



BERKENGAAARDE 54

2742 TR Waddinxveen

€ 389.000 K.K.

 111m²

 155m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Berkengarde 54

Heerlijk wonen is het hier op Berkengarde 54 – Welkom thuis in Waddinxveen!

Ben je op zoek naar een échte gezinswoning, lekker centraal in Waddinxveen, waar je kinderen veilig buiten kunnen spelen? Zoek dan niet verder. Aan de Berkengarde 54 staat namelijk deze fijne tussenwoning te wachten tot iemand er weer jarenlang met plezier gaat wonen!

Rustig wonen, alles binnen handbereik

De ligging van deze tussenwoning is meteen al een groot pluspunt. Je woont hier namelijk in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer – aan de achterzijde grenst de tuin aan een groenstrook en het Waddepad, een voetpad door de wijk. Je bent zo bij alles wat je nodig hebt: winkels, scholen, openbaar vervoer en andere handige voorzieningen vind je allemaal op een steenworp afstand. Of je nou snel even de boodschappen wilt doen of de kids naar school moet brengen, lopend of met de fiets sta je overal zo op de stoep! Beter kan eigenlijk niet. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden op het plein voor het huis.

Ruimte voor het hele gezin

Met een woonoppervlak van 111 vierkante meter kun je in deze woning echt alle kanten op. De doorzon woonkamer is heerlijk ruim en licht – schuif de gordijnen open en geniet van het daglicht dat door de kamer stroomt, of trek je na een drukke dag lekker terug op de bank met een goed boek of je favoriete serie. Hier kun je echt een gezellige familieplek maken! Je komt deze woning binnen in een ruime gang met aan de linkerzijde eerst de meterkast met moderne groepenkast. Vervolgens is daar het gedeeltelijk betegelde toilet en de trapopgang naar de verdieping. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast. Als je rechtdoor loopt kom je in de keuken, een deur naar rechts geeft toegang tot de woonkamer. De keuken heeft een rechte opstelling en beschikt over een combimagnetron, koel-/vriescombi, inductiekookplaat en afzuigscherm. Ook de

wasmachineaansluiting bevindt zich in de keuken. Vanuit de keuken geeft een deur toegang tot de tuin.

En de slaapkamers? Op de eerste verdieping vind je er drie, allemaal van een fijn formaat. Of je nu jonge kinderen hebt of juist behoefte aan een logeerkamer, studeerkamer of misschien een hobbyruimte, hier kun je je plannen kwijt. En dat is nog niet alles, want boven is ook nog een ruime zolder mét dakkapel. Ideaal om bijvoorbeeld een extra royale slaapkamer, werkkamer of speelzolder voor de kids te maken. Die extra ruimte komt altijd van pas! In 2006 zijn alle drie de slaapkamers voorzien van nieuw dubbel glas. De beide grote slaapkamers beschikken over inbouwkasten. De slaapkamer aan de voorzijde heeft verder nog een elektrisch bediend rolluik en de grote slaapkamer achter beschikt over een uitval zonnesherm. De badkamer is gedateerd, maar heeft wel een fijne afmeting van 2,23m x 1,99m. Momenteel beschikt de badkamer over een ligbad met douchemogelijkheid, wastafel en tweede toilet.

Genieten van de zonnige tuin

Het buitenleven is hier trouwens ook prima geregeld. De achtertuin, met een oppervlak van ongeveer 68 m², ligt namelijk gunstig op het westen. Dat betekent: lekker lang nagenieten van de zon, terwijl de kinderen spelen of jij alvast voorbereidingen treft voor een barbecue met vrienden. Er is genoeg plek om te loungen, te tuinieren of gezellig buiten te tafelen. Zie je jezelf al zitten met een drankje in de hand? Achterin de tuin staat een stenen berging welke is voorzien van elektra en er is een achterom. Aan de achtergevel van het huis is een buitenkraan en elektrisch bediend zonnesherm aanwezig. De tuin heeft een combinatie van terras, gazon en vaste beplanting. De voortuin is 3 meter diep en daarmee ligt het huis een stukje van het voetpad af. De voortuin is grotendeels voorzien van beplanting.

Een huis vol mogelijkheden

Deze woning biedt volop mogelijkheden om er echt jouw thuis van te maken. De basis is goed – met een praktische indeling, veel licht en voldoende ruimte – en met een beetje creativiteit en jouw eigen stijl maak je het helemaal af.

Waarom kiezen voor Berkengarde 54?

Heel eerlijk: dit is zo'n huis waar je na het bezichtigen meteen zin krijgt om dozen te gaan pakken. Je woont in een prettige wijk, dichtbij alles wat belangrijk is. De indeling is ideaal voor (jonge) gezinnen en starters en buiten heb je een tuin waar je het hele voorjaar, zomer en najaar plezier van hebt.

Kortom: deze woning is de perfecte plek als je op zoek bent naar een fijn nieuw thuis, waar je kunt groeien, lachen, leven en genieten. De ruimte, de ligging en de mogelijkheden maken het plaatje compleet. Wil jij Berkengarde 54 komen ontdekken (en alvast plannen maken voor jouw toekomst hier)? Neem dan snel contact op – wie weet is dit binnenkort jouw nieuwe adres!

Bijzonderheden:

De woning is voorzien van bodem-, en dakisolatie.

CV-combiketel Vaillant VHR, bouwjaar 2019.

Bijna geheel voorzien van dubbel glas.

Elektrisch rolluik aanwezig bij slaapkamer voorzijde.

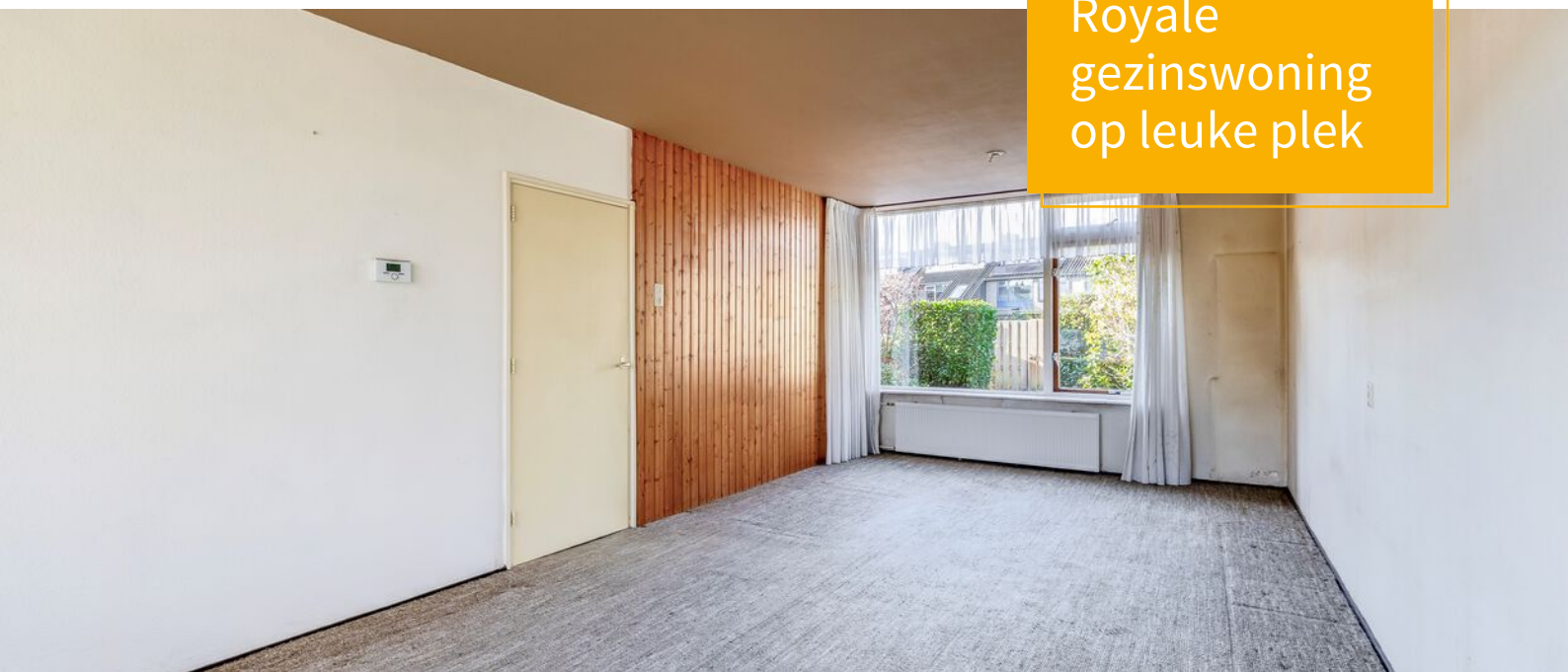
Energielabel C.

Afmetingen:

Woonkamer	7,29 x 3,60m	(26,25m ²)
Keuken	3,39 x 2,21m	(7,50m ²)
Slaapkamer 1	3,56 x 3,63m	(13,50m ²)
Slaapkamer 2	3,10 x 3,63m	(12,00m ²)
Slaapkamer 3	2,51 x 2,24m	(5,60m ²)
Badkamer	2,23 x 1,99m	(4,45m ²)
Zolder	5,97 x 3,34m	(24,00m ²)
Berging in tuin	3,19 x 2,21m	(7,00m ²)
Achtertuint	11,00 x 6,20m	(68,00m ²)
Voortuin	6,20 x 3,00m	(18,00m ²)

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 zijn slechts indicatief.

Royale
gezinswoning
op leuke plek



KENMERKEN

Berkengarde 54

Overdracht

Vraagprijs	€ 389.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	155 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	111 m ²
Inhoud	374 m ³
Oppervlakte externe berguimte	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
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	VHR Vaillant
Warmtebron	Gas

KENMERKEN

Berkengarde 54



Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

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











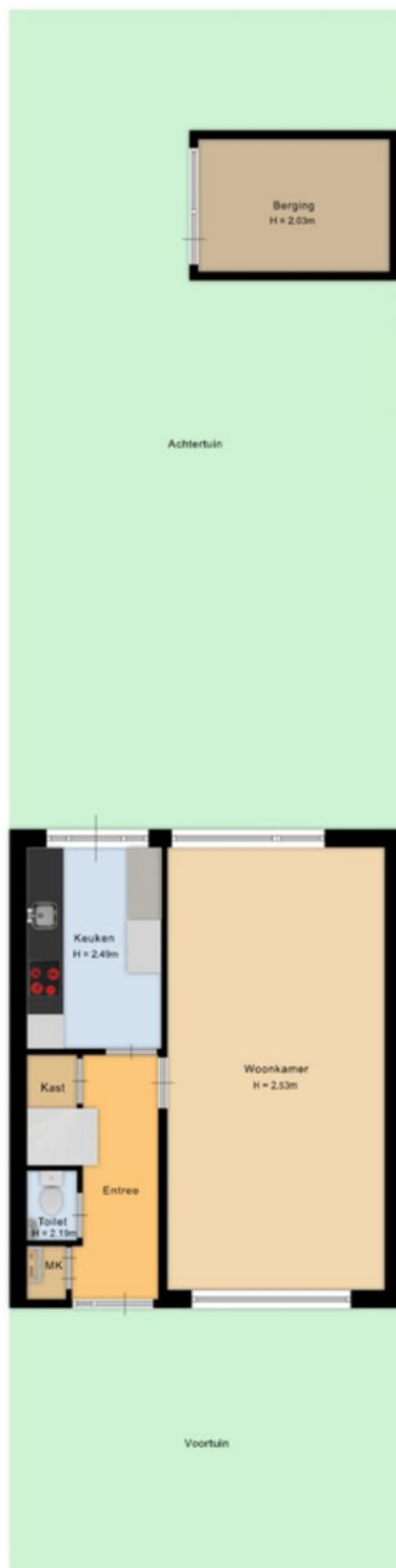






PLATTEGROND

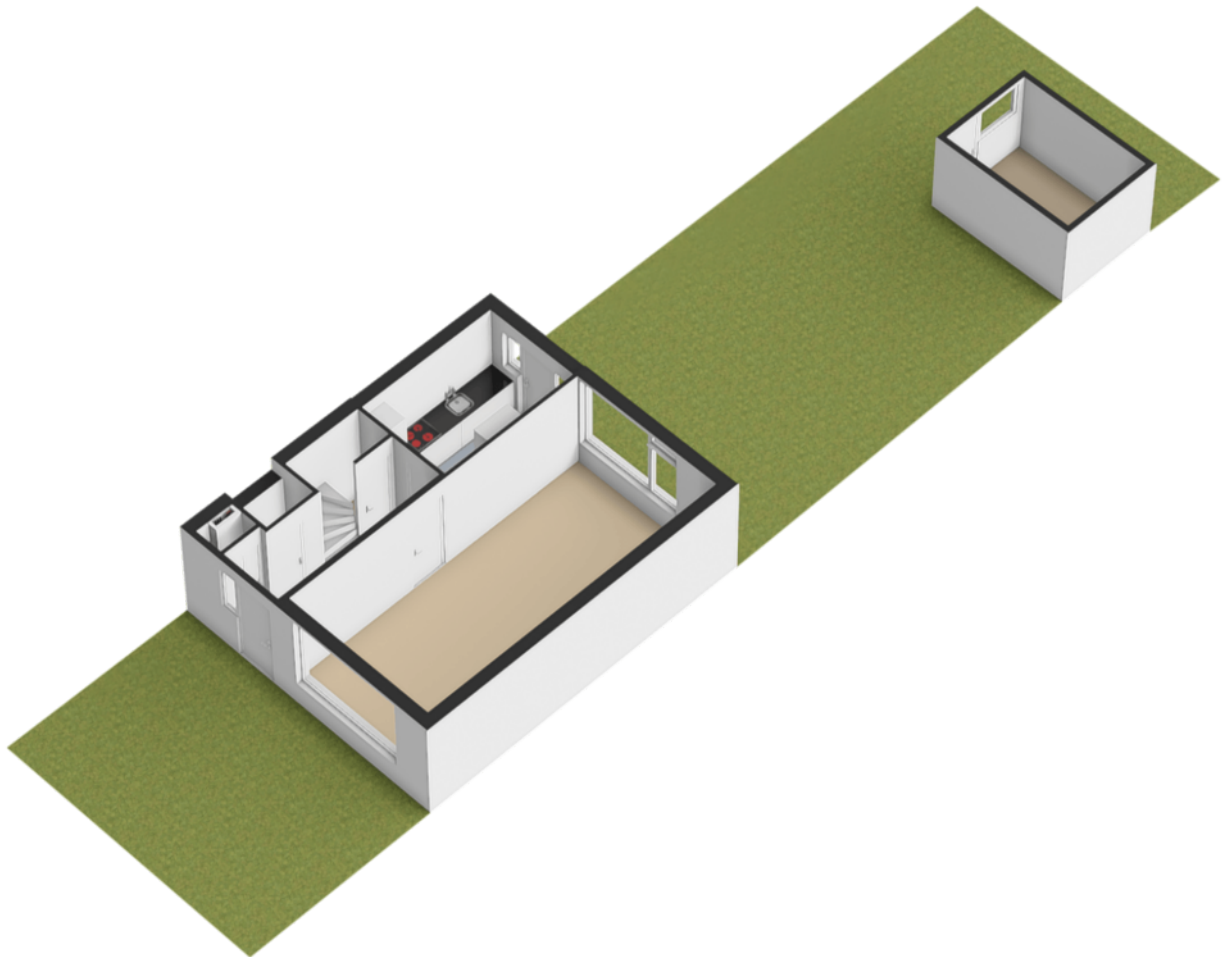
BEGANE GROND MET TUIN



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

PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN 3D



PLATTEGROND

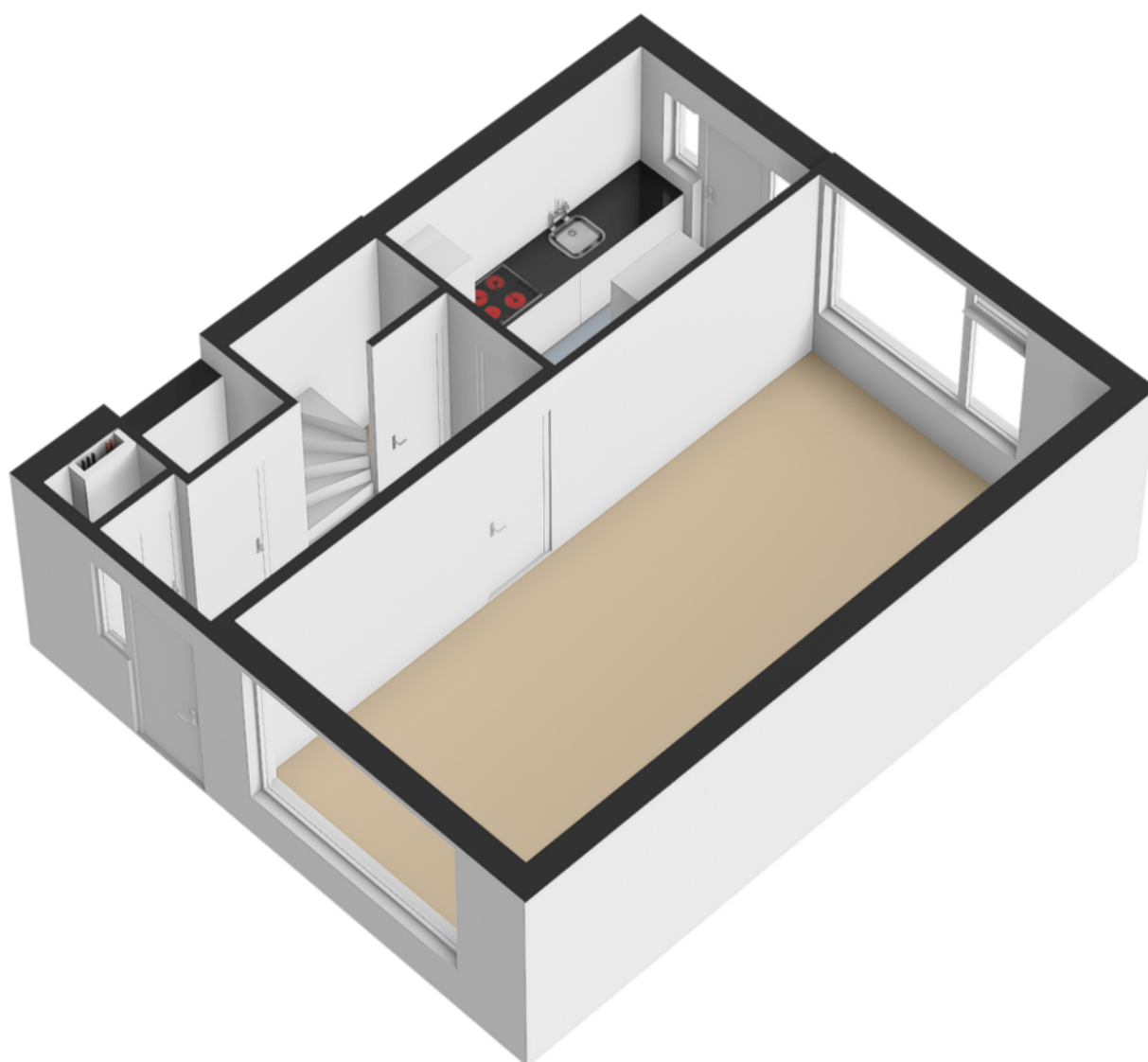
BEGANE GROND



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

PLATTEGROND

BEGANE GROND 3D



PLATTEGROND

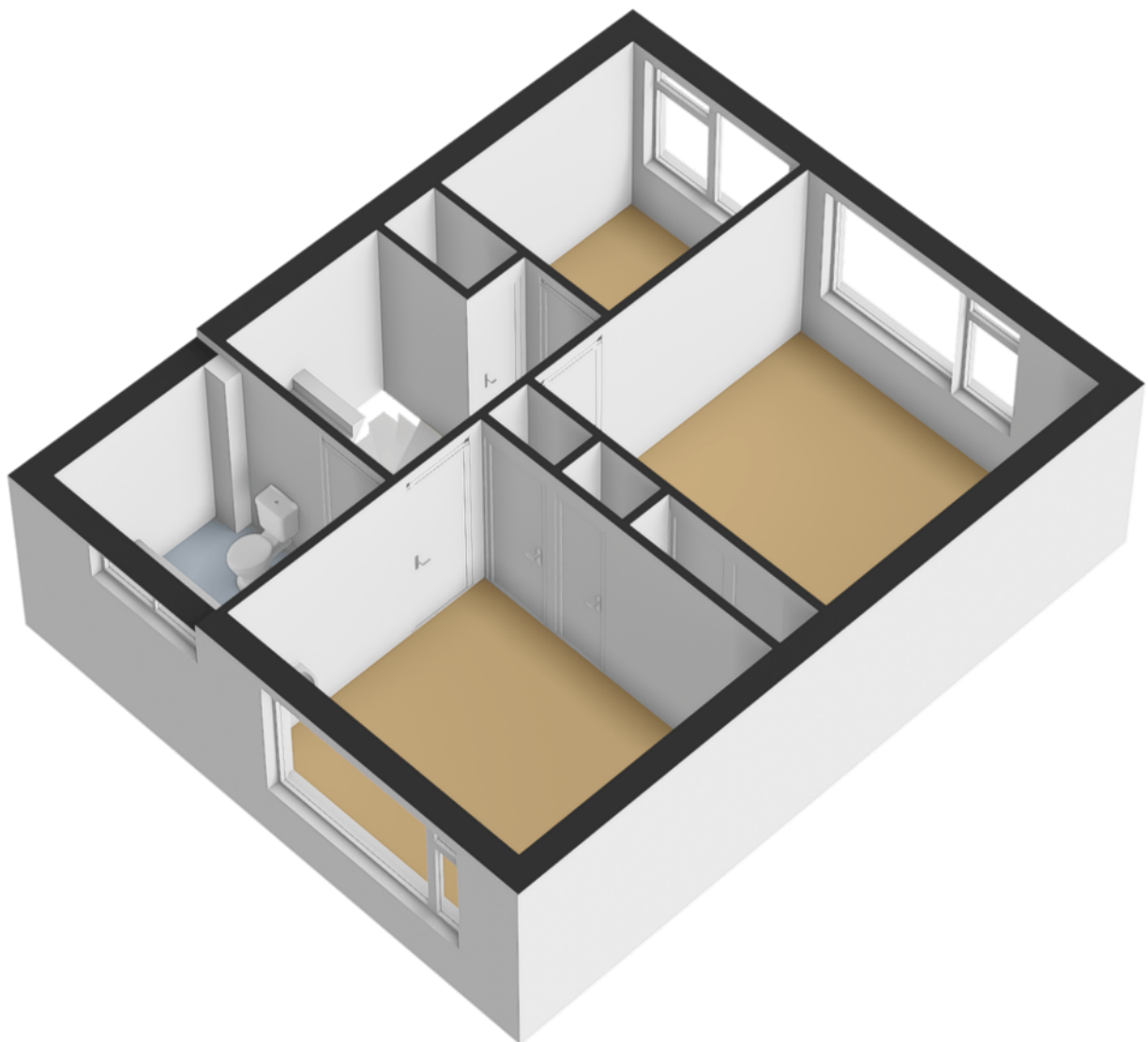
EERSTE VERDIEPING



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

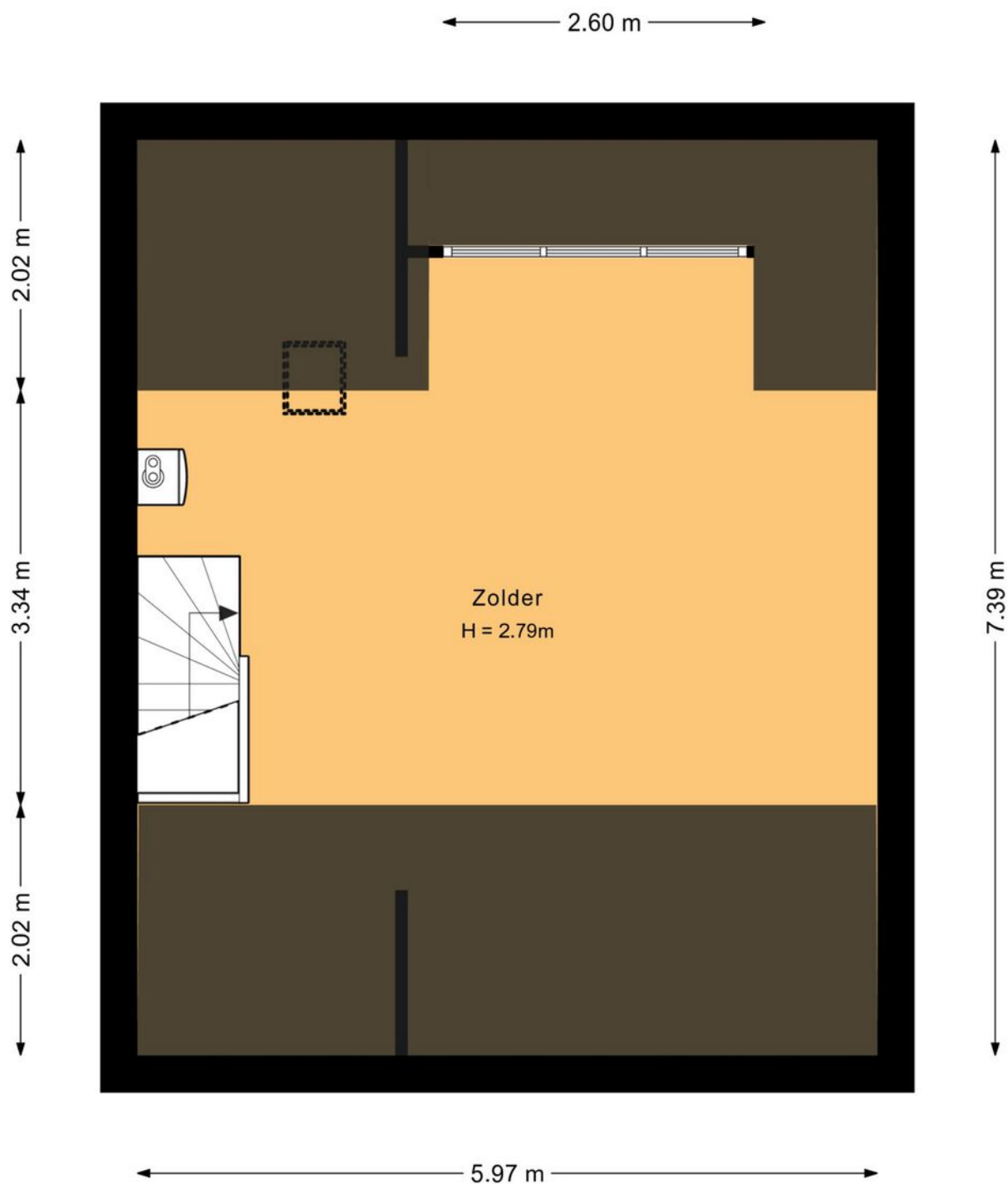
PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING 3D



PLATTEGROND

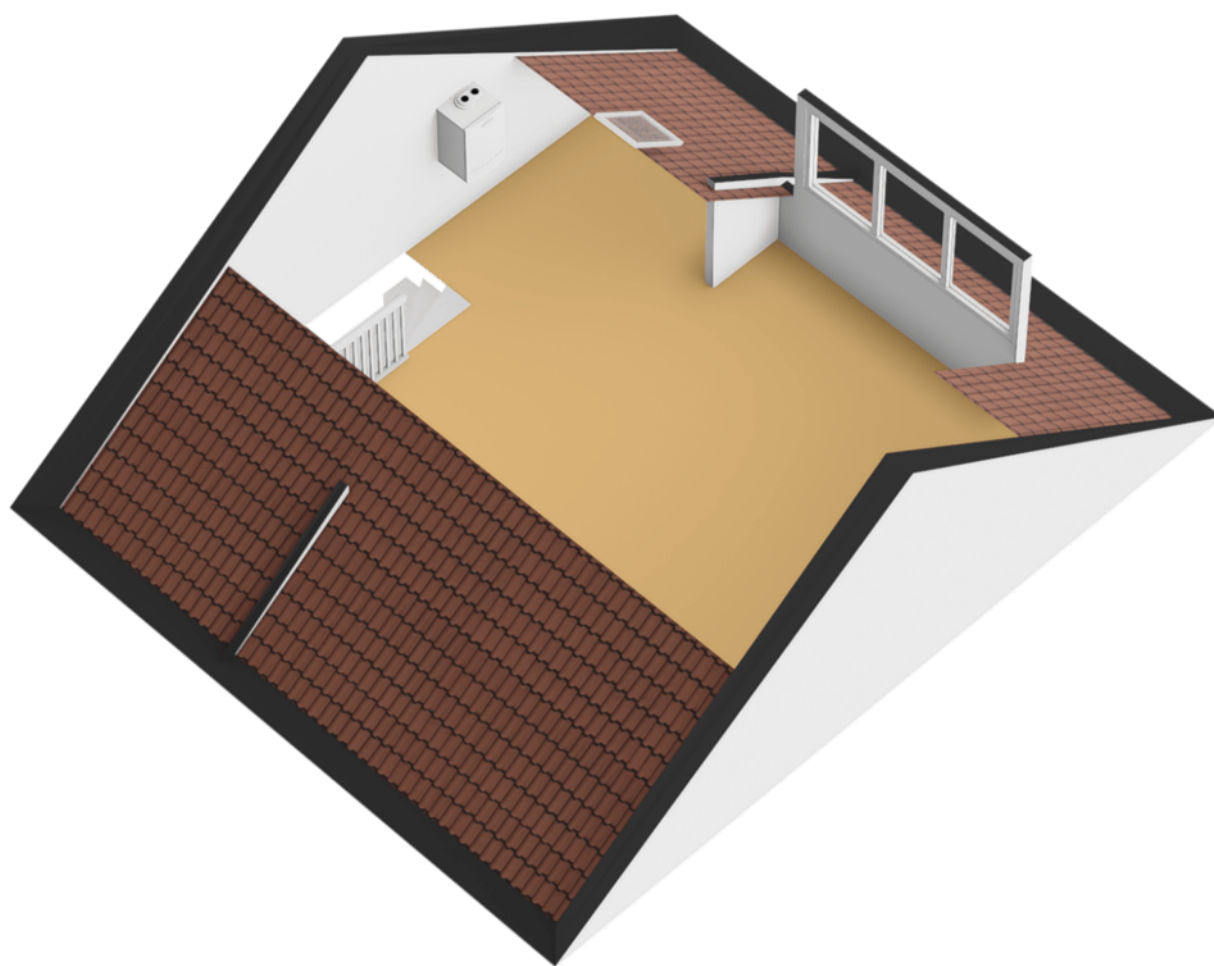
TWEEDE VERDIEPING



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

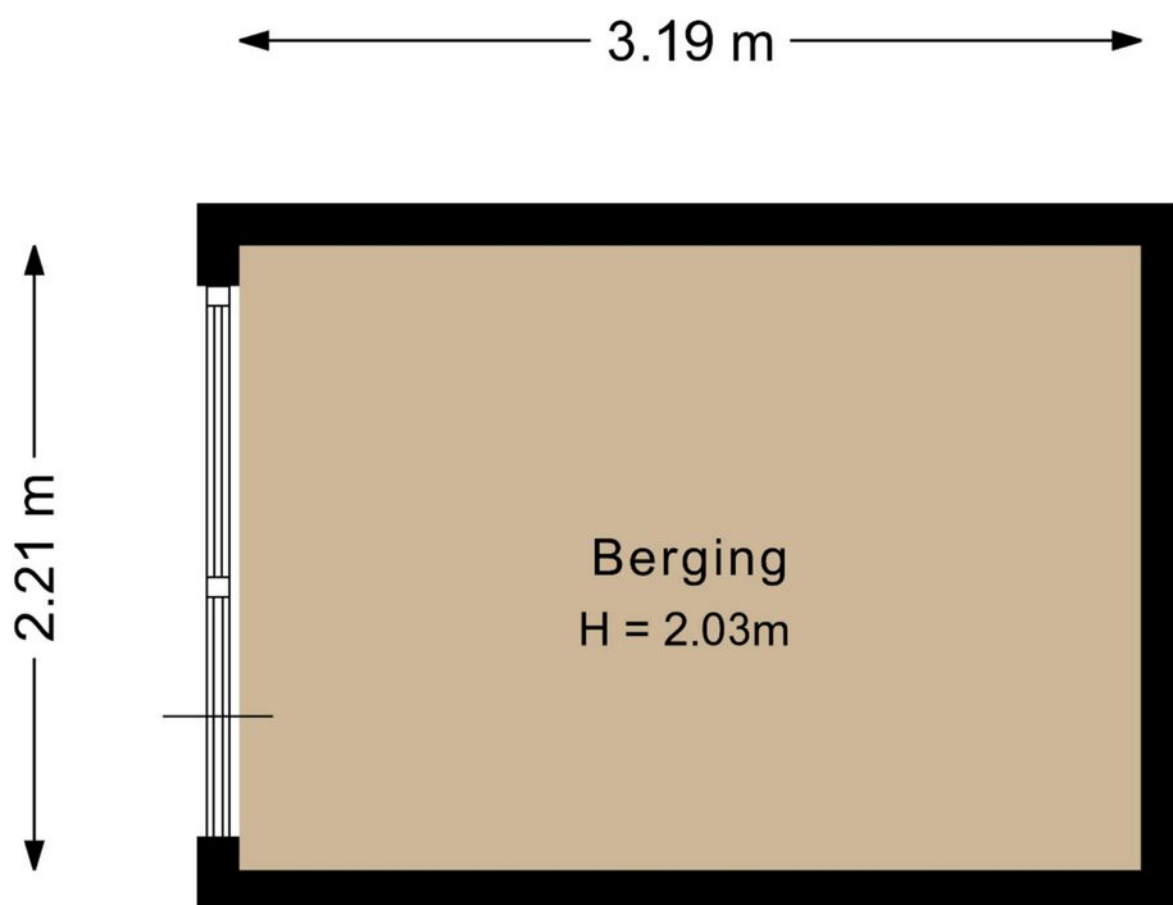
PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING 3D



PLATTEGROND

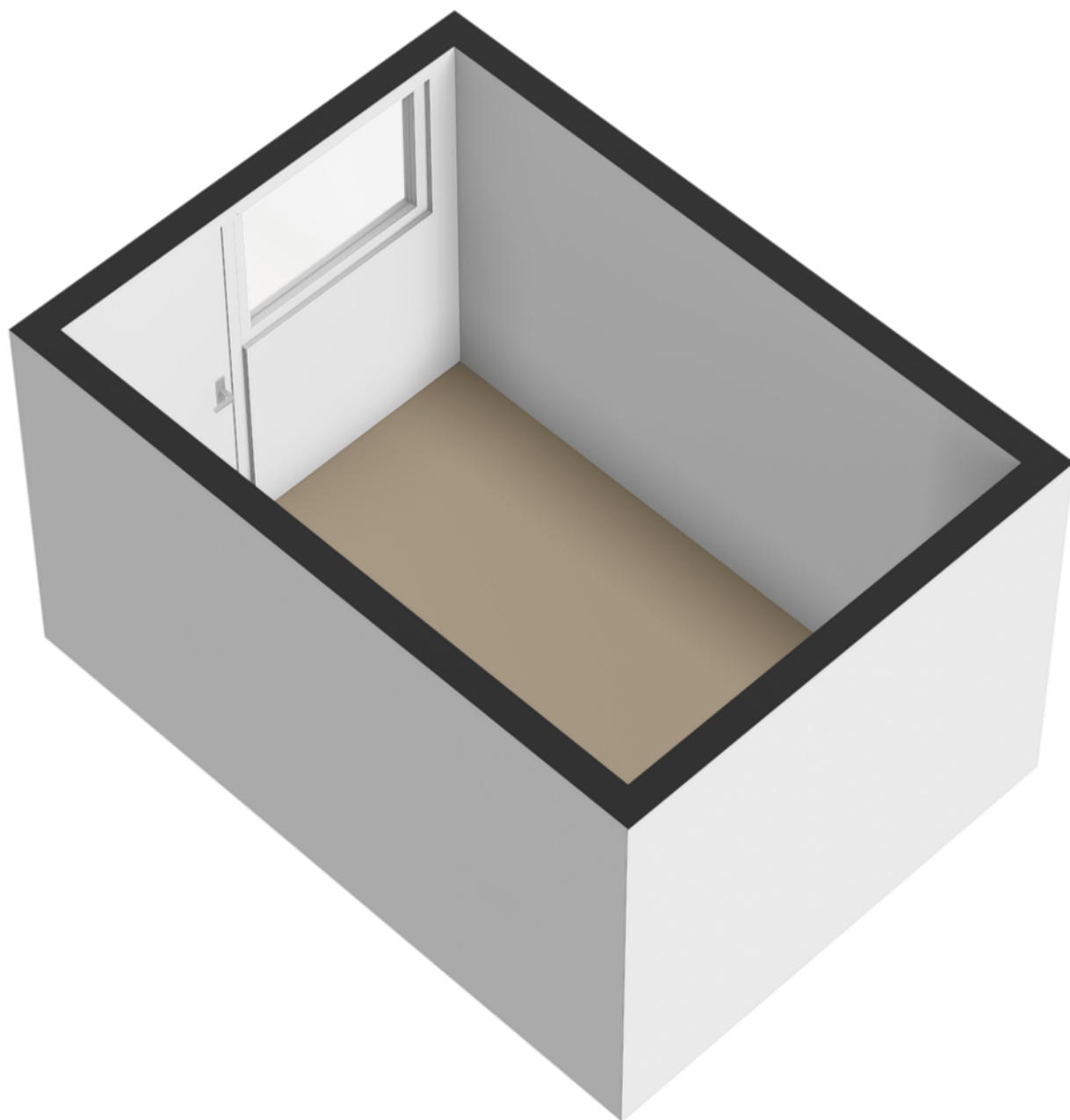
BERGING



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

PLATTEGROND

BERGING 3D



ENERGIELABEL

Berkengarde 54

Energie label woningen

Registratienummer
716155928

Datum registratie
21-10-2025

Geldig tot
17-10-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	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

Berkengarde 54
2742TR Waddinxveen
BAG-ID: 0627010000005634

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,42
Vloeroppervlakte 109m²

Woningtype

Tussenvoning



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

KADASTRALE KAART

Berkengarde 54

Kadastrale kaart

Uw referentie: wim



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 5511

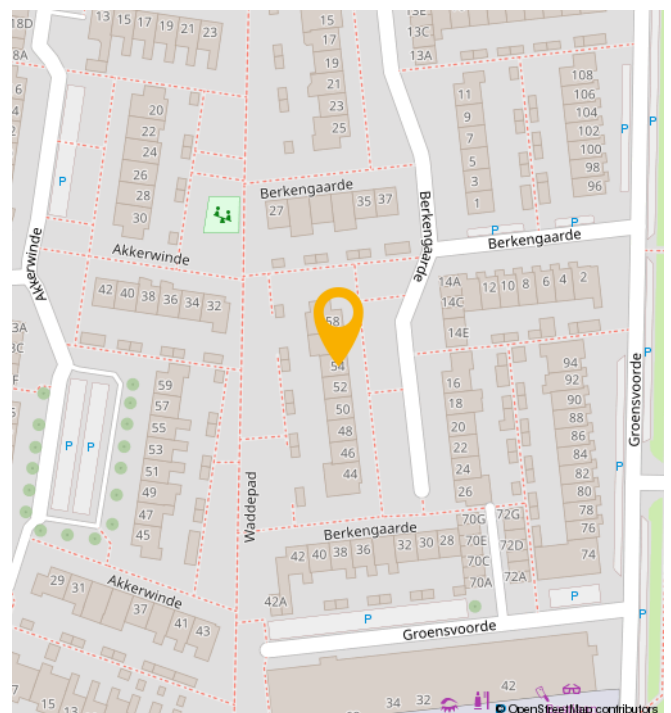
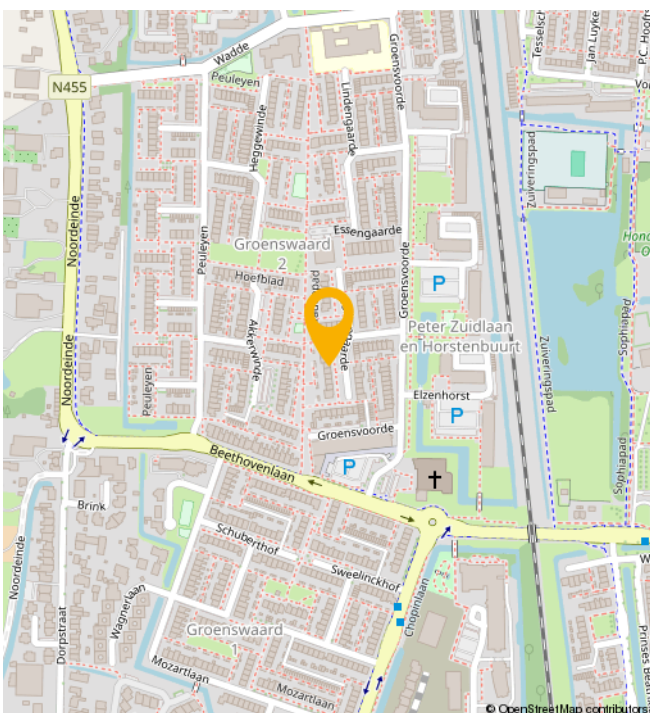
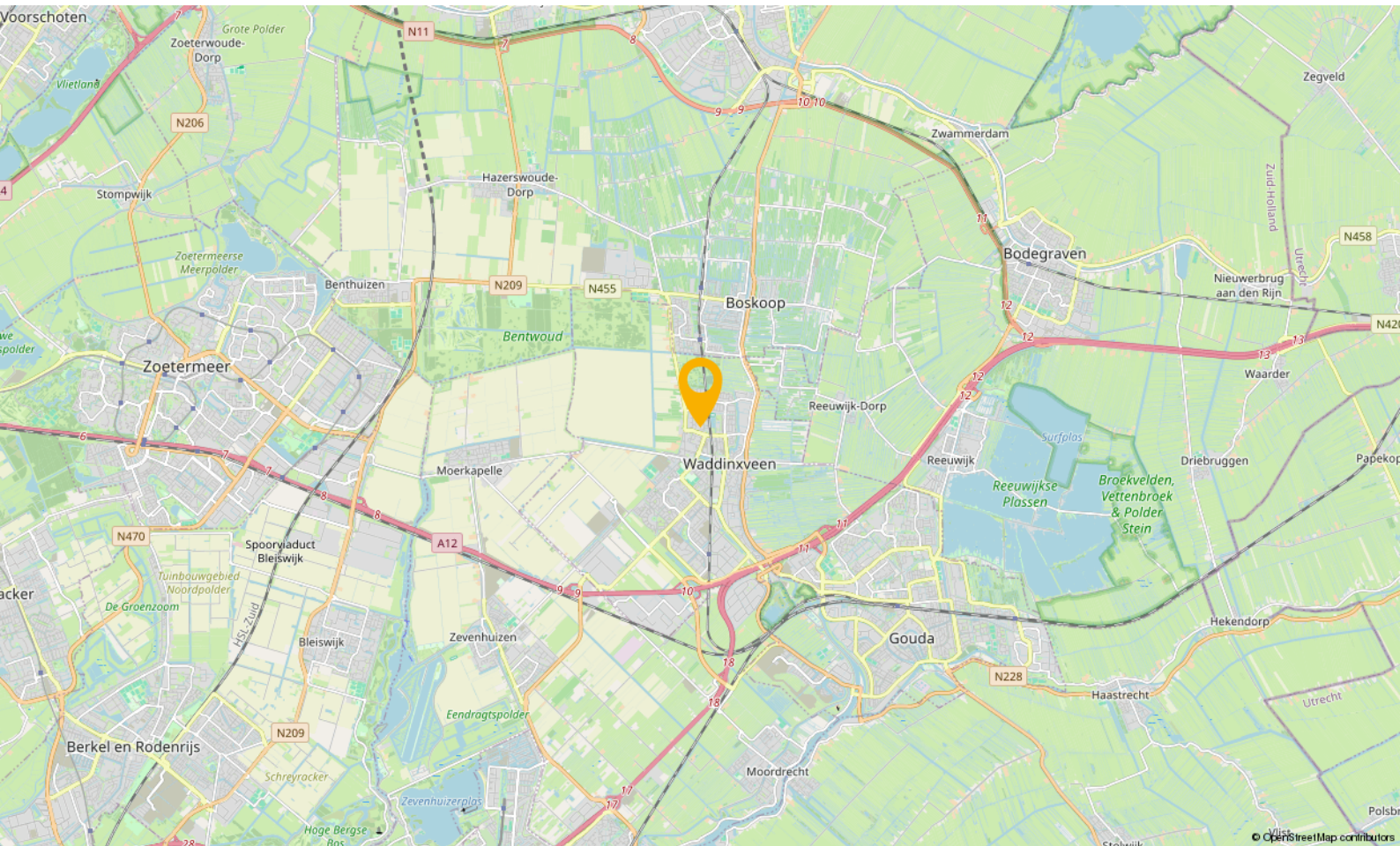
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 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.

LOCATIE OP KAART

Berkengarde 54



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.

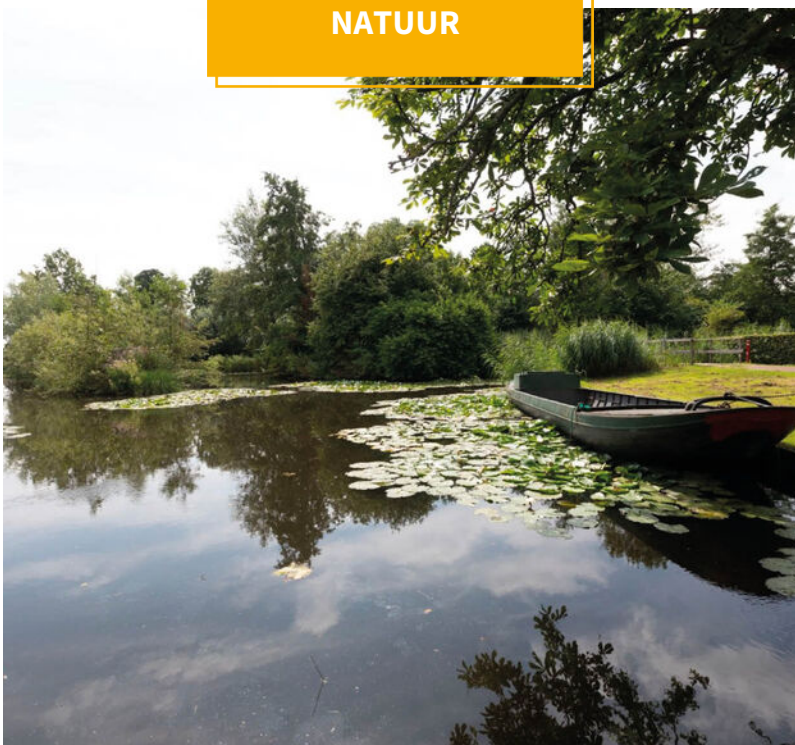
En heerlijk centraal

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 / Groenswaard 2

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 12%

25 - 44: 22%

45 - 64: 22%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 84%

Huur: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 48%



Percentage mannen:

50%



Percentage vrouwen:

50%



Aantal auto's:

1,2 per huishouden

JOUW MAKELAAR

‘Je bouwt een vertrouwensband op’ “Ik ben rustig en zeker niet opdringerig. En dat wordt door veel mensen gewaardeerd.”

Dat is ook wel hoe ik er in zit. Ik informeer mensen vooraf op zo eerlijk en realistisch mogelijke wijze wat ze kunnen verwachten. Het kopen of verkopen van een woning is toch een proces. Het mooie van onze werkwijze is dat wij voor onze opdrachtgever de gehele dienstverlening doen.

Vanaf de waardebepaling lopen we met de klant op, totdat we bij de notaris de sleutel overdragen. In die tijd bouw je toch een vertrouwensband op. Ik doe de waardering van het pand, maak de presentatie, doe zelf alle bezichtigingen, voer de onderhandelingen en stel uiteindelijk de koopovereenkomst op. Dit alles maakt mijn werk leuk en heel afwisselend.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Wim Molenaar

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 413 17 430

 wim@gouwestadmakelaardij.nl

AANTEKENINGEN

[illegible]

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.