

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



HOF VAN WAARDER 33, WAARDER

€ 375.000 k.k.



WELKOM BIJ HOF VAN WAARDER 33



IK BEN Martine de Keizer

NVM Makelaar

Welkom bij **Hof van Waarder 33** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ martine.de.keizer@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 48 61 33 82



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1991
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Tussenwoning
Inhoud	309 m ³
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Energielabel	B
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Woonoppervlakte
87 m²



Perceeloppervlakte
111 m²



Kamers
5



Slaapkamers
4



OMSCHRIJVING

Starters opgelet! dit is zo'n fijne eengezinswoning waar je je meteen thuis voelt. Met een voor- én achtertuin, een stenen berging én verrassend veel ruimte binnen is dit een heerlijke plek om te starten, of door te groeien. Op de 1e verdieping vind je 3 slaapkamers, en op de 2e verdieping nog een 4e slaapkamer: ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamer. Voorzien van energielabel B is het tevens een zeer goed geïsoleerde woning. Aan de voorzijde heeft de woning vrij zicht op het Hof van Waarder. Je woont hier in een kindvriendelijke woonomgeving, vlakbij het gezellige "Kerkelaantje" en met alle dagelijkse voorzieningen om de hoek. Basisscholen, kinderopvang, supermarkt, kerken en tennisvelden: alles is dichtbij. En het mooiste? Deze woning is met liefde bewoond, dat voel je aan alles!

Waarder zelf geeft je echt dat landelijke gevoel: rustig, groen en met volop natuur en recreatiemogelijkheden in de buurt. Even uitwaaien of een rondje fietsen? De Reeuwijkse Plassen liggen op nog geen 20 minuten fietsen. En toch zit je verrassend centraal: via de A12 ben je zo onderweg richting de Randstad en de grotere steden.

Indeling Woning:

Via de overdekte entree kom je in de hal met meterkast en een handige garderobe-nis. In de hal vind je ook de toiletruimte met een vrijhangend closet en fonteintje. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de trap naar de verdieping.

Woonkamer: De tuingerichte woonkamer voelt meteen warm en gezellig aan: een fijne plek waar je 's avonds

lekker neerploft op je favoriete stoel, met zicht op de tuin en genoeg ruimte voor een grote eettafel. Dankzij de praktische indeling, de handige trapkast en de loopdeur naar buiten loopt binnen hier mooi over in buiten.

Keuken: Aan de voorzijde ligt de open keuken, compleet met RVS afzuigschouw, keramische kookplaat, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De hele begane grond is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Tuin: Aan de voorzijde ligt een nette voortuin met sierbestrating en een buitenkraantje. De achtertuin is gelegen op het noorden maar door de open ligging heb je de gehele dag een plekje in de zon. Verder is de tuin aangelegd met sierbestrating en voorzien van een buitenkraan en bereikbaar via een handige achterom.

Berging: De stenen berging is extra: ideaal voor je fietsen, gereedschap en tuinspullen. Dankzij de elektra heb je hier ook meteen mogelijkheden voor bijvoorbeeld het opladen van accu's, een extra koelkast/vriezer of een kleine klus- of hobbyplek.

1e verdieping:

Overloop: Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de 2e verdieping.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1 (ca. 2,85 x 4,45 m) met Velux dakraam en schuin dak.

OMSCHRIJVING

Slaapkamer 2 (ca. 2,93 x 2,85 m) met ingebouwde kledingkast.

Slaapkamer 3 (ca. 3,34 x 1,91 m) met Velux dakraam en schuin dak.

Alle kamers zijn heerlijk licht en afgewerkt met een laminaatvloer.

Badkamer: De betegelde badkamer is licht en praktisch ingericht met een douchecabine (thermostaatkraan), een wastafel met meubel, een vrijhangend toilet en een radiator.

2e verdieping: via een vaste trap bereikt u de 2e verdieping.

Overloop: Op de 2e verdieping kom je op een praktische overloop met een dakraam, een handige vliering en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook vind je hier de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas, 2024) en extra bergruimte netjes weggewerkt achter schuifdeuren.

Slaapkamer 4: De 4e slaapkamer is een lichte kamer met een Velux dakraam en een vliering: ideaal als ruime slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer. Ook deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Oplevering: in overleg
schuin dak.

Slaapkamer 2 (ca. 2,93 x 2,85 m) met ingebouwde kledingkast.

Slaapkamer 3 (ca. 3,34 x 1,91 m) met Velux dakraam en schuin dak.

Alle kamers zijn heerlijk licht en afgewerkt met een laminaatvloer.

Badkamer: De betegelde badkamer is licht en praktisch ingericht met een douchecabine (thermostaatkraan), een wastafel met meubel, een vrijhangend toilet en een radiator.

2e verdieping: via een vaste trap bereikt u de 2e verdieping.

Overloop: Op de 2e verdieping kom je op een praktische overloop met een dakraam, een handige vliering en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook vind je hier de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas, 2024) en extra bergruimte netjes weggewerkt achter schuifdeuren.

Slaapkamer 4: De 4e slaapkamer is een lichte kamer met een Velux dakraam en een vliering: ideaal als ruime slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer. Ook deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Oplevering: in overleg

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1991
- Energielabel: B
- Goed geïsoleerd en voorzien van dubbel glas
- CV-ketel: Intergas (2024)
- Gehele woning voorzien van een laminaatvloer
- 4 slaapkamers (3 op de 1e verdieping, 1 op de 2e verdieping)
- Veel lichtinval in de slaapkamers (Velux dakramen)
- Tuingerichte woonkamer met deur naar de achtertuin
- Achtertuin op het noorden, door open ligging zonnige zitplekken
- Tuin is bereikbaar via achterom
- Schilderwerk is in 2025 uitgevoerd
- Stenen berging met elektra aan voorzijde van de woning
- Gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving nabij voorzieningen
- Wonen met een landelijk gevoel, met natuur en recreatie in de buurt en toch goede bereikbaarheid (o.a. via de A12)







































PLATTEGROND -

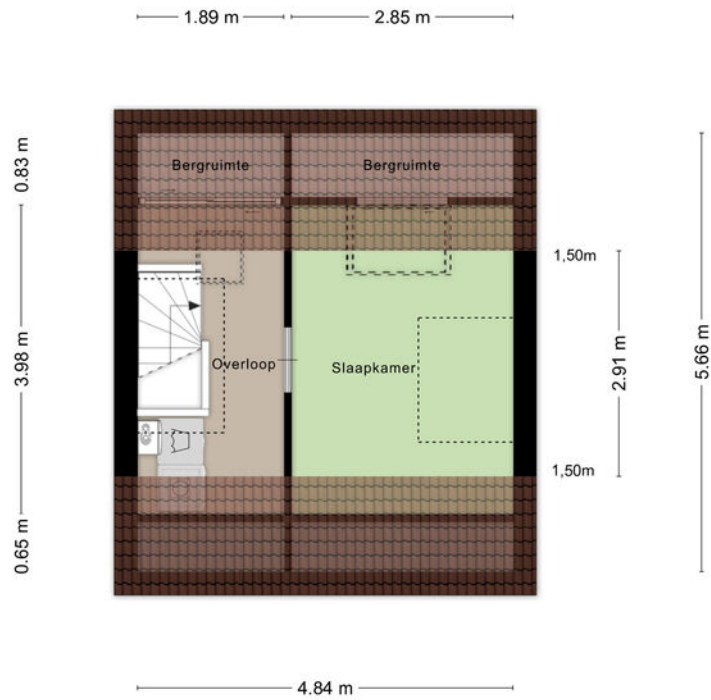


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND -

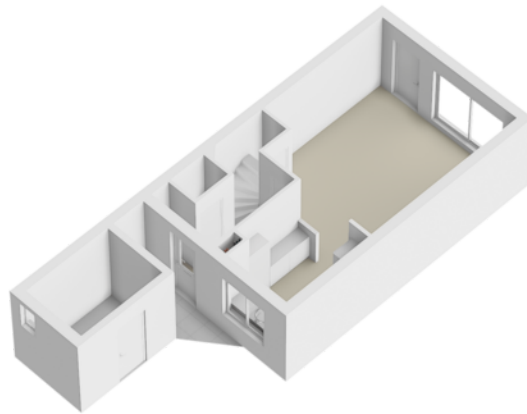


PLATTEGROND -

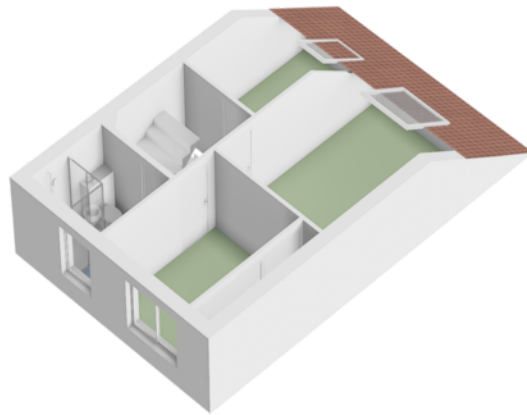


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

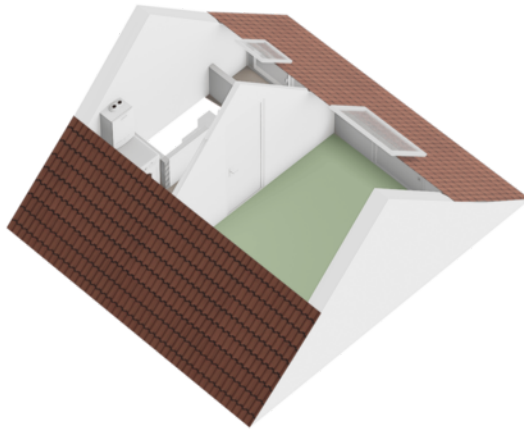
PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Waarder, 1056

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

2541

KADASTRALE SECTIE

B

GEMEENTE

Waarder

PERCELOPPERVLAKTE

111 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voortlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Waarder
Sectie B
Perceel 2541



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 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 databankrecht.

Clausules

Eigen onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-) koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige. Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop) makelaar en uzelf niet over voldoende kennis en/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/ bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundig keuring te laten uitvoeren.

Clausules

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de te verkopen onroerende zaak te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- magnetron X

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vriezer X

- vaatwasser X

- koffiezetapparaat X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X

- planchet X

- toilet X

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X

(Klok)thermostaat X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

Waterslot wasautomaat X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

- boiler X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder) X

VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuishoek in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl