vormen tussen het interieur en de zonnige tuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping, voorzien van houten verdiepingvloeren, bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. De houten kozijnen zijn hier uitgerust met isolatieglas en de twee grootste slaapkamers zijn praktisch ingedeeld met vaste kastruimte. De badkamer is functioneel ingericht met een ligbad en een wastafelmeubel. Hoewel deze ruimte een moderniseringsslag kan gebruiken, biedt het een solide basis om er geheel uw eigen stijl aan te geven. Op de overloop bevindt zich tevens een separaat tweede toilet.

Zolder verdieping

De verrassing van de woning bevindt zich op de zolderverdieping. In 2023 is deze verdieping aanzienlijk opgewaardeerd door de plaatsing van twee nieuwe kunststof dakkapellen, zowel aan de voor- als achterzijde. Dit heeft geresulteerd in een lichte extra slaapkamer en een voorzolder met een zijraam voor extra natuurlijk lichtinval. In de technische ruimte treft u de Remeha Avanta CV-ketel (2009) en een nieuw dakraam dat eveneens in 2023 is geplaatst.

TUINEN

De buitenruimte is zonder twijfel een van de grootste troeven van dit huis. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet u hier de gehele dag van de zon. De tuin is met veel groen aangelegd, biedt veel privacy door de vrije ligging en beschikt over een stenen berging met een directe achterom naar de poort. De voortuin van 3 meter diep zorgt voor een fijne afstand tot de straat, terwijl de achtertuin met zijn royale afmetingen van circa 11,40 x 7,70 meter een heerlijke plek is om van het buitenleven te genieten. Naast de stenen berging is er een extra kleine houten berging aanwezig.

LIGGING

De ligging midden in Waddinxveen is ideaal te noemen. Voor de dagelijkse boodschappen wandelt u in enkele minuten naar winkelcentrum Groensvoorde of het nabijgelegen KW-Plein. Gezinnen met kinderen zullen de directe omgeving zeker waarderen: een leuke speeltuin ligt om de hoek en zowel basisscholen als het voortgezet onderwijs (Coenecoop College) bevinden zich op korte afstand. Ook qua bereikbaarheid zit u hier uitstekend; het treinstation is dichtbij en de belangrijkste uitvalswegen naar Rotterdam, Utrecht en Den Haag zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

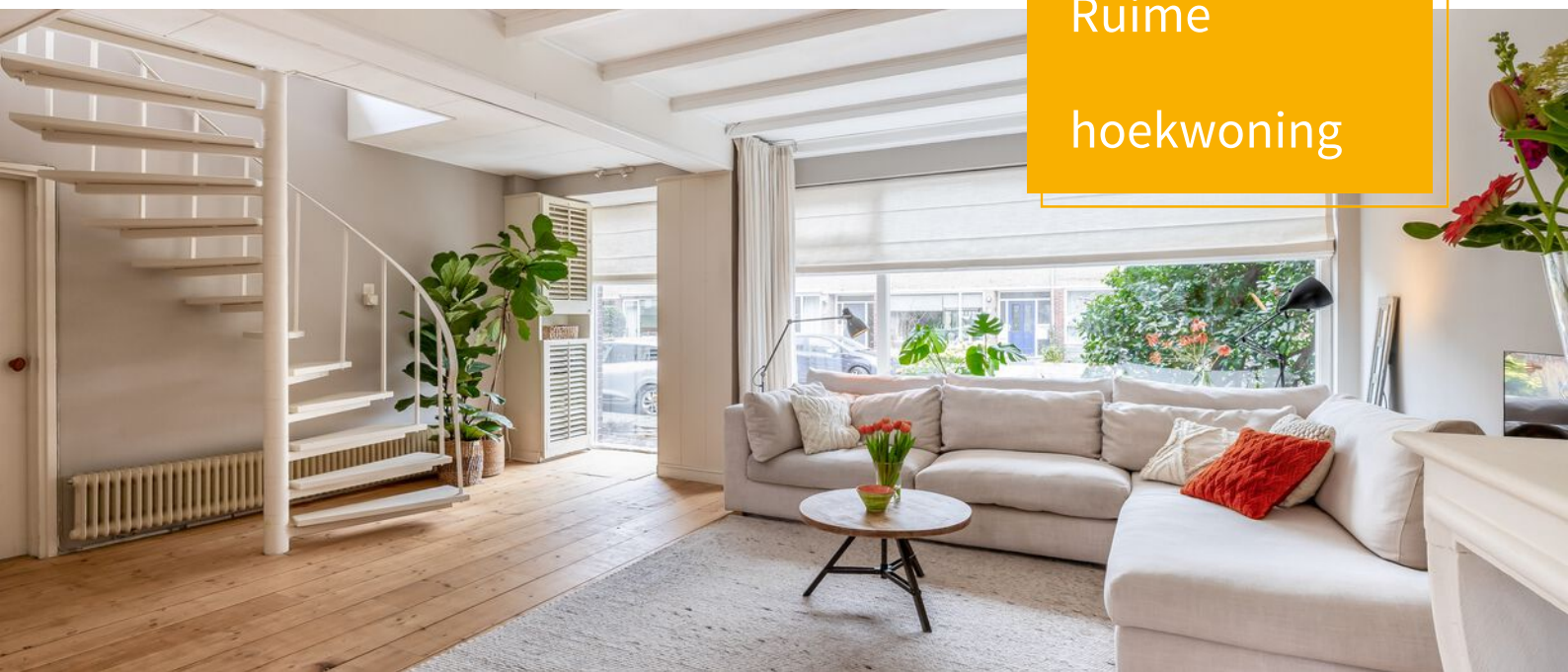
BIJZONDERHEDEN

- Totaal woonoppervlak van ca. 144 m².
- Riant perceel van 253 m².
- Zijuitbouw van ruim 3 meter breed.
- Twee nieuwe kunststof dakkapellen (2023).
- Zonnige tuin op het zuiden met vrije ligging.
- Gelegen aan een autoluwe straat met voldoende parkeergelegenheid.
- Oplevering in overleg.

Kortom: een woning die door zijn ruimte en ligging een bezichtiging meer dan waard is!

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen enkel recht worden ontleend. Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

Ruime
hoekwoning



KENMERKEN

Sweelinckhof 53

Overdracht

Vraagprijs	€ 520.000,- k.k.
Elektra	€ 184,-
Water	€ 35,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1967
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	253 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	144 m ²
Inhoud	499 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta 28c
Warmtebron	Gas

KENMERKEN

Sweelinckhof 53

Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

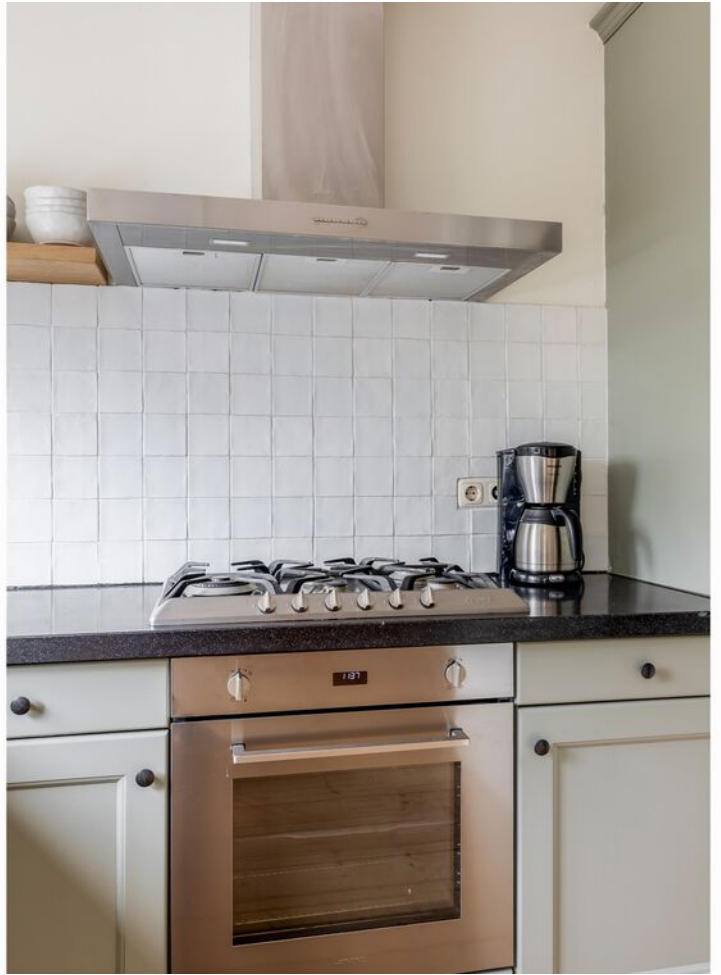
Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------







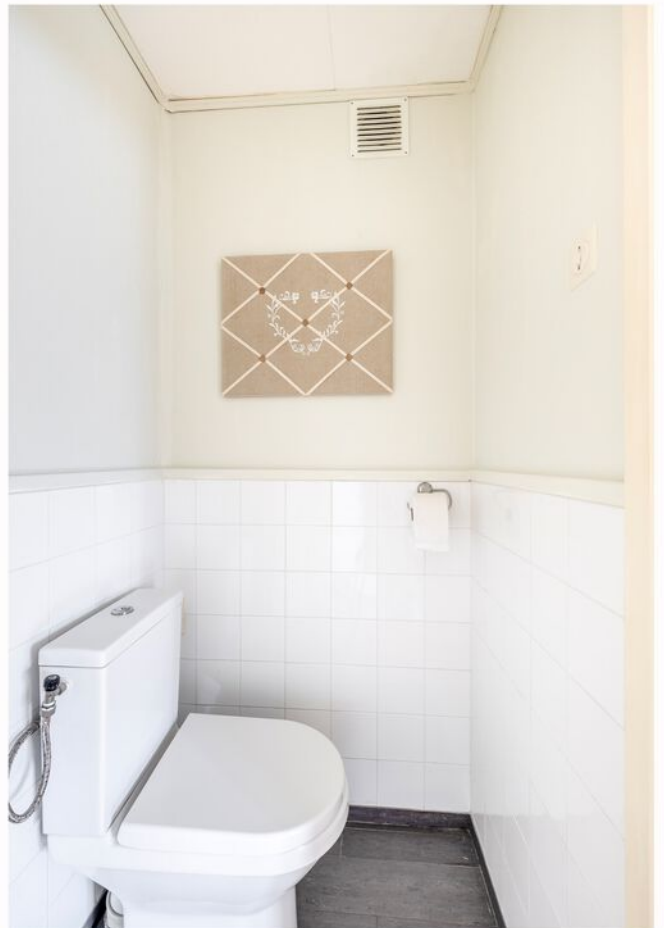
























PLATTEGROND

Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Eerste verdieping

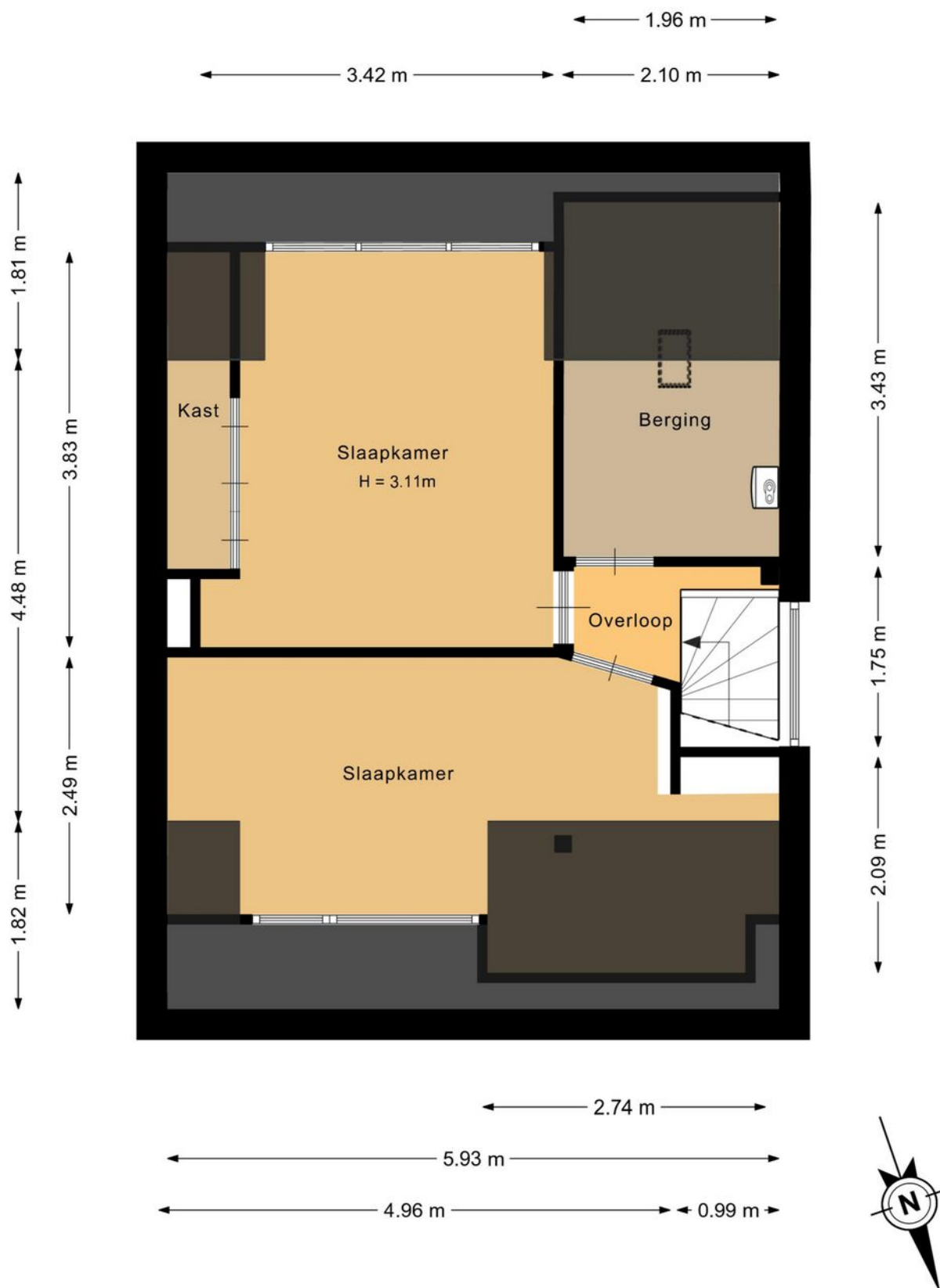


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

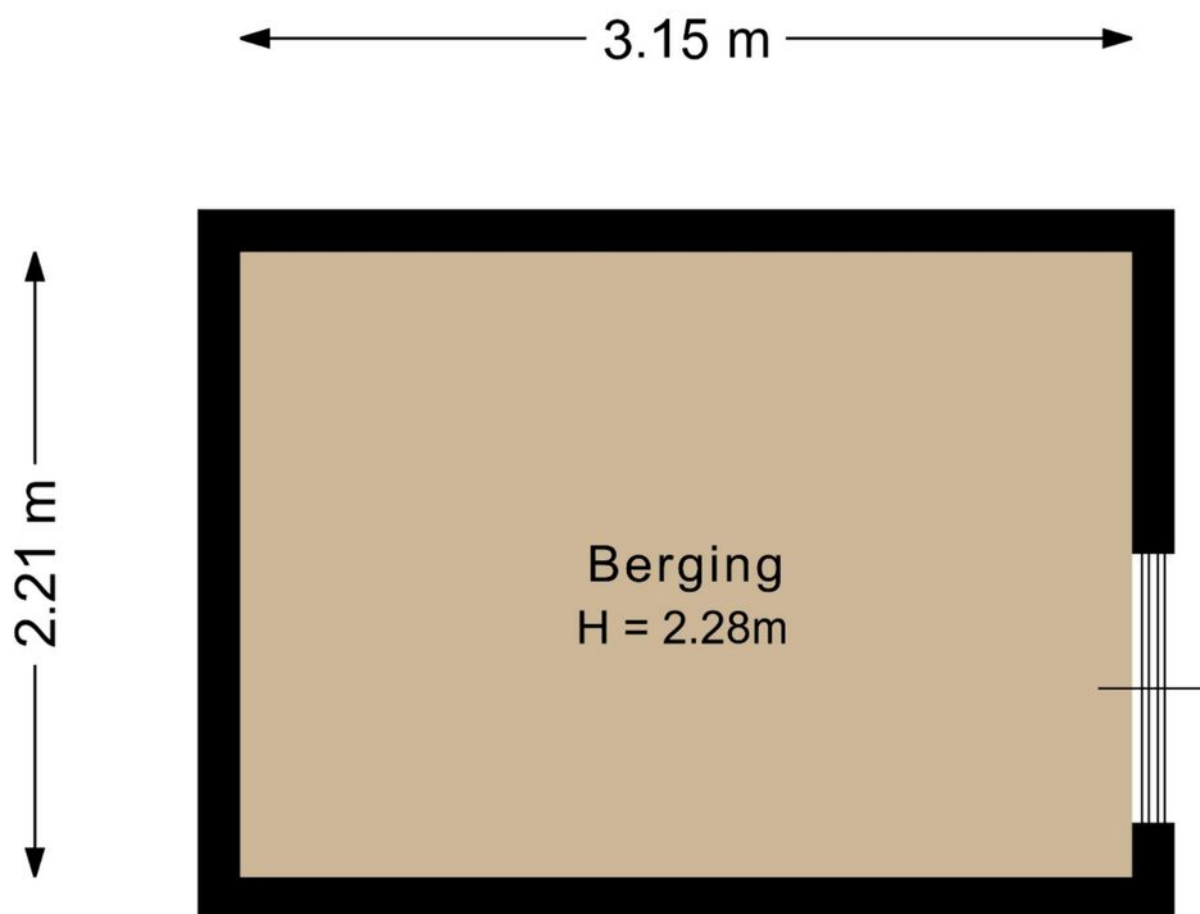
Zolder verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

Berging

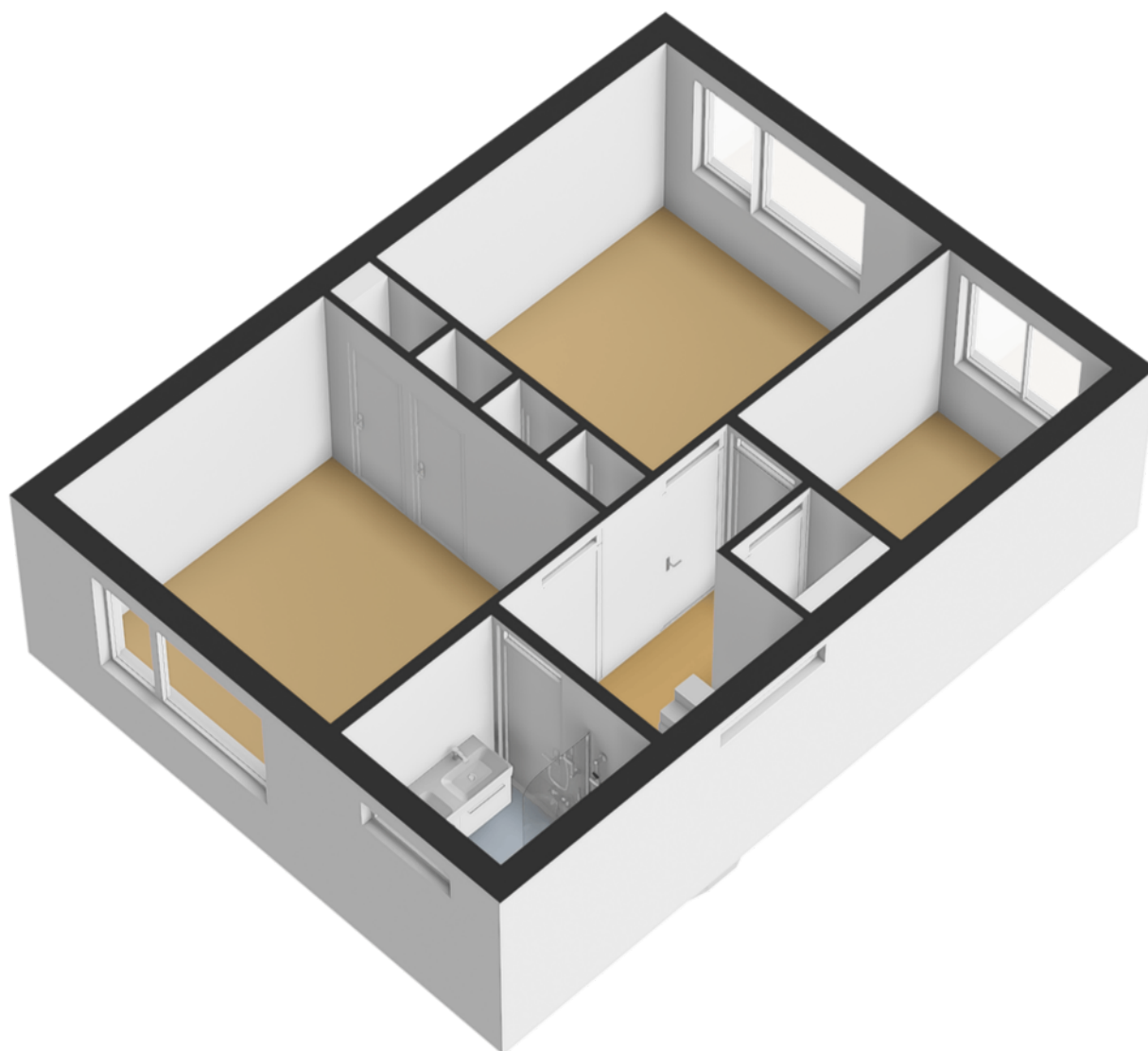


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

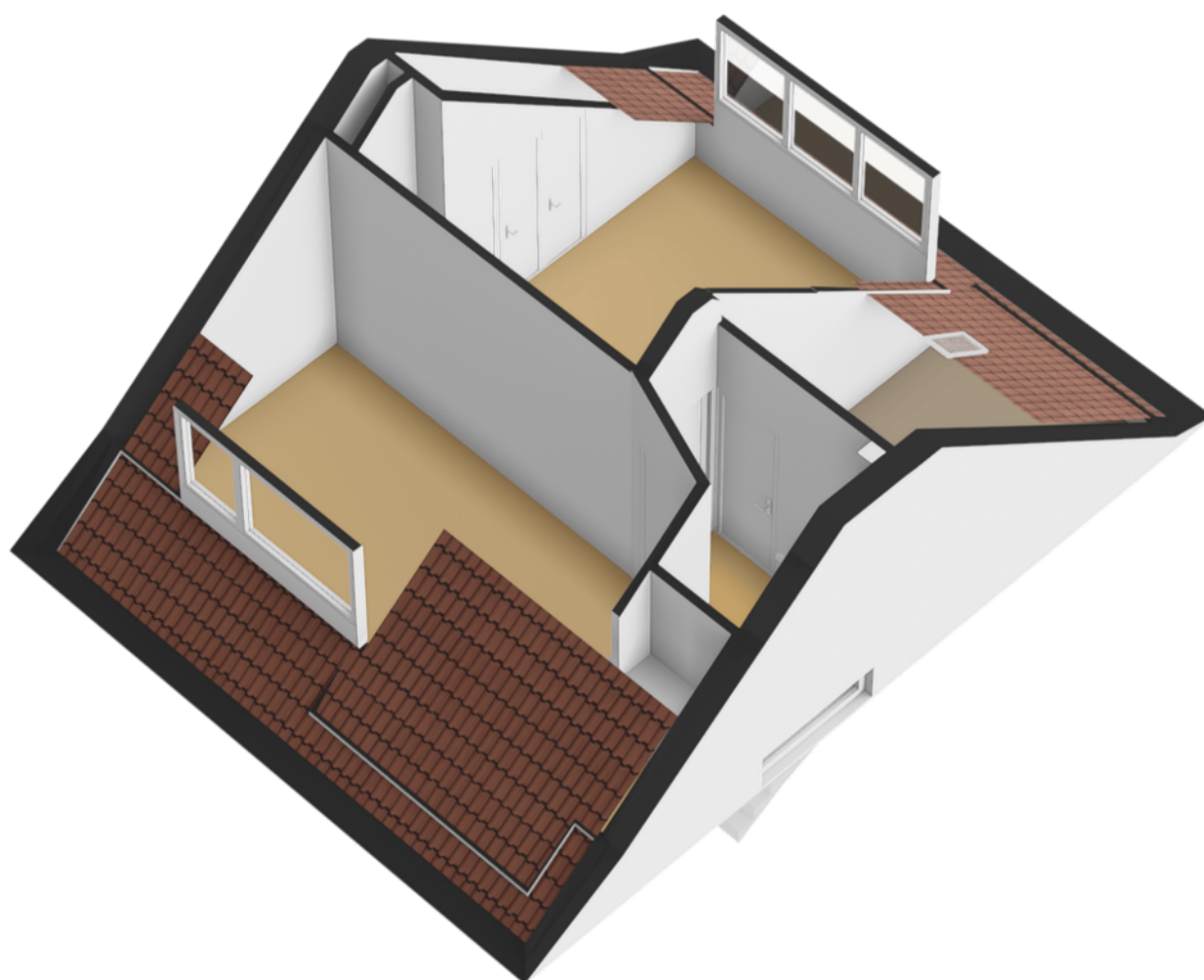
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

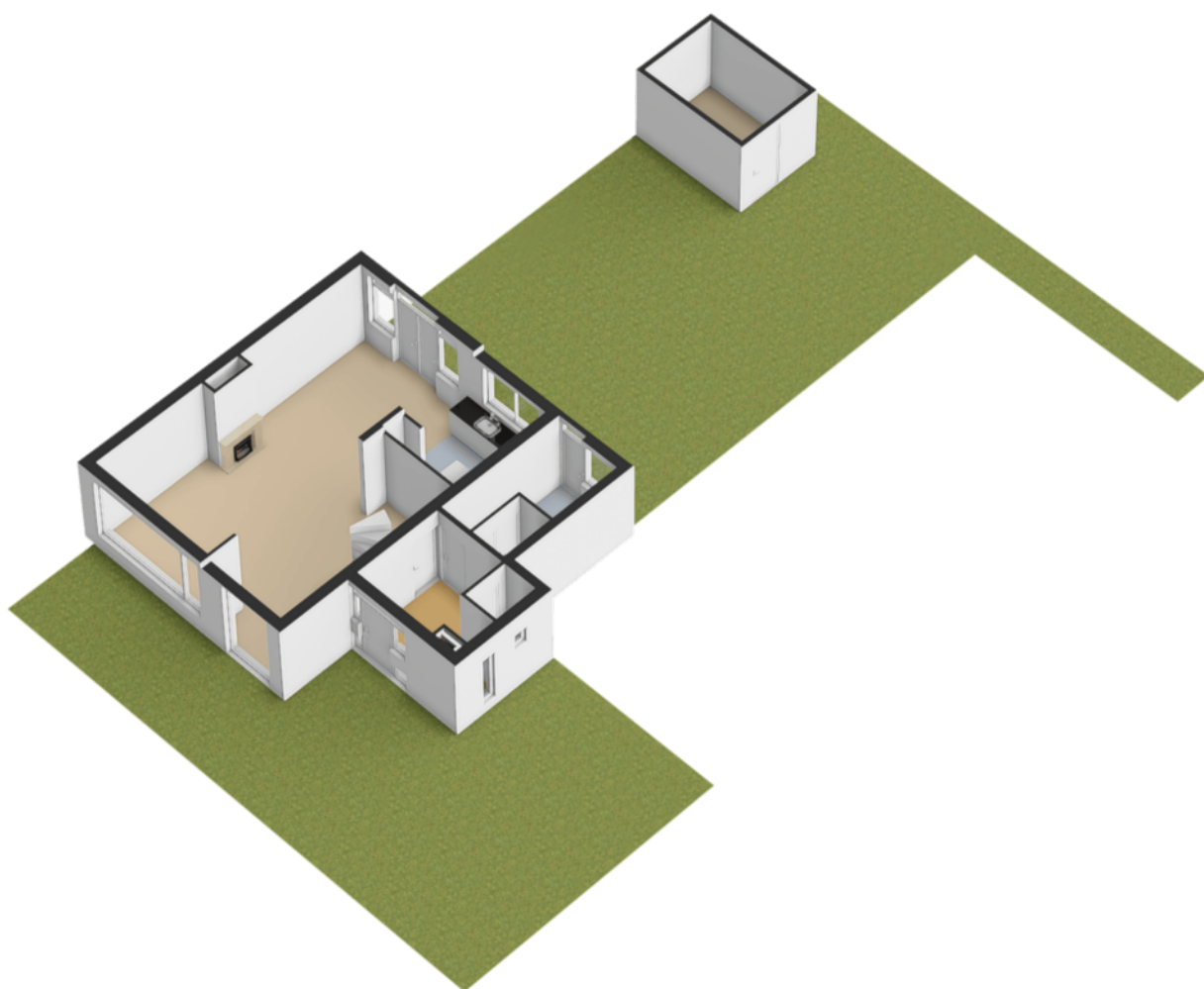
Overzicht



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Sweelinckhof 53

Kadastrale kaart

Uw referentie: pet



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie B

Perceel 5179

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ENERGIELABEL

Sweelinckhof 53

Energie label woningen

Registratienummer
936194662

Datum registratie
25-02-2026

Geldig tot
23-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Sweelinckhof 53
2742CC Waddinxveen
BAG-ID: 0627010000010358

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 1,89
Vloeroppervlakte 142m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

A. de Pater

Vakbekwaamheidsnummer

6538.5142.9240

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

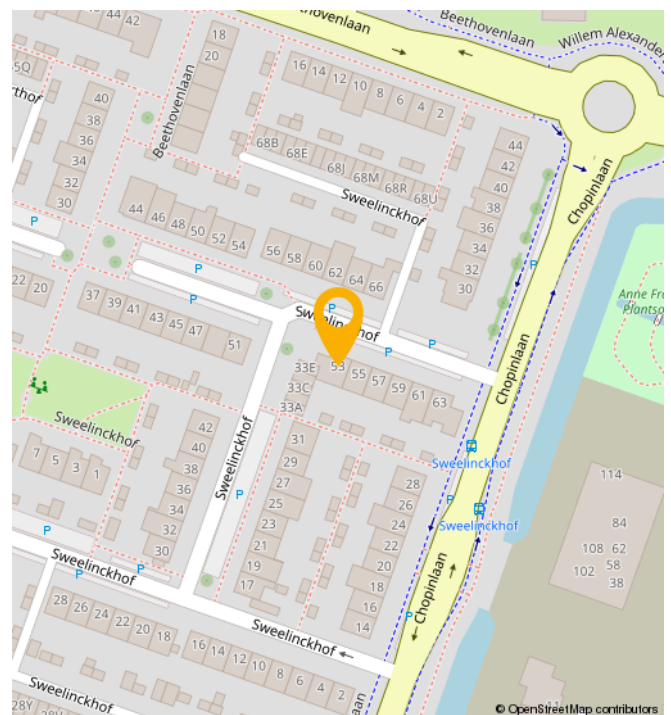
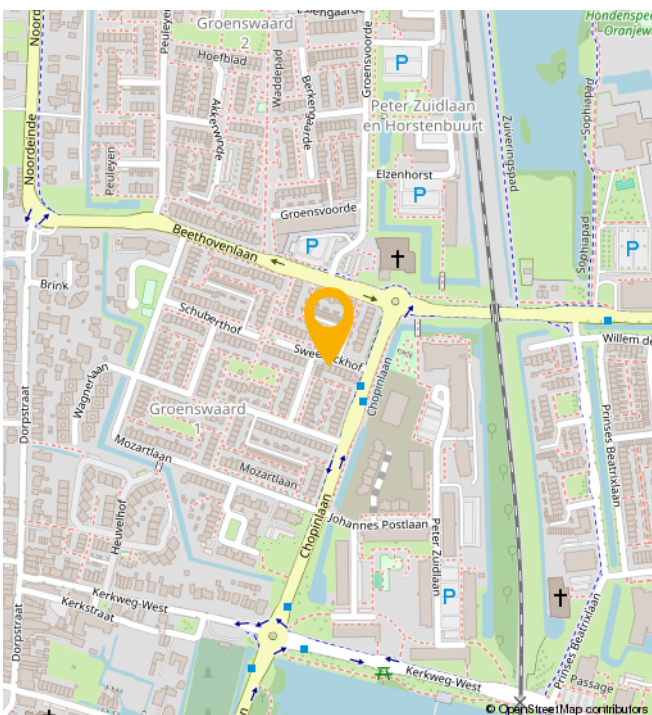
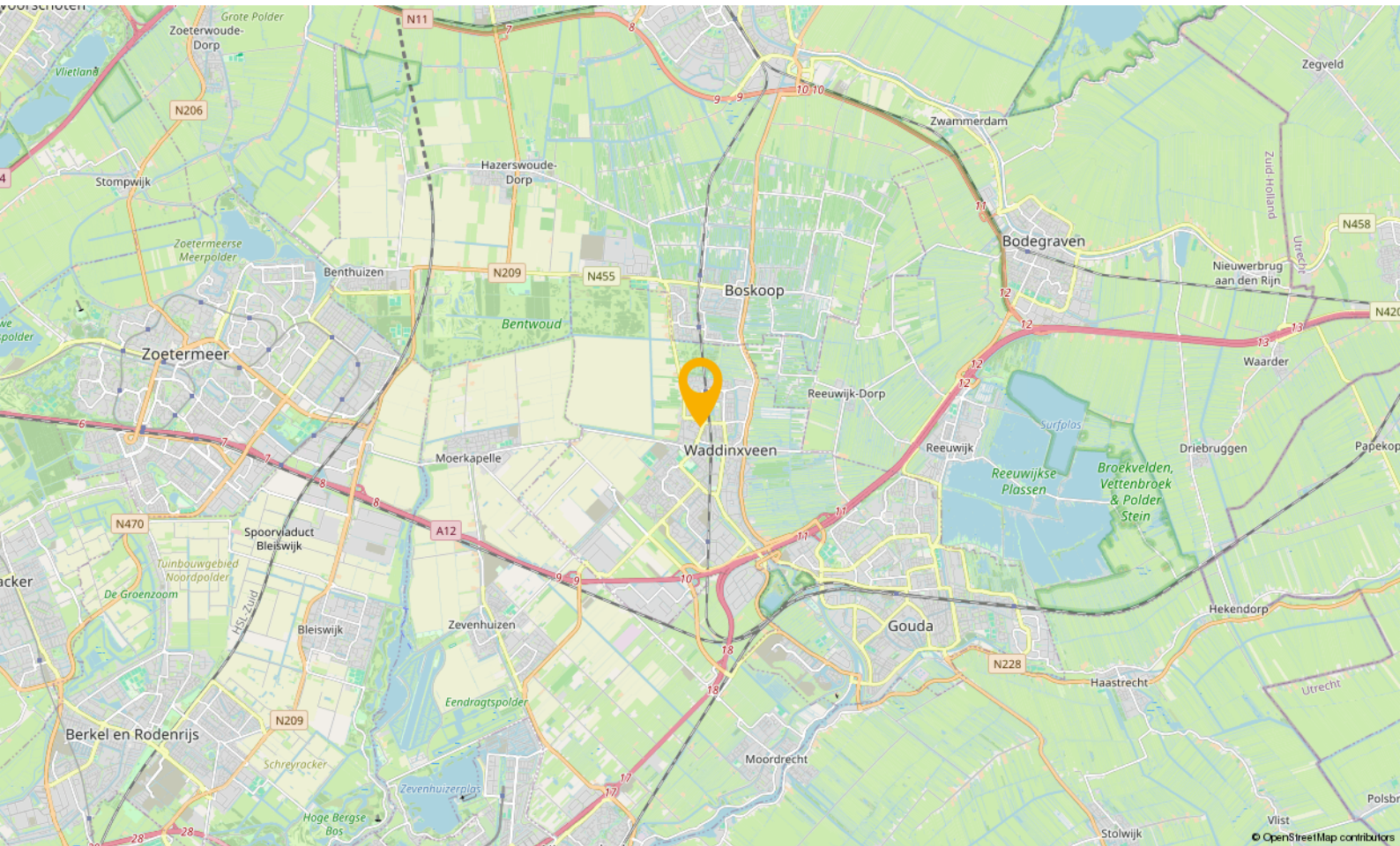
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

LOCATIE OP KAART

Sweelinckhof 53



WONEN IN

Waddinxveen

Waddinxveen is in de loop der jaren uitgegroeid tot een volwassen dorp met 33.000 inwoners, maar tegelijkertijd ademt Waddinxveen nog een dorpse sfeer uit. Hier is het leven nog goed. Dat komt onder andere door de grote hoeveelheid groen, de kleinschalige wijken met een landelijk karakter en de sfeer die zich nog het beste laat omschrijven als gemoedelijk. Maar wees niet bang, Waddinxveen heeft ook vele voorzieningen. Een hapje of drankje in een van de gezellige restaurants, winkelen in het moderne winkelcentrum of genieten van het Groene Hart, waar Waddinxveen midden in ligt, het kan allemaal.

Waddinxveen is voor kinderen echt een heerlijke plek om op te groeien. Met al die vele veilige speelmogelijkheden is dat natuurlijk best wel Logisch. Als je een basisschool voor je kroost moet uitzoeken is er meer dan genoeg keuze. Immers, in nagenoeg alle wijken van Waddinxveen is er openbaar en Christelijk basisonderwijs, dat allemaal bekend staat om het goede niveau en de grote persoonlijke aandacht voor jouw kind.

Behalve voldoende basisscholen heeft Waddinxveen bovendien een prima middelbare school: het Coenecoop College. Dit is een moderne scholengemeenschap met gymnasium, atheneum, havo, mavo en vmbo-klassen. De school groeit in haar regionale functie, staat goed aangeschreven en biedt leerlingen volop de kans om zich internationaal te oriënteren en te ontwikkelen. Wonen in Waddinxveen legt dus in alle opzichten een basis voor een goede toekomst.

Nog iets te doen in de avonden?

Bij een 'stads' dorp hoort natuurlijk een bloeiend verenigingsleven. Waddinxveen beschikt dan ook over tal van verenigingen variërend van toneelvereniging tot bridgevereniging. En daarnaast heeft de gemeente voor bijna elke tak van sport wel een sportvereniging.

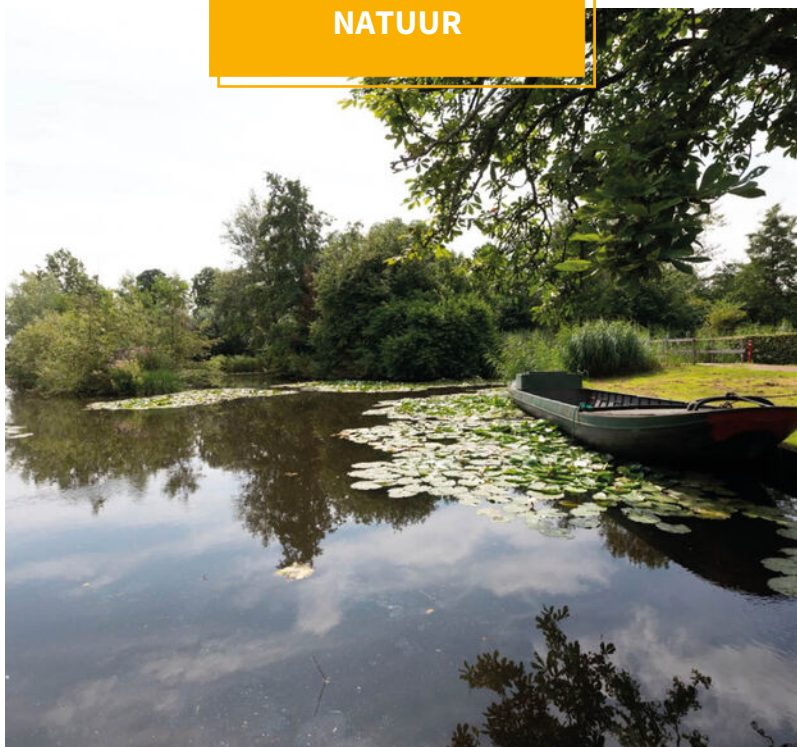
En heerlijk centraal

Waddinxveen is dé ideale uitvalsbasis voor mensen die royaal willen wonen, maar toch ook snel op het werk of op school willen zijn. Direct gelegen aan de snelwegen A12 en A20 ben je binnen no time in de vier grote steden, zowel met de auto als met het voor de deur gelegen openbaar vervoer. Deze unieke ligging verklaart, samen met het prachtige woonaanbod, de aantrekkingskracht van Waddinxveen.

Waddinxveen in het kort

- Midden in de randstad, maar ouderwets gezellig.
- Direct aan de A12 en A20
- Drie treinstations en goede busverbindingen
- Winkelcentrum Gouweplein
- Maar liefst 9 basisscholen en middelbare school.
- Groene Hart, het Bentwoud, 't Weegje en het Gouwebos vind je aan de rand van Waddinxveen
- Vele sportverenigingen
- Alle soorten verenigingen
- Zwembad de Sniep
- Horeca Boulevard de Nesse

NATUUR



BUURTINFORMATION

Buurtinformatie - Waddinxveen / Groenswaard 1

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 26%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 87%

Huur: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 15%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 46%



Percentage mannen:

49%



Percentage vrouwen:

51%



Aantal auto's:

1,3 per huishouden

JOUW MAKELAAR

“De woningmarkt gaat altijd in pieken en dalen.

Het is altijd wat om iets niet te doen, maar je moet gewoon een keer instappen in de woningmarkt.

Ik heb in de loop der jaren wel een realistische kijk op de markt ontwikkeld. Die kennis en ervaring zet ik elke dag in bij het verkopen en aankopen van woningen. Mijn aanpak begint bij goed luisteren naar de wensen van de klant. Tegelijkertijd verkoop je als makelaar het huis nooit alleen maar doe je dat samen met de verkopende partij. Als een team. Waarbij het natuurlijk duidelijk is dat je een woning niet tussen negen en vijf verkoopt. Dat betekent dat ik ook buiten kantoortijden en werkdagen bereikbaar ben. Want uiteindelijk is een tevreden klant het enige dat telt.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Peter de Joode

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 466 151 96

 peter@gouwestadmakelaardij.nl

[illegible]

WELKOM!

Onze diensten

Of je nu op zoek bent naar je nieuwe droomwoning, je woning wilt verkopen, of huisvesting zoekt voor je bedrijf. Wij zijn je graag van dienst met onze gedegen kennis, advies en uiteraard ons enthousiasme.



Verkopen

Jij kent je woning als beste

Een huis verkopen is voor menig een emotioneel traject. Terecht, want je hebt niet zelden heel wat jaren naar volle tevredenheid in je huis gewoond.



Online waardecheck

Ben je benieuwd wat je huidige woning waard is in deze tijd?

Wij bepalen het gratis en vanzelfsprekend helemaal vrijblijvend, maar indien gewenst vertellen we je uiteraard graag meer over onze werkwijze.



Aankopen

Een huis is geen broodje

Een nieuwe woning kopen is zonder enige twijfel één van de grootste stappen in uw leven. Dat is een stap die u weloverwogen moet nemen.



Taxaties

Simpelweg de juiste waarde

Voor de financiering van je nieuwe woning of herfinanciering van je huidige huis heb je een taxatie nodig. Uiteraard kunnen wij je woning waarderen.

OVER ONS

Gouwestad Makelaardij

Midden in de maatschappij

Weten wat er in de stad en de regio speelt. Dát is zonder twijfel onze onderscheidende factor. En dat komt omdat de makelaars van ons kantoor wonen in Waddinxveen en van ‘het dorp’ en haar omgeving houden. Het is ook niet voor niets dat Gouwestad Makelaardij tal van activiteiten sponsort.

Gouwestad Makelaardij is ook een ondernemend makelaarskantoor. Het feit dat wij tijdens de crisis het hardste zijn gegroeid is daarvoor het beste bewijs. We lopen net even iets harder, zitten net even iets eerder aan de onderhandelingstafel en maken daardoor sneller het telefoontje met de mededeling: “Gefeliciteerd je huis is verkocht!”. Of: “Het is gelukt. Pak de verhuisdozen maar in, de woning is voor jullie!”



DE MENSEN ACHTER GOUWESTAD

Passie voor ons vak



Léon Wallaart
Makelaar



Mike Bijl
Makelaar



Wim Molenaar
Makelaar



Peter de Joode
Makelaar

Een hypotheek afsluiten is vaak een spannend proces, met een hoop papierwerk waarbij nogal wat kleine lettertjes komen kijken. Met onze persoonlijke en transparante aanpak zorgen we voor een vertrouwd gevoel, zodat het aankopen van je nieuwe woning vooral ook een leuke tijd wordt.

Met de huidige drukte op de woningmarkt neemt de spanning bij het kopen van een woning ook behoorlijk toe. Niet alleen omdat je vaak niet de enige gegadigde bent en dat droomhuis misschien wel door je vingers glipt, maar ook omdat makelaars de druk flink op kunnen voeren.

Wel zo fijn als je in zulke hectische tijden zekerheid hebt over je financiële mogelijkheden en weet dat er iemand meekijkt die het hoofd koel houdt. Op die manier willen we je niet alleen zorgen uit handen nemen, maar willen we er vooral voor zorgen dat je droomwoning niet



Reinier van den Berg
Hypotheekadviseur

alleen nu een droomwoning is, maar ook in toekomst een plek blijft waar je met veel plezier en zekerheid kunt wonen.

Denk je na over het kopen van een woning, stap dan gewoon eens bij ons binnen, dan vertellen we je graag, helemaal vrijblijvend, over onze aanpak.



Verzekeringen

Zodat jij je zeker voelt

Al ruim 30 jaar beschermen wij onze klanten en hun toekomst. Verzekeren doen wij niet alleen omdat het moet, maar omdat je wilt beschermen wat je lief is. Persoonlijke aandacht en luisteren naar wat jij, als klant, belangrijk vindt. Zodat je met een vertrouwd gevoel naar de toekomst kunt kijken met een verzekeringspakket dat bij je

past. Dat geldt niet alleen nu, maar ook voor later. Wij monitoren namelijk dagelijks of je huidige producten nog wel de juiste en/of voordeligste voor je zijn.

En het mooiste, dat gaat bij ons gewoon samen met scherpe premies.