



HEGGEWINDE 13

2742 DZ Waddinxveen

€ 495.000 K.K.

 123m²

 164m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Heggewinde 13

Deze praktische en royale hoekwoning met garage ligt op een mooie plek in de wijk Groenswaard. De woning is zeer goed onderhouden, heeft een royale woonkamer en keuken van ongeveer 43m², er zijn 3 grote slaapkamers op de verdiepingen, de badkamer is voorzien van ligbad, douchecabine en tweede toilet. Verder is er een ruime zolder met dakkapel en bergverlating. De zonnige tuin ligt op het zuiden.

Indeling begane grond:

Je komt deze woning binnen in een gang met aan de rechterzijde de toiletruimte met vrij hangend closet en fontein, vervolgens de moderne meterkast met 8 groepen en aparte kookgroep. Er is daarnaast plek om jassen op te hangen en de praktische vaste kast houdt het mooi opgeruimd. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde. Loop door naar de Z-vormige woonkamer en wauw, wat een plek! Dankzij de erker aan de voorzijde geniet je van extra licht en ruimte – en kijk je vrij uit over de straat. Da's nét dat beetje meer sfeer waar je blij van wordt.. In de vloer van de begane grond is vloerverwarming aangebracht en zijn marmer vloertegels toegepast. Het plafond is gedeeltelijk verlaagd en voorzien van inbouwspots. De Z-vormige woonkamer heeft samen met de keuken een totaal vloeroppervlak van ongeveer 43m². De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is U-vormig opgesteld. Door de grote raampartij met ramen tot op de vloer is er veel lichtinval vanaf deze zijde. De keuken beschikt over diverse apparatuur, zoals een vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat met afzuigschouw, close-in boiler en koelkast. De keuken is greeploos uitgevoerd en heeft een granieten werkblad. Zet een paar barkrukken aan het schiereiland, schuif erbij aan met een kop koffie en start je dag relaxed. Een spiltrap geeft vanuit de woonkamer toegang tot de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kun je alle kanten op. De grootste slaapkamer aan de voorkant – de masterbedroom – is echt riant en voelt als een luxe hotelkamer. Door de samenvoeging van twee kamers is er maar liefst zo'n 21m² aan ruimte,

compleet met kastenwand en een plafond met spots. Nooit meer stoeien met te weinig kledingruimte! De kamer aan de achterkant heeft een eigen wastafel – ideaal voor de kinderen of gasten, zeker in de drukke ochtenden. De badkamer is heerlijk ruim. Spetteren in het ligbad, snel douchen in de cabine, tandenpoetsen bij de wastafel: zelfs met z'n allen kun je hier perfect uit de voeten. Extra pluspunt: elektrische vloerverwarming zorgt ook hier voor warme voeten en het tweede toilet is een slimme bonus.

Tweede verdieping:

De tweede woonlaag heeft een ruime voorzolder, een slaapkamer en een royale opbergruimte. Op de voorzolder bevindt zich de omvormer van de zonnepanelen, CV-combiketel (bouwjaar 2016) en de wasmachineaansluiting. De vloer is heel praktisch voorzien van tegels. Aan de achterzijde is een brede dakkapel op het huis aanwezig. Deze dakkapel geeft licht en ruimte op de voorzolder en ook in de slaapkamer. Vanuit de slaapkamer geeft een deur toegang tot een flinke opbergruimte. En als dat nog niet genoeg is dan is er boven de slaapkamer bovendien een opbergverlating welke via een luik toegankelijk is.

Tuin, garage en berging::

De tuin ligt op het zuiden en is daarmee de gehele dag zonnig. Aan de gevel van het huis is een elektrisch bediend zonnescherm bevestigd. De tuin is geheel voorzien van sierbestrating, er is een buitenkraan en achter in de tuin staat een stenen berging welke is voorzien van elektra. Er is een achterom aanwezig.

De garage die bij de woning hoort is rechtstreeks vanuit de tuin bereikbaar via een deur. Deze garage is eveneens voorzien van elektra en er is een elektrisch bediende sectionaaldeur geplaatst voor extra gebruiksgemak.

Bijzonderheden:

Achtergevel voorzien van kunststof kozijnen.
Voorgevel en dakkapel voorzien van houten kozijnen.
Schilderwerk voorzijde uitgevoerd in 2024, schilderwerk dakkapel 2025.
Platte dak van berging vernieuwd in 2005, het garagedak in 2010 en de uitbouw voorzijde in 2019.
Op het dak zijn 6 zonnepanelen aanwezig.
Woning geheel voorzien van dubbel glas, dakisolatie en vloerisolatie;
Vloerverwarming op de begane grond;
Moderne groepenkast;
CV-combiketel bouwjaar 2016.
De woning heeft energielabel C.

Afmetingen:

Woonkamer	7,07 x 3,59/5,10m	(35,80m ²)
Keuken	2,80 x 2,80m	(7,85m ²)
Slaapkamer 1	5,10 x 4,81/3,06m	(21,00m ²)
Slaapkamer 2	3,77 x 3,12m	(11,75m ²)
Badkamer	2,68 x 1,96m	(5,25m ²)
Slaapkamer 3	4,30 x 3,08m	(12,25m ²)
Garage	5,65 x 2,93m	(16,55m ²)
Berging in tuin	3,24 x 2,15m	(7,75m ²)
Achtere tuin	9,65 x 5,45m	(45,00m ²)

Ligging:

Deze woning ligt aan een rustige straat in de wijk Groenswaard, waar alleen bestemmingsverkeer komt. Er zijn openbare parkeerplaatsen voor de deur en er kan altijd geparkeerd worden op de plek voor de garage aan de zijkant van het huis. De woning ligt op loopafstand van winkelcentrum Groensvoorde en ook het KW-Plein met onder meer een supermarkt is op korte afstand. Schuin achter de woning ligt aan het eind van de straat een leuk speelveld voor de kinderen. Het treinstation Waddinxveen Noord is eveneens op loopafstand bereikbaar.

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.



Ruime
gezinswoning
met garage

KENMERKEN

Heggewinde 13

Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	164 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	123 m ²
Inhoud	418 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	24,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

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

KENMERKEN

Heggewinde 13

CV ketel

CV ketel	Nefit Trendline HRC30/CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

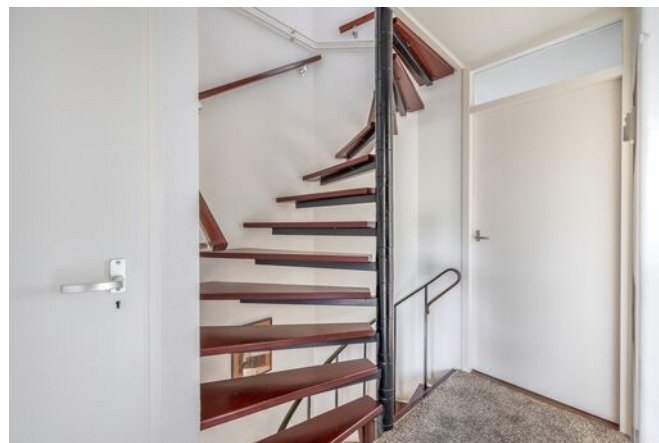


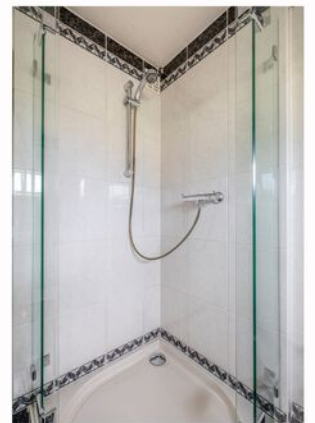










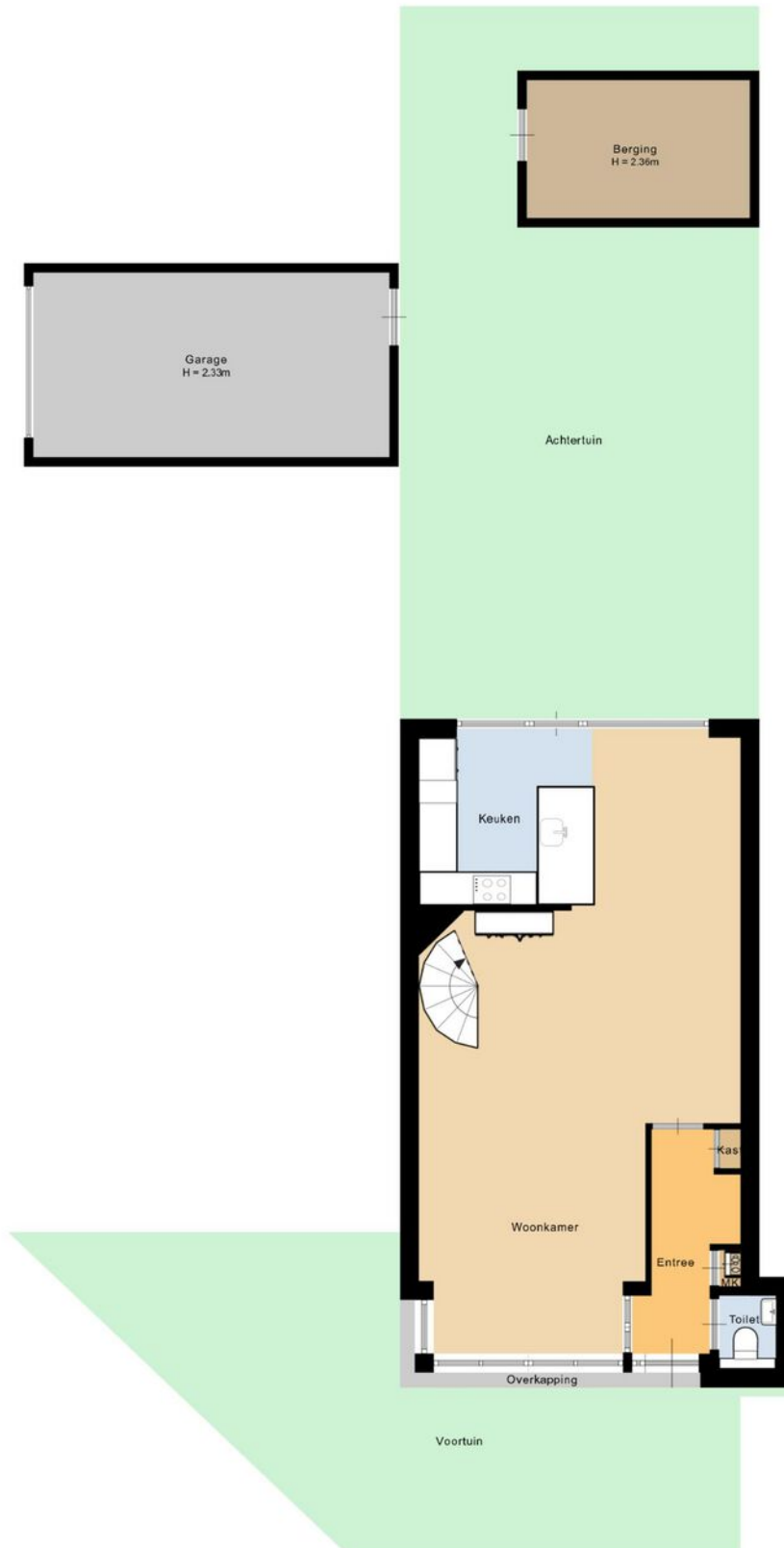






PLATTEGROND

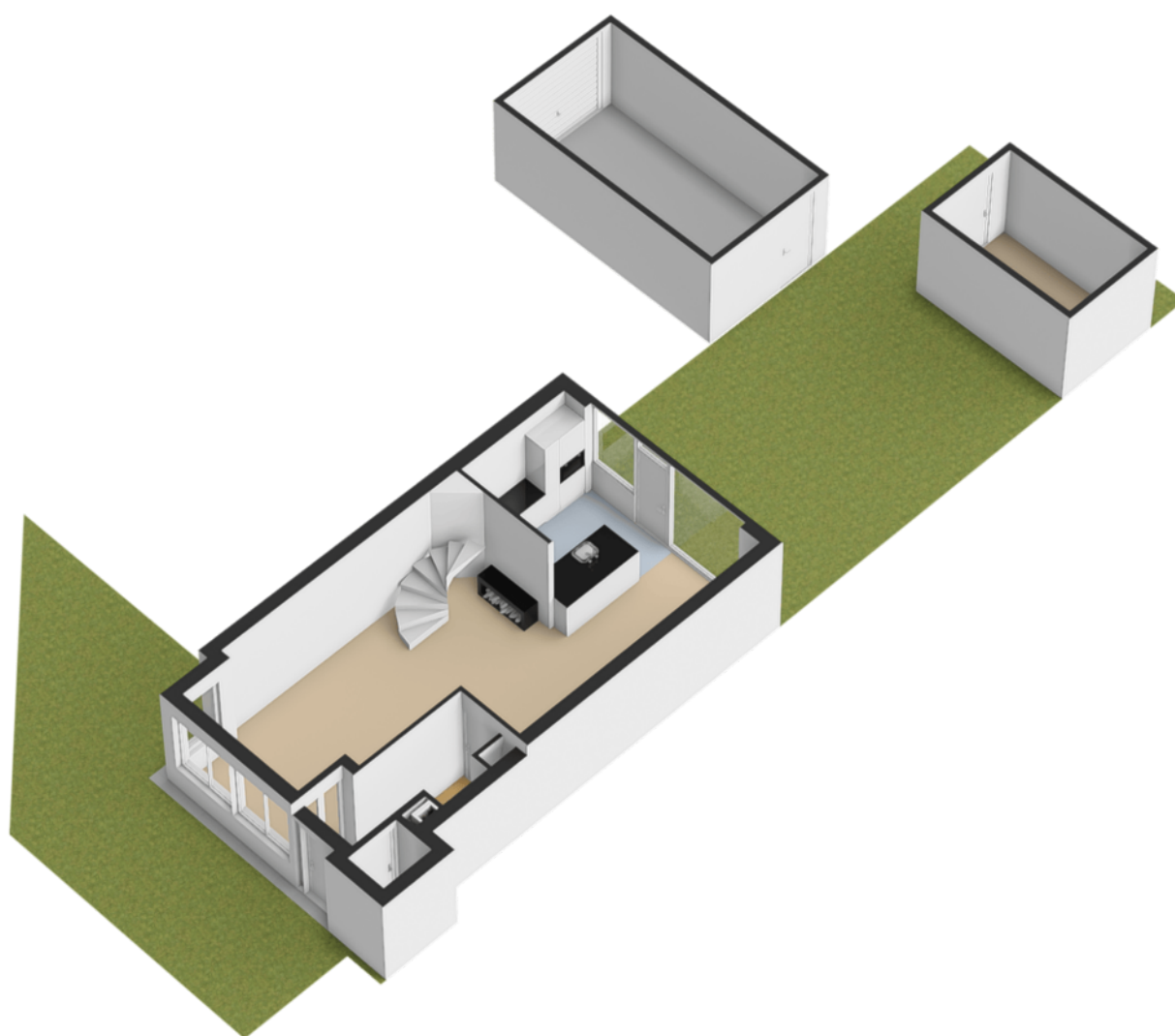
Overzicht begane grond met tuin, garage en berging



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

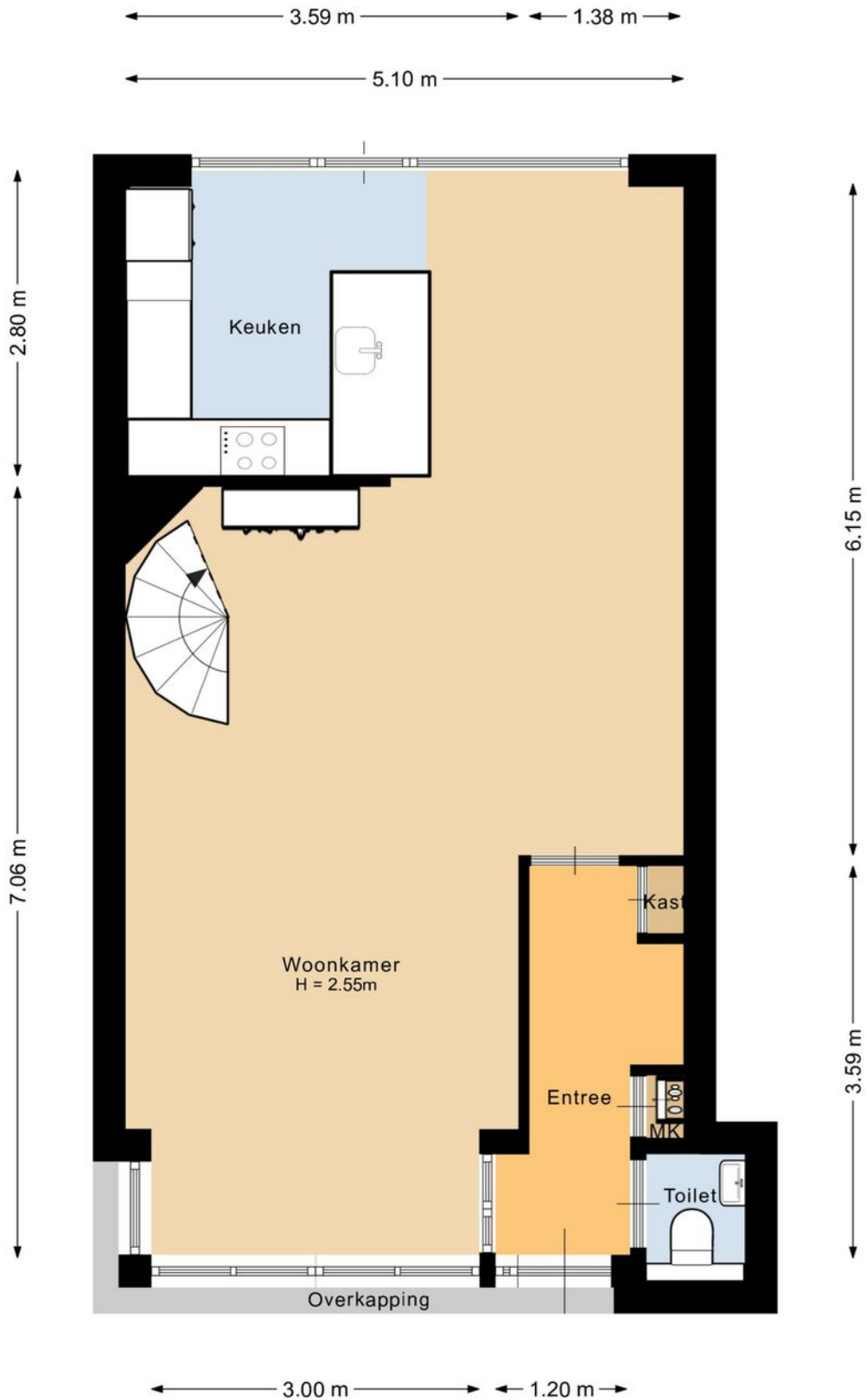
PLATTEGROND

Overzicht begane grond met tuin, garage en berging 3D



PLATTEGROND

Begane grond



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

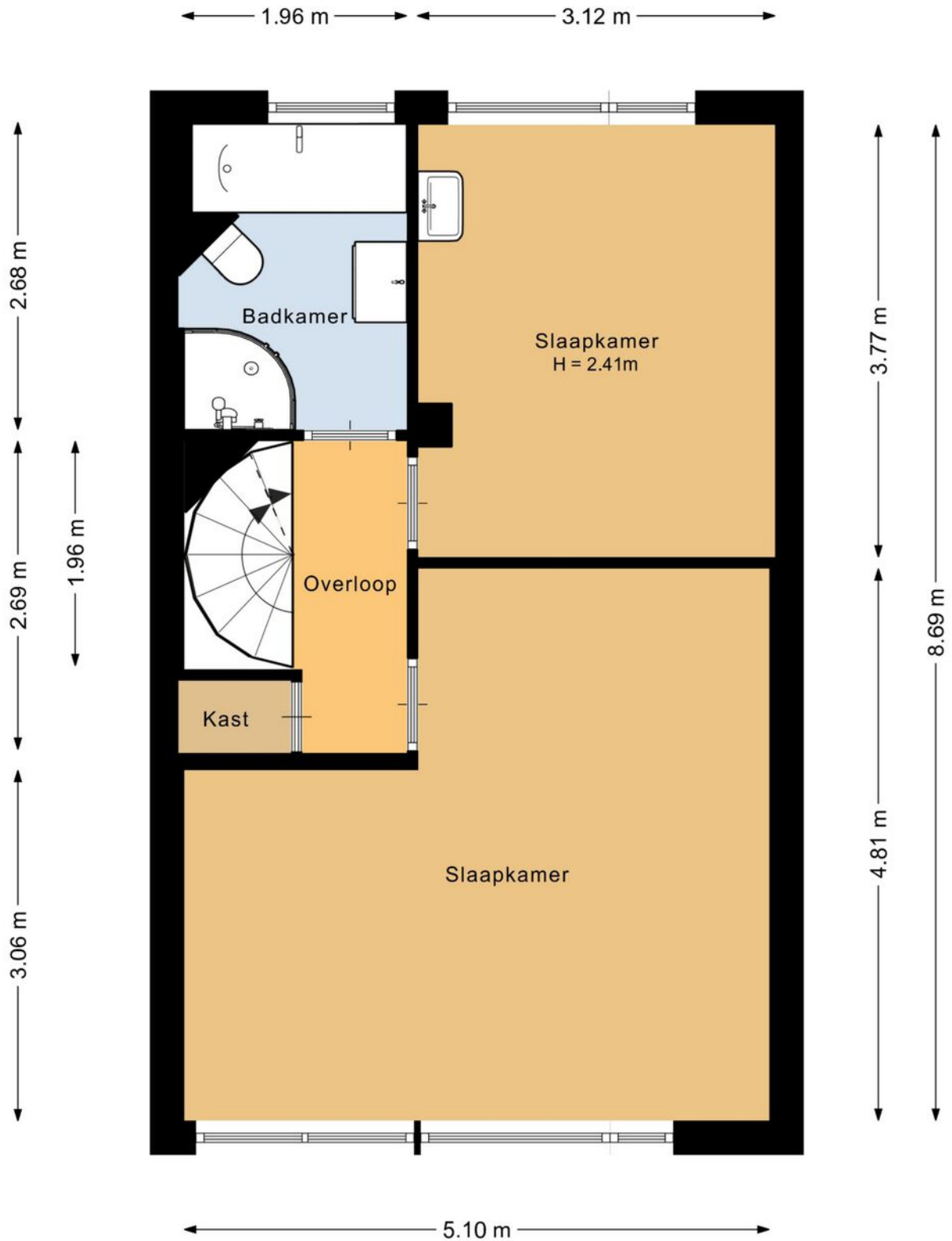
PLATTEGROND

Begane grond 3D



PLATTEGROND

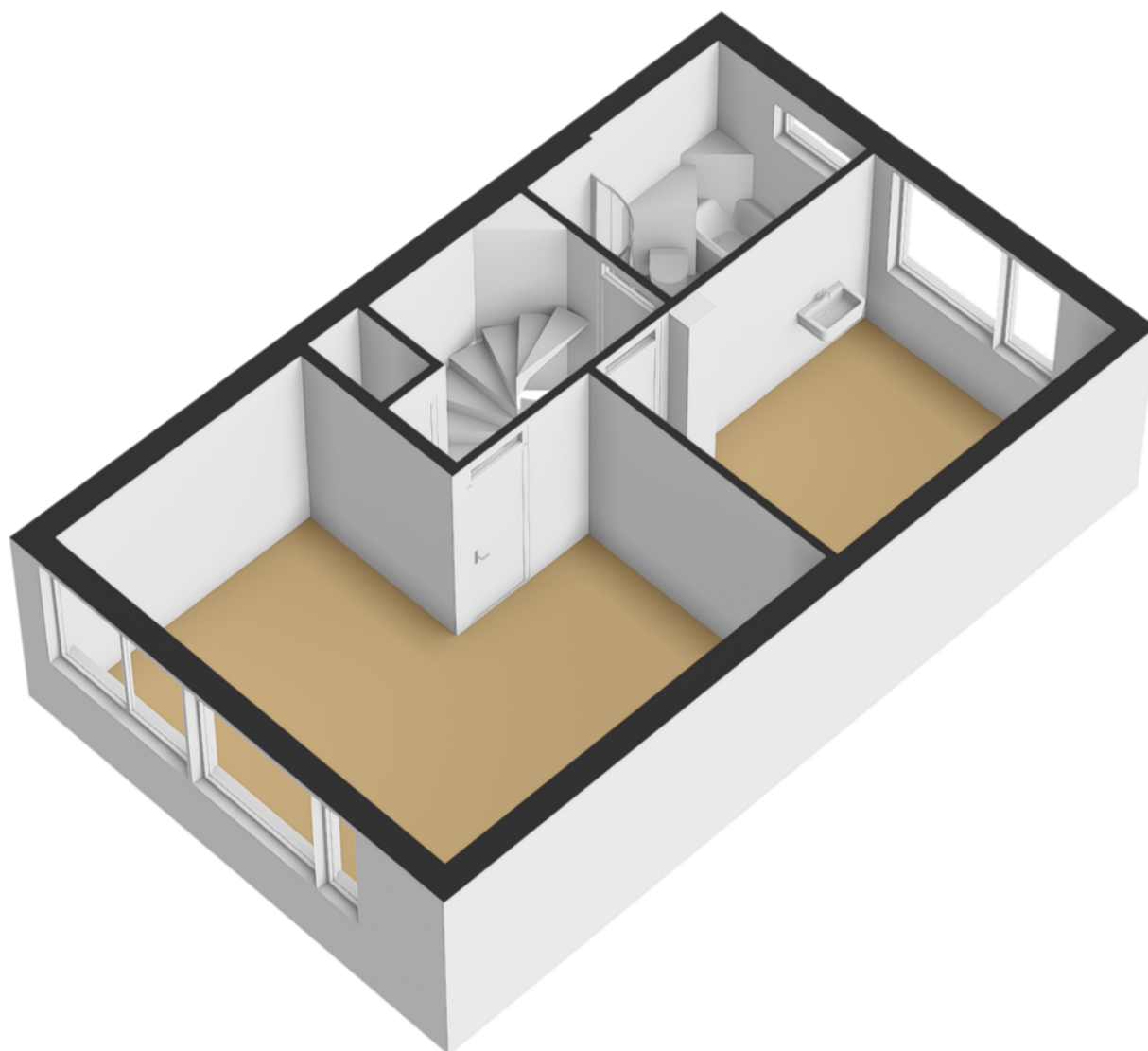
Eerste verdieping



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

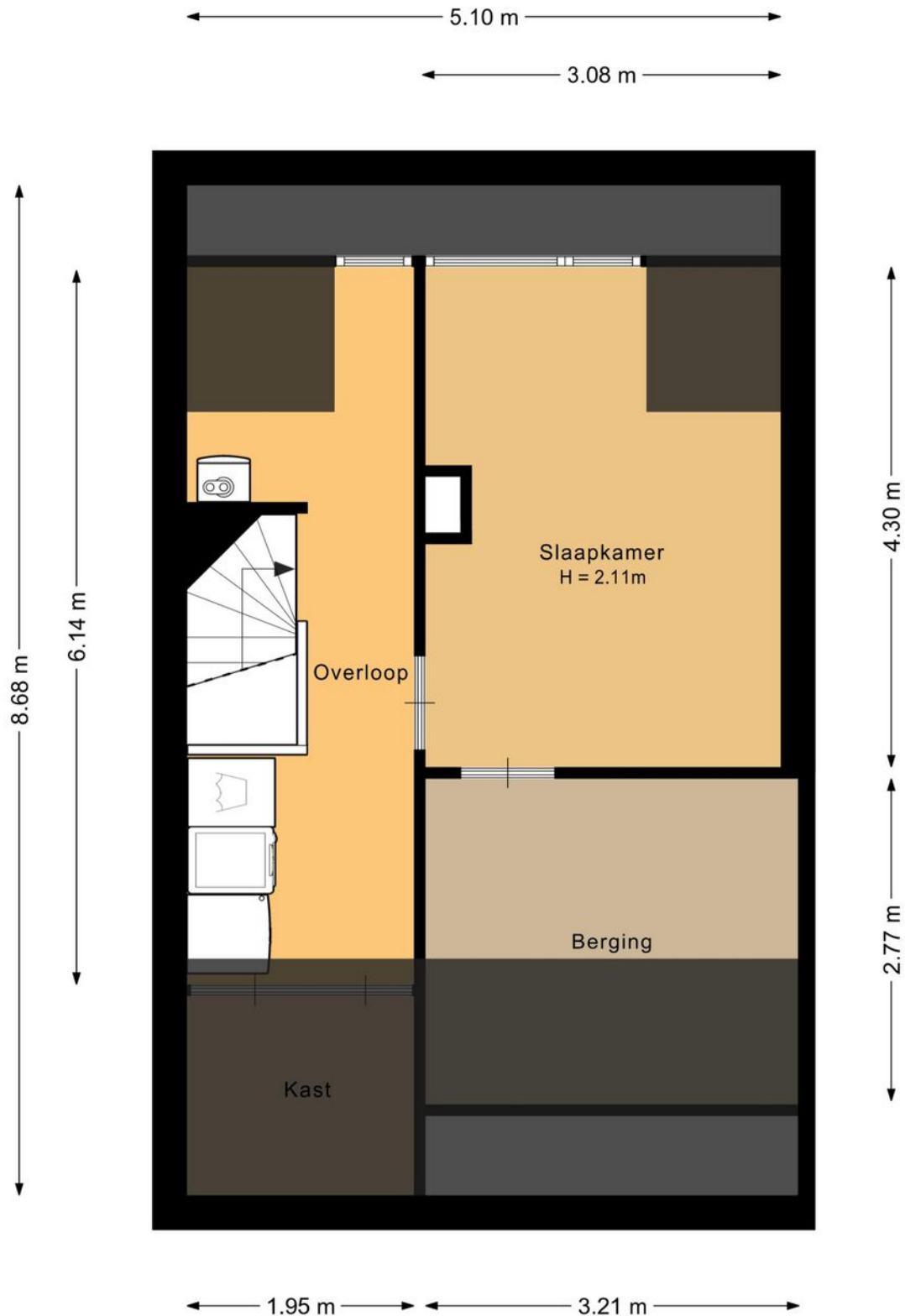
PLATTEGROND

Eerste verdieping 3D



PLATTEGROND

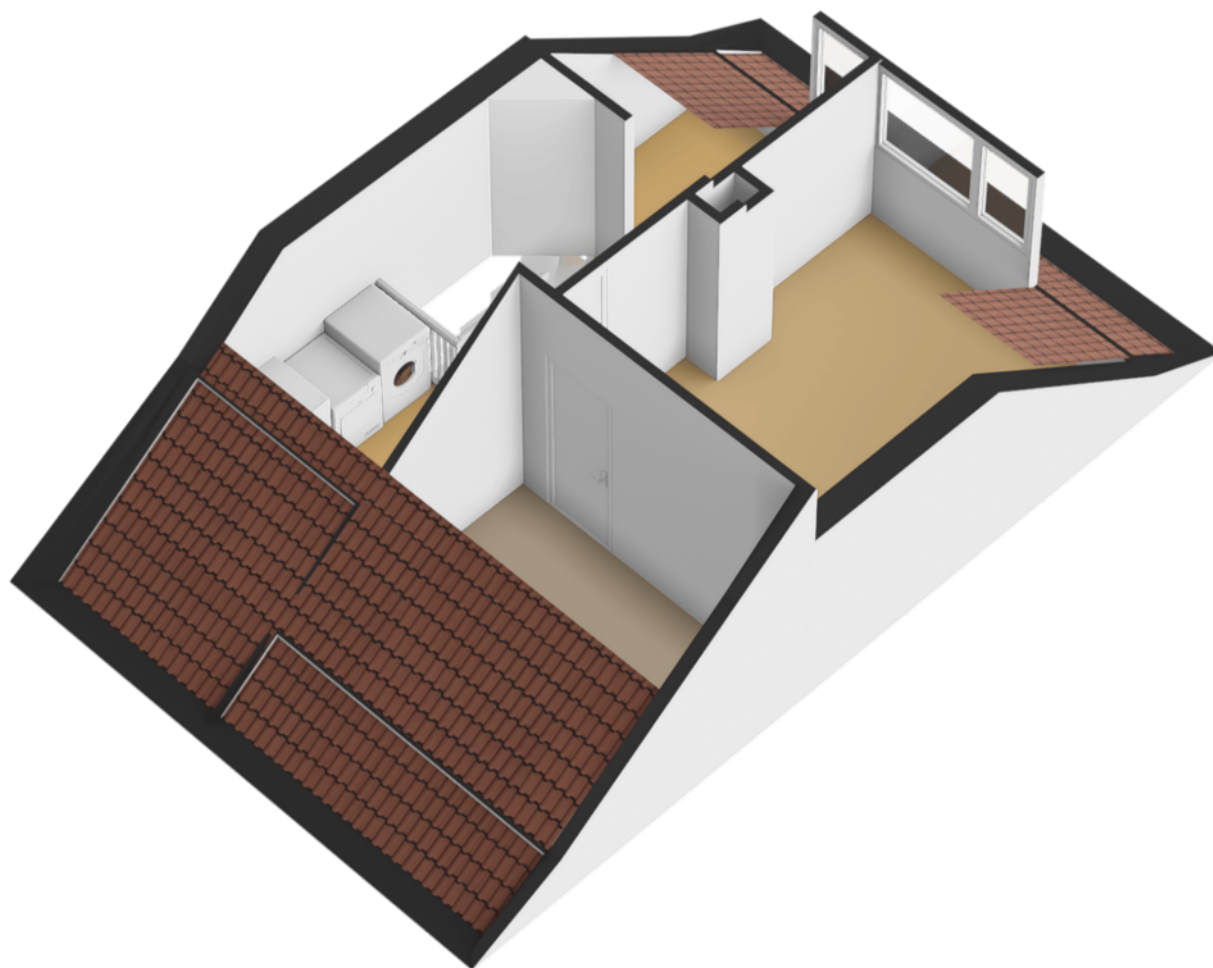
Tweede verdieping



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

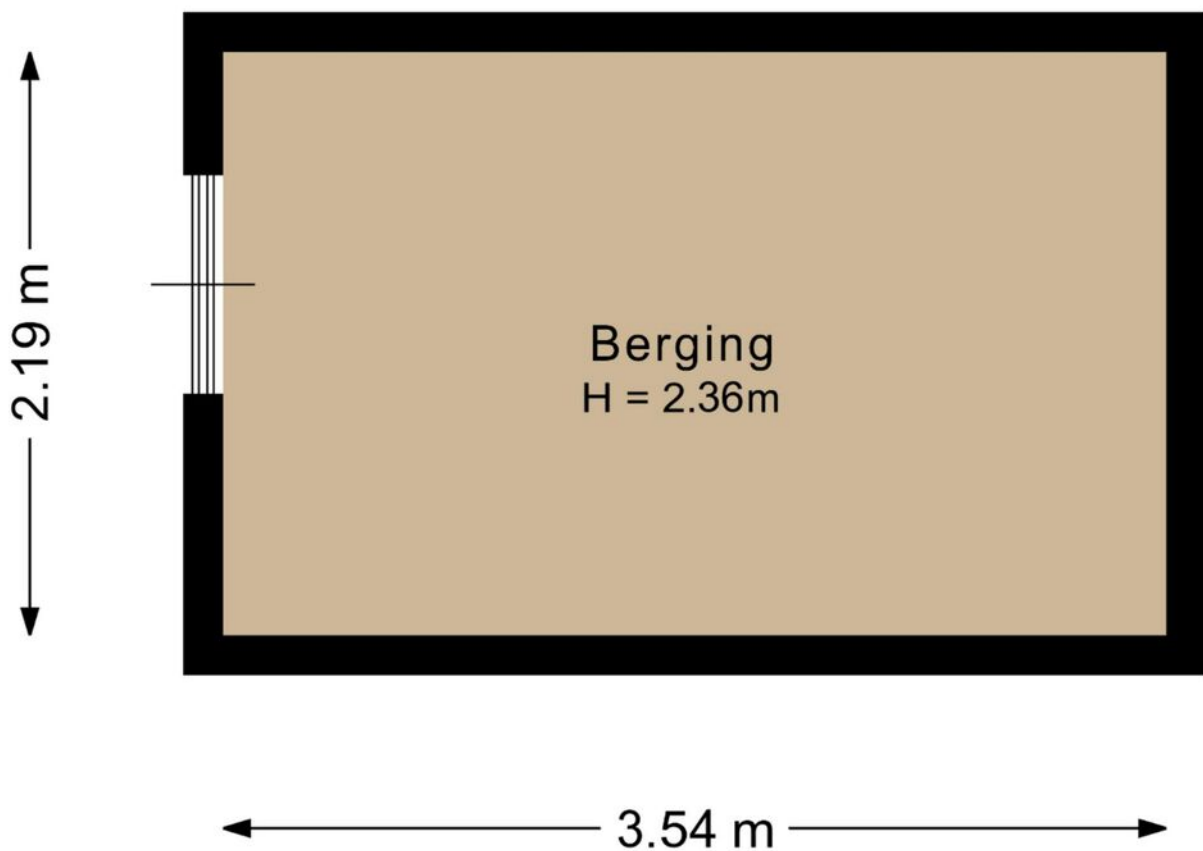
PLATTEGROND

Tweede verdieping 3D



PLATTEGROND

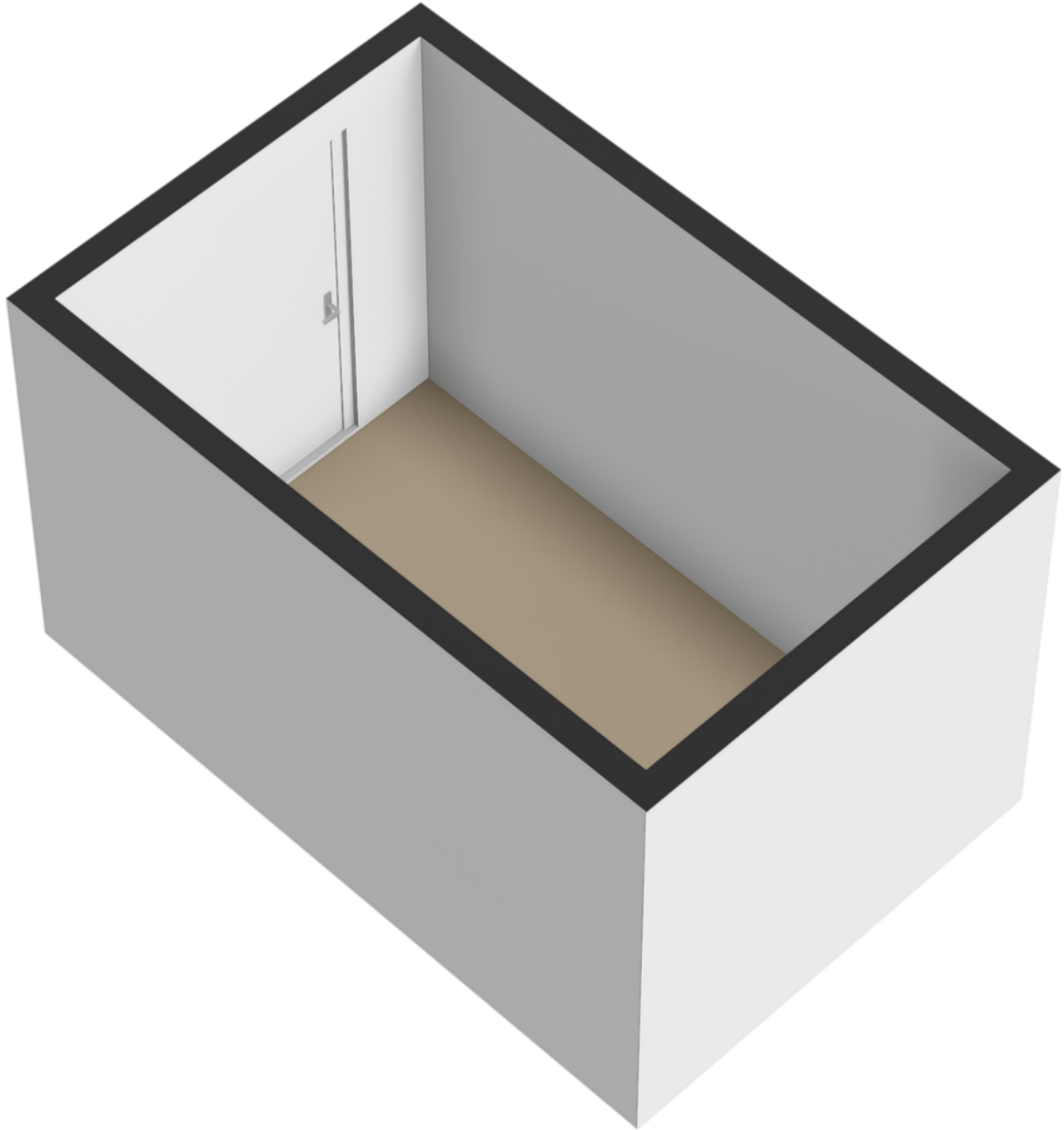
Berging



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

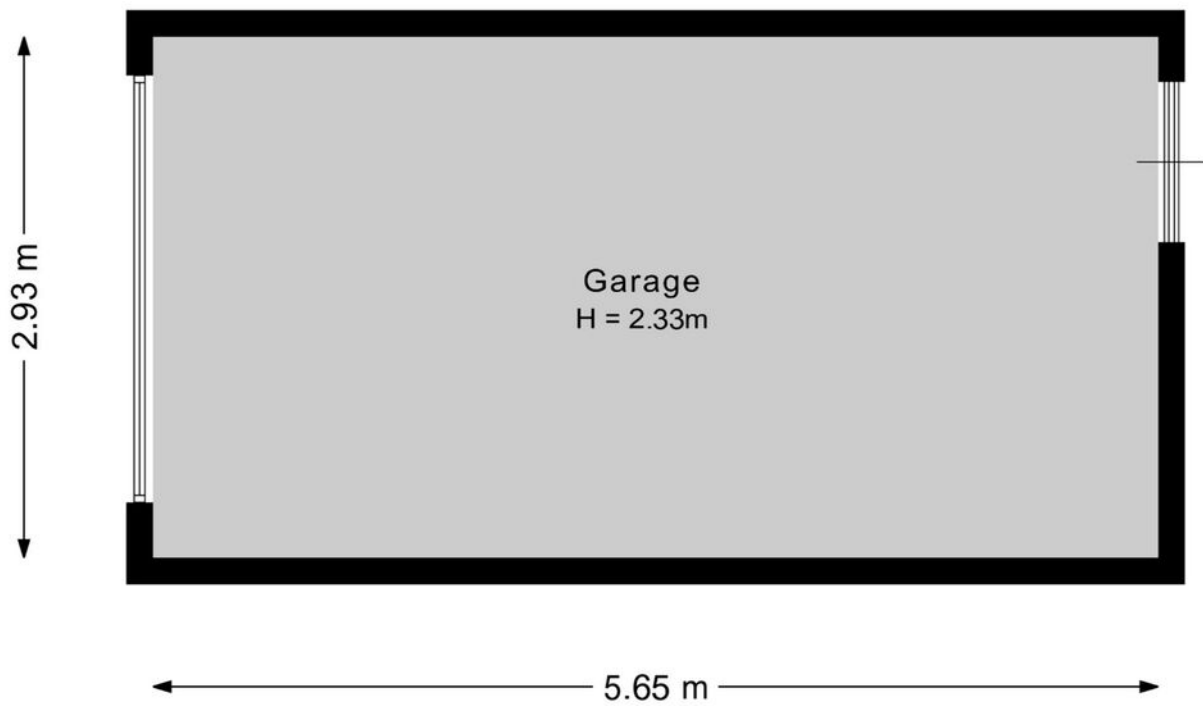
PLATTEGROND

Berging 3D



PLATTEGROND

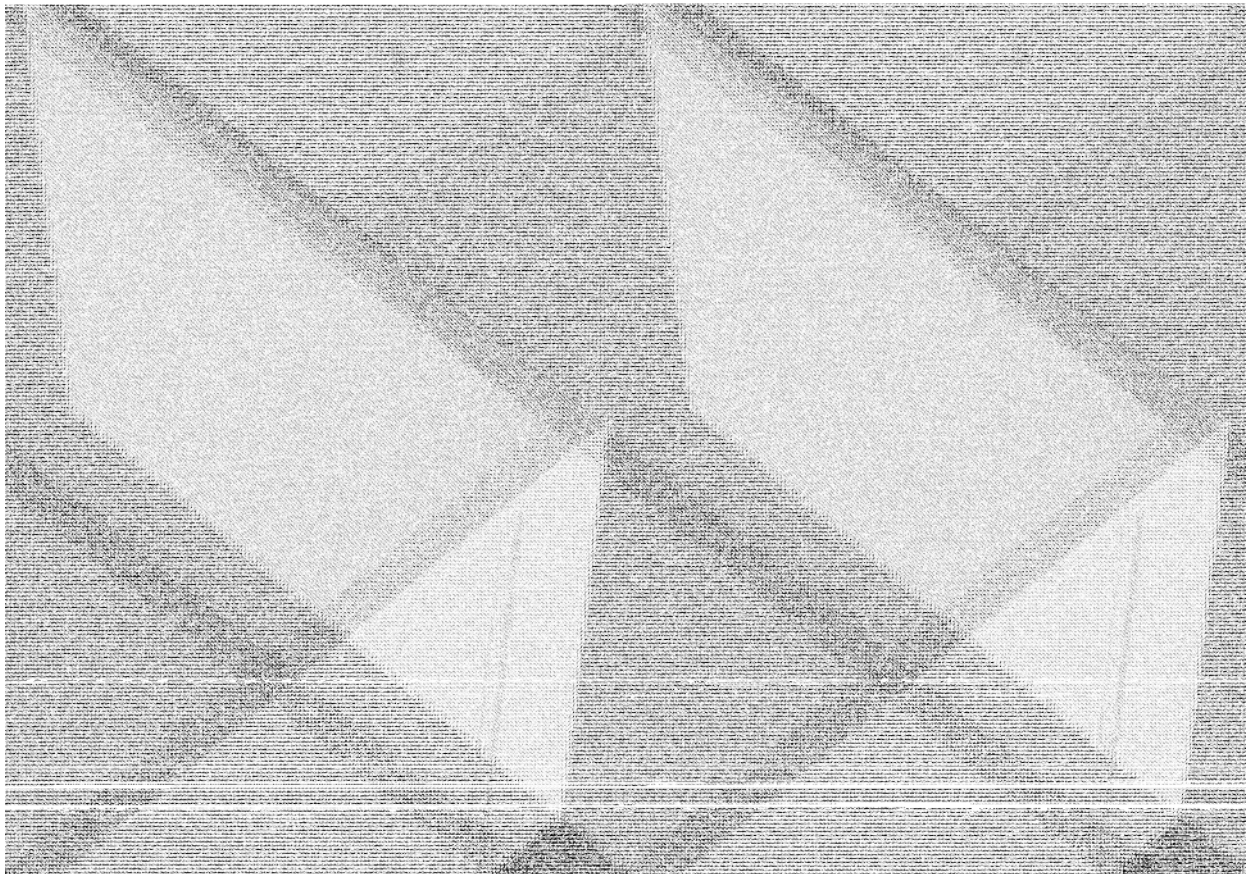
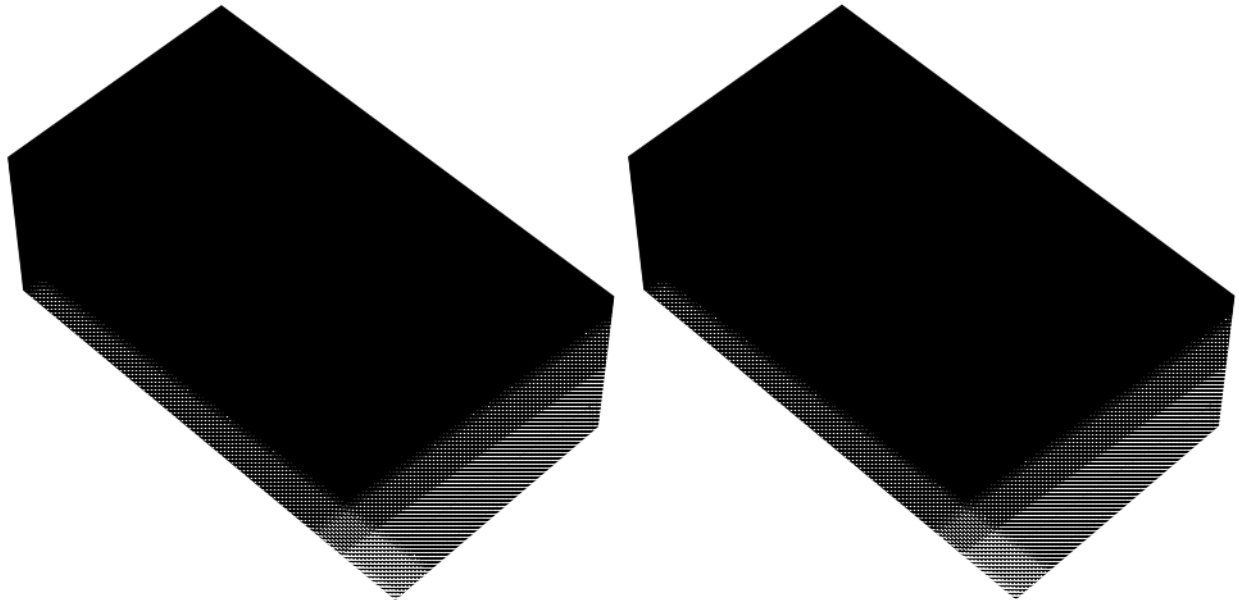
Garage



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

PLATTEGROND

Garage 3D



ENERGIELABEL

Heggewinde 13

EnergieLabel woningen

Registratienummer
668867450

Datum registratie
01-04-2024

Geldig tot
27-03-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	+/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	6,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

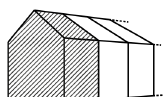
Adres

Heggewinde 13
2742DZ Waddinxveen
BAG-ID: 0627010000007105

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 1,51
Vloeroppervlakte 130 m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

E. Eroglu

Examnummer

7453.4788.8409

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname






KADASTRALE KAART

Heggewinde 13

Kadastrale kaart

Uw referentie: wim



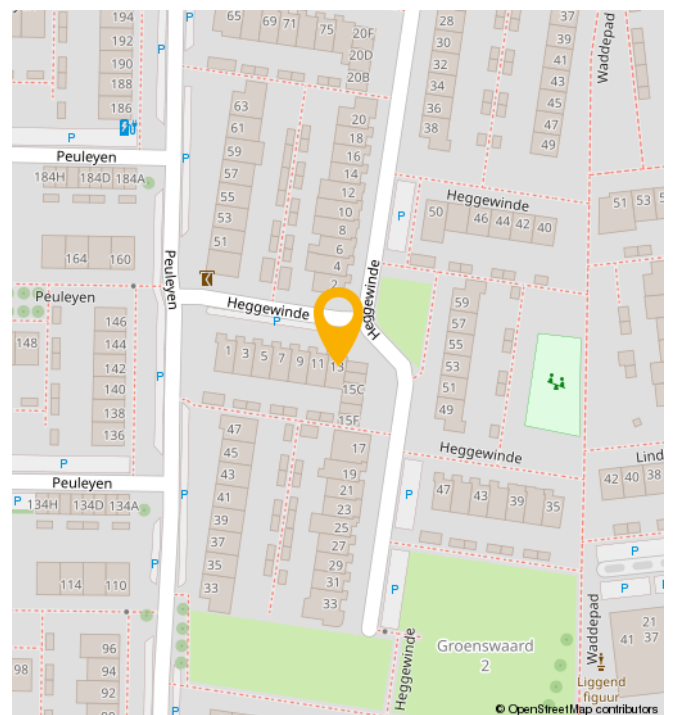
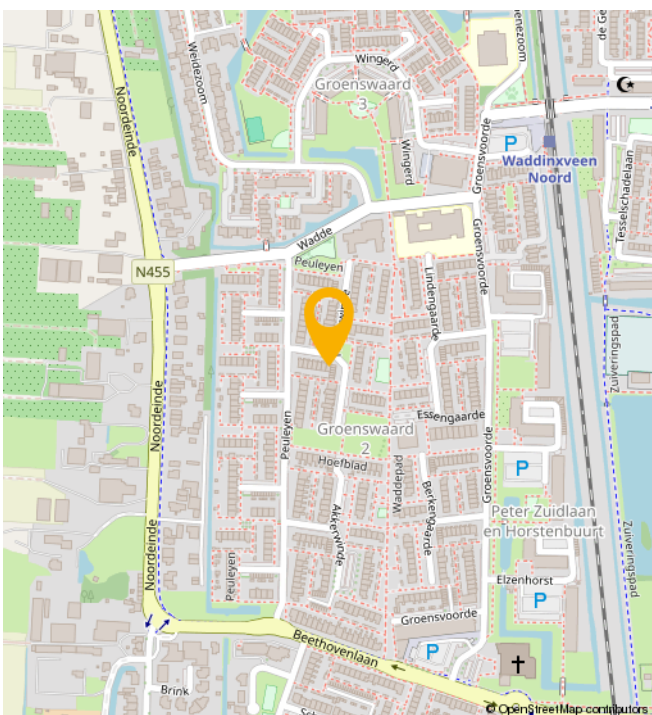
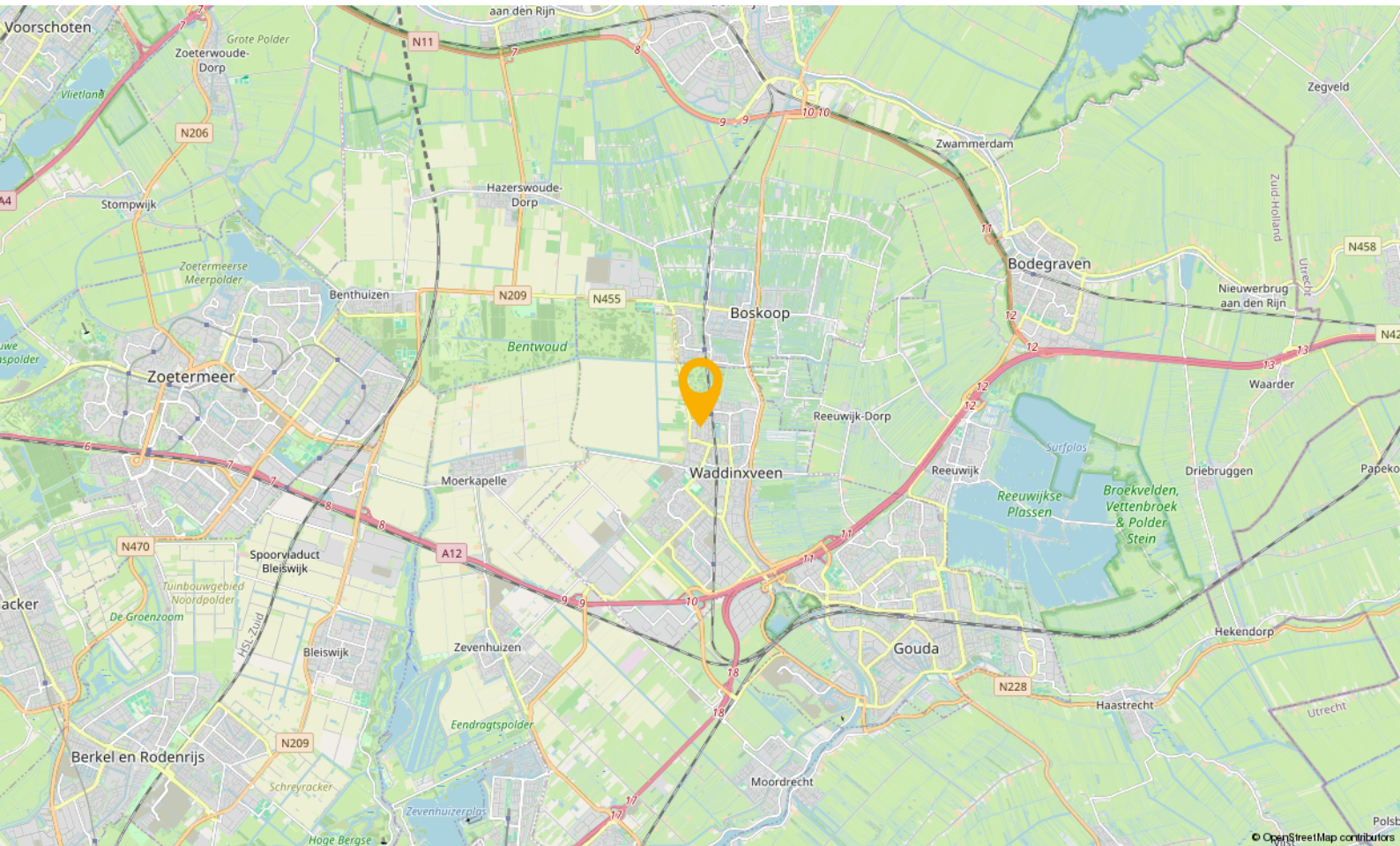
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
 Bebouwing		Perceel 5876	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 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 13



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 dorps 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.

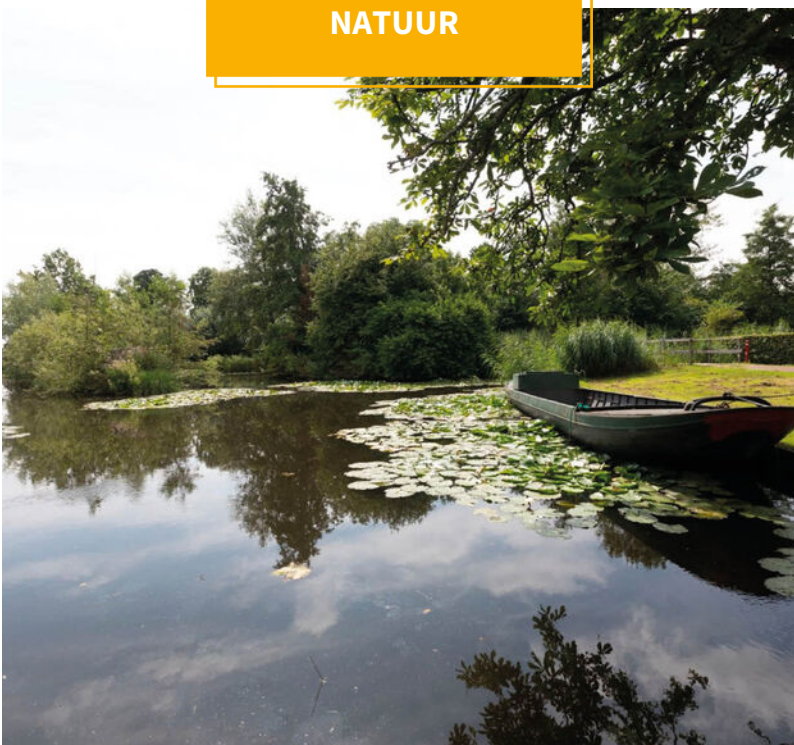
En heerlijk centraal

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 / Groenswaard 2

Leeftijd



0 - 14: 21% 15 - 24: 13% 25 - 44: 23%
45 - 64: 22% 65+: 21%

Koop / huur



Koop: 85% Huur: 15%

Huishoudens



Eenpersoons: 18% Zonder kinderen: 33%
Met kinderen: 49%



Percentage mannen:
49%



Percentage vrouwen:
51%



Aantal auto's:
1,3 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

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 menigeen 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.