



HEGGEWINDE 19

2742 DZ Waddinxveen

€ 429.000 K.K.

 131m²

 127m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Heggewinde 19

Uitgebouwde gezinswoning in het groene hart van Waddinxveen.

In de geliefde wijk 'Groenswaard', die zijn naam absoluut eer aandoet, vindt u aan een rustig en doodlopend hofje deze verrassend ruime tussenwoning. De Heggewinde 19 is de ideale plek voor wie op zoek is naar rust en ruimte, want met maar liefst 131 m² woonoppervlakte, vijf volwaardige slaapkamers en een uitgebouwde woonkamer is er plek voor het hele gezin. De woning uit 1972 kenmerkt zich door een speelse Z-vormige leefruimte en een praktische bijkeuken, terwijl de schuifpui u direct naar de zonnige, op het westen gelegen achtertuin leidt. Dankzij dakkapellen aan beide zijden is ook de zolderverdieping opvallend ruim. U woont hier te midden van speelvelden en scholen, en met de supermarkt en station Waddinxveen Noord op loopafstand heeft u alle voorzieningen binnen handbereik.

INDELING WONING

Begane grond:

Een warm welkom en praktisch comfort Bij aankomst wordt u verwelkomd in een royaal uitgebouwde entree. Deze hal biedt voldoende ruimte voor uw garderobe en geeft toegang tot de meterkast, die is uitgerust met zeven groepen en een aardlekschakelaar. Ook vindt u hier de deels betegelde toiletruimte, modern uitgevoerd met een vrijhangend toilet en fonteintje. Vanuit de hal stapt u de sfeervolle woonkamer binnen. Wat direct in het oog springt, is de vervanging van de originele stalen trap door een prachtige, duurzame trap van esdoornhout. Voor de trap is een portaaltje geplaatst, een slimme toevoeging die tocht naar boven voorkomt en de warmte beneden houdt. De keuken is gesitueerd in een hoekopstelling en verkeert in een keurige staat.

Hoewel de keuken uit de jaren 90 dateert, is deze goed onderhouden en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loopt u door naar de bijzonder praktische bijkeuken. Hier vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals ruimte voor een losse koel-/vriescombinatie. Een groot pluspunt is de aanwezige uitstortgootsteen; ideaal voor het wassen van uw handen na het tuinieren. Via de bijkeuken heeft u direct toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Ruimte voor het hele gezin De fraaie esdoornhouten trap leidt u naar de overloop op de eerste verdieping. Hier heeft u toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een handige vaste bergkast. De woning beschikt over twee ruime, vergelijkbare slaapkamers aan weerszijden van het huis, en een derde, kleinere slaapkamer die uitstekend dienst kan doen als kinderkamer of kastenkamer. De badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien, waaronder een douchecabine, een vrijhangend toilet en een wastafelmeubel met spiegel. Ook de trap naar de tweede verdieping is vervangen door een hoogwaardig houten exemplaar, wat zorgt voor een mooie eenheid in de afwerking.

Tweede verdieping:

Licht, ruimte en mogelijkheden De zolderverdieping is een volwaardige woonlaag dankzij de plaatsing van kunststof dakkapellen aan beide zijden. Hierdoor zijn er twee extra slaapkamers gerealiseerd, wat het totaal op vijf slaapkamers brengt. Beide kamers beschikken over bergruimte, die slim is weggewerkt in de nok of onder de schuine kap. De voorzolder is verrassend ruim en biedt niet alleen plaats aan de cv-installatie (Remeha, 2007), maar is ook groot genoeg om in te richten als lichte thuiswerkplek of hobbyruimte.

BIJZONDERHEDEN

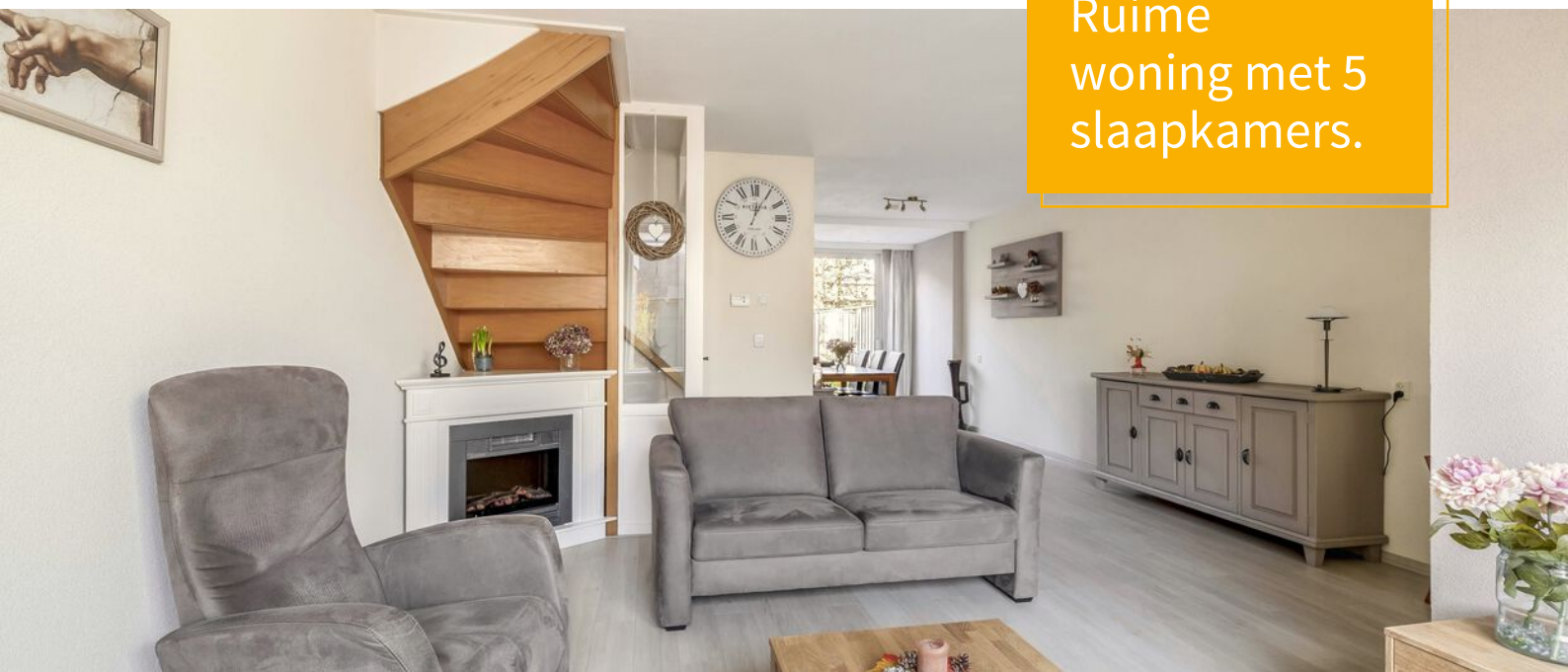
Deze woning biedt een verrassende hoeveelheid ruimte en comfort, mede dankzij de in 1993 gerealiseerde uitbouw aan de achterzijde. Deze vergroting van de woonkamer is voorzien van een geïsoleerde vloer met convectorput en een aluminium schuifpui met dubbelglas, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Vanuit de woonkamer, maar ook via de praktische bijkeuken, betreedt u de achtertuin. Deze buitenruimte is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, afgewisseld met sfeervolle borders aan de zijkant. Recent onderhoud is reeds uitgevoerd; zo zijn de dakbedekking en boeidelen van de berging onlangs vernieuwd. Ook op de bovenverdieping is geïnvesteerd in duurzaamheid en gemak. Beide dakkapellen zijn in 2013 vervangen door onderhoudsarme kunststof exemplaren voorzien van isolerend HR-glas.

De ligging van de woning is ideaal voor wie rust zoekt maar toch centraal wil wonen. Het huis bevindt zich aan een autoluwe, doodlopende straat met voldoende parkeergelegenheid voor de deur. De buurt is zeer kindvriendelijk ingericht met diverse speelvoorzieningen, waaronder een groot speelveld, in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de winkels van wijkwinkelcentrum de Groensvoorde of het Koningin Wilhelminaplein, beide op redelijke afstand gelegen.

Ook basisscholen bevinden zich op korte afstand en voor forenzen is Station Waddinxveen-Noord slechts enkele minuten lopen. De oplevering van deze woning kan op korte termijn plaatsvinden.

Disclaimer 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 geldt niet als meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

Ruime
woning met 5
slaapkamers.



KENMERKEN

Heggewinde 19



Overdracht

Vraagprijs	€ 429.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	127 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	131 m ²
Inhoud	443 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

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

Energieverbruik

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

CV ketel

KENMERKEN

Heggewinde 19



CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

























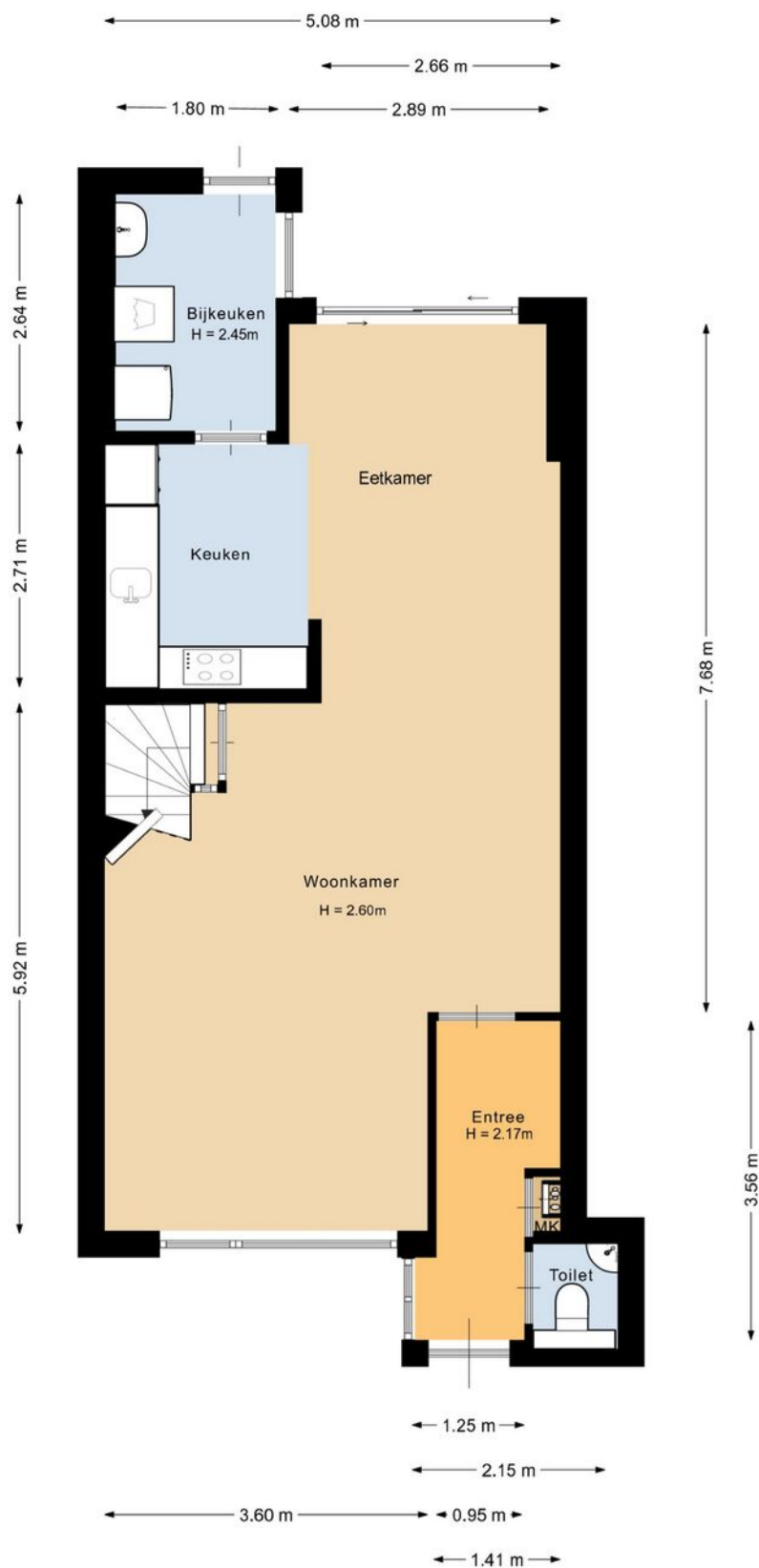






PLATTEGROND

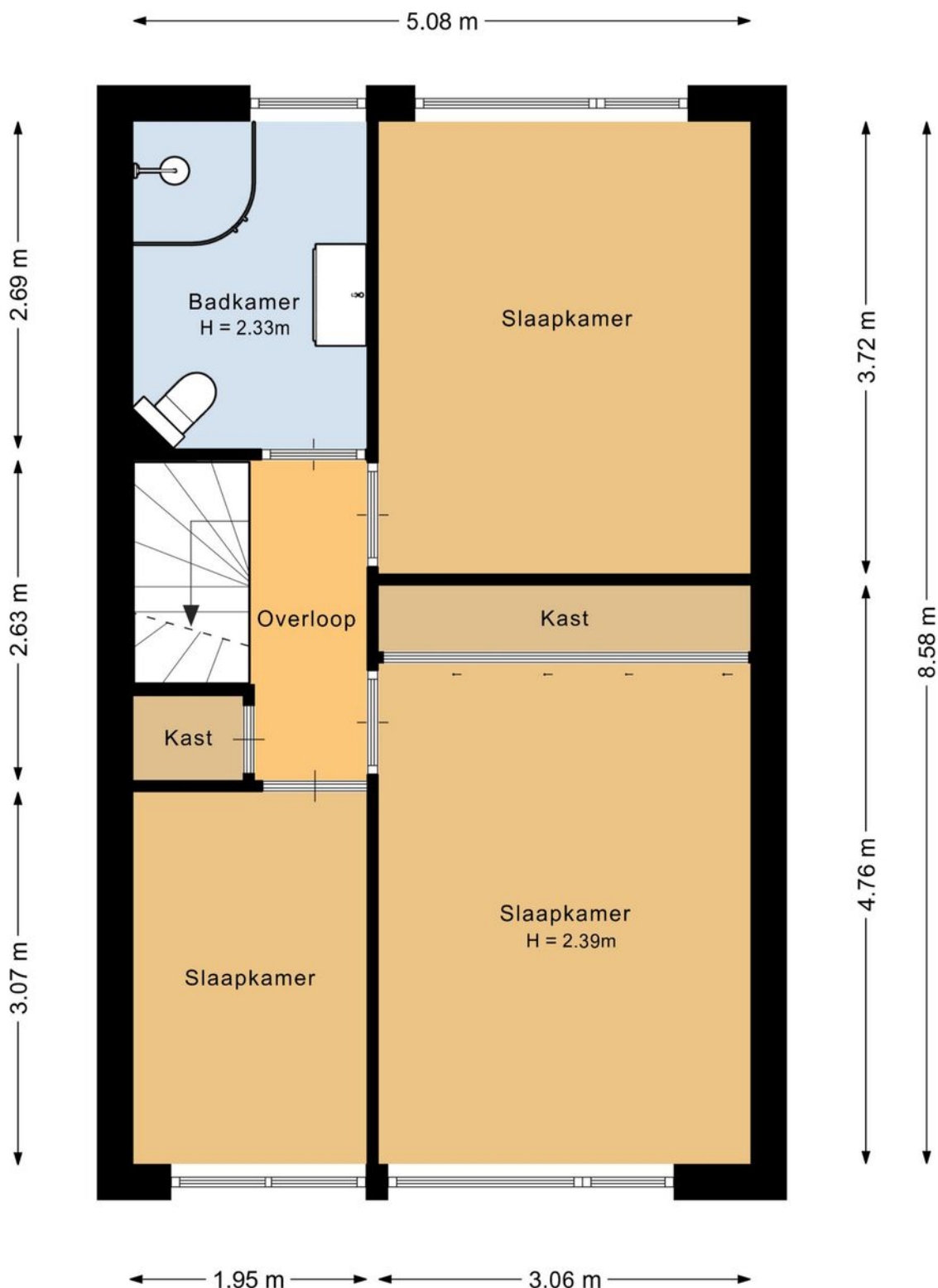
Begane grond



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

PLATTEGROND

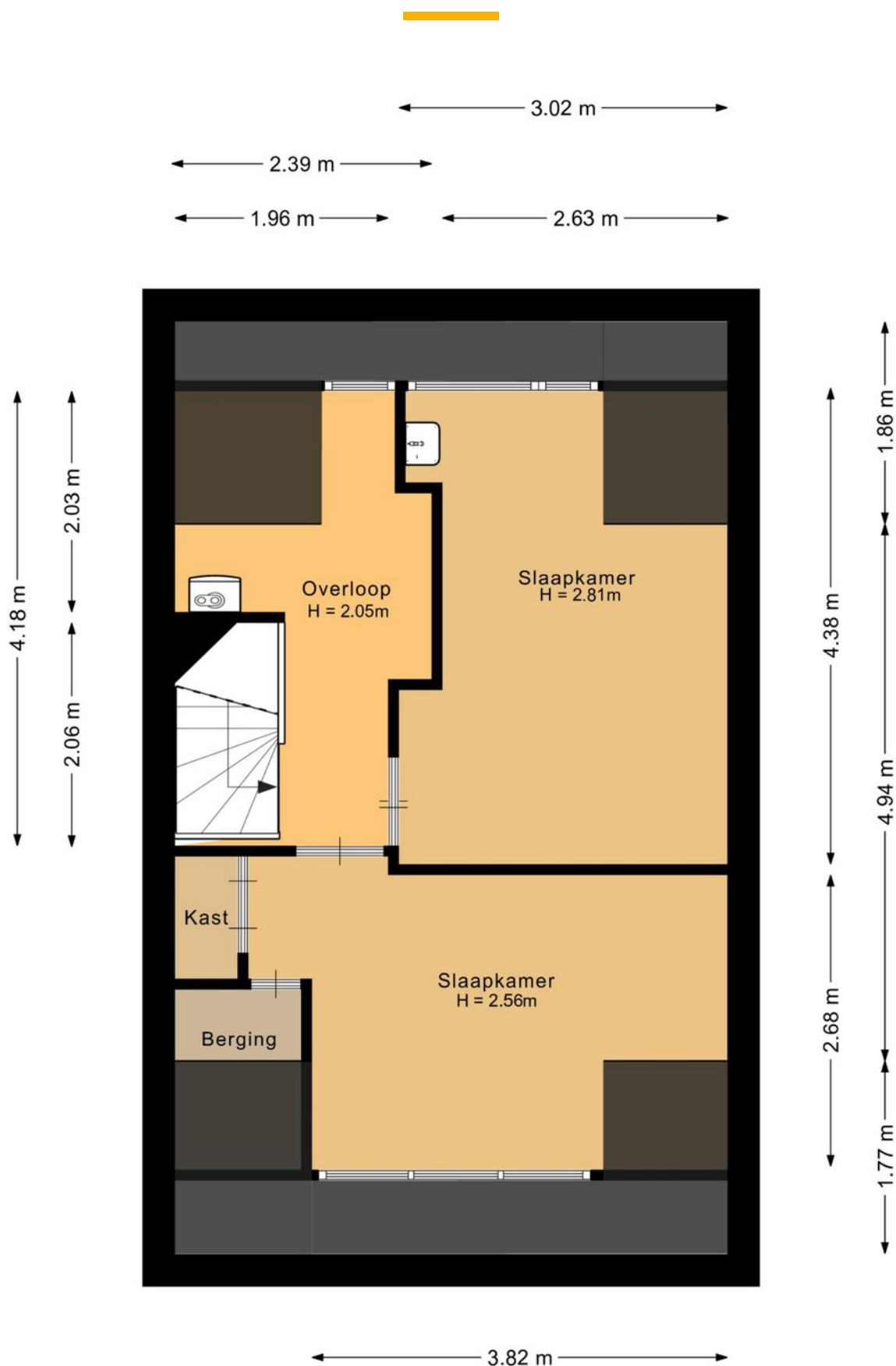
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

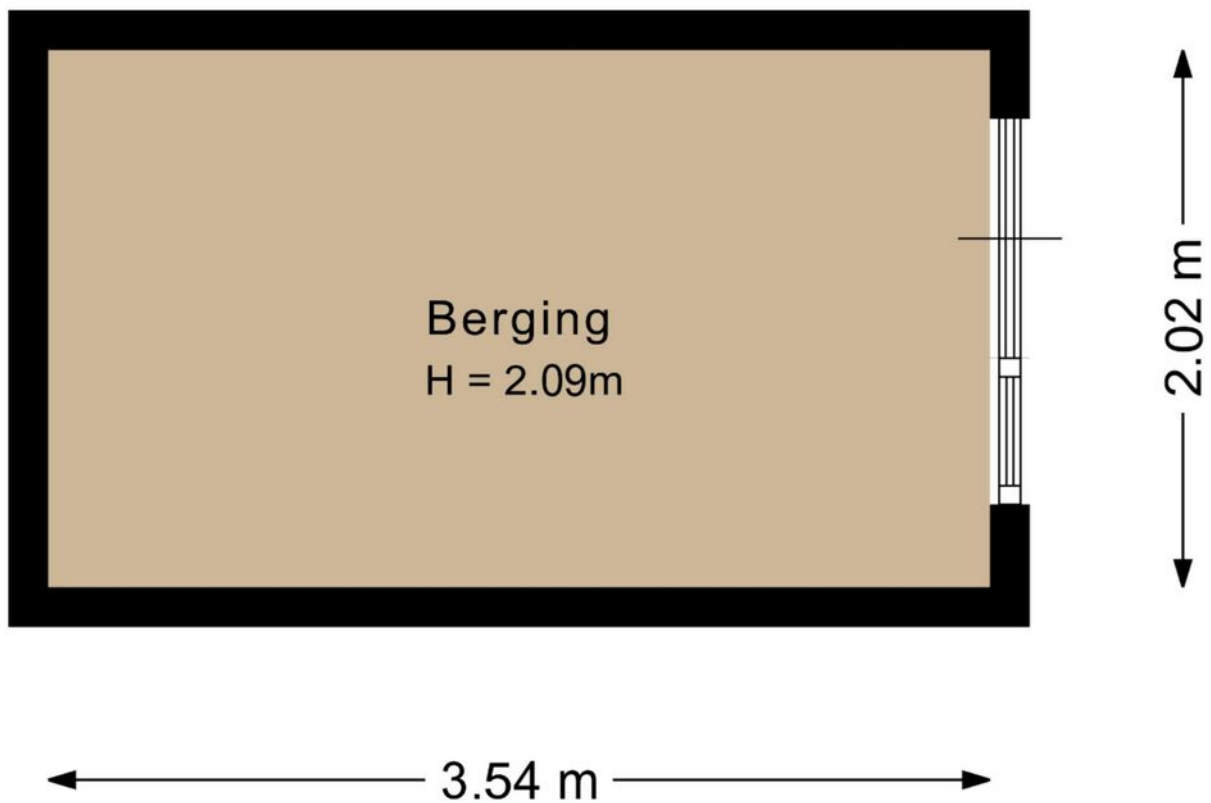
Zolderverdieping



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

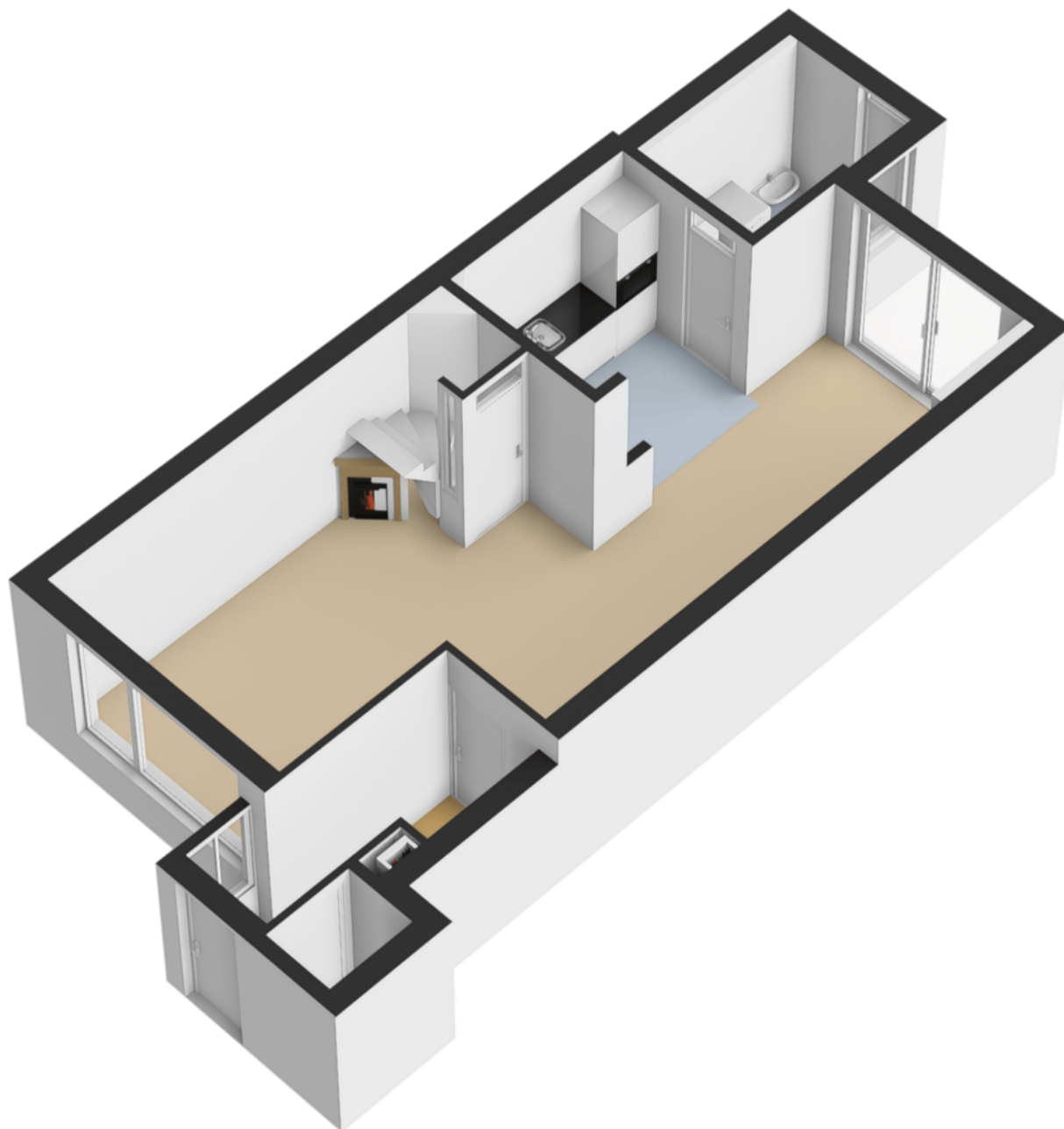
PLATTEGROND

Berging

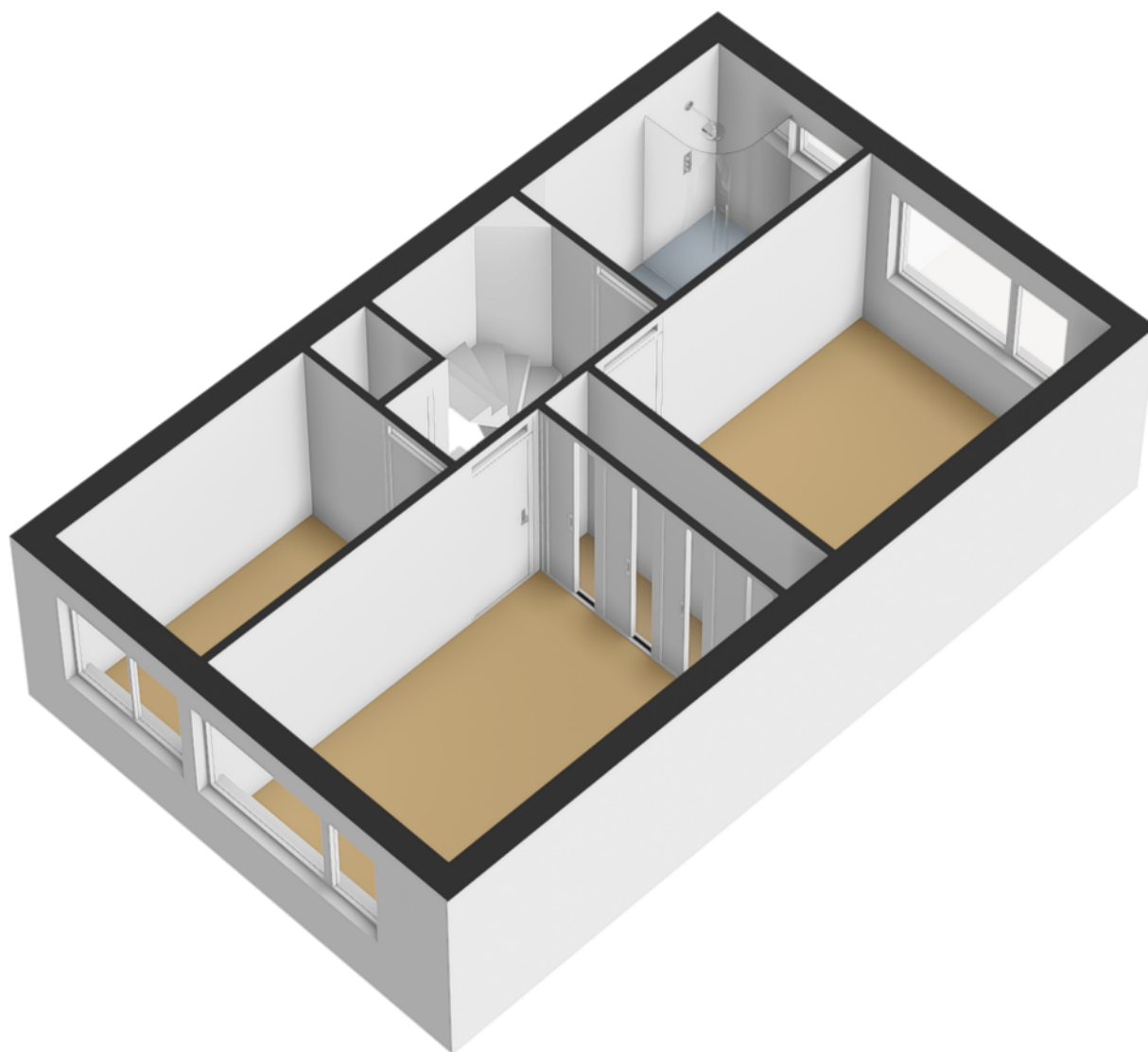


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

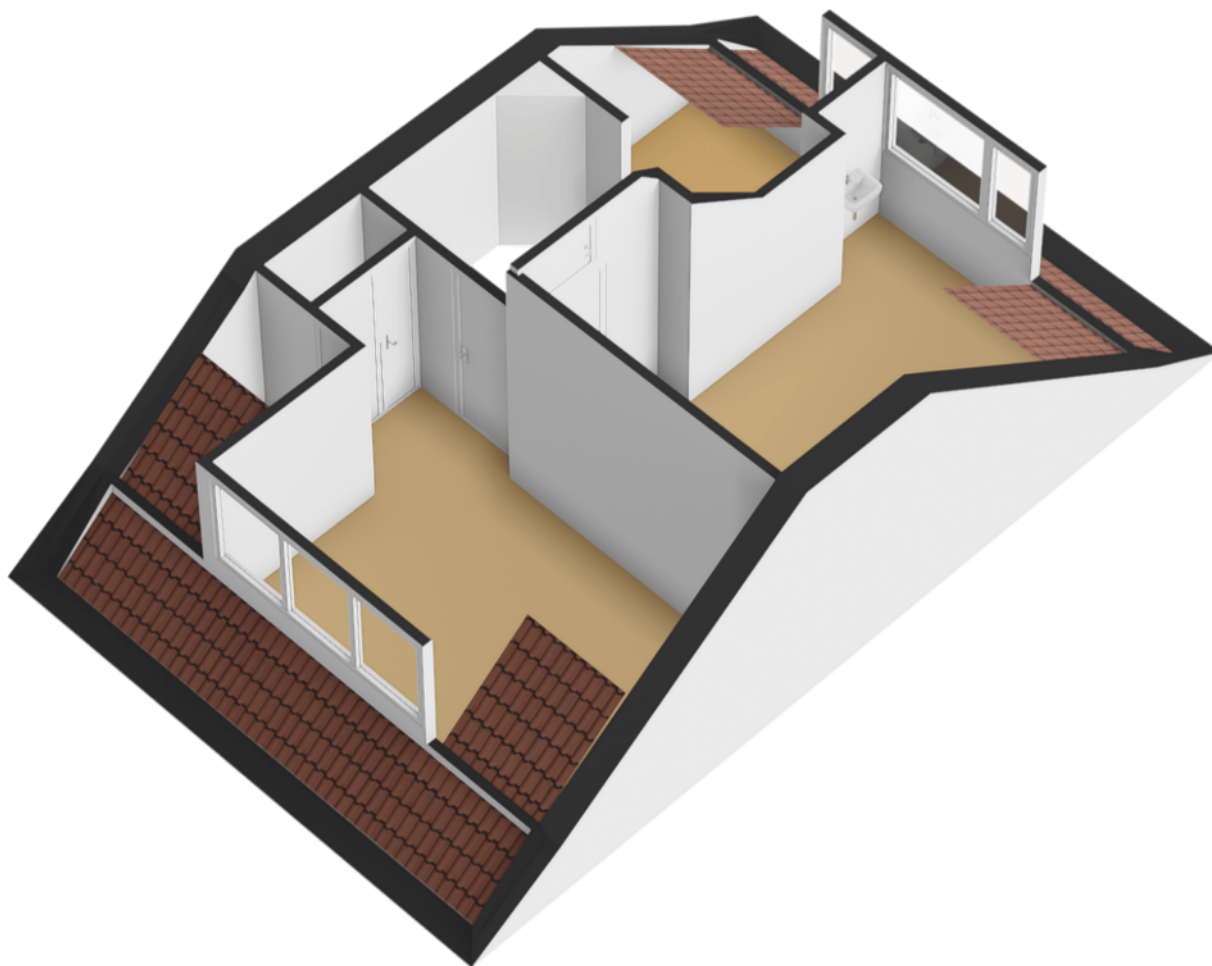
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



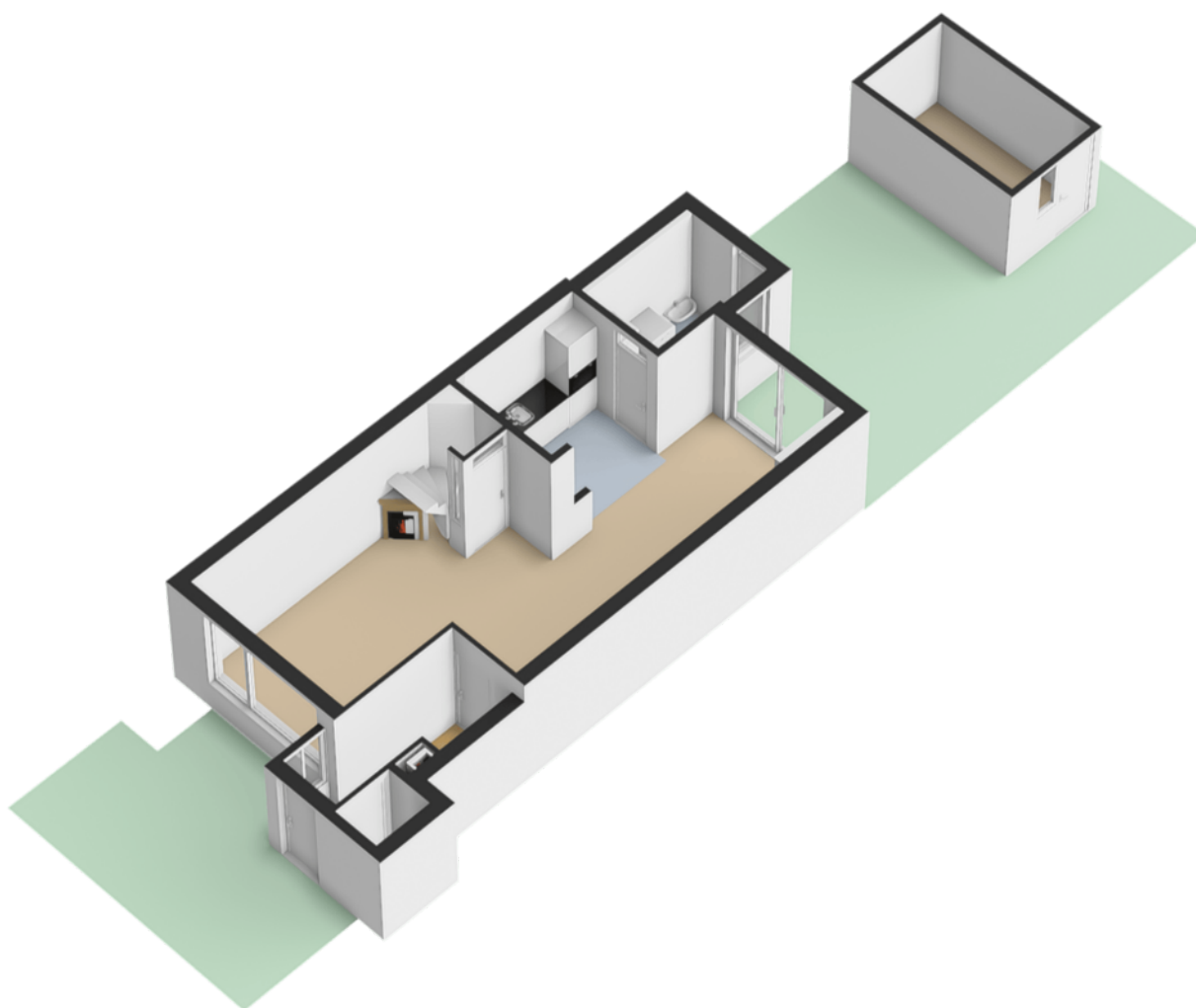
PLATTEGROND

Overzicht



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

PLATTEGROND



ENERGIELABEL

Heggewinde 19



Rijksoverheid

Energie label woning

Heggewinde 19

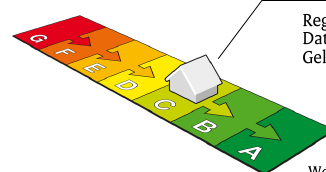
2742DZ Waddinxveen

BAG-ID: 0627010000007116

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label C

Registratienummer 418877210
Datum van registratie 11-12-2020
Geldig tot 11-12-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Jan Bokma
Examennummer 7615
KvK nummer 59732830

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

KADASTRALE KAART

Heggewinde 19

Kadastrale kaart

Uw referentie: pet



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 5868

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2025

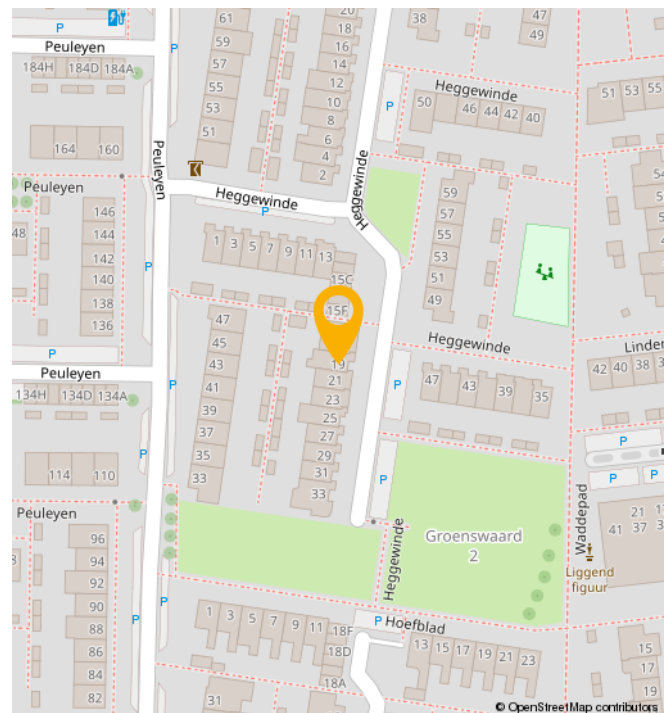
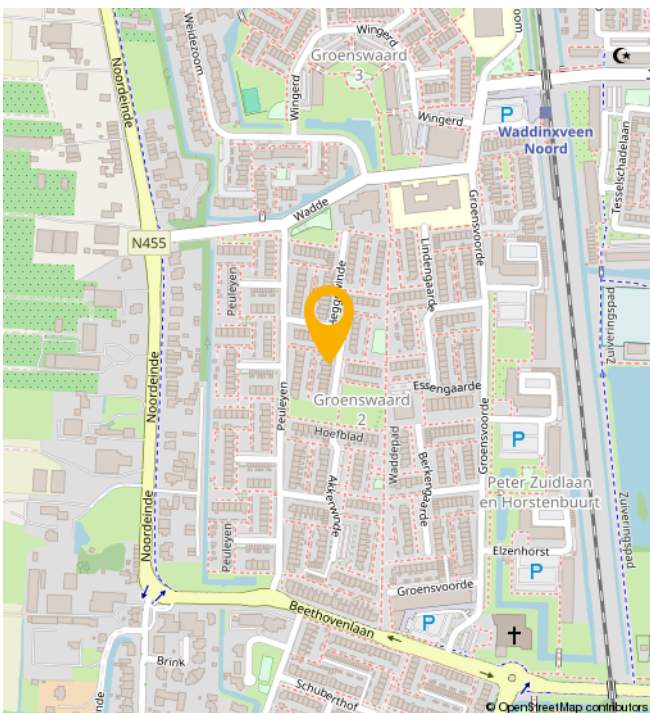
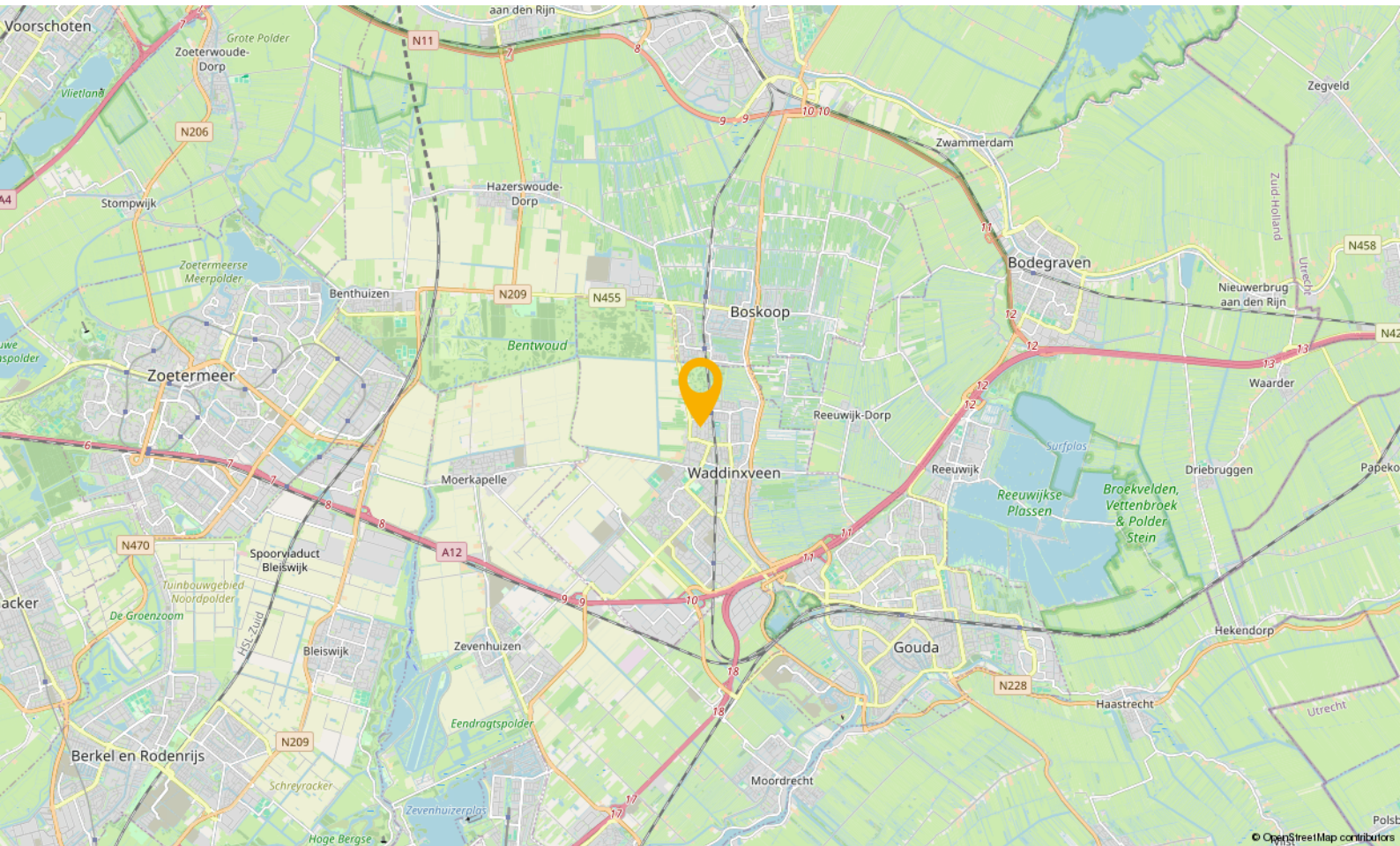
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Heggewinde 19



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 1

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 13%

25 - 44: 21%

45 - 64: 28%

65+: 21%

Koop / huur



Koop: 87%

Huur: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 16%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 44%



Percentage mannen:

50%



Percentage vrouwen:

50%



Aantal auto's:

1,3 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

[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