



EKSTERDREEF 47

2743 EB Waddinxveen

€ 295.000 K.K.

 61m²



Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Eksterdreef 47

****Fris, licht en instapklaar 3-kamerappartement op toplocatie – Eksterdreef 47, Waddinxveen****

Zoek je een comfortabel appartement waar je zó in kunt trekken? Welkom op Eksterdreef 47! Dit fijne 3-kamerappartement ligt op een heerlijk rustige plek aan de rand van de wijk Zuidplas, maar wel lekker dichtbij alle voorzieningen die je je kunt wensen. Of je nou starter, jonge professional, samenwonend stel of juist op zoek naar een woning voor de volgende levensfase bent – dit appartement zit boordevol voordelen en weet je ongetwijfeld te verrassen.

****Lekker wonen, meteen genieten****

Zodra je het complex binnenstapt, valt direct op hoe verzorgd alles oogt. De afgesloten entree geeft je een veilig gevoel; geen onbekenden lopend in jouw hal, alleen bewoners en gasten. Er is een lift, dus zware boodschappen sjouwen over trappen is verleden tijd. Op de begane grond vind je ook de privéberging – superhandig voor fietsen, koffers of die extra voorraad.

De galerij brengt je naar de voordeur van nummer 47. Eenmaal binnen sta je in een centrale hal, vanwaar je toegang hebt tot alle vertrekken in deze verrassend lichte en praktische woning.

****Klaar voor het grote genieten – Woonkamer & keuken****

Wooncomfort voert hier de boventoon. De woonkamer strekt zich uit over de hele breedte aan de achterzijde en is dankzij de grote ramen opvallend licht. Schuif de dag binnen vanaf je luie stoel en kijk uit over het rustige groen: geen pottenkijkers, gewoon privacy. Het mooie laminaat loopt vloeiend door richting de eetkeuken, waardoor de ruimte logisch én groter aanvoelt.

In 2017 is de keuken vernieuwd, dus hier hoeft je voorlopig niet te klussen. De moderne uitstraling springt er echt uit met het wit en antracietgrijs. Voor wie graag kookt: je beschikt over een vaatwasser, vierpits gaskookplaat met afzuigkap,

combi-oven en een koelkast inclusief vriesvak. Alles bij de hand om een gezellige avond met vrienden of een snelle maaltijd na het werk te organiseren!

****Binnen/buiten-leven op z'n best****

Grenzend aan het eetgedeelte ligt het royale inpandige balkon. Hier vind je, beschermt en buiten het zicht van de wind, makkelijk een knus zitje of zelfs een kleine plantentoe. Echt het verlengde van je woonkamer! Vanaf het voorjaar kun je al lekker buiten ontbijten of de dag afsluiten met een glas wijn.

****Moderne badkamer, apart toilet****

Nog zo'n pluspunt: ook de badkamer en het aparte toilet zijn in 2017 volledig aangepakt. Modern, fris betegeld en slim ingedeeld. In de badkamer vind je een ruime inloopdouche, wastafel met meubel, nog een extra kast én een handdoekradiator. Het aparte toilet is deels betegeld, met een zwevend closet – strakke uitstraling en makkelijk schoonhouden.

****Twee slaapkamers, flexibel in te delen****

Het appartement heeft twee slaapkamers, beide aan de voorzijde en beide verrassend ruim. De grootste slaapkamer meet circa 13 m², dus plek zat voor een groot bed en een flinke kast. De tweede kamer? Die is ideaal als werkplek, logeerkamer of juist hobbyruimte. Ook zit hier de aansluiting voor de wasmachine en heb je ruimte voor een droger of een losse vriezer. Slim bedacht toch?

****Praktische extra's op een rijtje****

Standaard gemak krijg je er gratis bij. Denk bijvoorbeeld aan hardhouten kozijnen en overal dubbel glas! Er is centraal geregelde mechanische ventilatie én een moderne cv-combiketel uit 2021. Het onderhoud? Keurig bijgehouden. En de maandelijkse VvE-bijdrage is € 177,93 – daarmee worden alle gezamenlijke zaken goed geregeld.

****Ligging die klopt****

Wat de ligging betreft: je zit hier écht goed. Even snel naar winkelcentrum Gouweplein voor de boodschappen, een hapje op het terras of richting apotheek en gezondheidscentrum? Je hoeft de auto niet eens te pakken, want alles is op loopafstand. Liever met OV reizen? Het station is niet ver weg, met directe verbindingen richting Gouda en Alphen aan den Rijn. En voor forenzen: in een mum van tijd rijd je op de A12 of A20 richting Rotterdam, Den Haag of Utrecht.

****Samengevat – waarom juist hier?****

- Moderne keuken, badkamer en toilet, allemaal vernieuwd in 2017
- Woonkamer met grote raampartijen en uitzicht
- Twee slaapkamers, flexibel in te richten
- Inpandig balkon: buitengevoel met privacy
- Overal fraai laminaat
- Hardhouten kozijnen, dubbel glas
- Berging beneden
- VvE-bijdrage € 177,93 per maand
- Oplevering in overleg, indicatie juli/augustus 2026 - Centrale ligging én groen uitzicht

Kortom: een appartement om je meteen thuis te voelen. Grijp je kans en maak een afspraak voor een bezichtiging. Je zult zien – Eksterdreef 47 is precies wat je zoekt!

Afmetingen:

Woonkamer	4,60 x 3,95m	(18,00m ²)
Keuken/eetkamer	3,64 x 2,89m	(10,60m ²)
Slaapkamer 1	5,06 x 2,69m	(13,00m ²)
Slaapkamer 2	2,89 x 2,09m	(6,00m ²)
Badkamer	2,81 x 1,35/2,36m	(4,25m ²)
Balkon	2,70 x 1,50m	(4,00m ²)
Berging	2,71 x 1,87m	(5,10m 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.

**Heerlijk lichte
woonkamer
en keuken!**



KENMERKEN

Eksterdreef 47

Overdracht

Vraagprijs	€ 295.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1984
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	61 m ²
Inhoud	201 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5,1 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	HR Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

KENMERKEN

Eksterdreef 47

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft een lift	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	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

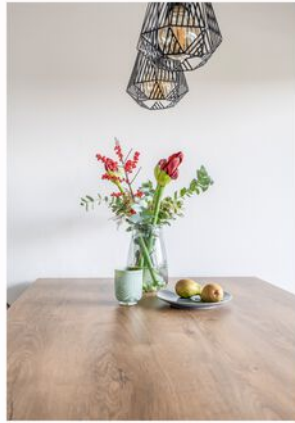
Kadastrale gegevens

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



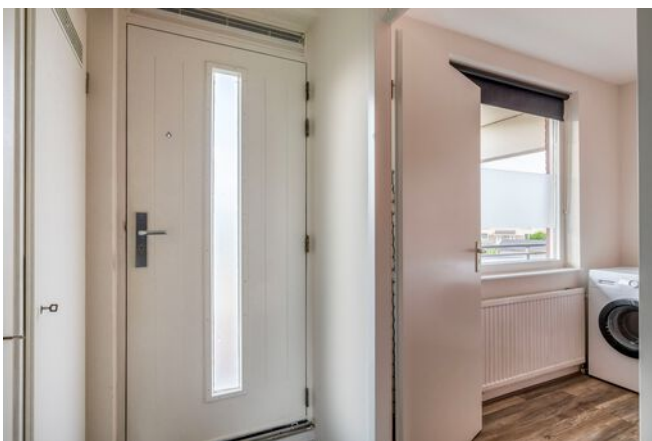
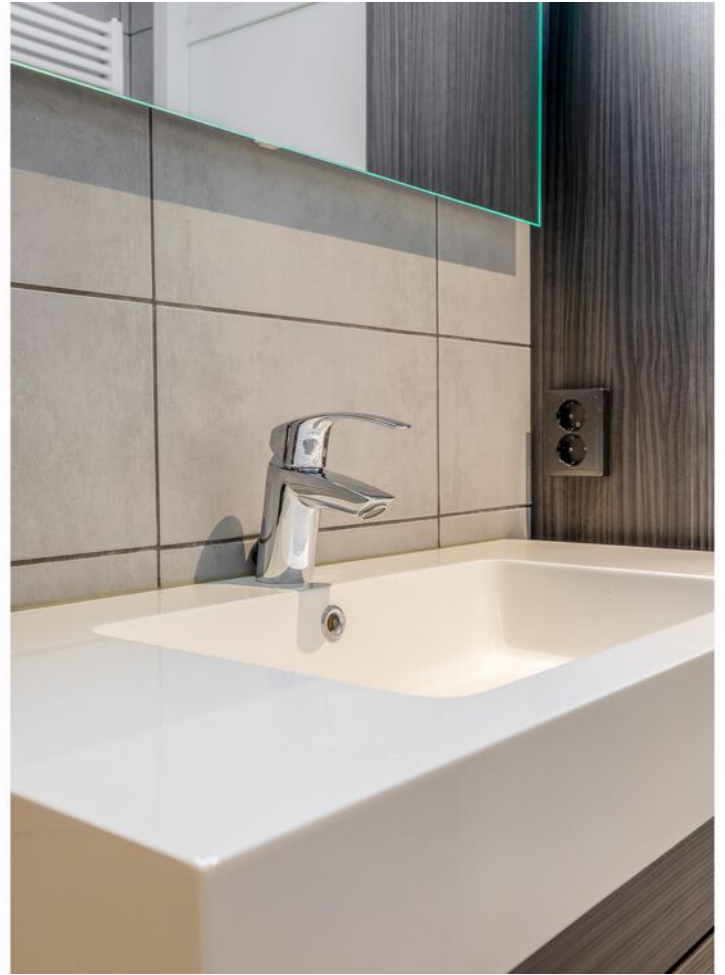


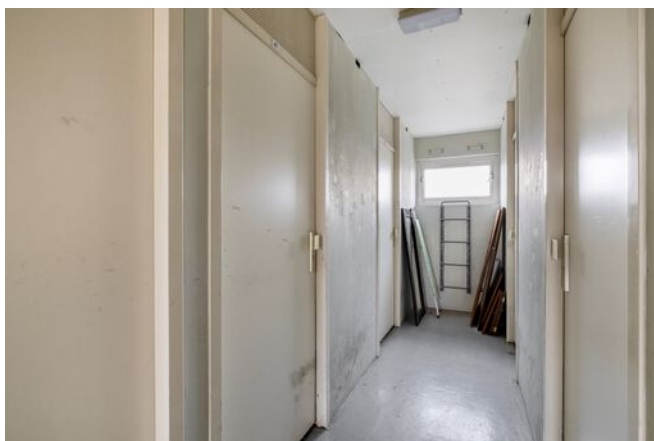






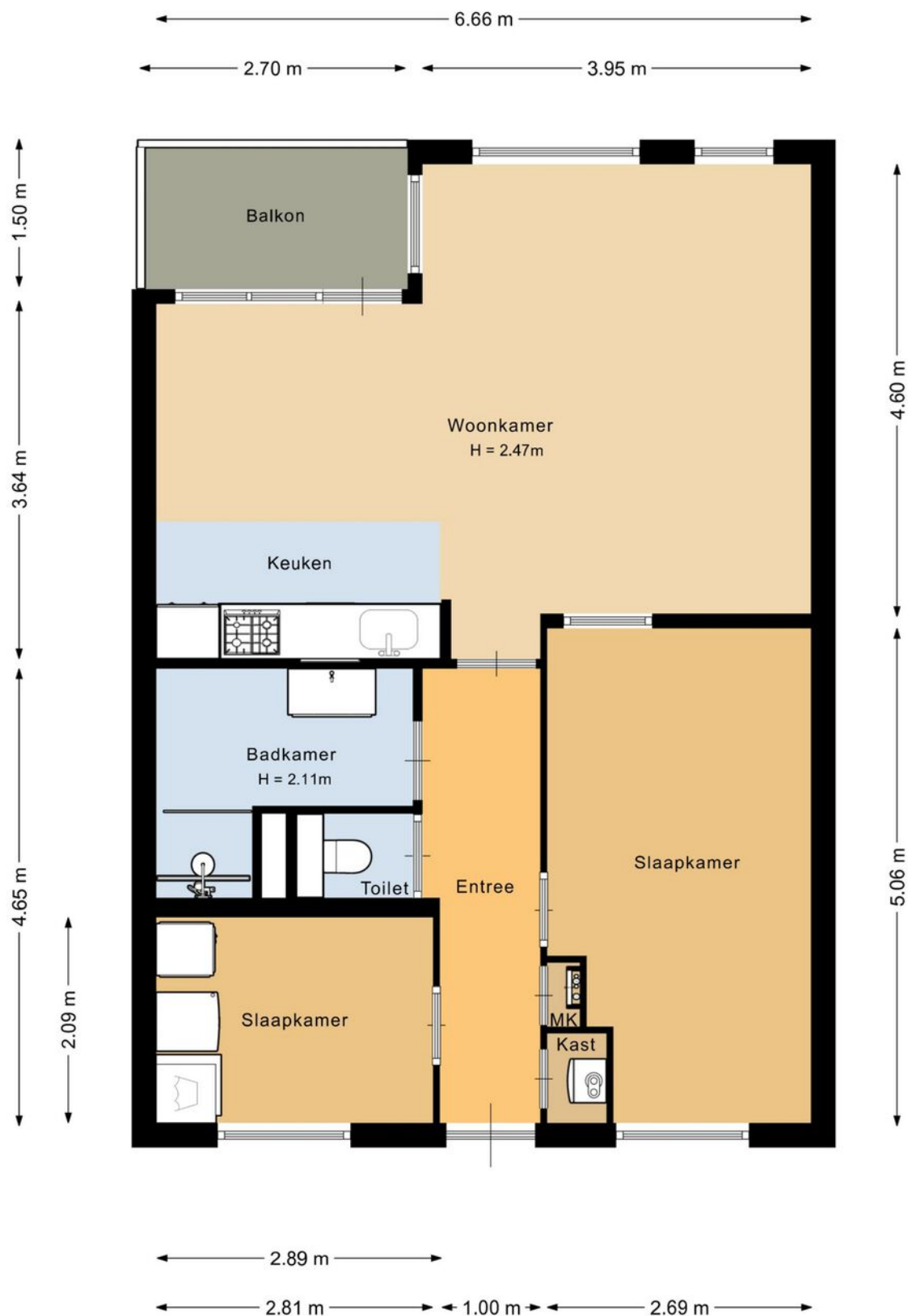






PLATTEGROND

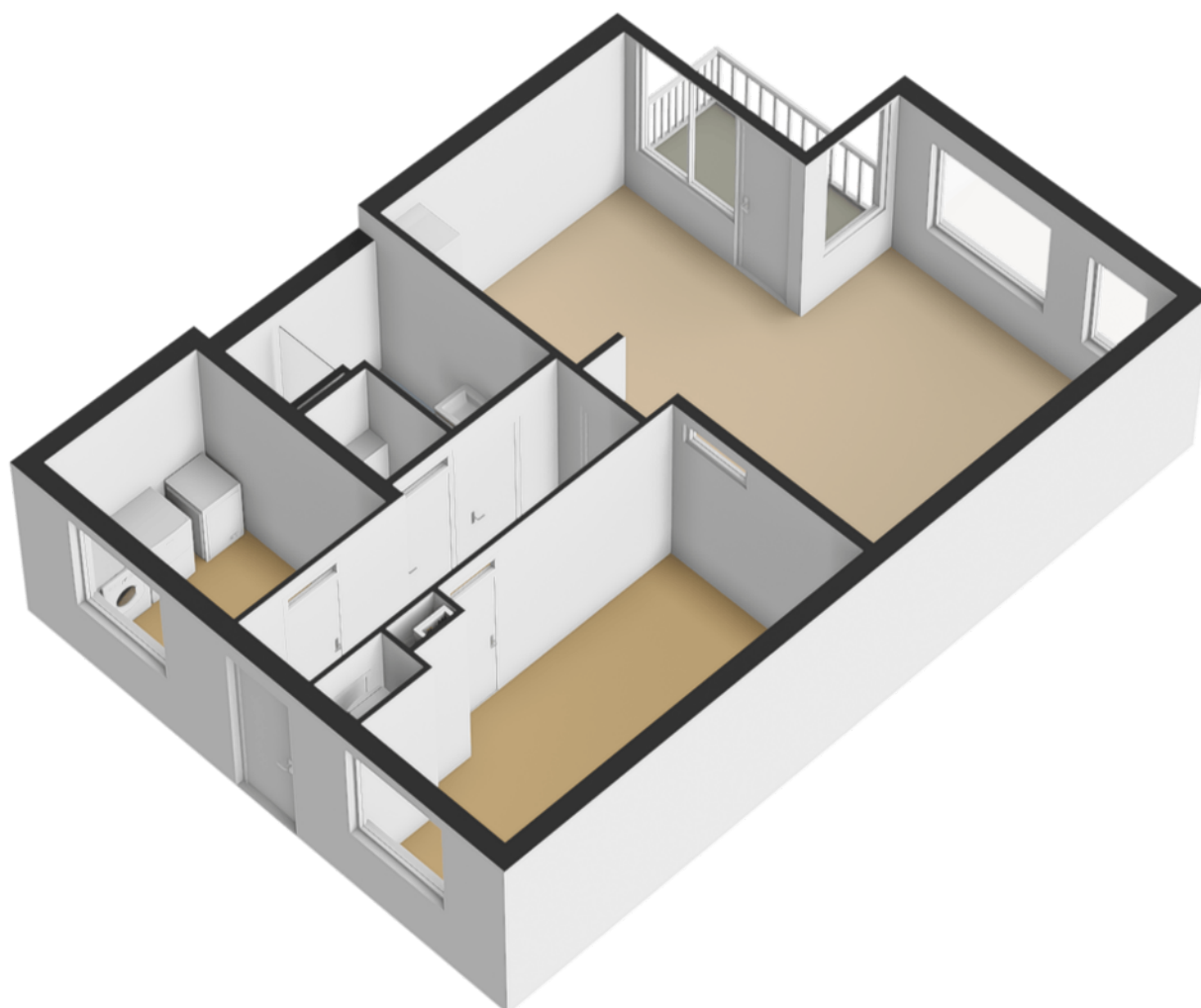
Eksterdreef 47 appartement



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

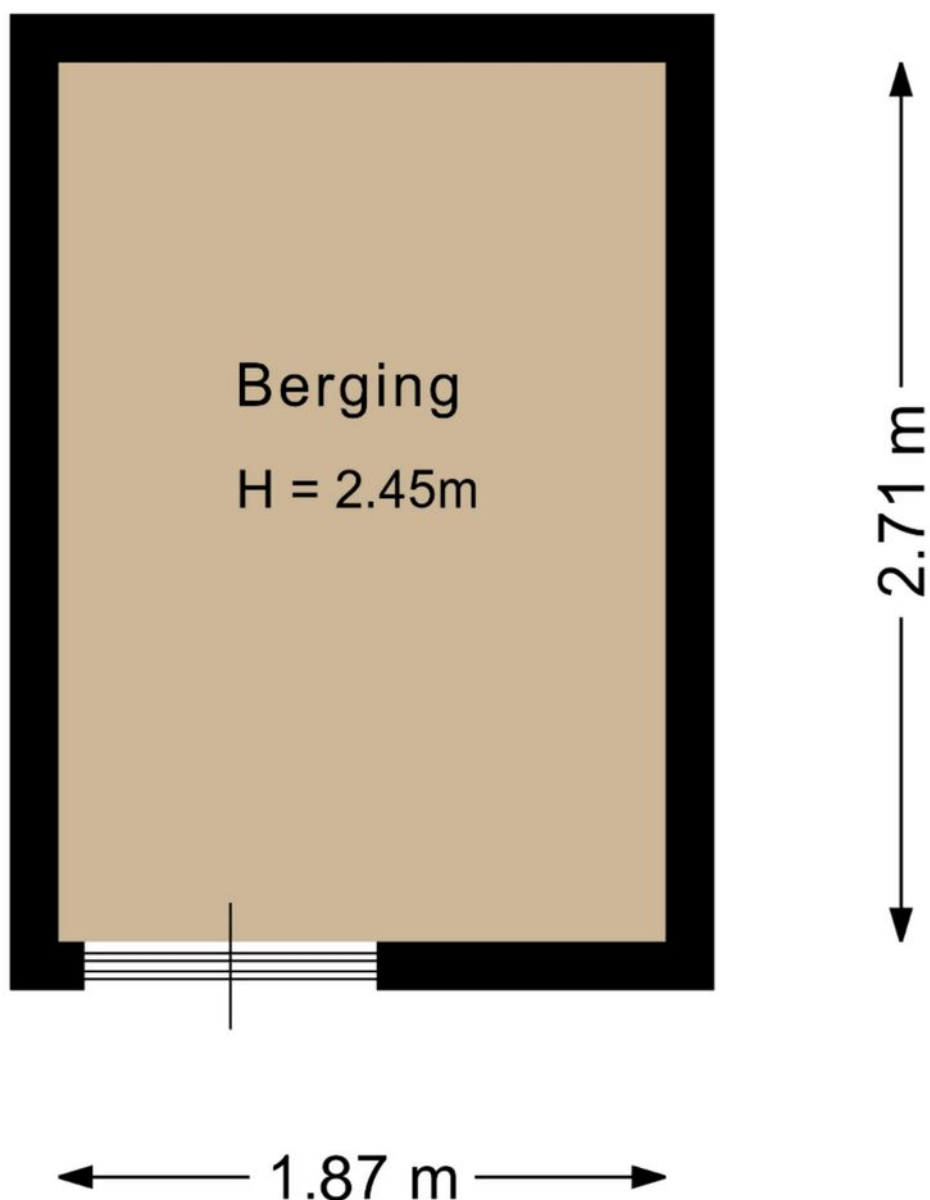
PLATTEGROND

Appartement 3D



PLATTEGROND

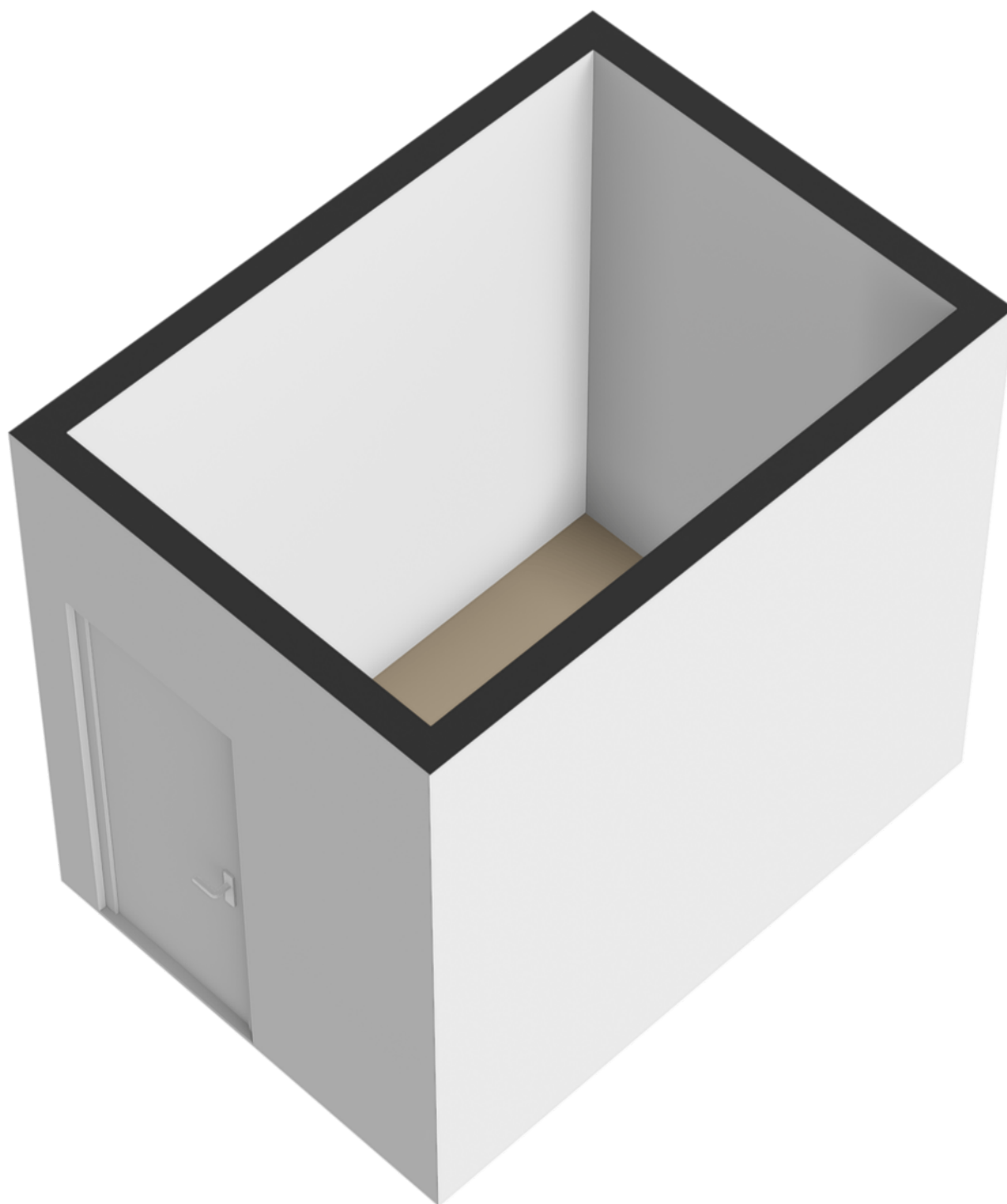
Berging



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

PLATTEGROND

Berging 3D



ENERGIELABEL

Eksterdreef 47



Rijksoverheid

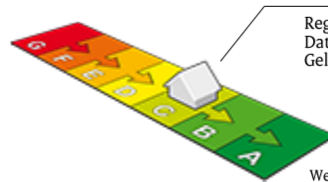
Energie label woning

Eksterdreef 47

2743EB Waddinxveen

BAG-ID: 0627010000006273

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 673168050
Datum van registratie 24-09-2016
Geldig tot 19-08-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen midden	
	Bouwperiode	1983 t/m 1987	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing	
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing	
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	Mechanische afzuiging	

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

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)

HR++ glas in de slaapruimte(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 Jamie Peters
Examnummer 3627
KvK nummer 61869589

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

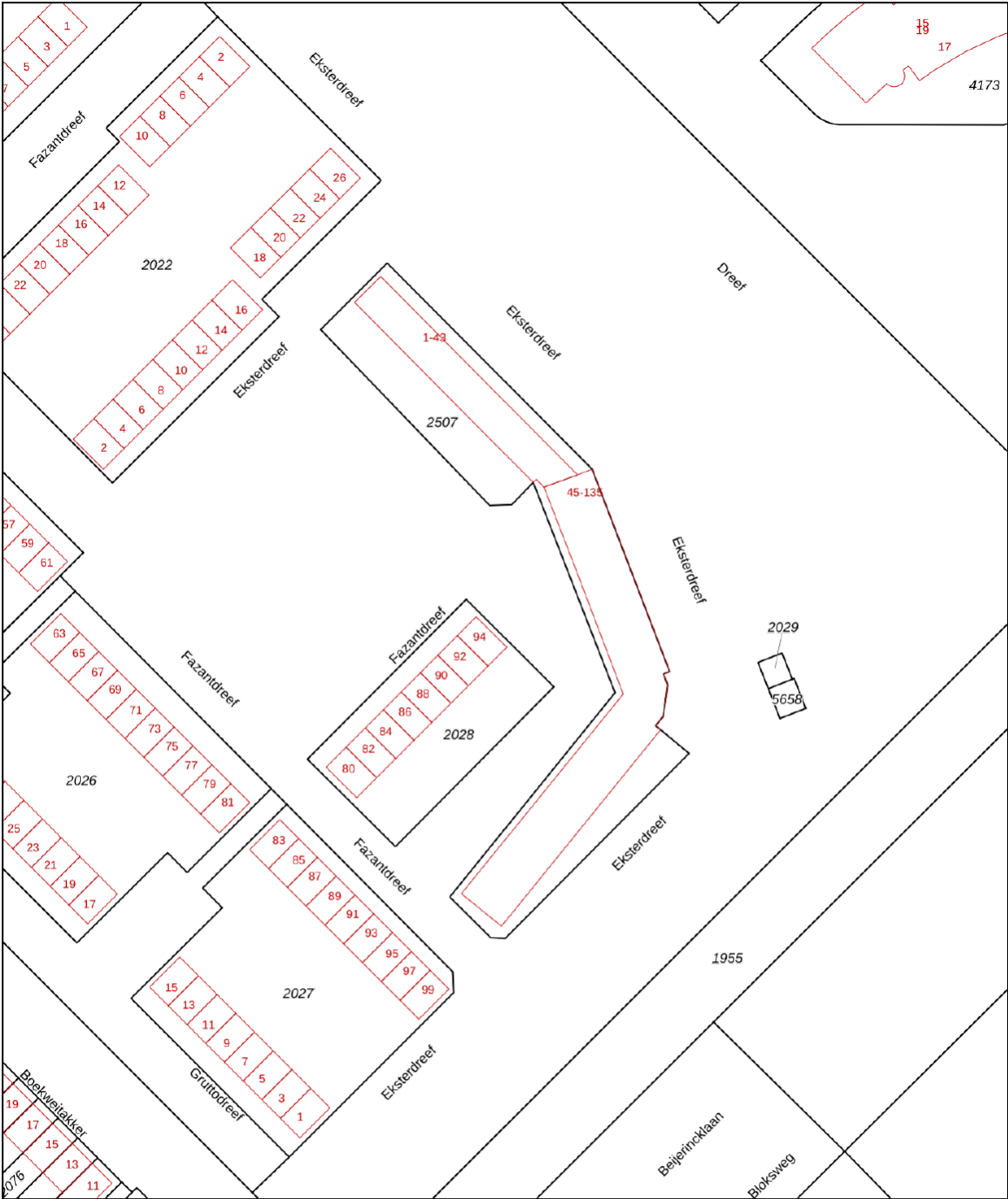
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

KADASTRALE KAART

Eksterdreef 47

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: 1000

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie C

Perceel 2507

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2025

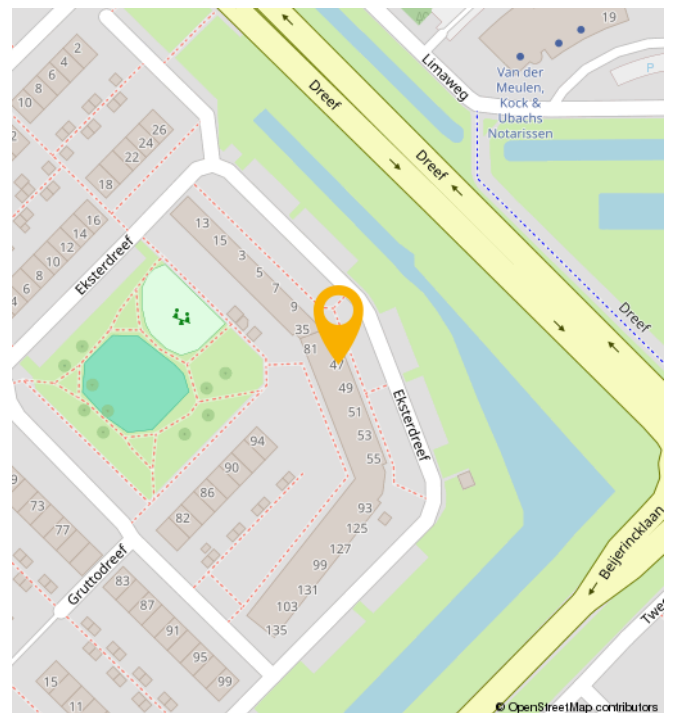
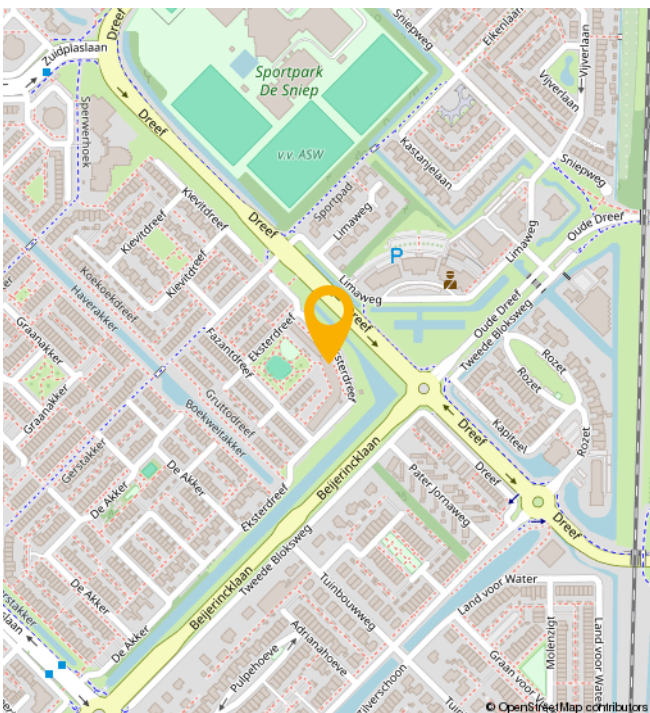
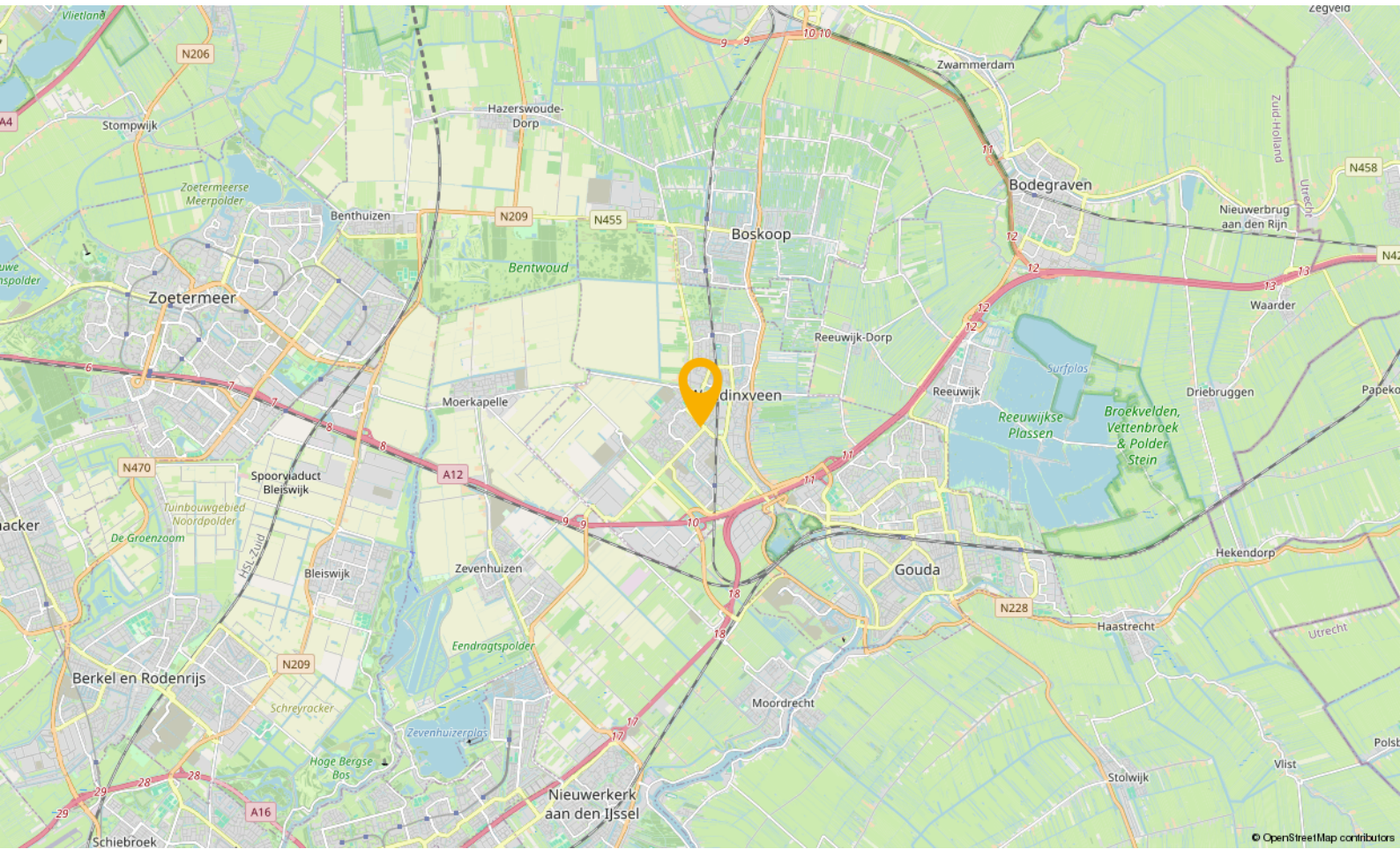
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Eksterdreef 47



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 / Zuidplas 80

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 27%

65+: 25%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%

Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 36%



Percentage mannen:

51%



Percentage vrouwen:

49%



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

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal blue lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There are no margins, text, or other markings on the page.

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.