



Brochure

WADDINXVEEN | Esdoornlaan 3 | Vraagprijs € 390.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1947
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	333 m ³
Woonoppervlakte:	94 m ²
Perceeloppervlakte:	149 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	17 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas

Woningomschrijving

PRETTIG WONEN IN DE BOMENWIJK

Op zoek naar een fijne eengezinswoning met volop ruimte? Deze keurige woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, een sfeervolle woonkamer en een royale achtertuin op het zuidoosten. Aan de achtergevel bevindt zich een overkapping, een heerlijke plek om te ontspannen en van de tuin te genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een stenen berging met een extra overkapping, ideaal voor fietsen en extra bergruimte.

Kortom: een ruime en praktische eengezinswoning met volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken. Kom gezellig kijken en ervaar zelf wat deze woning te bieden heeft!

De woning heeft een ideale ligging in de geliefde Bomenwijk, met veel voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Gouweplein, treinstation Waddinxveen, het Gouwebad De Sniep, diverse scholen, kinderopvang, sportverenigingen en kinderboerderij Dierendal.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Bus- en treinverbindingen zijn goed bereikbaar en via de A12 en A20 zijn steden als Rotterdam, Den Haag en Utrecht snel en eenvoudig te bereiken. Een fijne combinatie van prettig wonen, goede voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid.

Indeling: Bij binnenkomst kom je in de lichte hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle en gezellige woonkamer, met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. De woonkamer loopt over in de open keuken, waar voldoende ruimte is voor een gezellige eettafel en waar koken en tafelen mooi samenkomen. De keuken is praktisch en functioneel ingericht en beschikt onder andere over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en veel bergruimte.

Een tweede hal aan de achterzijde van de woning geeft toegang tot de achtertuin en biedt tevens toegang tot het toilet, de opstelplaats voor de wasmachine en de keurige badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, afzuiging en inbouwspots.

1e verdieping De overloop geeft toegang tot drie comfortabele en lichte slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers beschikken over praktische vaste kasten. De hoofdslaapkamer heeft daarnaast de luxe van een eigen inloopkast.

2e verdieping: Hier bevinden zich twee fijne slaapkamers, die uiteraard ook uitstekend gebruikt kunnen worden als hobby-, werk- of studeerkamer. Daarnaast is er volop praktische bergruimte en bevindt zich hier de opstelplaats voor onder andere de cv-ketel. Dankzij de grote dakramen is er bovendien veel natuurlijke lichtinval.

Bijzonderheden

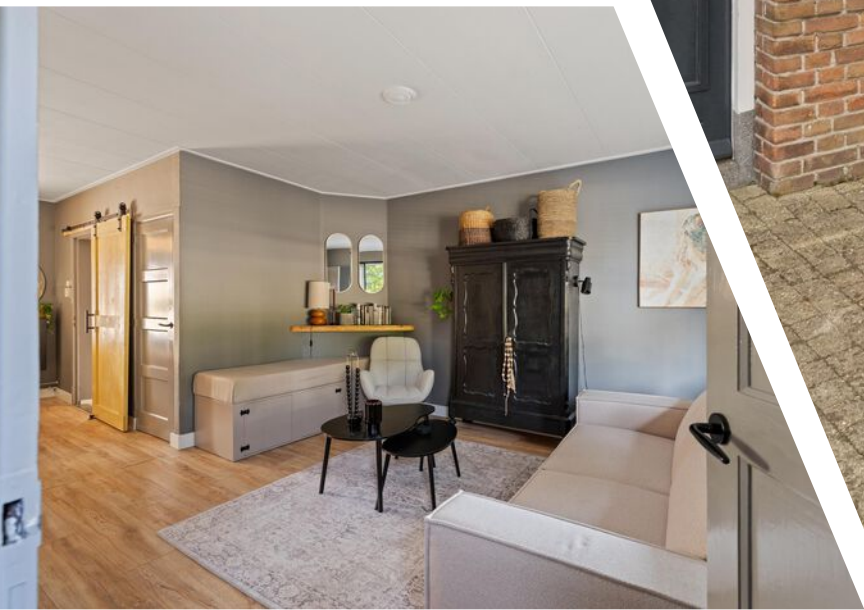
- Bouwjaar: ca. 1947;
- Gebruiksoppervlakte Wonen: ca. 94 m²;
- Externe bergruimte (berging/schuur): ca. 7 m²;
- Gebouw gebonden buitenruimte (veranda/overkapping): ca. 17 m²
- Inhoud: ca. 333 m³;
- 149 m² eigen grond;
- Energielabel C;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Maar liefst 5 slaapkamers;
- Overkapping aan de achtergevel, als verlengstuk van zowel de woning als tuin;
- Winkelcentrum Gouweplein op slechts 10 min lopen of 3 min fietsen;
- Treinstation op slechts 8 min lopen of 2 min fietsen;
- Nabij uitvalswegen zoals de A12 en A20;
- Voldoende 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.

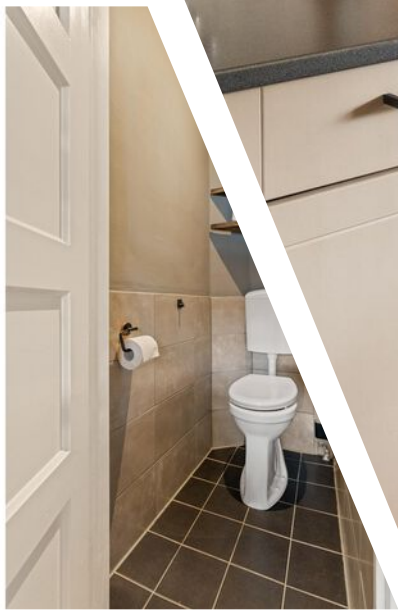
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door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

Woongood Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.

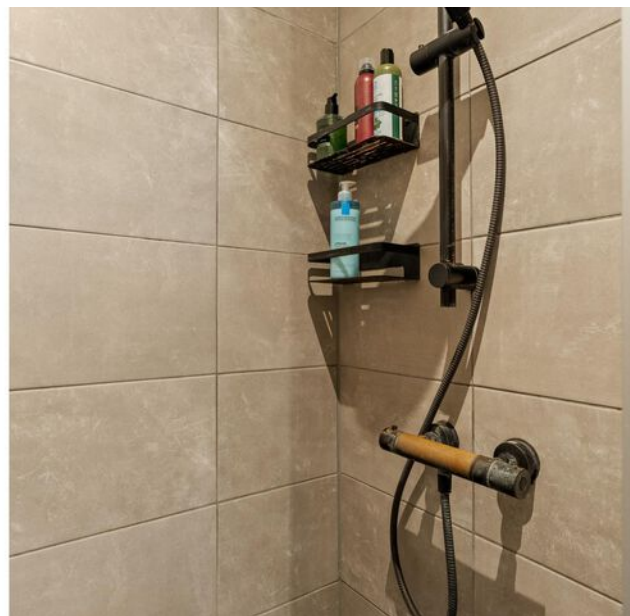
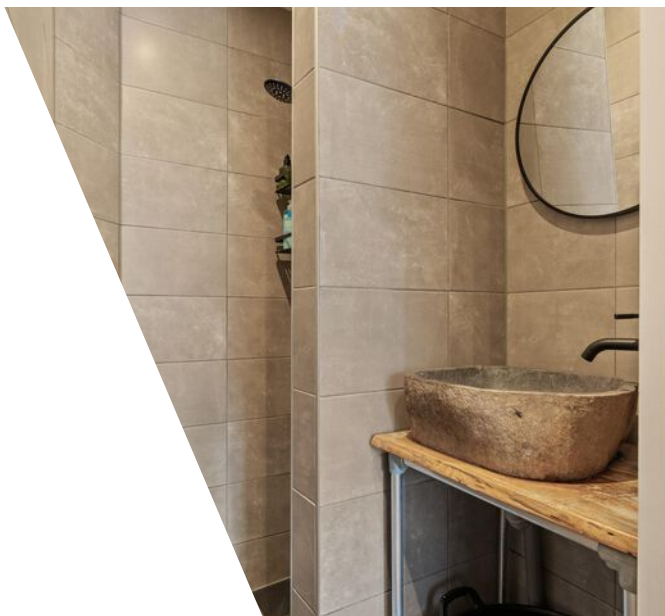




















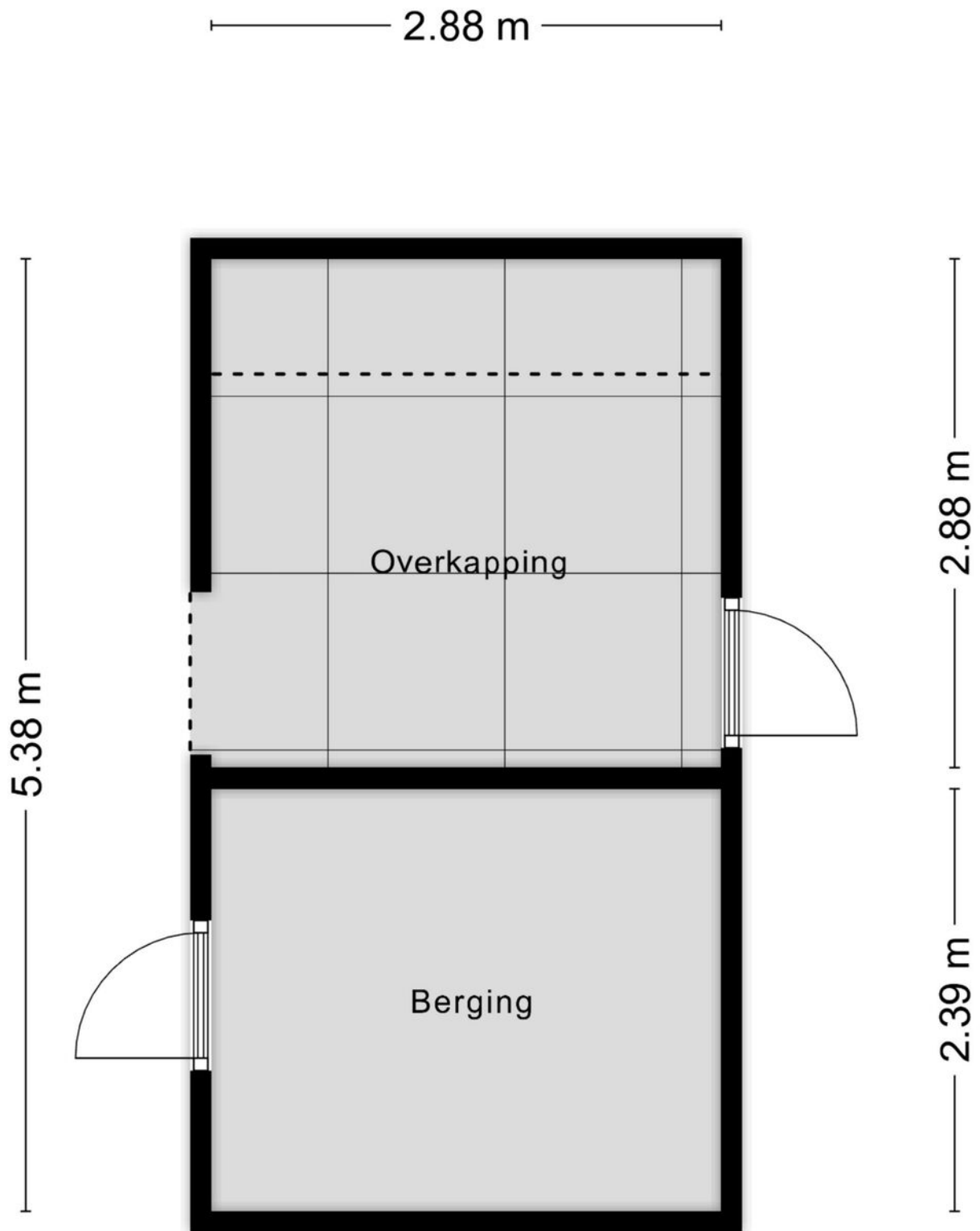
Plattegrond



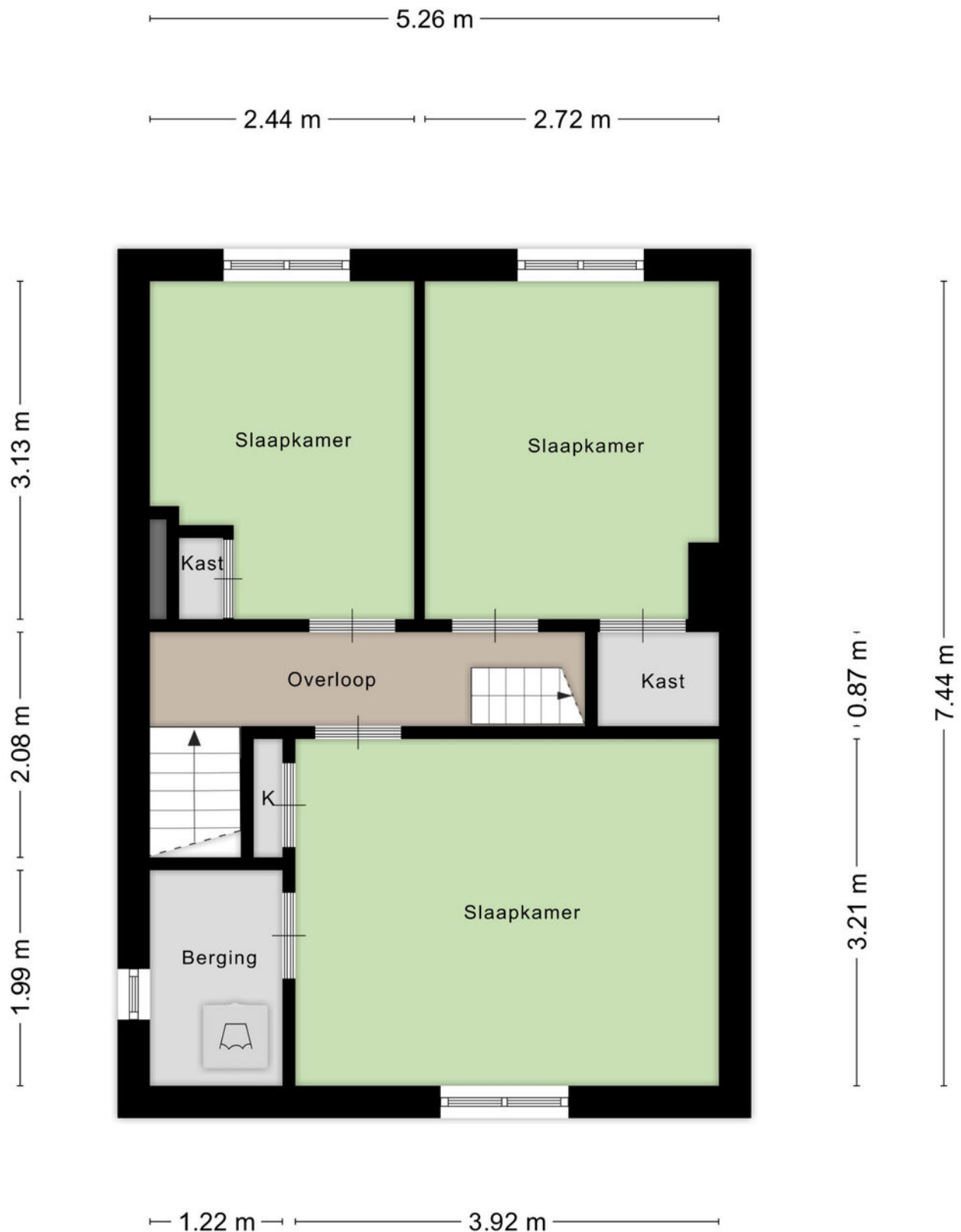
Plattegrond



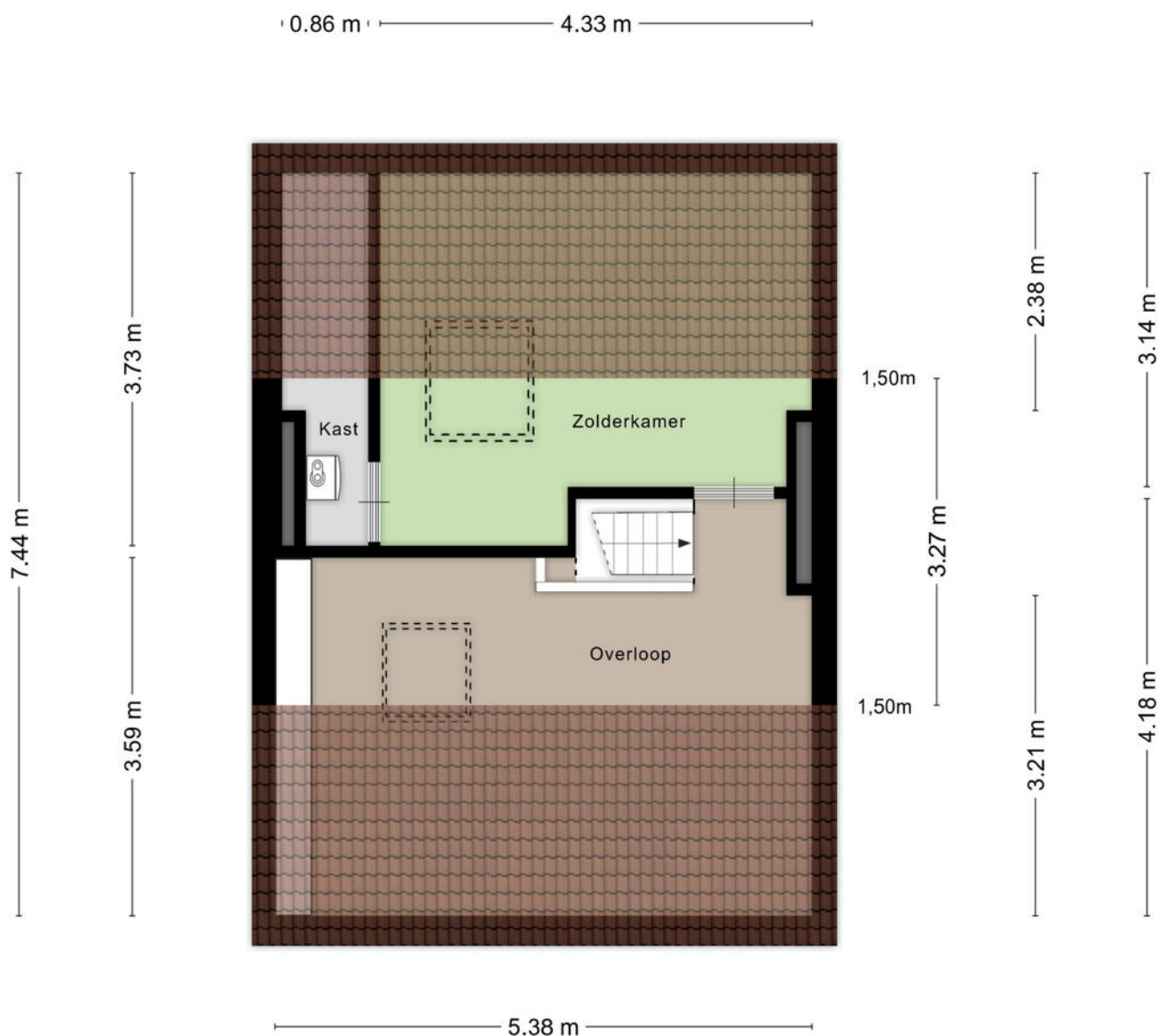
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

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 C

Perceel 4701

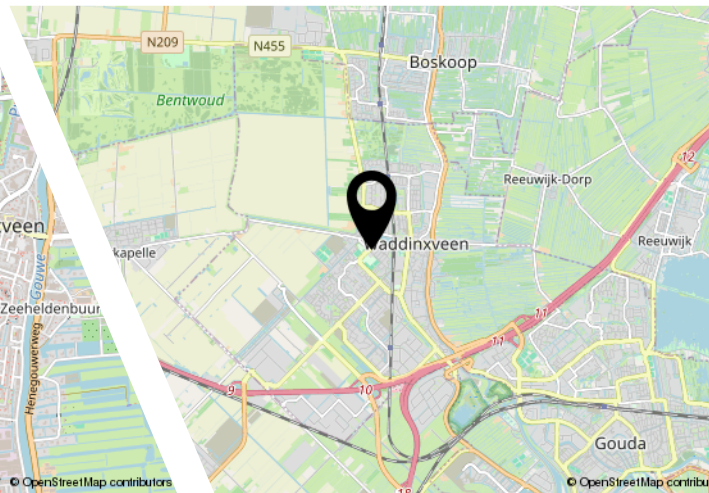
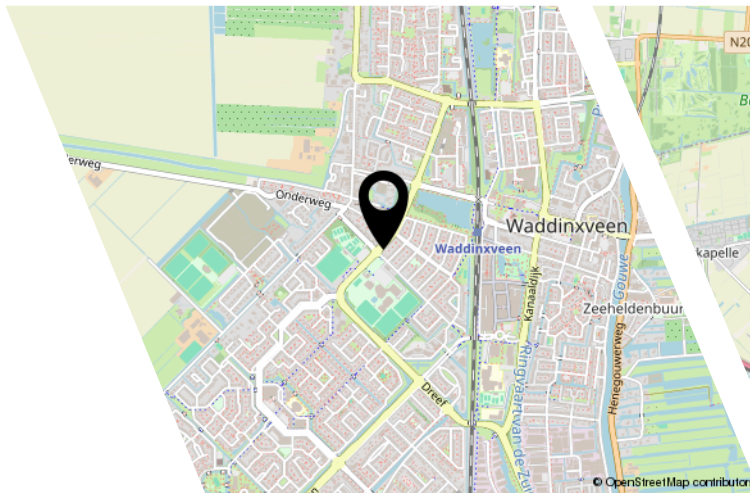
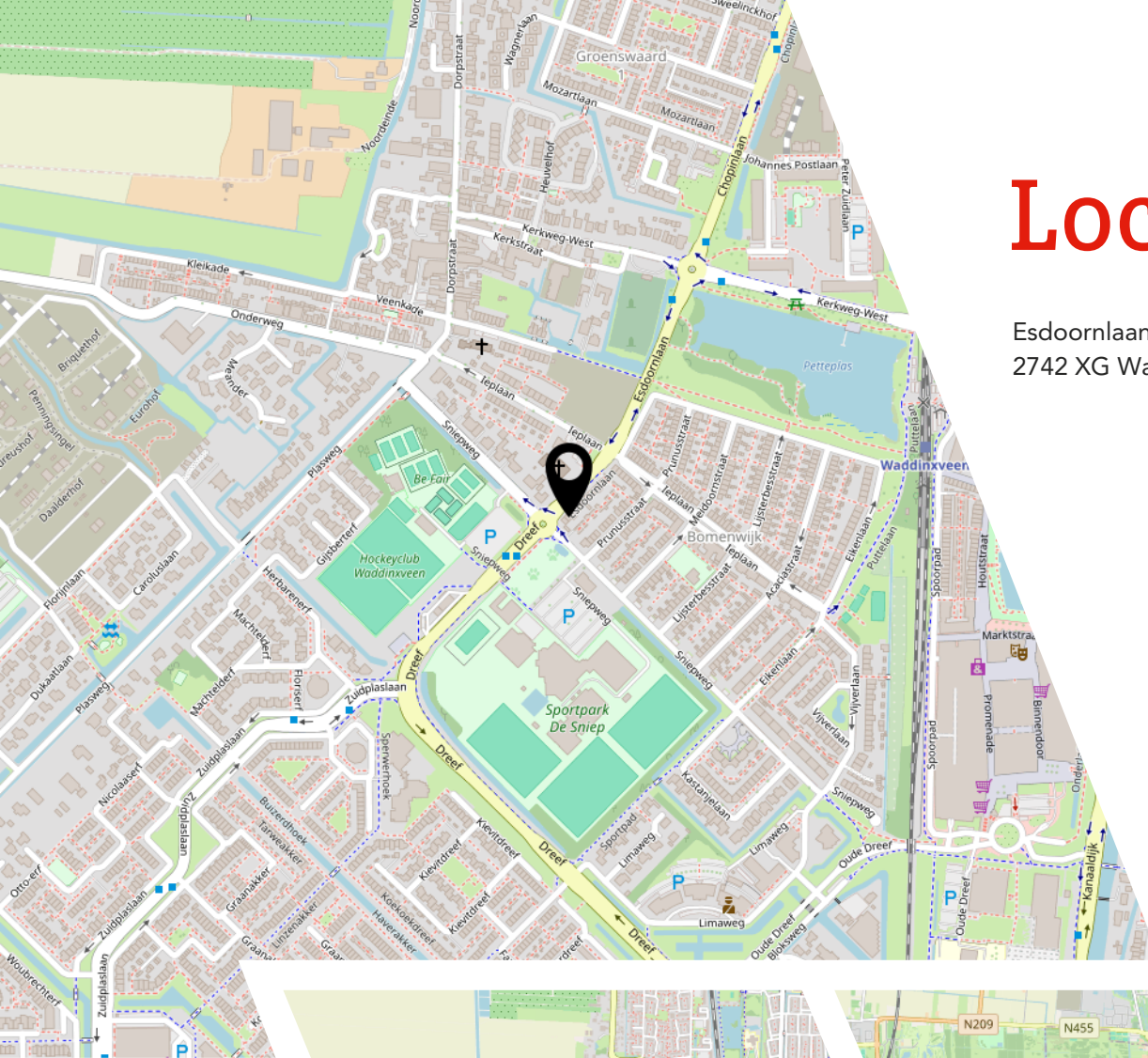
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

Esdoornlaan 3
2742 XG Waddinxveen



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Banken incl kussens en tafel onder veranda	X		
Tuinkast onder veranda	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