



H. HEIJERMANS LAAN 18

2741 ZJ Waddinxveen

€ 379.000 K.K.

 103m²

 147m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

H. Heijermanslaan 18

Deze praktische eengezinswoning beschikt over een heerlijk ruime doorzon woonkamer, drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping en een zolder met nog een extra slaapkamer en dakkapel. De woning is bijzonder netjes bewoond en zeer goed onderhouden. Er is een ruime, onderhoudsvriendelijke, zonnige tuin op het westen. De woning is geheel voorzien van dubbel glas en kruipruimte isolatie, het energielabel is C. Laat je verrassen en maak een afspraak om deze fijne gezinswoning te komen bekijken.

Indeling begane grond:

Je komt deze woning binnen in een gang met links de meterkast, dan de trapopgang naar de eerste verdieping, de trapkast met wasmachineaansluiting en het toilet. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van vrij hangend closet. Vanuit de gang kun je doorlopen naar de woonkamer of naar de keuken.

De woonkamer beschikt over grote ramen, waardoor er veel lichtinval in de woning is. In het verleden is er een open keuken geweest, maar op enig moment is de muur teruggeplaatst en is de keuken apart gemaakt.

De keuken heeft aan twee zijden een rechte opstelling met veel opbergruimte en heeft in de vloer een elektrische vloerverwarming. Er is een vierpits gaskookplaat met afzuigschouw en combi-magnetron. De koel-/vrieskast wordt ter overname aangeboden. Vanuit de keuken geeft een deur toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers. Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van laminaat. De plafonds zijn afgewerkt met gips. Op de overloop is een inbouwkast aanwezig. De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een doucheruimte, een wastafel, radiator en inbouwspots in het gestuukte plafond.

Tweede verdieping:

Bovenaan de trap kom je op de overloop. Hier is lichtinval en ventilatiemogelijkheid door de aanwezigheid van een Velux dakraam. Achter knieschotten is opbergruimte en ook de cv-combiketel heeft hier zijn plek. Vanaf de overloop is er toegang tot twee kamers. De kleine kamer heeft eveneens een Velux dakraam en kan prima gebruikt worden als hobby/werkruimte. De royale slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde. De hele zolderverdieping biedt veel opbergruimte. Zo zijn er ook knieschotten in de slaapkamer en er is een bergvliering in de nok van het huis. Deze bergvliering is zowel bereikbaar vanuit de voorzolder en vanuit de slaapkamer door middel van een luik. Zo zijn alle plekken op zolder goed benut en helpt dit om het huis opgeruimd te houden.

Tuin:

De verzorgde achtertuin ligt op het westen. Een groot deel is voorzien van antraciet kleurige tegels. In het midden zijn er enkele verhoogde borders met beplanting en een waterornament. Achterin de tuin staat de stenen berging met daarnaast een overkapping. In de tuin en in de schuur is elektra aanwezig. Aan de achtergevel van het huis is recent een nieuw zonnescherm geplaatst. De voortuin is eveneens mooi verzorgd en voorzien van een verhoogde border en sierbestrating.

Bijzonderheden:

De woning is geheel voorzien van dubbel glas.

De kruipruimte is voorzien van isolatiechips.

Energielabel C.

Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in juli 2024.

CV-combiketel Remeha CW4 geplaatst in 2008.

Begane grondvloer uitgevoerd in beton,
tussenvloeren hout.

De muur tussen keuken en woonkamer is
eenvoudig te verwijderen door de aanwezigheid
van een draagbalk.

De woning is goed onderhouden en maakt een
verzorgde indruk.

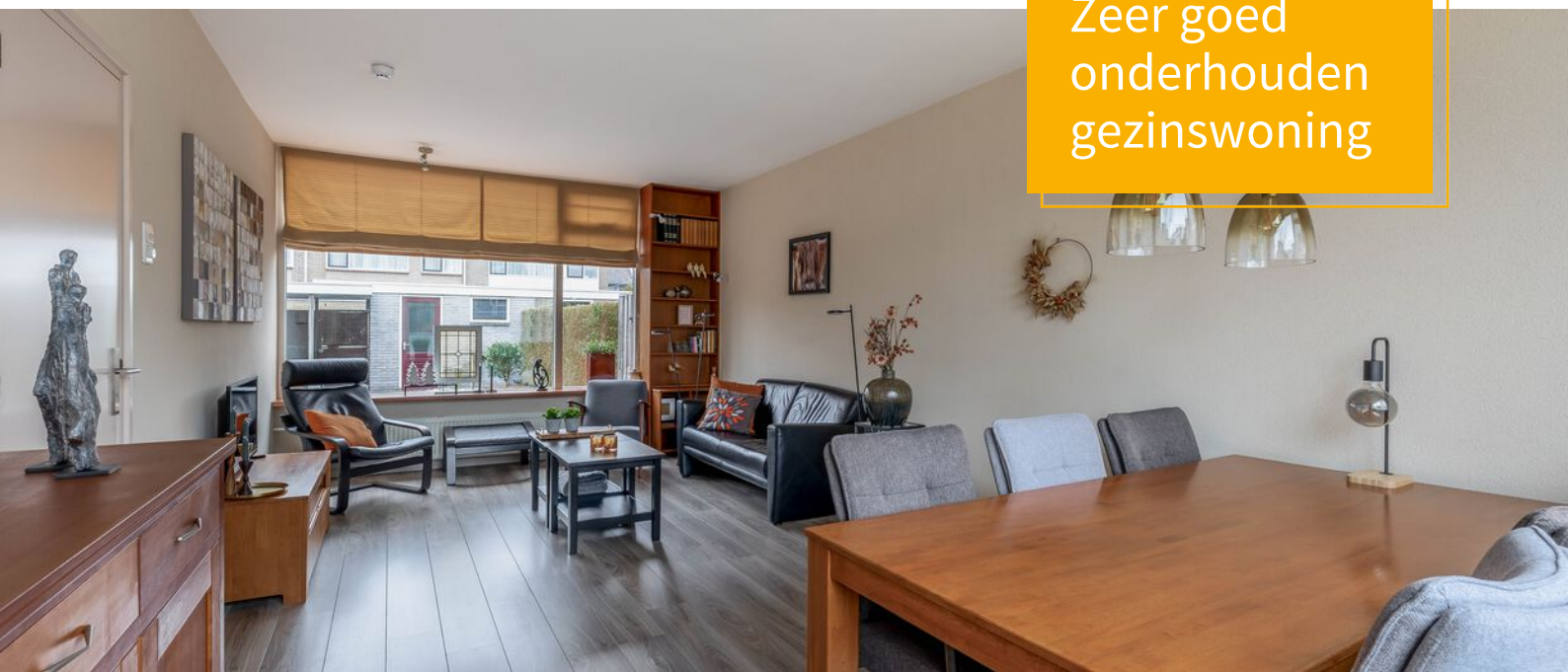
Aanvaarding in overleg, indicatie mei 2026.

Ligging:

De woning ligt in een rustige straat in de Vondelwijk
in Waddinxveen-Noord. Er is openbare
parkeergelegenheid. In de afgelopen jaren is de
straat gerenoveerd, waarbij alle bestrating is
vernieuwd en het straatbeeld er verzorgd uit ziet.
Openbaar vervoer (trein- en busstation) is op circa
500 meter afstand aanwezig. Diverse basisscholen
bevinden zich op korte afstand. Er zijn enkele
buurtwinkelcentra op korte afstand, zoals
Luifelbaan, KW-Plein en Groenswaard. Ook het
Gouwebos is dichtbij, ideaal voor een heerlijke
wandeling of om de hond uit te laten.

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.

Zeer goed
onderhouden
gezinswoning



KENMERKEN

H. Heijermanslaan 18

Overdracht

Vraagprijs	€ 379.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1965
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	147 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	103 m ²
Inhoud	365 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energietabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha HR CW4
----------	---------------

KENMERKEN

H. Heijermanslaan 18

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2008
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

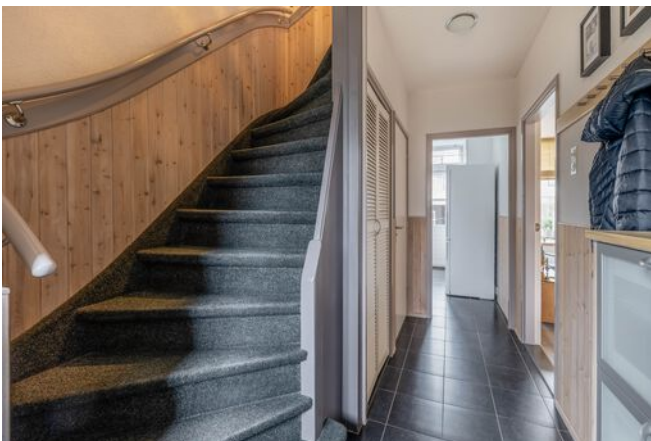
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------











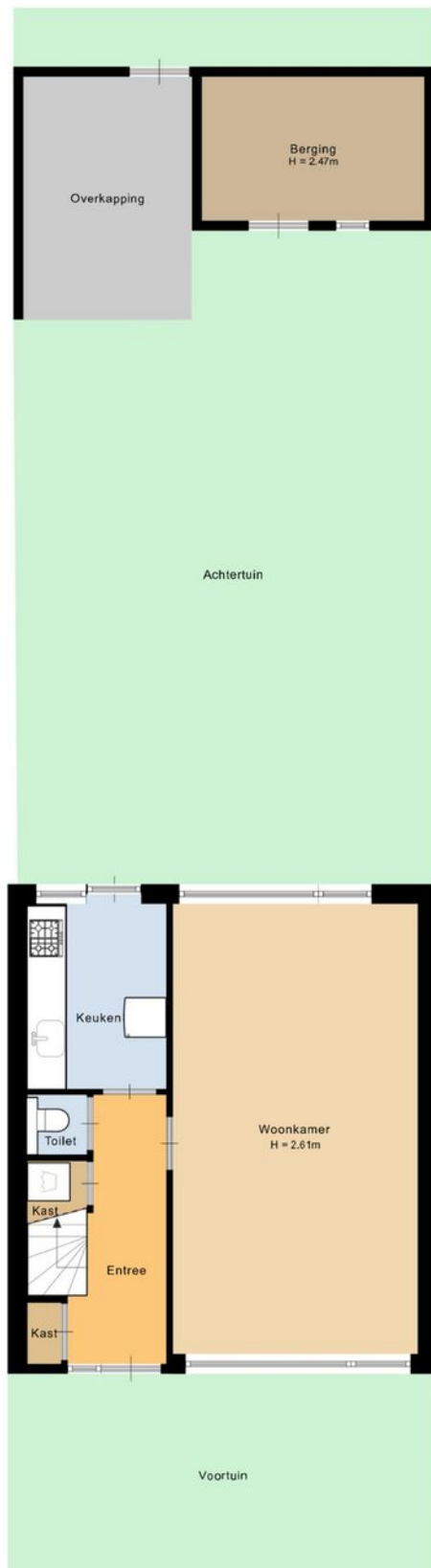






PLATTEGROND

Begane grond en tuin 2D

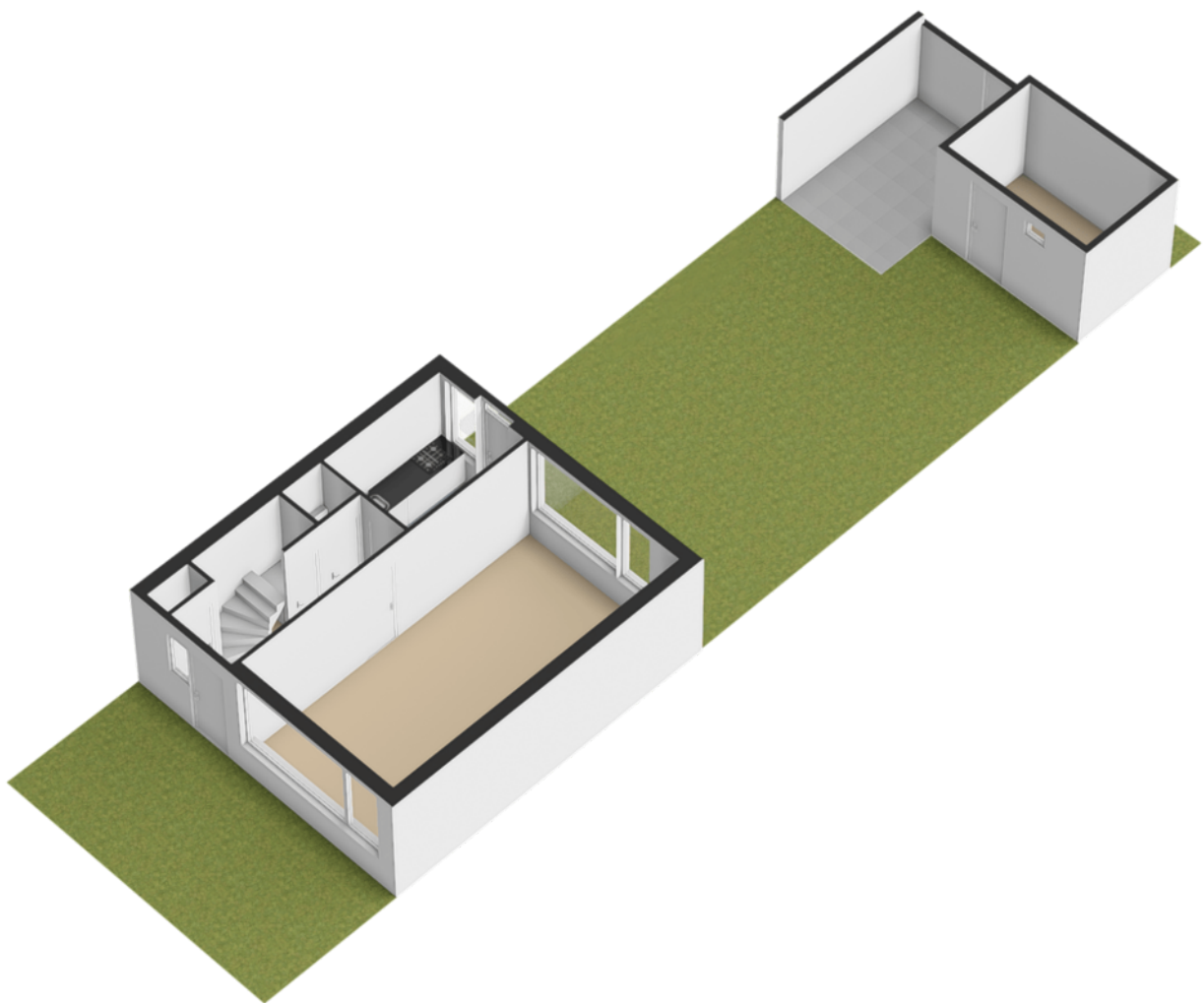


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



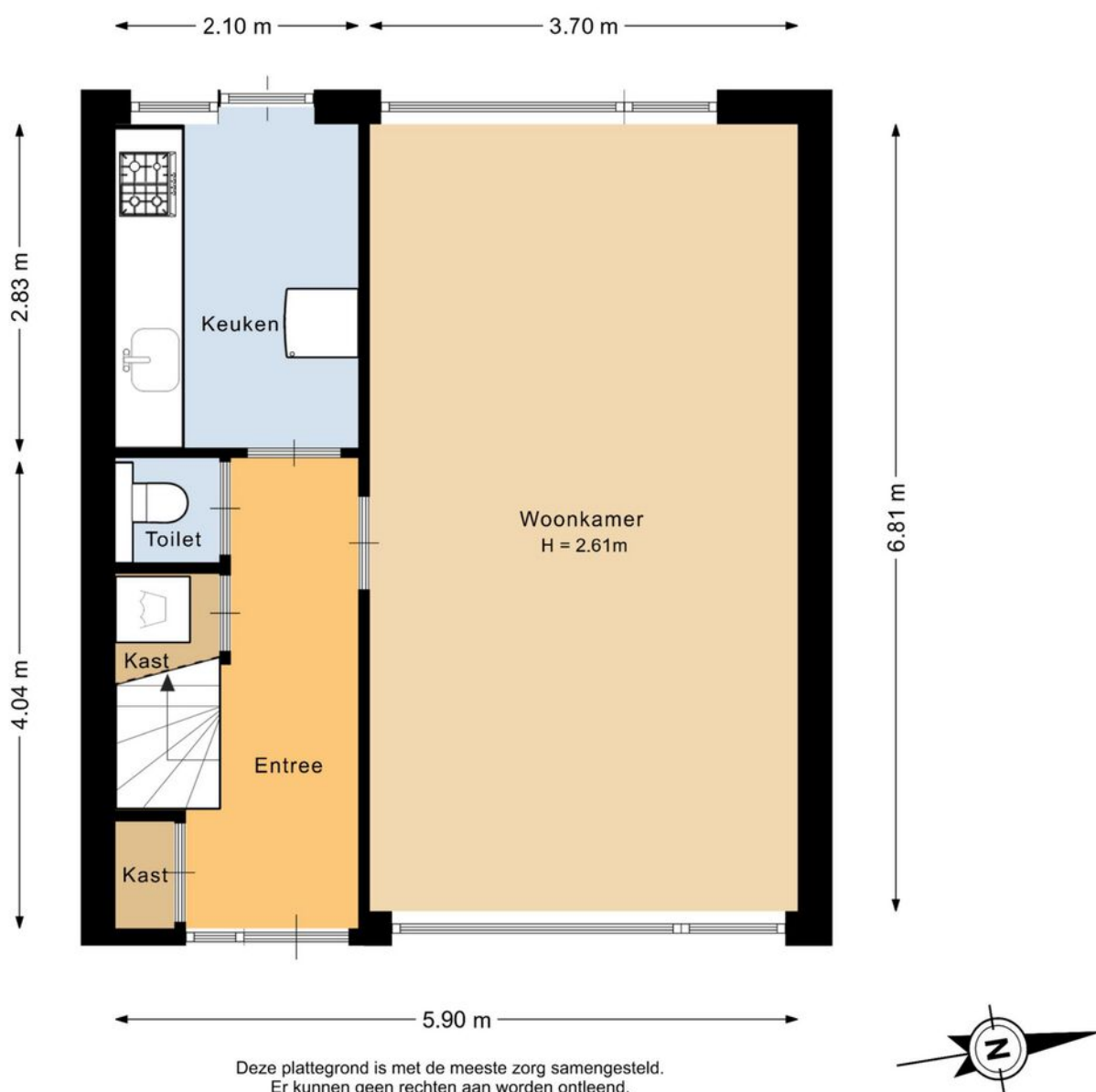
PLATTEGROND

Plattegrond begane grond en tuin 3D



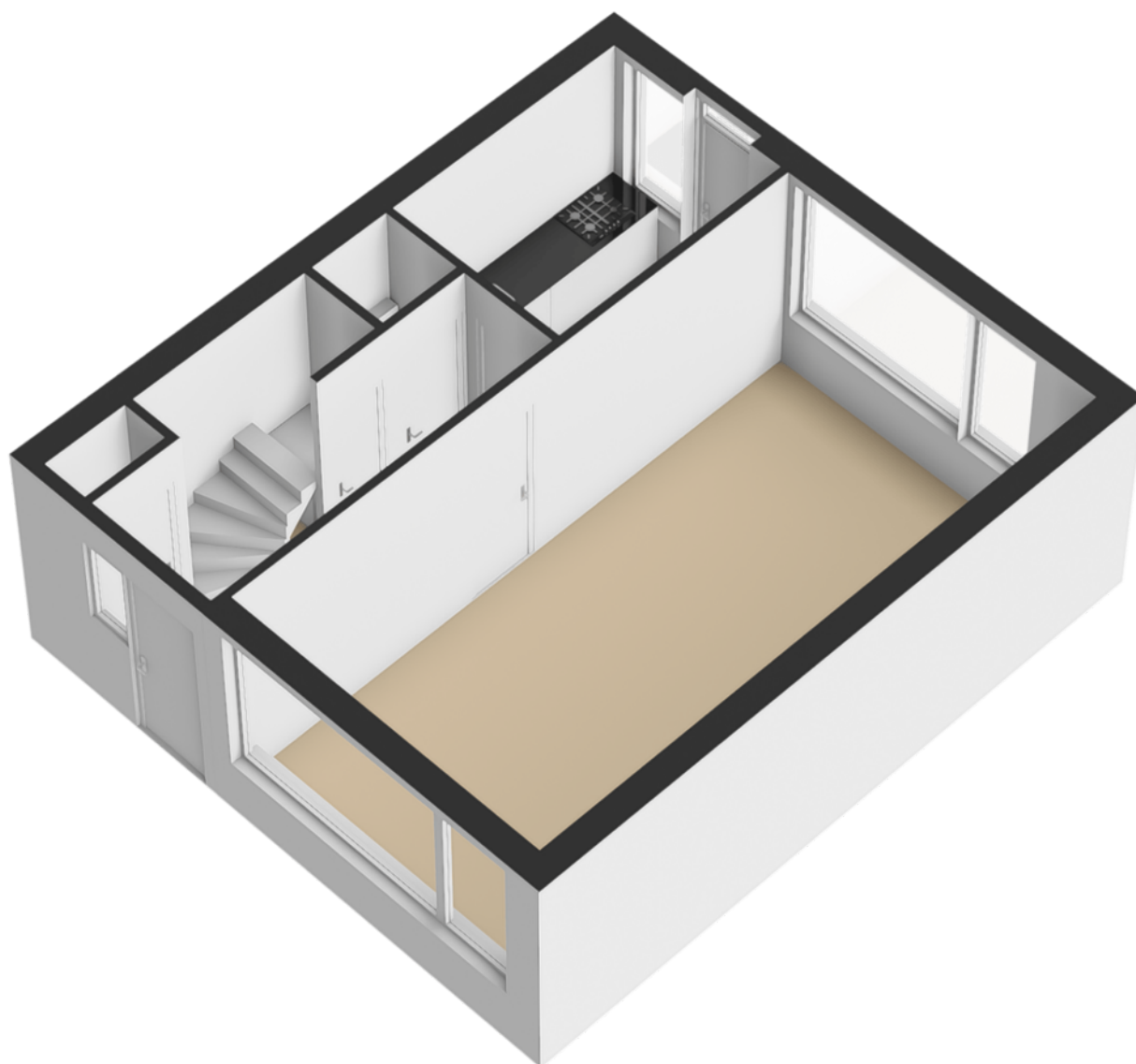
PLATTEGROND

Begane grond 2D



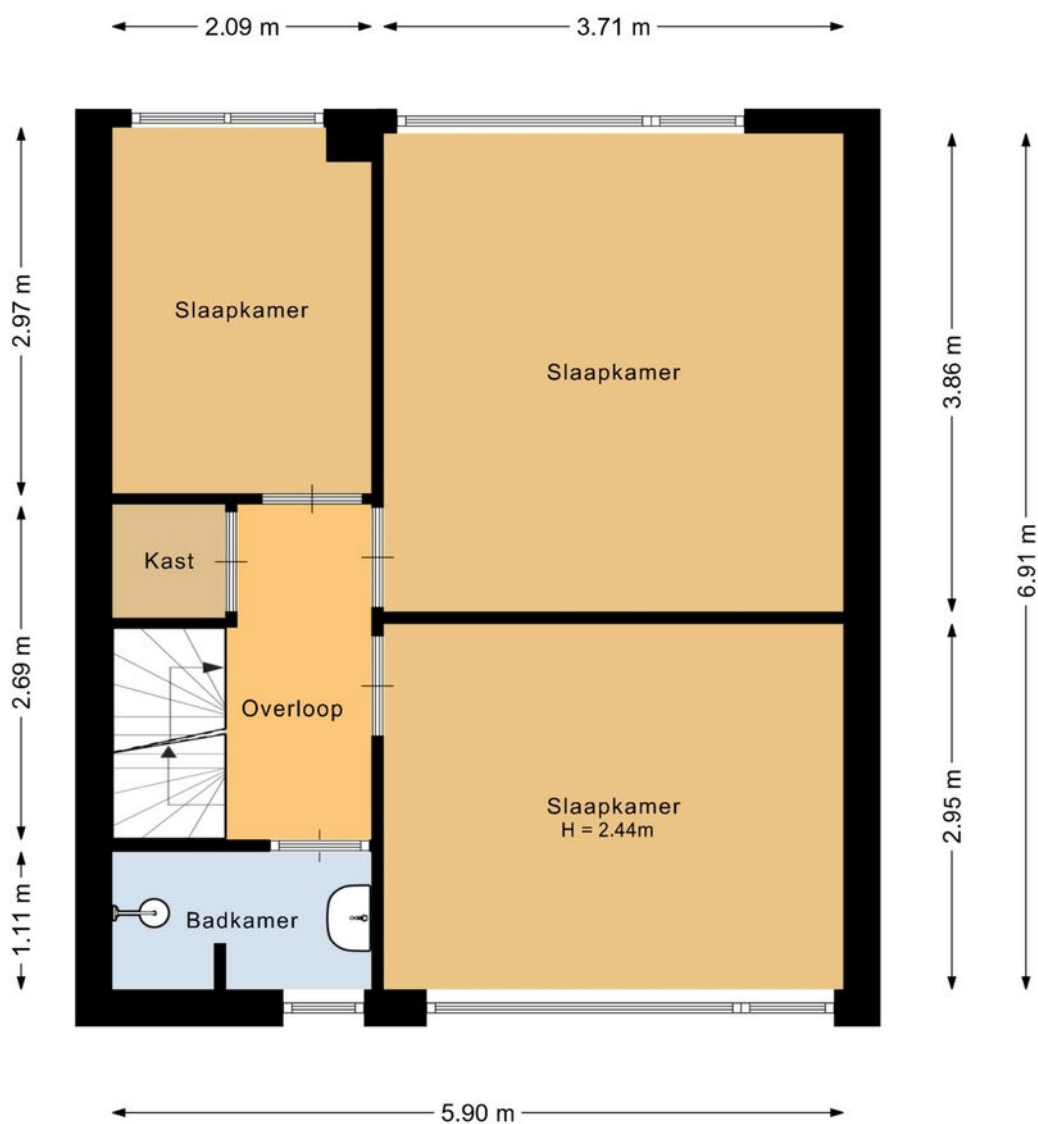
PLATTEGROND

Begane grond 3D



PLATTEGROND

Eerste verdieping 2D

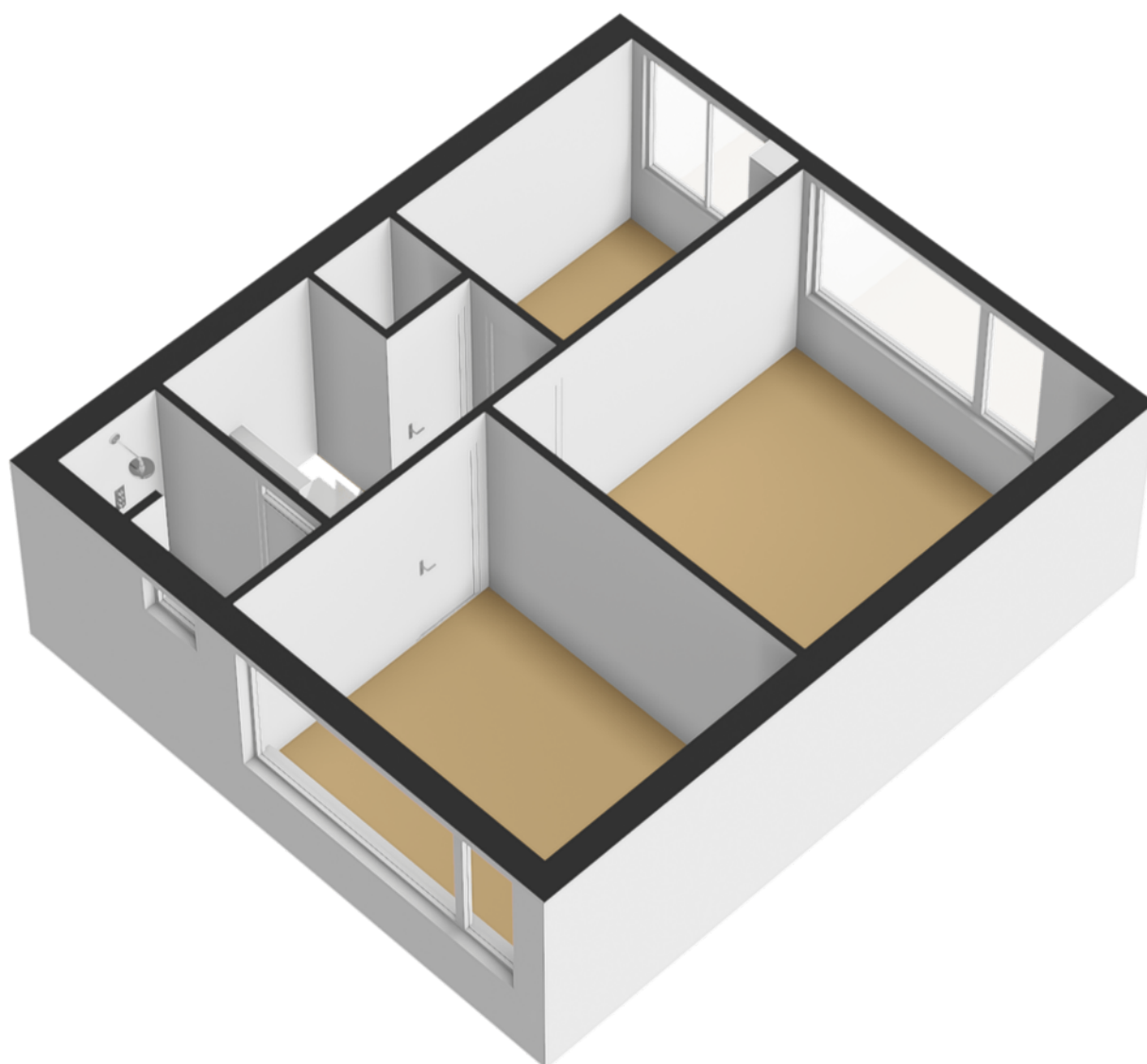


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



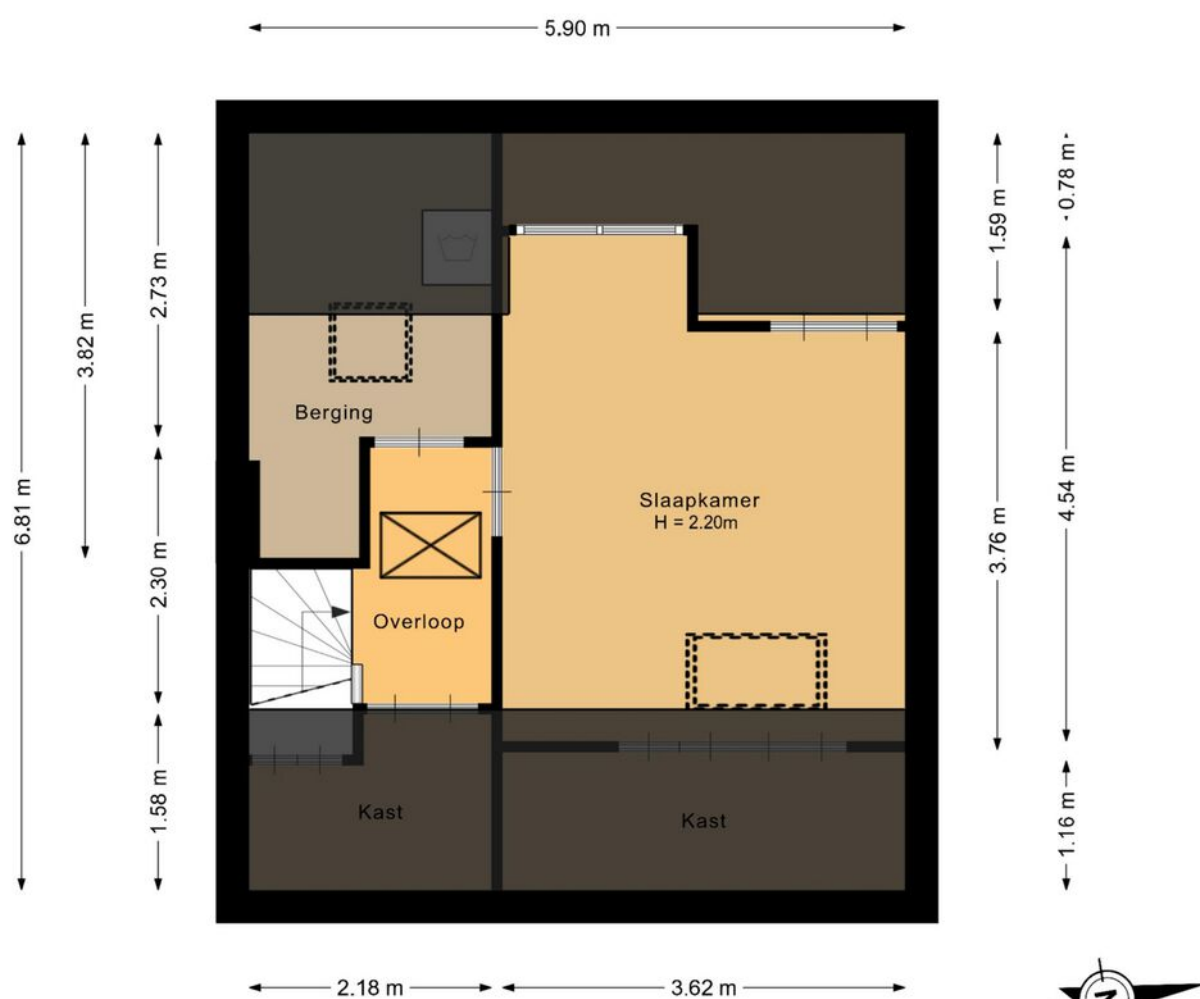
PLATTEGROND

Eerste verdieping 3D



PLATTEGROND

Tweede verdieping 2D

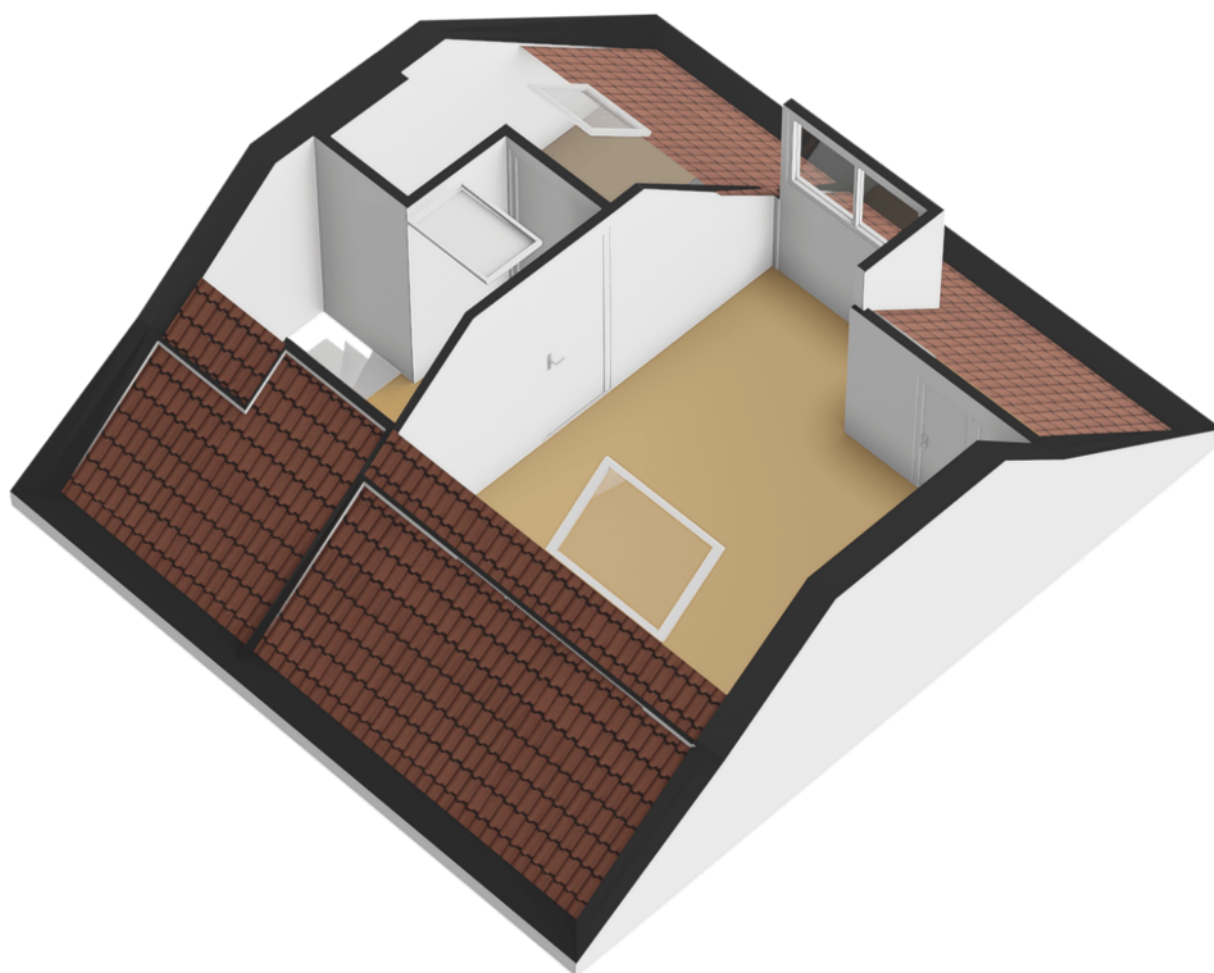


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Tweede verdieping 3D



ENERGIELABEL

H. Heijermanslaan 18

Energie label woningen

Registratienummer
882413004

Datum registratie
13-01-2026

Geldig tot
07-01-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
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

H. Heijermanslaan 18
2741ZJ Waddinxveen
BAG-ID: 0627010000001285

Detailaanduiding

Bouwjaar	1965
Compactheid	1,49
Vloeroppervlakte	105m ²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

A. de Pater

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer

VINK202509-W0001

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

6538.5142.9240

KvK-nummer

85018708



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

KADASTRALE KAART

H. Heijermanslaan 18

Kadastrale kaart

Uw referentie: wim



0 5 10 15 20 25m

12345

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 4968

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 december 2025

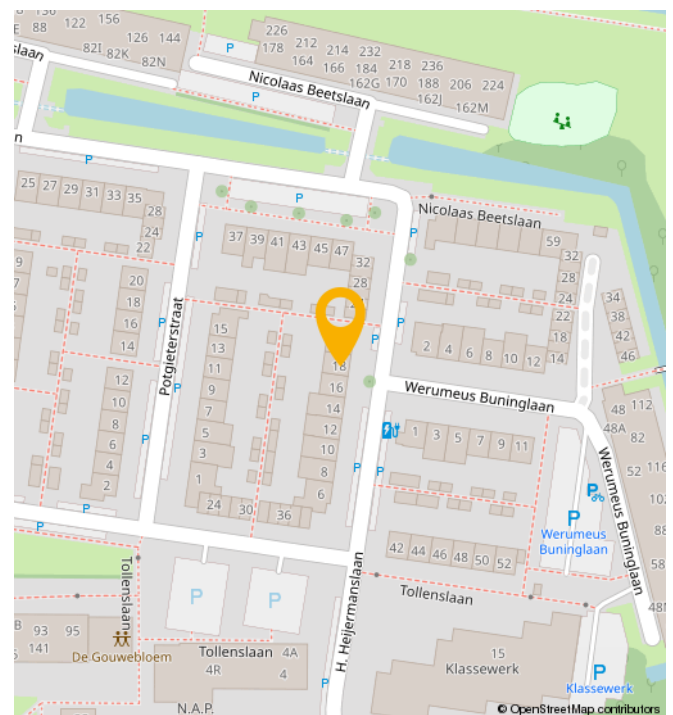
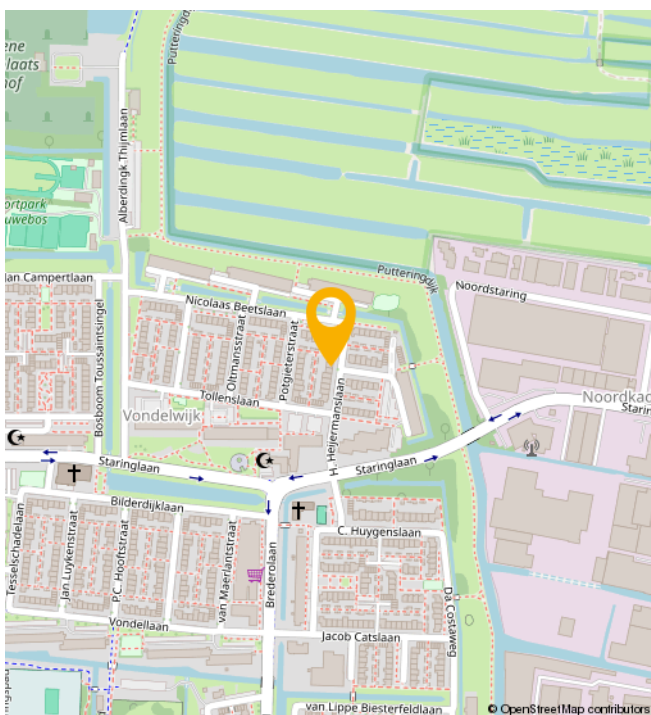
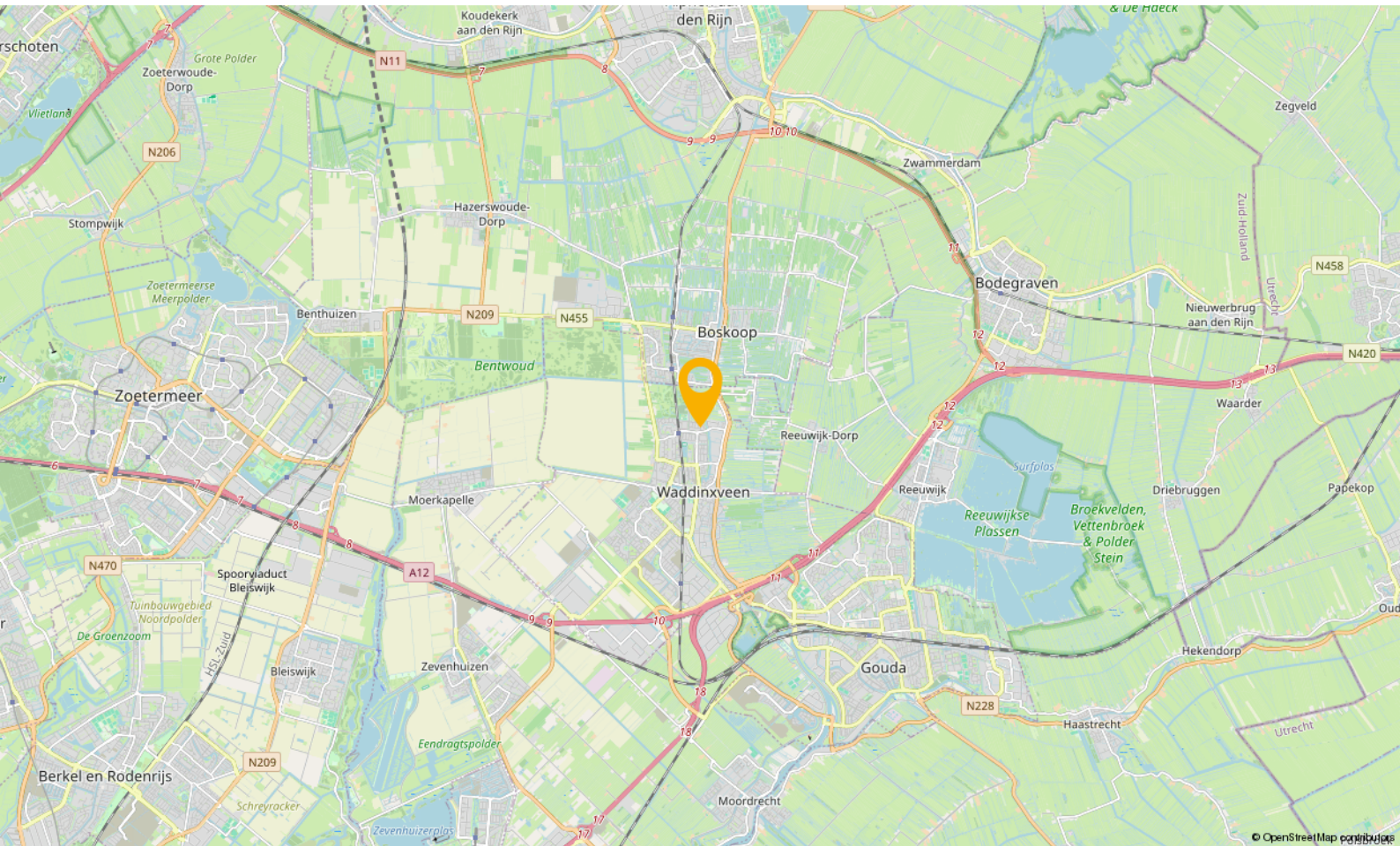
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

H. Heijermanslaan 18



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 avonduren?

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 / Vondelwijk

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 14%

25 - 44: 26%

45 - 64: 25%

65+: 18%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 39%



Percentage mannen:

49%



Percentage vrouwen:

51%



Aantal auto's:

1,1 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

[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.