



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

**71 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**234 m<sup>3</sup>**

Kamers

**3**

Slaapkamers

**2**



### Kenmerken

Soort woning

Bouwworm

Bouwjaar

Ligging

Energieklasse

portiekflat

Bestaande bouw

1975

aan rustige weg, in  
woonwijk

C



### Voorzieningen

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

geen tuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel

2016

gedeeltelijk dubbel glas

Vraagprijs

**€ 295.000,- k.k.**

Dit 3-kamer appartement is gelegen op de bovenste verdieping van dit complex en biedt fantastisch mooi uitzicht over heel Waddinxveen. De woning is in 2023 voorzien van een nieuwe keuken en in datzelfde jaar is de meterkast vervangen. Het balkon is gelegen op het zuiden en vanaf hier kan je heerlijk genieten van de zonsondergang. Het nieuwe winkelcentrum is op loopafstand gelegen waar meerdere supermarkten, diverse winkels en eetgelegenheden te vinden is. Daarnaast is ook het station en diverse sportgelegenheden op loopafstand te vinden. Tevens zijn er uitvalswegen naar Gouda, Rotterdam en Den Haag.

Op de begane grond is de berging te vinden behorend bij de woning. Via de gesloten portiek kun je met de lift naar de 5e woonverdieping. Vanaf hier kun je nog 1 verdieping omhoog lopen naar de 6e. Aangekomen op deze verdieping kom je op de binnengalerij waarbij je een mooi uitzicht hebt op de Hefbrug en verder een groot deel van het dorp. Naast de voordeur is de meterkast (6 groepen) gelegen.

#### Indeling:

Via de entree kom je in de hal met een bergkast waar de c.v. te vinden is. Vanuit de hal loop je naar de woonkamer welke vrij licht is door de grote raampartij. De keuken is in 2023 vernieuwd en voorzien van een hoekopstelling met een vaatwasser, koelkast, vriezer, 4 pits inductie kookplaat, oven en spoelbak. Aangrenzend is een bergruimte waar de opstelplaats van de wasmachine en droger zich bevindt. Vanuit de woonkamer kom je in de kleine slaapkamer welke is voorzien van houten kozijnen met HR++ glas. De gehele woning is voorzien van een nette click pvc-vloer welke in 2023 is gelegd. Vanuit de hal is de toiletruimte gelegen welke is voorzien van een toilet en fonteintje. Deze is eveneens in 2023 opgeknapt. Daarnaast is de grotendeels licht betegelde badkamer met douchecabine en wastafel gelegen. De ruimste slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en eveneens voorzien van houten kozijnen met HR++ glas. Hiervandaan is er toegang tot het op het zuiden gelegen balkon. Vanaf hier heb je eveneens een zeer mooi uitzicht over de andere kant van het dorp. En wanneer je hier 's avonds gaat zitten kun je heerlijk genieten van de zonsondergang.

#### Bijzonderheden:

- Keuken vernieuwd in 2023;
- Meterkast vervangen in 2025;
- Gedeeltelijk voorzien van HR++ glas;
- Ruime berging in de onderbouw;
- Actieve VvE, de servicekosten bedragen € 184,55 (woning) en € 8,04 (berging) per maand;
- Asbest-, Ouderdomsclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.















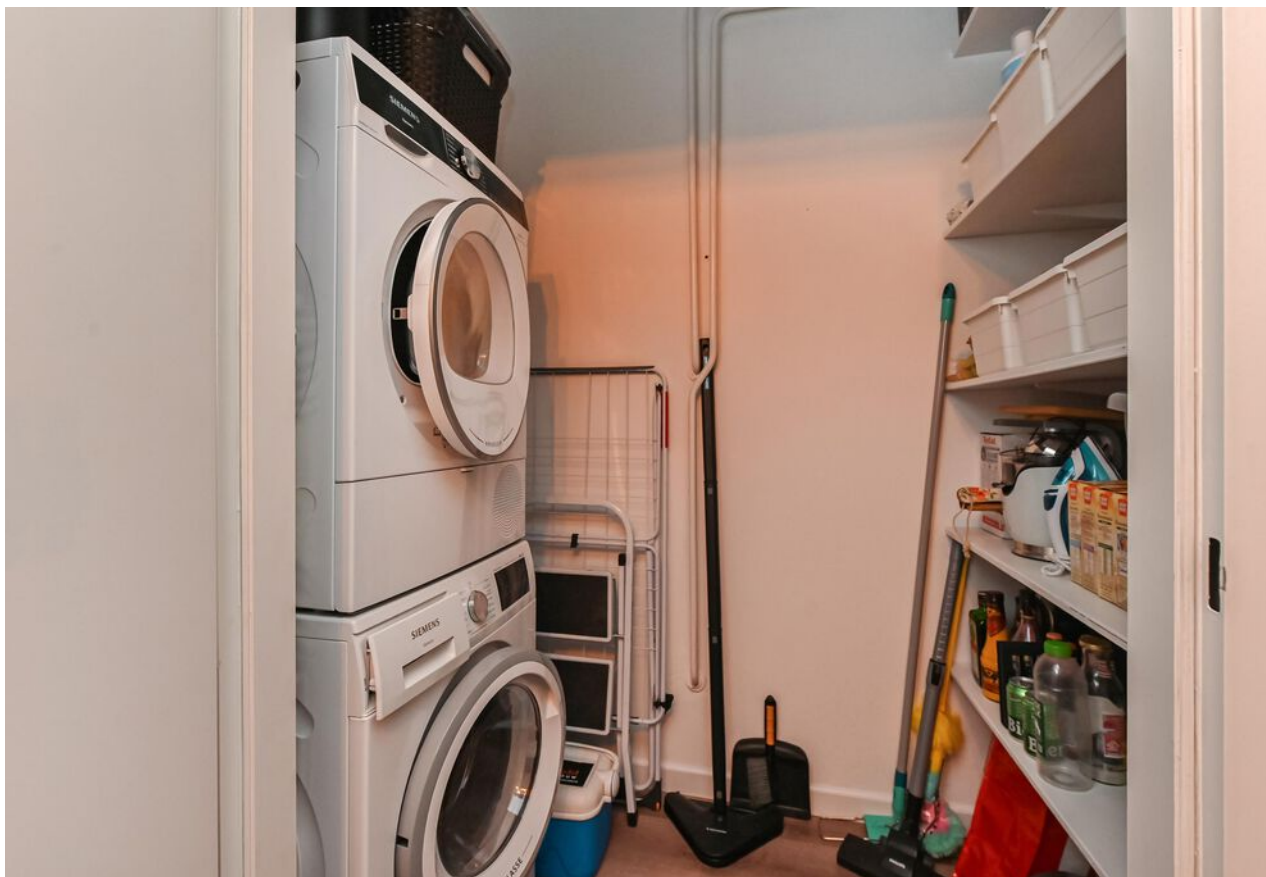












































C



# Plattegrond







# Plattegrond

← 1.63 m →

Berging H=2,63m



↑ 2.73 m ↓



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|  |                                  |                                 |          |
|--|----------------------------------|---------------------------------|----------|
| 12345  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                   | kadaster |
| 25   | Perceelnummer                    |                                 |          |
|  | Huisnummer                       |                                 |          |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Waddinxveen |          |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie B                        |          |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceel 6233                    |          |
|  | Bebouwing                        |                                 |          |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025                      |                                  |                                 |          |
| 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.          |                                  |                                 |          |





# Lijst van zaken

|  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |                  |             |                 |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren         |                  |             |                 | X   |
| Allesbrander                               |                  |             |                 | X   |
| Houtkachel                                 |                  |             |                 | X   |
| (Gas)kachels                               |                  |             |                 | X   |
| Designradiator(en)                         |                  |             |                 | X   |
| Radiatorafwerking                          |                  |             |                 | X   |
| Verlichting, te weten                      |                  |             |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                      |                  |             |                 | X   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers |                  | X           |                 |     |
| - losse (hang)lampen                       |                  | X           |                 |     |
| -  |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |                  |             |                 |     |
| -  |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |                  |             |                 |     |
| - gordijnrails                             |                  |             |                 | X   |
| - gordijnen                                |                  |             |                 | X   |
| - overgordijnen                            |                  |             |                 | X   |
| - vitrages                                 |                  |             |                 | X   |
| - rolgordijnen                             |                  | X           |                 |     |
| - lamellen                                 |                  |             |                 | X   |
| - jaloezieën                               | X                |             |                 |     |
| - (losse) horren/rolhorren                 | X                |             |                 |     |
| -  |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Vloerdecoratie, te weten            |                  |             |                 |     |
| - vloerbedekking                    |                  |             |                 | X   |
| - parketvloer                       |                  |             |                 | X   |
| - houten vloer(delen)               |                  |             |                 | X   |
| - laminaat                          | X                |             |                 |     |
| - plavuizen                         |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Overig, te weten                    |                  |             |                 |     |
| - spiegelwanden                     |                  |             |                 | X   |
| - schilderij ophangsysteem          |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Woning - Keuken                     |                  |             |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X                |             |                 |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |                  |             |                 |     |
| - kookplaat                         | X                |             |                 |     |
| - (gas)fornuis                      |                  |             |                 | X   |
| - afzuigkap                         | X                |             |                 |     |
| - magnetron                         |                  |             |                 | X   |
| - oven                              | X                |             |                 |     |
| - combi-oven/combimagnetron         |                  |             |                 | X   |
| - koelkast                          | X                |             |                 |     |
| - vriezer                           | X                |             |                 |     |
| - koel-vriescombinatie              |                  |             |                 | X   |





# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - vaatwasser                        | X                |             |                 |     |
| - Quooker                           |                  |             |                 | X   |
| - koffiezetapparaat                 |                  | X           |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |                  |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Woning - Sanitair/sauna             |                  |             |                 |     |
| Sauna met toebehoren                |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren   |                  |             |                 |     |
| - toilet                            | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder                   |                  | X           |                 |     |
| - toiletborstel(houder)             |                  | X           |                 |     |
| - fontein                           | X                |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren |                  |             |                 |     |
| - ligbad                            |                  |             |                 | X   |



# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - jacuzzi/whirlpool   |                  |             |                 | X   |
| - douche (cabine/schermb)   | X                |             |                 |     |
| - stoomdouche (cabine)  |                  |             |                 | X   |
| - wastafel  | X                |             |                 |     |
| - wastafelmeubel  | X                |             |                 |     |
| - planchet  |                  |             |                 | X   |
| - toiletkast  |                  | X           |                 |     |
| - toilet  |                  |             |                 | X   |
| - toiletrolhouder   |                  |             |                 | X   |
| - toiletborstel(houder)   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| Schotel/antenne   |                  |             |                 | X   |
| Brievenbus  |                  |             |                 | X   |
| Kluis   |                  |             |                 | X   |
| (Voordeur)bel   |                  | X           |                 |     |
| Alarminstallatie  |                  |             |                 | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      | X                |             |                 |     |
| Rookmelders   | X                |             |                 |     |
| (Klok)thermostaat   | X                |             |                 |     |
| Airconditioning   |                  |             |                 | X   |
| Screens   |                  |             |                 | X   |
| Rolluiken   |                  |             |                 | X   |
| Zonwering buiten  | X                |             |                 |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                       |                  |             |                 | X   |
| Waterslot wasautomaat   |                  |             |                 | X   |





# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Zonnepanelen  |                  |             |                 | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten  |                  |             |                 |     |
| - CV-installatie  | X                |             |                 |     |
| - boiler  |                  |             |                 | X   |
| - geiser  |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |                  |             |                 |     |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |                  |             |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating   |                  |             |                 | X   |
| Beplanting  |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting   |                  | X           |                 |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |                  |             |                 |     |
| Tuinhuis/buitenberging              |                  |             |                 | X   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |                  | X           |                 |     |
| (Broei)kas                          |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten              |                  |             |                 |     |
| - (sier)hek                         |                  |             |                 | X   |
| - vlaggenmast(houder)               |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>          |                  |             |                 |     |
| CV: Nee                             |                  |             |                 |     |
| Boiler: Nee                         |                  |             |                 |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |                  |             |                 |     |





# En hoe nu verder?

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypothekenvoor](https://vanthof.nl/hypothekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans  
berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek  
berekenen



Oversluiten

## Taxaties



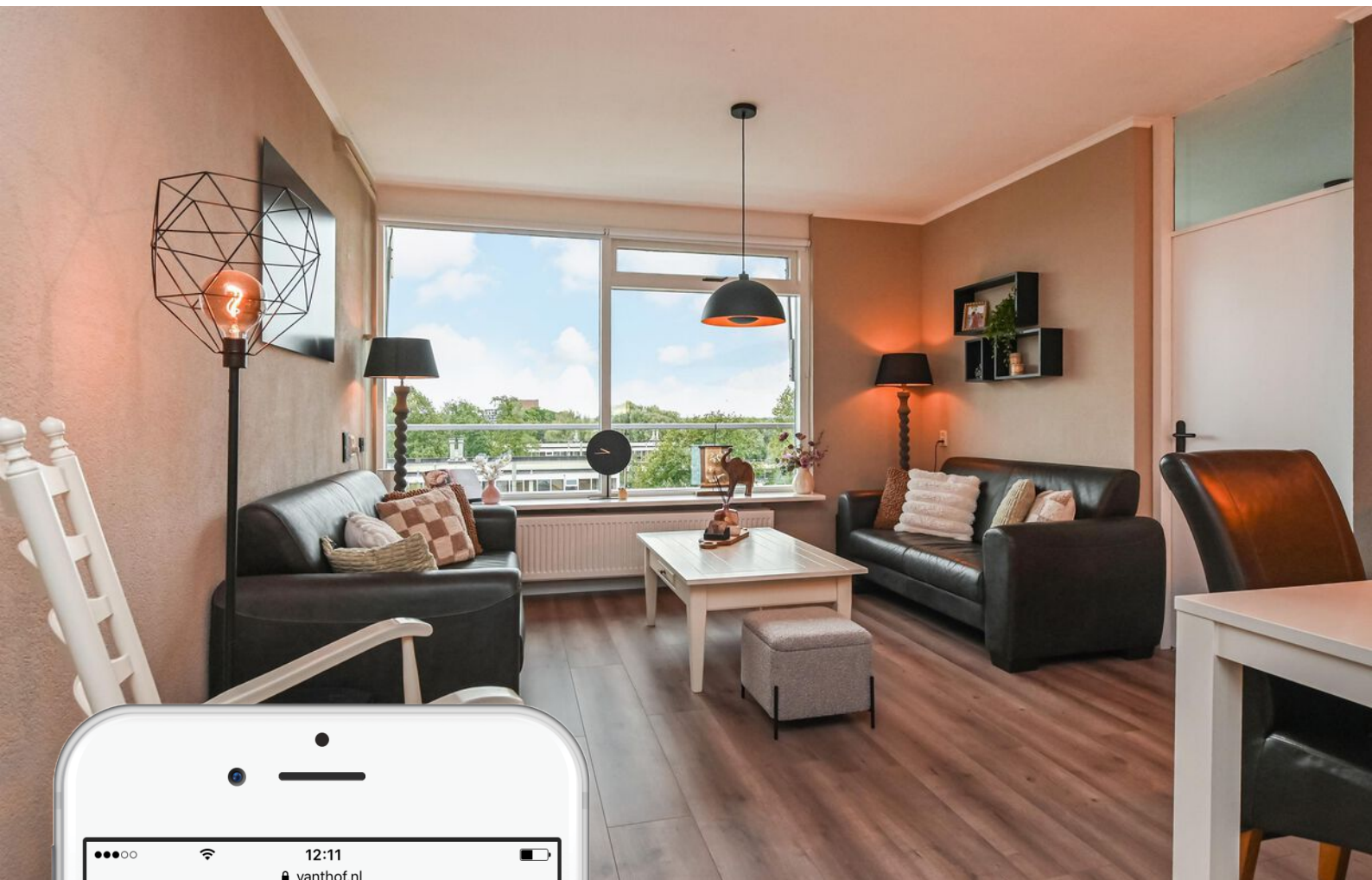
NWWI - Taxatie





"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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting."



# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)