



WILLEM DE RIJKELAAN 108

2741 VN Waddinxveen

€ 350.000 K.K.

 102m²



Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Willem de Rijkelaan 108

Het comfort van een appartement, de vrijheid van een woonhuis

Aan de Willem de Rijkelaan 108 in Waddinxveen vind je deze royale en uitstekend onderhouden 4-kamer maisonnette. Met een woonoppervlakte van 102 m² biedt deze woning, die voorheen uit vijf kamers bestond, verrassend veel ruimte. Het appartement combineert het beste van twee werelden: je geniet hier van de centrale ligging en het gemak van een appartement, terwijl de verdeling over twee woonlagen je de privacy en beleving van een eengezinswoning geeft.

De indeling is speels en praktisch opgezet. Op de begane grond bevinden zich twee fijne slaapkamers, een inpandige berging en de toegang tot het buitenleven. De zonnige achtertuin is gelegen op het westen en grenst direct aan het gemeenschappelijke groen van de VvE, waardoor je een heerlijk vrij gevoel ervaart. Op het terras kun je tijdens zomerse dagen tot laat in de avond van de zon genieten.

Op de bovenverdieping vormt de ruime woonkamer het hart van het huis, aangevuld met een goede keuken, een extra slaapkamer en de badkamer. Een uniek pluspunt op deze etage is de aanwezigheid van maar liefst twee balkons. Met een balkon op het oosten én een op het westen is er op elk moment van de dag wel een plekje in de zon of schaduw te vinden.

De locatie in de rustige Oranjewijk Noord maakt het plaatje compleet. Werkelijk alles ligt binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar de winkelcentra aan de Luifelbaan of de Koningin Wilhelminasingel. Ook scholen, sportfaciliteiten, zorgvoorzieningen en het openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Moet je de stad uit? Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel onderweg naar Gouda, Zoetermeer, Utrecht of Rotterdam.

INDELING VAN HET APPARTEMENT

Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning betreedt u de entree die overgaat in een centrale hal. Deze ruimte is zeer praktisch ingedeeld met een trapkast en een vaste kast waarin de aansluiting voor de droger is verwerkt. Vanuit de hal heeft u toegang tot de inpandige berging, een ideale plek voor het stallen van uw fietsen. De handige werkbank en de losse kasten in deze berging blijven achter, zodat u direct over extra werk- en opslagruimte beschikt.

Op de begane grond bevinden zich tevens twee slaapkamers. De ruimste kamer biedt direct toegang tot de gemeenschappelijke tuin, waardoor u zo naar buiten stapt. De tweede, compactere kamer is multifunctioneel ingericht. Naast een praktische bergkast vindt u hier de opstelling van de cv-installatie (Intergas HR, 2014), alsmede een toilet en een wastafelmeubel.

Eerste Verdieping

U komt binnen in de hal, waar zich de meterkast (voorzien van 6 groepen en 2 aardlekschakelaars) en de toiletruimte met een modern vrijhangend toilet bevinden. Vanuit deze centrale hal heeft u toegang tot alle vertrekken op deze woonlaag: de woonkamer, de dichte keuken, de badkamer en een slaapkamer. De lichte doorzonwoonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een eethoek. Dankzij de grote raampartijen aan weerszijden geniet u hier van een prettige lichtinval en een vrij uitzicht op het omliggende groen. Het plafond is strak afgewerkt, verlaagd en voorzien van inbouwspots.

De nette, dichte keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Daarnaast is er ruimte voor een losse koelkast en vindt u hier de aansluiting voor de wasmachine. Een loopdeur geeft vanuit de keuken direct toegang tot de buitenruimte aan de achterzijde. De badkamer is volledig betegeld met grote tegels en efficiënt ingericht met een inloofdouche, een wastafelmeubel en een handdoekradiator.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een slaapkamer die beschikt over een praktische inbouwkast. Vanuit deze kamer stapt u zo het balkon op, dat op het oosten is gelegen; een heerlijke plek om van de eerste ochtendzon te genieten.

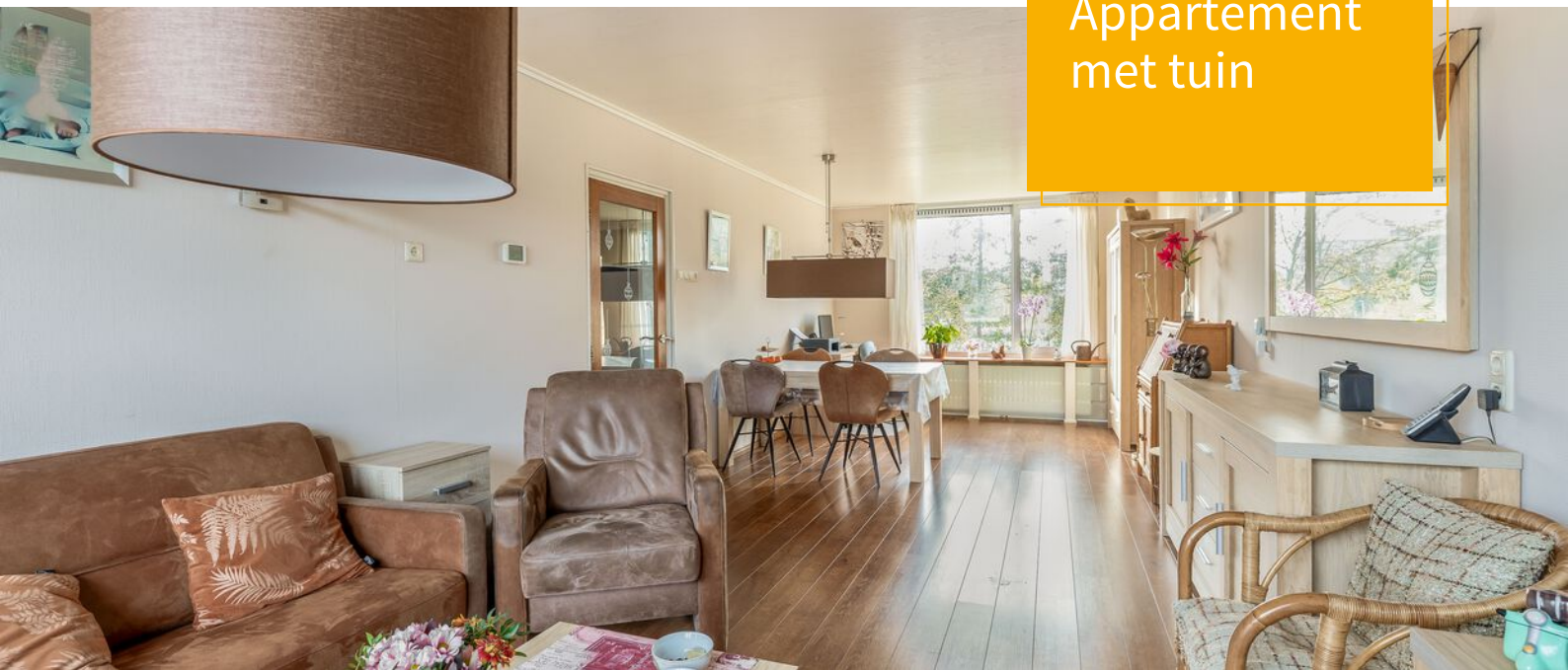
BIJZONDERHEDEN

Wat deze maisonnette bijzonder maakt, is de royale hoeveelheid buitenruimte. Naast het balkon op het oosten aan de voorzijde, beschikt de woning aan de achterzijde over een balkon én een ruim, geheel betegeld zonneterras op het westen. Hier kunt u dankzij de gunstige zonligging tot in de avonduren buiten zitten. Dit terras is bovendien voorzien van zonwering en een praktische buitenkraan. Tevens is er toegang tot de gemeenschappelijke tuin.

Het appartement beschikt over betonnen verdiepingvloeren en is vrijwel geheel voorzien van isolatieglas, waarvan een deel in 2016 is vervangen door HR++ beglazing.

Aanvaarding: in overleg, op korte termijn mogelijk en gewenst.

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.



Appartement
met tuin

KENMERKEN

Willem de Rijkelaan 108

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Servicekosten	€ 180,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, maisonnette
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1961
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	102 m ²
Inhoud	310 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Achtertuin
Oriëntering	West
Staat	Normaal

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Intergas HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014

KENMERKEN

Willem de Rijkelaan 108



Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

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



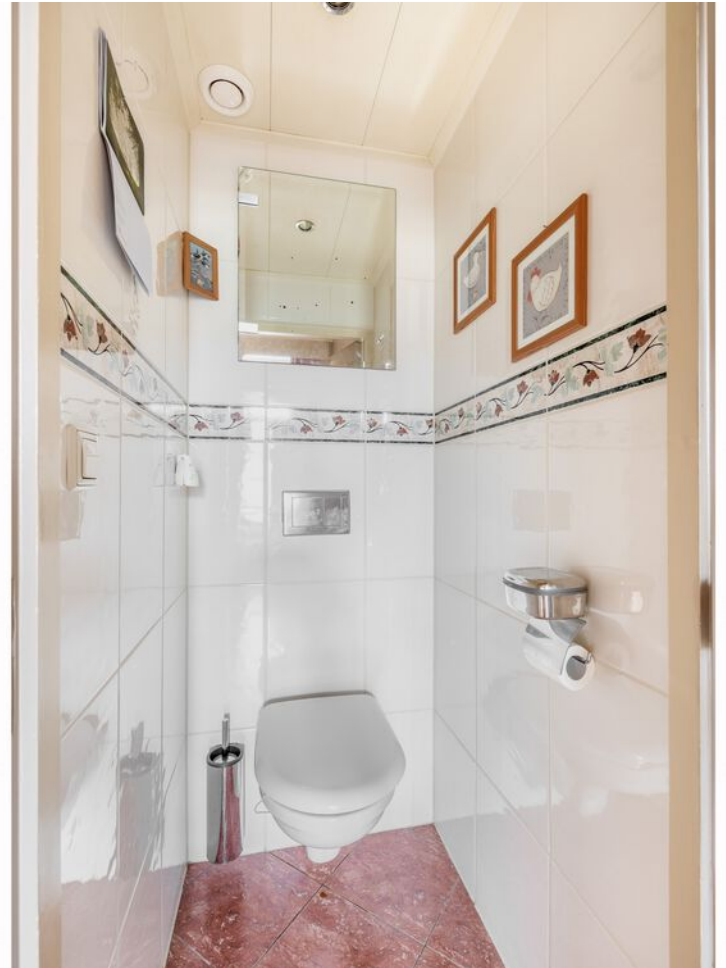
























PLATTEGROND

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.

ENERGIELABEL

Willem de Rijkelaan 108

Energie label woningen

Registratienummer
299113383

Datum registratie
18-11-2025

Geldig tot
13-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

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

Willem de Rijkelaan 108
2741VL Waddinxveen

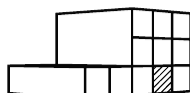
BAG-ID: 0627010000004940

Detailaanduiding

Bouwjaar 1961
Compactheid 1,50
Vloeroppervlakte 98m²

Woningtype

Tussenwoning onderste
bouwlaag



Opnamedetails

Naam

A. de Pater

Vakbekwaamheidsnummer

6538.5142.9240

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

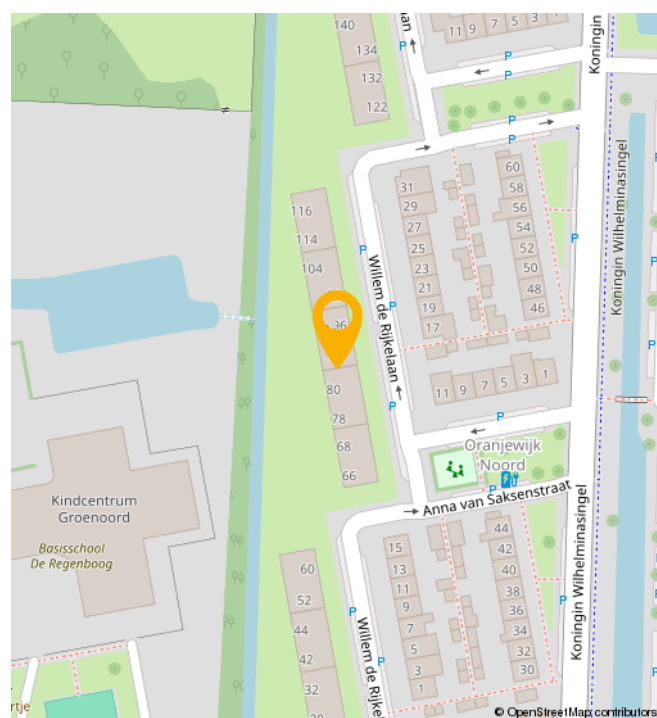
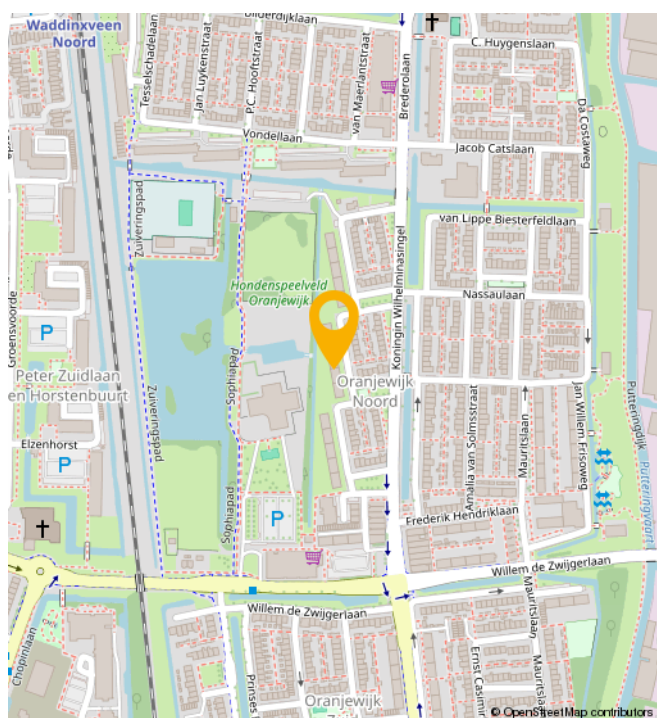
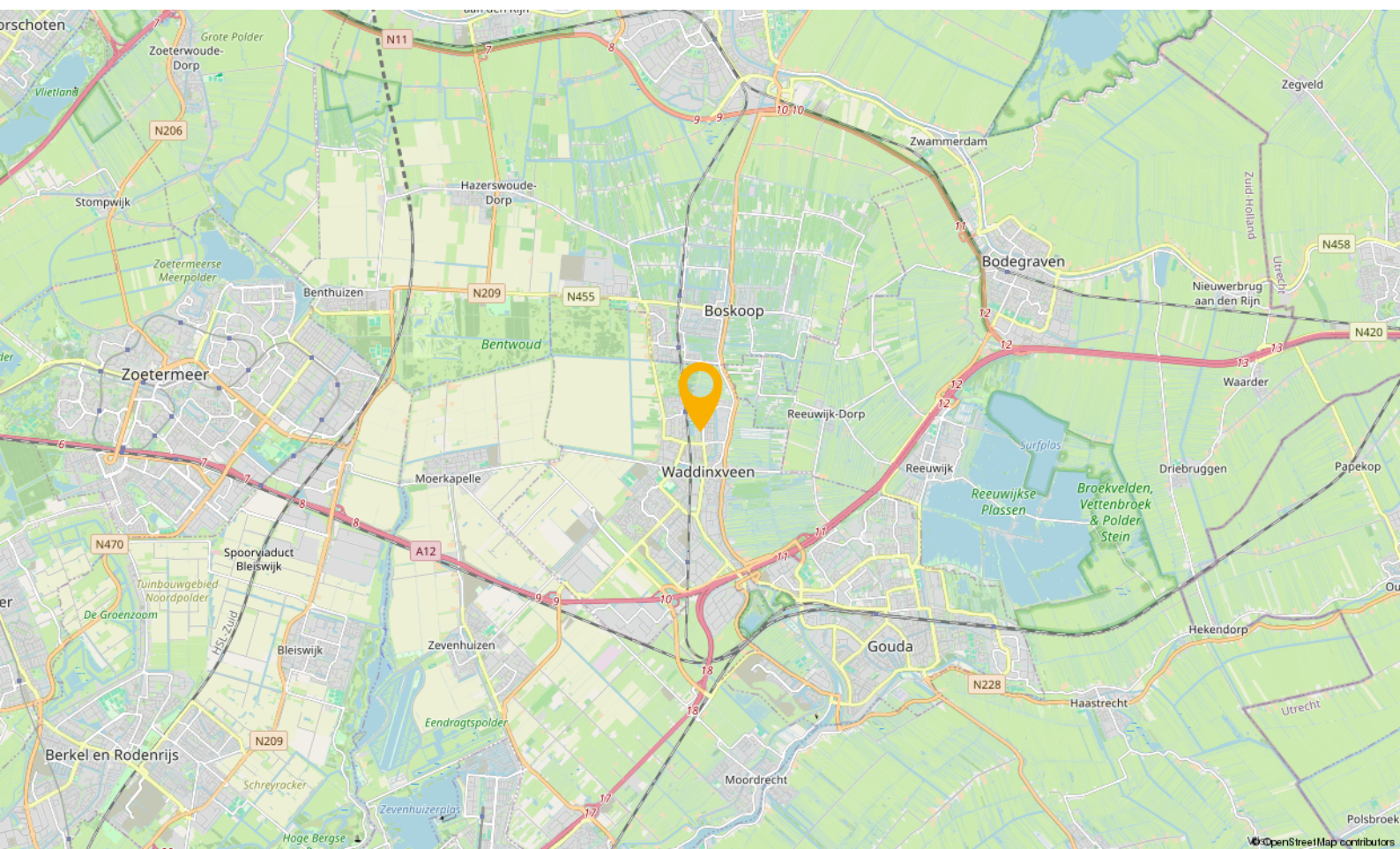
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

LOCATIE OP KAART

Willem de Rijkelaan 108



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.

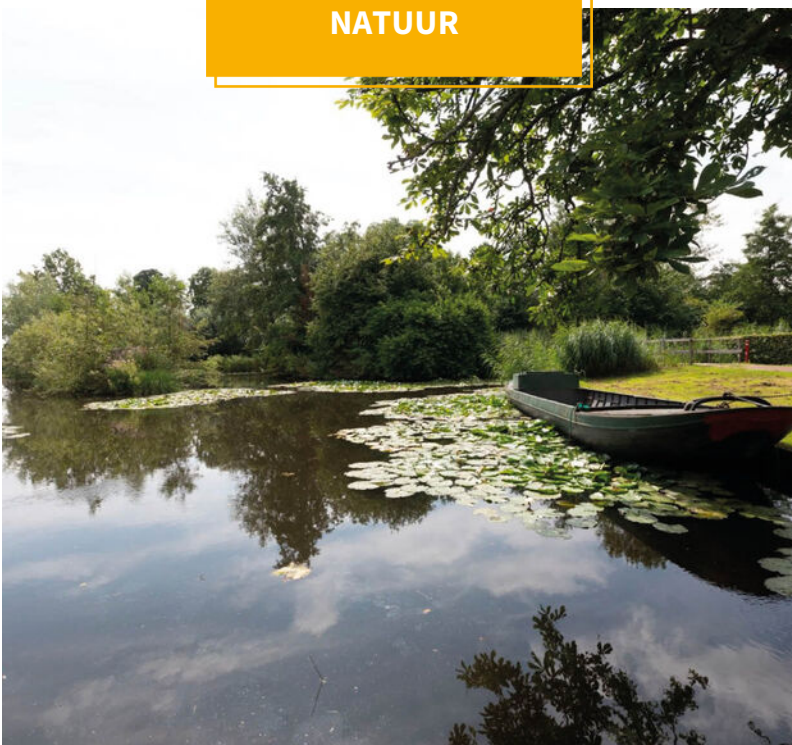
En heerlijk centraal

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 / Oranjewijk Noord

Leeftijd



0 - 14: 21%

15 - 24: 11%

25 - 44: 32%

45 - 64: 24%

65+: 11%

Koop / huur



Koop: 55%

Huur: 45%

Huishoudens



Eenpersoons: 38%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 38%



Percentage mannen:

51%



Percentage vrouwen:

49%



Aantal auto's:

1,0 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



Handwriting practice lines consisting of 20 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 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

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.