



## GEERWEG 7

2731 BA Benthuisen

€ 945.000 K.K.

 165m<sup>2</sup>

 510m<sup>2</sup>

Kom  
**gezellig**  
binnen!

# OMSCHRIJVING

Geerweg 7

---

Vrijstaande woonhuis met polderzicht en droomgarage

Zoek je de perfecte balans tussen rust, privacy, modern comfort en een ultieme hobbyruimte? Dan verwelkomen wij je graag op de Geerweg 7 in Benthuizen. Deze perfect onderhouden en aan de achterzijde uitgebouwde vrijstaande woning, ligt aan een rustig hofje. Aan de voorzijde geniet je van een prachtig vrij uitzicht over de polder, terwijl de woning zelf uitblinkt in duurzaamheid en een hoogwaardig afwerkingsniveau. Met maar liefst 21 zonnepanelen op het dak (energielabel A), is dit bovendien een zeer toekomstbestendig thuis.

Aan de achterzijde van de woning is een groot multifunctioneel bijgebouw aanwezig. Deze ruimte is nu in gebruik als garage, maar wellicht zoek jij meer een kantoor-, praktijk- of een hobbyruimte. Wij nodigen je uit om zelf de mogelijk heden te komen onderzoeken.

Al bij aankomst valt de verzorgde en luxe uitstraling van de woning op. Het dak is gedekt met fraaie geglazuurde dakpannen en smaakvol afgewerkt met een houten nok. Aan de voorzijde ligt een gazon, dat grenst aan een watergang met een duurzame, hardhouten beschoeiing. Rondom de woning ligt een heerlijke tuin waar je geniet van optimale privacy, mede dankzij de deels gemetselde erfgrans. De tuin biedt een mooie mix van groene gazons en fijne terrassen. Direct voor de grote schuifpui van de woonkamer bevindt zich een royale houten vlonder, die overdekt is met een aluminium veranda. Doordat dit terras op het zuiden ligt, kan het elektrisch zonnescerm in de veranda voor schaduw zorgen. Aan de voorzijde is het raamkozijn van de woonkamer voorzien van een sfeervolle markies en de ramen op de eerste verdieping zijn grotendeels voorzien van elektrische screens.

Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimte in de grote hal. Hier vind je de garderobe, een modern toilet met hangend toilet met wasbakje en de uitgebreide meterkast, die met 12 groepen, een kookgroep en krachtstroom uitstekend is uitgerust.

De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle tegelvloer mét comfortabele vloerverwarming, die drempelloos doorloopt van de hal tot in de woonkamer en keuken.

De lichte woonkamer heeft strak gestuukte wanden en een sfeervolle gasgestookte haard. Dankzij de grote schuifpui haal je hier op mooie dagen gemakkelijk buiten naar binnen. Middels prachtige, glazen schuifdeuren is de woonkamer af te sluiten van de royale woonkeuken. Deze keuken is opgesteld in een riante L-vorm en is een absolute droom voor iedere kookliefhebber. De ruimte is voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met een separate wokbrander, een dubbele spoelbak, koelkast, losse vriezer, warmhoudlade en een Quooker voor direct kokend water. Vanuit deze eetkeuken loop je zo de zonnige tuin in.

Aan de keuken grenst de praktische, uitgebouwde bijkeuken. Deze is ideaal ingericht met vaste bergkasten, een extra werkblad en de aansluitingen voor de wasmachine en droger, en biedt eveneens een directe toegang tot de tuin.

Op de eerste verdieping liggen vier volwaardige kamers, die allemaal strak zijn afgewerkt en voorzien zijn van een nette, drempelloos doorlopende laminaatvloer. De ouderslaapkamer is een heerlijke ruime "master bedroom" met een royale inloopkast en een klein balkon. Dit balkon is voorzien van een onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en een elektrisch rolluiken.

De tweede en derde slaapkamer zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze beide slaapkamers zijn licht en ruim en ook keurig afgewerkt. Ook hier is weer zonwering toegepast. De afmetingen zijn 360 x 325 cm en 323 x 424 cm.

De vierde slaapkamer is eveneens een volwaardige, en bevindt zich samen met de badkamer onder de brede dakkapel. Deze slaapkamer heeft een afmeting van 265 x 478 cm.

Quote



# KENMERKEN

Geerweg 7

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 945.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1986
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	510 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	165 m <sup>2</sup>
Inhoud	600 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	30 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

## CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

# KENMERKEN

Geerweg 7

---

## **Uitrusting**

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel Zonnecollectoren
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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





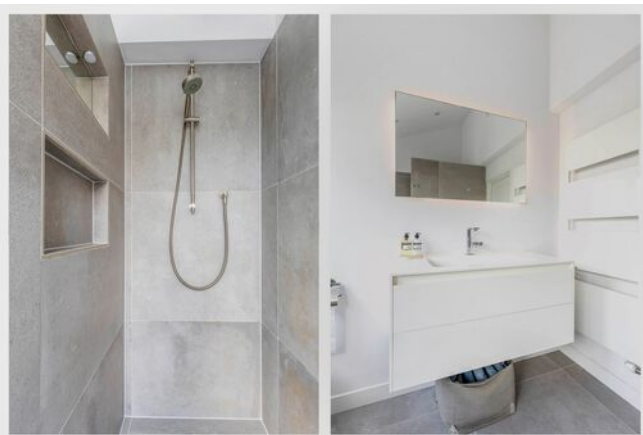


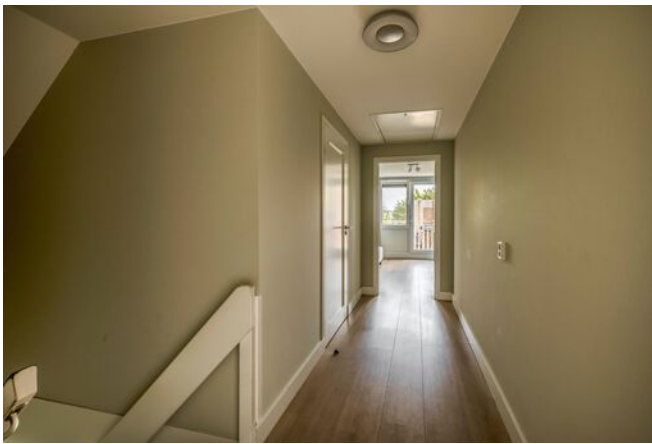
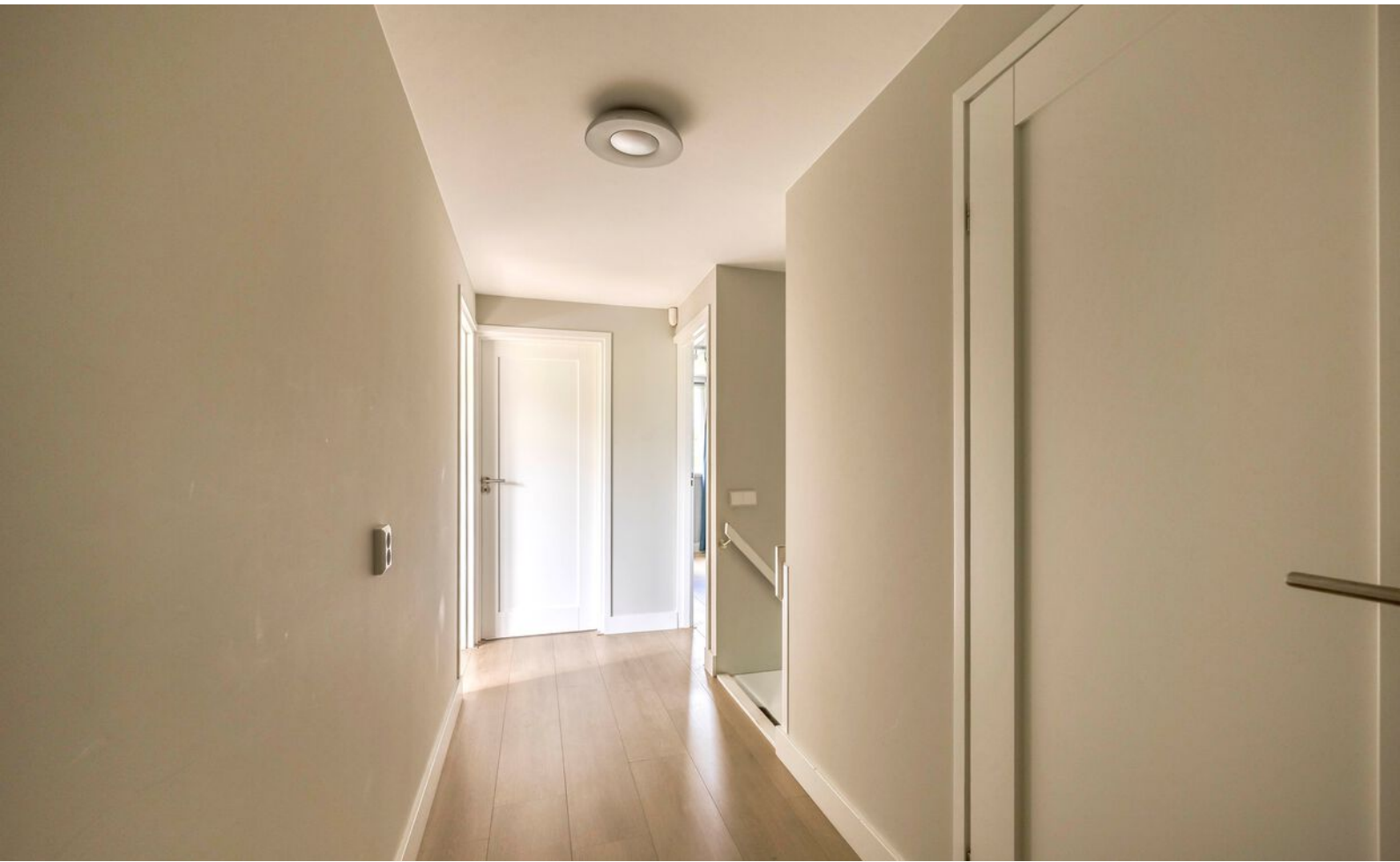
















# PLATTEGROND

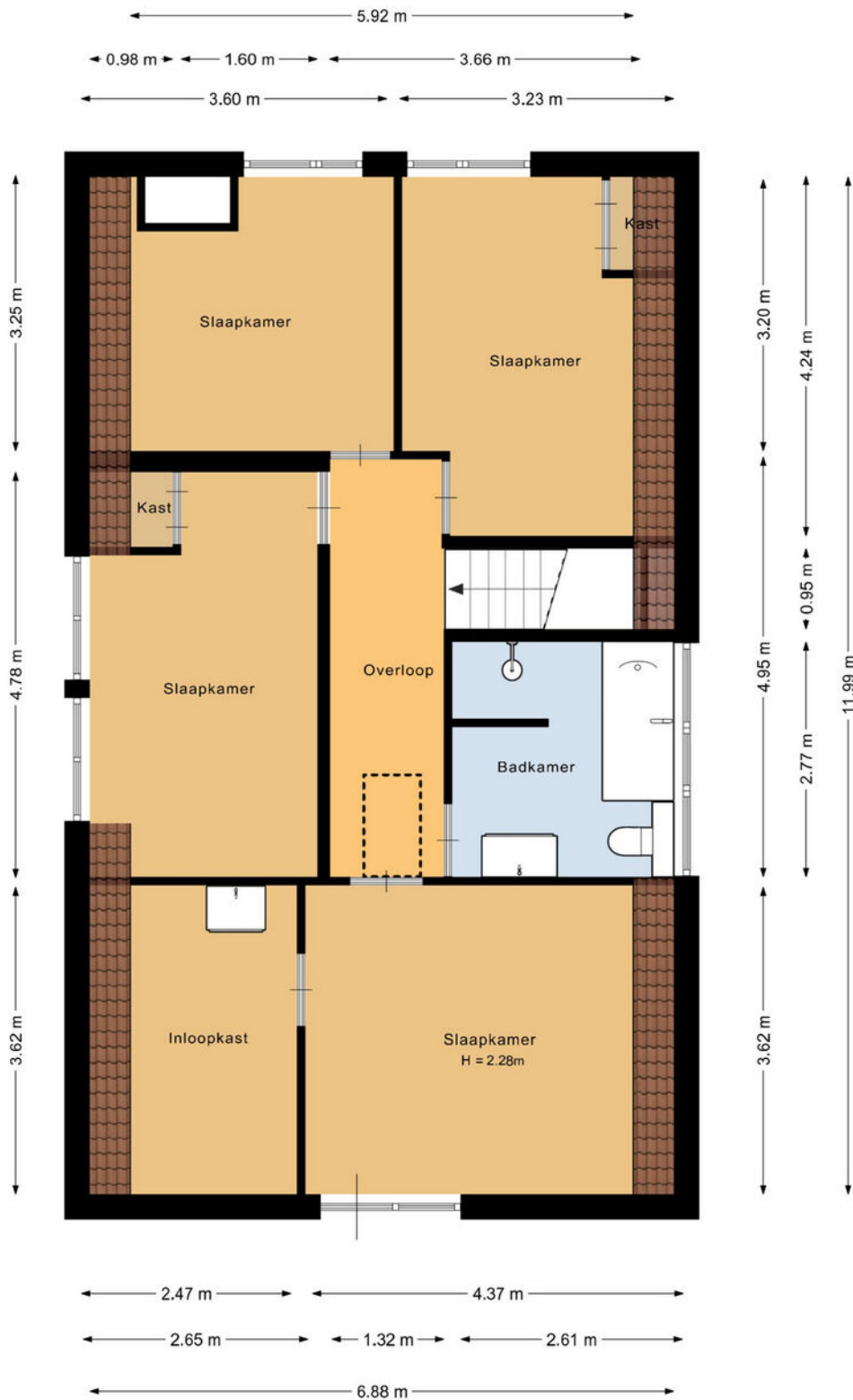
Begane grond



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

# PLATTEGROND

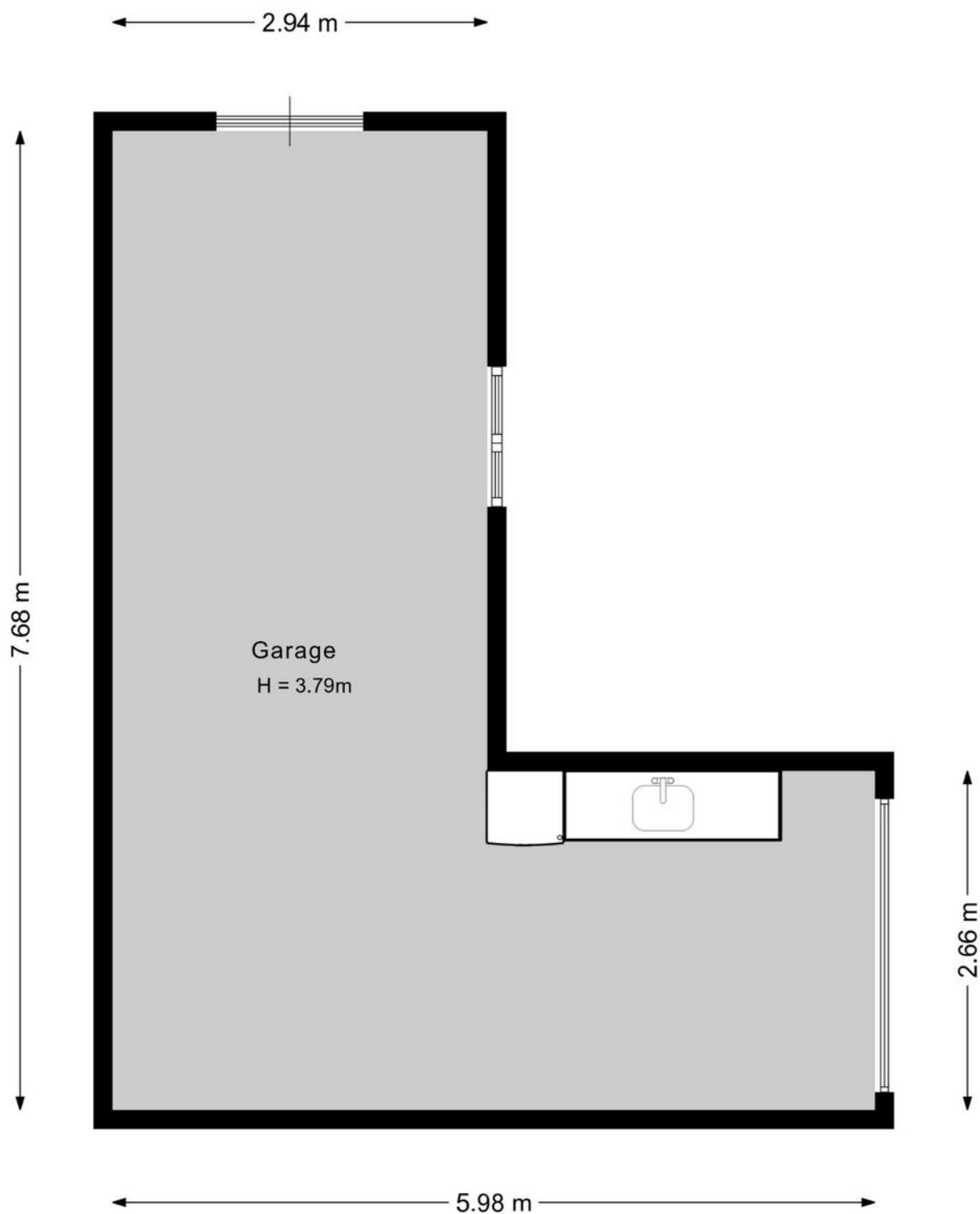
Verdieping



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

Overzicht



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

# LIJST VAN ZAKEN

Geerweg 7

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

# ENERGIELABEL

Geerweg 7

Energie label woningen

Registratienummer  
308855607

Datum registratie  
15-12-2025

Geldig tot  
24-10-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



## 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	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	6300 Wp	

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



27,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Geerweg 7  
2731BA Benthuizen  
BAG-ID: 1672010000007299

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1986  
Compactheid 2,19  
Vloeroppervlakte 158m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

R. Kalisvaart

### Vakbekwaamheidsnummer

7717321

### Certificaathouder

Keemink Vastgoed Inspectarium B.V.

### Inschrijfnnummer

K109107

### KvK-nummer

24307489

### Certificerende instelling

Kiwa N.V.

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# KADASTRALE KAART

Geerweg 7



Kadastrale kaart

Uw referentie: leon



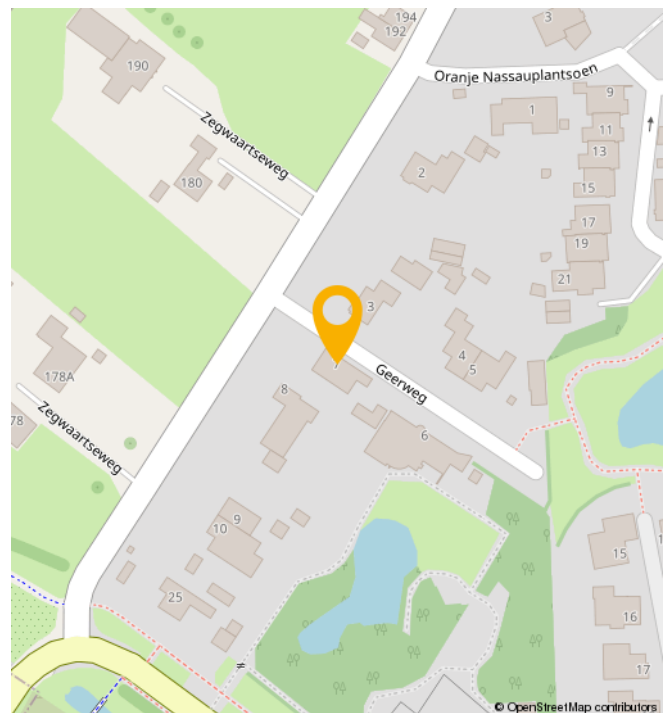
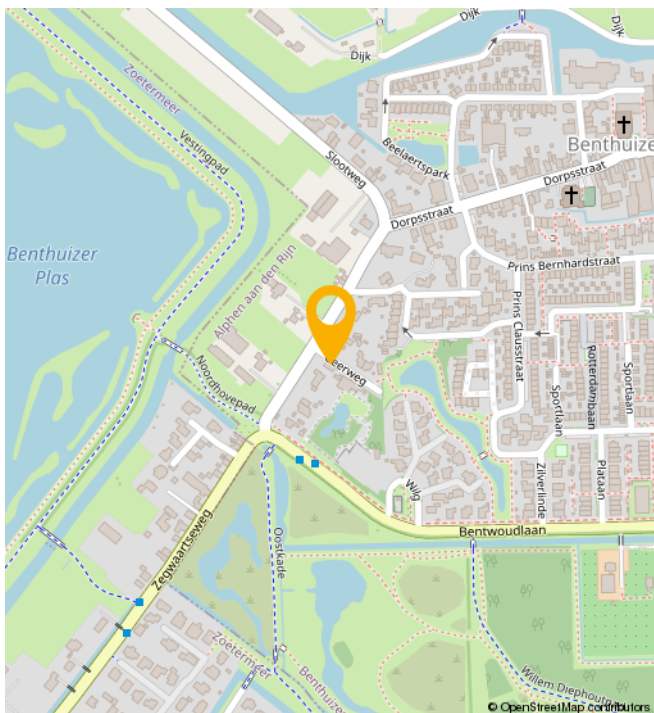
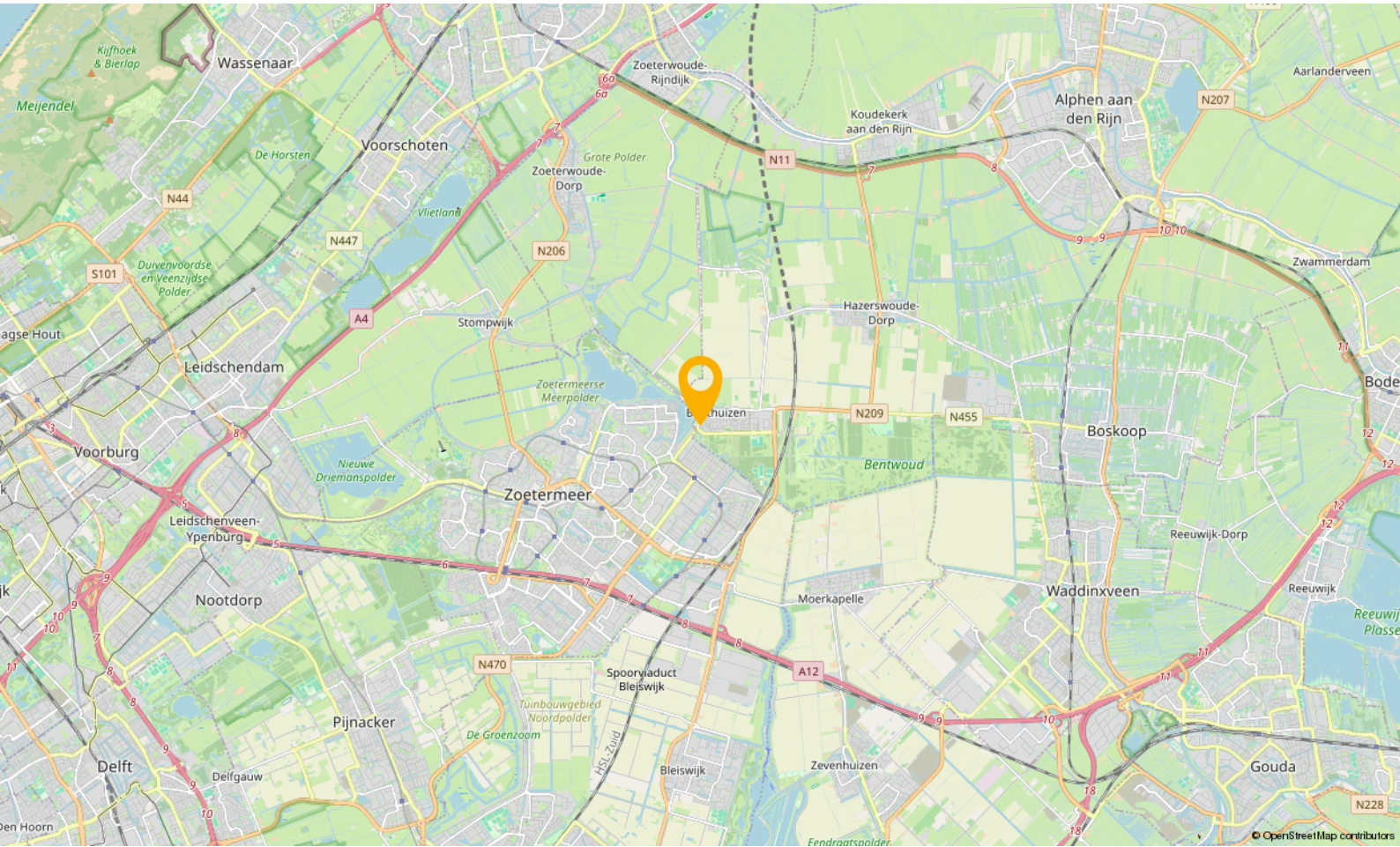
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Benthuisen	
Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2165	
Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP KAART

Geerweg 7



# BUURTINFORMATION

Buurtinformatie - Alphen aan den Rijn / Benthuizen Dorp-West

**Leeftijd**



0 - 14: 20%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 26%

65+: 24%

**Koop / huur**



Koop: 82%

Huur: 18%

**Huishoudens**



Eenpersoons: 25%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 41%



**Percentage mannen:**

**49%**



**Percentage vrouwen:**

**51%**



**Aantal auto's:**

**1,3 per huishouden**

# JOUW MAKELAAR

---

***‘Kopers van toen, regelmatig onze verkopers van nu’***

**“Het is natuurlijk best een uitdaging, makelaar zijn in de stad waar je zelf ook bewoner van bent.**

Want aan de ene kant verdedig je de belangen van de verkoper, wij omschrijven dat “met de minste overlast, in een zo kort mogelijke periode het beste resultaat behalen”, maar aan de andere kant zit je met een koper aan tafel die straks een nieuwe wijk-, of plaatsbewoner zal zijn.

Je onderhandelt op het scherpst van de snede en de week erna kom je elkaar tegen in het winkelcentrum of op de tennisbaan. Ik realiseer me dan ook elke dag dat wederzijds respect superbelangrijk is. En het feit dat de kopers van toen, regelmatig onze verkopers van nu zijn.... geeft aan dat we dat op een goede manier naar onze dagelijkse werkzaamheden weten te vertalen.”



***Jouw makelaar voor deze woning is***

***Léon Wallaart***

Neem contact met mij op voor  
meer informatie

 06 100 520 43

 [leon@gouwestadmakelaardij.nl](mailto:leon@gouwestadmakelaardij.nl)



# 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.