



## HENDRIK COPIJNSTRAAT 13

2742 MM Waddinxveen

€ 580.000 K.K.

 136m<sup>2</sup>

 128m<sup>2</sup>

Kom  
**gezellig**  
binnen!

# OMSCHRIJVING

Hendrik Copijnstraat 13

---

## EEN HEERLIJKE GEZINSWONING OP EEN FIJNE PLEK IN DE TRIANGEL

Welkom aan de Hendrik Copijnstraat 13. Op een rustige en kindvriendelijke plek in de populaire wijk Triangel staat deze verrassend ruime eengezinswoning met maar liefst 136 m<sup>2</sup> woonoppervlak. De woning beschikt over vier slaapkamers, een kunststof dakkapel, 14 zonnepanelen en een eigen parkeerplaats op het mandelige parkeerterrein achter de woning. Een complete gezinswoning waar ruimte, licht en wooncomfort samenkomen.

De ligging is bijzonder prettig: aan de voorzijde van de woning bevindt zich een groenstrook waardoor geen verkeer voor de deur langsrijdt. Dit zorgt voor een rustige en veilige woonomgeving met een vriendelijke sfeer in de straat. Tegelijkertijd woon je hier op korte afstand van winkels, scholen, openbaar vervoer en de uitvalswegen richting de grote steden. Een ideale combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de garderobe, de trapopgang naar de eerste verdieping en het moderne toilet met wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal betreed je de lichte doorzon woonkamer met open keuken. De keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en uitgevoerd in een lichte, moderne stijl. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, inductiekookplaat, vaatwasser en een kokend waterkraan. De combi-oven en vaatwasser is van het merk AEG. In 2025 is de koel-vriescombinatie vernieuwd, voorzien van een no-frost systeem.

De keuken loopt naadloos over in het eetgedeelte waar voldoende ruimte is voor een royale eettafel voor zes personen. De gehele begane grond is afgewerkt met een houtlook PVC vloer en voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een warm en comfortabel woonklimaat. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor het

opbergen van voorraad, schoonmaakspullen of andere huishoudelijke zaken. De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van dubbele openslaande deuren naar de tuin. Dankzij de aanwezige horren kan er in de zomer heerlijk worden geventileerd en ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Via de trap bereik je de eerste verdieping met drie ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de master bedroom. Deze kamer is royaal opgezet, voorzien van prettige raampartijen en beschikt over een hor.

De moderne en royaal opgezette badkamer is compleet ingericht met een inloofdouche, tweede toilet en een dubbele wastafel met meubel. Dankzij het aanwezige raam komt hier prettig daglicht binnen, iets wat zeker niet bij iedere woning voorkomt. Door de ruime opzet voelt de badkamer comfortabel en praktisch in gebruik. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie en een radiator.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, momenteel ingericht als kinderkamers. Deze kamers zijn eveneens goed bruikbaar als werk-, studie- of kleedkamer.

De zolderverdieping is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Op de voorzolder bevinden zich de opstelplaats voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie en de CV-ketel uit 2017 die recent (mei 2025) nog is gecontroleerd door een erkend bedrijf. De bewoners hebben de hoogte van de ruimte optimaal benut door een extra schot te creëren, waardoor er op een slimme manier extra opbergruimte is ontstaan.

Aan de achterzijde bevindt zich een kunststof dakkapel (2020) die over vrijwel de gehele breedte van de woning is geplaatst. Dit zorgt voor veel extra licht en ruimte. Hierdoor is een volwaardige vierde slaapkamer ontstaan die momenteel deels als werkplek wordt gebruikt. Op de zolder zijn bovendien elektrische screens aanwezig voor extra comfort.

De achtertuin is maar liefst circa 12 meter diep en ligt op het noordwesten, waardoor de zon zich hier vanaf de middag laat zien en je tot in de avond heerlijk van het buitenleven kunt genieten. De tuin heeft een prettige combinatie van groen en bestrating, waardoor er ruimte is voor zowel een loungeplek als een eettafel.

Achterin de tuin staat een houten berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuinspullen. Een groot pluspunt is dat de woning grenst aan een mandelig parkeerhof, waardoor je vrijer zit dan bij veel andere woningen. Hier bevindt zich tevens de eigen parkeerplaats.

#### Kenmerken

- Woonoppervlak circa 136 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 2017
- 4 volwaardige slaapkamers
- Kunststof dakkapel / HR beglazing (2020)
- 14 zonnepanelen
- Energielabel A
- Vloerverwarming op de begane grond
- Moderne keuken met o.a. AEG apparatuur en kokend waterkraan
- Nieuwe koel-vriescombinatie (2025)
- Eigen parkeerplaats op mandelig terrein
- Glasvezel aanwezig
- Dak-, vloer- en muurisolatie
- Kindvriendelijke en rustige woonomgeving
- Momenteel erfpacht, maar bij verkoop opgeheven; levering als volle eigendom (eigen grond).

#### Locatie en omgeving

De woning is gelegen in een prettig en rustig gedeelte van de populaire woonwijk Triangel in Waddinxveen. Deze jonge wijk staat bekend om haar ruime opzet, groene inrichting en kindvriendelijke karakter. In de directe omgeving zijn diverse speelvoorzieningen, brede straten en wandelroutes aanwezig, wat het een ideale plek maakt voor onder andere gezinnen. Voor dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver te zoeken. Het winkelcentrum Gouweplein ligt op korte afstand en biedt een breed aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en andere voorzieningen. Ook scholen, kinderopvang en sportverenigingen bevinden zich in de directe omgeving van de woning.

De bereikbaarheid is uitstekend. Het treinstation Waddinxveen Triangel ligt op circa 5 minuten afstand, waardoor je snel verbinding hebt met omliggende steden zoals Gouda en Alphen aan den Rijn. Daarnaast zijn de uitvalswegen A12 en A20 binnen enkele minuten bereikbaar. Hierdoor zijn steden als Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Zoetermeer eenvoudig en snel te bereiken. Ook liefhebbers van natuur en recreatie zitten hier goed. In de omgeving bevinden zich diverse wandel- en fietsroutes richting het Groene Hart, waar je kunt genieten van rust, natuur en buitenleven.

Kortom: een moderne woning op een uitstekende locatie, waar rust, bereikbaarheid en voorzieningen perfect samenkomen. Bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.



# KENMERKEN

Hendrik Copijnstraat 13

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 580.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2017
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	136 m <sup>2</sup>
Inhoud	484 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	5,61 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

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

## Tuin

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

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

# KENMERKEN

Hendrik Copijnstraat 13

---

CV ketel	A24 Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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





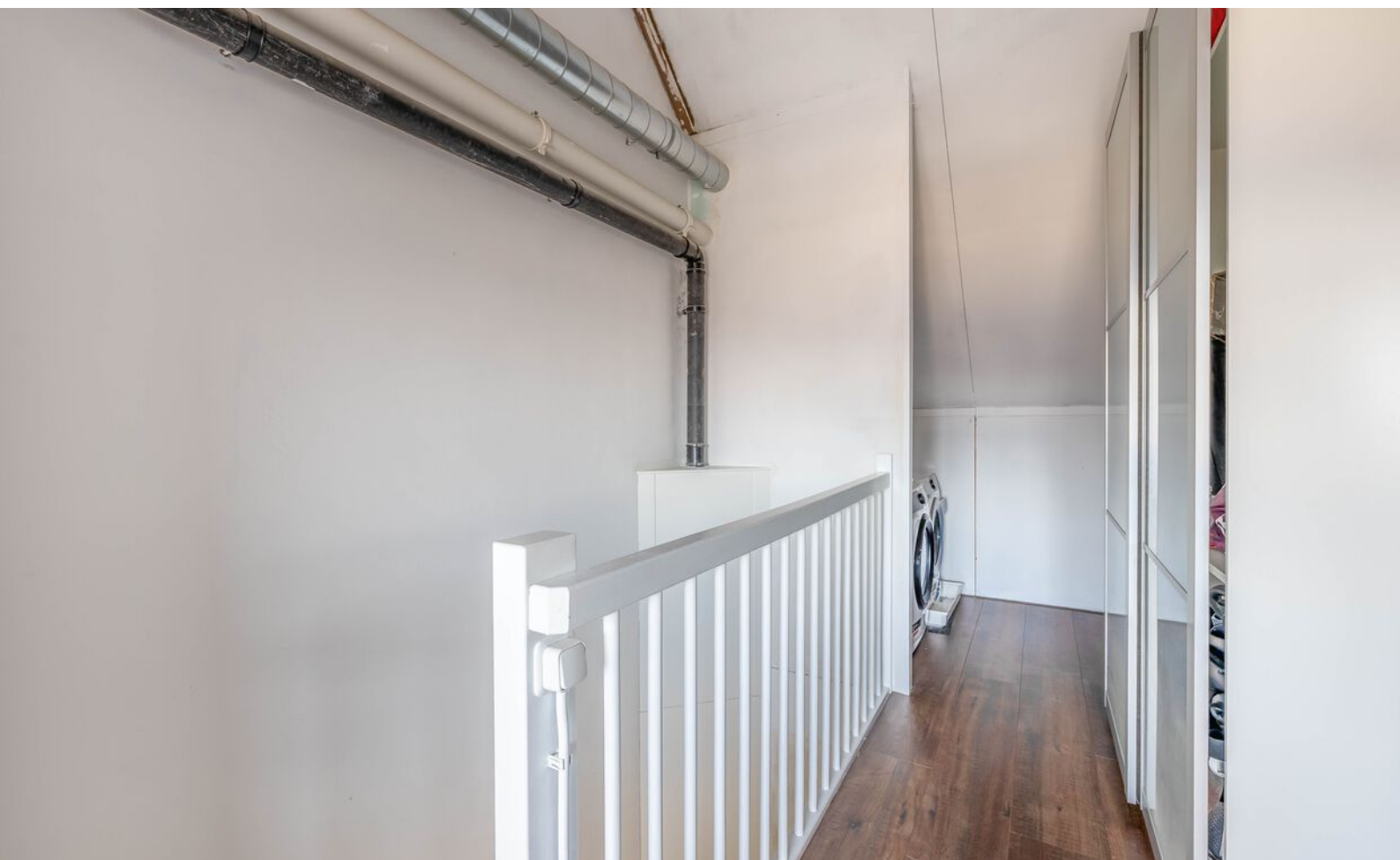












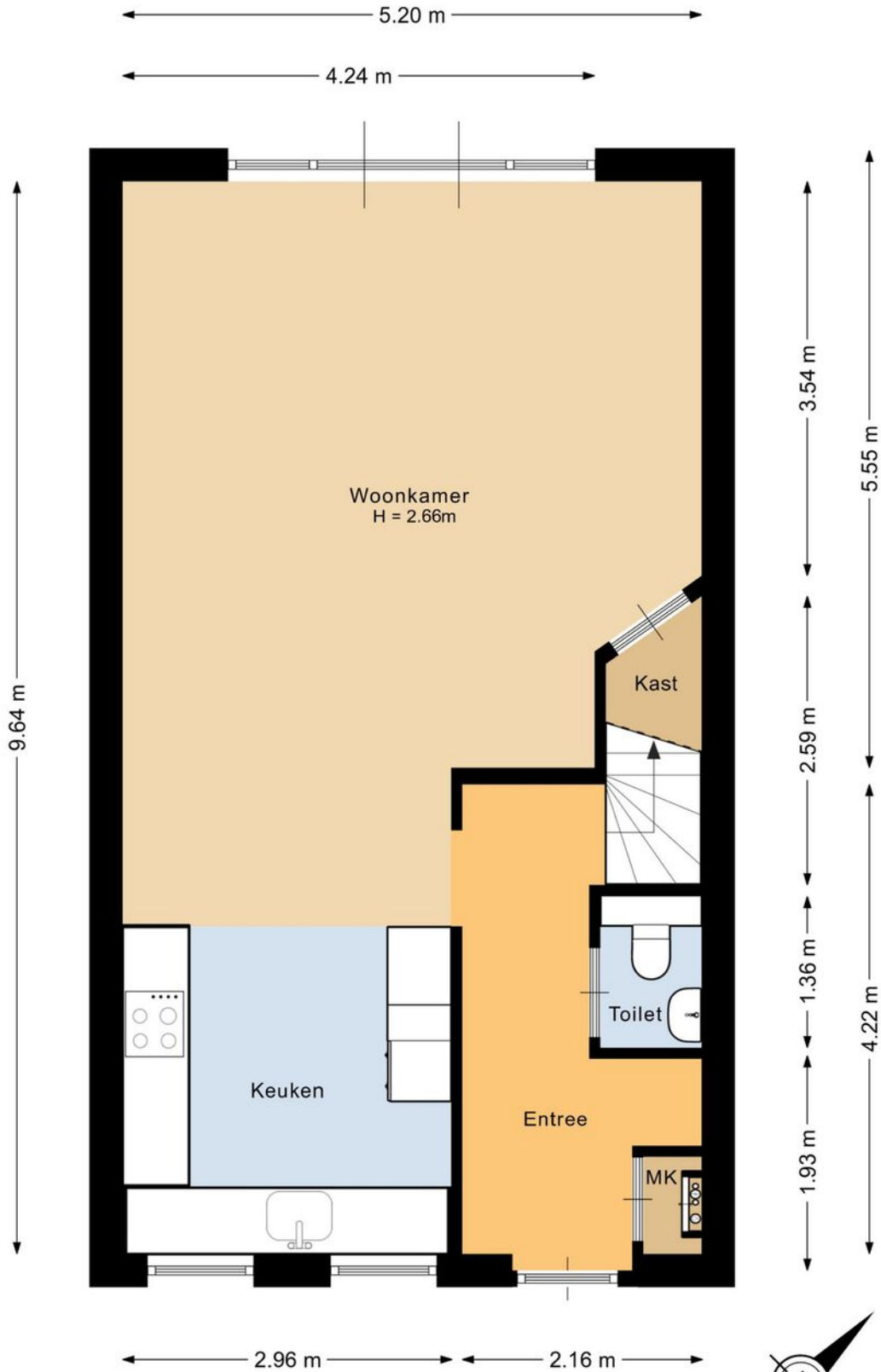






# PLATTEGROND

Begane grond

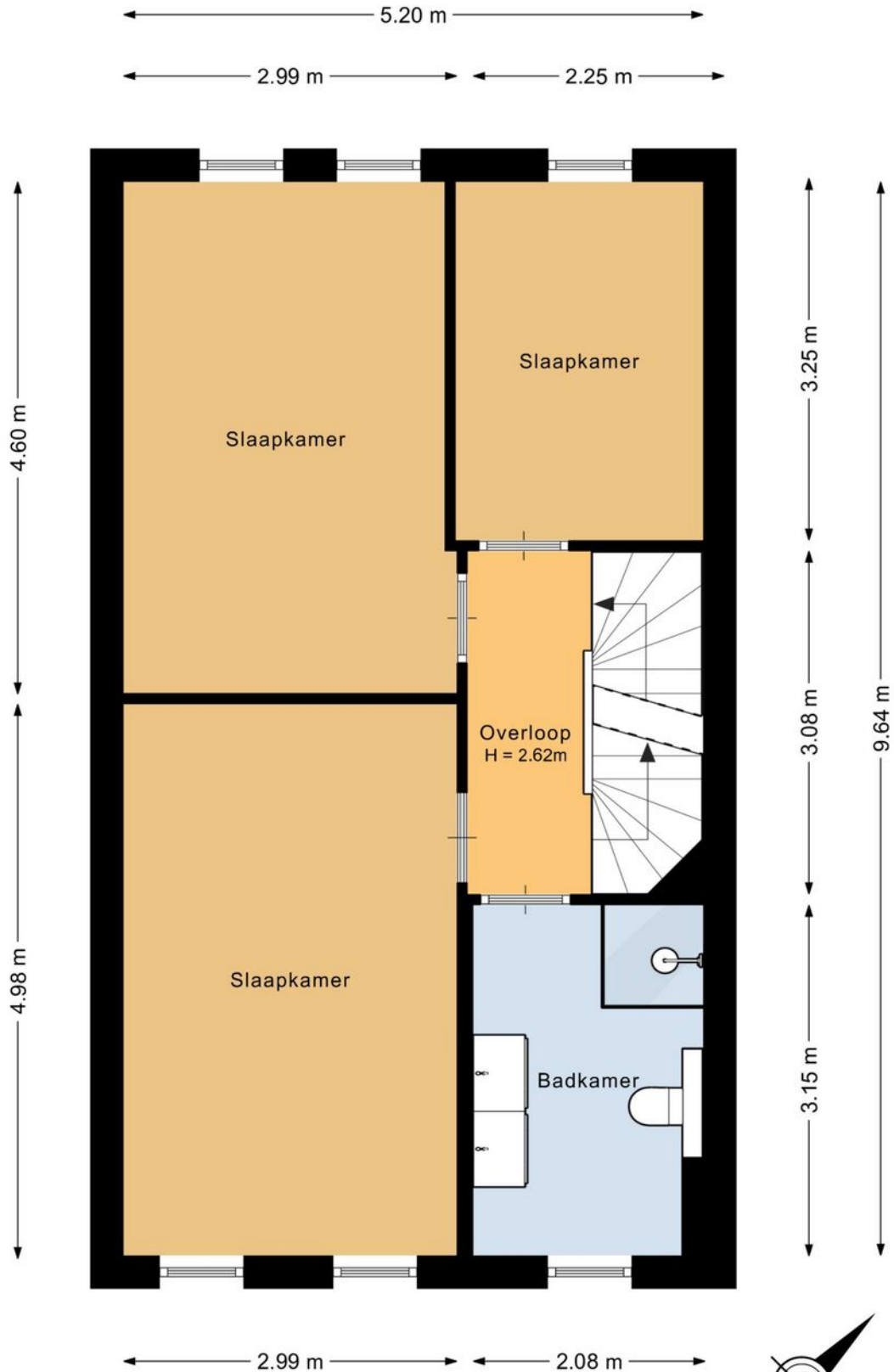


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# PLATTEGROND

Eerste verdieping

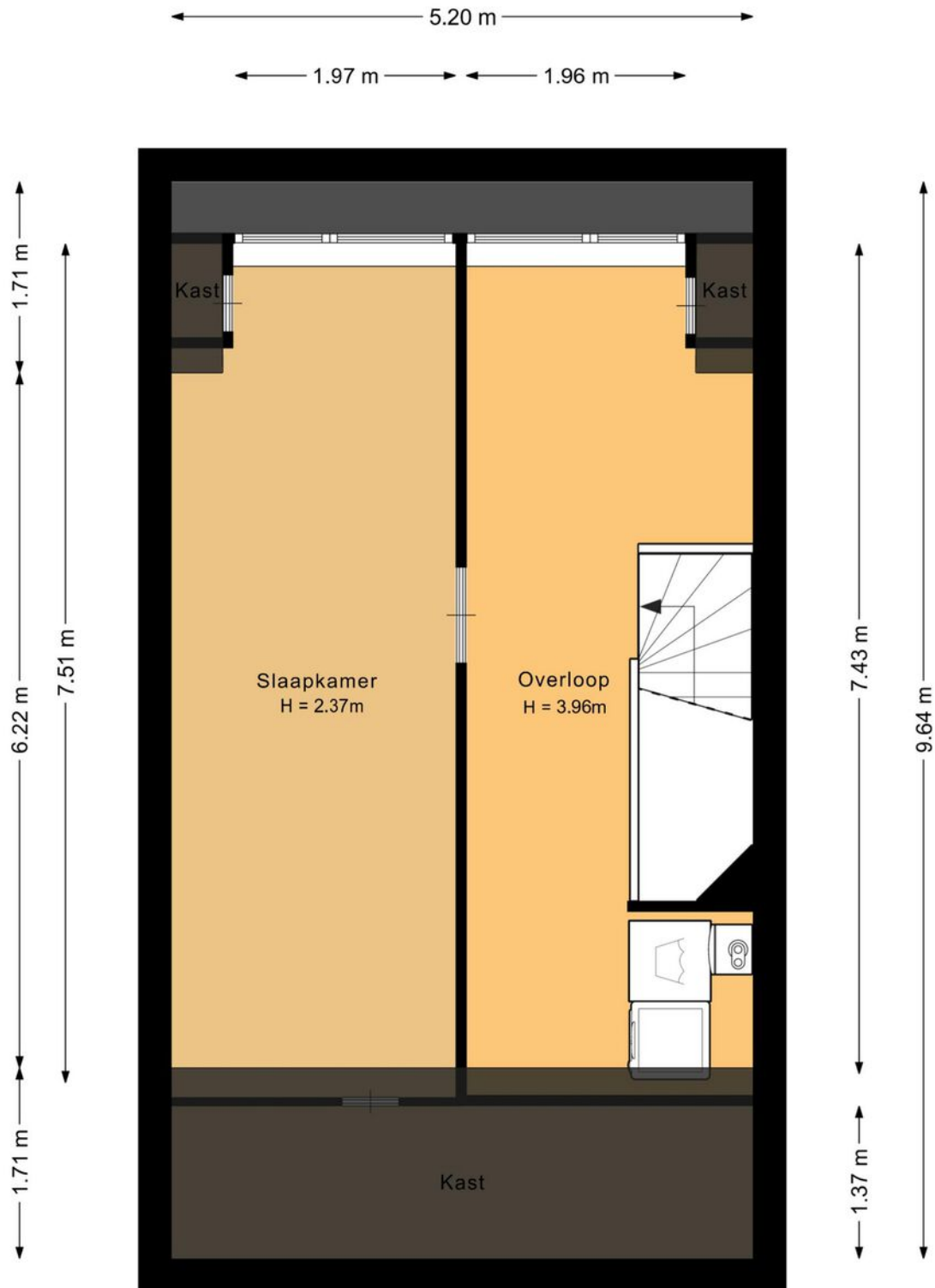


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# PLATTEGROND

Tweede verdieping

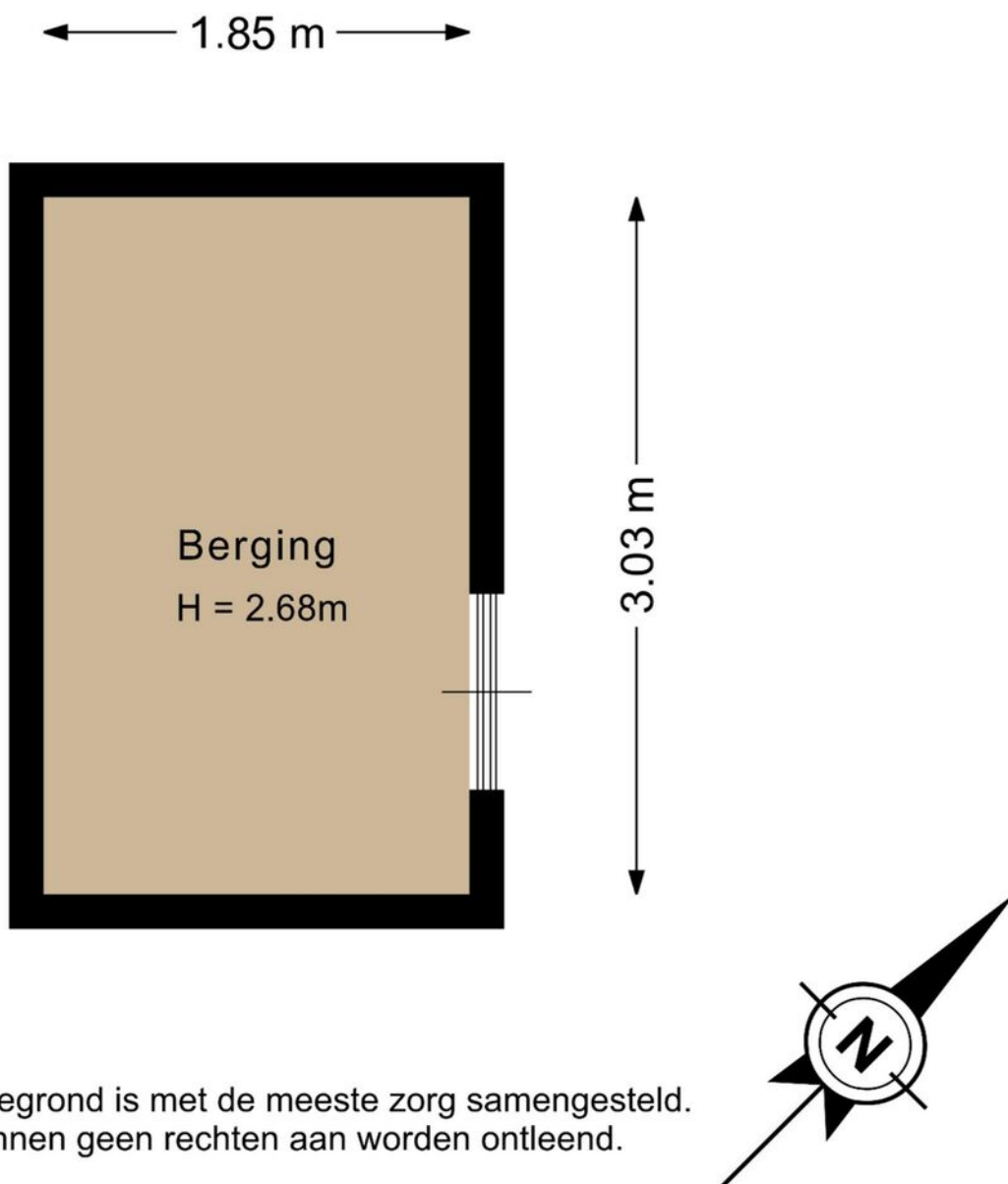


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# PLATTEGROND

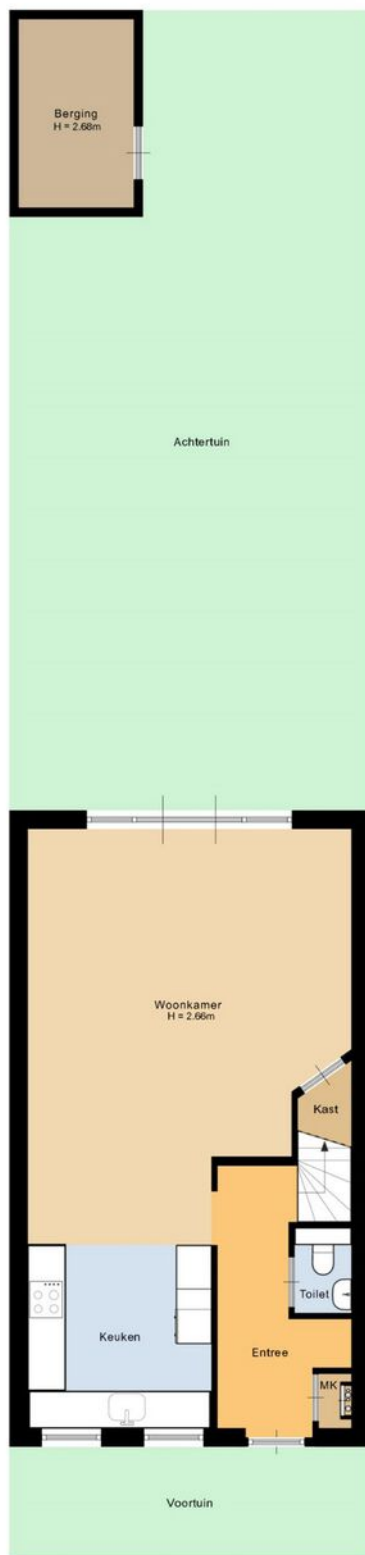
Berging



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

# PLATTEGROND

Situatietekening



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

# ENERGIELABEL

Hendrik Copijnstraat 13



Rijksoverheid

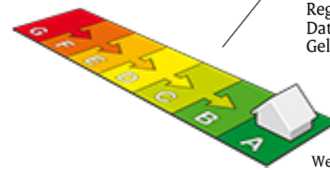
## Energie label woning

Hendrik Copijnstraat 13

2742MM Waddinxveen

BAG-ID: 0627010000030777

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label A

Registratienummer 742971028  
Datum van registratie 17-09-2017  
Geldig tot 17-09-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

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

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
	Bouwperiode	2014 - heden	
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaaperuimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	3,2 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie	

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

#### Goedgekeurd door:

Naam Laurence van der Valk  
Examnummer 8072  
KvK nummer 60854111

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

#### Disclaimer

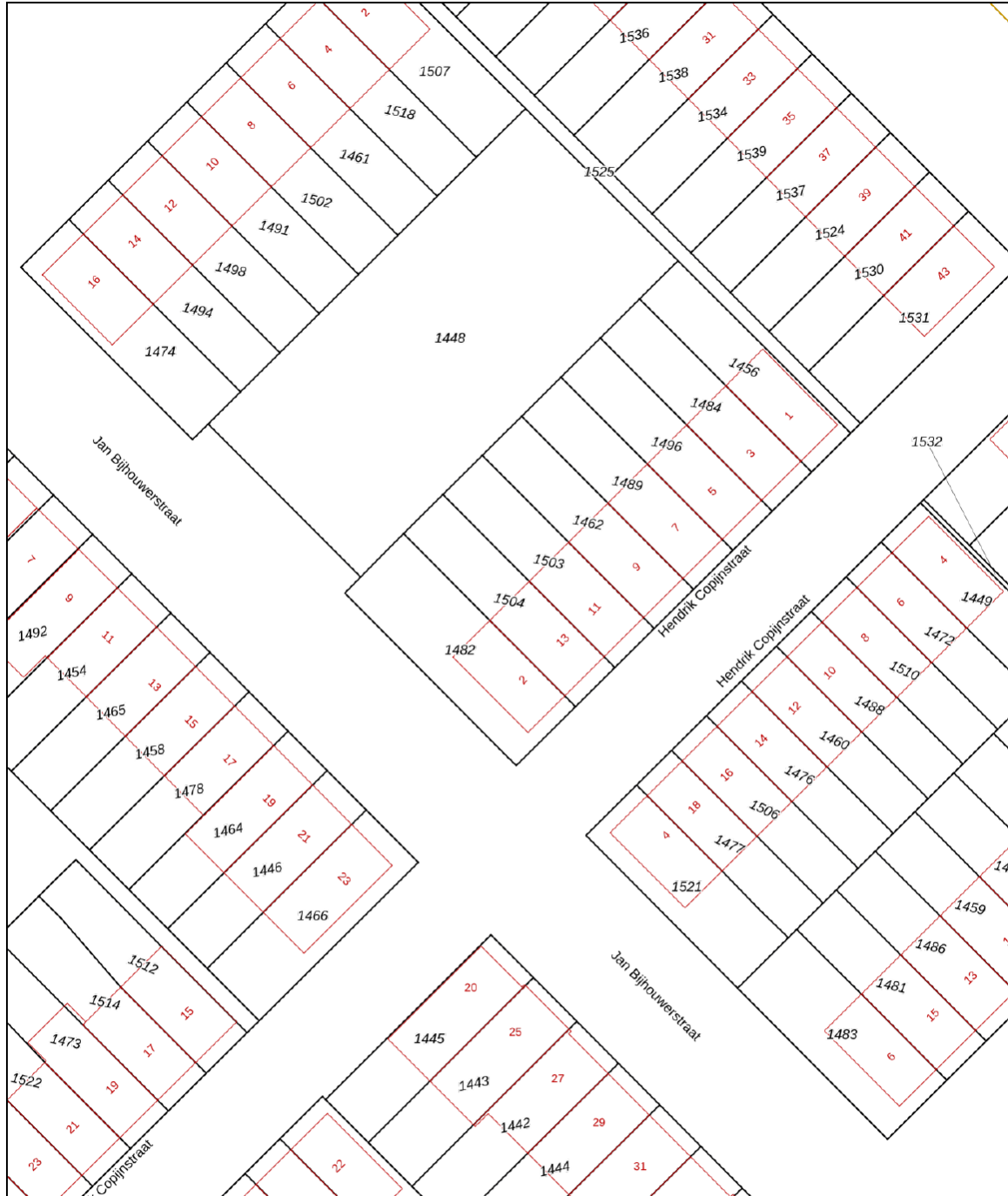
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij 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

Hendrik Copijnstraat 13

Kadastrale kaart

Uw referentie: mike



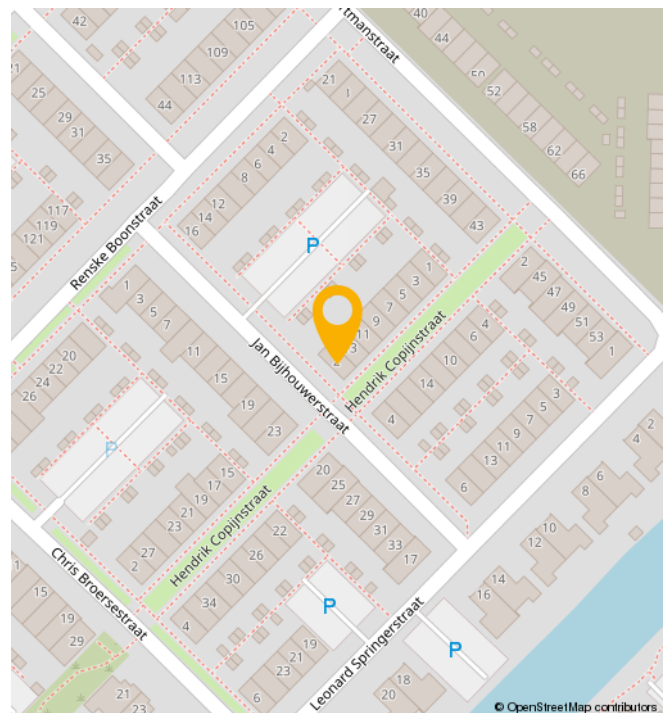
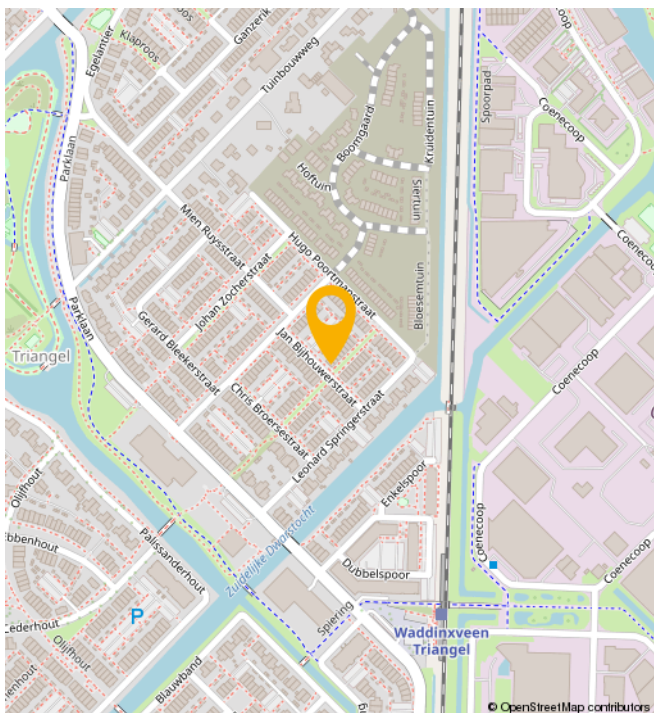
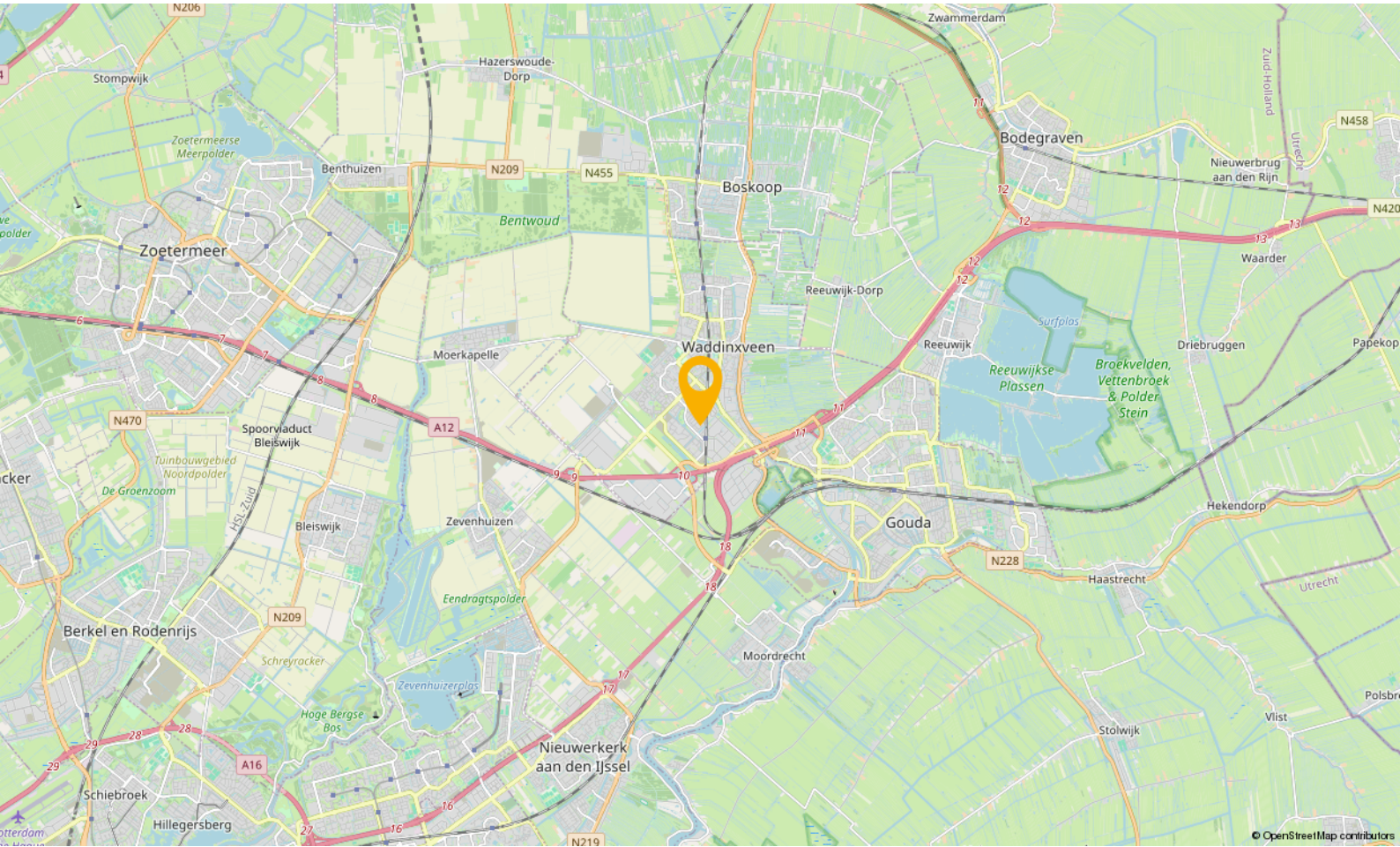
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1504	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026  
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

Hendrik Copijnstraat 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 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 / Triangel

**Leeftijd**



0 - 14: 32%    15 - 24: 6%    25 - 44: 46%  
45 - 64: 13%    65+: 4%

**Koop / huur**



Koop: 80%    Huur: 20%

**Huishoudens**



Eenpersoons: 15%    Zonder kinderen: 26%  
Met kinderen: 59%



**Percentage mannen:**  
**50%**



**Percentage vrouwen:**  
**50%**



**Aantal auto's:**  
**1,2 per huishouden**

# JOUW MAKELAAR

***‘Met een goed gevoel naar huis’***

**“Vraag aan Mike Bijl wat hij als makelaar het leukste vindt en hij zegt met een goed gevoel naar huis rijden.”**

“En dat goede gevoel krijg ik als ik mensen met een lach op hun gezicht het kantoor uit zie gaan. Mijn corebusiness is de verkoop van nieuwbouwprojecten en het verhuren van verhuurprojecten voor professionele opdrachtgevers. Inmiddels heb ik al honderden vaak jonge stellen en gezinnen mogen helpen bij de aankoop van een nieuwbouwhuis.


Ik adviseer bij de keuze voor een woning maar geef ook alle praktische tips over de afwerking, inrichting en het meerwerk. En als ze dan hier blij de deur uitgaan vind ik dat het allerleukste van mijn werk.”



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

***Mike Bijl***

Neem contact met mij op voor  
meer informatie

 06 54 33 22 37

 [mike@gouwestadmakelaardij.nl](mailto:mike@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 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!”



**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.

