



JAN DORREKENSKADE-WEST 16

2742 AX Waddinxveen

€ 365.000 K.K.

 73m²

 131m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Jan Dorrekensgade-West 16

Aan een autoluwe straatje met een uitgesproken landelijk karakter, ligt deze charmante en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1899. Via een gezamenlijke loopbrug over het water bereikt u deze knusse plek, waar rust en de nabijheid van het centrum van Waddinxveen perfect samenkomen.

Binnen wordt u verwelkomd in een woning die met zorg is gemoderniseerd zonder haar authentieke sfeer te verliezen. De voorzijde van het huis biedt plaats aan een royale woonkeuken en de badkamer. Aan de achterzijde is de woning over de volle breedte uitgebouwd met een glazen gevel, waardoor de woonkamer baadt in het daglicht en u een prachtig vrij uitzicht heeft op de tuin.

Op het gebied van onderhoud en duurzaamheid is de woning helemaal klaar voor de toekomst. In 2024 is de CV-installatie vernieuwd en is er aan de voorzijde een grote dakkapel geplaatst, passend bij de dakkapel die al aan de achterzijde aanwezig was. Dankzij de volledige HR++ beglazing en goede isolatie geniet u hier van een comfortabel en energiezuinig thuis.

De gunstig gelegen diepe achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en beschikt over een riant houten tuinhuis. Een bijzonder extraatje vindt u direct achter de eigen tuin: een extra perceel (in bruikleen van de gemeente) dat momenteel is ingericht als moestuin en speelveld. Hierdoor ervaart u een ongekennde vrijheid en ruimte, midden in de stad.

Ondanks de rustige en vrije ligging bevinden alle voorzieningen zich op steenworp afstand. Of het nu gaat om winkels, scholen of het openbaar vervoer (NS-station en busverbindingen); alles is in de directe nabijheid te vinden.

Met een woonoppervlakte van 73 m² op een perceel van 131 m² is dit een unieke kans voor wie op zoek is naar een sfeervol, instapklaar huis op een van de mooiste plekken van Waddinxveen.

INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst via de voorzijde word je direct verwelkomd in een ruime entreehal. Vanuit hier stap je de lichte woonruimte binnen, waar aan de straatzijde volop plek is voor een gezellige eettafel met uitzicht op de buurt. Een bijzonder detail is de kleine houtkachel in het oude haardkanaal; een warme blikvanger die voor extra sfeer zorgt tijdens koude winteravonden.

De keuken uit 2021 is uitgevoerd in een praktische, rechte opstelling en van alle gemakken voorzien, waaronder een oven, kookplaat, koelkast en een close-in boiler. Naast de keuken en onder de trap vind je een verrassend grote bergkast, ideaal voor al je voorraad en huishoudelijke spullen.

Via een stijlvolle zwart stalen deur (Gewoon Gers) bereik je het zitgedeelte van de woonkamer. Wat hier direct opvalt, is het unieke inklapbare aluminium kozijn. Deze glazen pui kan over de gehele breedte worden geopend, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. De gehele begane grond is afgewerkt met een warme houten vloer en houten accenten aan de wanden en plafonds, wat de woning een karakteristiek en geborgen gevoel geeft. De nette badkamer is eveneens op de begane grond gesitueerd en beschikt over een ligbad, wastafelmeubel, toilet en de aansluiting voor de wasmachine.

Eerste verdieping:

De trap leidt je direct naar de eerste verdieping, die momenteel is ingericht als één royale slaapkamer. Dankzij de twee dakkapellen geniet je hier van een prachtig uitzicht op het omliggende groen en de buurt. De kamer is uitgerust met een vaste kast en een moderne airconditioning (2024) voor een perfect klimaat in elk seizoen.

Ook de techniek is hier netjes weggewerkt: de nieuwe CV-installatie (Remeha, 2024) bevindt zich uit het zicht.

OMSCHRIJVING

Jan Dorrekensgade-West 16

Mocht er behoefte zijn aan meer kamers, dan biedt deze verdieping de flexibiliteit om eenvoudig te worden opgesplitst in twee aparte slaapkamers, elk met een eigen dakkapel.

LIGGING

Deze woning, gelegen in een rustige straat in Waddinxveen. Je parkeert je auto gewoon gratis voor de deur of op het nabijgelegen parkeerterrein, en via de gezamenlijke poort naast de woning stap je zo je eigen achtertuin in.

De locatie is met recht ideaal te noemen. Of je nu met de trein reist of liever de auto pakt, met het station op korte afstand en een snelle verbinding naar de A12 en A20 ben je altijd vlot onderweg. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar het winkelcentrum. Ook aan de rest van het gezin is gedacht: sportclubs, scholen (zowel basis als voortgezet onderwijs) en een gezondheidscentrum liggen om de hoek. Voor de kinderen zijn er diverse speelvoorzieningen in de directe omgeving.

BIJZONDERHEDEN

Modern comfort en duurzaamheid

Sinds de aankoop in 2016 is er flink geïnvesteerd in het wooncomfort. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waarbij direct hoogwaardige isolatie en een dak van PIR-platen zijn toegepast. Ook de dakkapel aan de voorzijde en de begane grondvloer zijn volledig geïsoleerd. Samen met het energielabel C zorgt dit voor een fijne basis.

Wat deze woning écht uniek maakt, is het groene Sedumdak op de uitbouw. Dit ziet er niet alleen prachtig uit, maar werkt ook als natuurlijke airco: het houdt de woning heerlijk koel in de zomer en behaaglijk warm in de winter.

Het onderhoud is met zorg bijgehouden; zo zijn de houten kozijnen in 2024 nog strak in de lak gezet. De overige kozijnen zijn uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof en aluminium.

De woning is gebouwd 'op staal' (direct op de zandlaag gefundeerd), wat destijds de standaard was voor deze locatie. Hoewel er door de jaren heen wat lichte zettingsscheuren in de gevels zijn ontstaan, is de woning de afgelopen jaren volledig stabiel gebleven.

OVERZICHT WERKZAAMHEDEN

Deze woning is de afgelopen jaren grondig onder handen genomen, waarbij comfort, verduurzaming en esthetiek hand in hand gingen. De modernisering vond plaats in drie grote fasen:

2016: De Basis en Comfort

De grootste verandering vond plaats in 2016, toen de woning aanzienlijk werd vergroot met een hoogwaardige uitbouw. Tegelijkertijd werd de begane grond volledig aangepakt: de vloer werd geïsoleerd en opnieuw gelegd, en er werd een nieuwe meterkast geïnstalleerd. Voor de sfeer en warmte werd een nieuwe houtkachel geplaatst met een modern rookkanaal. Ook de sanitaire voorzieningen kregen een upgrade met een volledig nieuwe badkamer, en de slaapkamer werd voorzien van HR++ glas.

2021 - 2023: Details en Duurzaamheid

In 2021 werd de woning verrijkt met een moderne nieuwe keuken. De jaren daarna stond in het teken van verfijning. Zo plaatste een meubelmaker in 2023 een maatwerk inbouwkast bij de eettafel. Ook aan de buitenzijde werd gedacht: de uitbouw kreeg een lichtgewicht groen dak (sedum) en de regenpijpen en goten aan de voorzijde werden stijlvol vervangen door zink.

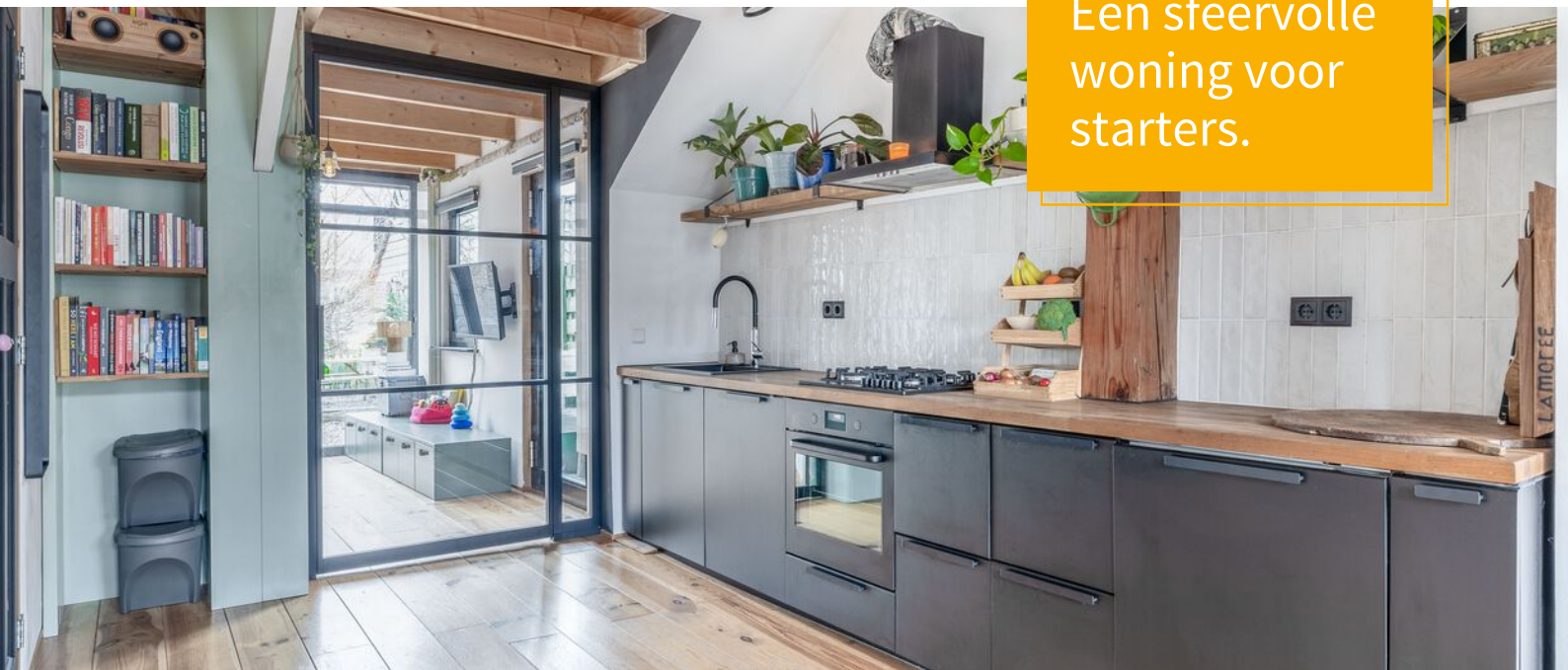
2024: De Puntjes op de i

Het afgelopen jaar is de woning getransformeerd tot een modern en energiezuinig geheel:

- **Interieur & Design:** Er is een prachtige stalen deur van Gewoon Gers geplaatst. De bovenverdieping is volledig opnieuw ingedeeld met een nieuwe vaste trap, een extra gang met trapkast en een slim geïsoleerde extra slaapkamer met metal-stud wanden.
- **Comfort & Techniek:** Een nieuwe CV-ketel, een airco-unit en een close-in boiler in de keuken zorgen voor een optimaal binnenklimaat. Ook de elektra is in de gang en slaapkamers volledig uitgebreid.
- **Exterieur & Isolatie:** De voorzijde van de woning is nu volledig voorzien van HR++ glas en een nieuwe dakkapel. Het dak aan de achterzijde is volledig nagekeken, waarbij het dakleer is vervangen en de nokvorsten opnieuw zijn gelegd.
- **Afwerking:** Zowel de keuken als de badkamer hebben een frisse upgrade gekregen met nieuw tegelwerk en modern sanitair, waaronder een nieuw wastafelmeubel en een glazen douchewand.

Kortom: Een woning die klaar is voor de toekomst, waarbij bijna elk detail met oog voor kwaliteit is vernieuwd.

Deze objectinformatie is met zorg samengesteld, desalniettemin kunnen aan de verstrekte gegevens geen rechten worden ontleend en wordt elke aansprakelijkheid uitgesloten. De informatie dient uitsluitend ter presentatie van het object en geldt als uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel toegevoegde plattegronden zijn indicatief.



Een sfeervolle
woning voor
starters.

KENMERKEN

Jan Dorrekensgade-West 16



Overdracht

Vraagprijs	€ 365.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1899
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	131 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	73 m ²
Inhoud	251 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

KENMERKEN

Jan Dorrekenskade-West 16



CV ketel	Remeha HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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















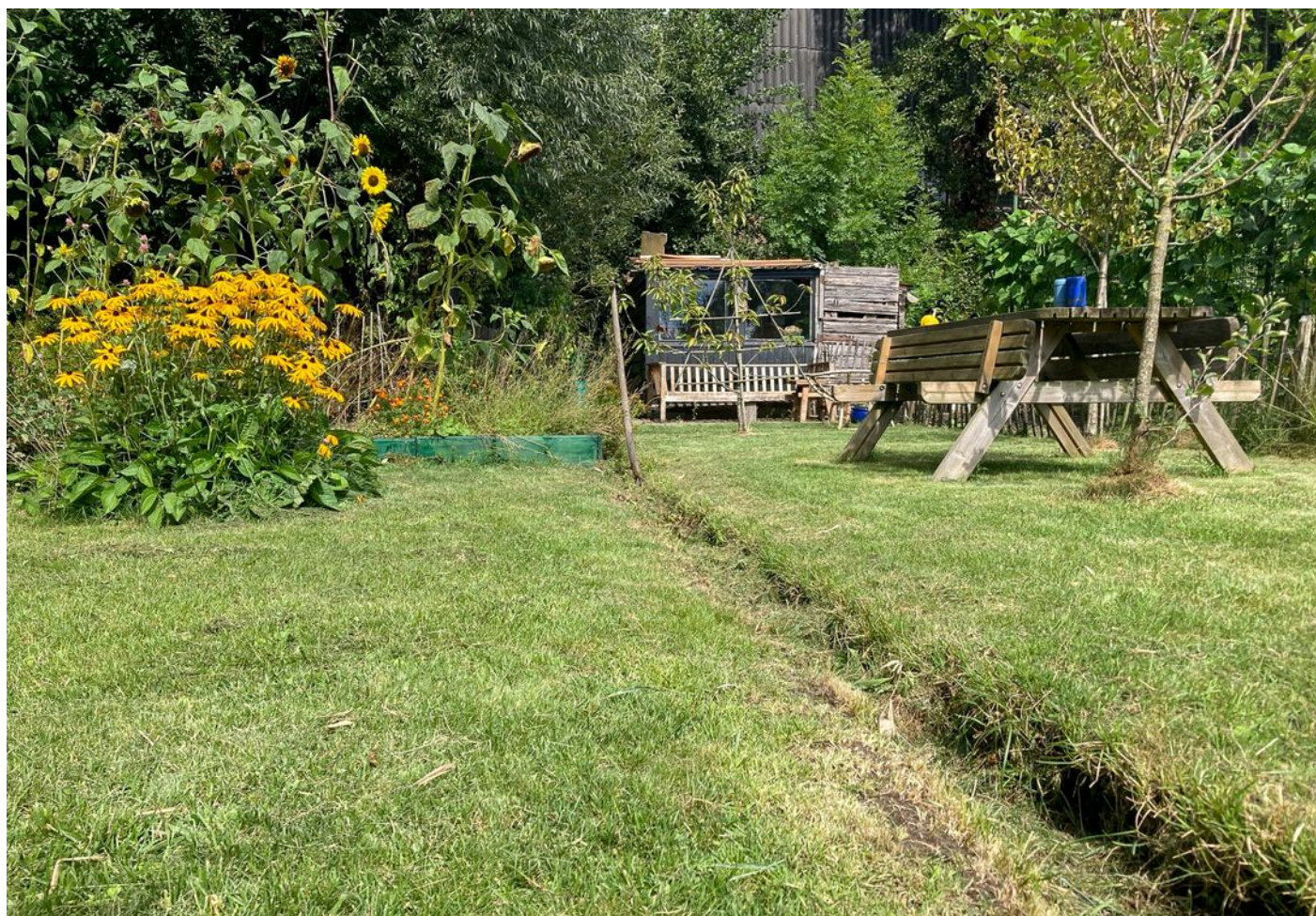
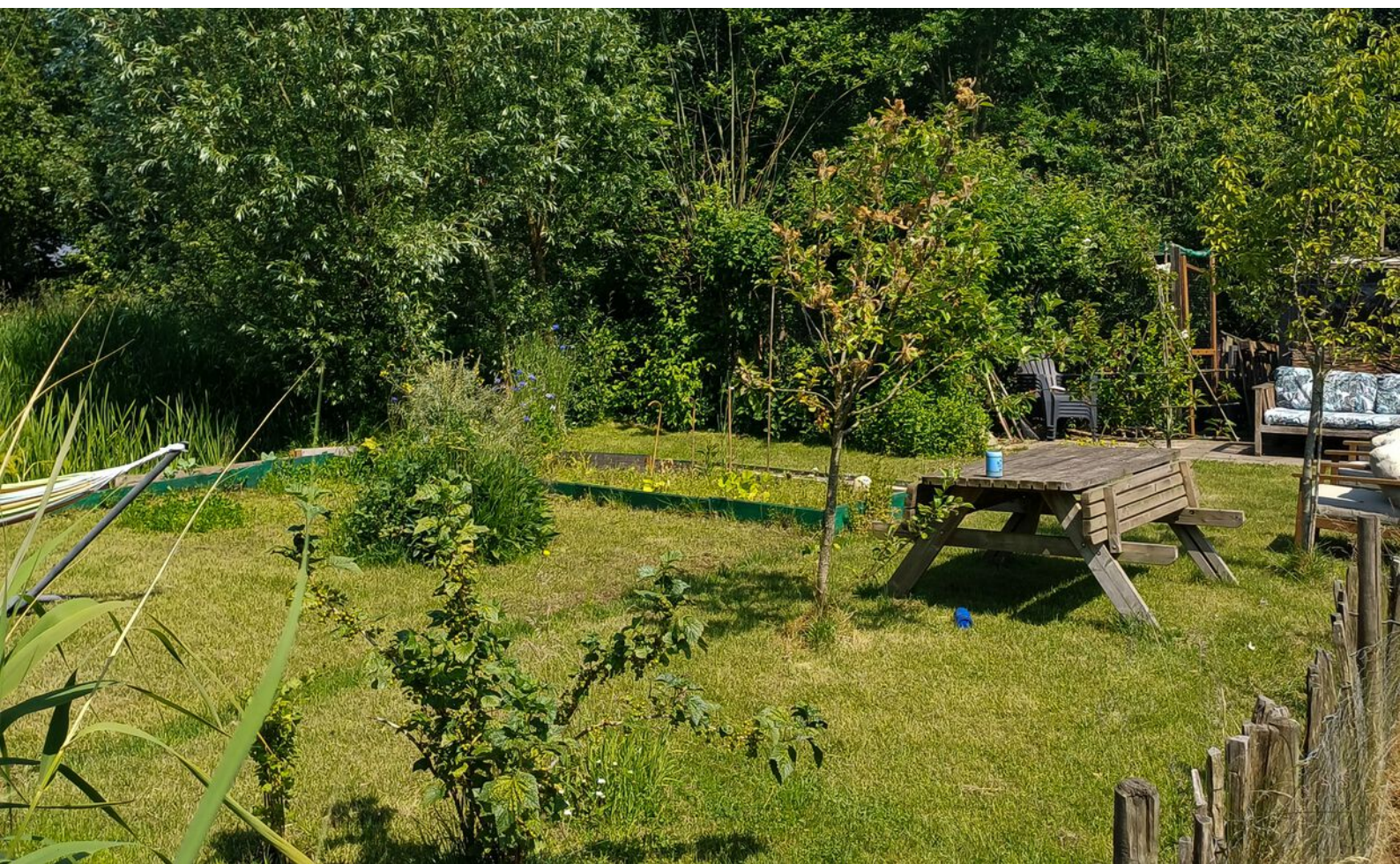














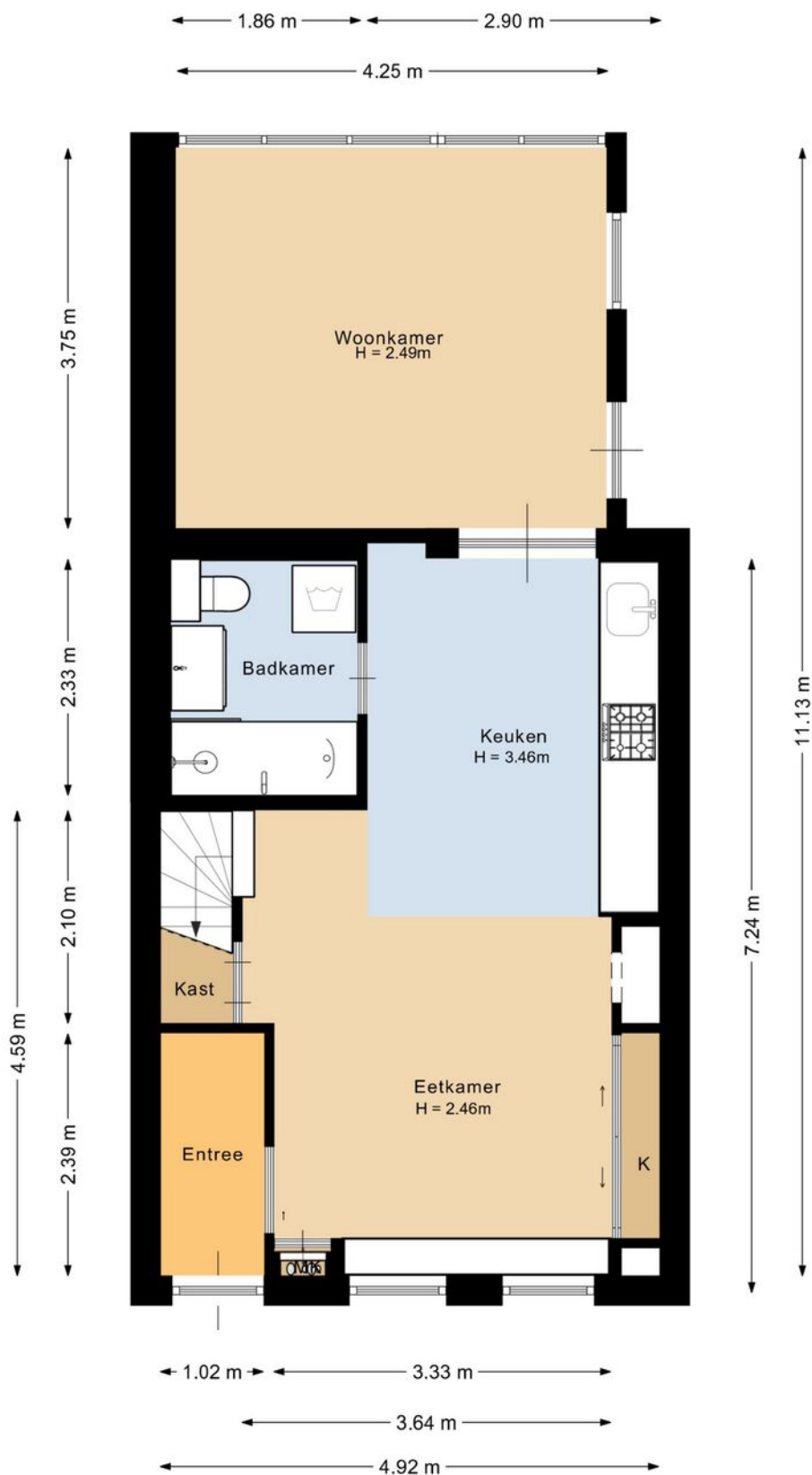






PLATTEGROND

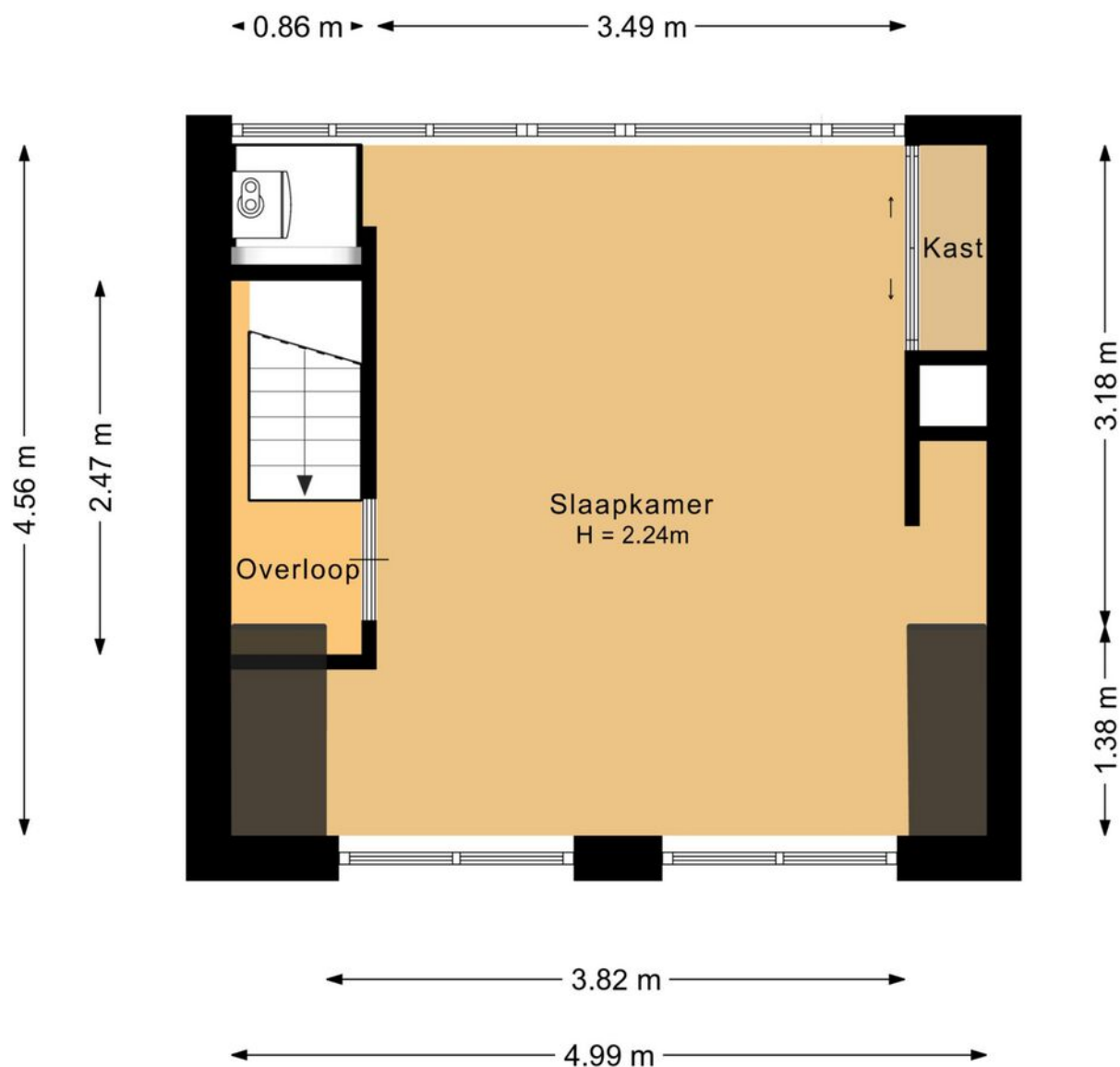
Begane grond



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

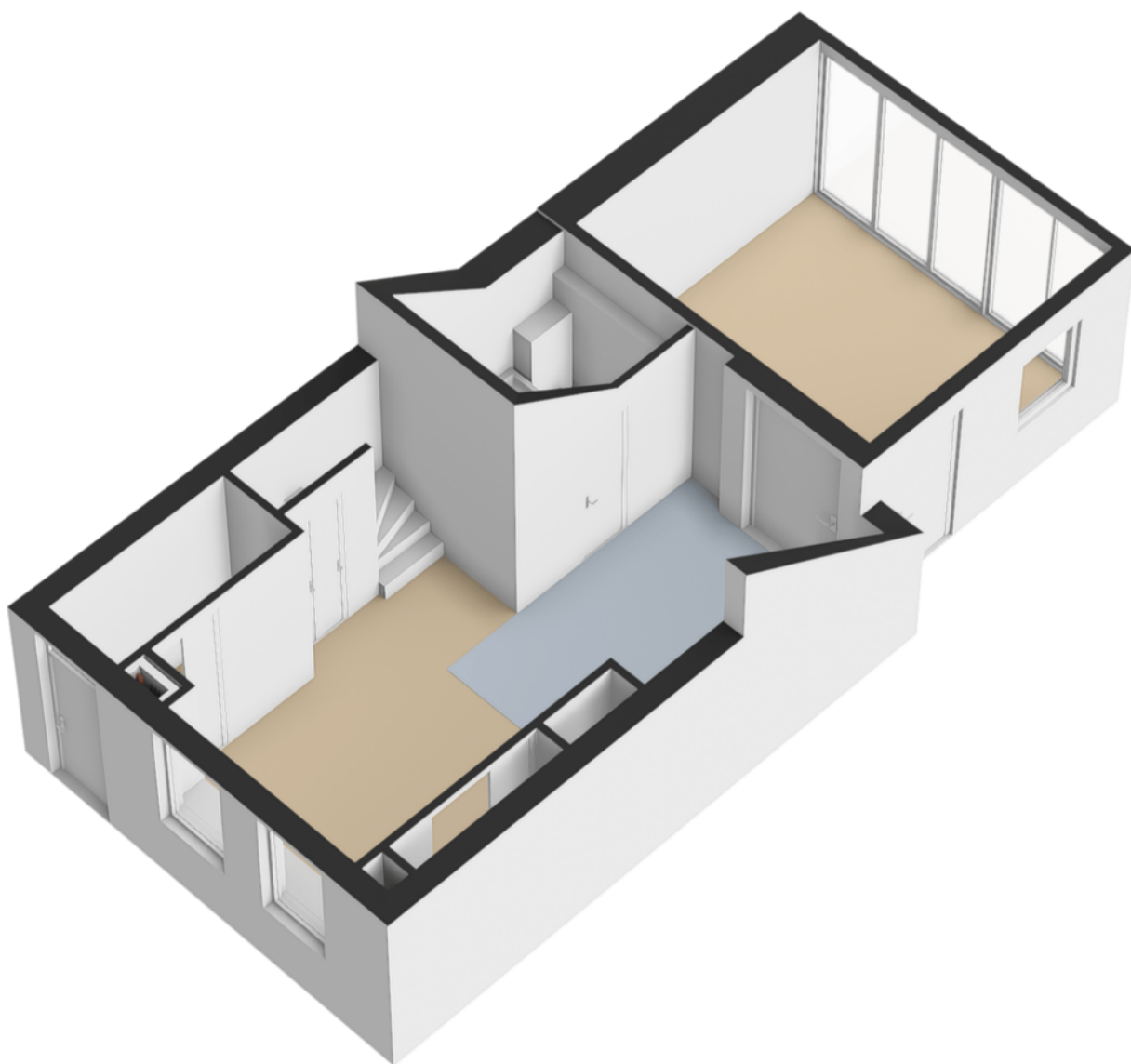
PLATTEGROND

Eeste verdieping

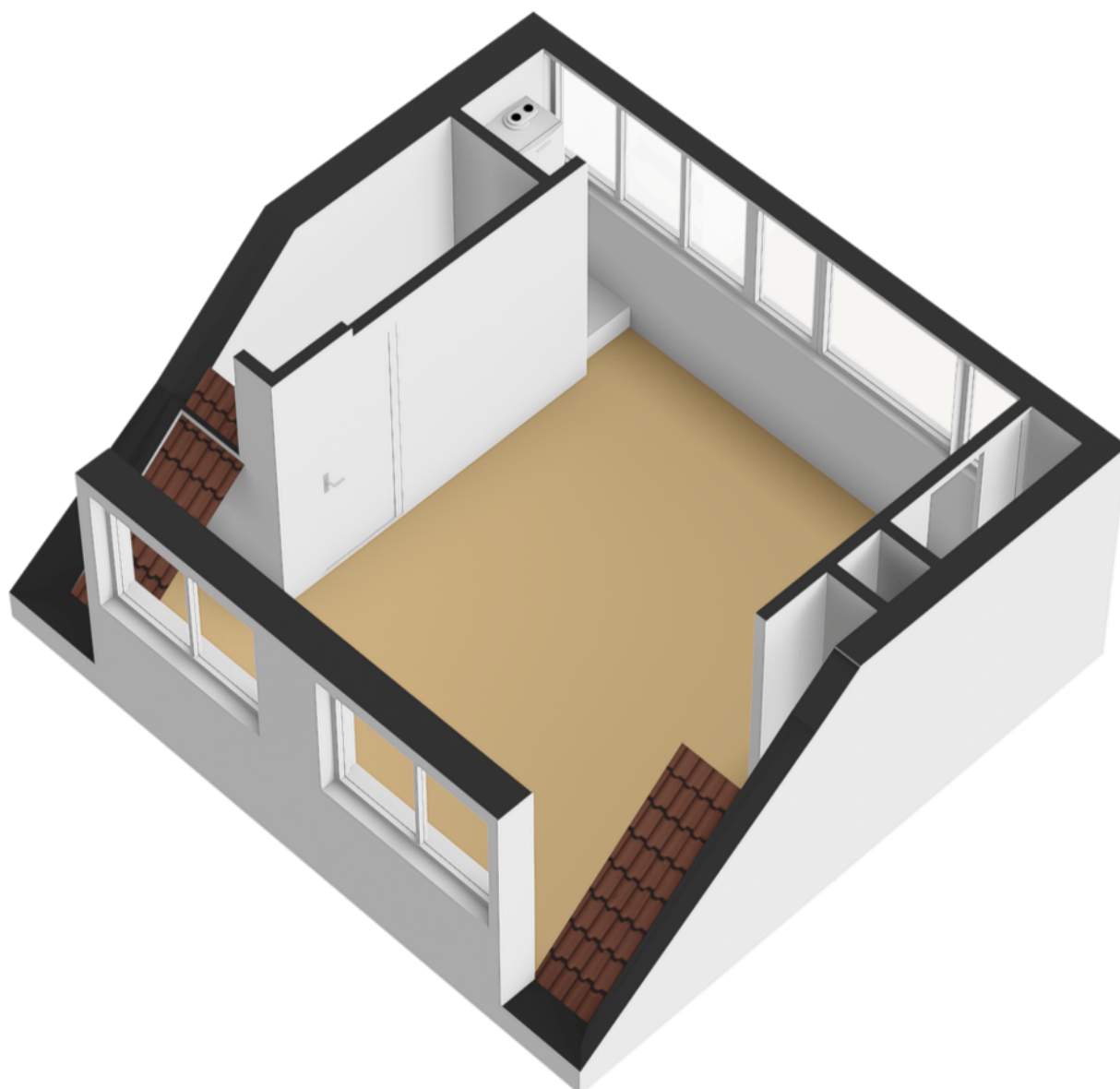


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND



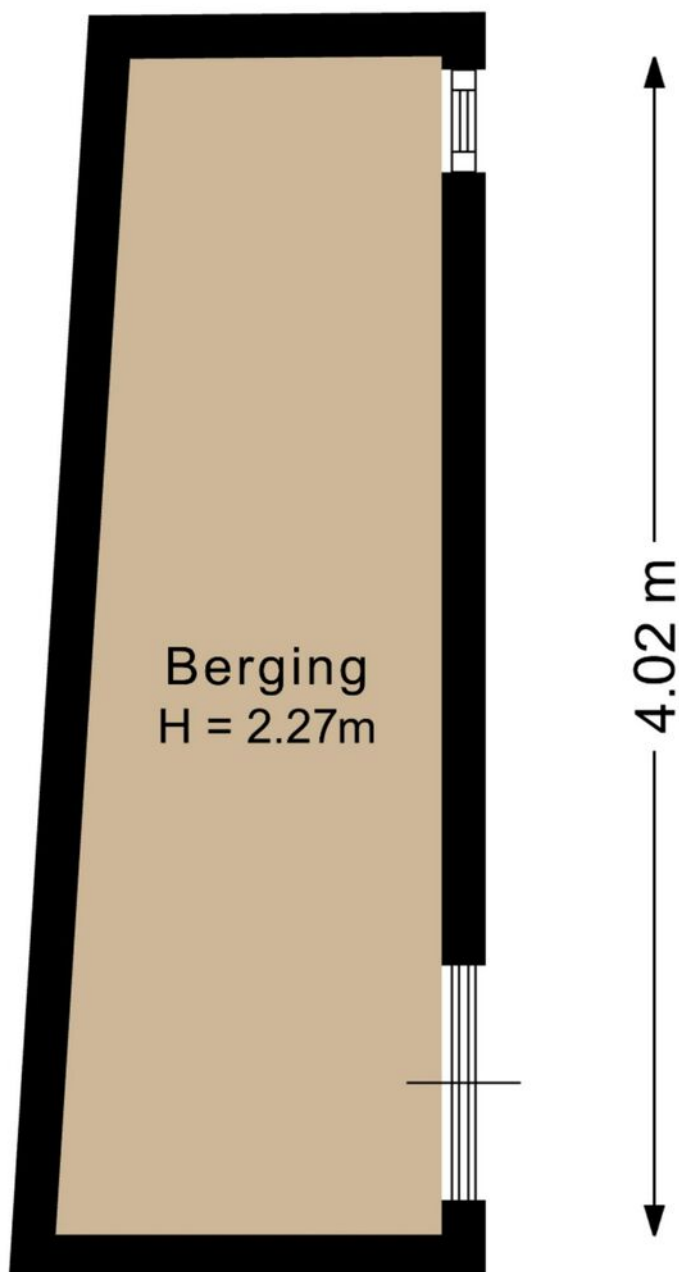
PLATTEGROND



PLATTEGROND

Berging

← 1.16 m →



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

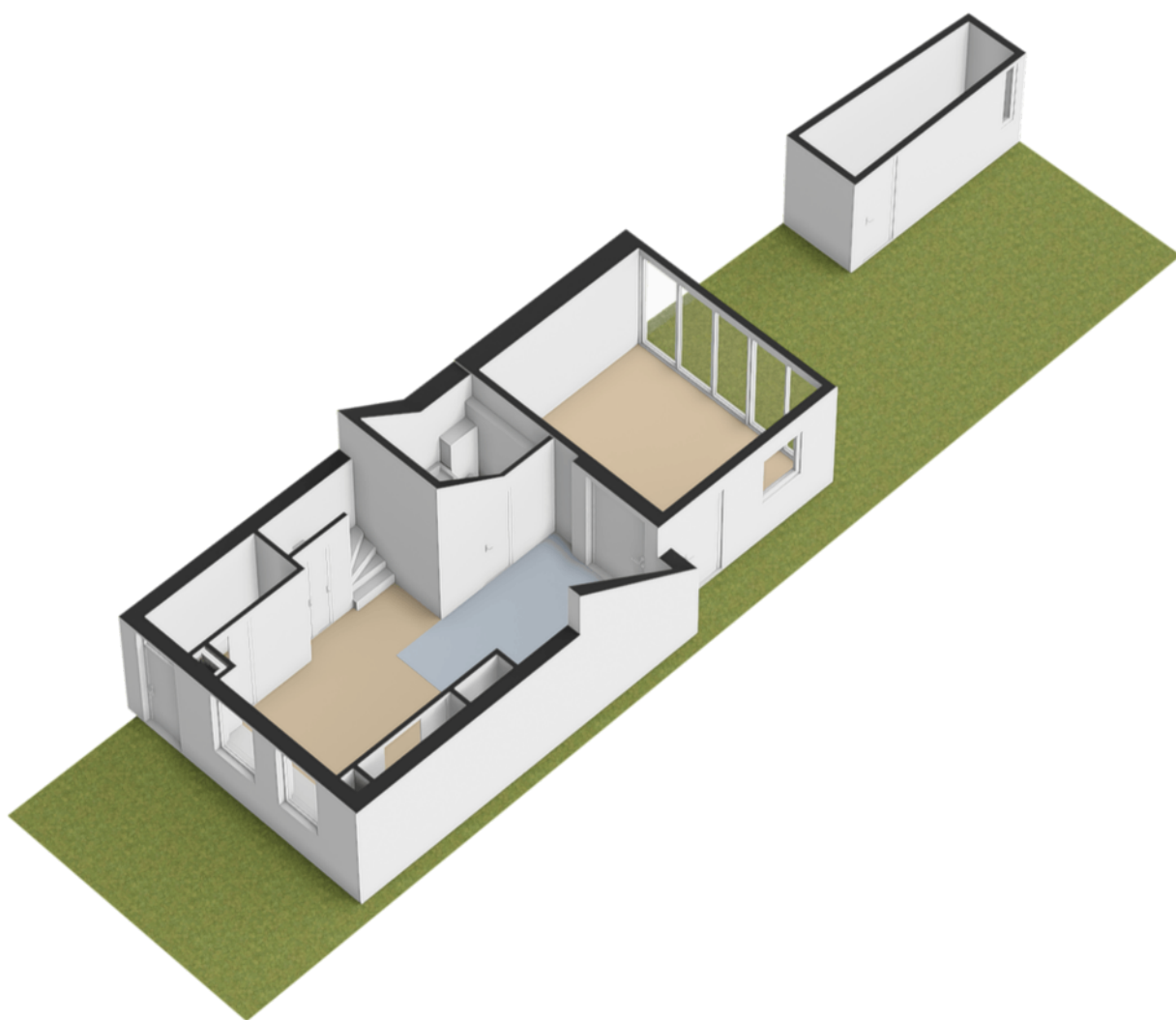
PLATTEGROND

Overzicht



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

PLATTEGROND



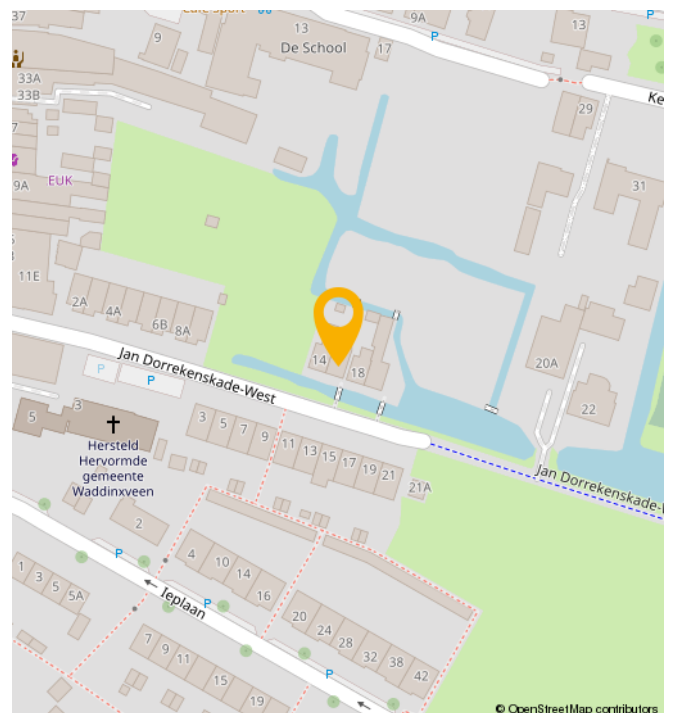
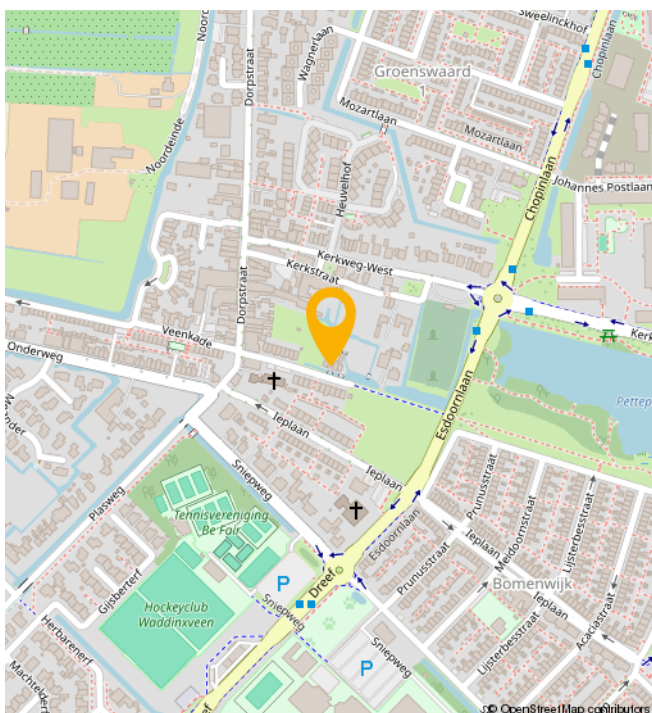
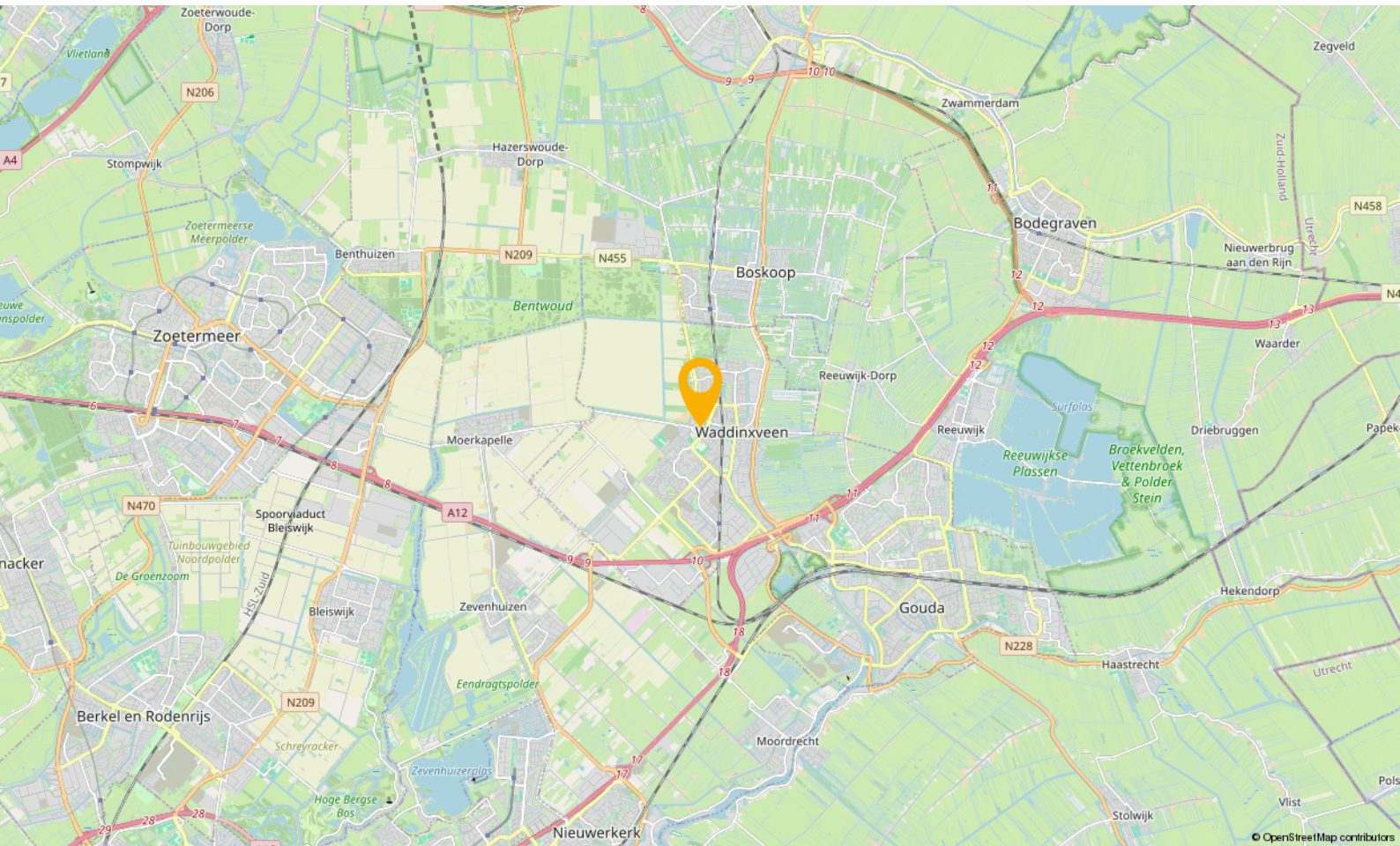
Jan Dorrekenstade-West 16

Uw referentie: Pet



LOCATIE OP KAART

Jan Dorrekensgade-West 16



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 / Bomenwijk

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 27%

45 - 64: 26%

65+: 18%

Koop / huur



Koop: 47%

Huur: 53%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 37%



Percentage mannen:

49%



Percentage vrouwen:

51%



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

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal orange lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for writing or drawing. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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