



## PRINS BERNHARDLAAN 188

2741 GG Waddinxveen

€ 425.000 K.K.

 93m<sup>2</sup>



Kom  
**gezellig**  
binnen!

# OMSCHRIJVING

Prins Bernhardlaan 188

---

Wonen voor nu én in de toekomst!

Ben je op zoek naar een ruim en comfortabel appartement in een fijne woonomgeving en een verzorgd complex? Dan ben je van harte welkom aan de Bernhardlaan 188 te Waddinxveen.

Hier bieden wij een keurig onderhouden appartement met een royaal balkon, gelegen op de derde verdieping. Vanaf het circa 11 m<sup>2</sup> grote balkon heb je een vrij uitzicht over de omgeving en de nieuwbouw van het zorgcomplex van Zorgpartners. Tussen dit complex en de nieuwbouw ligt een brede groenstrook en vanuit hier loop je zo naar het winkelcentrum.

Naast de eigen berging in de onderbouw beschikt het appartement over een privéparkeerplaats in de afgesloten parkeergarage - comfortabel en veilig, je rijdt zo naar binnen en loopt droog naar je woning. Het complex is gebouwd in 2001, voorzien van een liftinstallatie en een afgesloten entree met video-intercom. De woonoppervlakte van het appartement zelf bedraagt circa 93 m<sup>2</sup> en het balkon ligt op het oosten.

Via de centrale entree en lift kom je op de derde verdieping, waar de lichte, gestoffeerde hal toegang biedt tot het appartement. Naast de voordeur bevindt zich de meterkast met 7 groepen en dubbele aardlekschakelaar.

Indeling:

Entree met ruime hal die toegang geeft tot alle vertrekken. Direct bij binnenkomst bevindt zich de cv-/bergruimte met Intergas HR-ketel (2014) en mechanische ventilatie-unit. Verderop een deels licht betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje. De badkamer is geheel licht betegeld en voorzien van een douche, wastafelmeubel met spiegelkast en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers aan de achterzijde, beide grenzend aan het balkon. De kamers hebben een praktische, rechthoekige indeling (ca. 2,98 x 4,97 m en 2,20 x 4,97 m) en zijn, net als de woonkamer en keuken, voorzien van vloerbedekking.

De ruime en lichte woonkamer ligt eveneens aan de achterzijde en biedt een fraai uitzicht over de omgeving - een uitzicht dat eigenlijk nooit verveelt. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het deels inpandige balkon van circa 11 m<sup>2</sup>. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en samen vormen zij een royale leefruimte van ongeveer 44 m<sup>2</sup>.

De keuken is opgesteld in een ruime L-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een grote oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Bijzonderheden:

- Heerlijk zonnig balkon op het oosten
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Eigen parkeerplaats en berging in de onderbouw
- Actieve Vereniging van Eigenaren, maandelijks bijdrage € 238,90
- Gelegen op loopafstand van winkels en openbaar vervoer
- Direct beschikbaar

Disclaimer: Deze vrijblijvende informatie is met zorg samengesteld, maar wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle informatie is uitsluitend bedoeld ter promotie van het object en vormt geen uitnodiging tot het doen van een bod. Eventuele plattegronden zijn indicatief. De woning is ingemeten volgens de branchebrede Meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580-norm. Deze instructie heeft als doel de gebruiksoppervlakte op een eenduidige manier te meten, maar er kunnen verschillen ontstaan door interpretaties of afrondingen.

# KENMERKEN

Prins Bernhardlaan 188

---

## Overdracht

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Vraagprijs    | € 425.000,- k.k. |
| Servicekosten | € 238,90         |
| Aanvaarding   | In overleg       |

## Bouw

|                |                                                                                    |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Type object    | Appartement, portiekflat                                                           |
| Woonlaag       | 3e woonlaag                                                                        |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                                                     |
| Bouwperiode    | 2001                                                                               |
| Dakbedekking   | Bitumen                                                                            |
| Type dak       | Platdak                                                                            |
| Keurmerken     | Aangepaste woning<br>Energie prestatie advies                                      |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Muurisolatie<br>Vloerisolatie<br>Volledig geïsoleerd |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 93 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                                  | 285 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 24 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 11 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 1                         |
| Aantal kamers    | 3 (waarvan 2 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |
| Aantal balkons   | 1                         |

## Locatie

|         |                                        |
|---------|----------------------------------------|
| Ligging | Aan water<br>In centrum<br>In woonwijk |
|---------|----------------------------------------|

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | A |
|--------------|---|

## CV ketel

|            |             |
|------------|-------------|
| CV ketel   | Intergas HR |
| Warmtebron | Gas         |
| Bouwjaar   | 2014        |
| Combiketel | Ja          |
| Eigendom   | Eigendom    |

# KENMERKEN

Prins Bernhardlaan 188

---

## **Uitrusting**

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Aantal parkeerplaatsen           | 1                   |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 1                   |
| Warm water                       | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem               | Centrale verwarming |
| Parkeergelegenheid               | Parkeerkelder       |
| Heeft een balkon                 | Ja                  |
| Heeft schuur/berging             | Ja                  |
| Heeft zonwering                  | Ja                  |
| Heeft ventilatie                 | Ja                  |

## **Vereniging van Eigenaren**

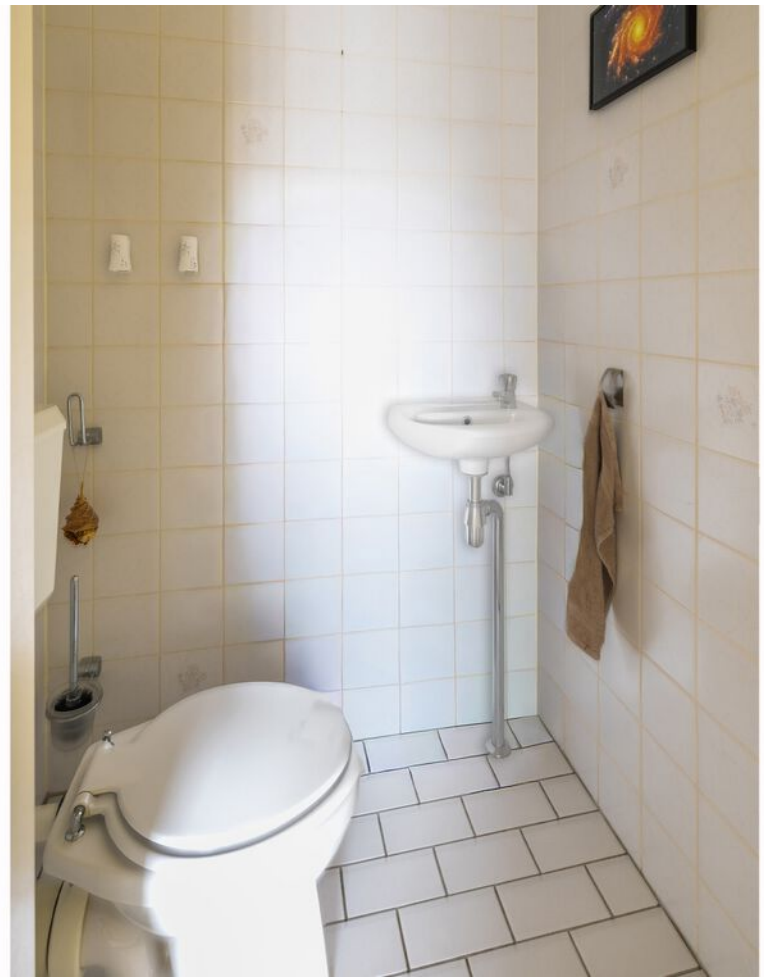
|                           |    |
|---------------------------|----|
| Ingeschreven bij de KvK   | Ja |
| Jaarlijkse vergadering    | Ja |
| Meer jaren onderhoudsplan | Ja |
| Onderhoudsverwachting     | Ja |
| Opstal verzekering        | Ja |

## **Kadastrale gegevens**

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



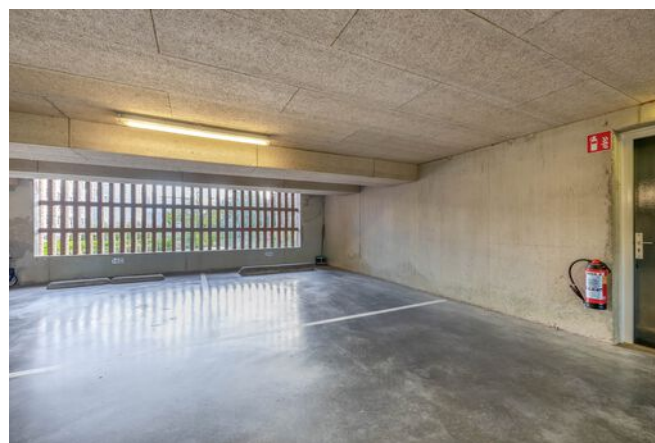












# PLATTEGROND

TITEL

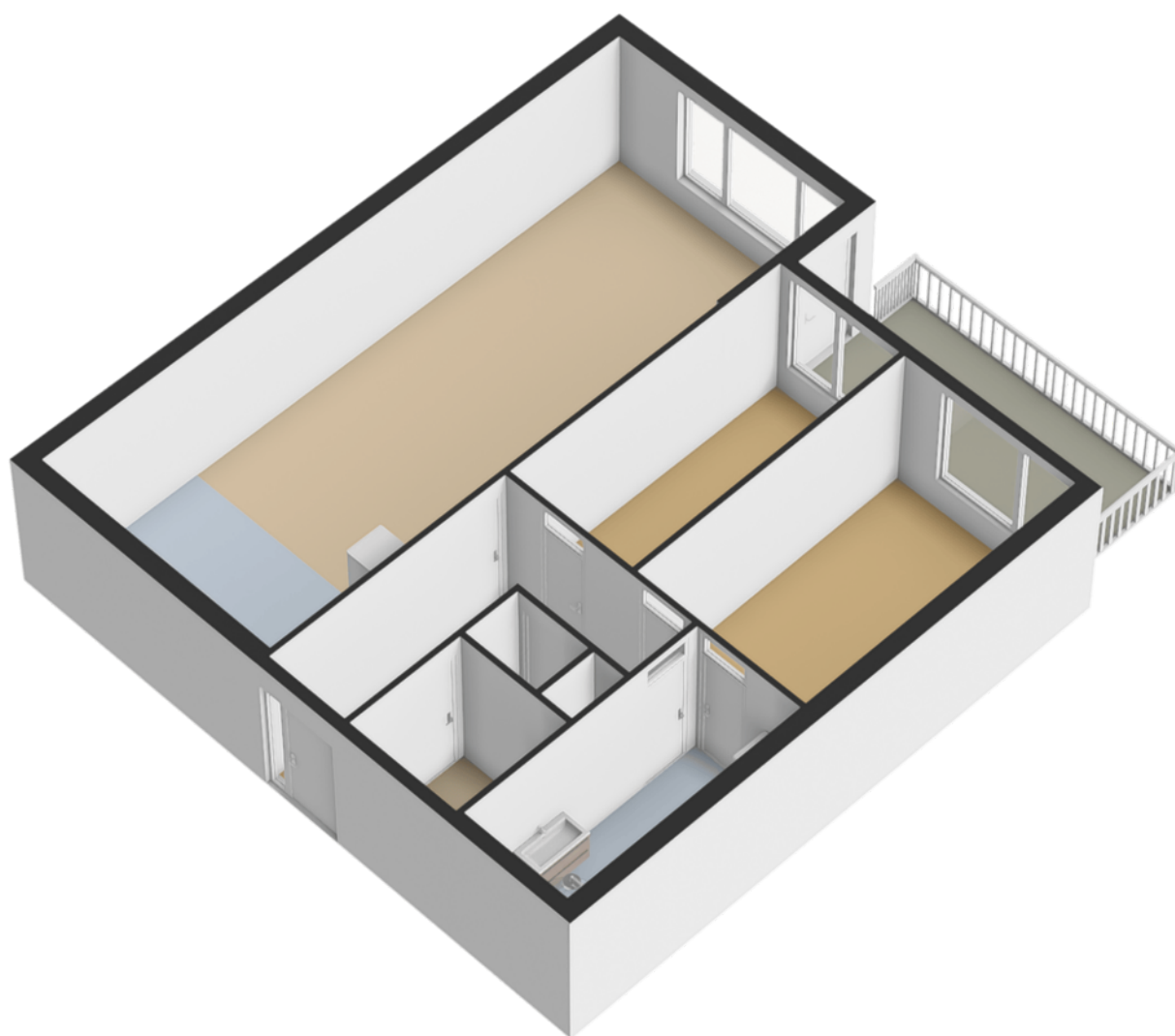


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND

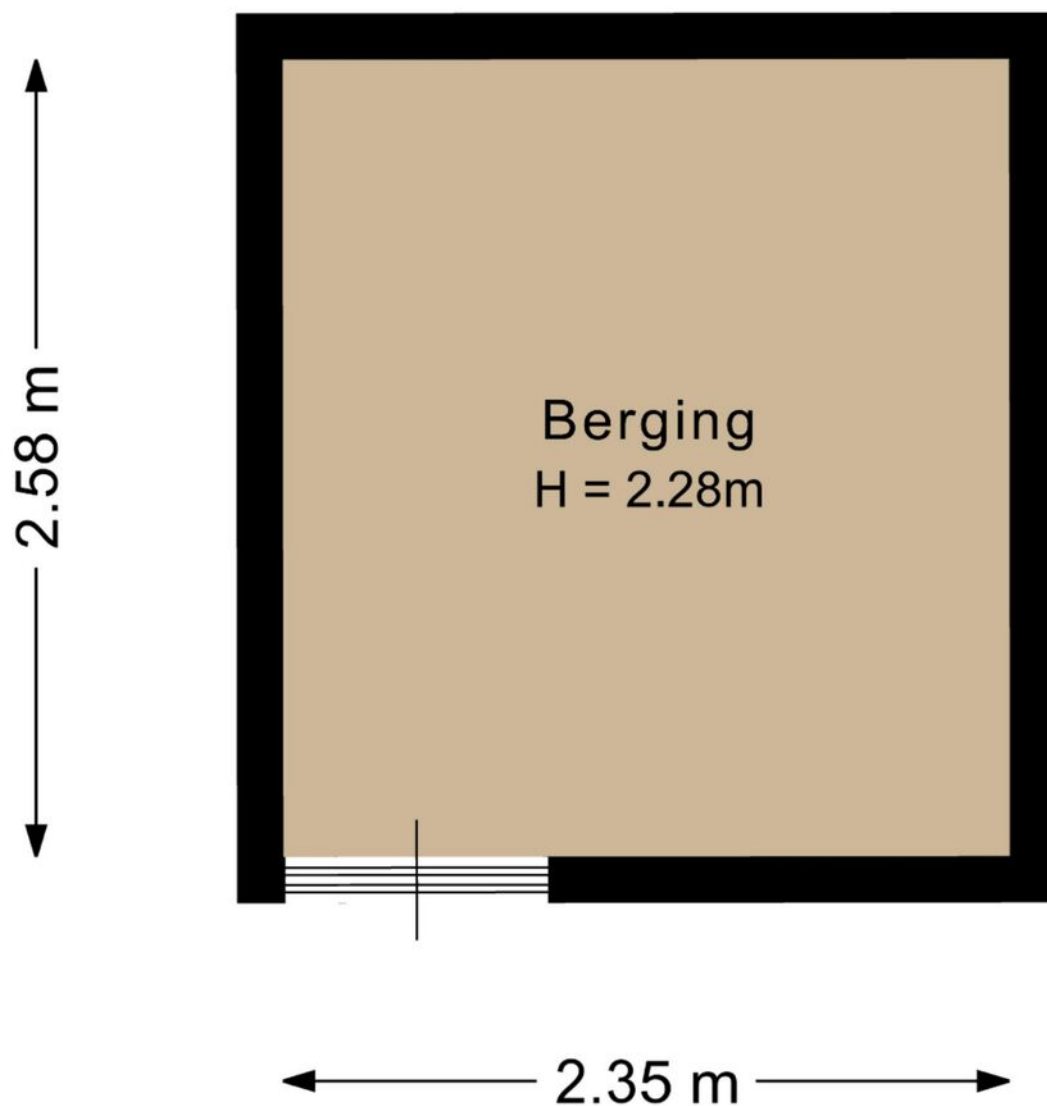
TITEL

---



# PLATTEGROND

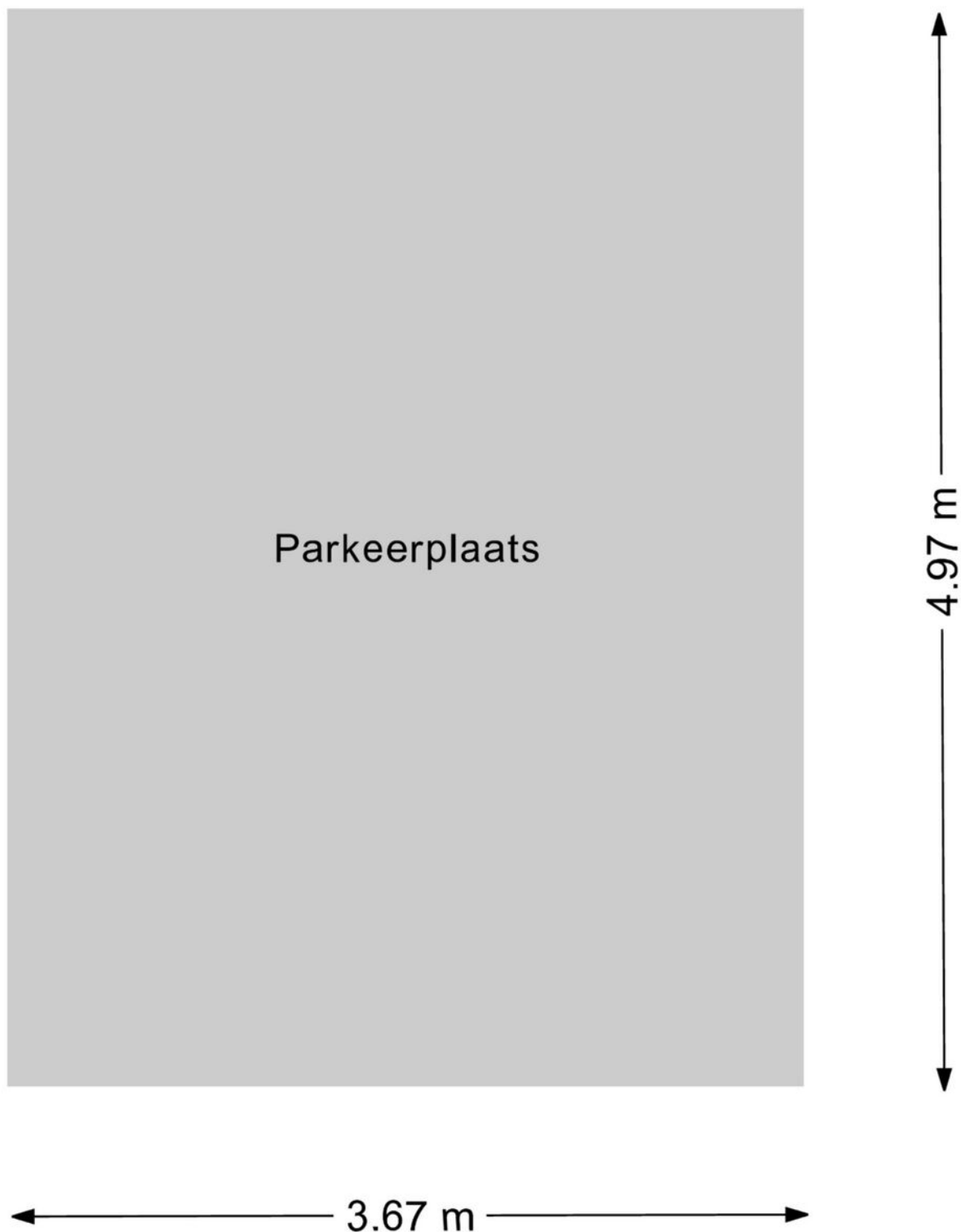
TITEL



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

# PLATTEGROND

TITEL



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

# LIJST VAN ZAKEN

Prins Bernhardlaan 188



*Blijft achter*      *Gaat mee*      *Ter overname*

# ENERGIELABEL

Prins Bernhardlaan 188

Energie label woningen

Registratienummer  
632856403

Datum registratie  
31-10-2025

Geldig tot  
24-10-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

A



## Isolatie

|                |        |   |   |    |
|----------------|--------|---|---|----|
| 1 Gevels       | +      | - | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen | +      | - | + | ++ |
| 3 Daken        | +      | - | + | ++ |
| 4 Vloeren      | n.v.t. |   |   |    |
| 5 Ramen        | +      | - | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | -      | + | - | ++ |

## Installaties

|                 |                                               |                |
|-----------------|-----------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                  | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                    | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                              | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                  |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                 | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Prins Bernhardlaan 188  
2741GG Waddinxveen

BAG-ID: 0627010000003694

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2001  
Compactheid 1,51  
Vloeroppervlakte 94m<sup>2</sup>

### Woningtype

Hoekwoning onder dak



## Opnamedetails

### Naam

R. Kalisvaart

### Vakbekwaamheidsnummer

7717321

### Certificaathouder

Keemink Vastgoed Inspectarium B.V.

### Inschrijfnnummer

K109107

### KvK-nummer

24307489

### Certificerende instelling

Kiwa N.V.

### Soort opname

Basisopname



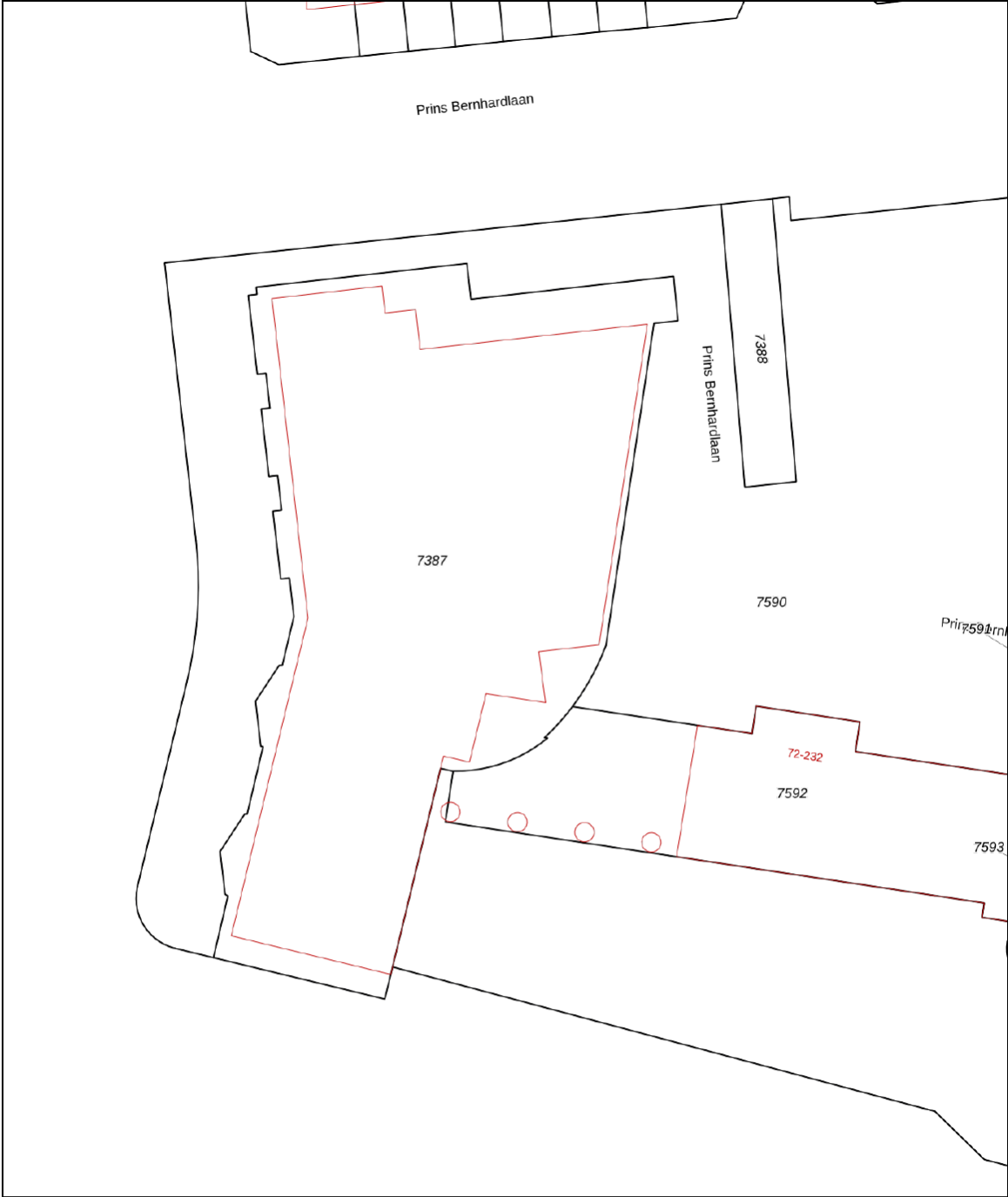
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# KADASTRALE KAART

Prins Bernhardlaan 188

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leon



0 5 10 15 20 25m

**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             | 7387        |

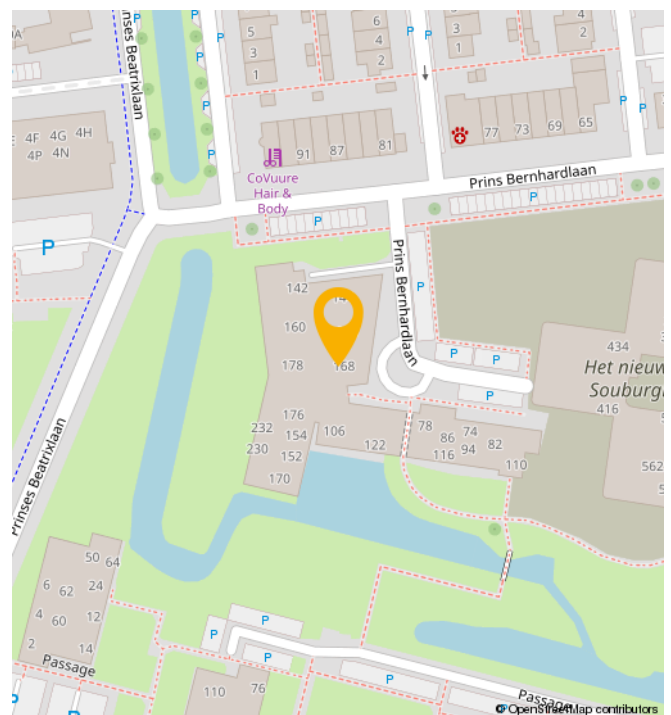
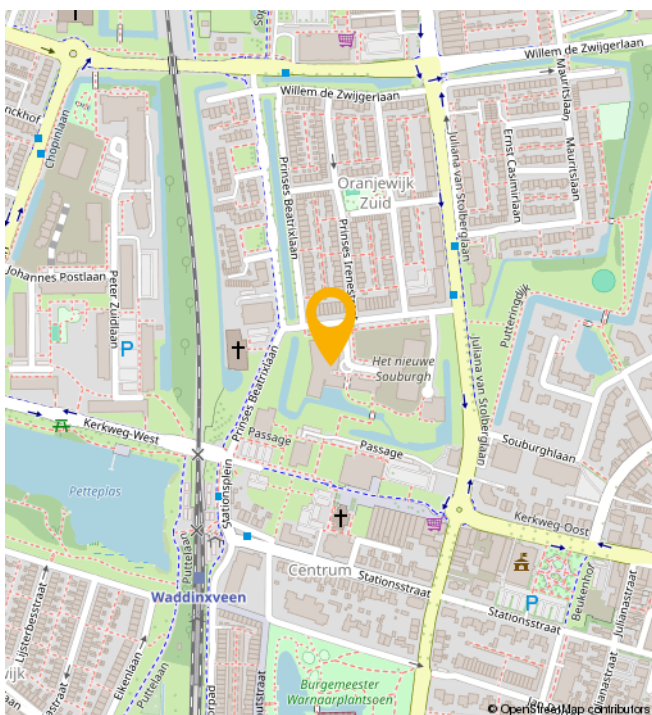
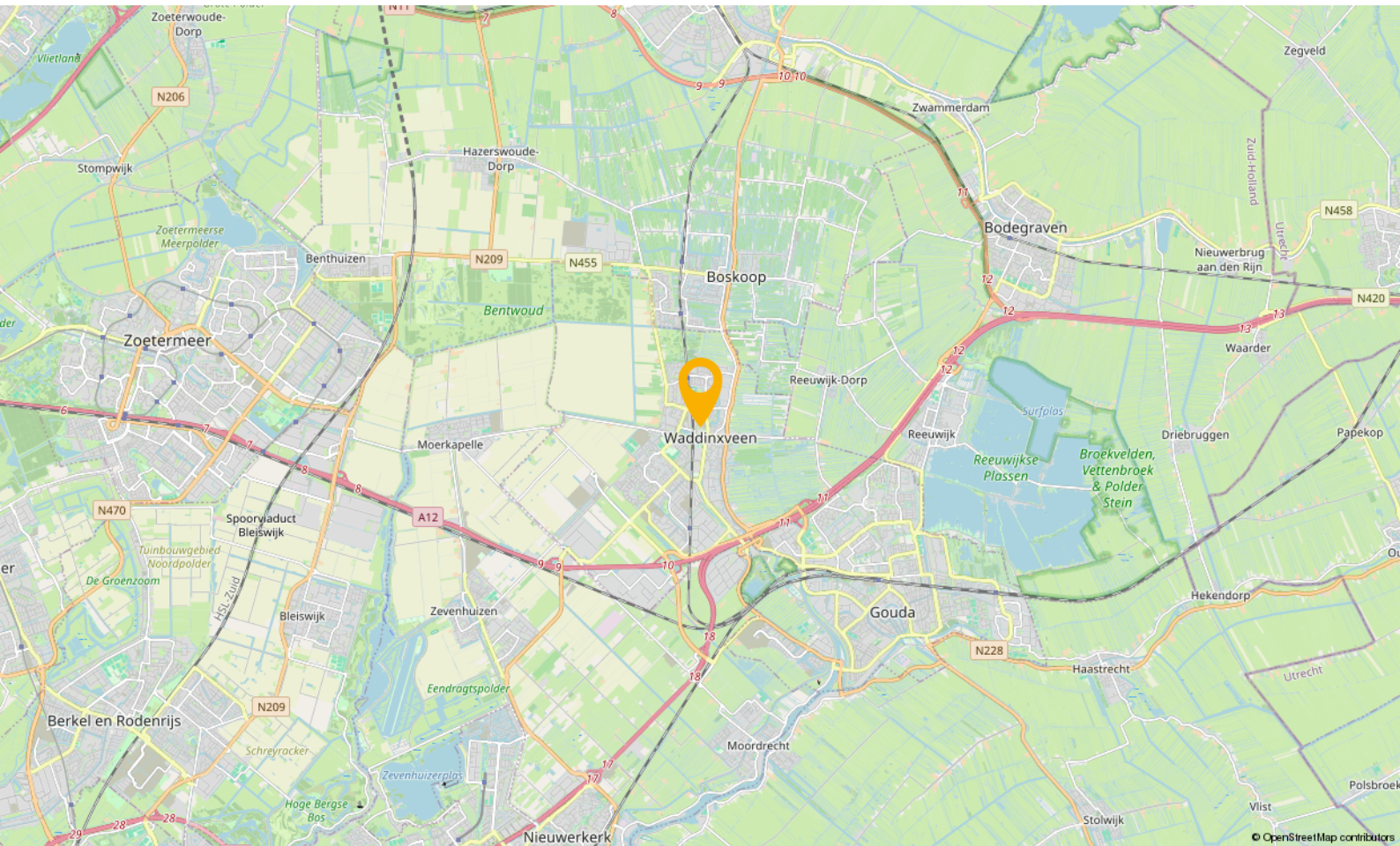
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 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.

# LOCATIE OP KAART

Prins Bernhardlaan 188



# 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 avonden?

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.

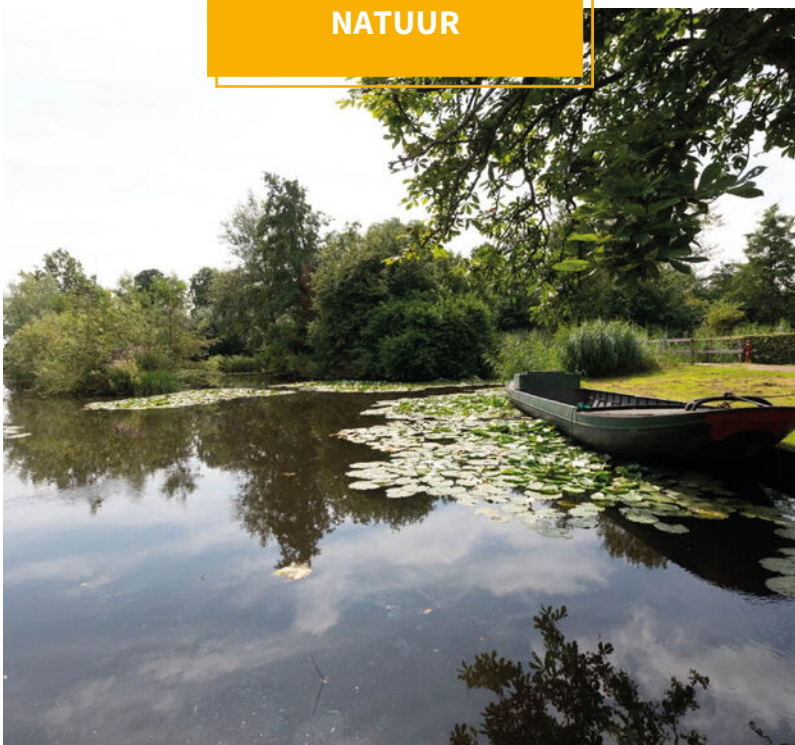
### En heerlijk centraal

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 / Centrum

**Leeftijd**



0 - 14: 15%

15 - 24: 9%

25 - 44: 33%

45 - 64: 23%

65+: 20%

**Koop / huur**



Koop: 47%

Huur: 53%

**Huishoudens**



Eenpersoons: 38%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 26%



**Percentage mannen:**

**50%**



**Percentage vrouwen:**

**50%**



**Aantal auto's:**

**1,0 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](mailto:leon@gouwestadmakelaardij.nl)

# AANTEKENINGEN



Handwriting practice area consisting of 24 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.