



## LOUIS COUPERUSSTRAAT 19

2741 GJ Waddinxveen

€ 695.000 K.K.

 181m<sup>2</sup>

 153m<sup>2</sup>

Kom  
**gezellig**  
binnen!

# OMSCHRIJVING

Louis Couperusstraat 19

---

## WONEN MET PANORAMISCH UITZICHT OVER DE POLDER EN 181 M<sup>2</sup> AAN WOONCOMFORT

Aan de rand van Waddinxveen ligt deze royale, instapklare vierlaagse gezinswoning (bouwjaar 2021) met maar liefst 181 m<sup>2</sup> woonoppervlak. Hier woon je zonder directe achterburen, met een blijvend vrij uitzicht over groen en water als dagelijks decor.

De begane grond biedt een moderne leefruimte met keuken aan de voorzijde en een lichte woonkamer aan de achterzijde, waar grote raampartijen zorgen voor een prachtige verbinding met het terras en de polder. De eerste en tweede verdieping tellen samen vier ruime slaapkamers en twee badkamers. De derde verdieping beschikt over een volwaardige vijfde slaapkamer, een zonnig dakterras en de mogelijkheid om een zesde kamer te realiseren.

Met meerdere buitenruimtes, parkeergelegenheid op eigen terrein en een duurzaam karakter dankzij warmtepomp, vloerverwarming en -koeling en 9 zonnepanelen (energielabel A+++), is dit een toekomstbestendig familiehuus waar ruimte, comfort en uitzicht samenkomen.

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal is ruim opgezet en biedt toegang tot het moderne toilet met wandcloset en fonteintje, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd, met prettig uitzicht over de voortuin. De keuken is uitgevoerd in lichte, greeploze fronten gecombineerd met een donker werkblad, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling. De hoogwaardige Bosch inbouwapparatuur is stijlvol geïntegreerd en bestaat uit een oven, combi-oven/magnetron en een praktische warmtelade. Daarnaast is de keuken voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. De spoelzone is uitgerust met een Quooker-kraan voor direct kokend water, wat het dagelijks comfort aanzienlijk verhoogt.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en vormt het hart van de woning. De grote glazen pui met dubbele openslaande deuren zorgt voor een overvloed aan daglicht en een directe verbinding met het terras en het vrije polderlandschap daarachter. Hier ervaar je rust, ruimte en uitzicht op ieder moment van de dag.

De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne gietvloer in een warme grijs tint en is volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming en -koeling, wat zorgt voor een strak geheel én optimaal wooncomfort. Daarnaast bevindt zich in de woonkamer een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van voorraad, stofzuiger en overige benodigdheden.

De overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de eerste badkamer. Dankzij de doorlopende gietvloer en de vloerverwarming en -koeling voelt ook deze woonlaag comfortabel en rustig aan.

De slaapkamer aan de achterzijde is in dit geval ingericht als hoofdslaapkamer en mag met recht uniek genoemd worden. De raampartijen over de volledige breedte van de woning zorgen voor een indrukwekkend panoramisch uitzicht over de polder. Hier word je elke ochtend wakker met zicht op groen en water, zonder inkijk van directe achterburen. De combinatie van het vrije uitzicht en de rustige ligging geeft deze kamer een bijzonder gevoel van privacy en ruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens royaal van formaat en beschikt, net als de hoofdslaapkamer, over grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. Deze kamer leent zich perfect als slaapruijme, maar kan ook uitstekend functioneren als combinatie van slaapkamer met kastenwand of als werkruimte.

De badkamer is fris uitgevoerd met lichte tegels en een rustige vloerafwerking. De indeling is praktisch, bestaande uit een ruime inloofdouché, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

Op de tweede verdieping bevinden zich opnieuw twee volwaardige slaapkamers, een tweede badkamer en een separate berging met wasmachine- en drogeraansluiting.

De slaapkamers zijn ruim en licht en bieden diverse indelingsmogelijkheden, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of logeerkamer. Net als op de onderliggende woonlaag profiteer je hier van het vrije uitzicht over de polder, wat zorgt voor een bijzonder gevoel van ruimte en privacy. Geen directe inkijk, maar groen en lucht als dagelijks decor.

De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafel en toilet. De aanwezigheid van twee badkamers maakt deze woning ideaal voor grotere gezinnen of voor wie gasten een eigen verdieping wil bieden.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een nette, onderhoudsvriendelijk aangelegde voortuin op het zuiden. Dankzij deze gunstige zonligging is het ook hier prettig verblijven. De vrijstaande berging biedt praktische opbergruimte en daarachter bevindt zich parkeergelegenheid op eigen terrein, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik

#### Kenmerken

- Bouwjaar circa 2021
- Woonoppervlak ca. 181 m<sup>2</sup>
- Vier volwaardige woonlagen
- 5 slaapkamers, mogelijkheid tot 6
- 2 badkamers en 3 toiletten
- Vrij uitzicht over de polder aan de achterzijde

- Moderne keuken met Bosch inbouwapparatuur, waaronder oven, combi-oven, warmtelade en Quooker
- Gietvloer en vloerverwarming en -koeling op alle verdiepingen
- Warmtepompinstallatie & 9 zonnepanelen
- Energielabel A+++ voor lage energielasten en extra financieringsmogelijkheden
- Dakterras op het zuiden
- Parkeren op eigen terrein
- Gelegen in een jonge, kindvriendelijke woonwijk

#### UNIEKE LOCATIE

De woning is gelegen in de Voorofsche polder, waar natuur en rust samenkomen. Dit landschap biedt een thuis aan talloze weidevogels en grazende dieren, waardoor u elke dag geniet van een prachtig uitzicht. Daarnaast ligt de woning dichtbij de rivier de Gouwe, een bruisende waterweg met veel recreatievaart en onderdeel van de Staandemastroute.

Bent u nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf de unieke mogelijkheden van deze woning.

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

Gelegen in de  
Voorofsche  
Polder



# KENMERKEN

Louis Couperusstraat 19

---

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 695.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning                     |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                              |
| Bouwperiode    | 2021                                                        |
| Dakbedekking   | Bitumen                                                     |
| Type dak       | Platdak                                                     |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Muurisolatie<br>Vloerisolatie |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 153 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 181 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 626 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 8 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 16 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 4                         |
| Aantal kamers    | 6 (waarvan 5 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2                         |

## Locatie

|         |                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | In woonwijk<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Vrij uitzicht |
|---------|------------------------------------------------------------------------|

## Tuin

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Type                 | Voortuin         |
| Hoofdtuin            | Ja               |
| Oriëntering          | Zuiden           |
| Heeft een achterom   | Ja               |
| Staat                | Goed onderhouden |
| Tuin 2 - Type        | Achtertuin       |
| Tuin 2 - Oriëntering | Noorden          |
| Tuin 2 - Staat       | Goed onderhouden |

## Energieverbruik

|              |     |
|--------------|-----|
| Energielabel | A++ |
|--------------|-----|

# KENMERKEN

Louis Couperusstraat 19

---

## **Uitrusting**

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Aantal parkeerplaatsen | 1                  |
| Warm water             | Elektrische boiler |
| Verwarmingssysteem     | Warmtepomp         |
| Tuin aanwezig          | Ja                 |
| Heeft schuur/berging   | Ja                 |
| Heeft zonwering        | Ja                 |
| Heeft ventilatie       | Ja                 |

## **Kadastrale gegevens**

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











# PLATTEGROND

TITEL



# LIJST VAN ZAKEN

Louis Couperusstraat 19

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

## **Buiten**

Tuinaanleg/bestrating/beplanting

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuinhuis/buitenberging

Vijver

Broeikas

Vlaggenmast

Zonnepanelen

## **Woning**

Alarminstallatie

Schotel/antenne

Brievenbus

(Voordeur)bel

Rookmelders

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie

Screens

Rolluiken/zonwering buiten

Zonwering binnen

Vliegenhorren

## **Raamdecoratie, te weten**

Gordijnrails

Gordijnen

Rolgordijnen

Vitrages

Jaloezieën/lamellen

## **Vloerdecoratie, te weten**

Vloerbedekking/linoleum

Parketvloer/laminaat

## **Warmwatervoorziening / CV**

CV met toebehoren

# LIJST VAN ZAKEN

Louis Couperusstraat 19

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

Close-in boiler

Geiser

Thermostaat

Mechanische ventilatie/luchtbehandeling

Airconditioning

Kokend waterkraan

## ***Open haard, houtkachel***

(Voorzet) open haard

Allesbrander

Kachels

## ***Keuken (inbouw)apparatuur, te weten***

Keukenmeubel

(Combi)magnetron

Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis

Oven

Vaatwasser

Afzuigkap/schouw

Koelkast/vrieskast

Wasmachine

Wasdroger

## ***Verlichting, te weten***

Inbouwverlichting / dimmers

Opbouwverlichting

## ***(Losse) kasten, legplanken, te weten***

Losse kast(en)

Boeken/legplanken

Werkbank in schuur/garage

Vast bureau

Spiegelwanden

## ***Sanitaire voorzieningen***

Badkameraccessoires

# LIJST VAN ZAKEN

Louis Couperusstraat 19

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

Wastafel(s)

Toiletaccessoires

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Sauna

## ***Telefoontoestel/-installatie***

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

## ***Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten***

Radiatorafwerking

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

## ***Overige zaken, te weten:***

Schilderijophangstelsysteem

# ENERGIELABEL

Louis Couperusstraat 19



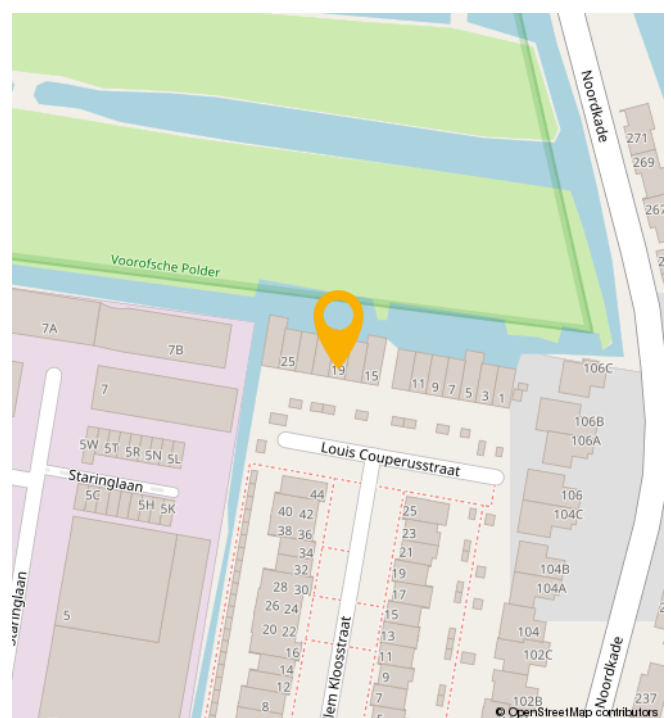
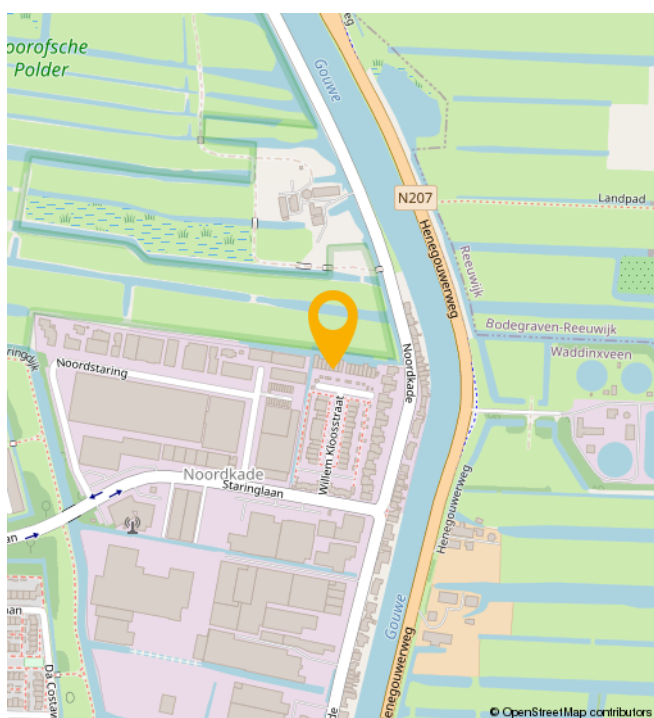
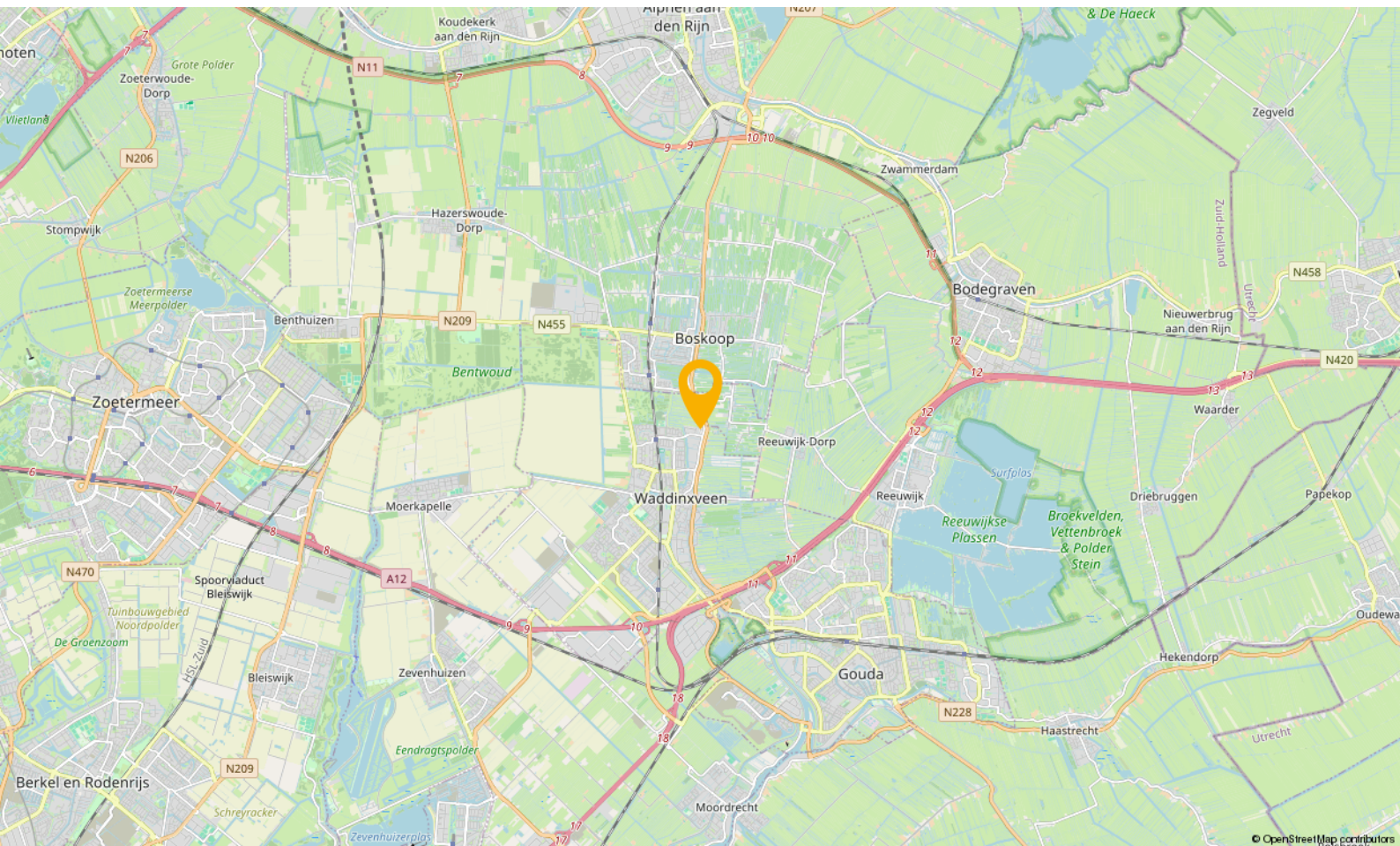
# KADASTRALE KAART

Louis Couperusstraat 19



# LOCATIE OP KAART

Louis Couperusstraat 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.

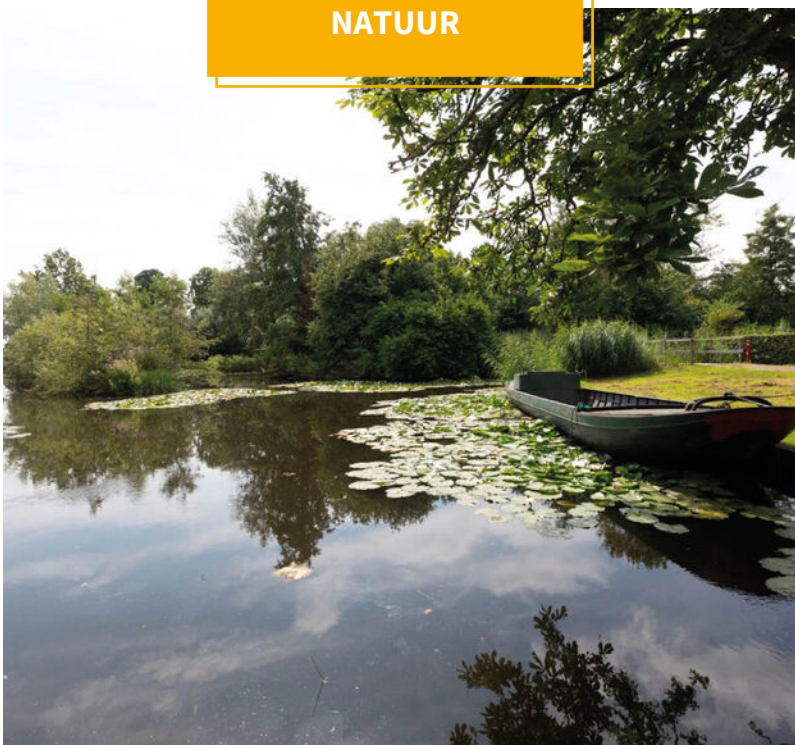
### En heerlijk centraal

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 - Aalsmeer / Uiterweg

**Leeftijd**



0 - 14: 12%

15 - 24: 11%

25 - 44: 16%

45 - 64: 38%

65+: 22%

**Koop / huur**



Koop: 73%

Huur: 27%

**Huishoudens**



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 33%



**Percentage mannen:**

**51%**



**Percentage vrouwen:**

**49%**



**Aantal auto's:**

**1,7 per huishouden**

# JOUW MAKELAAR

---

**Tekst**

**tekst**

Tekst

***Jouw makelaar voor deze woning is***

***Naam***

Neem contact met mij op voor  
meer informatie

 06 000 00 00

 naam@gouwestadmakelaardij.nl

# AANTEKENINGEN



Handwriting practice area 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 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.