



JAN LUYKENSTRAAT 32

2741 AZ Waddinxveen

€ 375.000 K.K.

 104m²

 147m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Jan Luykenstraat 32

Kansen spotten én pakken: Verrassend ruime eengezinswoning met diepe tuin op het westen!

Ben jij op zoek naar een huis met een solide basis, veel ruimte én de mogelijkheid om het helemaal naar jouw eigen smaak te moderniseren? Dan is deze verrassend ruime eengezinswoning in Waddinxveen Noord dé kans waar je misschien op hebt gewacht!

Met een gebruiksoppervlakte van maar liefst 104 m², vier royale slaapkamers, een hoge zolder met dakkapel én een keurig aangelegde achtertuin op het westen (optimaal genieten van de middag- en avondzon!), biedt dit huis een geweldig fundament voor jouw woondroom.

Wat maakt dit huis bijzonder?

Ruim opgezet: Woonoppervlakte van ca. 104 m², inhoud van ca. 351 m³ en een perceel van 147 m²
Onderhoudsvrij: De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen

Heerlijke buitenruimte: Verzorgde achtertuin op het westen met vrijstaande berging

Gunstige indeling: Complete badkamer op de eerste verdieping (voormalige slaapkamer)

Veel licht en ruimte: Hoge nok op de zolderverdieping met dakkapel aan de achterzijde

Indeling van de woning

Begane grond: Via de entree stap je binnen in de ontvangsthal met garderobe, toilet, handige trapkast en de trapopgang. De hal geeft vervolgens toegang tot de keuken en de woonkamer. Deze lichte doorzonwoonkamer heeft door de grote raampartijen een fijne lichtinval en is afgewerkt met een praktische tegelvloer en een plafond met houten schrootjes. Aan de achterzijde bevindt zich de eenvoudige keuken met veel berg-, en werkruimte. Vanuit de keuken wandel je zo de zonnige en keurig aangelegde achtertuin in.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot twee (voorheen 3) zeer royale slaapkamers, een wasruimte (voormalige badkamer) en de ruime badkamer. Een groot pluspunt op deze verdieping: een van de oorspronkelijke slaapkamers is in het verleden omgebouwd tot een volwaardige, ruime badkamer! De badkamer is weliswaar wat ouder van datum, maar verkeert in een verzorgde staat en is compleet uitgerust met een comfortabel ligbad, een tweede toilet en een dubbele wastafel. De slaapkamers zijn 369 x 301 en 369 x 398 cm groot.

Tweede verdieping: Dankzij de hoge nok voelt de zolderverdieping verrassend ruim aan. Op de voorzolder vind je veel praktische bergruimte achter de knieschotten en een dakraam. Zowel vanaf de voorzolder als in de ruime derde slaapkamer zorgt de royale dakkapel aan de achterzijde voor veel extra licht en loopruimte. Een ideale kamer als master bedroom, thuiswerkplek of hobbyruimte!

Tuin: De achtertuin is een waar pluspunt! Deze is keurig aangelegd en ideaal gesitueerd op het westen. Hier kun je na een lange werkdag heerlijk ontspannen in de middag- en avondzon. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging voor de fietsen en tuingereedschap, en er is een handige achterom.

Locatie & Omgeving

De woning is rustig en groen gelegen in Waddinxveen Noord. Alle voorzieningen liggen binnen handbereik: op loopafstand vind je het NS-station, een gezellige winkelgalerij (met o.a. een supermarkt, ambachtelijke slager en ijssalon) én het prachtige natuurgebied 'Gouwebos' voor een ontspannen wandeling of fietstocht.

Bijzonderheden:

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 104 m²

Inhoud: ca. 351 m³

Perceeloppervlakte: 147 m²

Energielabel: D

Oplevering: De oplevering is in overleg met de verkopers, maar desgewenst kan dit snel plaatsvinden.

Disclaimer: Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kan aan de vermelde gegevens geen enkel recht worden ontleend. Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden en maatvoeringen zijn slechts indicatief.



De woning is
rustig en
groen gelegen

KENMERKEN

Jan Luykenstraat 32

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1964
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	147 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	104 m ²
Inhoud	351 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

Uitrusting

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Kadastrale gegevens

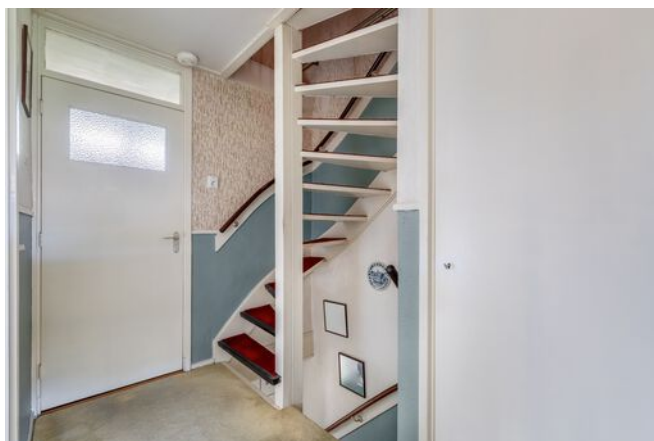
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



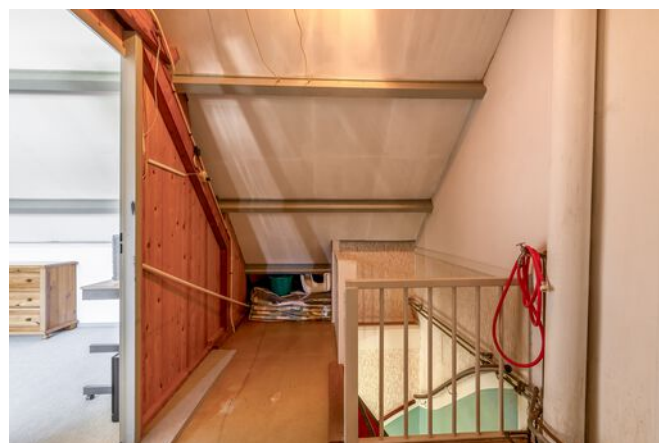














PLATTEGROND

Begane grond



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



PLATTEGROND

Eerste verdieping

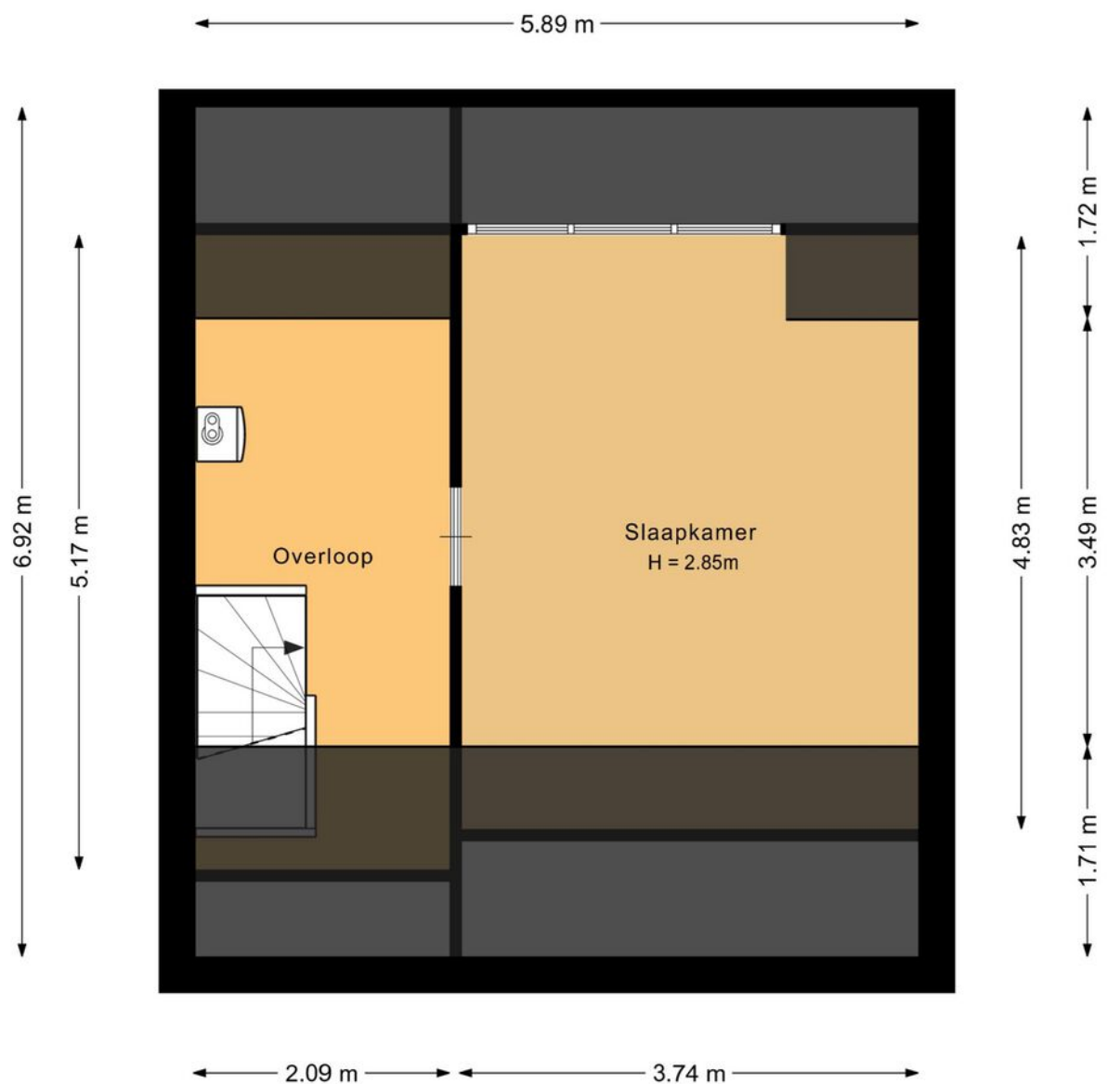


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Tweede verdieping

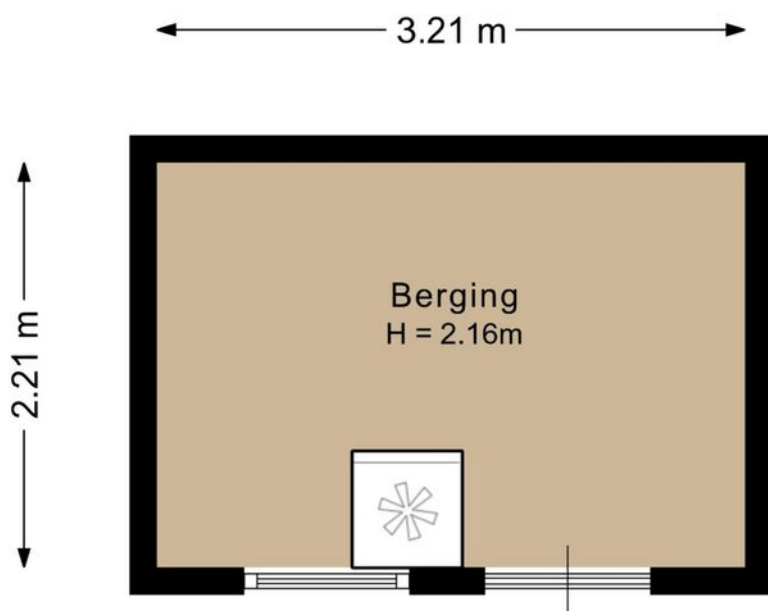


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Berging

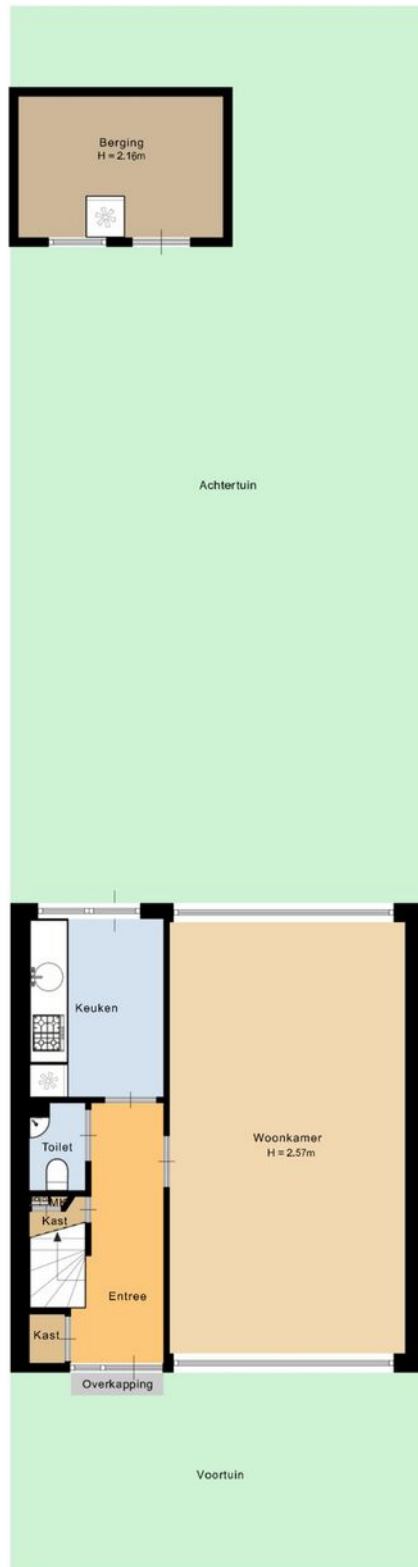


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Situatie



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



LIJST VAN ZAKEN

Jan Luykenstraat 32



Blijft achter *Gaat mee* *Ter overname*

ENERGIELABEL

Jan Luykenstraat 32

EnergieLabel woningen

Registratienummer
772578308

Datum registratie
24-08-2026

Geldig tot
21-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

D

259,35 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



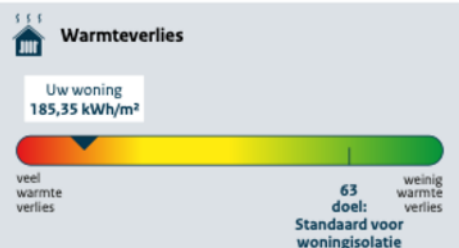
Isolatie van uw woning



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	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 56,52

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Jan Luykenstraat 32
2741AZ Waddinxveen

Bouwjaar

1964

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
101 m²



Energieadviseur
R. Kalisvaart

KADASTRALE KAART

Jan Luykenstraat 32

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leon



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 B

Perceel 4605

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2026

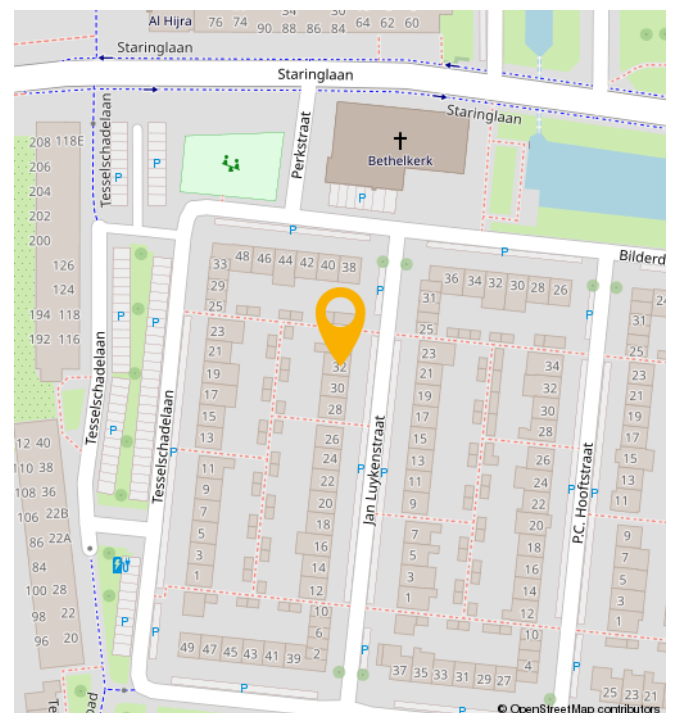
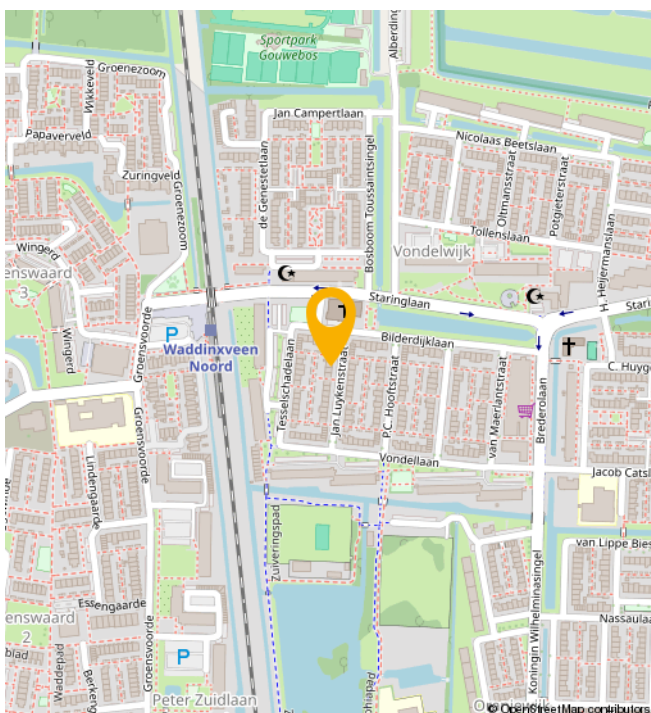
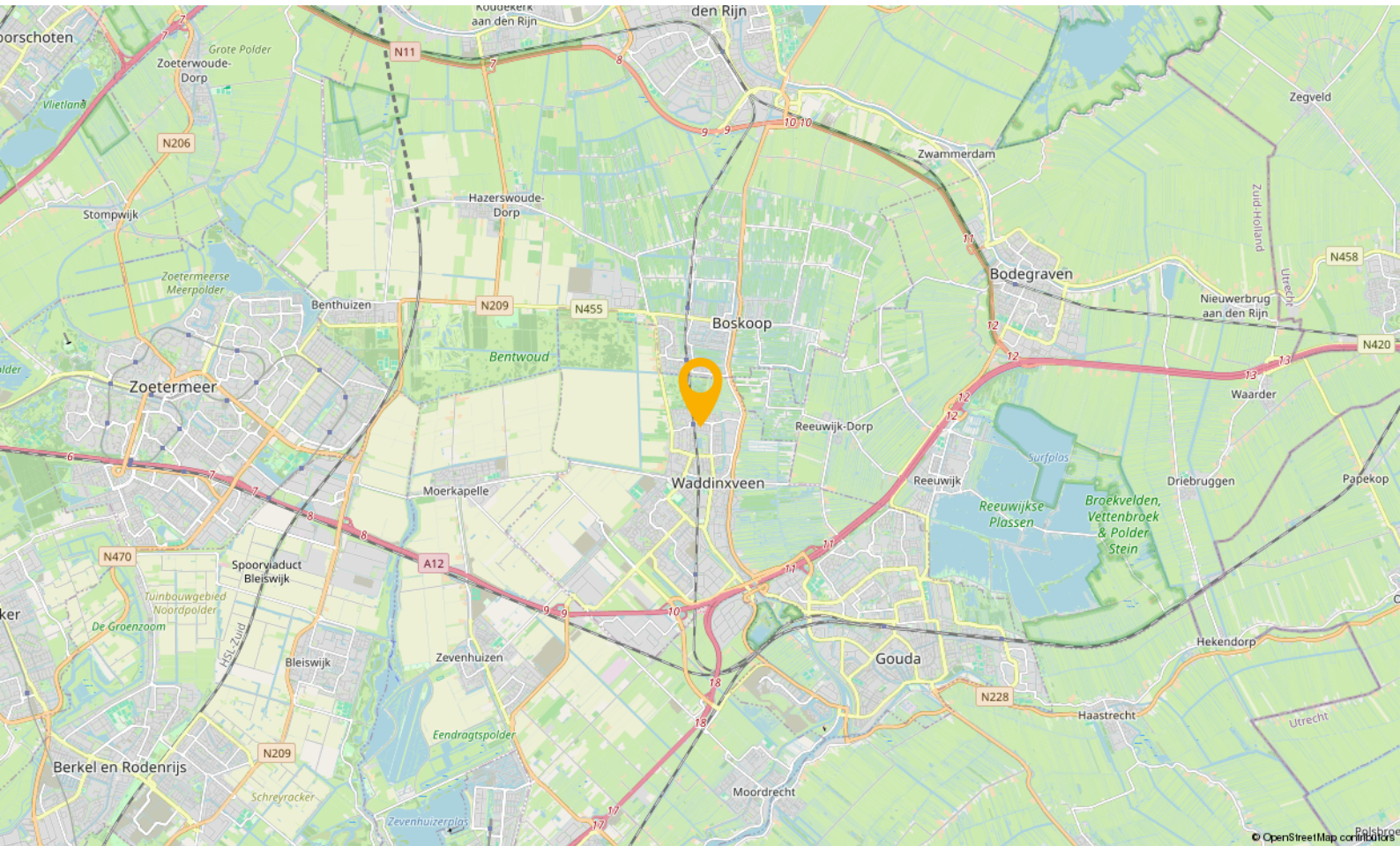
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Jan Luykenstraat 32



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 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.

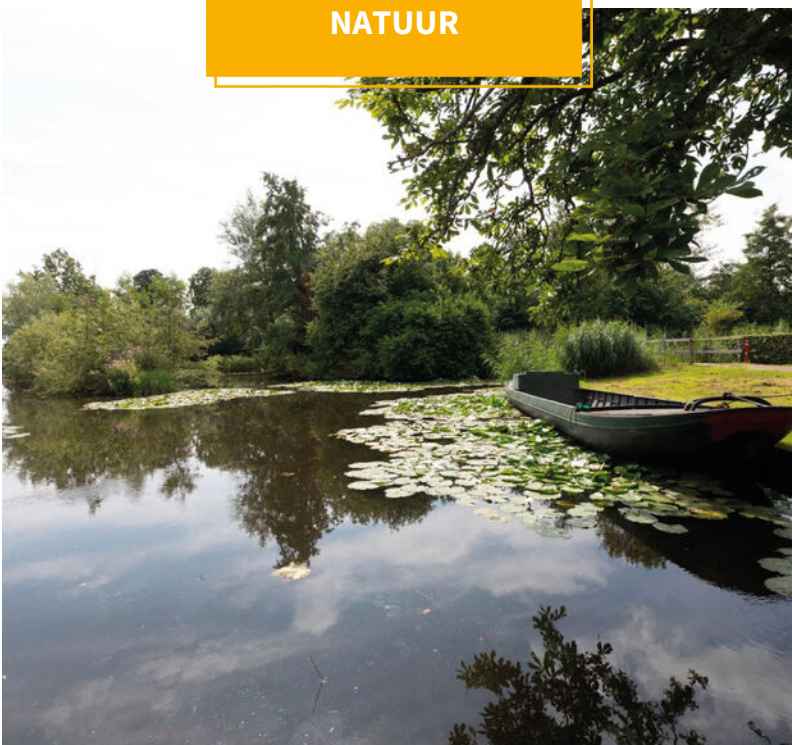
En heerlijk centraal

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 / Vondelwijk

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 14%

25 - 44: 26%

45 - 64: 25%

65+: 18%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 39%



Percentage mannen:

49%



Percentage vrouwen:

51%



Aantal auto's:

1,1 per huishouden

JOUW MAKELAAR

***‘Kopers van toen, regelmatig
onze verkopers van nu’***

**“Het is natuurlijk best een
uitdaging, makelaar zijn in de stad
waar je zelf ook bewoner van bent.**

Want aan de ene kant verdedig je de belangen van de verkoper, wij omschrijven dat “met de minste overlast, in een zo kort mogelijke periode het beste resultaat behalen”, maar aan de andere kant zit je met een koper aan tafel die straks een nieuwe wijk-, of plaatsbewoner zal zijn.

Je onderhandelt op het scherpst van de snede en de week erna kom je elkaar tegen in het winkelcentrum of op de tennisbaan. Ik realiseer me dan ook elke dag dat wederzijds respect superbelangrijk is. En het feit dat de kopers van toen, regelmatig onze verkopers van nu zijn.... geeft aan dat we dat op een goede manier naar onze dagelijkse werkzaamheden weten te vertalen.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Léon Wallaart

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 100 520 43

 leon@gouwestadmakelaardij.nl

AANTEKENINGEN



Handwriting practice area consisting of 25 horizontal yellow lines.

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.