GOUWESTAD
MAKELAARDIJ



VAN MAERLANTSTRAAT 28

2741 BE Waddinxveen

€ 449.000 K.K.

104m²

144m²

Kom **gezellig** binnen!

OMSCHRIJVING

van Maerlantstraat 28

Een uitgebouwde en goed onderhouden eengezinswoning waar u zonder grote verbouwingen direct in kunt trekken. De woning is aan de achterzijde 2,75 meter uitgebouwd en beschikt over een dakkapel op de tweede verdieping. De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en de woning heeft een woonoppervlakte van circa 104 m^2 op een perceel van 144 m^2.

In de achtertuin bevinden zich twee ruime bergingen. De oorspronkelijke berging is traditioneel opgetrokken uit metselwerk. Daarnaast is een houten berging geplaatst met een directe doorgang naar de achtergelegen poort. Deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend als werkplaats, hobbyruimte of voor het veilig stallen van motoren. Een compleet familiehuis op een centrale locatie nabij alle dagelijkse voorzieningen.

INDELING WONING

Begane grond Overdekte entree met luifel en verlichting, hal met garderobe, meterkast (9 groepen en 1 aardlekschakelaar) en de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast voor extra provisieruimte. De toiletruimte is ingericht met een vrijhangend toilet.

De uitgebouwde woonkamer sluit naadloos aan op de open keuken. De keuken is geplaatst in een rechte wandopstelling met een verhoogd werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast (2019) en een combimagnetron. De nieuwe vaatwasser (2026) is ergonomisch op hoogte geplaatst voor optimaal gebruiksgemak.

In het verlaagde plafond van de uitbouw zijn in zowel de keuken als de woonkamer inbouwspots aangebracht. Vanuit de keuken bereikt u via een loopdeur direct de achtertuin.

Eerste verdieping: Overloop met een vaste open trap naar de zolderverdieping. De badkamer is in het verleden verplaatst naar de achterzijde van de woning, wat heeft geresulteerd in een riante sanitaire ruimte. Deze geheel betegelde badkamer is compleet uitgerust met een inloopdouche met glazen scherm, een tweede toilet en een wastafelmeubel met twee waskommen en een spiegel.

De twee slaapkamers zijn beide aangenaam ruim, waarbij de hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning. De voormalige badkamerruimte aan de voorzijde doet thans dienst als praktische, separate wasruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tweede verdieping:) Ruime voorzolder met een dakraam aan de voorzijde en de opstelplaats voor de energiezuinige Remeha HR-cv-combiketel (bouwjaar 2025). Aansluitend bevindt zich de volwaardige derde slaapkamer, die dankzij de dakkapel aan de achterzijde extra ruim en licht is. Onder de schuine dakvlakken is achter de knieschotten volop praktische bergruimte aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

De woning is geheel voorzien van isolatieglas in houten gevelkozijnen. Voor een aangenaam binnenklimaat is zowel in de woonkamer als in de hoofdslaapkamer een airconditioning aanwezig, met de buitenunit op het platte dak van de uitbouw. In 2025 is de cv-installatie vernieuwd met een hoogrendementsketel van Remeha en is de kruipruimte na-geïsoleerd met isolatieparels voor extra vloercomfort op de begane grond.

Aan zonwering is eveneens gedacht: de woonkamer beschikt aan de voorzijde over een screen en aan de achterzijde over een zonnescherm en een buitenkraan. De slaapkamer aan de achterzijde op de eerste verdieping is eveneens uitgerust met een screen.

De voortuin is strak betegeld en afgezet met een border. De zonnige achtertuin is gesitueerd op het westen, vrijwel volledig bestraat en aan weerszijden voorzien van degelijke erfafscheidingen. Dankzij de brede schuifdeur in de houten berging is de achterom via de poort zeer toegankelijk.

De ligging is bijzonder praktisch direct achter winkelcentrum De Luifelbaan, waar een gevarieerd aanbod aan winkels en speciaalzaken te vinden is, zoals een supermarkt, slager en ijssalon. Basisscholen, busverbindingen, het NS-station (circa 400 meter) en recreatiegebied Het Gouwebos liggen allemaal op korte loopafstand.

Voor het inplannen van een bezichtiging of het opvragen van aanvullende verkoopinformatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Disclaimer:

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient uitsluitend als uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden en maatvoeringen zijn indicatief.



Woning met grote uitbouw

KENMERKEN

van Maerlantstraat 28

Overdracht

Vraagprijs	€ 449.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1963
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	144 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	104 m^2
Inhoud	364 m^3
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	16 m^2

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In centrum In woonwijk

Tuin

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

Energieverbruik

Energielabel	D

CV ketel

CV ketel	Remeha HR

KENMERKEN

van Maerlantstraat 28

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond






































Nintendo













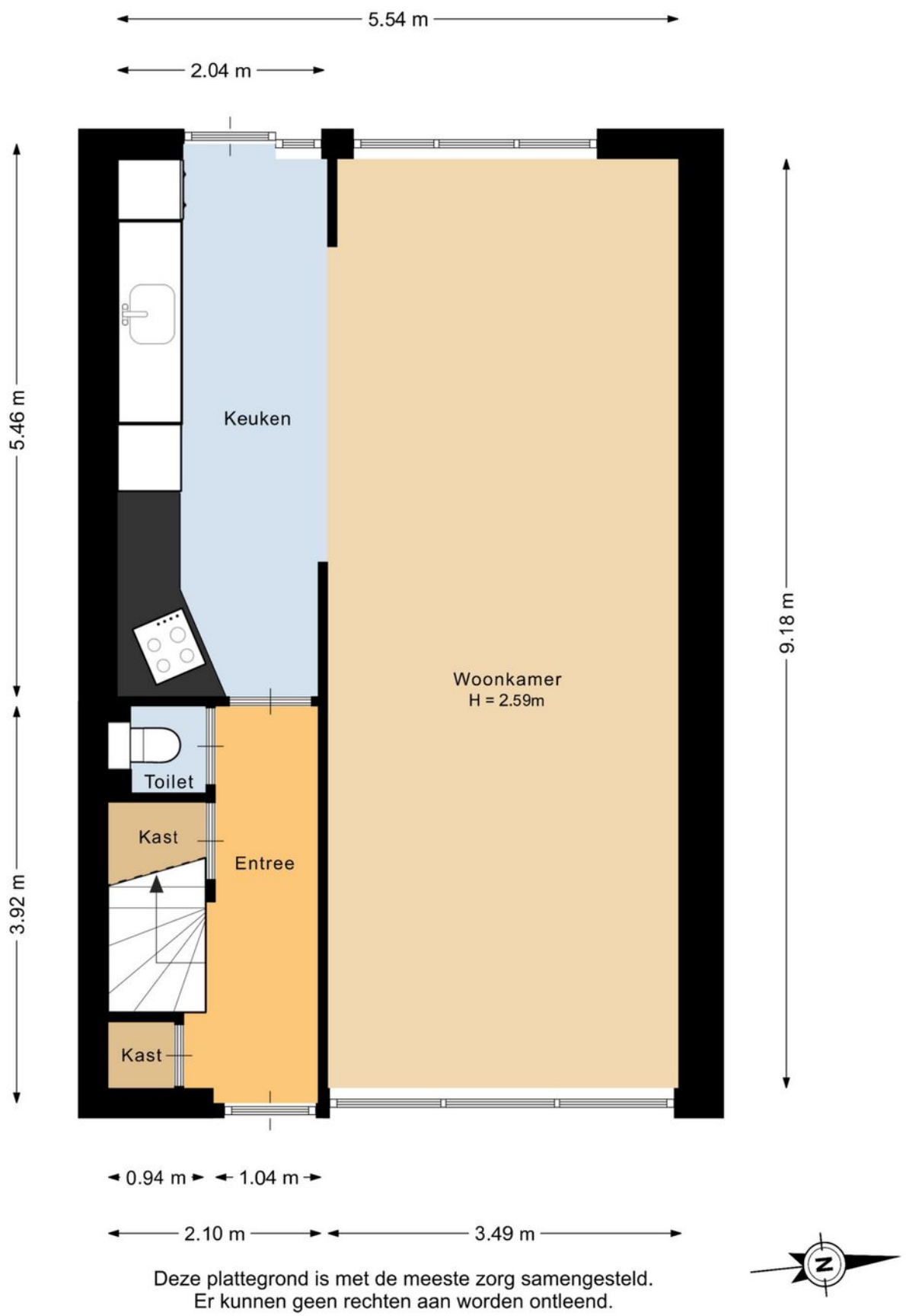






PLATTEGROND

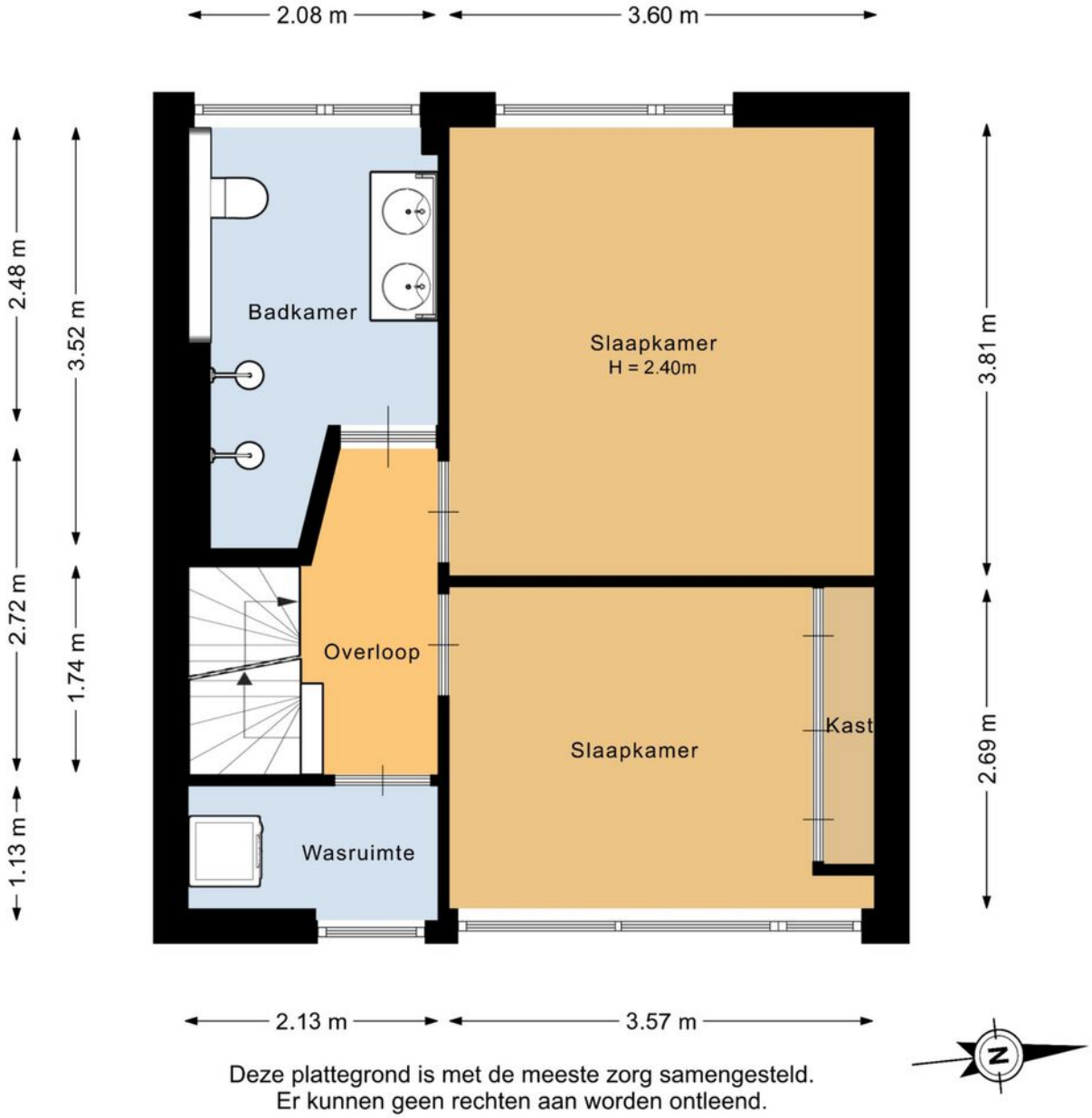
Begane grond



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

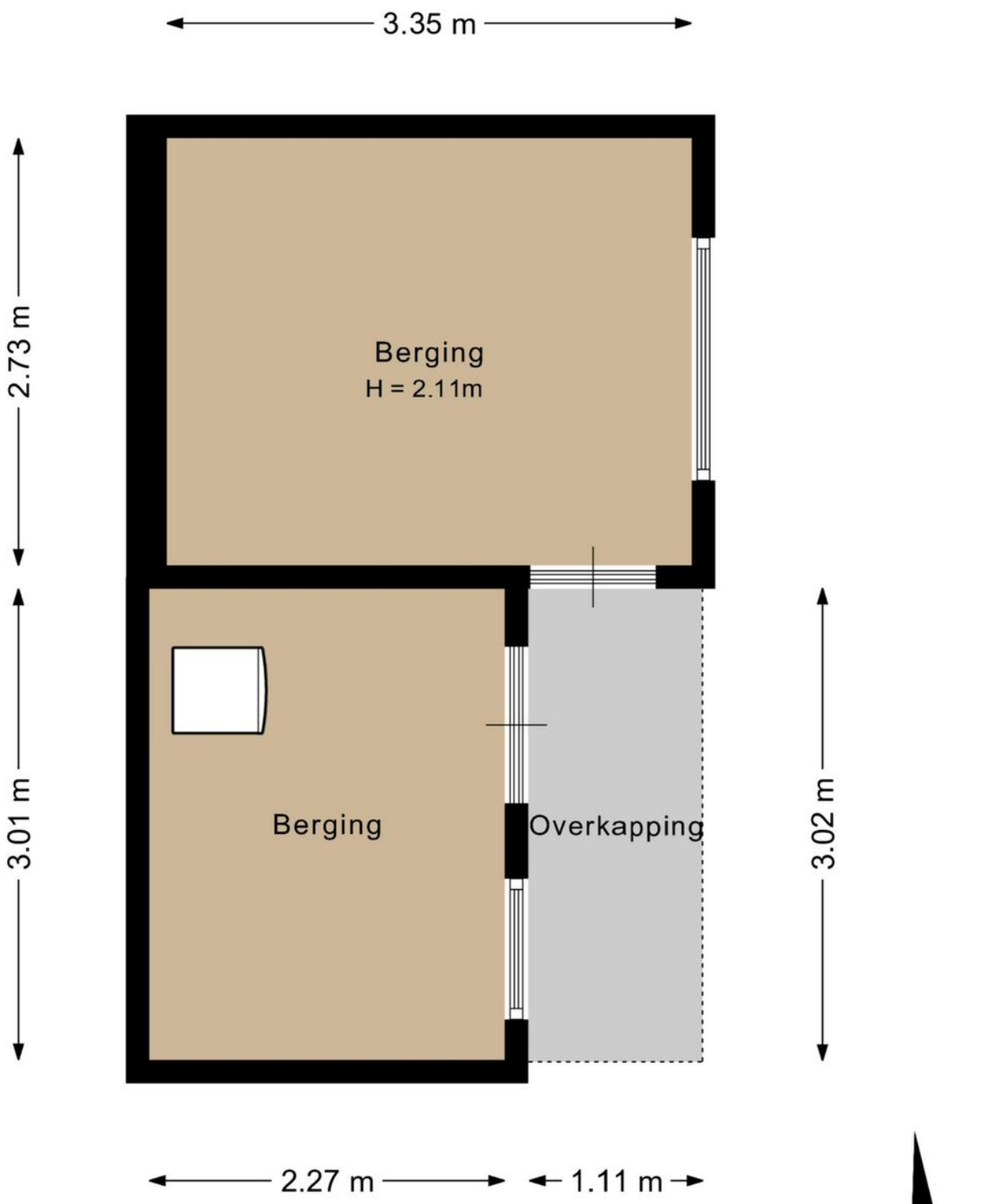
Zolderverdieping



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

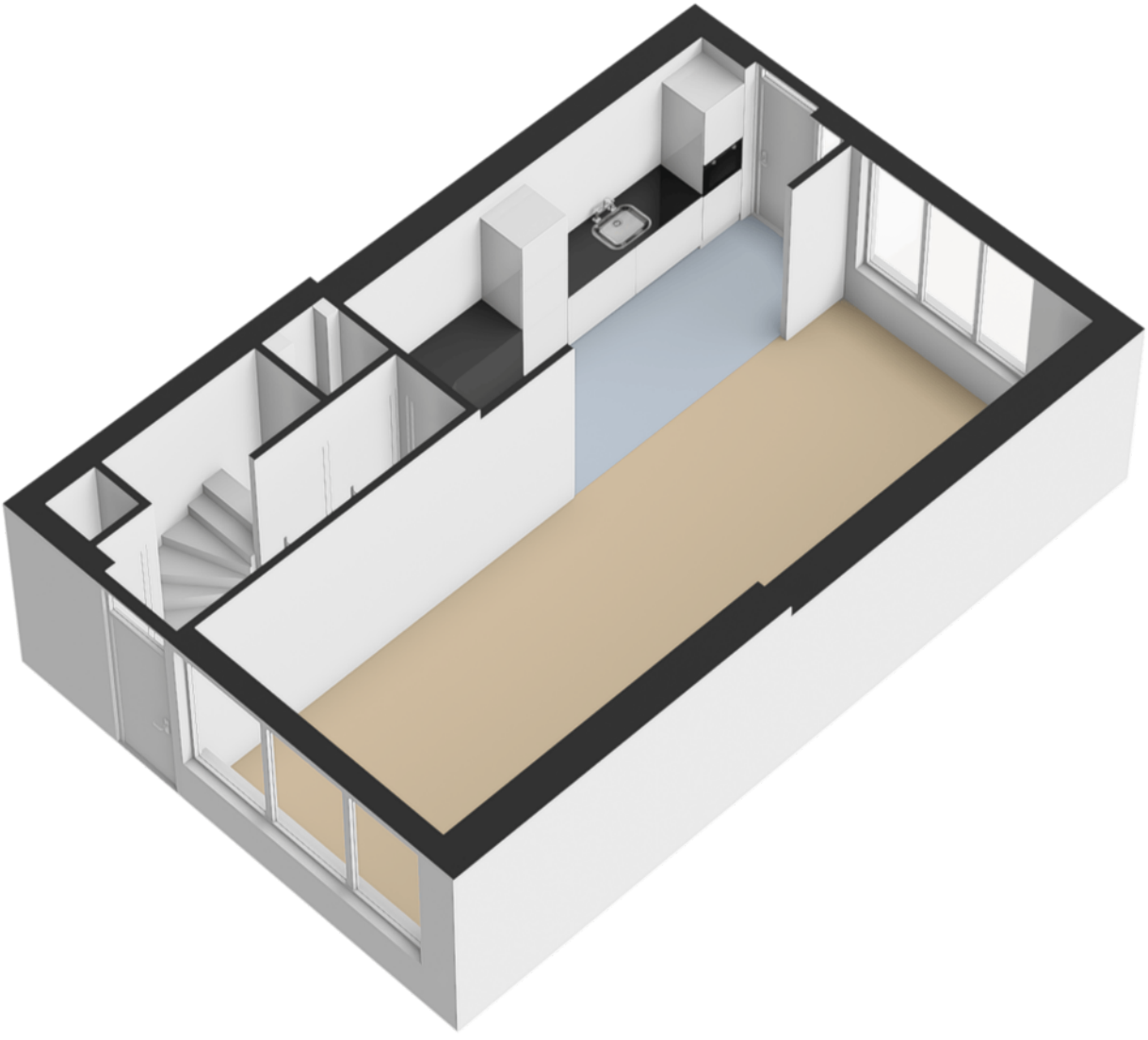
PLATTEGROND

Berging

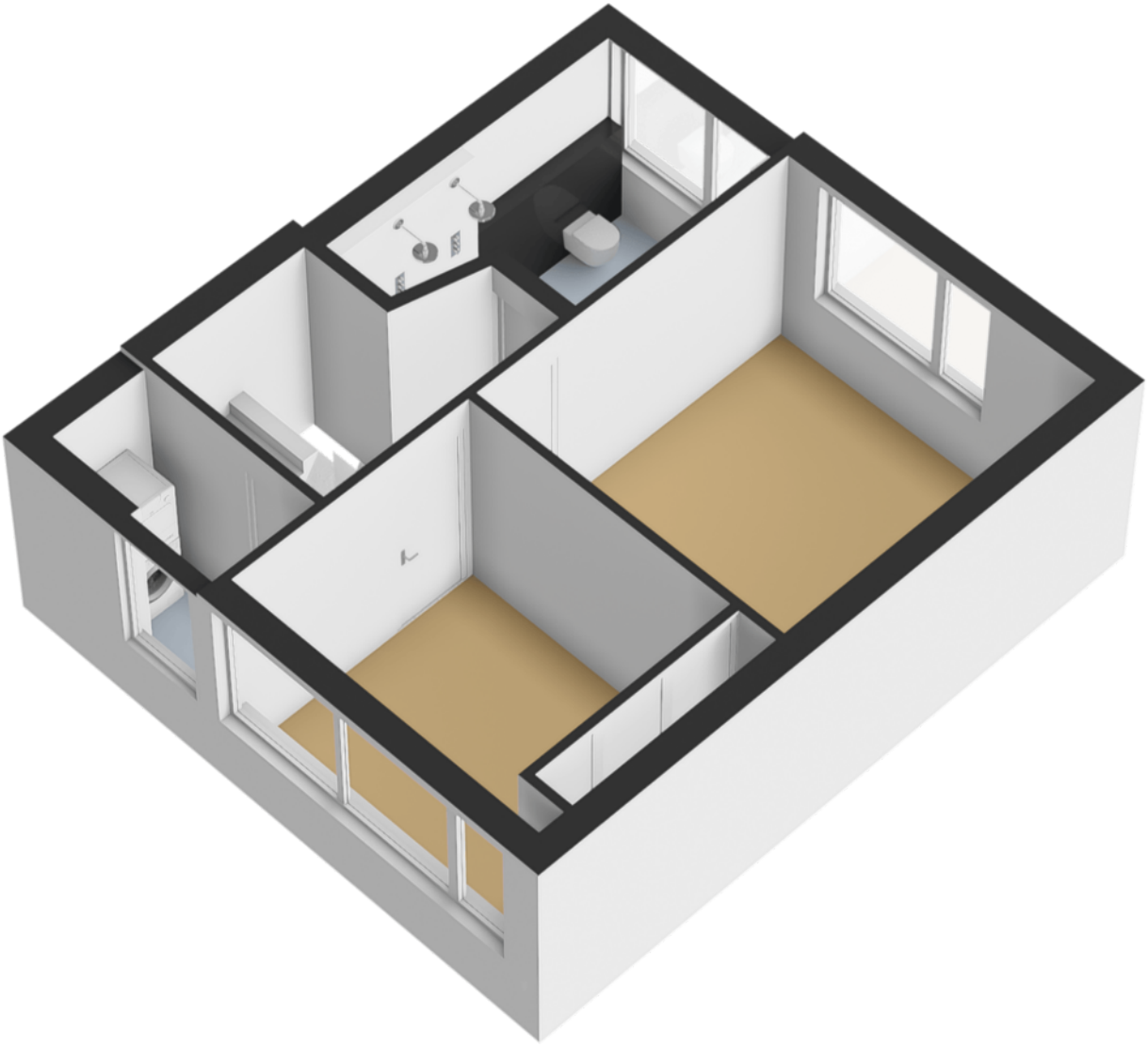


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

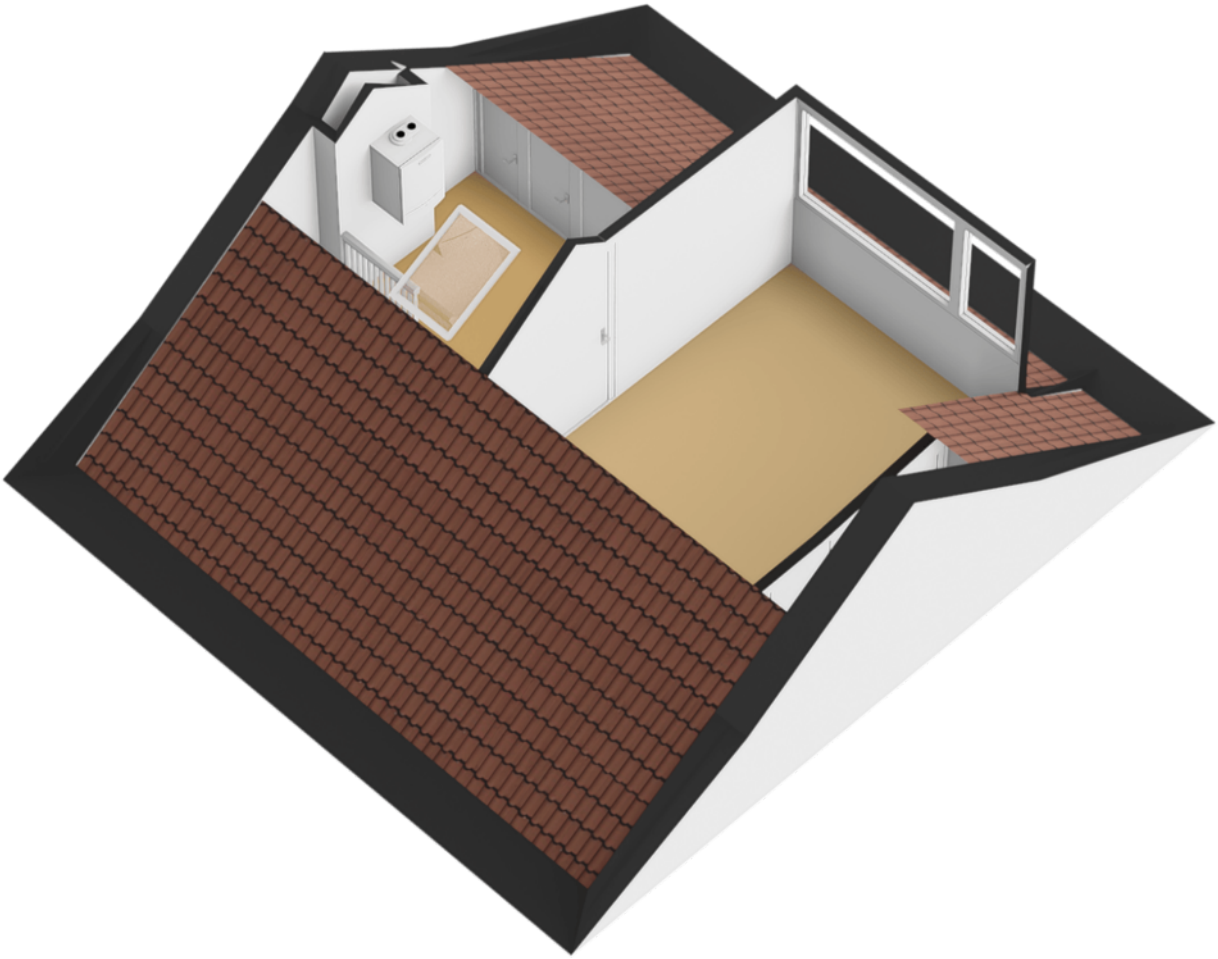
PLATTEGROND



PLATTEGROND

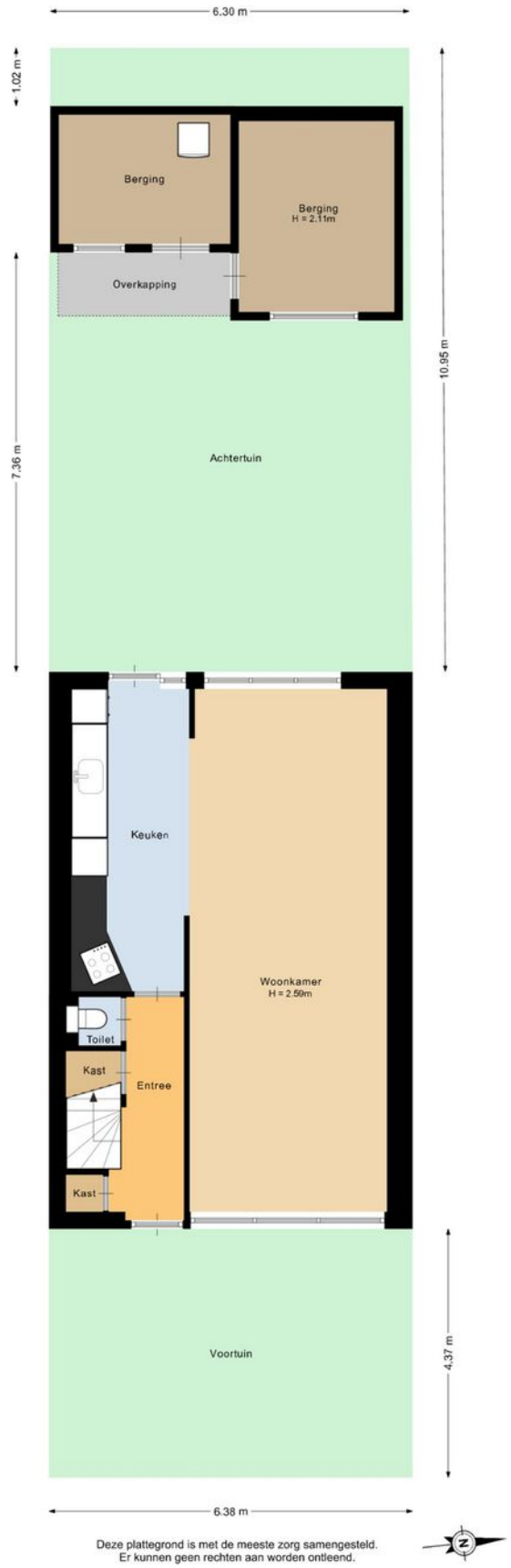


PLATTEGROND



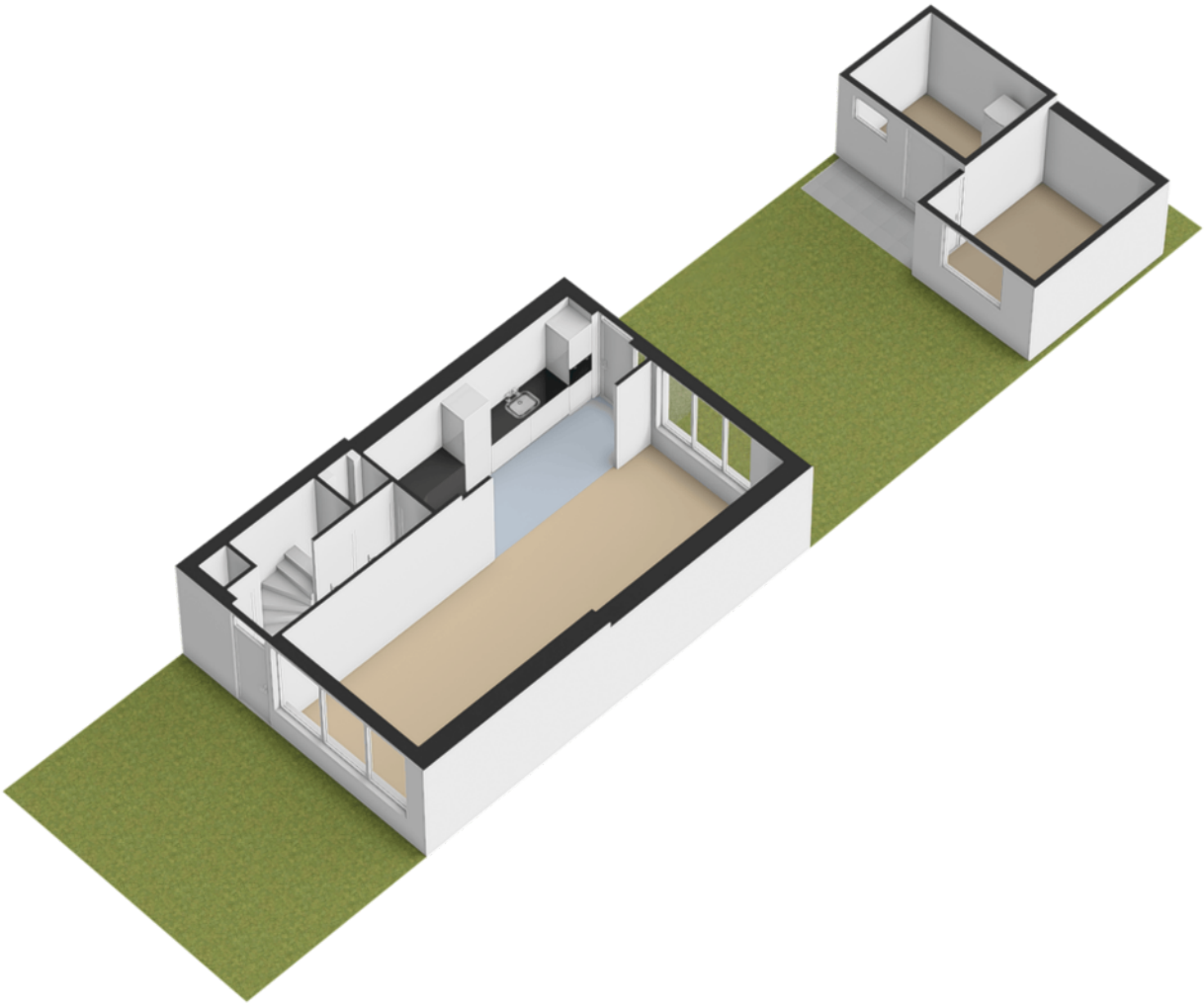
PLATTEGROND

Overzicht



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

van Maerlantstraat 28

Kadastrale kaart

Uw referentie: pet



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Waddinxveen
Sectie	B
Perceel	4405

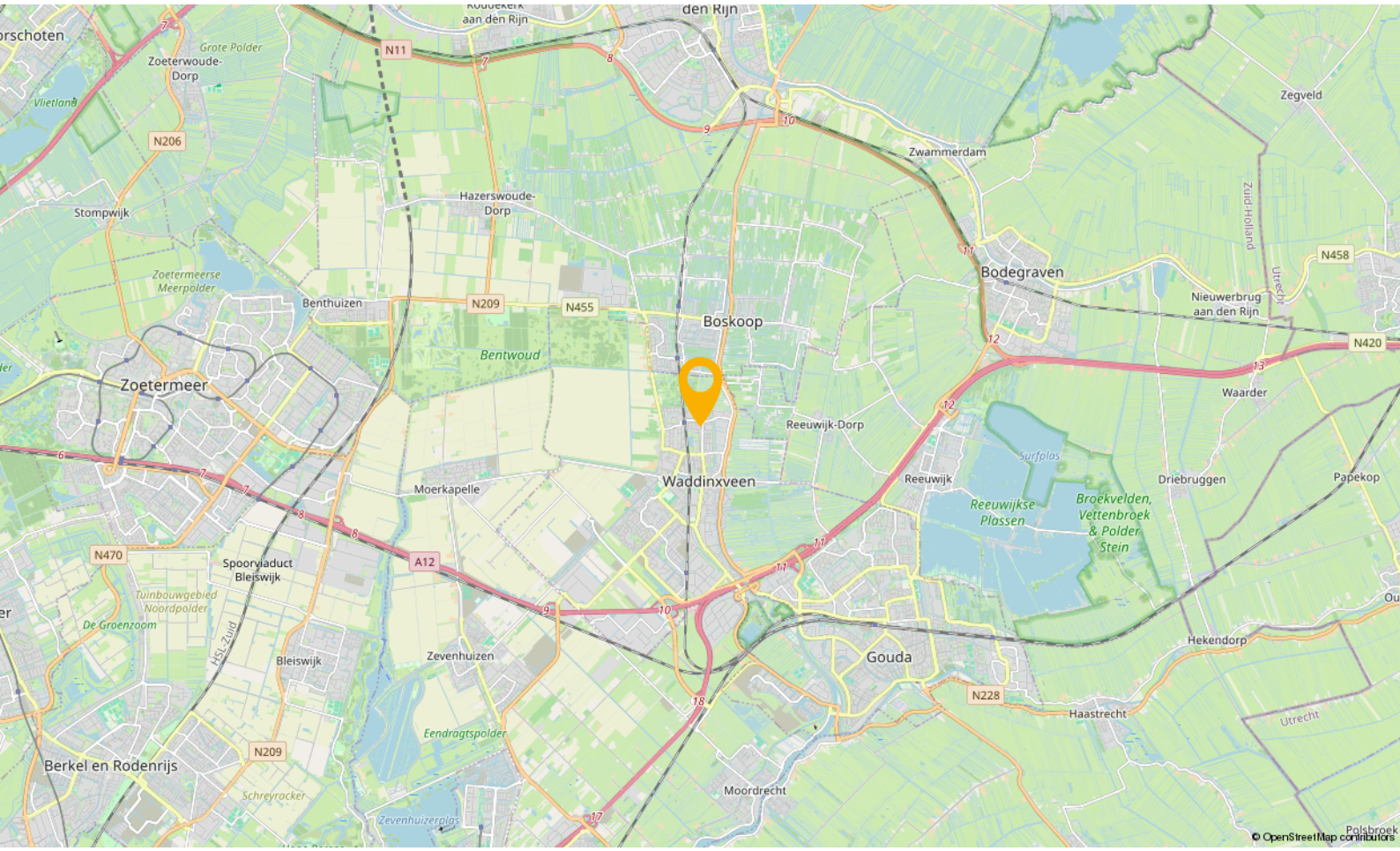
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

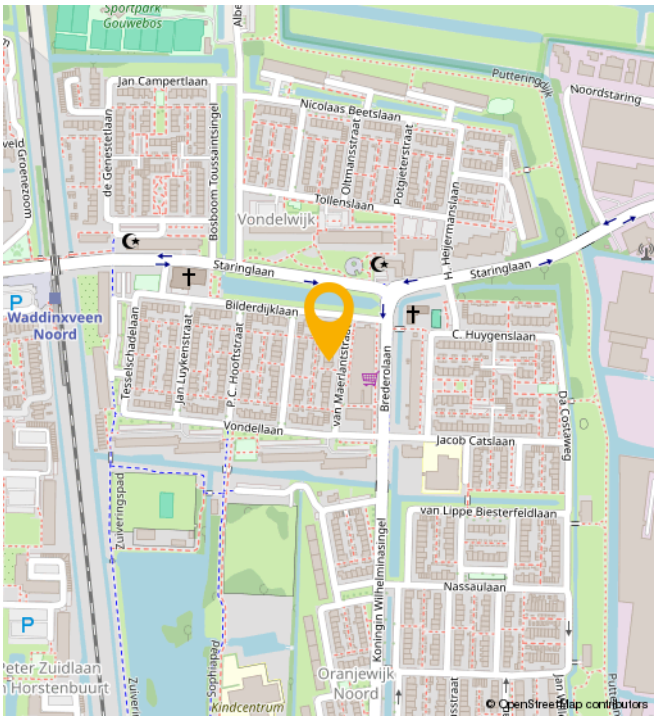
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

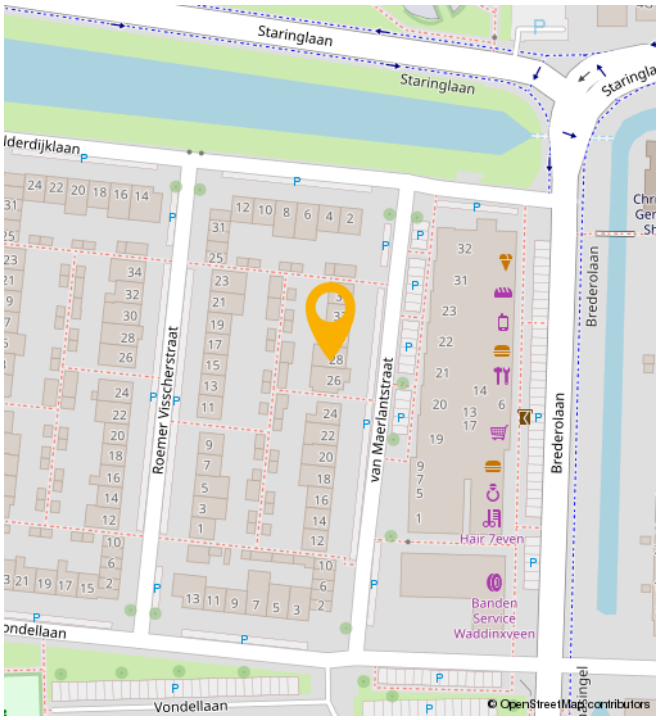
kadaster

LOCATIE OP KAART

van Maerlantstraat 28







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.

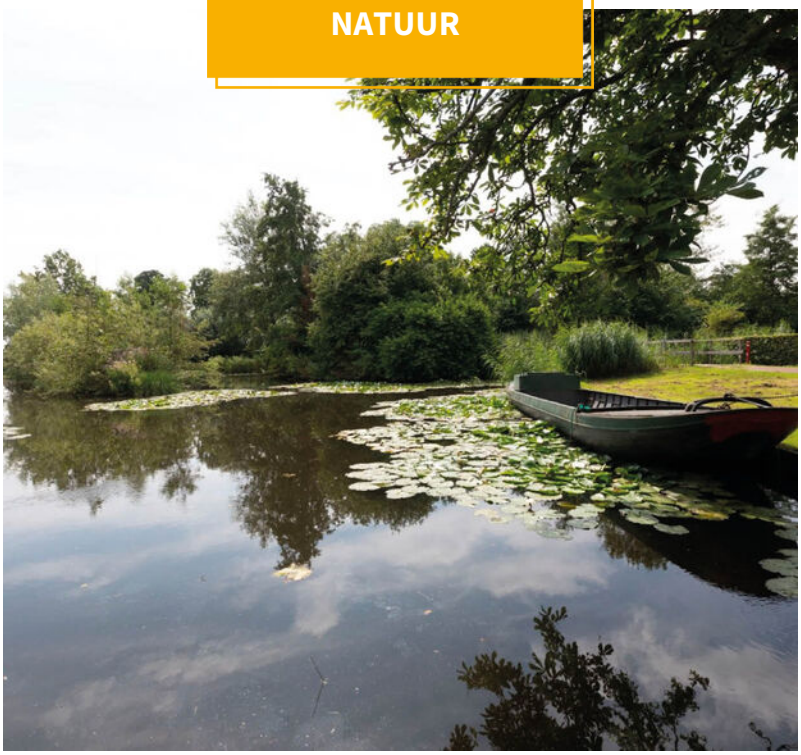
En heerlijk centraal

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

“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

AANTEKENINGEN

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 menigeen 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

GOUWESTAD
FINANCIELE DIENSTEN



Reinier van den Berg
Hypotheekadviseur

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 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 geld 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.