

**DE PATER**

MAKELAARDIJ

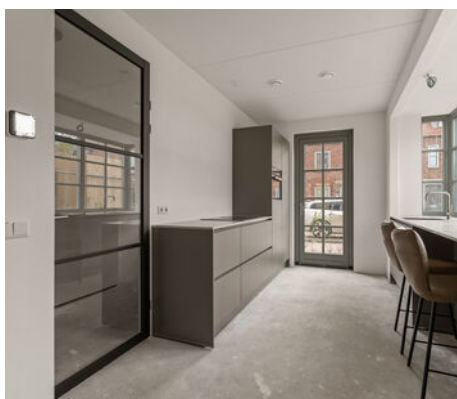


**WELKOM!**

KOM BINNEN



**WORDT  
DIT UW  
NIEUWE  
THUIS?**



**POLDERLAAN 239 WADDINXVEEN**

**VRAAGPRIJS € 619.000,- K.K.**

Ruime hoekwoning met voor-, zij- en achtertuin

Royale zolderetage met diverse mogelijkheden

Warmtepomp, WTW, boiler, label A+++

**DE MAKELAAR VAN NU MET EEN SCHAT AAN ERVARING!**

**WIJ HELPEN  
UW WOONWENSEN  
WAAR TE MAKEN**

 **DE PATER**  
MAKELAARDIJ 



#### **VESTIGING WADDINXVEEN**

De Pater Makelaardij Waddinxveen  
Kerkweg-Oost 224  
2741 HA Waddinxveen

0182 - 613 822  
waddinxveen@depater.nl

#### **VESTIGING BOSKOOP**

De Pater Makelaardij Boskoop  
Zijde 6  
2771 EN Boskoop

0172 - 215 409  
boskoop@depater.nl

#### **OPENINGSTIJDEN**

Maandag t/m vrijdag:  
9.00 - 17.00 uur  
Zaterdag: op afspraak

**WEBSITE**  
www.depater.nl

# WELKOM!



Wij zijn De Pater Makelaardij. Een dynamisch makelaarskantoor met vestigingen in Waddinxveen en Boskoop. Ons werkgebied ligt in het mooie Groene Hart, een prettige omgeving om te wonen en te werken. De Pater Makelaardij is actief in de bestaande bouw, bedrijfsmatig vastgoed en nieuwbouw. Ons team combineert een schat aan ervaring met een no-nonsense aanpak en wij spreken heldere taal. We delen graag onze kennis met u en voorzien u van goed advies en persoonlijke aandacht. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs (NVM).

Dit is een keurmerk voor makelaars. Makelaars die NVM lid zijn worden onderworpen aan keuringen, controles en opleidingseisen. Daarom kunt u bij een makelaar van de Pater Makelaardij verwachten dat de makelaar een basis heeft om zijn werk goed te doen.

Met een enthousiast team van goed opgeleide mensen staan wij voor u klaar bij het nemen van de grootste financiële beslissing in uw leven.

**WILT U EENS PRATEN OVER ÉÉN VAN ONZE DIENSTEN?**  
WIJ KOMEN GRAAG BIJ U OP BEZOEK.



**AAN/VERKOOPBEGELEIDING**



**TAXATIES**



**NIUWBOUW**



**AAN-/VERHUURBEGELEIDING**

VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA VOOR HET LAATSTE NIEUWS, LEUKE WEETJES EN DE MOOISTE HUIZEN!



# MAAK KENNIS MET DE WONING EN DE MAKELAAR

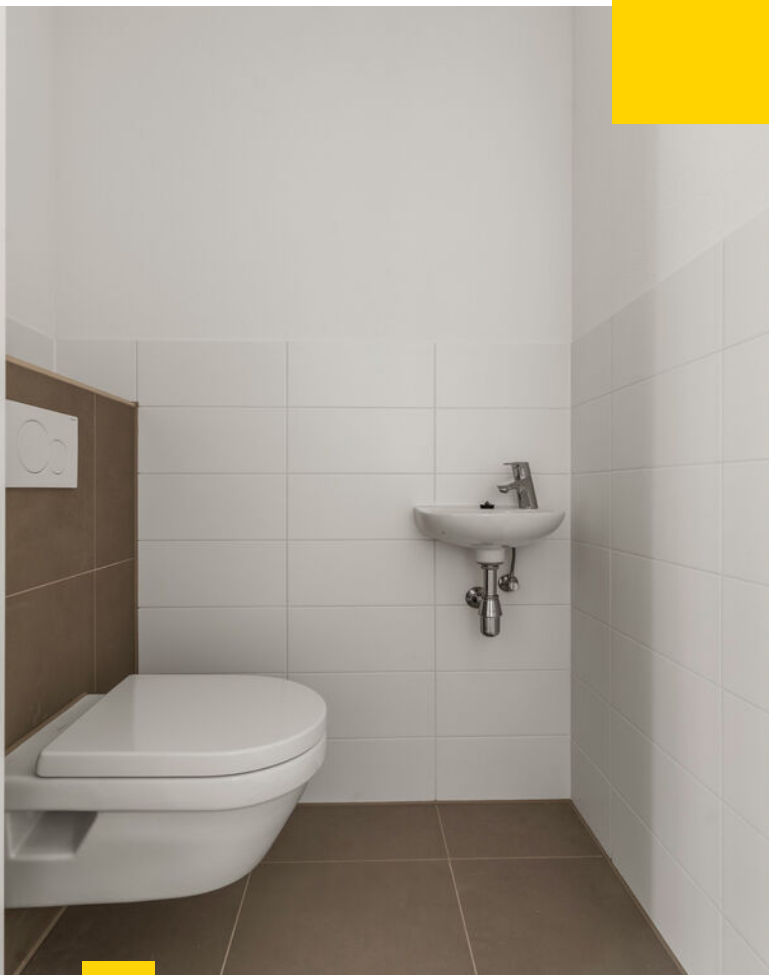


**MARCEL VAN DER VELDEN**  
Register Makelaar | Register Taxateur  
Eigenaar De Pater Makelaardij

*"Ieder huis heeft een eigen verhaal"*

## KENMERKEN VAN DE WONING

<b>Type woning:</b>	hoekwoning
<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning
<b>Bouwjaar:</b>	ca. 2026
<b>Inhoud:</b>	ca. 479 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	ca. 127 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	ca. 140 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging:</b>	noordwest
<b>Tuin afmetingen:</b>	ca. 61 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	4
<b>Slaapkamers:</b>	3
<b>Energielabel:</b>	A++++
<b>Isolatie:</b>	volledig geïsoleerd
<b>Verwarming:</b>	vloerverwarming geheel, warmtepomp



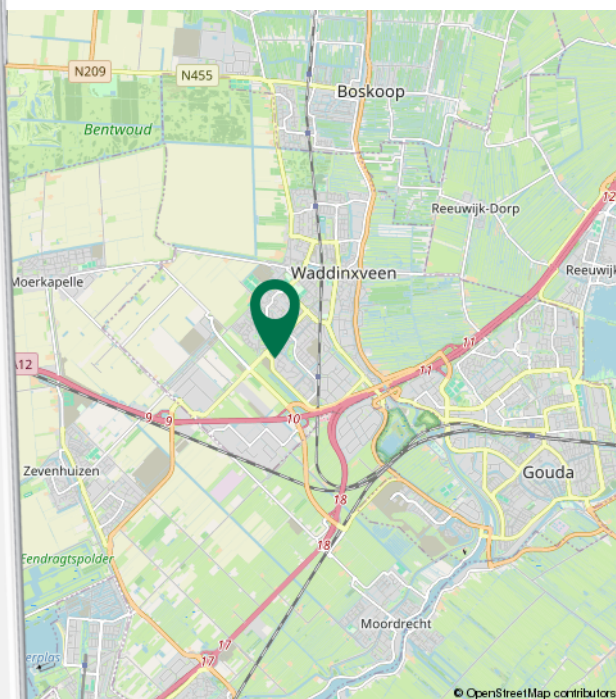
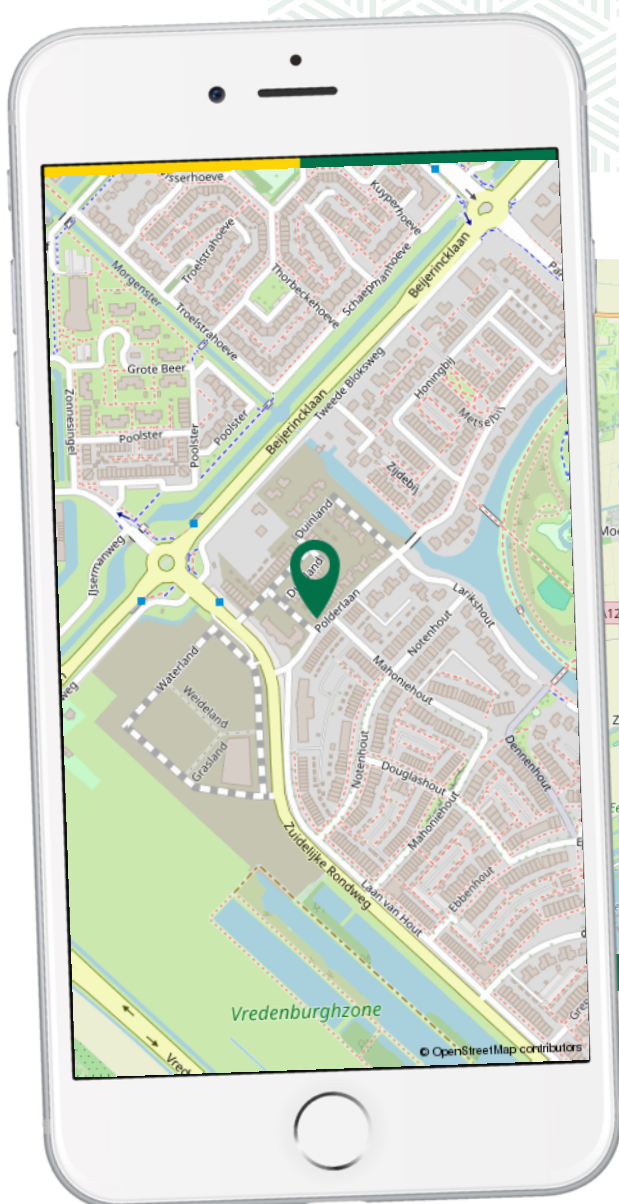
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze ruime hoekwoning is in 2026 opgeleverd. En onderscheidt zich door de sfeervolle erker aan de zijkant, welke zorgt voor een prettige lichtinval in de woning. Verder beschikt de woning over een reeds geplaatste moderne luxe keuken, toiletruimte en een volledig betegelde badkamer met hangend closet en dubbel wastafelmeubel. In de grote achtertuin kunt u genieten van de middag- en avondzon en is een houten berging aanwezig.

De zonnepanelen op het dakvlak zijn gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten. De woning is energiezuinig gebouwd, gasloos en onder andere

uitgerust met een verwarmingssysteem op aardwarmte, vloerverwarming/-koeling en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning.

Daarnaast is de woning gunstig gelegen in de nieuwbouwwijk Park Triangel, welke wordt gekenmerkt door veel groen, diverse speelvoorzieningen en een centrale ligging ten opzichte van alle voorzieningen, waaronder winkelcentra 'Zuidplashof' en 'Gouweplein', scholen, speelgelegenheden, het Rnet-station en de uitvalswegen A12 en A20. Kortom, een ideale woonomgeving voor jong en oud.





### **Begane grond:**

Entree, hal met meterkast, vaste kast met warmtepompinstallatie, trapopgang naar de 1e verdieping en een betegelde toiletruimte voorzien van een hangend closet, fonteintje en mechanische ventilatie.

Vanuit de hal bereikt u de moderne keuken, welke is uitgevoerd in een parallelstelling. Dankzij de sfeervolle erker is de keuken licht en ruim opgezet. Daarnaast beschikt deze keuken over composiet werkbladen met inbouwstopcontacten, veel opbergruimte, een afvalstelsel en is deze voorzien van diverse SIEMENS inbouwapparatuur waaronder: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, extra grote koelkast met push-open systeem, aparte vrieskast met 3 lades en push-open systeem, multifunctionele oven/magnetron en vaatwasser.

Vanuit de keuken loopt u door naar de woonkamer, welke beschikt over openslaande deuren naar de ruime achtertuin.





### **1e verdieping:**

Overloop, trapopgang naar de 2e verdieping.

1e (Hoofd)slaapkamer aan de achterzijde van de woning

2e Slaapkamer aan de voorzijde van de woning

De woning is opgeleverd met een volledig betegelde badkamer voorzien van een inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en V&B hangcloset.





### **2e Verdieping:**

Ruime zolderverdieping met hoge plafonds en volop mogelijkheden. Dankzij de royale ruimte zijn hier eenvoudig één of twee extra slaapkamers te realiseren.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de technische ruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de omvormer van de zonnepanelen, de opstelplaats voor de balansventilatie en extra bergruimte achter het knieschot.

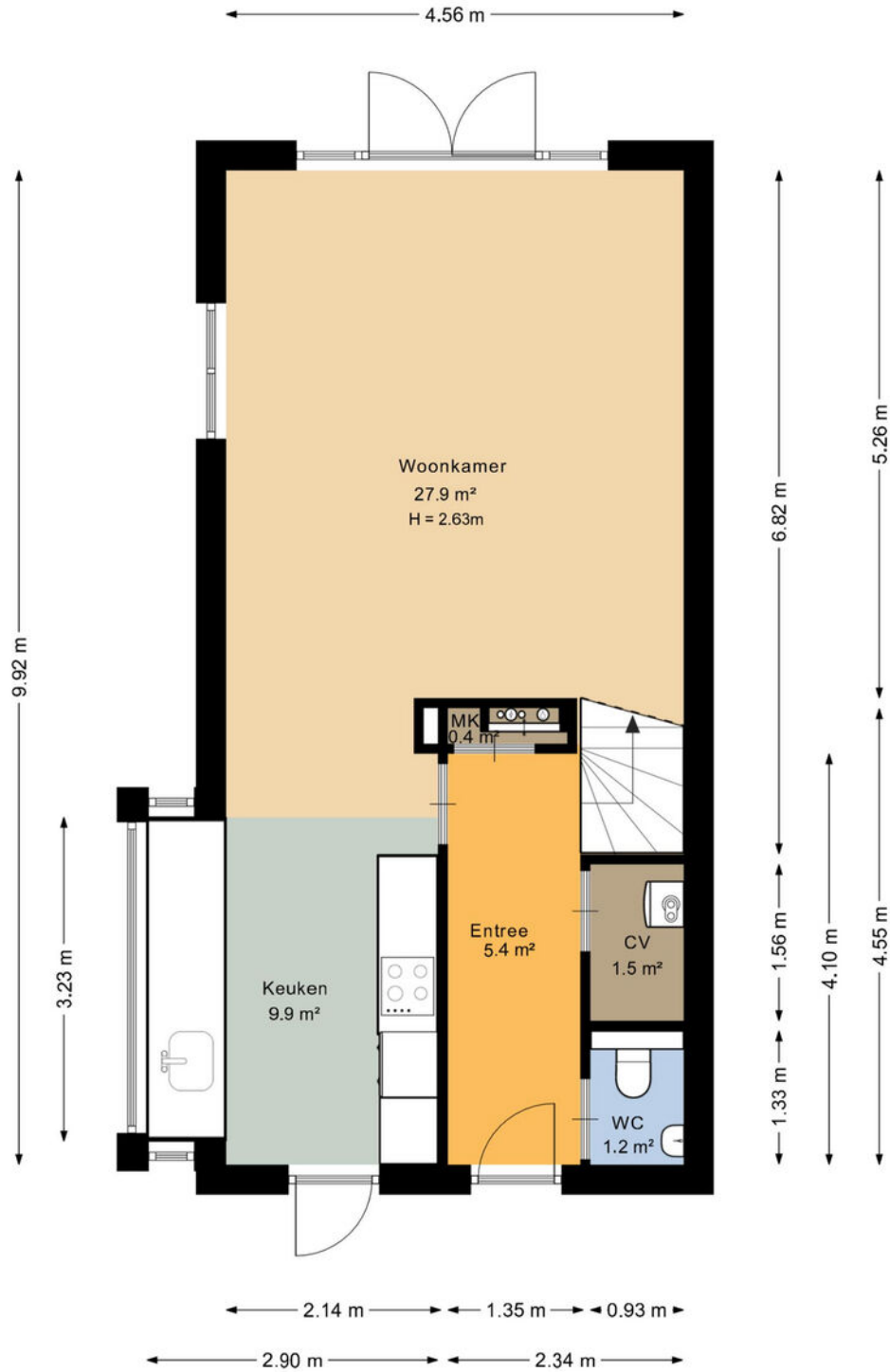
### **Tuin:**

De woning beschikt over een voor-, achter- en zijtuin. De achtertuin heeft een achterom en een houten berging voorzien van elektra.



# PLATTEGROND

## Polderlaan 239 - Waddinxveen Begane grond



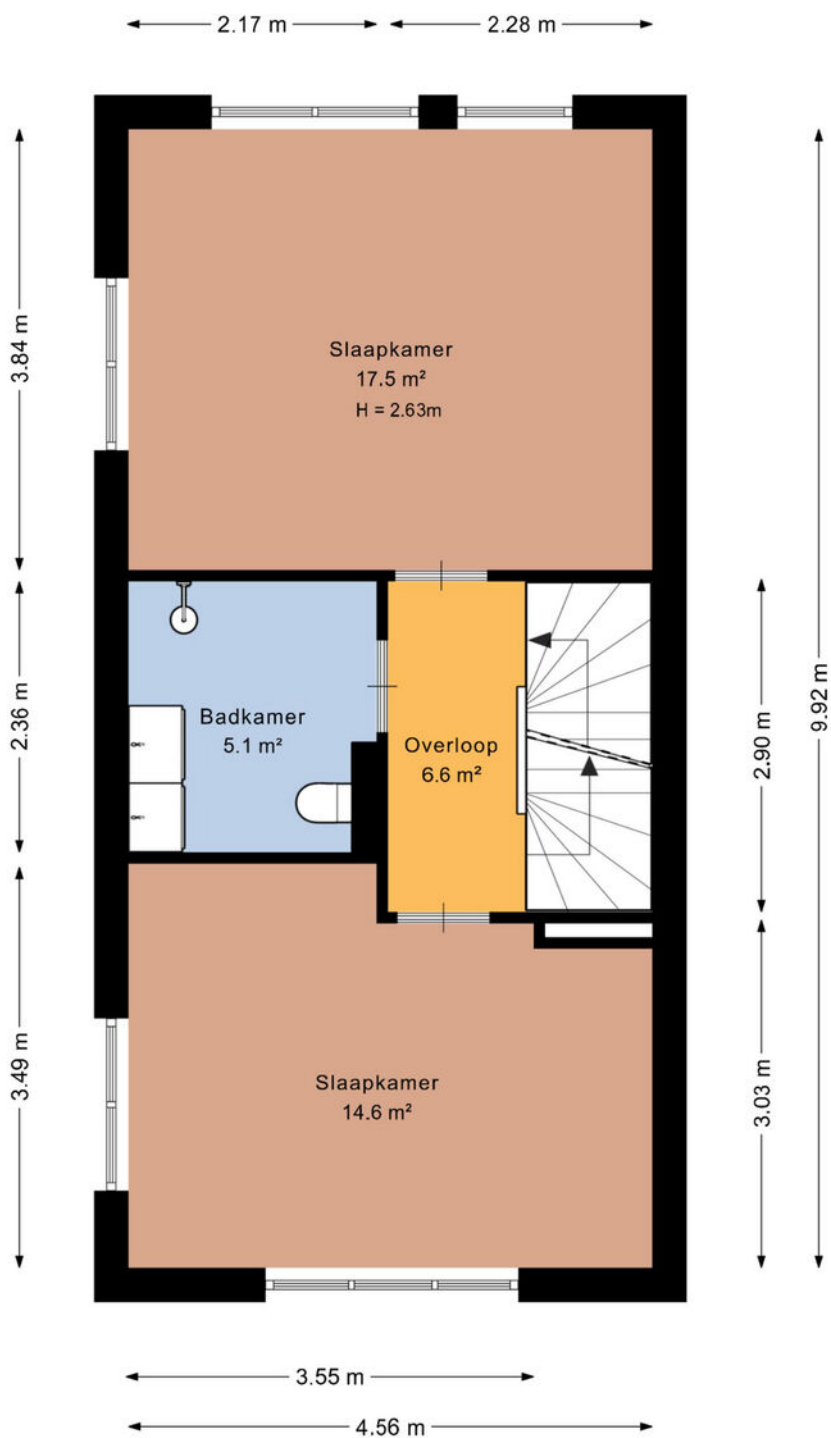
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.vistaview.nl



# PLATTEGROND

## Polderlaan 239 - Waddinxveen Eerste verdieping



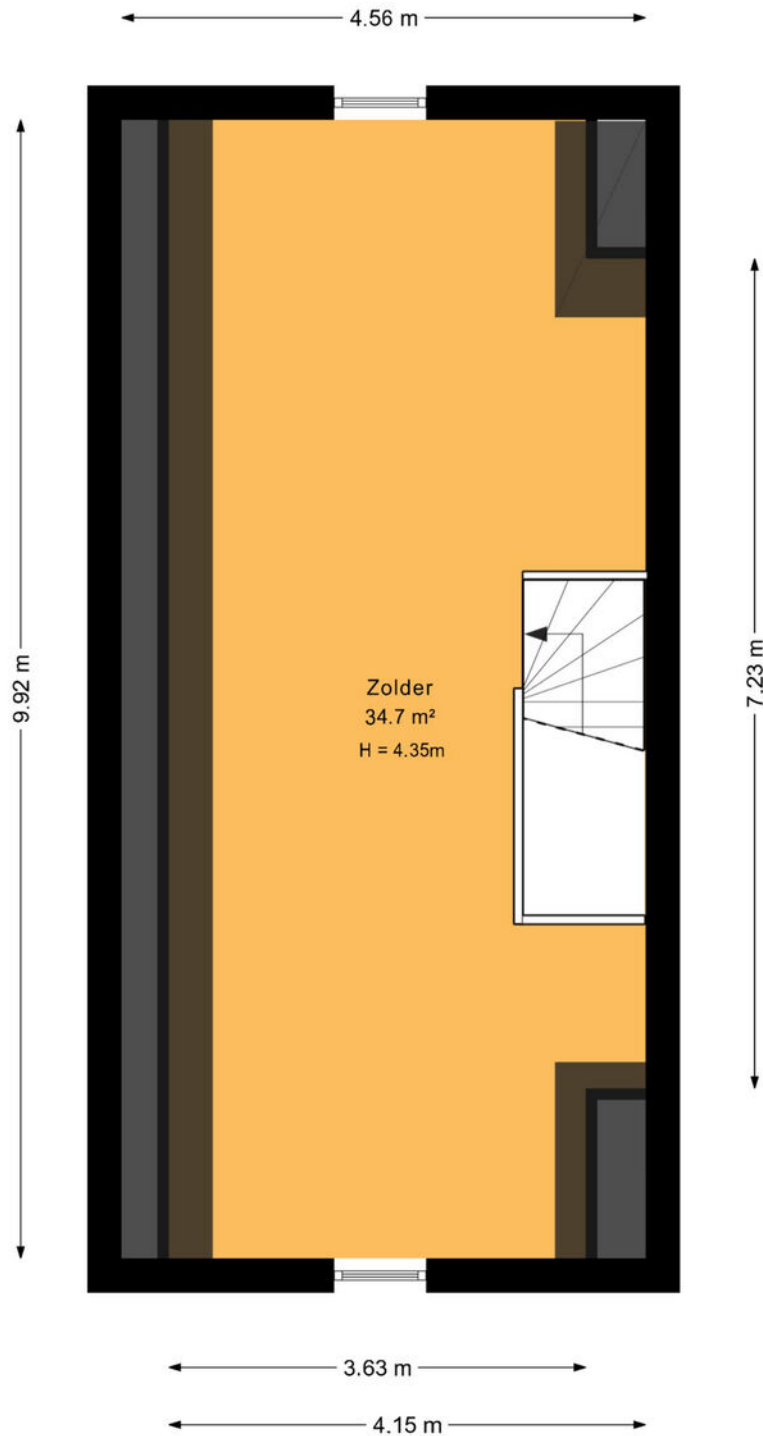
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.vistaview.nl



# PLATTEGROND

## Polderlaan 239 - Waddinxveen Zolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

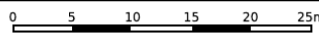
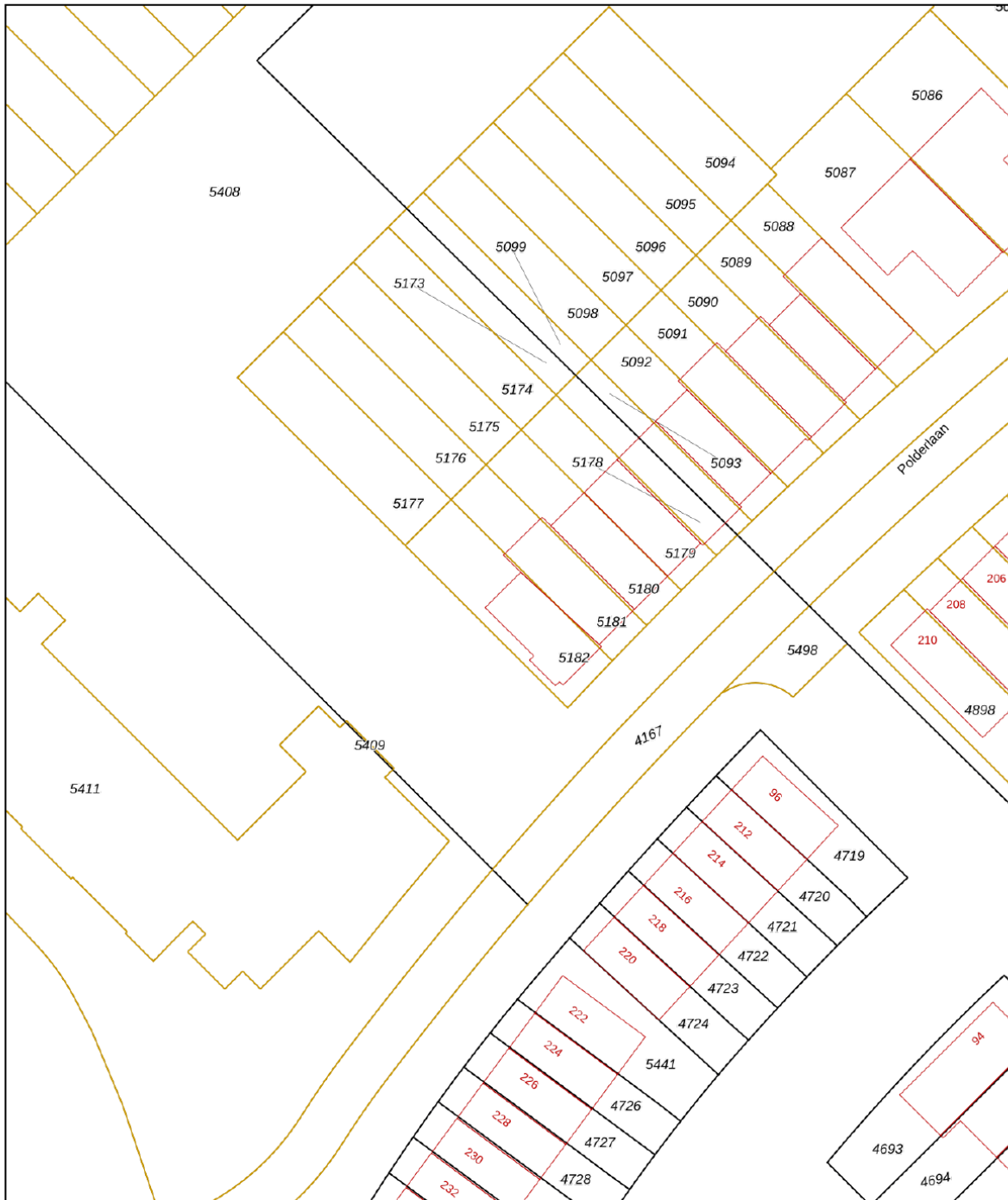


# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5182	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026  
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.



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



# AANVULLENDE INFORMATIE

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

## AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor onze Privacystatement verwijzen wij u naar onze website [www.depater.nl](http://www.depater.nl)

## KOSTEN KOPER

De kosten koper zijn de kosten die u naast de hypotheek betaalt bij het kopen van een huis. Hieronder vallen onder andere de overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten. De overdrachtsbelasting kent 3 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen waarin de koper niet zelf voor langere tijd gaat wonen en 10,4% voor alle andere onroerende zaken.

Kopers tussen 18 en 35 jaar die zelf in het huis gaan wonen, zijn vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Voorwaarde is wel dat het huis niet meer dan € 555.000,- kost en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling.

## TOELICHTINGSCLAUSULE BBMI

Wij verzorgen een professionele metingrapport van de woning, gebaseerd op de Branche-brede meetinstructie (waarbij de bouwnorm als uitgangspunt dient). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## ENERGIELABEL VERPLICHT:

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het label is een letter van A tot en met G, waarvan A de zuinigste en G de minst zuinige klasse voorstelt. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van een woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label wordt aangevraagd door de verkoper van de woning. Bij monumenten hoeft er géén label te worden geleverd. De verkoper moet het label uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris aan de koper overhandigen.

## WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

De koper zal 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarde van de financiering een 10% zekerheidsstelling dienen af te geven bij de notaris. Dit gebeurt in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie.

## NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

### WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

#### 1. DESKUNDIGHEID

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

#### 2. BETROUWBAARHEID

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstelt.

#### 3. ZEKERHEID

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

*Kortom...*

*Bij ons kunt u rekenen op  
uitstekende begeleiding van een  
erkende NVM makelaar.*





## AANKOPEND MAKELAAR

Het is mogelijk om bij de bezichtiging een NVM-aankoop makelaar mee te nemen. Wij behartigen bij deze verkoop de belangen van de verkoper. Indien u belangstelling heeft voor een woning, die te koop staat bij een ander makelaarskantoor, dan begeleiden wij u graag bij de aankoop. Het kopen van een woning is een belangrijke en grote stap. Met de deskundige en objectieve begeleiding door onze makelaars bent u verzekerd van een juiste aankoop. Voor meer informatie over onze dienstverlening kunt u vrijblijvend contact met ons opnemen.

## INTERESSE IN ONZE DIENSTEN?

NEEM CONTACT  
MET ONS OP!

 0182 613 822

 waddinxveen@depater.nl

 Kerkweg-Oost 224

 [www.depater.nl](http://www.depater.nl)

