



THORBECKEHOEVE 31

2743 JH Waddinxveen

€ 525.000 K.K.

 133m²

 130m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Thorbeckehoeve 31

RUIME EN DUURZAME GEZINSWONING MET
UITBOUW, 5 SLAAPKAMERS, 12 ZONNEPANELEN
EN EEN PRACHTIG AANGELEGDE TUIN!

Welkom aan de Thorbeckehoeve 31 in Waddinxveen. Deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning combineert comfortabel wonen met duurzaamheid en een fijne ligging in de geliefde wijk Zuidplas. Dankzij de royale uitbouw met fraaie lichtstraat geniet u van een lichte en ruime leefomgeving, terwijl de vijf slaapkamers volop mogelijkheden bieden voor gezinnen, thuiswerken of hobbyruimte. Met 12 zonnepanelen en energielabel A woont u bovendien energiezuinig en klaar voor de toekomst. Buiten wacht een fraai aangelegde tuin op het noordwesten, waar u vanaf de middag tot in de avond heerlijk van de zon kunt genieten. Een compleet woonhuis waar ruimte, sfeer en wooncomfort mooi samenkomen.

Via de nette voortuin bereik je de entree van de woning. Hier bevinden zich de meterkast, garderoberuimte en het moderne toilet, uitgevoerd als zwevend toilet met fontein en afgewerkt in een nette combinatie van lichte en donkere wandtegels met fraaie nisverlichting.

Vanuit de hal stap je de leefruimte binnen. Wat direct opvalt is de royale opzet en de prettige lichtinval. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er een heerlijke, extra ruime living is ontstaan. De grote lichtstraat (voorzien van elektrische zonwering) in het plafond van de uitbouw zorgt hier voor een prachtige natuurlijke lichtinval gedurende de dag en geeft de ruimte een open en luxe gevoel. De woonkamer is strak afgewerkt, voorzien van een lichte vloer en biedt volop ruimte voor een royale zithoek én eethoek. De openslaande deuren vormen een mooie verbinding tussen binnen en buiten en zorgen ervoor dat de tuin echt onderdeel wordt van het wonen.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, praktisch gepositioneerd met uitzicht richting de rustige straat en het groen aan de overzijde. De keuken

heeft een tijdloze uitstraling en beschikt onder andere over een royaal werkblad, veel kastruimte, diverse inbouwapparatuur en een 5-pits gasfornuis met oven.

Via de verzorgde trap, voorzien van subtiele inbouwverlichting bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie goed bemeeten slaapkamers.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is opvallend ruim en biedt met gemak plaats aan een groot bed en royale kastruimte. Dankzij de afmetingen ontstaat hier echt een master bedroom. De tweede slaapkamer aan de achterzijde wordt momenteel gebruikt als werk-/studeerkamer, maar is uiteraard uitstekend geschikt als kinderkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer, momenteel ingericht als kinderkamer. Ook deze kamer is verzorgd afgewerkt en beschikt over prettig daglicht.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van alles wat je dagelijks nodig hebt: een ligbad, separate douche, tweede toilet en wastafelmeubel. De neutrale kleurstelling met lichte wandtegels zorgt voor een frisse en tijdloze uitstraling.

De tweede verdieping is echt een verrassende extra leeflaag geworden en maakt deze woning bijzonder compleet. Door de plaatsing van twee brede dakkapellen is hier vrijwel over de gehele verdieping extra ruimte ontstaan. Hierdoor zijn twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd die uitstekend geschikt zijn als kinderkamer, logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Op de voorzolder is ruimte voor de wasmachine en droger en daarnaast is er praktische berging aanwezig achter de knieschotten, evenals boven de slaapkamers over de gehele breedte. Beide dakkapellen zijn uitgevoerd met kunststof kozijnen met rolluiken, wat zorgt voor extra comfort én onderhoudsgemak.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is verzorgd aangelegd met grote terrastegels, groenborders en meerdere fijne plekken om te zitten. De verhoogde plantenbakken zijn voorzien van een automatisch druppelirrigatiesysteem voor bewatering, waardoor het groen eenvoudig onderhouden blijft.

Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra; ideaal voor fietsen, opslag of hobbyruimte. Via de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Kenmerken

- Bouwjaar 1990
- Woonoppervlakte ca. 133 m²
- Perceeloppervlakte ca. 130 m²
- Energielabel A
- Voorzien van 12 zonnepanelen
- Royale uitbouw met lichtstraat
- Vijf slaapkamers
- Twee brede dakkapellen met kunststof kozijnen
- Verzorgde tuin op het noordwesten
- Vrijstaande stenen berging met elektra
- Rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Parkeren direct voor de deur

Locatie en omgeving

De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Zuidplas in Waddinxveen; een groene, ruim opgezette en kindvriendelijke woonomgeving. Thorbeckehoeve 31 ligt aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer en kijkt aan de

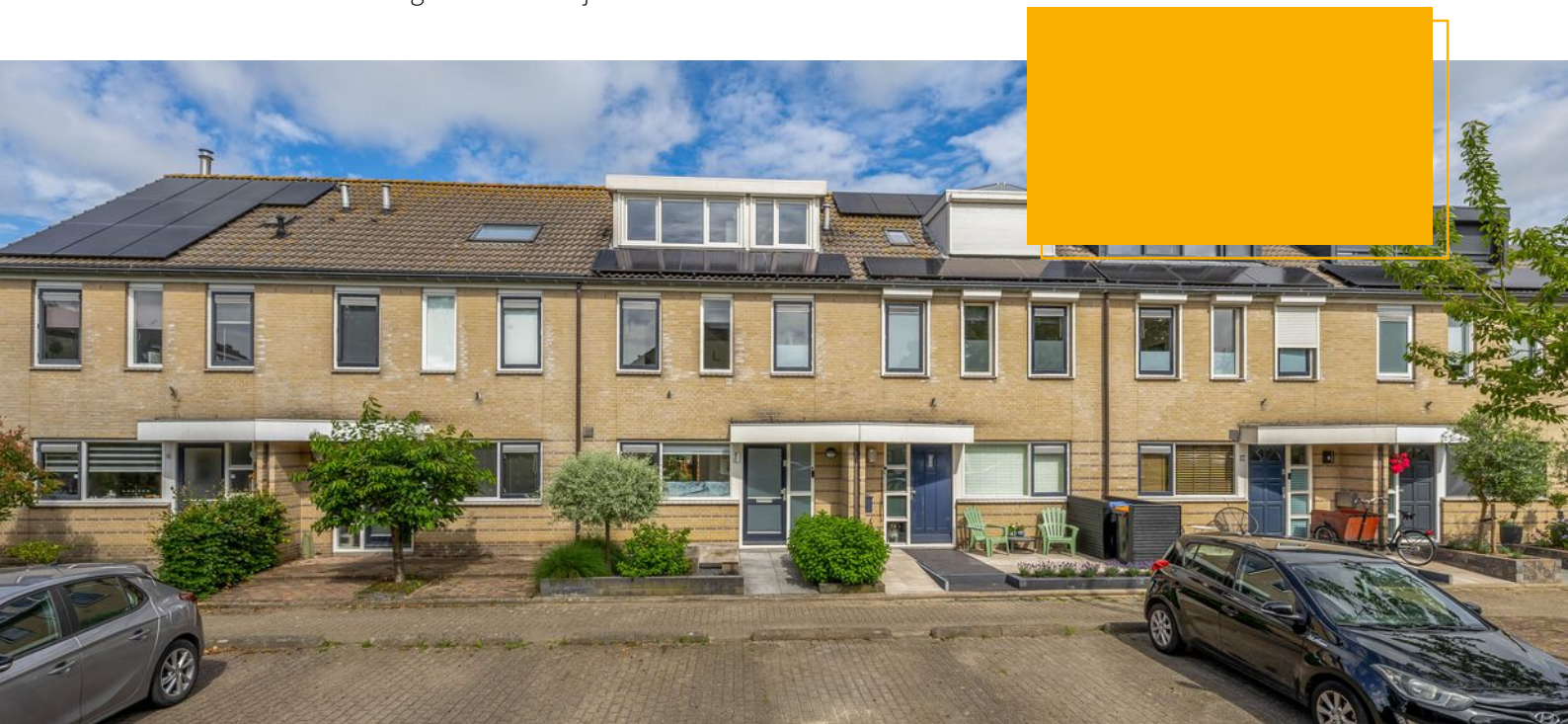
voorzijde vrij uit op een groen veldje, wat zorgt voor een prettig gevoel van rust en ruimte.

In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvang, speeltuinen, sportvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook het centrum van Waddinxveen en het openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting Gouda, Rotterdam, Den Haag en Utrecht woon je hier rustig, maar toch centraal. Daarnaast zijn er volop mogelijkheden om te wandelen, sporten en recreëren in de directe omgeving.

BEZICHTIGING INPLANNEN?

Bent u op zoek naar een ruime en instapklare gezinswoning op een rustige locatie in de geliefde wijk Zuidplas? Dan is Thorbeckehoeve 31 absoluut een bezichtiging waard. De royale uitbouw met lichtstraat, vijf slaapkamers, verzorgde afwerking en fijne ligging zorgen samen voor een compleet woonplaatje. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het licht en de prettige sfeer van deze woning. Wij laten u Thorbeckehoeve 31 graag persoonlijk zien!

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle vermelde informatie dient uitsluitend ter presentatie van het object en geldt nadrukkelijk niet als aanbod of garantie. Eventueel opgenomen plattegronden en maatvoeringen zijn indicatief..



KENMERKEN

Thorbeckehoeve 31

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1990
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	130 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m ²
Inhoud	442 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
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

Energieverbruik

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

CV ketel

KENMERKEN

Thorbeckehoeve 31

CV ketel	CR Remeha Calenta 40c
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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





















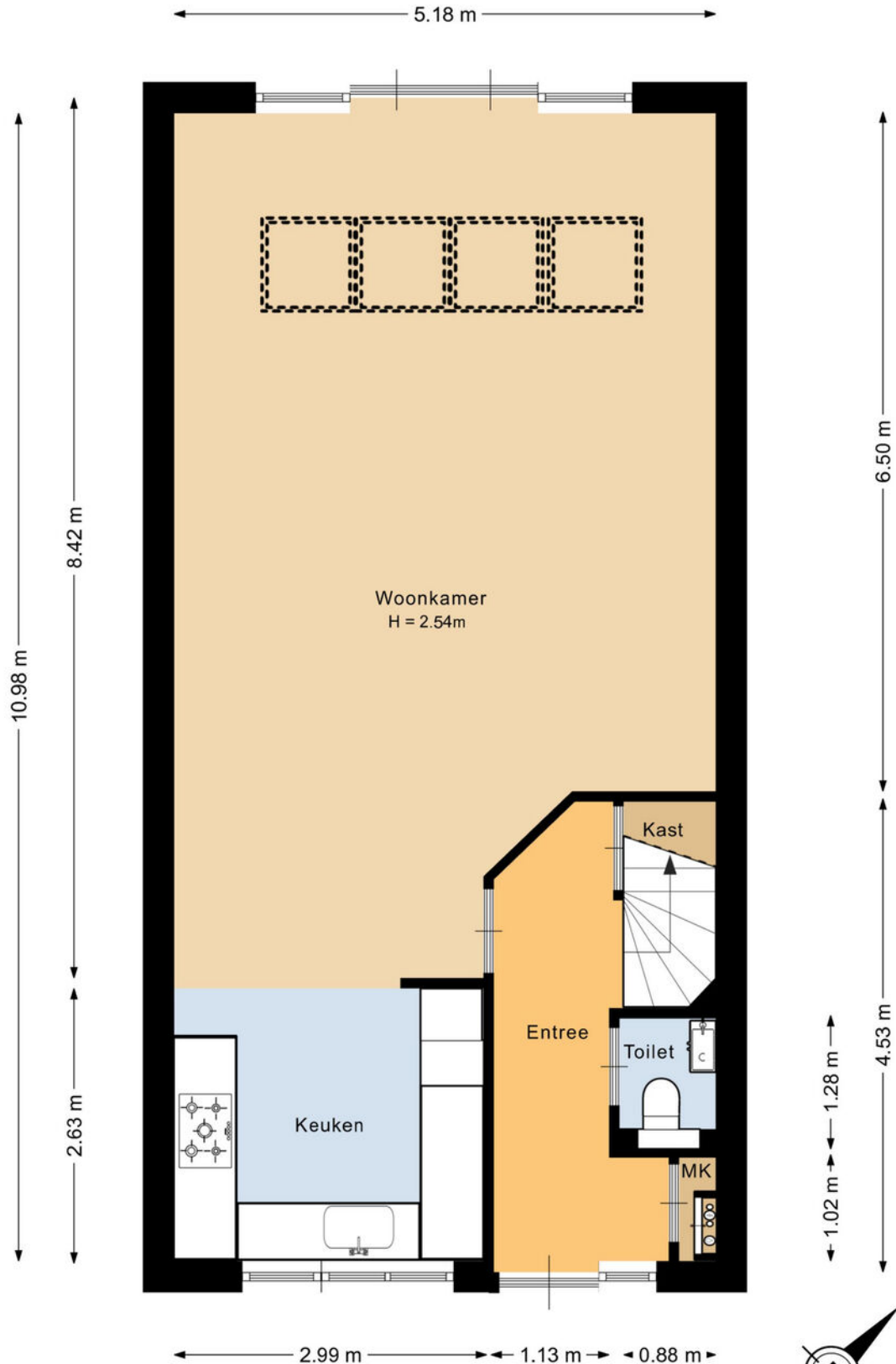






PLATTEGROND

Begane grond

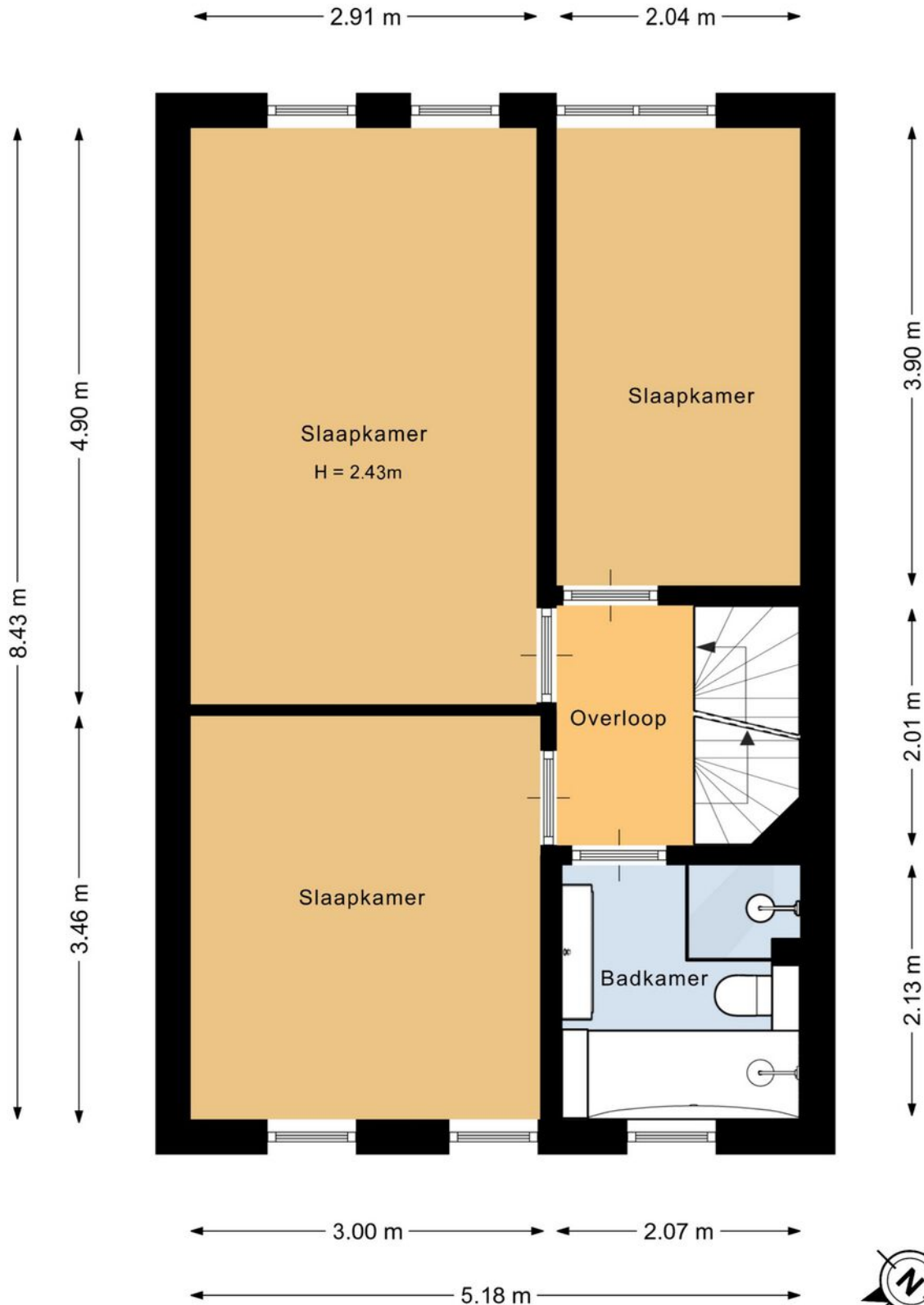


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Eerste verdieping

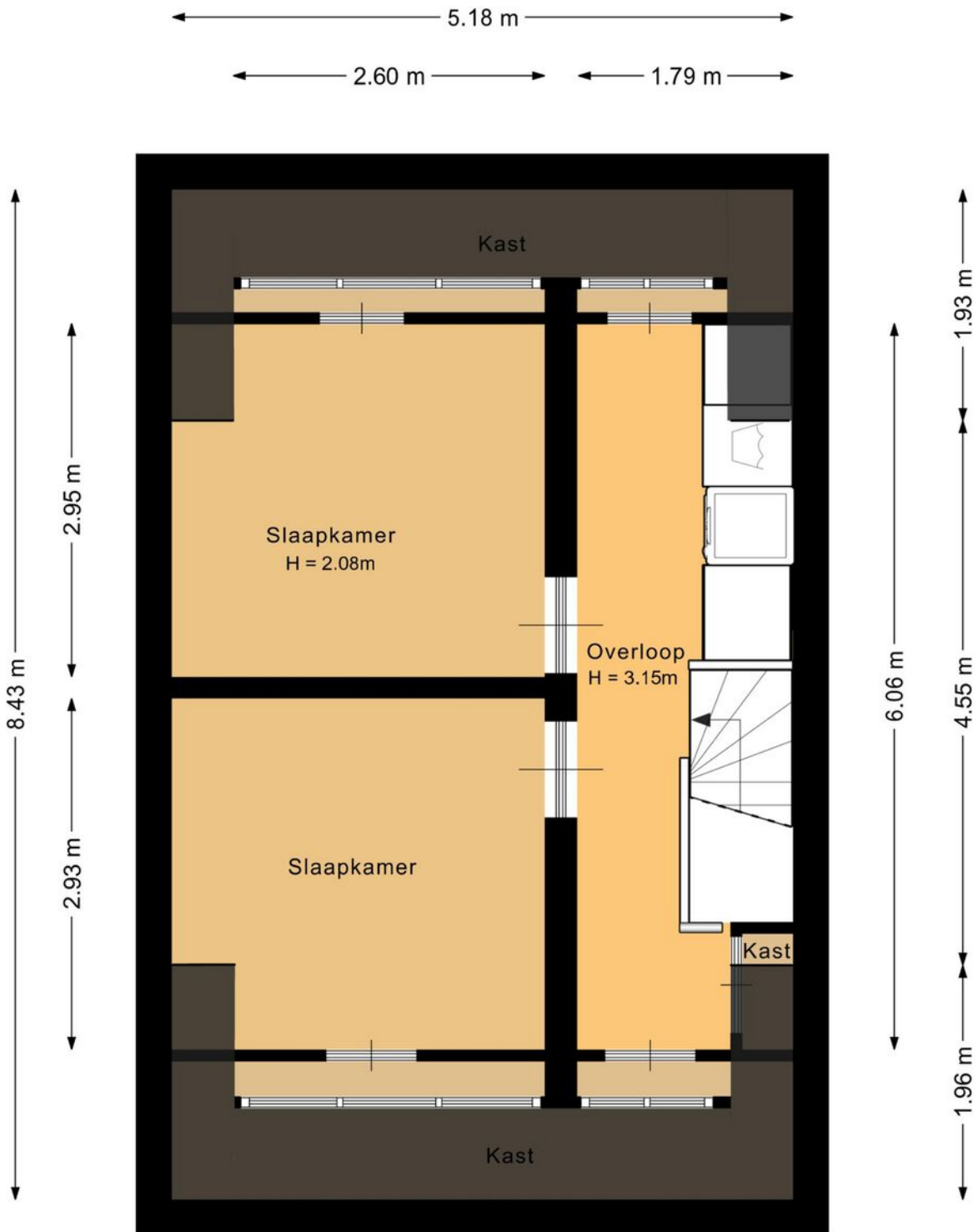


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Tweede verdieping

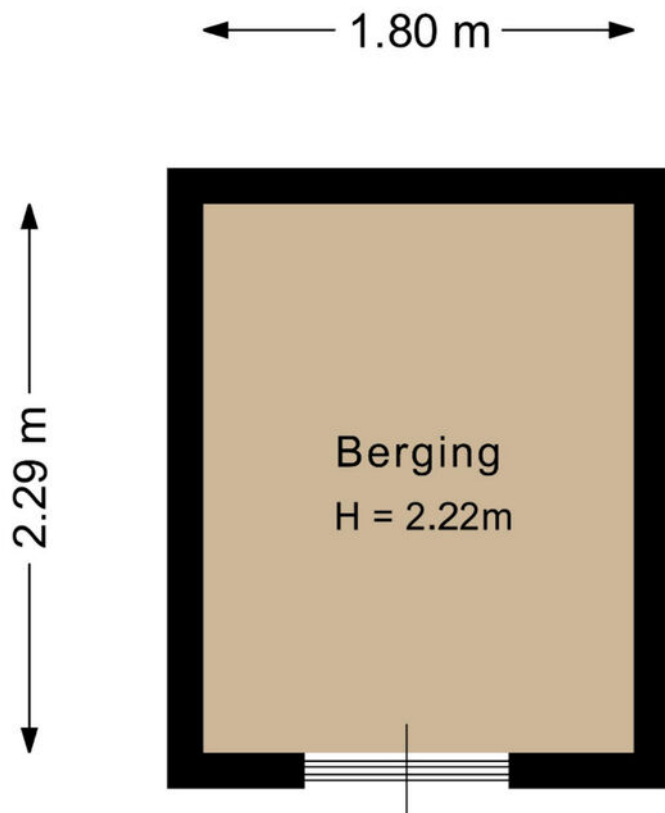


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Berging

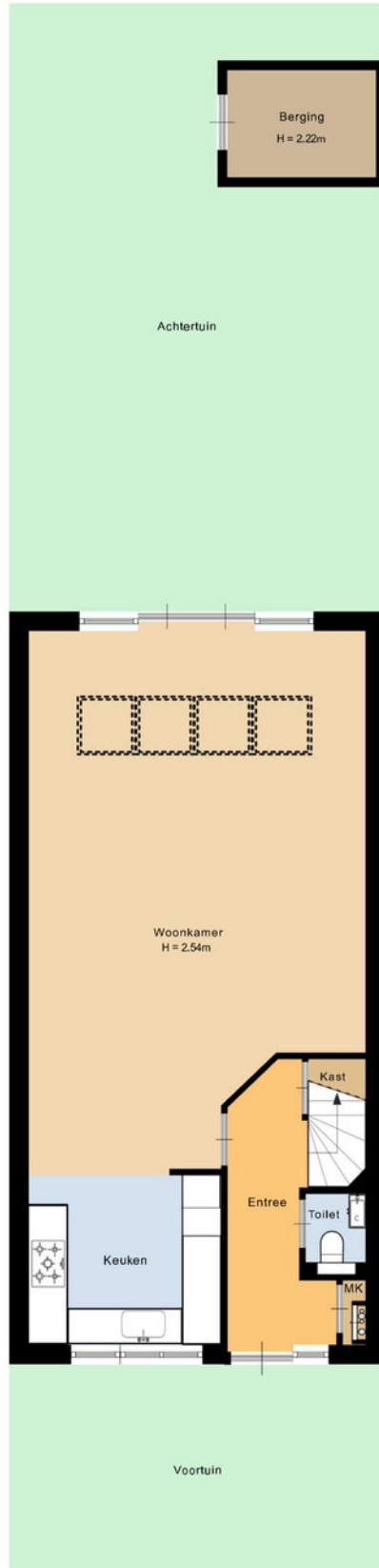


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Situatietekening



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



ENERGIELABEL

Thorbeckehoeve 31

Energielabel woningen

Registratienummer
729637207

Datum registratie
18-06-2026

Geldig tot
12-06-2036

Deze woning heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 113,36 kWh/m²



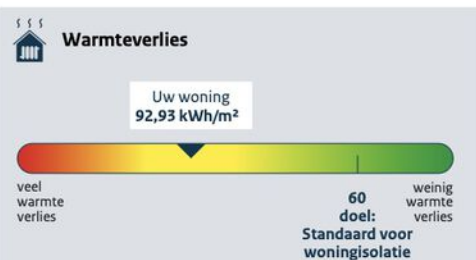
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	4.137 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 25,43

Aandeel hernieuwbare energie [%] 24,6

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Thorbeckehoeve 31
2743JH Waddinxveen

Bouwjaar

1990

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

134 m²

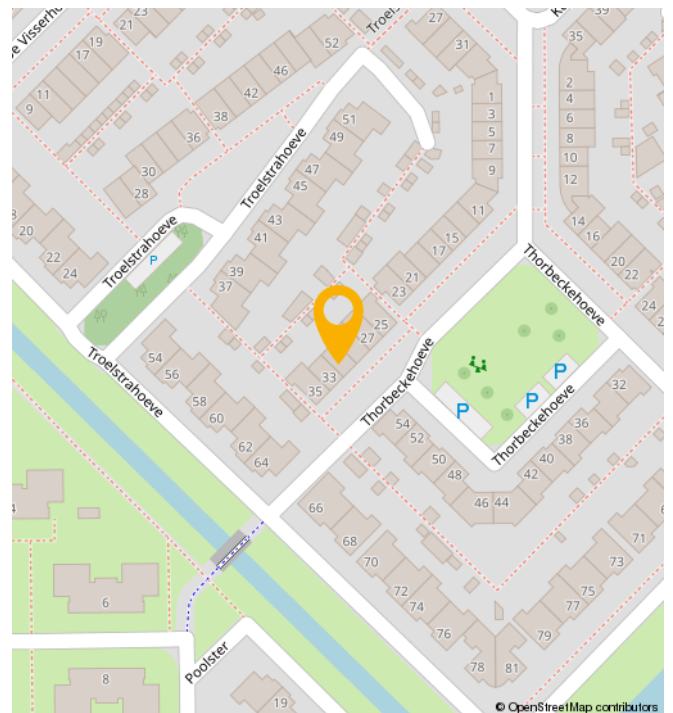
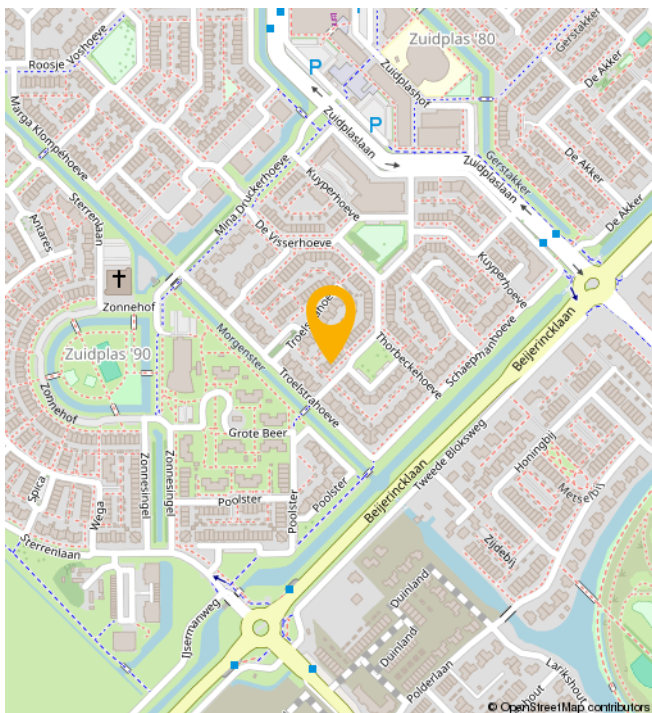
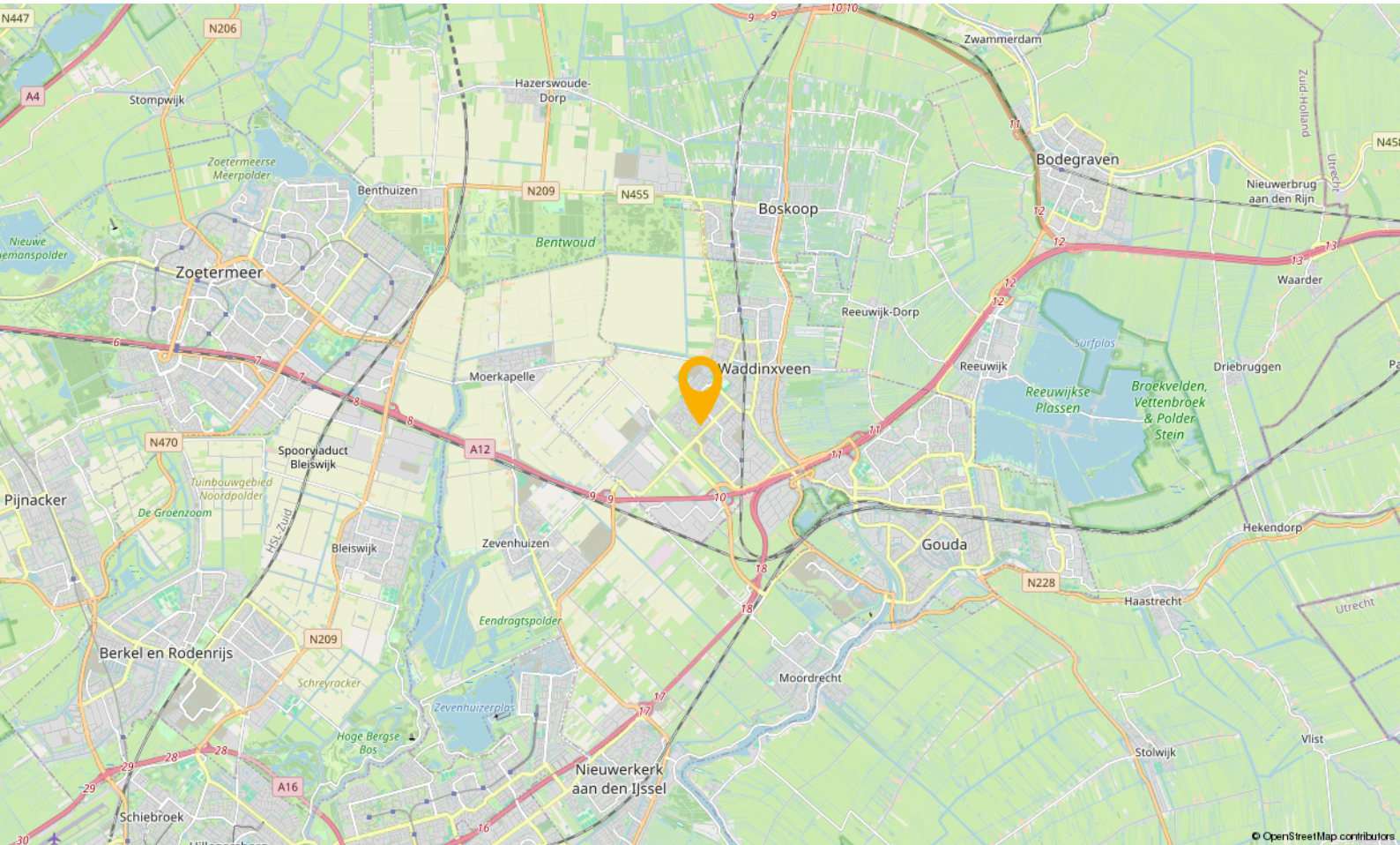


Energieadviseur

L.S.A. Balk

LOCATIE OP KAART

Thorbeckehoeve 31



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 dorps 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.

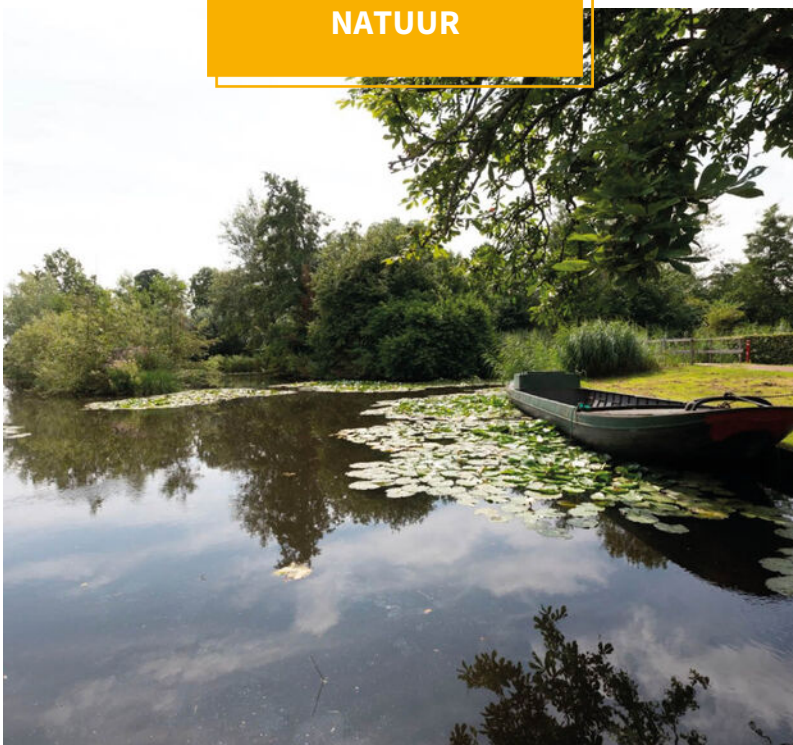
En heerlijk centraal

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

‘Met een goed gevoel naar huis’

“Vraag aan Mike Bijl wat hij als makelaar het leukste vindt en hij zegt met een goed gevoel naar huis rijden.”

“En dat goede gevoel krijg ik als ik mensen met een lach op hun gezicht het kantoor uit zie gaan. Mijn corebusiness is de verkoop van nieuwbouwprojecten en het verhuren van verhuurprojecten voor professionele opdrachtgevers. Inmiddels heb ik al honderden vaak jonge stellen en gezinnen mogen helpen bij de aankoop van een nieuwbouwhuis.


Ik adviseer bij de keuze voor een woning maar geef ook alle praktische tips over de afwerking, inrichting en het meerwerk. En als ze dan hier blij de deur uitgaan vind ik dat het allerleukste van mijn werk.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Mike Bijl

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 54 33 22 37

 mike@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!”



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.