



## WOUBRECHTERF 37

2743 HH Waddinxveen

€ 1.150.000 K.K.

 215m<sup>2</sup>

 635m<sup>2</sup>

Kom  
**gezellig**  
binnen!

# OMSCHRIJVING

## Woubrechtterf 37

---

Deze karakteristieke vrijstaande villa staat op een fantastische plek aan de rand van de wijk Zuidplas. Geniet van het heerlijke uitzicht op de manege aan de overzijde van de landelijke Plasweg. Het woonhuis heeft een gebruiksoppervlak voor het wonen van maar liefst 215m<sup>2</sup>. Bovendien is er een inpandige garage met 2 elektrisch bediende deuren waar met gemak 2 auto's in geparkeerd kunnen worden. Op de verdieping bevinden zich 4 slaapkamers en 2 badkamers. De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Zuidplas, direct nabij diverse speelvelden en sportfaciliteiten. Op zoek naar vrijheid, ruimte en een mooie plek, dan is dit wellicht de woning voor jou!

### Indeling begane grond:

Je komt de woning binnen in een riante entree. De hal is ongeveer 18,00m<sup>2</sup> groot en dat voel je. Je kijkt hier rechtstreeks naar de vide op de eerste verdieping. De trap naar de verdieping bevindt zich tegen de achterzijde van de hal. Rechts is er een deur die toegang geeft tot de garage, direct links bevindt zich de meterkast. De toegang tot de woonkamer bevindt zich ook aan de linkerkant. Onder de trap bevindt zich een nis waar jassen mooi uit het zicht weggehangen kunnen worden. Het toilet ligt iets verhoogd en is bereikbaar door twee treden de trap op te lopen. Het toilet is ruim, beschikt over een vrij hangend closet en fontein met meubel. Deze ruimte is geheel betegeld. De sfeervolle woonkamer is Z-vormig, waardoor het zitgedeelte en de eetkamer wel bij elkaar horen maar toch ook apart zijn. Het eetgedeelte grenst direct aan de keuken. De woonkamer heeft veel lichtinval. Aan drie zijden zijn er ramen en deze ramen lopen ook tot laag in de gevel door, waardoor je ook leuk naar buiten kijkt als je op de bank zit. De gehele begane grondvloer is voorzien van travertin vloertegels en in de woonkamer, keuken en bijkeuken is ook vloerverwarming. Er is een open haard in het zitgedeelte en openslaande deuren geven toegang tot het overdekte terras. De keuken heeft een U-vormige opstelling en beschikt over een vaatwasser, oven, inductiekookplaat met afzuigscherm en koel-/vrieskast. In een koof zijn inbouwspots verwerkt. Naast de keuken is een bijkeuken. Hier is een

wasmachineaansluiting en een deur naar de tuin.

### Garage:

De garage is bereikbaar vanuit de centrale hal. Er zijn twee elektrisch bediende garagedeuren aanwezig en er is capaciteit voor 2 auto's. In de garage is een wasbak aanwezig en er is ook een aparte deur voor rechtstreekse toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping:

Op deze verdieping zijn vier slaapkamers en twee badkamers aanwezig. Vanuit de masterbedroom die aan de achterzijde is gelegen is via een deur een balkon bereikbaar. Deze riante slaapkamer heeft langs de lange wand een inbouwkast met schuifdeuren. Vanuit deze slaapkamer is een van de badkamers rechtstreeks bereikbaar. Deze badkamer heeft een whirlpool ligbad en aparte douche met een glazen douchedeur. Verder is er een wastafel met bijbehorende meubels. De badkamer is geheel betegeld en er is elektrische vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de bovenverdieping bevinden zich twee andere slaapkamers en in de rechtervleugel boven het garagegedeelte is een vierde kamer die momenteel in gebruik is als werkkamer. Deze kamer is ook opvallend groot en beschikt over een dakkapel en ramen in de zijgevel. Ook in deze kamer is een inbouw kastenwand gemaakt.

De tweede badkamer is bereikbaar vanaf de overloop en deze beschikt over een douchecabine, vrij hangend closet en wastafel en is ook geheel betegeld en met elektrische vloerverwarming uitgevoerd.

### Tweede verdieping:

Via een vlizotrap is vanaf de overloop een bergverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich nog een flinke opbergruimte en hier staat ook de cv-installatie opgesteld die voor de luchtverwarming zorgt.

### Tuin:

Bij deze woning is de hele dag van de vroege ochtend tot in de avond wel een plek in de zon te vinden. Op warme dagen is schaduw eveneens

beschikbaar. De achtertuin heeft vanaf de achtergevel tot aan de waterkant een lengte van circa 12 meter. De totale breedte is ongeveer 19 meter. Er zijn diverse terrassen aanwezig waar je heerlijk kunt zitten. Zo is er een terras aan de waterkant, er is een groot terras achter het garagedeel en een overdekt terras grenzend aan de woonkamer. De tuin is fraai aangelegd en gedeeltelijk voorzien van sierbestrating en vaste beplanting.

Naast de woning is overwegend sierbestrating toegepast, waardoor het gemakkelijk is om langs de woning te lopen.

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. De voortuin is vanaf de voordeur tot aan de straat ongeveer 5,50 meter lang. Het gedeelte voor de garage is geheel bestraat. Het overige deel voor de woning is voorzien van siergrind.

#### Bijzonderheden:

Vanuit de bouw voorzien van muur-, vloer- en dakisolatie.

Geheel voorzien van dubbele beglazing.

Woonkamer, keuken en bijkeuken voorzien van vloerverwarming.

De woning is verder voorzien van luchtverwarming. Energielabel C.

Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2025.

De woning is voorzien van een stofzuiginstallatie.

#### Ligging:

De woning ligt aan een rustig woonerf waar alleen bestemmingsverkeer komt. Aan de overzijde van de straat zijn openbare parkeervakken. De woning ligt in een deel van de wijk met soortgelijke

vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen. De woning onderscheidt zich door de ligging aan de westzijde waar de tuin grenst aan de landelijke Plasweg en er leuk zicht is op de manege en weiland. In de wijk Zuidplas is het fijn wonen. Zo zijn er enkele basisscholen in de wijk aanwezig en voortgezet onderwijs is op fietsafstand. Supermarkt, apotheek en diverse winkels zijn dichtbij. Op korte afstand bevinden zich veel sportfaciliteiten, zoals voetbal, korfbal, hockey, tennis, manege en het zwembad.

#### Afmetingen:

Woonkamer	6,56 x 5,54/6,70m	(40,00m <sup>2</sup> )
Eetkamer	5,14 x 3,85m	(19,00m <sup>2</sup> )
Keuken	3,49 x 3,52m	(12,00m <sup>2</sup> )
1,91m	(6,70m <sup>2</sup> )	
Entree	5,59 x 3,83/2,18m	(18,00m <sup>2</sup> )
Inpandige garage	7,27 x 5,48m	(39,00m <sup>2</sup> )
Slaapkamer 1	5,47 x 4,59m	(22,00m <sup>2</sup> )
Slaapkamer 2	3,48 x 4,80/3,78m	(12,00m <sup>2</sup> )
Slaapkamer 3	3,72 x 3,78/2,93m	(10,00m <sup>2</sup> )
Slaapkamer 4	5,80 x 3,92m	(23,00m <sup>2</sup> )
Badkamer 1	3,14 x 3,01m	( 8,00m <sup>2</sup> )
Badkamer 2	2,27 x 2,37m	( 5,40m <sup>2</sup> )
Balkon	4,10 x 2,09m	( 8,00m <sup>2</sup> )

Bijkeuken

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.

Wonen op  
uitstekende  
locatie!



# KENMERKEN

## Woubrechterf 37

---

### Overdracht

Vraagprijs	€ 1.150.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1993
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	635 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	215 m <sup>2</sup>
Inhoud	950 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	53 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

### Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Vrij uitzicht
---------	---

### Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja

# KENMERKEN

Woubrecht 37

---

## **Energieverbruik**

Energie label C

## **CV ketel**

CV ketel HR  
Warmtebron Gas  
Bouwjaar 2014  
Combiketel Ja  
Eigendom Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water CV-ketel  
Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Gashaard  
Hete luchtverwarming  
Vloerverwarming (gedeeltelijk)  
Parkeergelegenheid Inpandige garage  
Tuin aanwezig Ja  
Heeft een garage Ja  
Heeft zonwering Ja  
Heeft ventilatie Ja

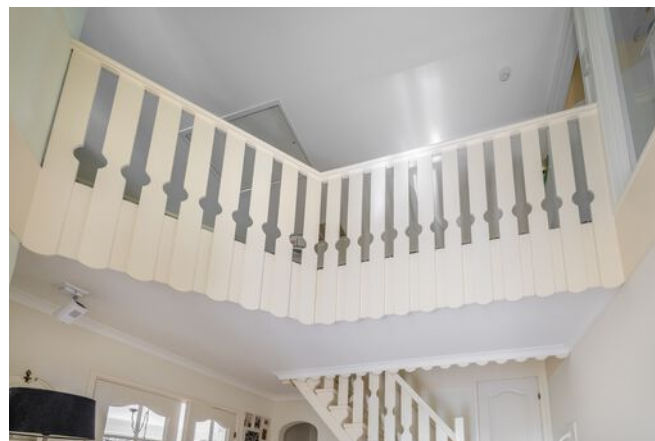
## **Kadastrale gegevens**

Eigendom Eigen grond

























# PLATTEGROND

## BEGANE GROND

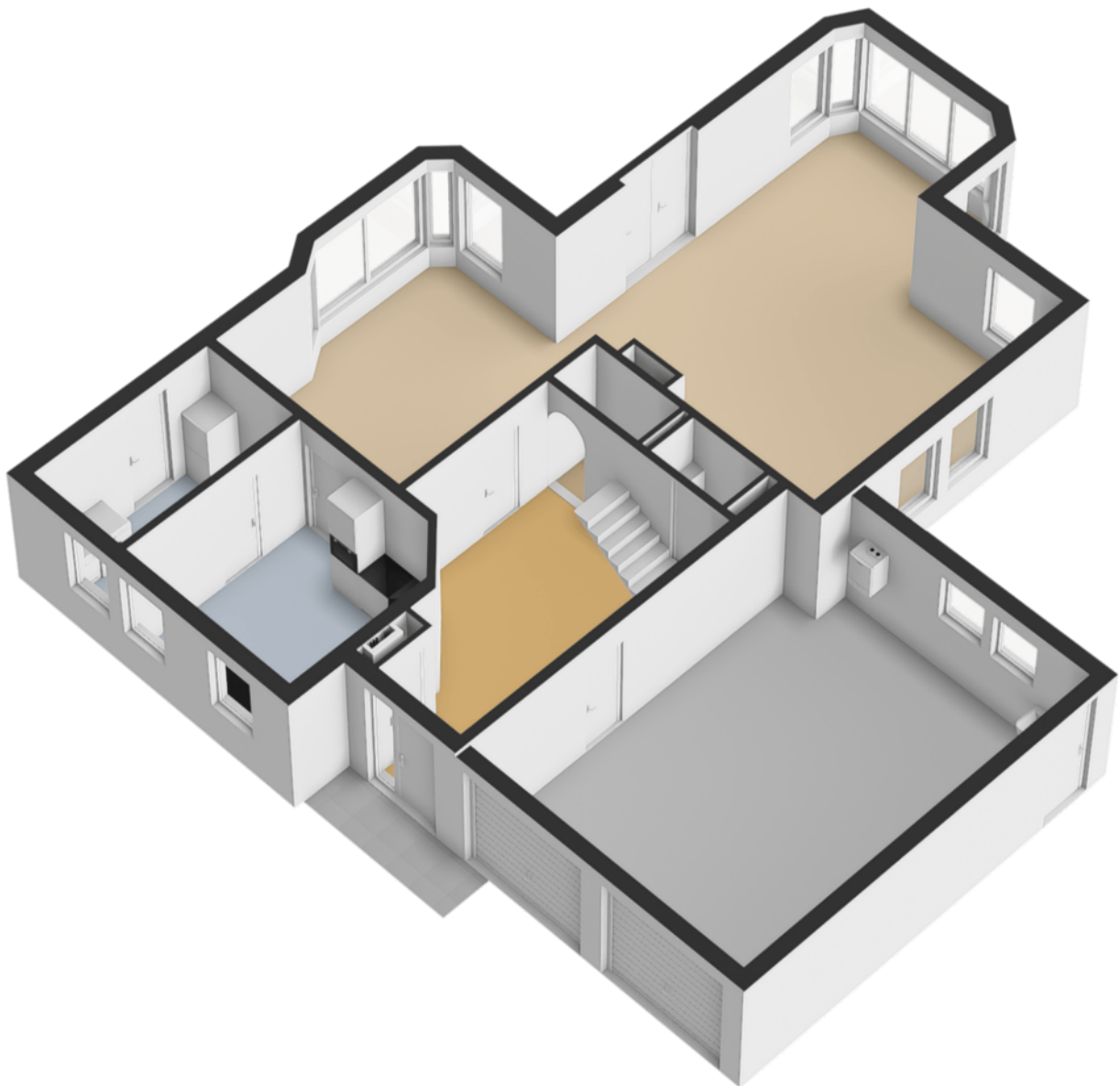


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND

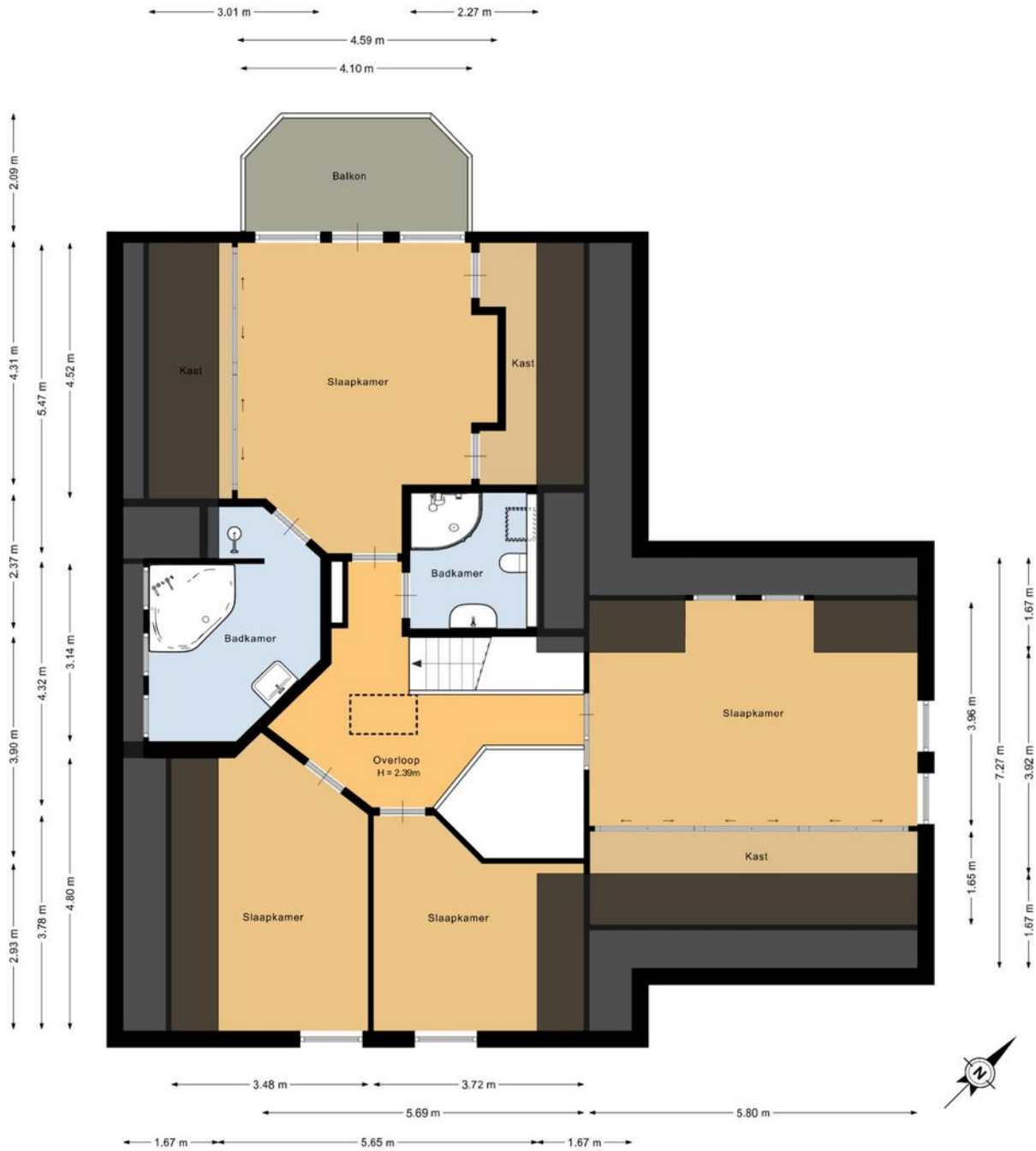
BEGANE GROND 3D

---



# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

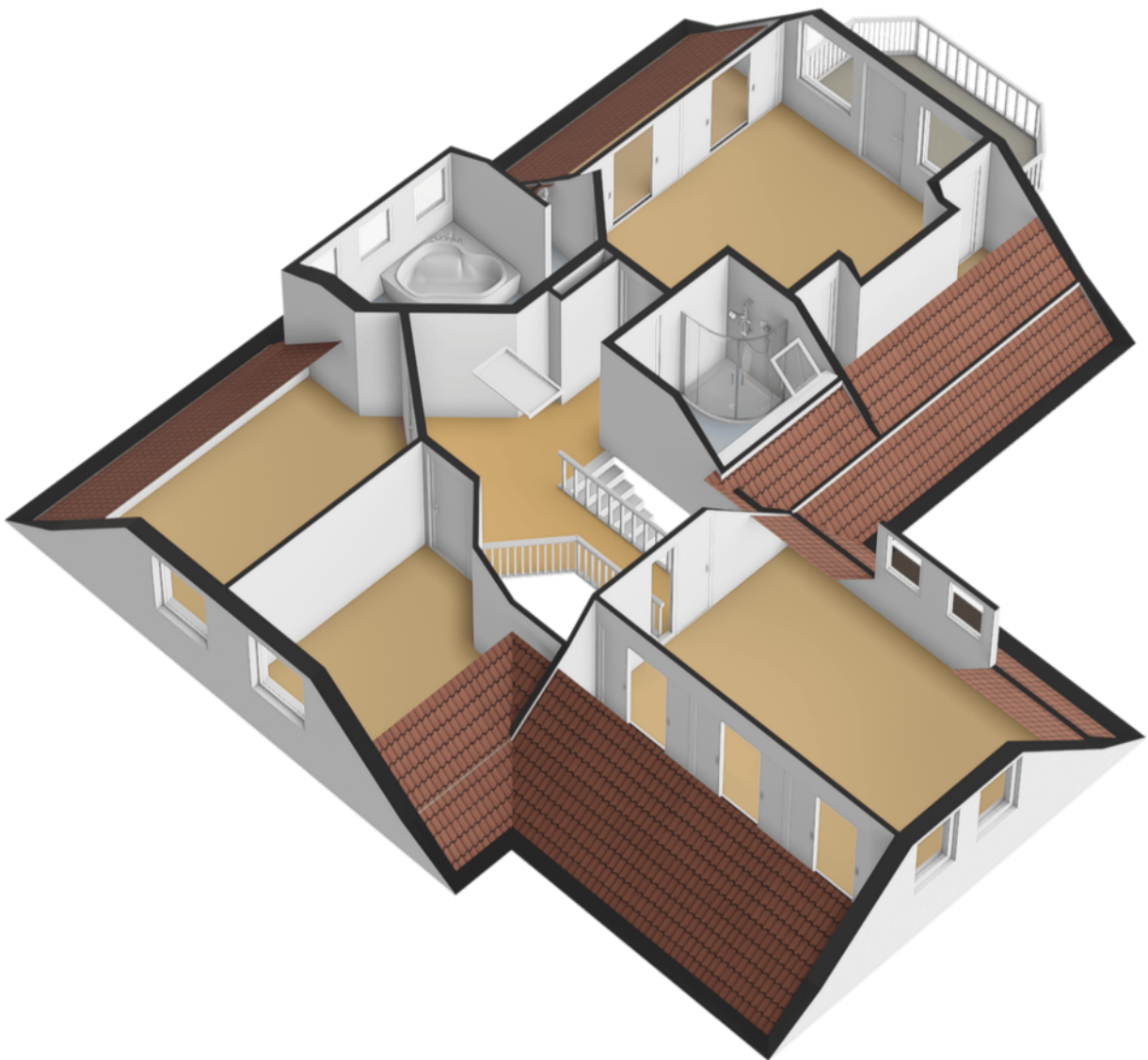


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND

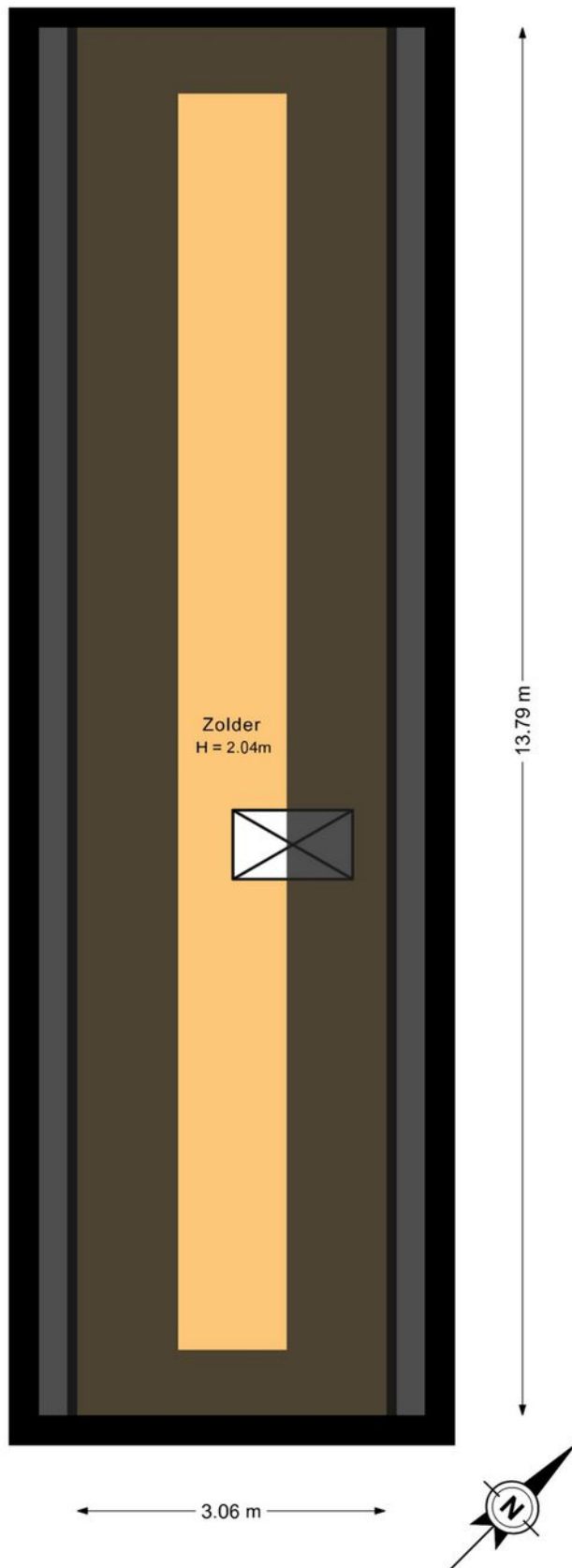
EERSTE VERDIEPING 3D

---



# PLATTEGROND

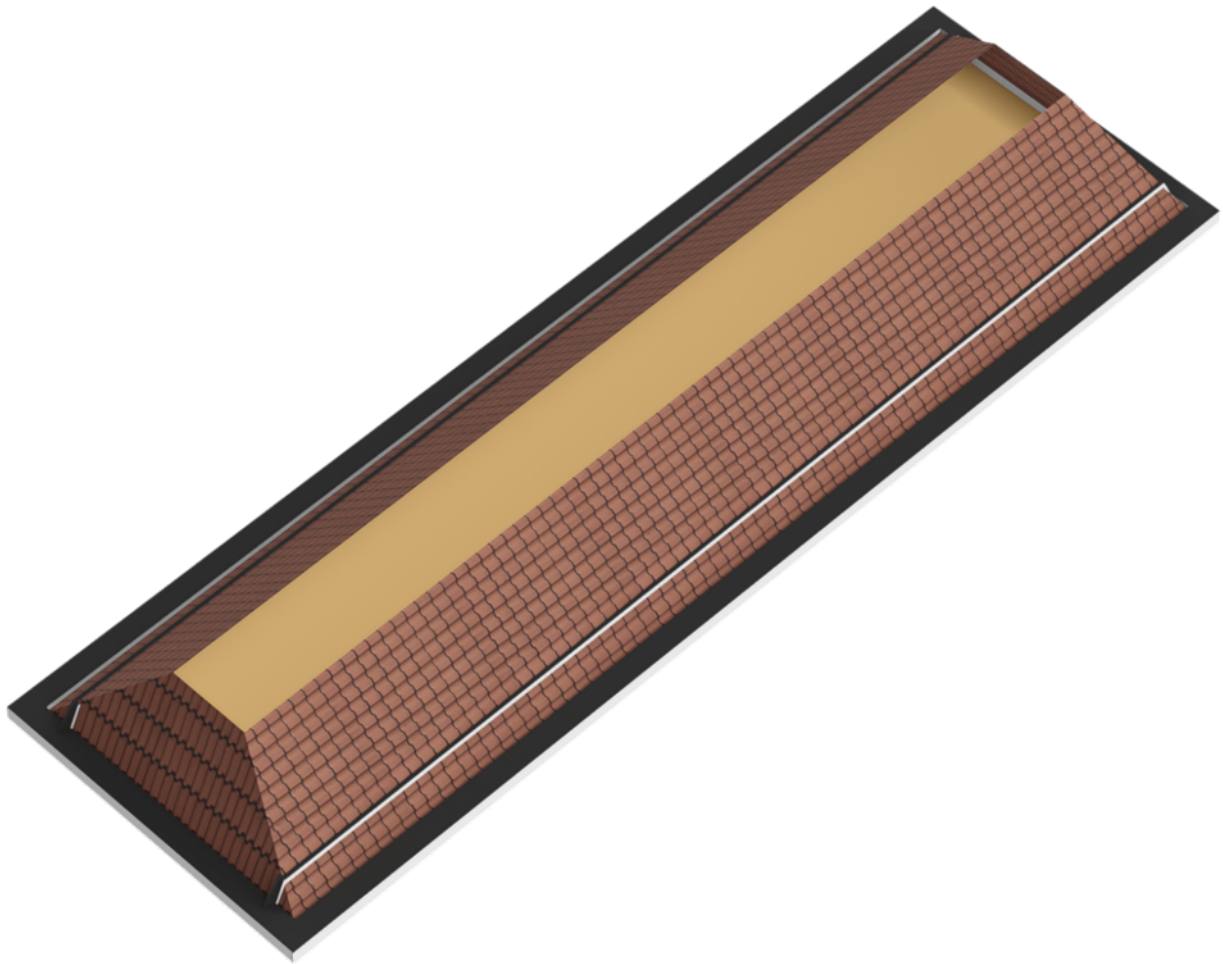
BERGVLIERING



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

# PLATTEGROND

BERGVLIERING 3D



# ENERGIELABEL

Woubrechtterf 37

Energie label woningen

Registratienummer  
843795554

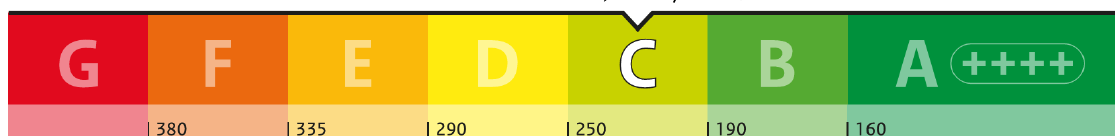
Datum registratie  
09-06-2026

Geldig tot  
08-06-2036

## Deze woning heeft energielabel

# C

217,60 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)



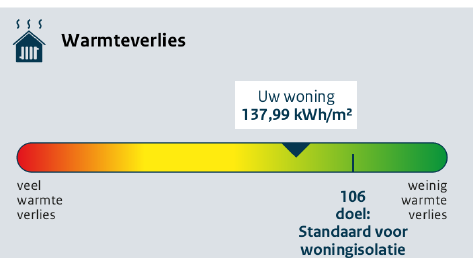
### Isolatie van uw woning

Gevels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Daken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloeren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Buitendeuren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gevelpanelen	Niet van toepassing		

### Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO<sub>2</sub> CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>] 47,08

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

### Adres

Woubrechtterf 37  
2743HH Waddinxveen

Bouwjaar  
1993

Woningtype  
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte  
210 m<sup>2</sup>



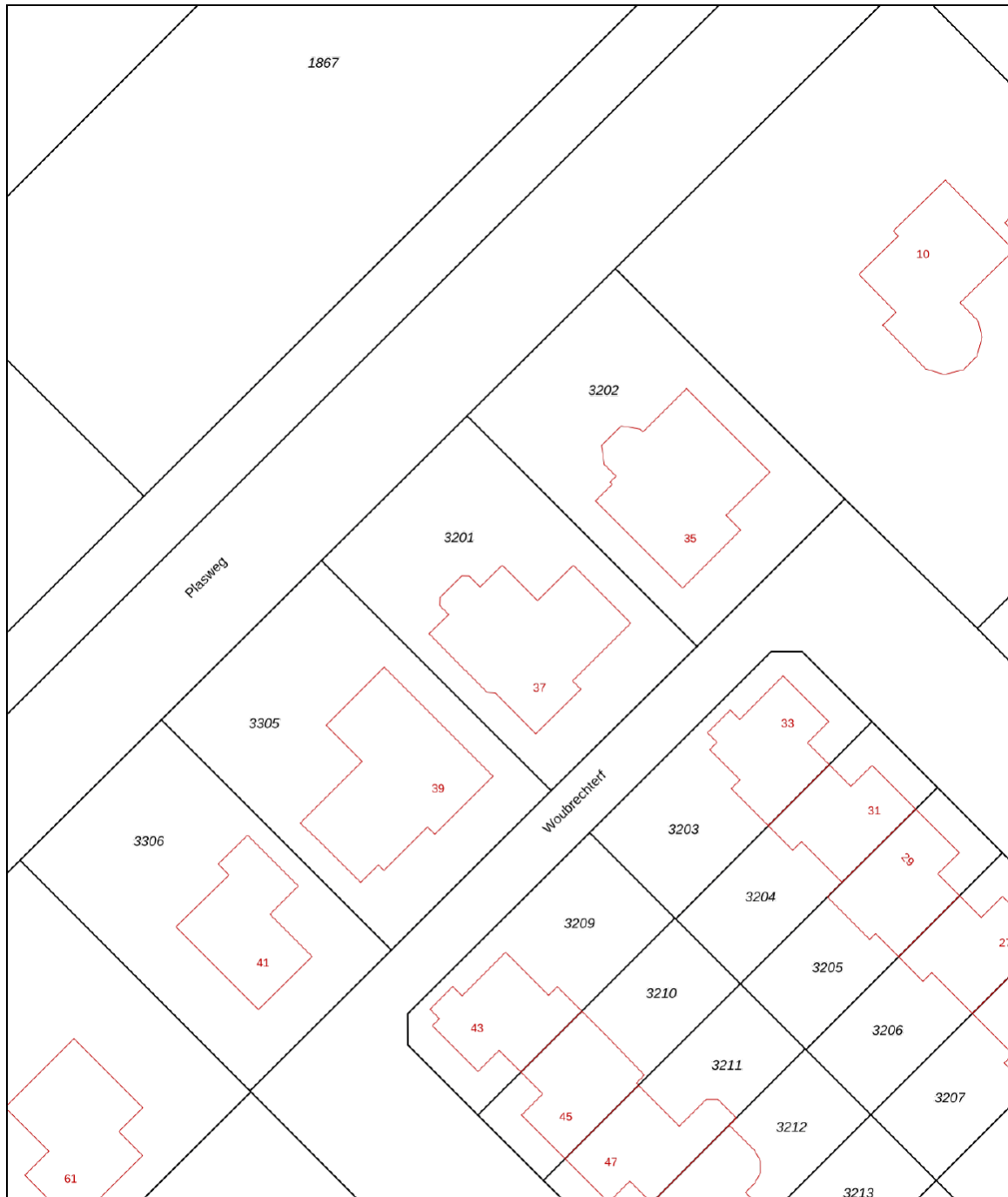
Energieadviseur  
A. de Pater


# KADASTRALE KAART

Woubrechtterf 37

Kadastrale kaart

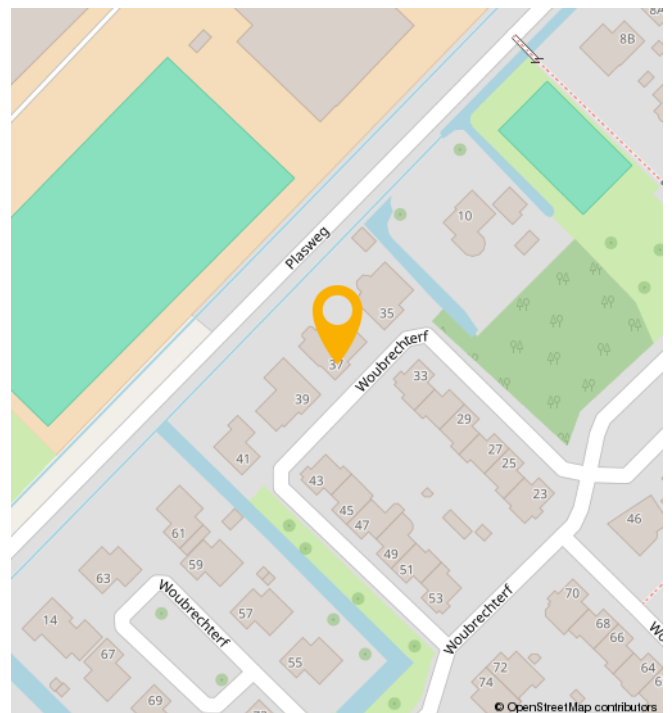
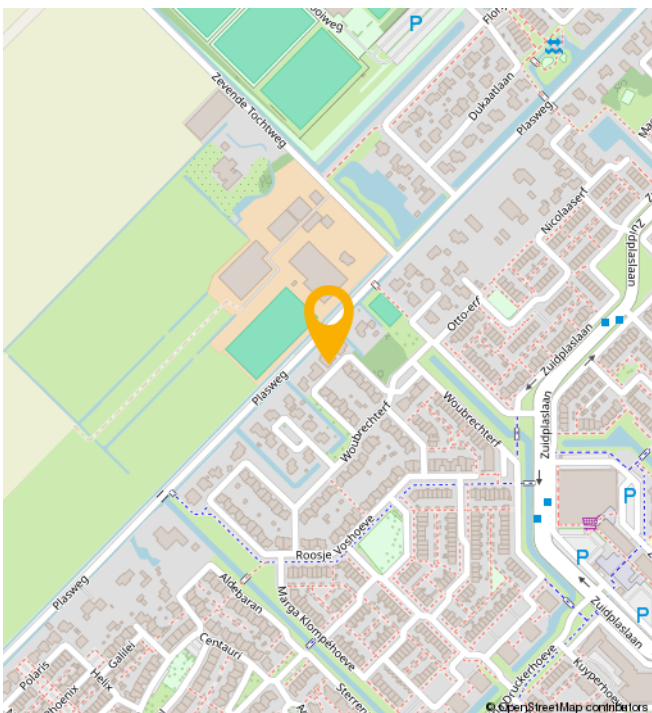
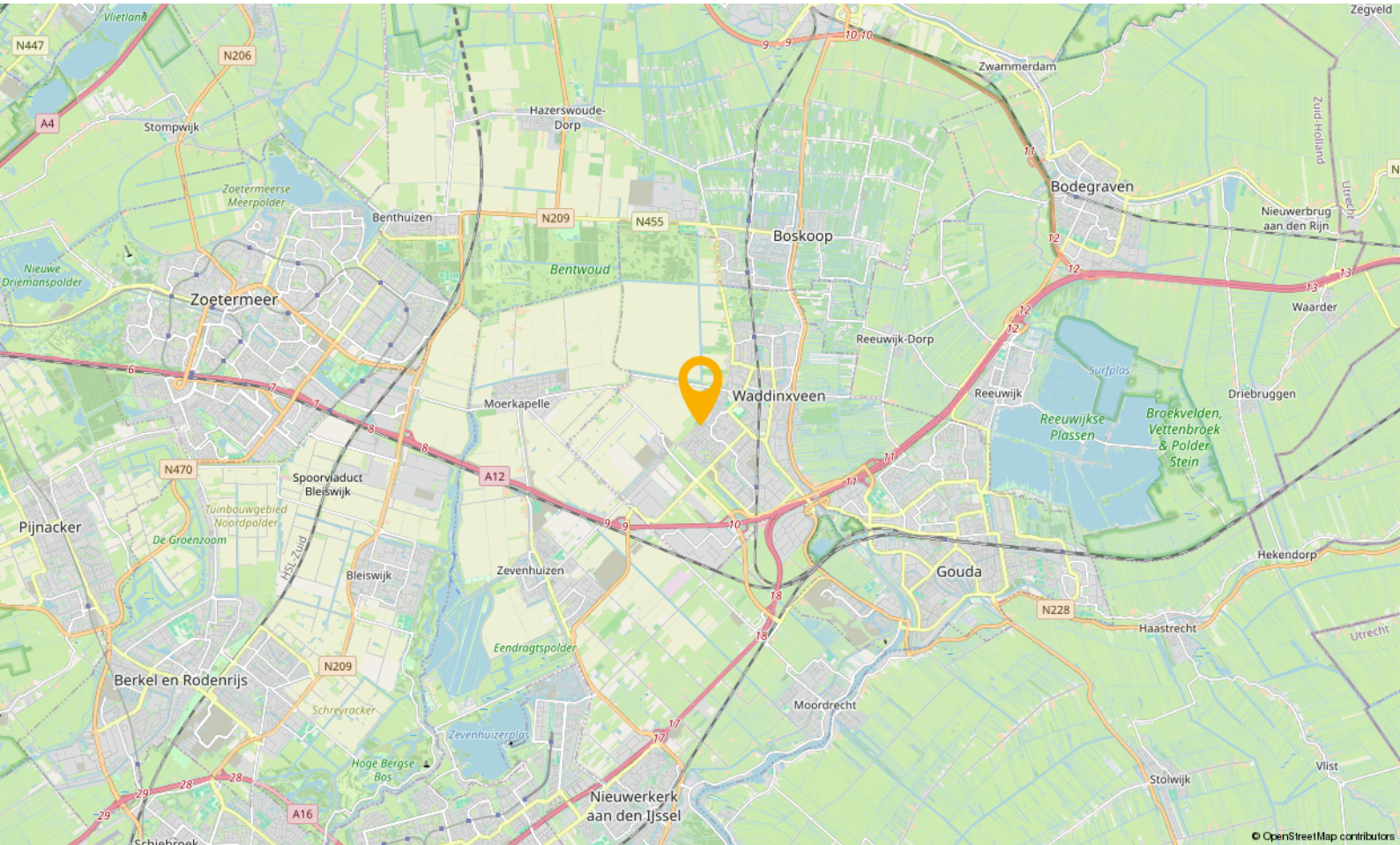
Uw referentie: wim



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie C Perceel 3201	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 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.	

# LOCATIE OP KAART

Woubrecht 37



# 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 avonduren?

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.

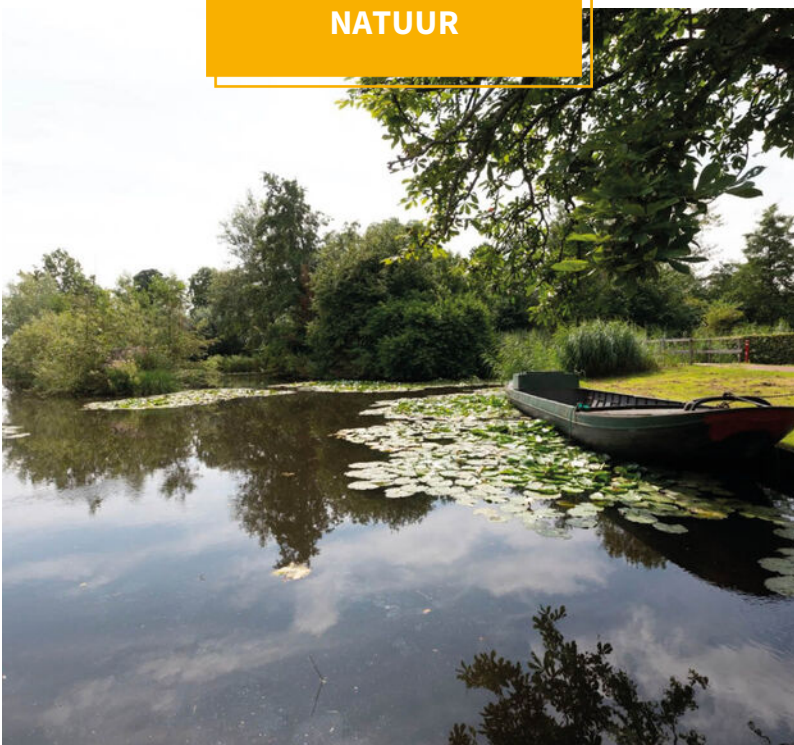
### En heerlijk centraal

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 / Zuidplas 90

**Leeftijd**



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 29%

65+: 19%

**Koop / huur**



Koop: 89%

Huur: 11%

**Huishoudens**



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 45%



**Percentage mannen:**

**51%**



**Percentage vrouwen:**

**49%**



**Aantal auto's:**

**1,3 per huishouden**

# JOUW MAKELAAR

**'Je bouwt een vertrouwensband op' "Ik ben rustig en zeker niet opdringerig. En dat wordt door veel mensen gewaardeerd."**

Dat is ook wel hoe ik er in zit. Ik informeer mensen vooraf op zo eerlijk en realistisch mogelijke wijze wat ze kunnen verwachten. Het kopen of verkopen van een woning is toch een proces. Het mooie van onze werkwijze is dat wij voor onze opdrachtgever de gehele dienstverlening doen.


Vanaf de waardebeoordeling lopen we met de klant op, totdat we bij de notaris de sleutel overdragen. In die tijd bouw je toch een vertrouwensband op. Ik doe de waardering van het pand, maak de presentatie, doe zelf alle bezichtigingen, voer de onderhandelingen en stel uiteindelijk de koopovereenkomst op. Dit alles maakt mijn werk leuk en heel afwisselend."



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

***Wim Molenaar***

Neem contact met mij op voor  
meer informatie

 06 413 17 430

 [wim@gouwestadmakelaardij.nl](mailto:wim@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.