



THORBECKEHOEVE 2

2743 JS Waddinxveen

€ 575.000 K.K.

 137m²

 210m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Thorbeckehoeve 2

Thorbeckehoeve 2, Waddinxveen

Comfortabel en duurzaam wonen!

Bent u op zoek naar een woning met verrassend veel ruimte? Welkom bij de Thorbeckehoeve 2! Deze fijne eengezinswoning uit 1991 is in de loop der jaren uitgebouwd en de afgelopen jaren op hoog niveau verduurzaamd. Met een indrukwekkend Energielabel A++, een hybride warmtepomp, 21 zonnepanelen en kozijnen met HR++ glas bent u hier helemaal klaar voor de toekomst!

De uitgebouwde woning telt drie woonlagen en beschikt over een kantoor met eigen entree naast de woning, evenals een inpandige berging. Omdat het kantoor ook van binnenuit via de keuken bereikbaar is, leent deze ruimte zich uitstekend voor de perfecte combinatie van wonen en werken. Daarnaast biedt het een ideale oplossing voor mantelzorg of als zorgwoning voor een kind dat extra zorg nodig heeft.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De zolderverdieping is efficiënt ingedeeld met een overloop en een extra zolderkamer met dakkapel. Bekijk de plattegronden om een goed beeld te krijgen van de exacte indeling.

Het woonoppervlak van deze woning bedraagt 137 m² en het geheel is gelegen op een perceel van 210 m².

INDELING

Begane grond:

Entree in de hal met meterkast en toiletruimte. De toiletruimte is geheel betegeld met een lichte tegel en voorzien van een vrijhangend toilet en een fonteintje. De ruime, tuingerichte woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin en is voorzien van een airco-unit voor zowel koeling als extra warmte.

De begane grond beschikt over een plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming. Praktische opbergruimte vindt u in de trapkast onder de trap.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in U-opstelling, uitgerust met een granieten werkblad, een groot fornuis met 6 gaspitten en 2 ovens, een afzuigschouw, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser.

Vanuit de keuken is er toegang tot de multifunctionele extra kamer. Deze ruimte biedt de perfecte mogelijkheid voor een kantoor/praktijk aan huis, maar maakt ook gelijkvloers slapen op de begane grond mogelijk.

Grenzend aan deze kamer bevindt zich een aparte entree met toegang tot de berging.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De riante hoofdslaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een airco-unit. De geheel betegelde badkamer beschikt over een douchegelegenheid, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

2e verdieping:

Overloop met opstelplaats voor de wasmachine en droger. Een Velux dakraam boven deze opstelling zorgt voor prettig, natuurlijk daglicht. Achter een schot bij de trap is de cv-installatie netjes weggewerkt. In deze ruimte bevinden zich tevens de omvormer en de vernieuwde mechanische ventilatie-unit (zie Bijzonderheden voor meer informatie).

De vierde slaapkamer is aan de achterzijde uitgerust met een kunststof dakkapel, een radiator en beschikt over een praktische, kleine vliering/bergzolder.

BIJZONDERHEDEN

- Bijna alle ramen in de gehele woning zijn in 2025 voorzien van HR++ isolatiebeglazing. In datzelfde jaar is de achterzijde op de begane grond uitgerust met een prachtige kunststof pui inclusief openslaande tuindeuren. Daarnaast zijn in 2024 het zijraam en het onderpaneel naast de voordeur, én de complete dakkapel vervangen door onderhoudsarm kunststof.
- Schilderwerk (2025): Al het overige hardhouten buitenkozijnen- en schilderwerk is in 2025 professioneel uitgevoerd door een schildersbedrijf.
- Duurzame installaties: Dankzij de geavanceerde installaties geniet u hier van een zeer laag energieverbruik (een voorschot van slechts € 96,- per maand voor gas en elektra samen!). In augustus 2024 is er een hybride warmtepomp geplaatst (Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 met een Xtend 5).
- Zonnepanelen: Op het dak liggen maar liefst 21 SolarEdge zonnepanelen in volledig eigendom (2019), die in 2025 maar liefst 5,07 MWh aan groene stroom hebben opgewekt.
- Klimaatbeheersing: Zowel de woonkamer, de royale slaapkamer als de kantoorruimte zijn voorzien van een Clivet airconditioningsysteem (2019), waarmee u in de zomer heerlijk kunt koelen en in de winter snel kunt bijverwarmen. Het mechanische ventilatiesysteem is in maart 2025 volledig vernieuwd en zorgt voor een gezond binnenklimaat.

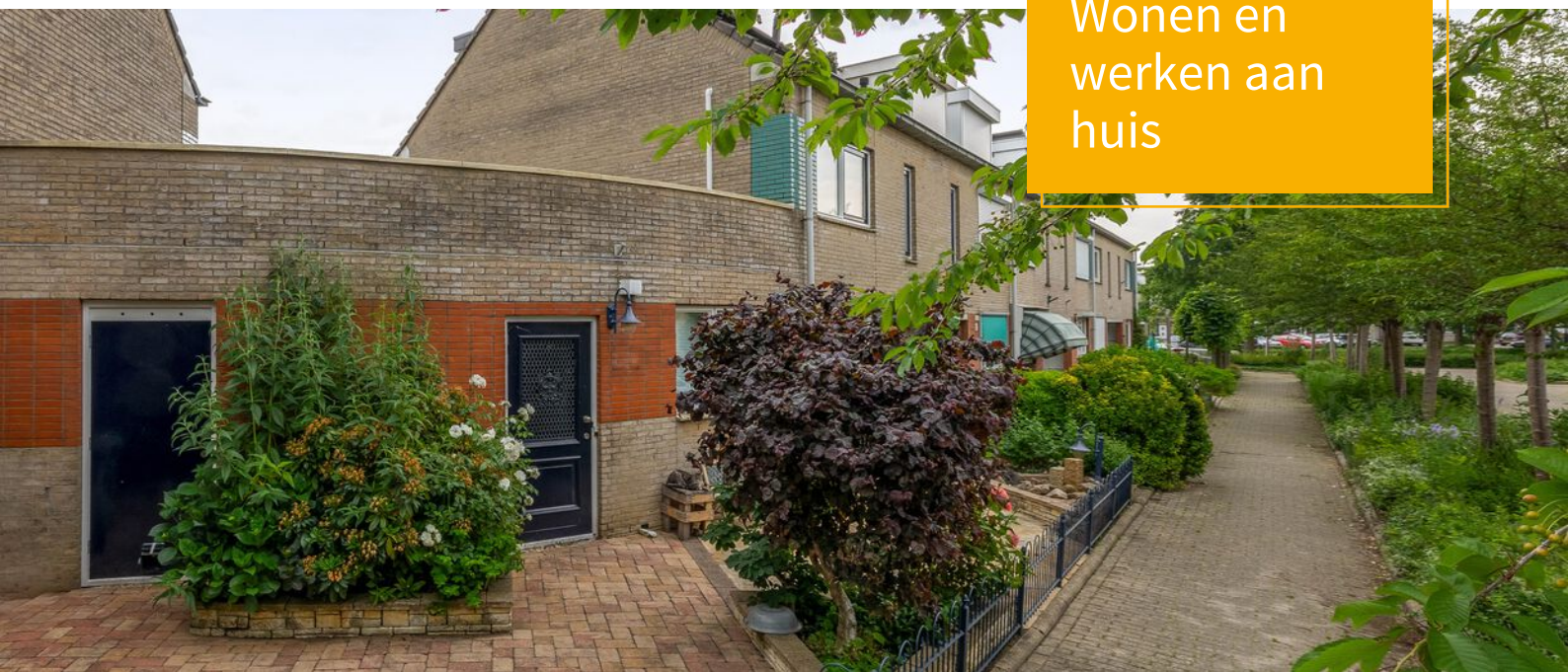
Ruimte en bijzonderheden

In 1996 is de woonkamer aan de achterzijde met 2 meter uitgebouwd, wat heeft geresulteerd in een heerlijk royale en lichte leefruimte. De woning beschikt daarnaast over een praktische kantoorruimte op de begane grond. Tussen het kantoor en de woonkamer is in 2020 een handige, overkapte buitenberging gerealiseerd. De complete keuken is wat ouder, maar de afzuigkap is in 2025 nog vernieuwd. Ook de badkamer is voorzien van alle gemakken. Uiteraard is de woning aangesloten op het snelle glasvezelnetwerk.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Bouwjaar: 1991
- Energielabel: A++
- Verwarming & koeling: Hybride warmtepomp Intergas (2024), vloerverwarming (woonkamer/kantoor) en airco's (2019)
- Isolatie: Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas (2024/2025)
- Zonnepanelen: 21 stuks (SolarEdge, 2019), opbrengst 2025: 5,07 MWh

Wonen en
werken aan
huis





Duurzaam en toekomstbestendig wonen: Intergas HR cv-ketel + Xtend Hybride Warmtepomp (2024)

Bij Thorbeckehoeve 2 geniet u van het beste van twee werelden op het gebied van wooncomfort en energiebesparing!

De woning is in 2024 uitgerust met een gloednieuwe, hoogwaardige installatie bestaande uit een Intergas HR cv-ketel gecombineerd met de Intergas Xtend hybride warmtepomp. Wat betekent dit voor u als koper?

- Tot wel 75% à 80% besparing op uw gasverbruik: De slimme Xtend hybride warmtepomp haalt de warmte efficiënt uit de buitenlucht om de woning te verwarmen. De cv-ketel springt alleen automatisch bij als het buiten extreem koud is of voor het leveren van snel en voldoende warm tapwater voor de douche of het bad.
- Fluisterstil en discreet. Bovendien beschikt de installatie over een speciale 'stille modus' (waarmee het geluid tot onder de 40 dB op 3 meter afstand beperkt blijft).
- Slimme bediening op afstand: Met de Comfort Touch-app en thermostaat heeft u altijd volledige controle over uw binnenklimaat en energieverbruik, waar u ook bent.
- Jong en onderhoudsarm (2024): Doordat het systeem recent is geïnstalleerd, heeft u hiër geen zorgen over de komende jaren.

Met deze geavanceerde installatie kiest u op Thorbeckehoeve 2 voor een laag energieverbruik, een lage CO₂-uitstoot én een heerlijk binnenklimaat – in elk seizoen van het jaar!

Kortom: een fantastisch ruim gezinshuis waar u gelijkvloers kunt werken of wonen met een kantoor aan huis. Een woning waar u de komende jaren geen omkijken heeft naar onderhoud en direct profiteert van minimale energielasten!

KENMERKEN

Thorbeckehoeve 2

Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Elektra	€ 96,-
Water	€ 17,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	210 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	137 m ²
Inhoud	509 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²

Indeling

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

Tuin

Type	Achtertuin
Tuin 2 - Type	Achtertuin

Energieverbruik

Energielabel	A++
--------------	-----

CV ketel

CV ketel	Intergas Kompact HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

KENMERKEN

Thorbeckehoeve 2

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning
	Centrale verwarming
	Vloerverwarming (gedeeltelijk)
	Warmtepomp
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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

















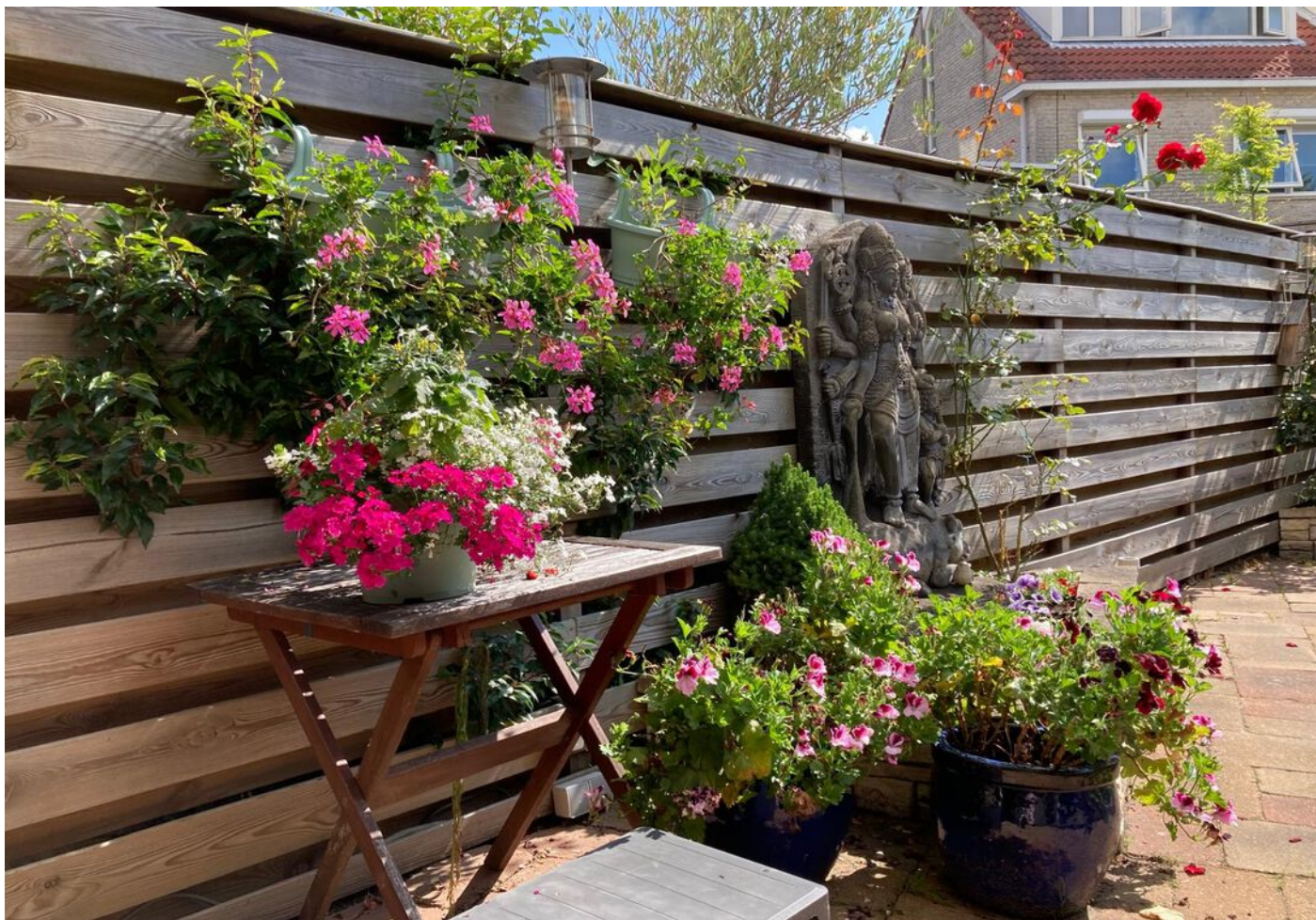














PLATTEGROND

Begane grond



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

PLATTEGROND

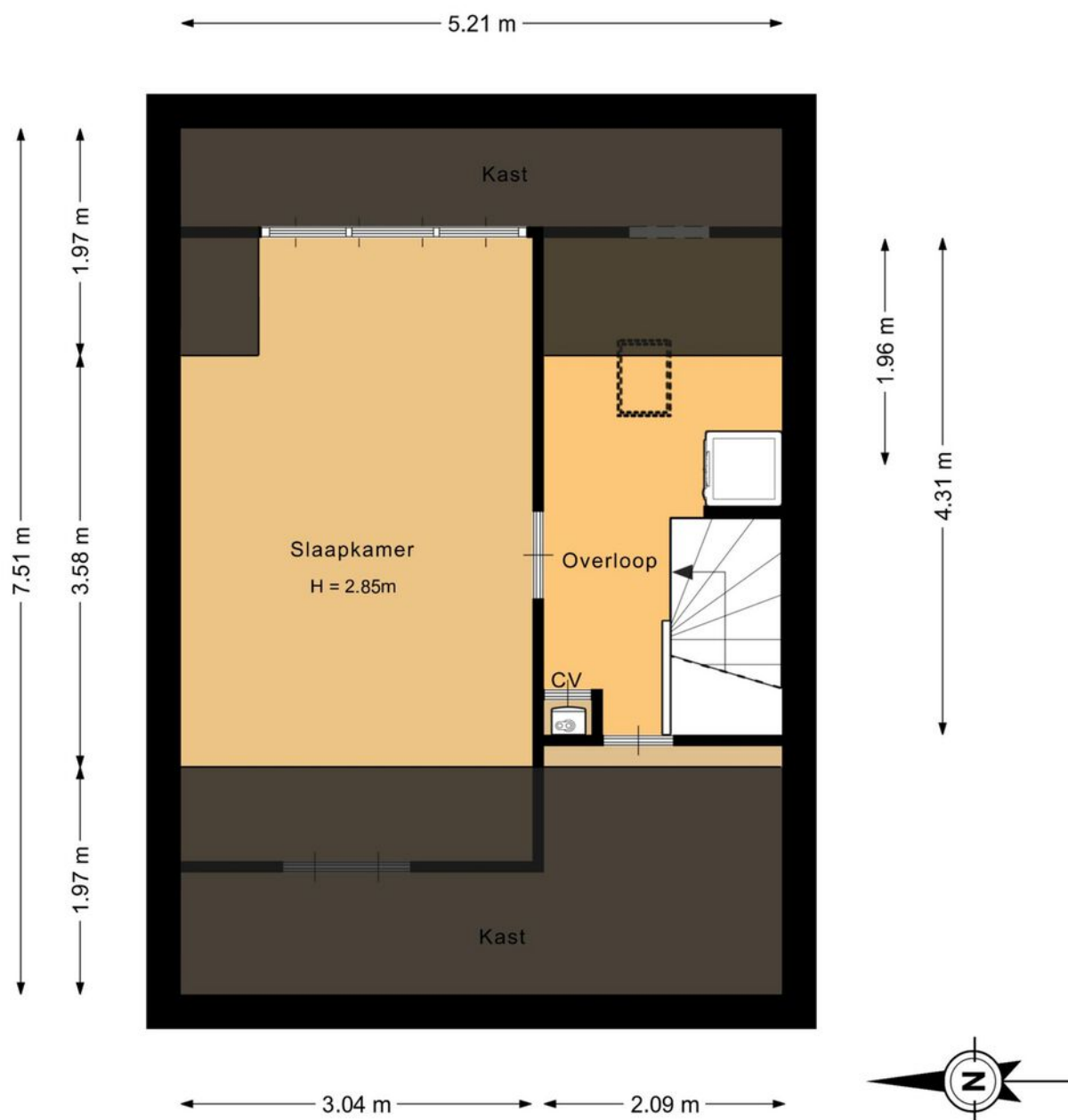
Eerste verdieping



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

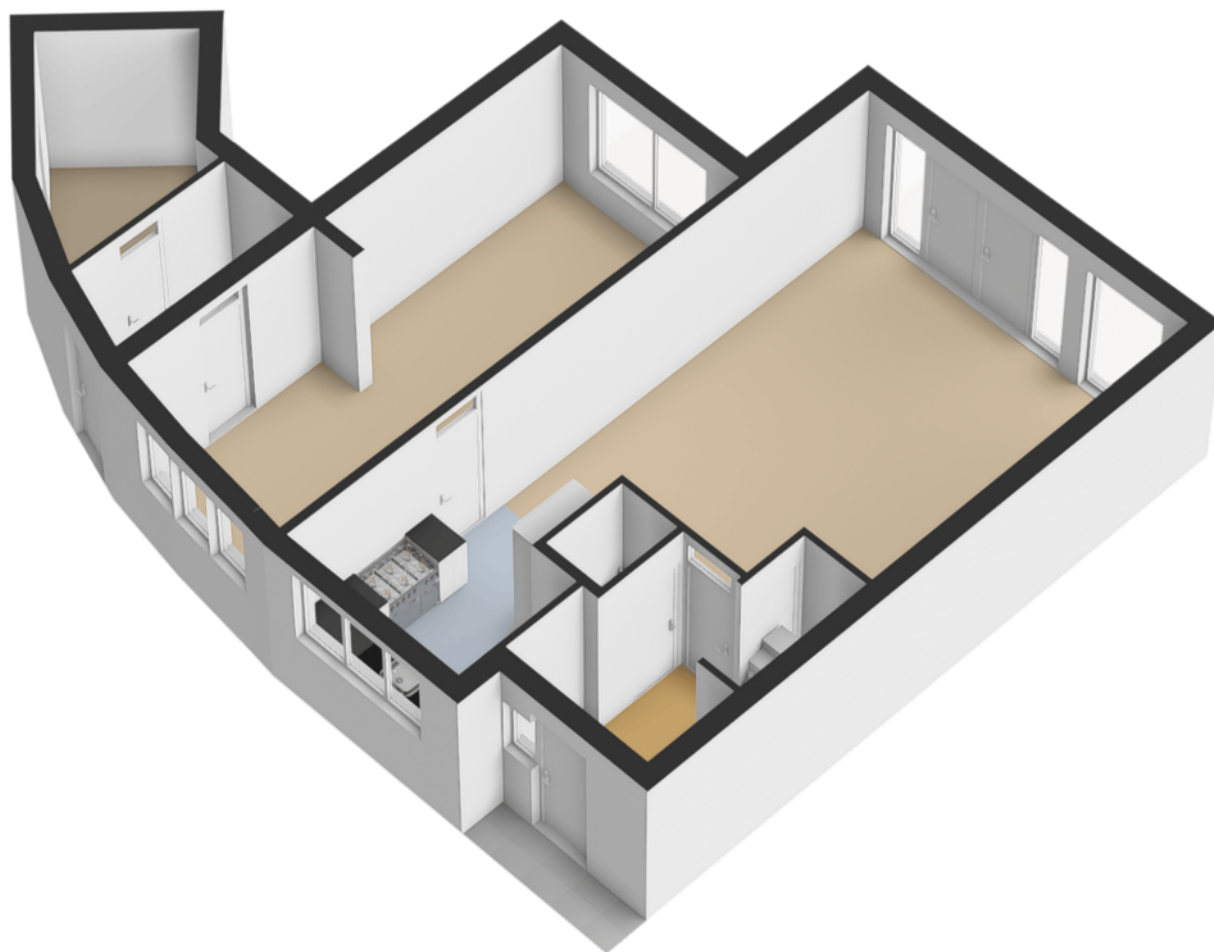
PLATTEGROND

Zolderverdieping

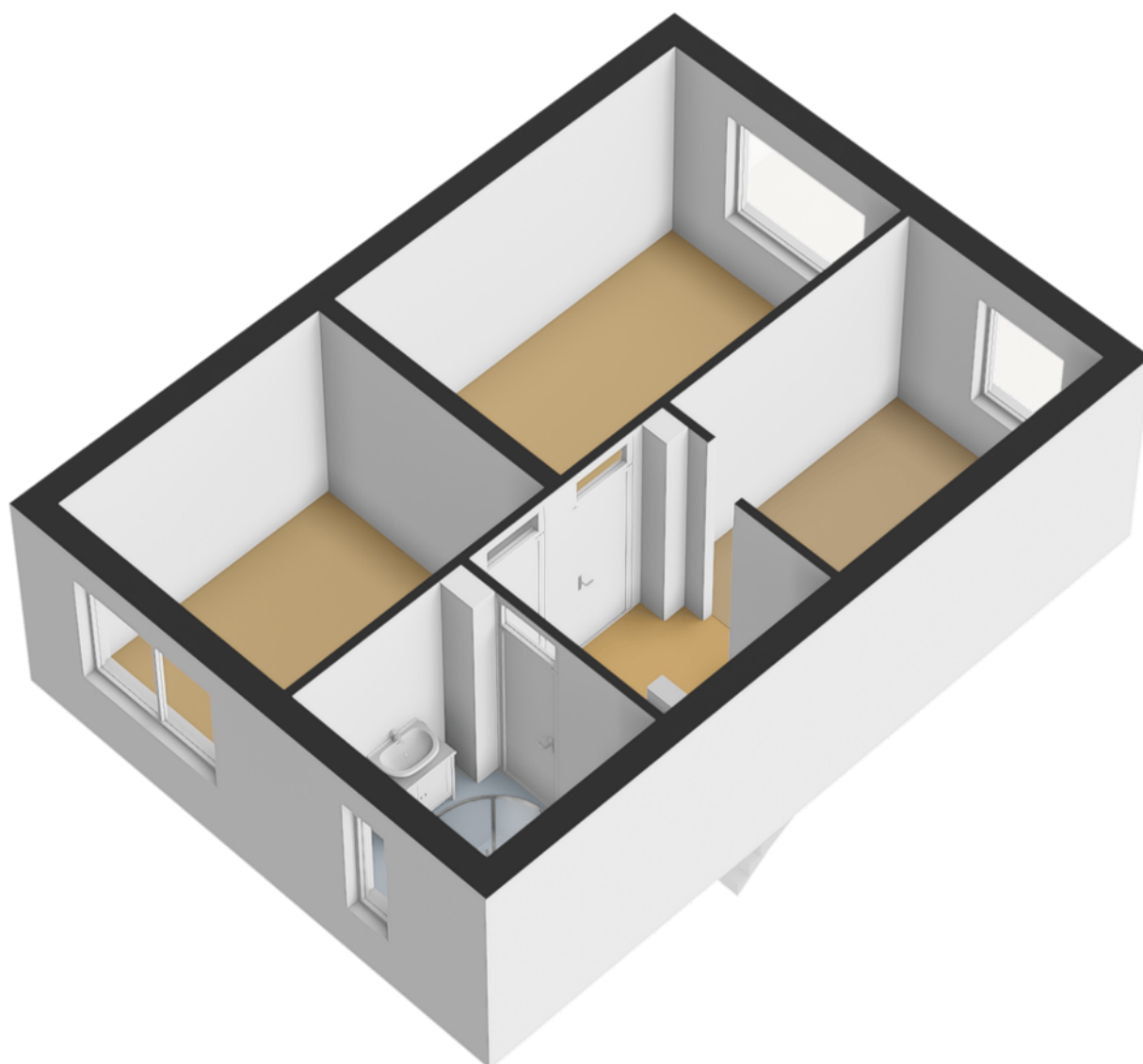


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

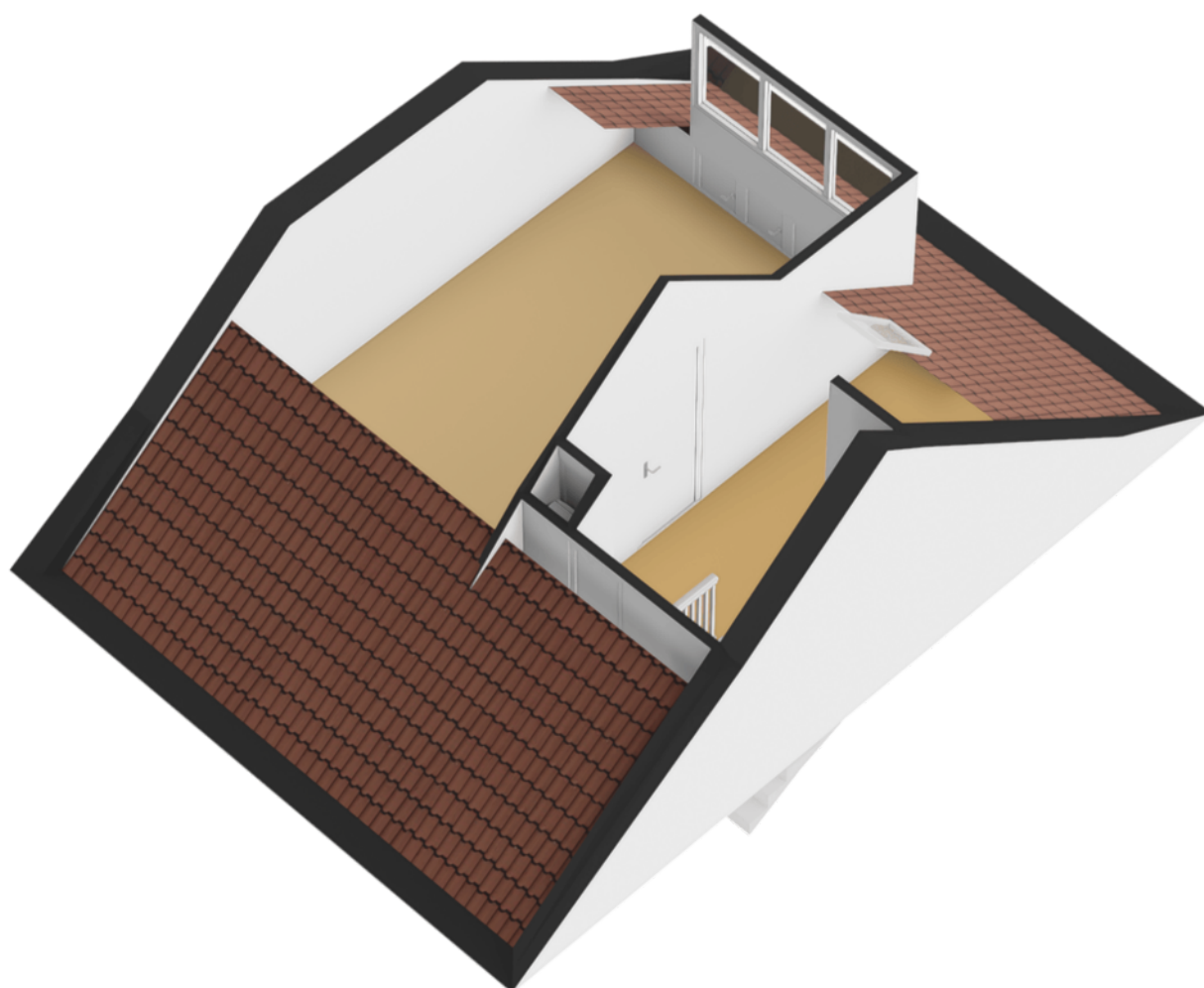
PLATTEGROND



PLATTEGROND

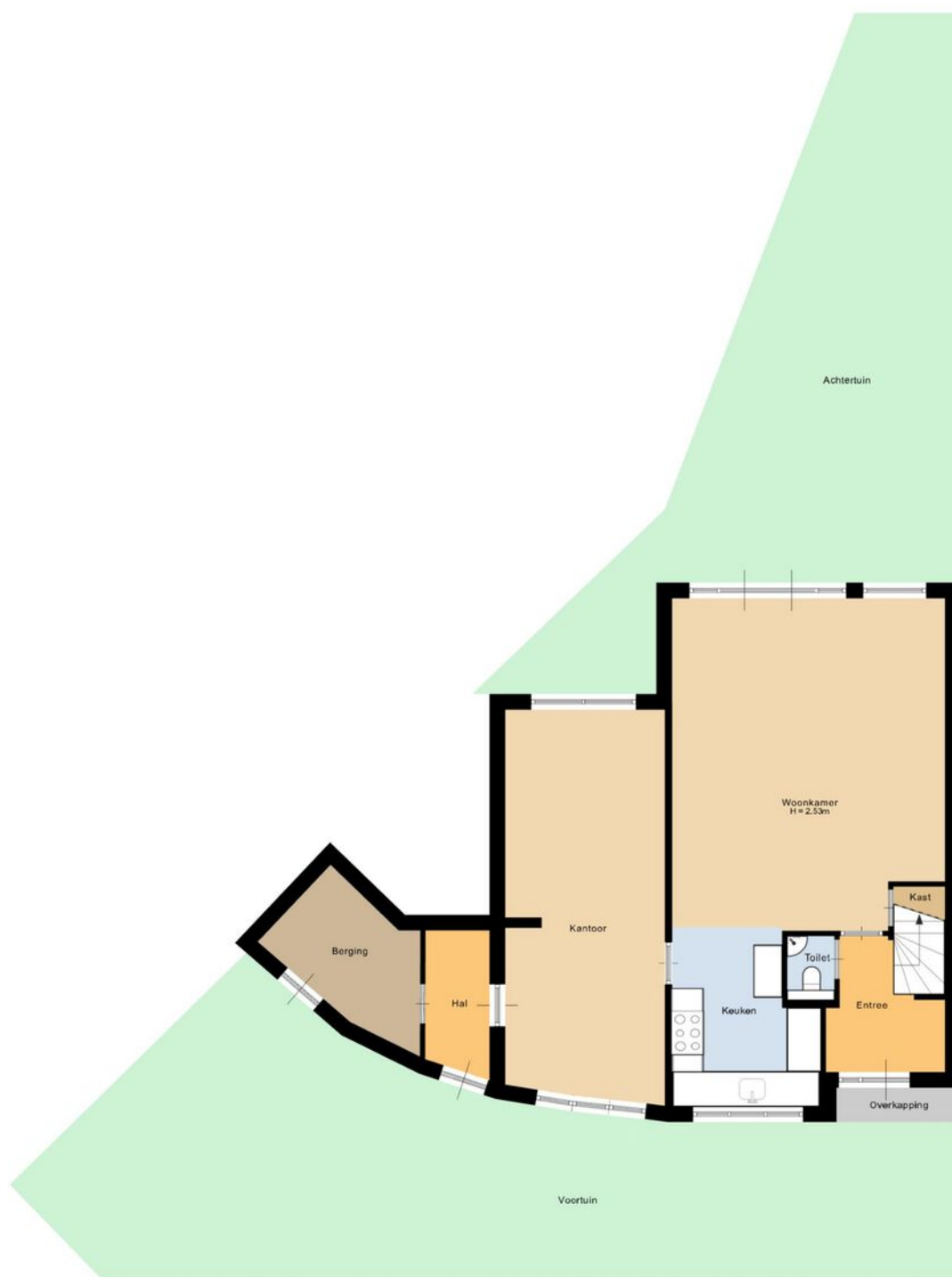


PLATTEGROND



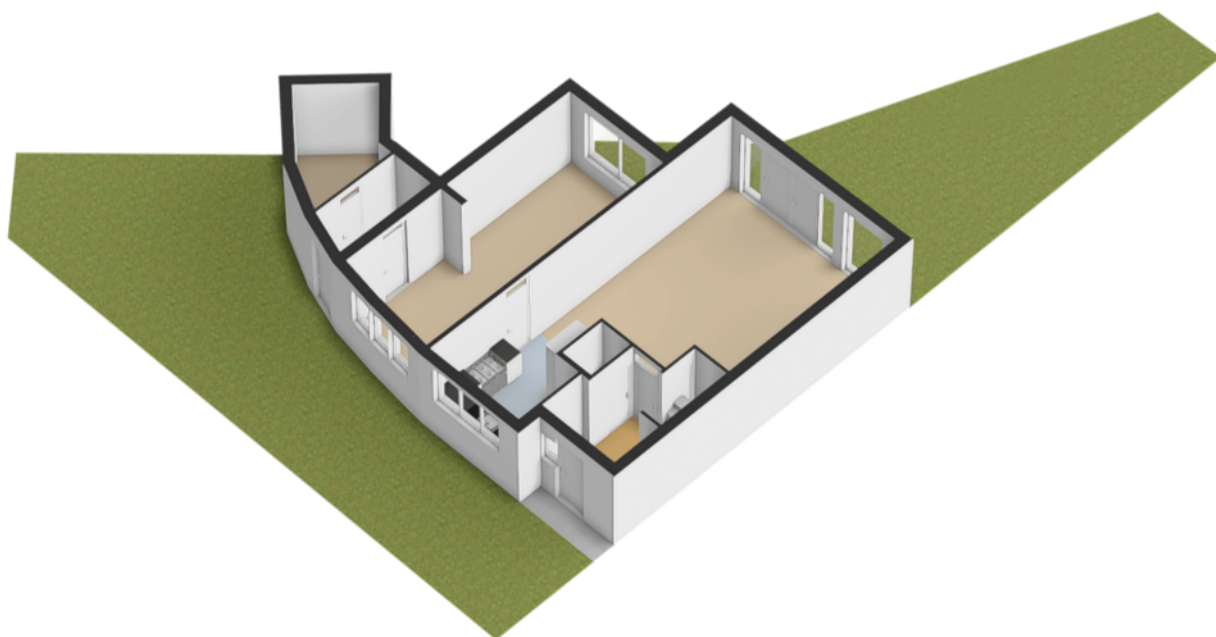
PLATTEGROND

Overzicht



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

PLATTEGROND



ENERGIELABEL

Thorbeckehoeve 2

Energie label woningen

Registratienummer
458675880

Datum registratie
11-06-2026

Geldig tot
10-06-2036

Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺

(energie uit fossiele brandstoffen) 64,85 kWh/m²



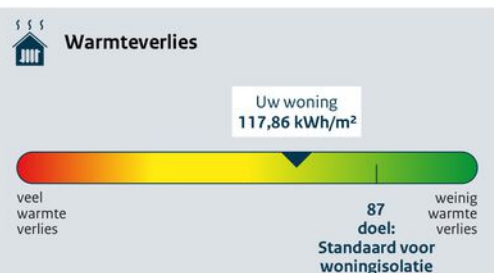
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	5.880 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	13,73
Aandeel hernieuwbare energie [%]	66,5
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Thorbeckehoeve 2
2743JS Waddinxveen

Bouwjaar
1991

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
130 m²



Energieadviseur
A. de Pater

KADASTRALE KAART

Thorbeckehoeve 2

Kadastrale kaart

Uw referentie: pet



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie C

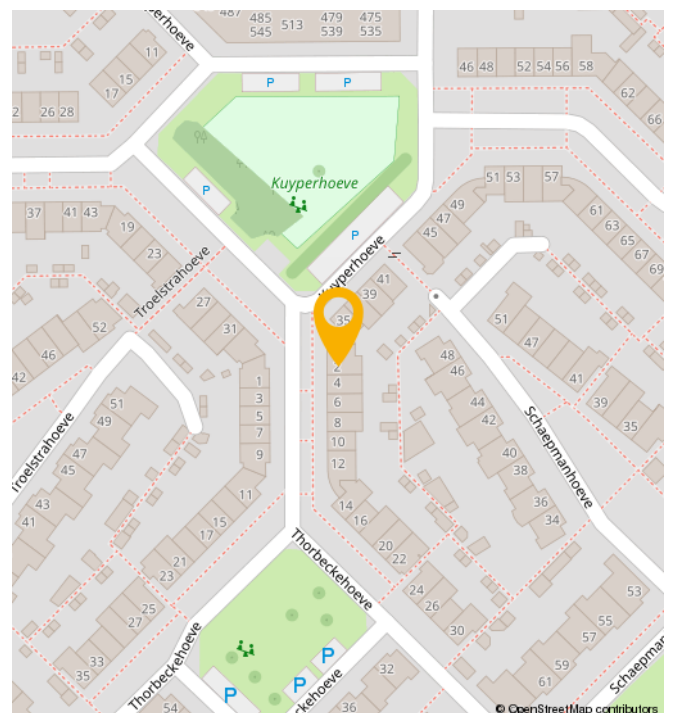
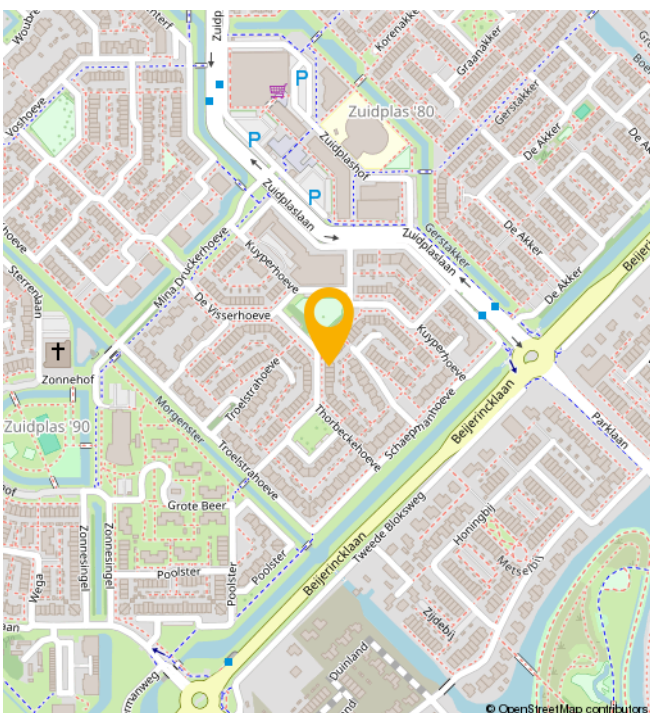
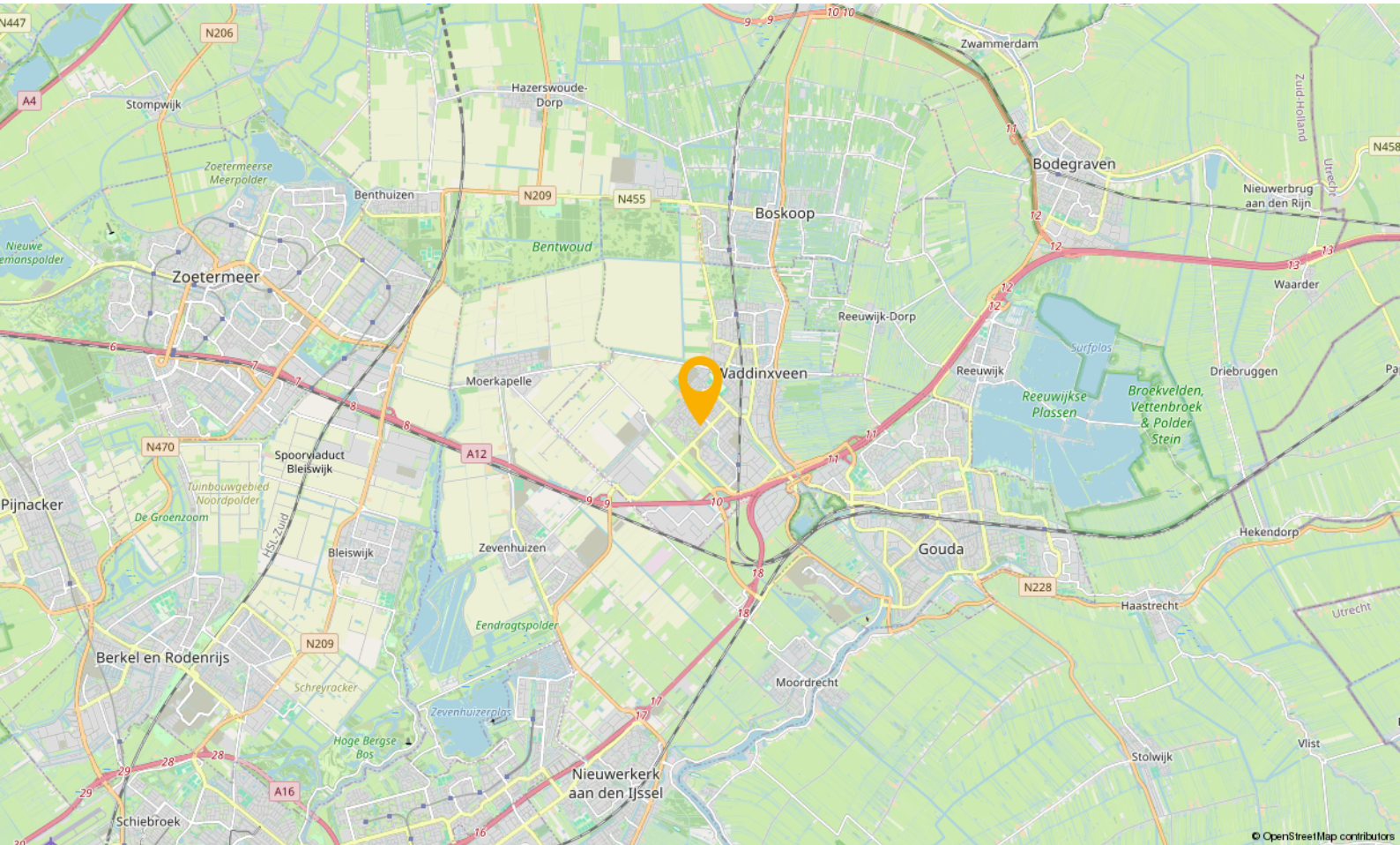
Perceel 3512

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.

kadaster

LOCATIE OP KAART

Thorbeckehoeve 2



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.

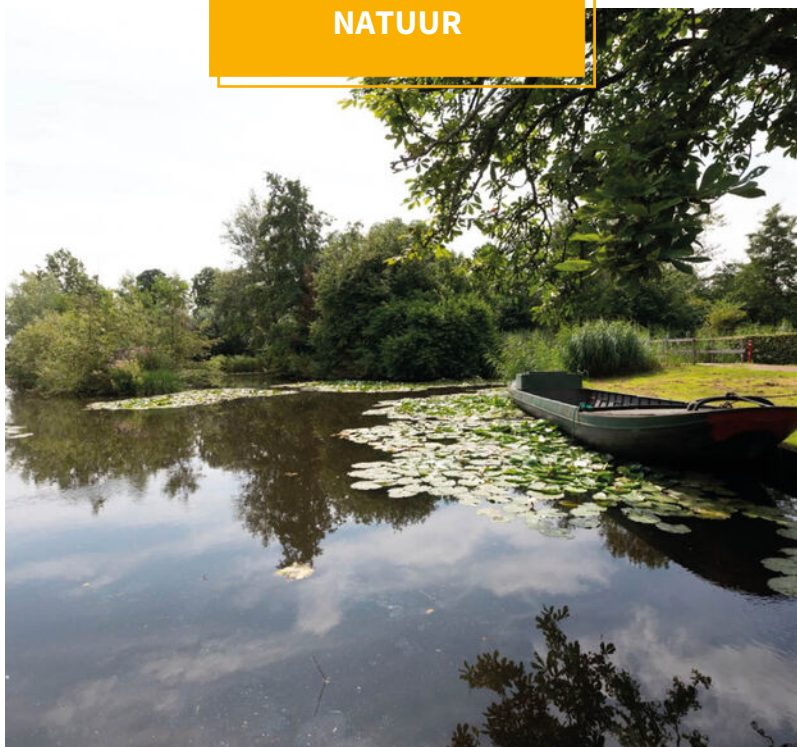
En heerlijk centraal

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 90

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 29%

65+: 19%

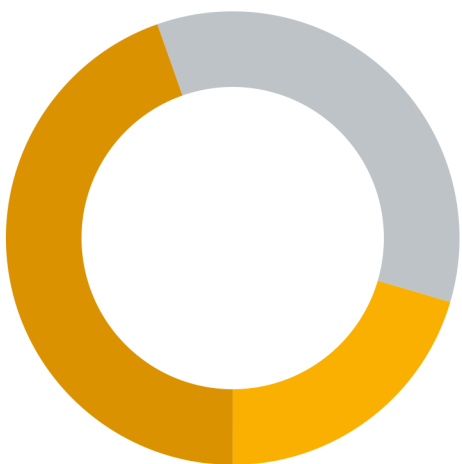
Koop / huur



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

“De woningmarkt gaat altijd in pieken en dalen.

Het is altijd wat om iets niet te doen, maar je moet gewoon een keer instappen in de woningmarkt.

Ik heb in de loop der jaren wel een realistische kijk op de markt ontwikkeld. Die kennis en ervaring zet ik elke dag in bij het verkopen en aankopen van woningen. Mijn aanpak begint bij goed luisteren naar de wensen van de klant. Tegelijkertijd verkoop je als makelaar het huis nooit alleen maar doe je dat samen met de verkopende partij. Als een team. Waarbij het natuurlijk duidelijk is dat je een woning niet tussen negen en vijf verkoopt. Dat betekent dat ik ook buiten kantoortijden en werkdagen bereikbaar ben. Want uiteindelijk is een tevreden klant het enige dat telt.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Peter de Joode

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 466 151 96

 peter@gouwestadmakelaardij.nl

[illegible]

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.