



Brochure

WADDINXVEEN | Polderlaan 43 | Vraagprijs € 700.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2020
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	562 m ³
Woonoppervlakte:	159 m ²
Perceeloppervlakte:	170 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Woningomschrijving

Ruimte, sfeer en comfort komen optimaal samen in deze royale en instapklare hoekwoning met twee eigen parkeerplaatsen.

De woning beschikt over een sfeervolle woon-/leefkeuken met een luxe keukenopstelling en kookeiland, een uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren, vier slaapkamers en volop ruimte voor meer. Daarnaast zijn er vijf zonnepanelen, twee eigen parkeerplaatsen met laadpaal en een royale achtertuin met achterom en toegang tot de zijtuin.

Gelegen aan de groene en parkachtige Polderlaan, biedt dit complete gezinshuis sfeer, ruimte en toekomstmogelijkheden. Kom gezellig kijken en laat je verrassen!

Ligging

Deze royale hoekwoning ligt in de jonge en ruim opgezette wijk Park Triangel, met veel groen, waterpartijen en speelgelegenheden. Deze kindvriendelijke wijk heeft alles binnen handbereik, zoals kinderopvang, basisschool, huisarts, tandarts en treinstation Triangel (R-net). Net buiten de wijk tref je winkelcentrum Gouweplein en Zuidplas, Gouwebad De Sniep, verschillende sportverenigingen en o.a. kinderboerderij Dierendal. Met de auto is het slechts enkele minuten naar de A12 en A20 waardoor Rotterdam, Den Haag en Utrecht snel bereikt kunnen worden.

Indeling

Begane grond

Via de zijentree stap je binnen in de hal, waar je alle ruimte hebt voor een garderobe. Hier bevinden zich tevens de meterkast en de moderne toiletruimte met wandcloset en fontein. Dankzij de entree aan de zijkant ontstaat op een natuurlijke en prettige manier een fijne scheiding tussen de keuken en de woonkamer.

Aan de voorzijde wacht de sfeervolle woon-/leefkeuken, een heerlijke plek om uitgebreid te koken, gezellig te tafelen en samen te genieten. De luxe woonkeuken is uitgevoerd met een ruim kookeiland, een stijlvol keramisch werkblad, een design afzuigkap en speelse koffiehoek. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, Quooker, hoge koelkast, separate vriezer, vaatwasser, een oven met magnetronfunctie, een (stoom)oven en een wijnklimaatkoelkast met twee temperatuurzones.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkamer, waar volop ruimte is voor een comfortabele zithoek en een fijne plek om te ontspannen. De fraaie, op maat gemaakte cinewall vormt hier een echte blikvanger en biedt voldoende ruimte voor twee tv schermen. De maatwerkkast geeft de ruimte een warm en huiselijk karakter. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren valt er volop daglicht naar binnen en heb je vanuit de woonkamer een prachtig zicht op de achtertuin.

De vloer is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een stijlvolle keramische parketvloer in visgraatmotief, wat zorgt voor extra comfort en een warme uitstraling. De woonkamer beschikt daarnaast over een praktische trapkast, die vanuit de woonkamer bereikbaar is en extra bergruimte biedt. De gehele begane grond is begin 2026 geheel opnieuw geschilderd.

1e verdieping

Via de fraaie, met PVC beklede trap bereik je de eerste verdieping. De trap is voorzien van dimbare verlichting, wat zorgt voor een sfeervolle uitstraling. De overloop geeft toegang tot drie ruime

Indeling

De luxe, volledig betegelde badkamer vormt een heerlijke plek om te ontspannen en is uitgerust met een halfvrijstaand ligbad, een dubbel wastafelmeubel en een royale inloopdouche met zowel een hand- als regendouche.

Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en zijn momenteel ingericht als kinderkamer en werkkamer. De derde slaapkamer, de hoofdslaapkamer, bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een royale inloopkast. Dankzij de praktische indeling en goede verlichting biedt deze volop ruimte voor kleding en accessoires. De hoofdslaapkamer is begin 2026 geheel opnieuw geschilderd.

2e verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een royale, multifunctionele open ruimte met vier dakramen. Momenteel is deze ingericht met onder andere een werkplek, bergruimte en een sporthoek. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, de technische installatie en opslagruimte achter de knieschotten.

Dankzij de ruime opzet biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een nieuwe indeling. Zo kunnen hier bijvoorbeeld twee slaapkamers, een bergzolder en een separate wasruimte worden gerealiseerd. Kortom: een veelzijdige verdieping met veel gebruiksmogelijkheden en volop toekomstpotentieel.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Dankzij de verschillende zithoeken is er op ieder moment van de dag een fijne plek om van de zon te genieten. De tuin is groen en goed onderhouden, met onder andere wintergroene leibomen die zorgen voor een prettige mate van privacy.

Het terras is uitgevoerd met luxe keramische tegels van 90 x 90 cm. Onder de pergola bevindt zich een sfeervolle zithoek op een composiet vlonder, omringd door een prachtige blauwe regen die in het voorjaar volop in bloei staat. Via de achterzijde van de tuin is er direct toegang tot de twee eigen parkeerplaatsen, waar tevens de laadpaal en een wateraansluiting aanwezig zijn.

Bijzonderheden

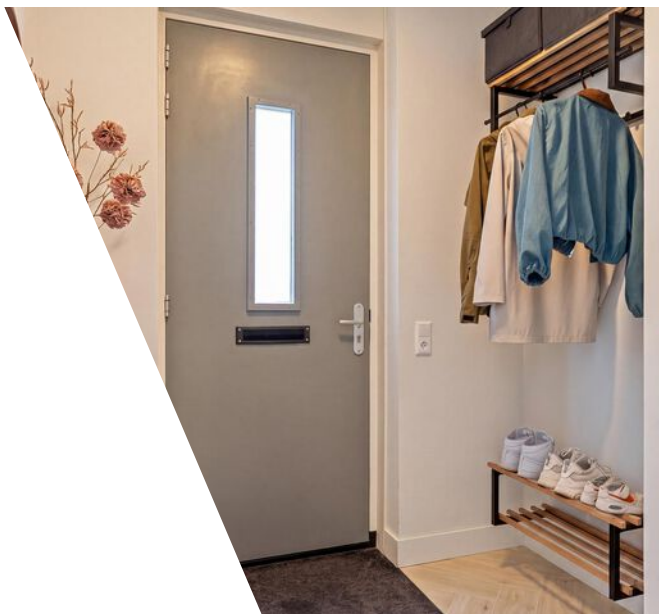
- Bouwjaar: ca. 2020;
- Gebruiksoppervlakte Wonen: ca. 159 m²;
- Externe bergruimte (berging/schuur): ca. 6 m²;
- Inhoud: ca. 562 m³;
- 170 m² eigen grond;
- Energielabel A;
- Uitgebouwde woonkamer;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- 5 zonnepanelen;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Separaat toilet op de 1e verdieping;
- Ruime tweede verdieping met mogelijkheden voor realiseren van extra slaapkamers;
- 2 eigen parkeerplaatsen achter de woning met laadpaal op mandeling terrein;
- 2 extra wifi-aansluitpunten met bedrade internetaansluiting en hooggeplaatste stopcontacten
- Winkelcentrum Gouweplein op slechts 3 min fietsen of 13 min lopen;
- Treinstation Triangel (R-net) op slechts 3 min fietsen of 14 min lopen;
- Nabij uitvalswegen zoals de A12 en A20;
- Voldoende aanvullende parkeergelegenheid in directe omgeving (vrij parkeren);
- Oplevering in overleg.

Maatvoering: voor de afmetingen en oppervlaktes verwijzen we naar de plattegronden en het meetrapport.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen.

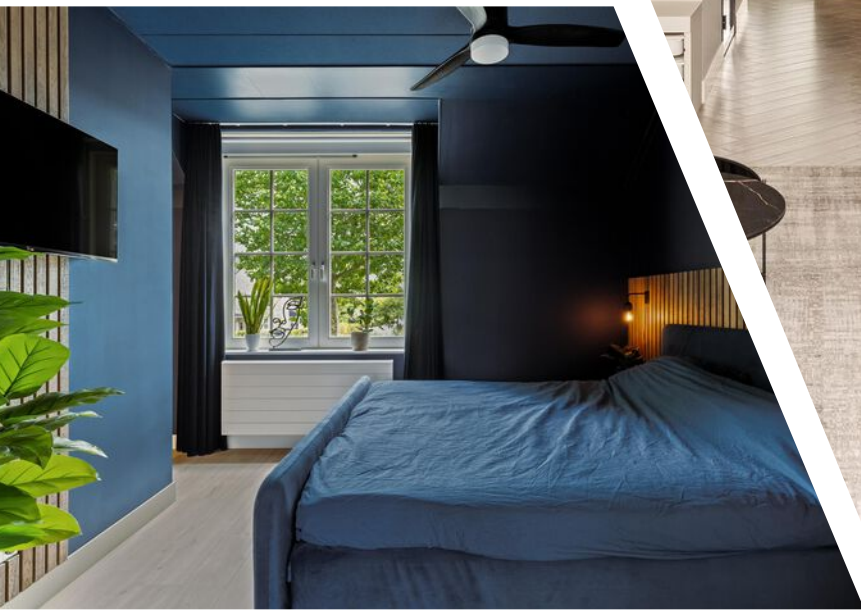




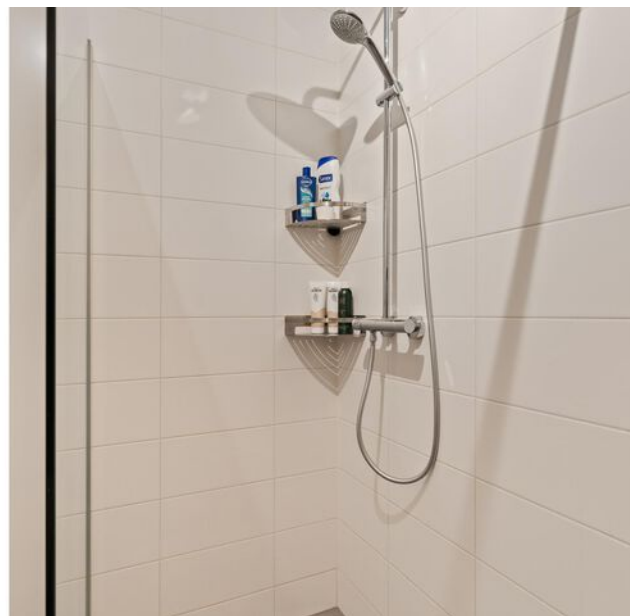
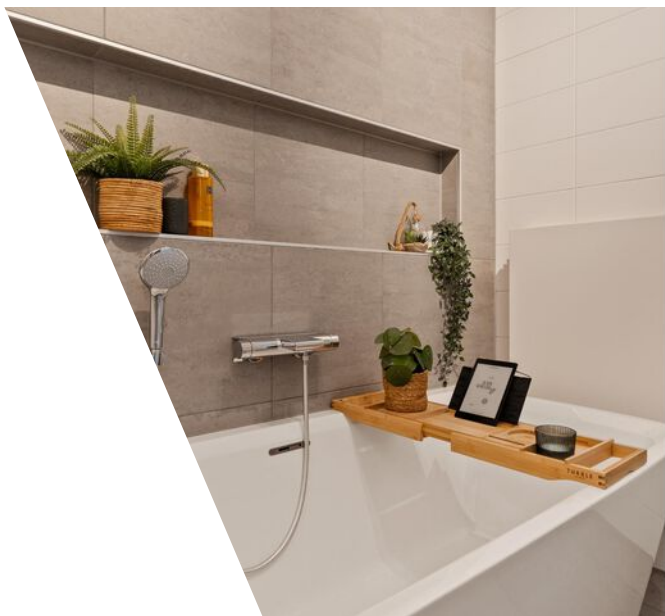


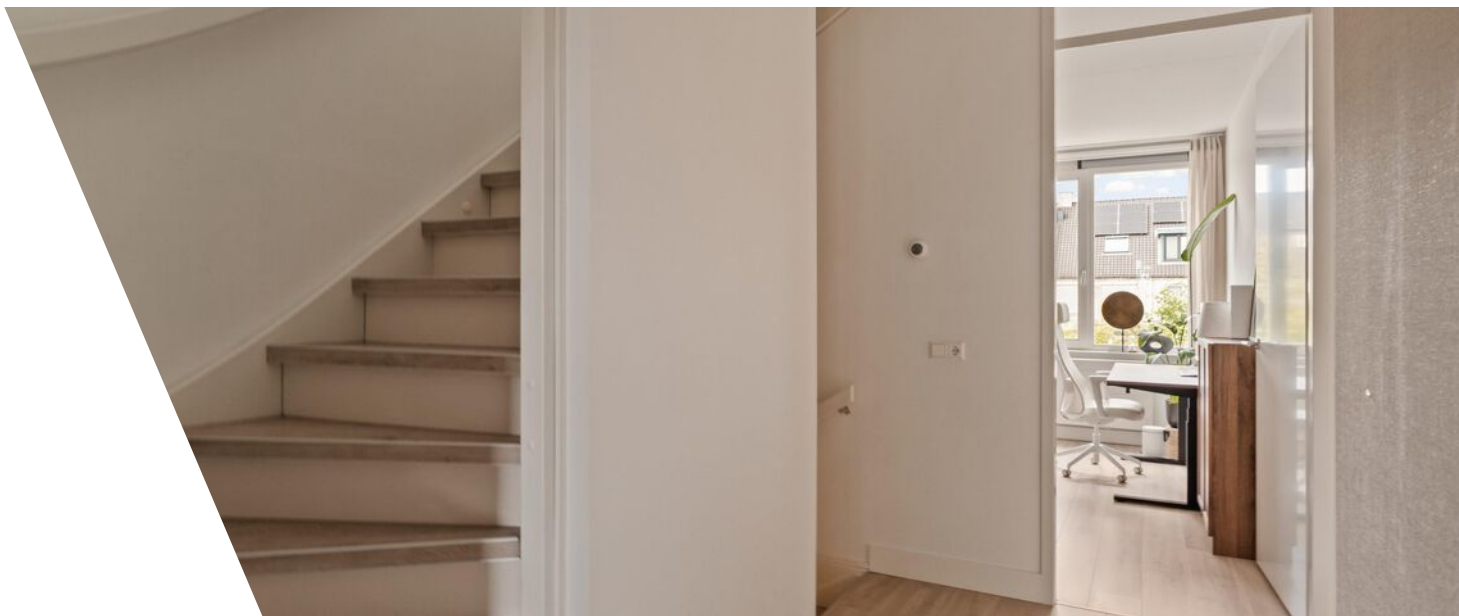




















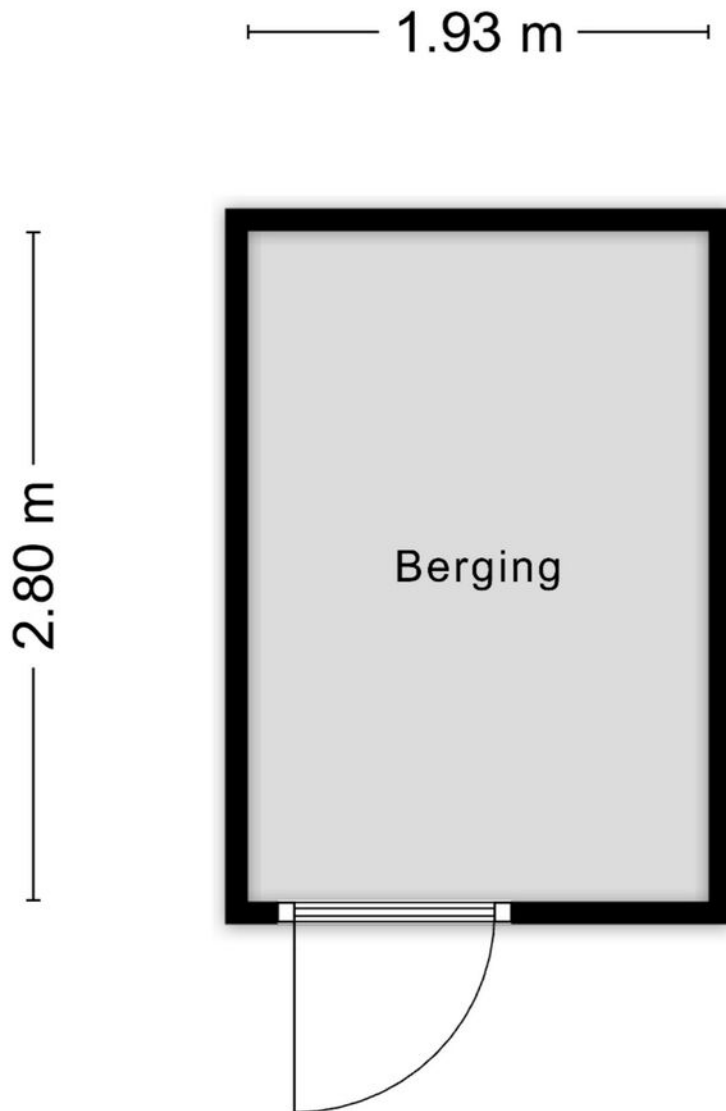
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

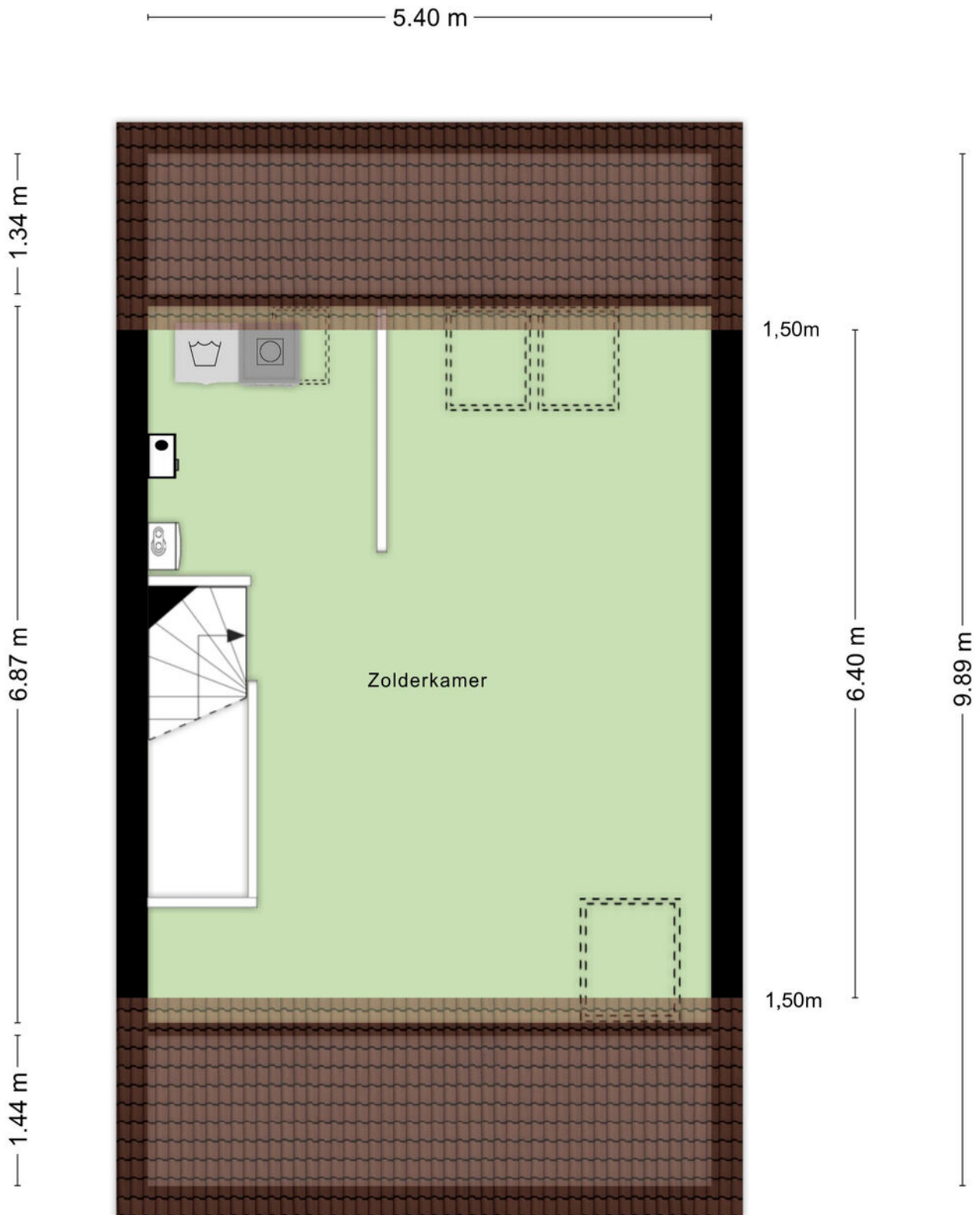


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie E

Perceel 2222

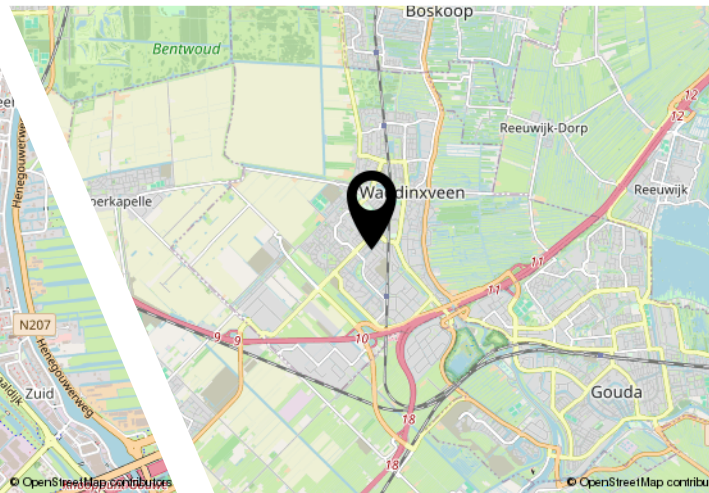
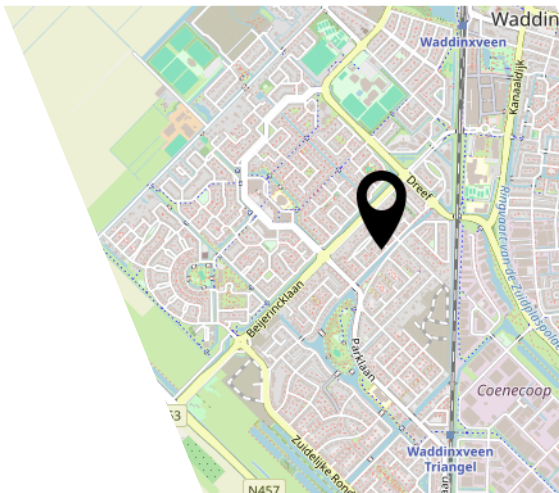
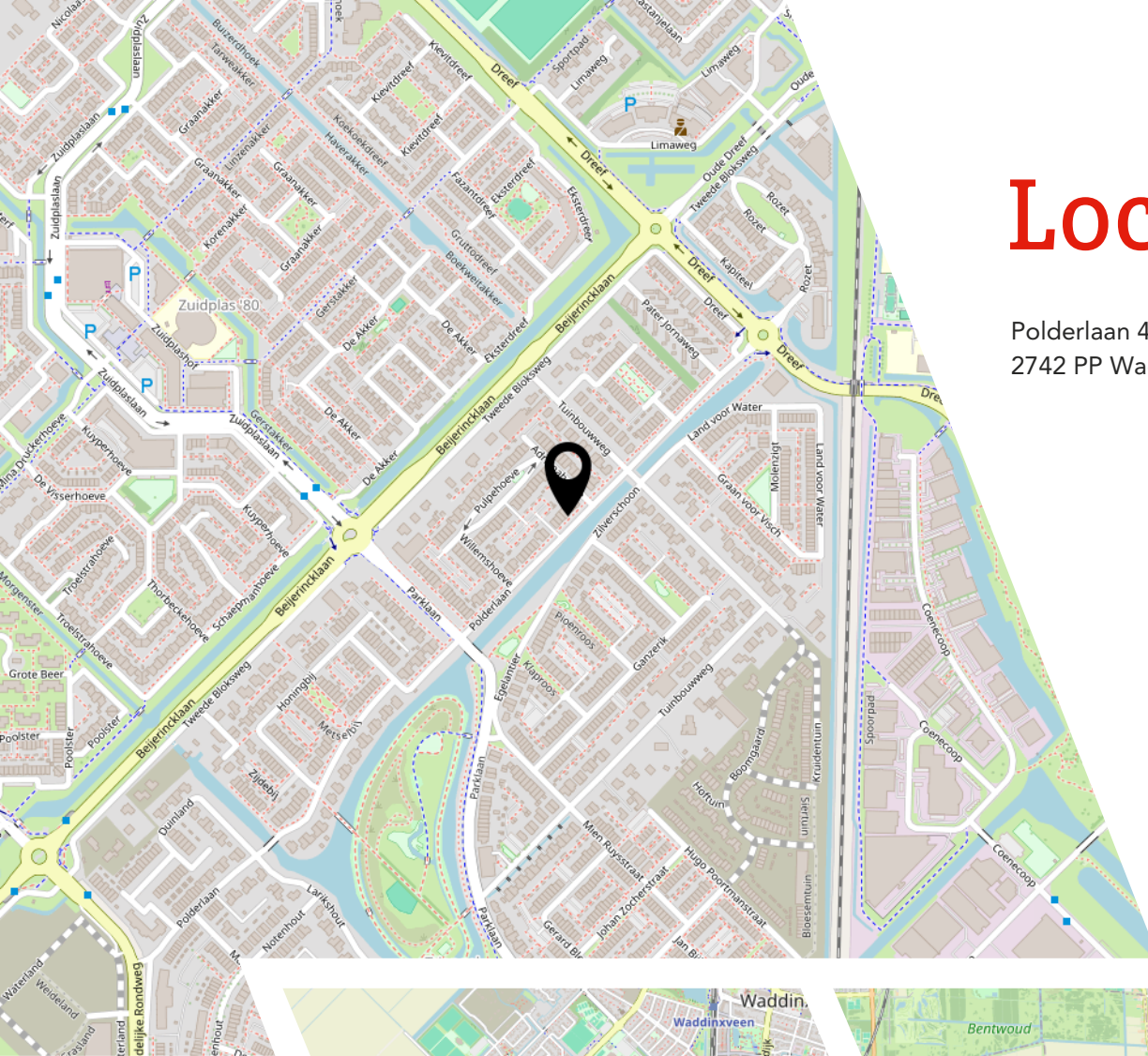
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Polderlaan 43
2742 PP Waddinxveen



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Verlichting inloopkast (Hue)	X		
- Trapverlichting Begaande grond (dimbaar, zigbee)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast slaapkamer, Maatwerkkast & cinema wall woonkamer, speelhoek woonkamer	X		
- 2x ingebouwde samsung frame tv in kastenwand woonkamer, Walnootkastenwand werkkamer 1e, Kledingkast kinderkamer, Kasten zolder, 1x lg tv in slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Rolgordijnen dakramen 3x	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Planken in trapkast	X		
- Gereedschapskast op zolder	X		
- Wasmachine meubel op zolder			X
- Sonos boxen		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wijnklimaatkoelkast met twee temperatuur zones	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Op maat gemaakte bank met kussen	X		
- Eettafel met 4 stoelen			X
- Dubbele lamp boven eettafel			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Handdoekhaakje(s)	X		
- Prullenbak	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Handdoekhaakje(s)	X		
- Prullenbak	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Internet Routers / wifi punten		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Stenen buitenkeuken	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Camera Eufy		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- 2x op maat gemaakt zonnedoek (bbq hoek + pergola)	X		
- Water verdeelstation, druppelslangen & waterstopcontact voor+achter	X		

JOUW WONING GOED VERKOPEN?

**NODIG ONS UIT VOOR EEN GOED GESPREK,
WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER!**



Ben je van plan jouw woning te verkopen?
Dan wil je een makelaar die met je meedenkt
en jou begrijpt in wat jij belangrijk vindt.
Wij hebben de juiste strategie!



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl

WAAROM KIES JIJ VOOR WOONGOED MAKELAARS?

Bij Woongoed Makelaars combineren we jarenlange ervaring met een frisse, moderne aanpak. Wij begeleiden jou persoonlijk, geven eerlijk en gedegen advies en zorgen voor een presentatie die kopers overtuigt.

- ✓ Persoonlijk advies op maat
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Uitgebreide social media campagne
- ✓ Maximale opbrengst met de beste koper
- ✓ Volledige begeleiding van intake tot sleuteloverdracht
- ✓ Aantrekkelijk verkooptarief
- ✓ Realistische makelaarskosten

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



LEUKE WONING GEZIEN BIJ EEN ANDERE MAKELAAR?

NEEM DE BESTE AANKOOPMAKELAAR IN DE REGIO
MEE, WIJ HELPEN JOU IN HEEL ZUID-HOLLAND!



Een huis kopen is spannend, want het is één van de grootste beslissingen in je leven. Natuurlijk kun je zelf bezichtigen en onderhandelen, maar betaal je niet te veel? Wat is de waarde? Welke wensen heb je? Hoe is de bouwkundige staat? Is een verbouwing nodig? **Dáár komen wij in beeld!**

Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl



KOOP MET EEN GERUST HART JE NIEUWE THUIS!

Als jouw aankoopmakelaar staan wij aan jouw kant. Samen bekijken we de woning, beoordelen de bouwkundige staat, brengen jouw wensen in kaart en taxeren de juiste waarde. Vervolgens voeren wij de onderhandelingen, zodat jij jouw nieuwe woning koopt voor de beste prijs.

- ✓ Persoonlijke begeleiding van eerste bezichtiging tot aan sleuteloverdracht
- ✓ Een deskundige blik op bouwkundige en juridische zaken
- ✓ Slimme onderhandelingen zodat jij altijd een goede aankoop doet
- ✓ Controle of alles bij de oplevering klopt
- ✓ Volledige aankoopbegeleiding € 2.495,- inclusief BTW

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



Interesse?



Rhijnspoor 231
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

(+31) 10 258 09 19
info@woongoodmakelaars.nl
www.woongoodmakelaars.nl