



WOUBRECHTERF 12

2743 HM Waddinxveen

€ 450.000 K.K.

 137m²

 155m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Woubrechterf 12

RUIME HOEKWONING MET UITBOUW EN ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDWESTEN!

Welkom aan de Woubrechterf 12 in Waddinxveen. Deze ruime hoekwoning met een woonoppervlak van circa 137 m² ligt op een fijne plek in de geliefde wijk Zuidplas. De woning biedt verrassend veel leefruimte, mede dankzij de uitbouw over de gehele breedte en beschikt over een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Met drie slaapkamers, de mogelijkheid voor extra indeling op de eerste verdieping, 8 zonnepanelen en diverse verbeteringen in de afgelopen jaren, is dit een woning met een goede basis én volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stapt u de ruime doorzonwoonkamer binnen. De uitbouw over de gehele breedte van de woning valt direct op en zorgt voor extra leefruimte en een fijne verbinding met de achtertuin. Door de royale afmetingen is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek, een grote eettafel en bijvoorbeeld een speelhoek of werkplek. De begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming.

Aan de achterzijde geven de dubbele openslaande deuren toegang tot de tuin. Hierdoor loopt binnen en buiten op een prettige manier in elkaar over.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze kijkt vrij weg richting de straatzijde en is uitgevoerd in een landelijke stijl met veel kastruimte, een groot gasfornuis met brede oven en een ruim werkblad. Dankzij het raam aan de voorzijde is ook hier veel lichtinval aanwezig.

De eerste verdieping heeft een praktische, maar ook bijzondere indeling. Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer, die is voorzien van een ruime kastenwand. Deze kamer bestond voorheen uit twee slaapkamers, waardoor het mogelijk is om hier opnieuw een extra slaapkamer

te realiseren. Daarmee zijn er op de eerste verdieping desgewenst weer drie slaapkamers mogelijk.

Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer. Eveneens aan de voorzijde bevindt zich de complete badkamer, voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, een tweede toilet, wastafel en vloerverwarming.

De tweede verdieping is ingedeeld met een overloop, waar ruimte is voor de wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie uit 2019. Daarnaast is op deze verdieping een derde slaapkamer gerealiseerd. De kamer is ruim van opzet en heeft lichtinval aan meerdere zijden. De afwerking vraagt nog enige aandacht, maar de ruimte biedt goede mogelijkheden als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ook is er nog een vliering aanwezig voor extra bergruimte.

De achtertuin is een heerlijke plek om buiten te genieten. Dankzij de brede opzet van circa 6,15 meter voelt de tuin ruim aan en is er voldoende plek voor meerdere zitgedeeltes. Zo is er ruimte voor een eettafel, een loungehoek én speelruimte. De tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.

Direct aan de woning bevindt zich de uitbouw met dubbele openslaande deuren naar de tuin. Verder beschikt de tuin over een praktische overkapping, een stenen berging aan de achterzijde en een achterom. Ideaal voor het stallen van fietsen, tuinspullen of extra opslag. Door de hoekligging ervaart u bovendien net wat meer vrijheid en ruimte rondom de woning.

Kenmerken

- Woonoppervlak circa 137 m²;
- Perceeloppervlak circa 155 m²;
- Bouwjaar 1988
- Energielabel B
- 8 zonnepanelen aanwezig;
- Cv-installatie uit 2019;
- Meterkast vernieuwd in 2016;
- Uitbouw over de gehele breedte van de woning;

- Dak van de uitbouw circa 3 jaar geleden vernieuwd en nageïsoleerd;
- Kozijnen circa 3 jaar geleden geschilderd;
- Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping, voorheen drie;
- Vliering aanwezig voor extra bergruimte;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Stenen berging, overkapping en achterom aanwezig.

Locatie en omgeving

De Woubrechterf 12 ligt op een geliefde plek in de wijk Zuidplas. De woning is op de hoek gelegen, met een fijne open ligging en deels uitzicht op groen. Parkeren kan direct voor de deur. In de nabije omgeving vindt u scholen, speelvoorzieningen, winkels, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en het Gouwebos. Ook het centrum van Waddinxveen en winkelcentrum Gouweplein zijn goed bereikbaar. Via de N207 rijdt u bovendien snel richting de A12 en A20, waardoor ook Gouda, Rotterdam, Den Haag en Utrecht goed bereikbaar zijn.

Nieuwsgierig geworden?

Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, ligging en mogelijkheden van deze fijne hoekwoning aan de Woubrechterf 12 in Waddinxveen.

Disclaimer: Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle informatie is enkel bedoeld voor de presentatie van het object en geldt als een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventuele bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.



KENMERKEN

Woubrechturf 12

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	155 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	137 m ²
Inhoud	490 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant Eco Tec plus
Warmtebron	Gas

KENMERKEN

Woubrecht 12

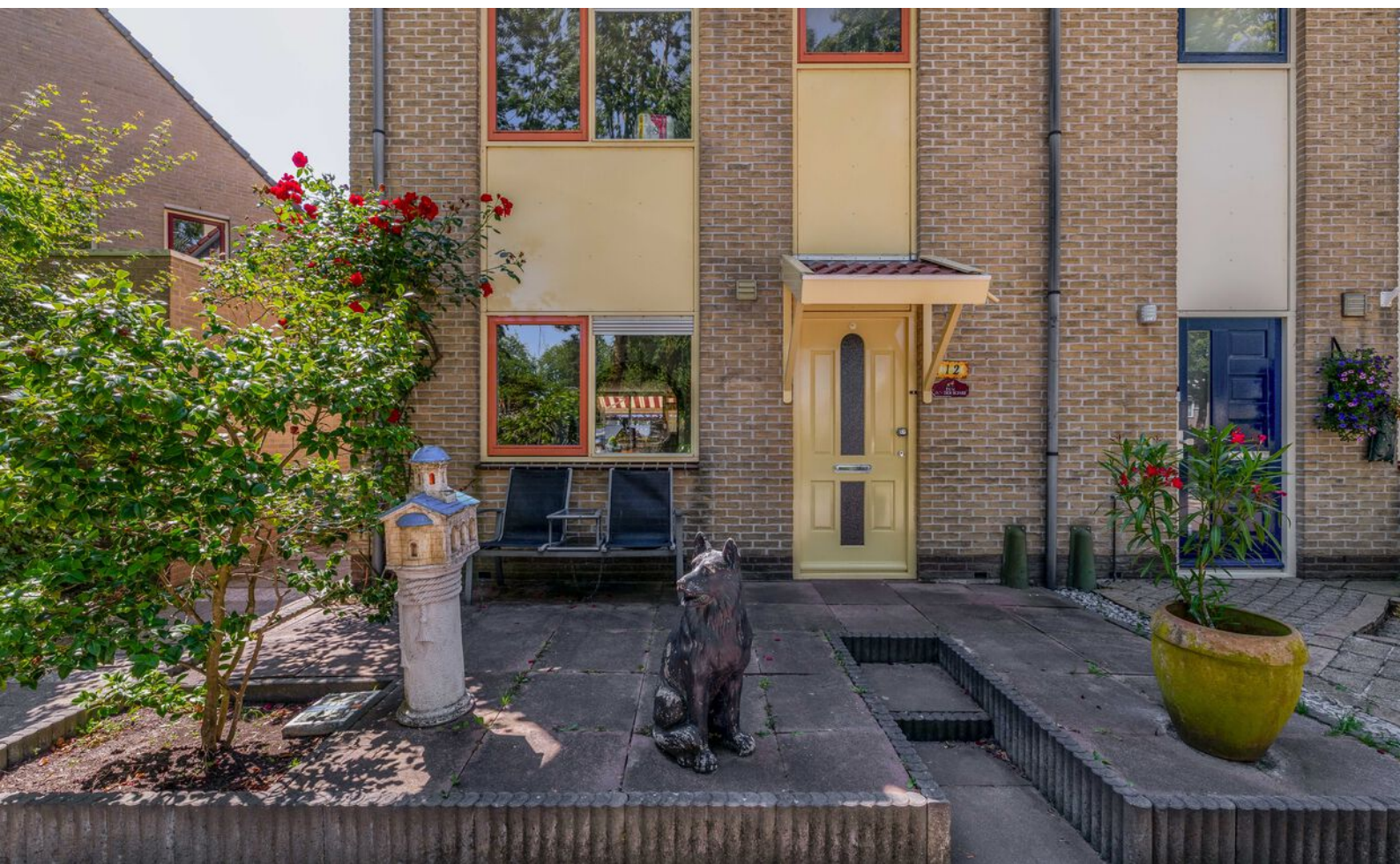
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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







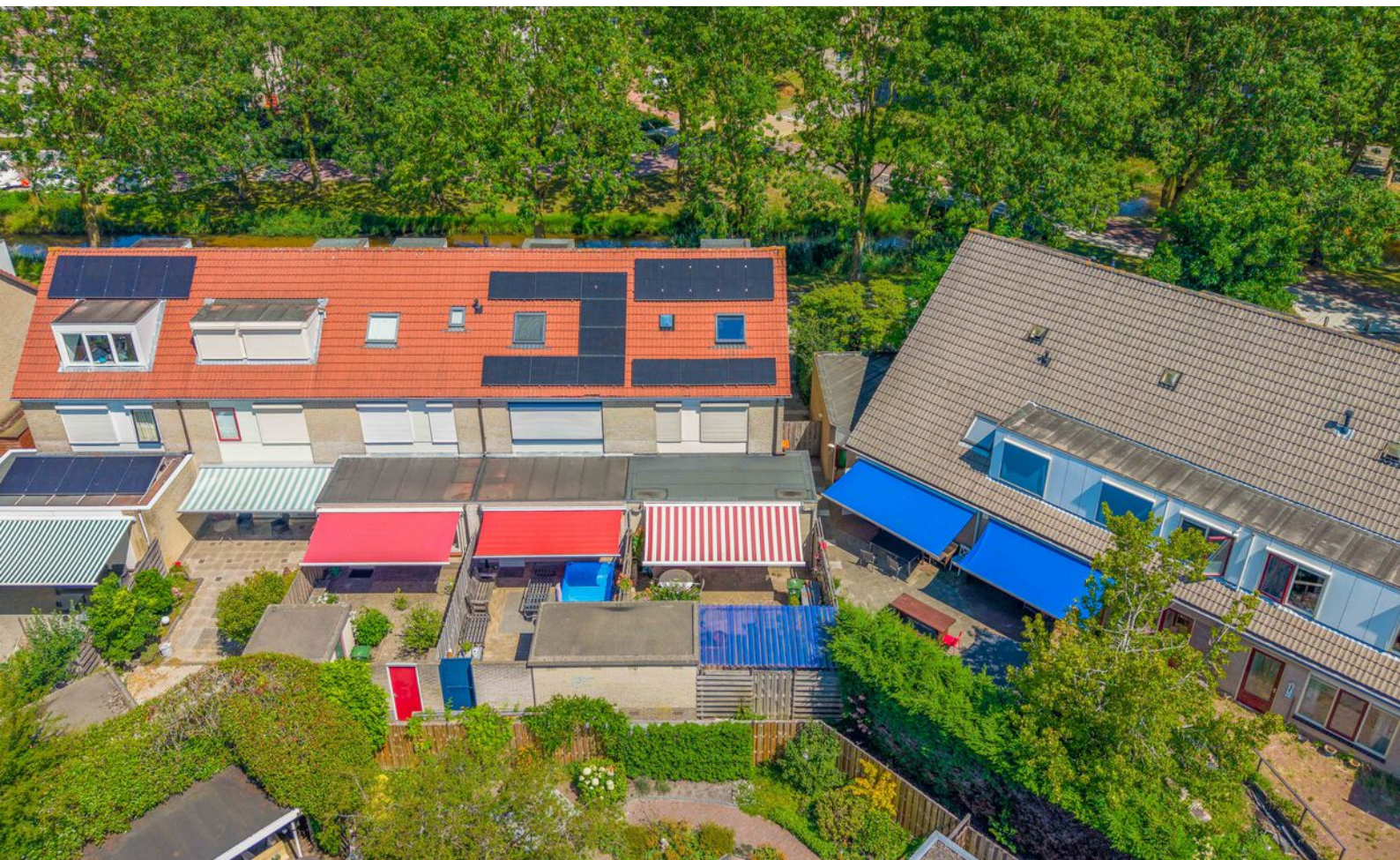
















PLATTEGROND

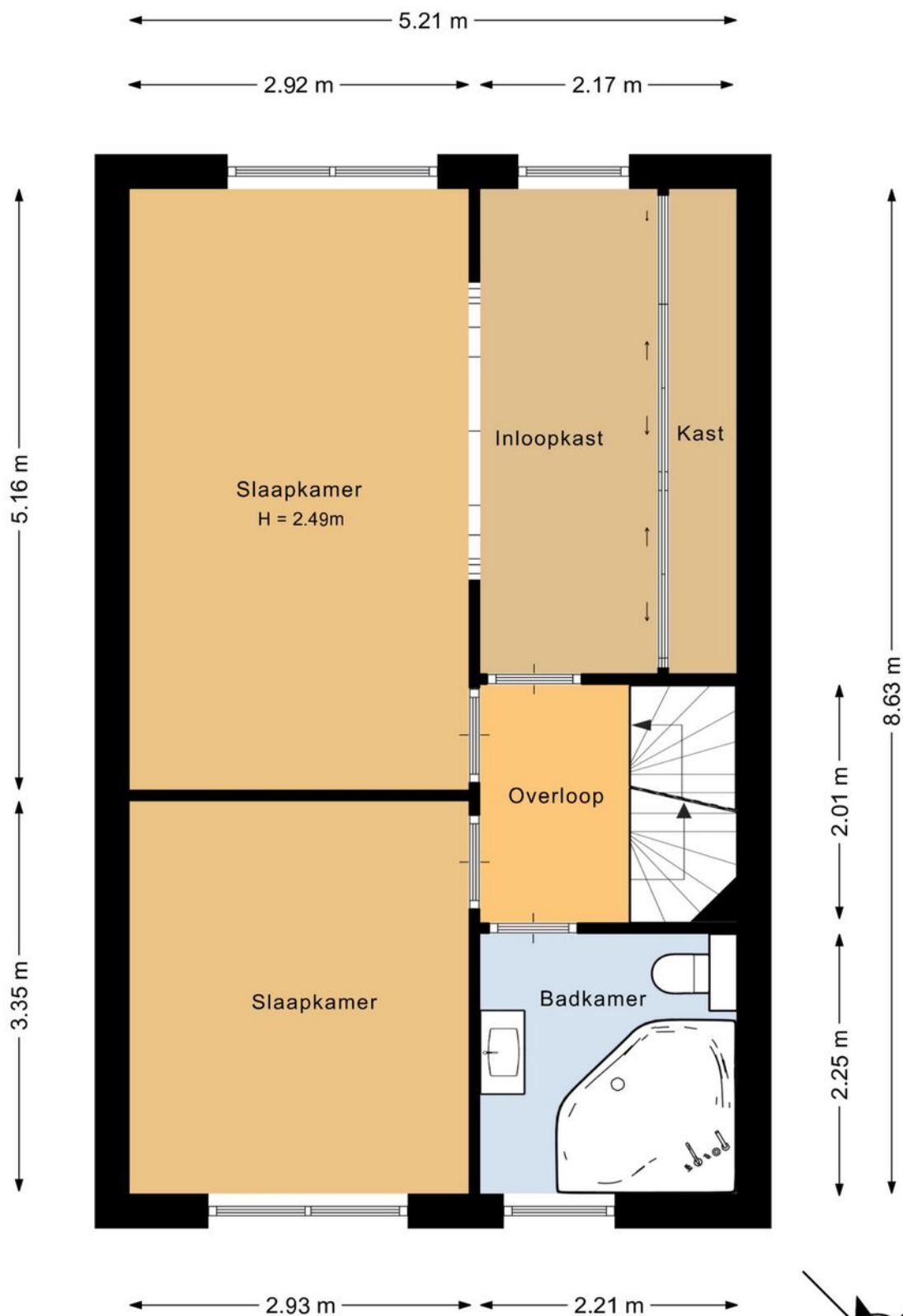
Begane grond



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

PLATTEGROND

Eerste verdieping

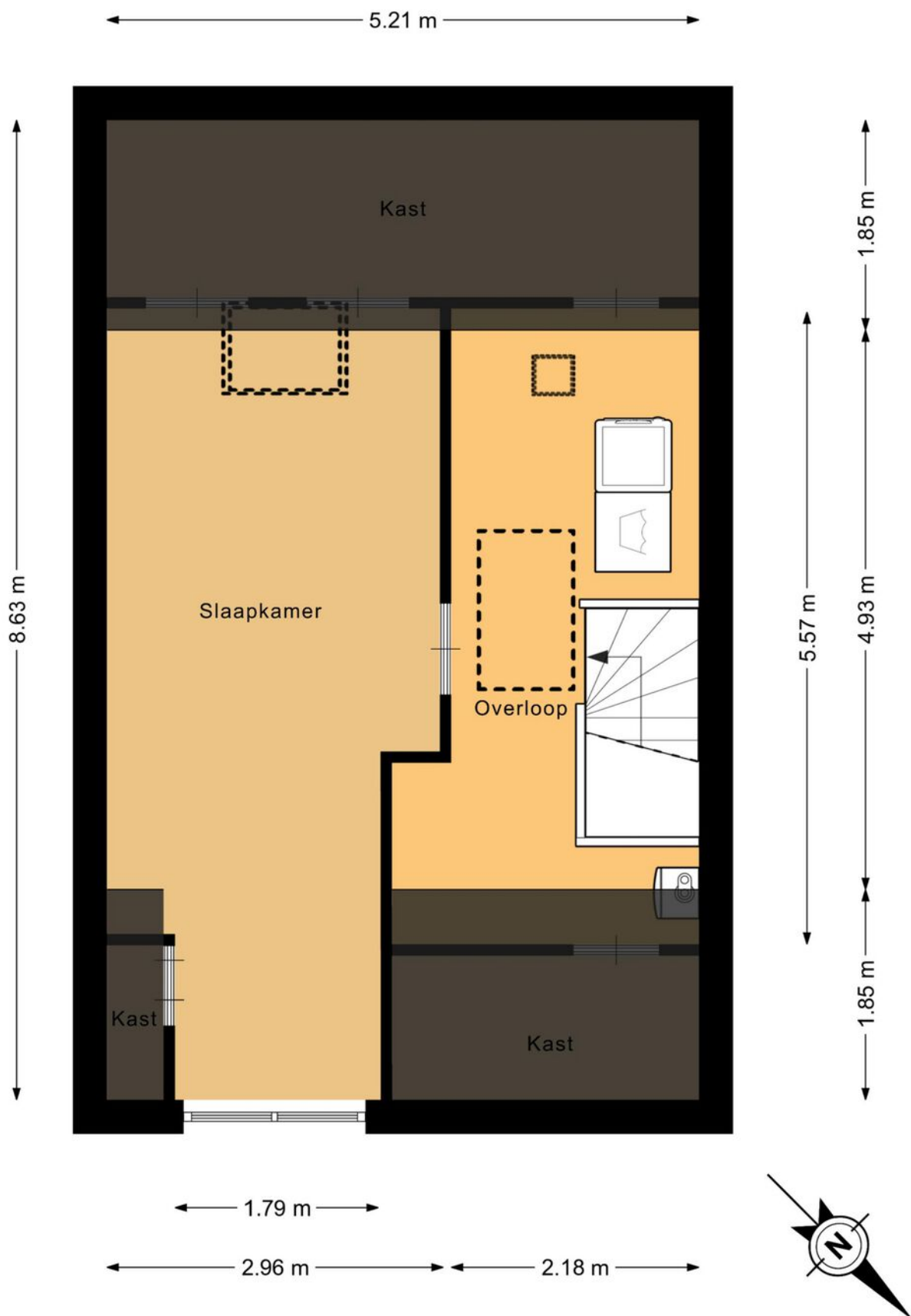


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



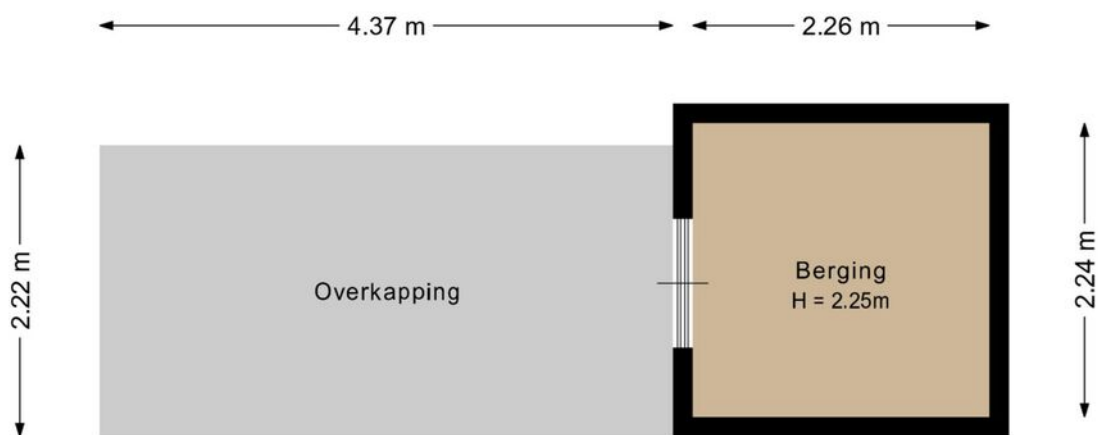
PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

Berging

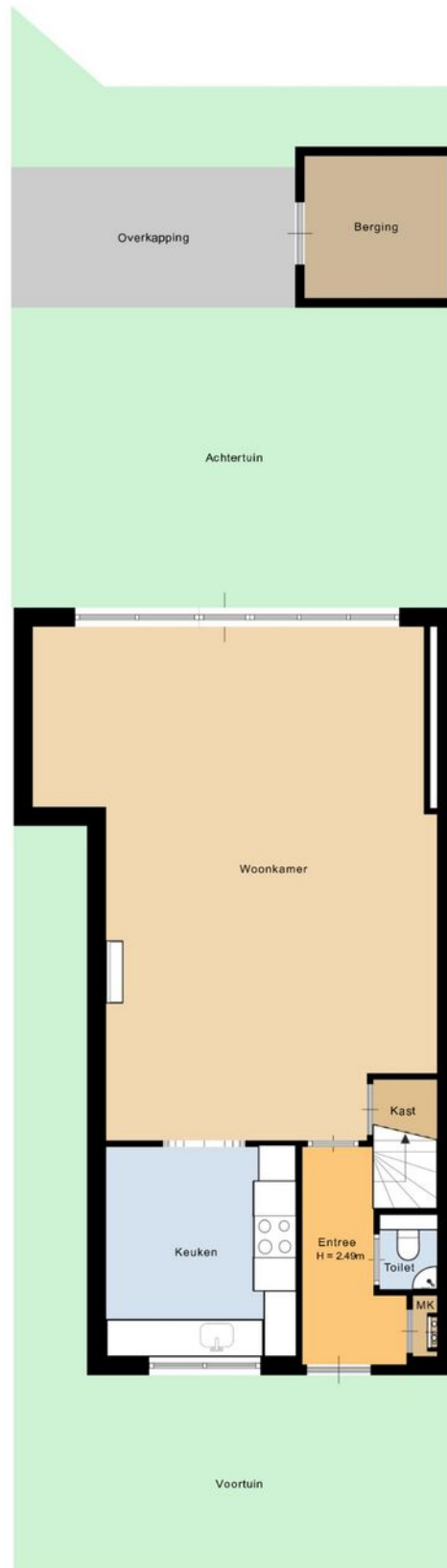


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Situatietekening



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



ENERGIELABEL

Woubrecht 12

Energie label woningen

Registratienummer
322117501

Datum registratie
24-07-2026

Geldig tot
23-07-2036

Deze woning
heeft energielabel

B

165,00 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



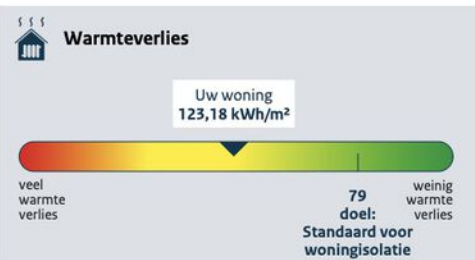
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	2.800 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 36,29

Aandeel hernieuwbare energie [%] 12,8

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Woubrecht 12
2743HM Waddinxveen

Bouwjaar

1988

Woningtype

Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte

138 m²



Energieadviseur

L.S.A. Balk

KADASTRALE KAART

Woubrecht 12

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4018495_1



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie C

Perceel 3251

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026

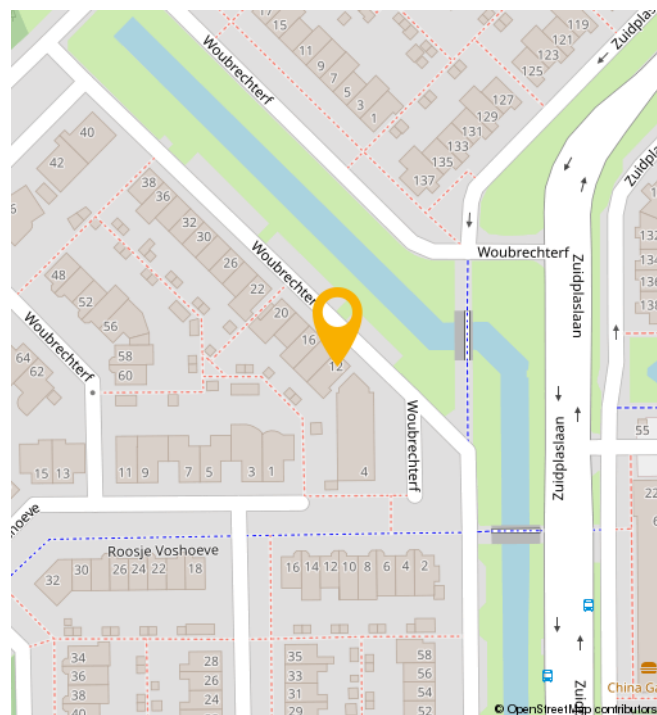
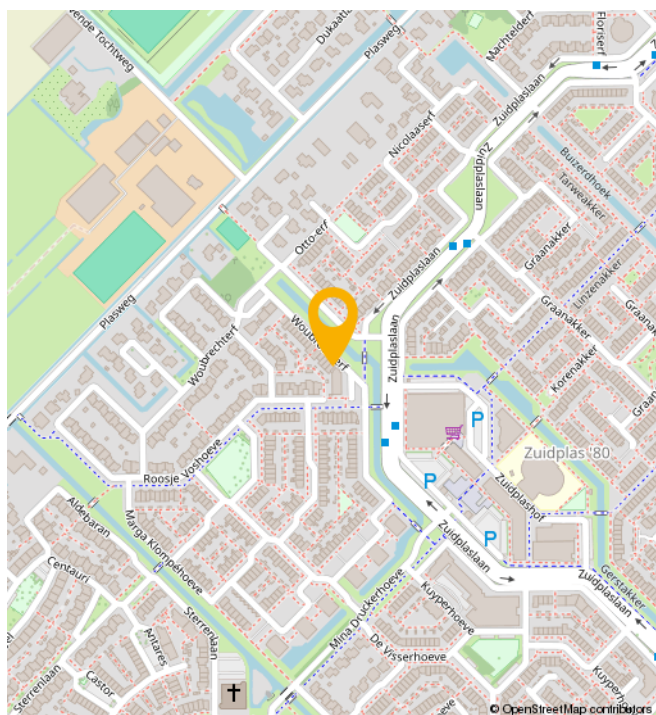
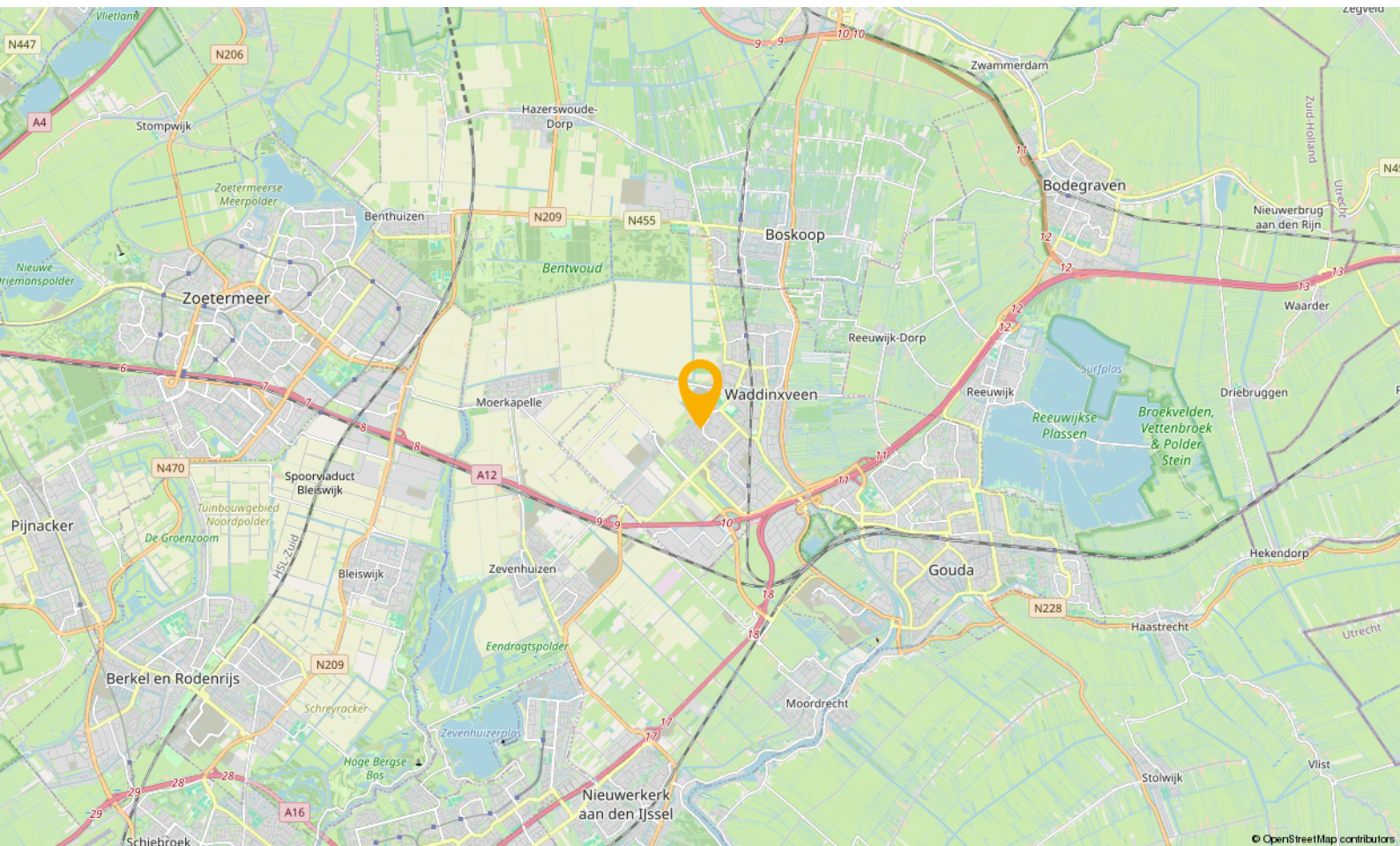
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Woubrechterf 12



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 avonden?

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 80

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 27%

65+: 25%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 36%



Percentage mannen:

51%



Percentage vrouwen:

49%



Aantal auto's:

1,2 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.

AANTEKENINGEN



Handwriting practice area consisting of 25 horizontal yellow lines.