



BEETHOVENLAAN 38

2742 CH Waddinxveen

€ 449.000 K.K.

 115m²

 143m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Beethovenlaan 38

Welkom aan de Beethovenlaan 38, een sfeervolle gezinswoning op een van de meest centrale en geliefde locaties van Waddinxveen. Gelegen in de ruim opgezette Componistenwijk, combineert dit huis de rust van een kindvriendelijke omgeving met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Winkels en scholen bevinden zich vrijwel om de hoek, terwijl u voor de deur geniet van de kleinschalige opzet van een gezellig plein. Wat deze woning direct onderscheidt, is de vrije ligging aan zowel de voor- als de achterzijde.

Gebouwd in 1970 en sindsdien zorgvuldig onderhouden, biedt het huis met vijf slaapkamers en een woonoppervlakte van 115 m² verrassend veel ruimte voor een groeiend gezin. Bovendien is de woning met een energielabel B klaar voor de toekomst, wat zorgt voor een comfortabel binnenklimaat en een beheersbaar energieverbruik.

Buiten gaat het woonplezier onverminderd verder. De woning beschikt over een keurig aangelegde voortuin en een zonovergoten achtertuin op het westen, waar u tot laat in de avond van de zon kunt genieten. Met een diepte van bijna 10 meter, een praktische stenen berging met overkapping en een achterom is de tuin een volwaardig verlengstuk van het woongenot. Het geheel is gelegen op een perceel eigen grond van 143 m² en biedt een solide basis voor jarenlang woonplezier.

INDELING

Begane grond:

U betreedt de woning via de hal, die is uitgerust met een meterkast, een net toilet met fonteintje en een praktische trapkast voor extra bergruimte. Vanuit de hal bereikt u de lichte doorzonwoonkamer van ruim 26 m². Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van een prettige lichtinval, wat de hardhouten parketvloer een warme uitstraling geeft.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die door een muurdoorbraak in open verbinding staat met de woonkamer. De keuken is functioneel ingericht met veel werk- en bergruimte en beschikt over moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser en een koel-vriescombinatie.

De achtertuin is direct vanuit de keuken bereikbaar. Deze buitenruimte is keurig onderhouden en biedt opvallend veel privacy, omdat de achterzijde grenst aan garageboxen in plaats van directe achterburen. De tuin is recent voorzien van nieuwe schuttingen aan beide zijden.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers en een luxe, volledig betegelde badkamer. De badkamer is comfortabel ingedeeld met een douchecabine, een tweede toilet en een wastafelmeubel.

Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken voor optimaal comfort en privacy. De twee grootste kamers beschikken bovendien over praktische vaste kasten.

Zolderverdieping:

De zolderverdieping is verrassend ruim door de plaatsing van dakkapellen op zowel het voor- als achterdak. Hierdoor zijn er twee extra kamers gecreëerd die keurig zijn afgewerkt en voorzien van slimme bergruimte.

Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie (Atag HR, 2016), de aansluitingen voor de wasmachine en droger, en de mechanische ventilatie. Twee Velux dakvensters zorgen hier voor extra daglicht.

LIGGING

De woning is gelegen aan een autovrij woonerf, wat het een ideale plek maakt voor gezinnen. Een speelveld en basisschool liggen op slechts enkele minuten lopen, terwijl het voortgezet onderwijs eenvoudig per fiets bereikbaar is.

Ook de uitvalswegen richting de grote steden in de Randstad bevinden zich in de directe nabijheid.

BIJZONDERHEDEN

Het schilderwerk van deze woning is door de jaren heen uitstekend onderhouden. De gehele woning is uitgevoerd met isolatieglas, waarbij de huidige bewoners op de eerste verdieping zelfs hoogwaardig HR++ glas hebben laten plaatsen. Daarnaast is de kruipruimte voorzien van isolerende bodemkorrels. Deze gecombineerde isolatiemaatregelen dragen direct bij aan een gunstig energielabel en een aangenaam binnenklimaat.

Op de begane grond beschikt de woning over zonwering in de vorm van uitvalschermen aan zowel de voor- als achterzijde. De slaapkamers op de eerste verdieping zijn uitgerust met rolluiken voor extra comfort en privacy. De constructie bestaat uit een betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloeren. In de achtertuin zijn recent aan beide zijden nieuwe schuttingen geplaatst. De oplevering vindt plaats in overleg, waarbij de verkopers een voorkeur uitspreken voor augustus.

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de grootste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle informatie is uitsluitend bedoeld voor de presentatie van het object en geldt als een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

Woning met
optimale
zonligging.



KENMERKEN

Beethovenlaan 38

Overdracht

Prijs	€ 449.000,- k.k.
Verwarming	€ 220,-
Water	€ 42,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	143 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	115 m ²
Inhoud	387 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

KENMERKEN

Beethovenlaan 38



Heeft een energiecertificaat	Ja
Energielabel	C

CV ketel

CV ketel	ATAG E325C Round Modulation
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

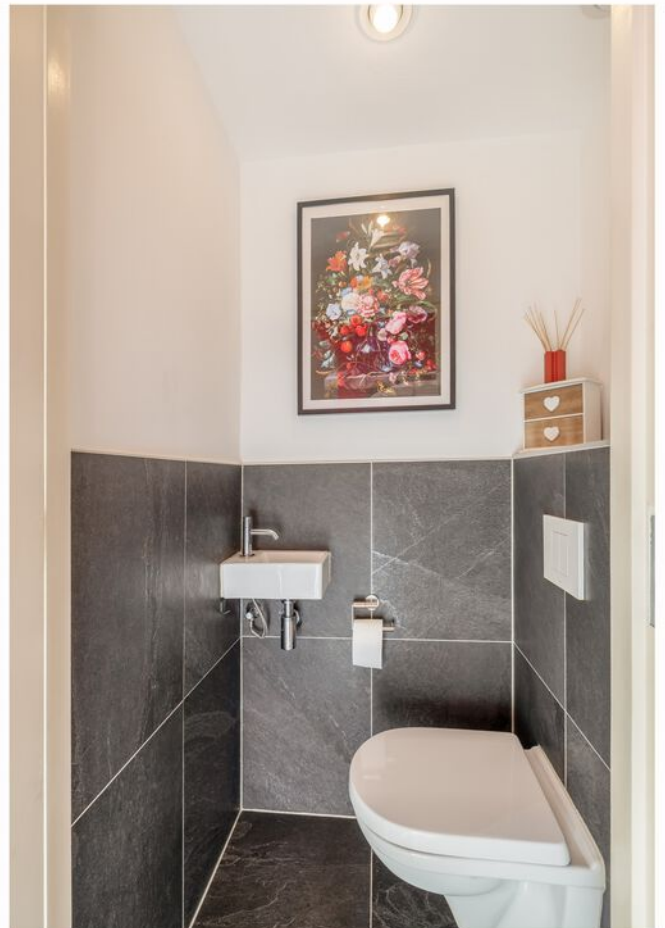
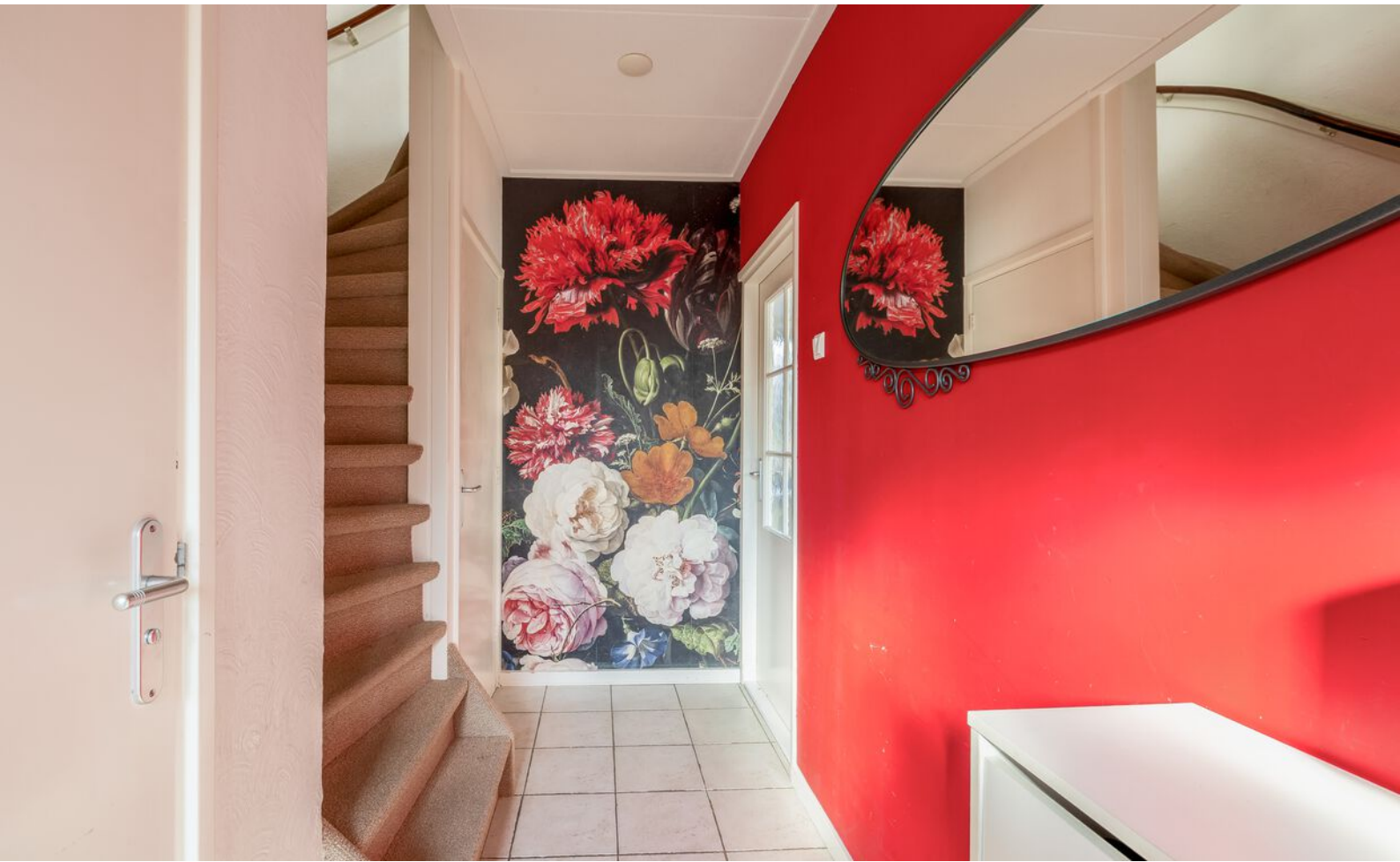
Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
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

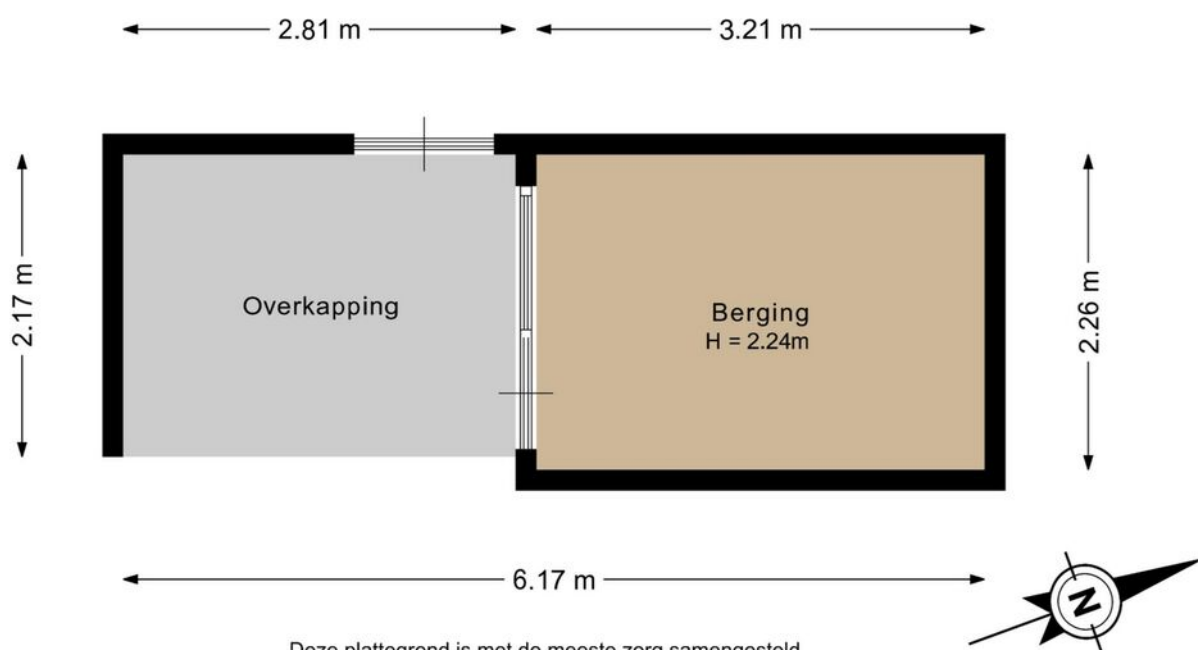
Zolder verdieping



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

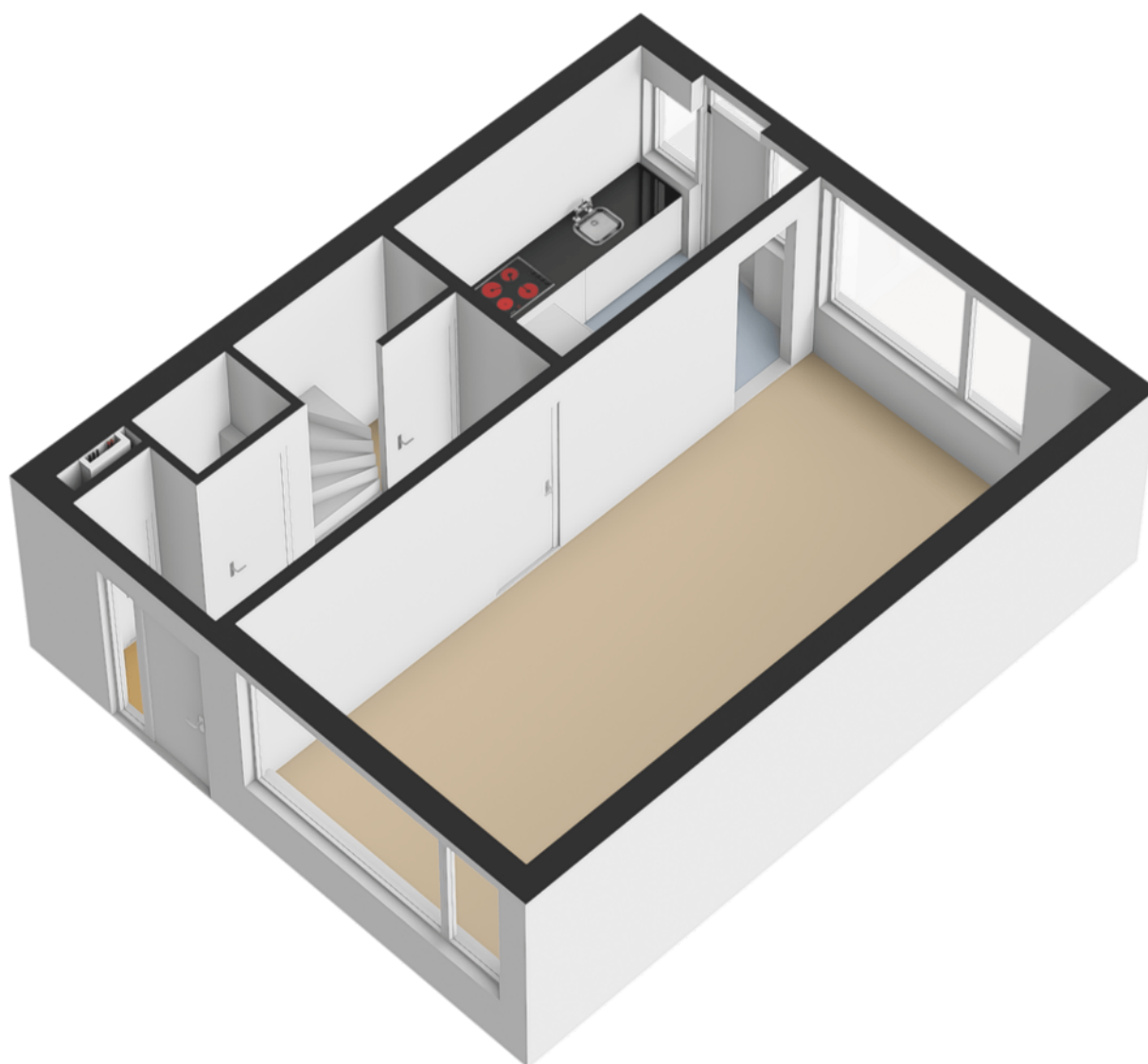
PLATTEGROND

Berging

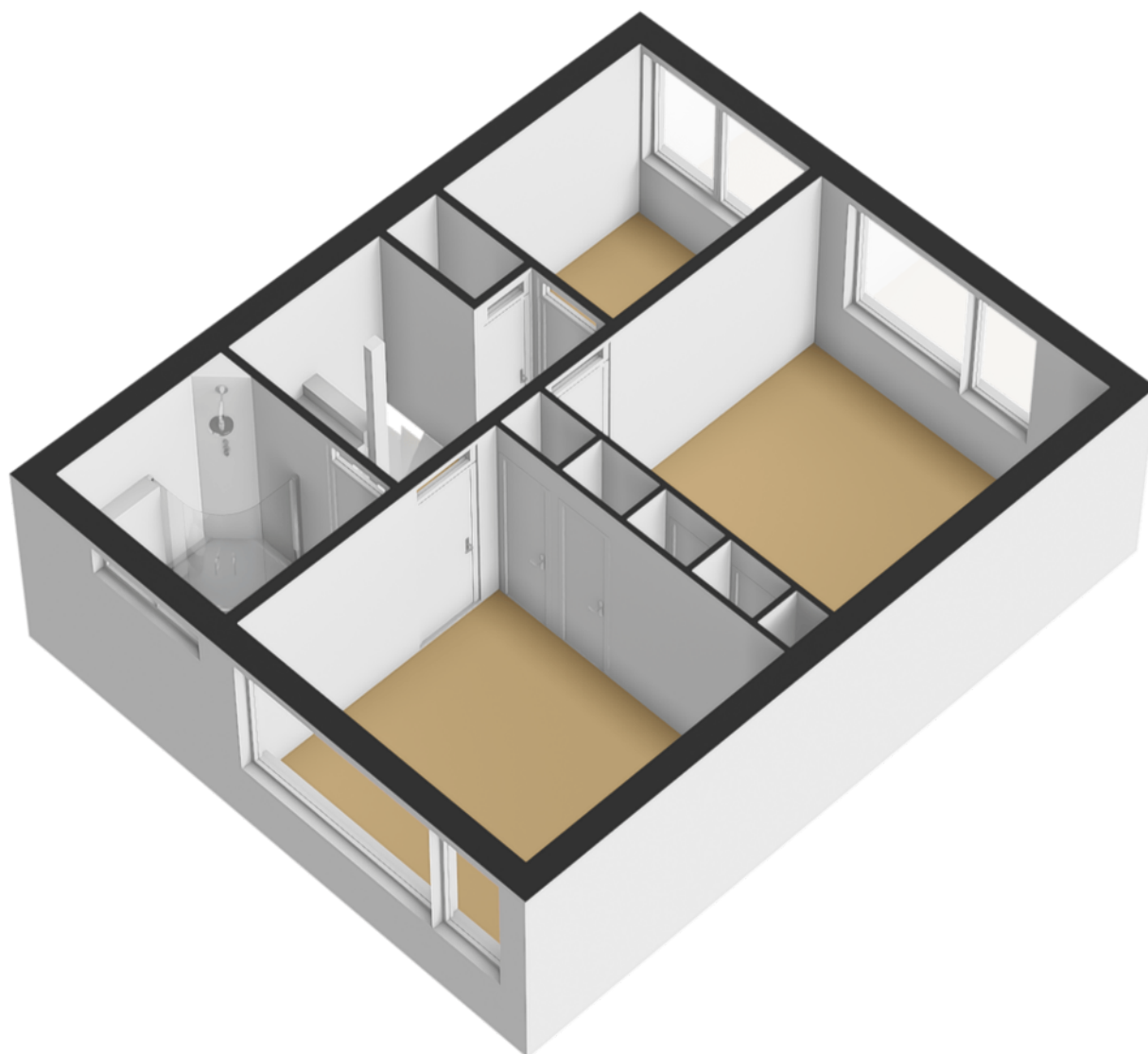


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

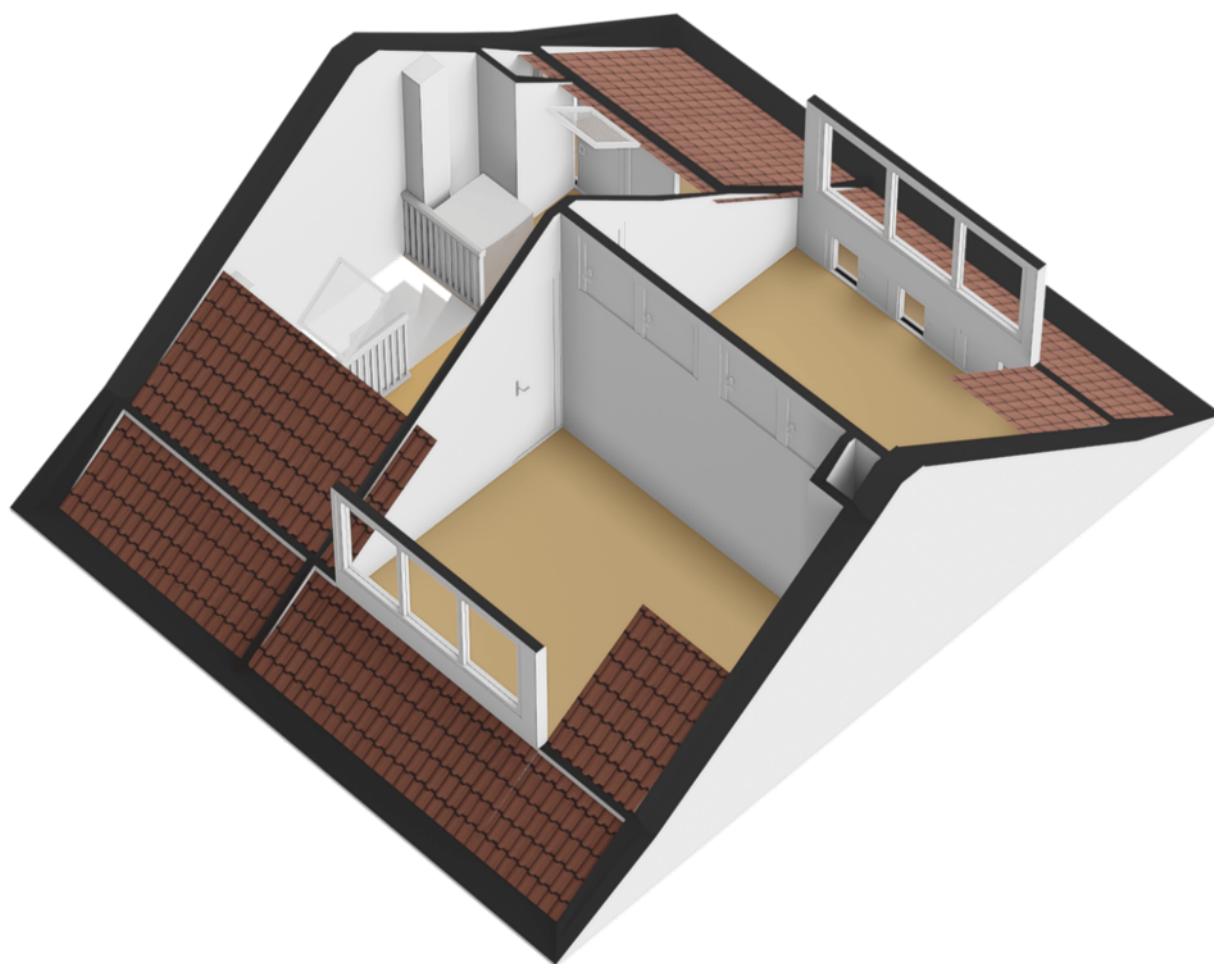
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

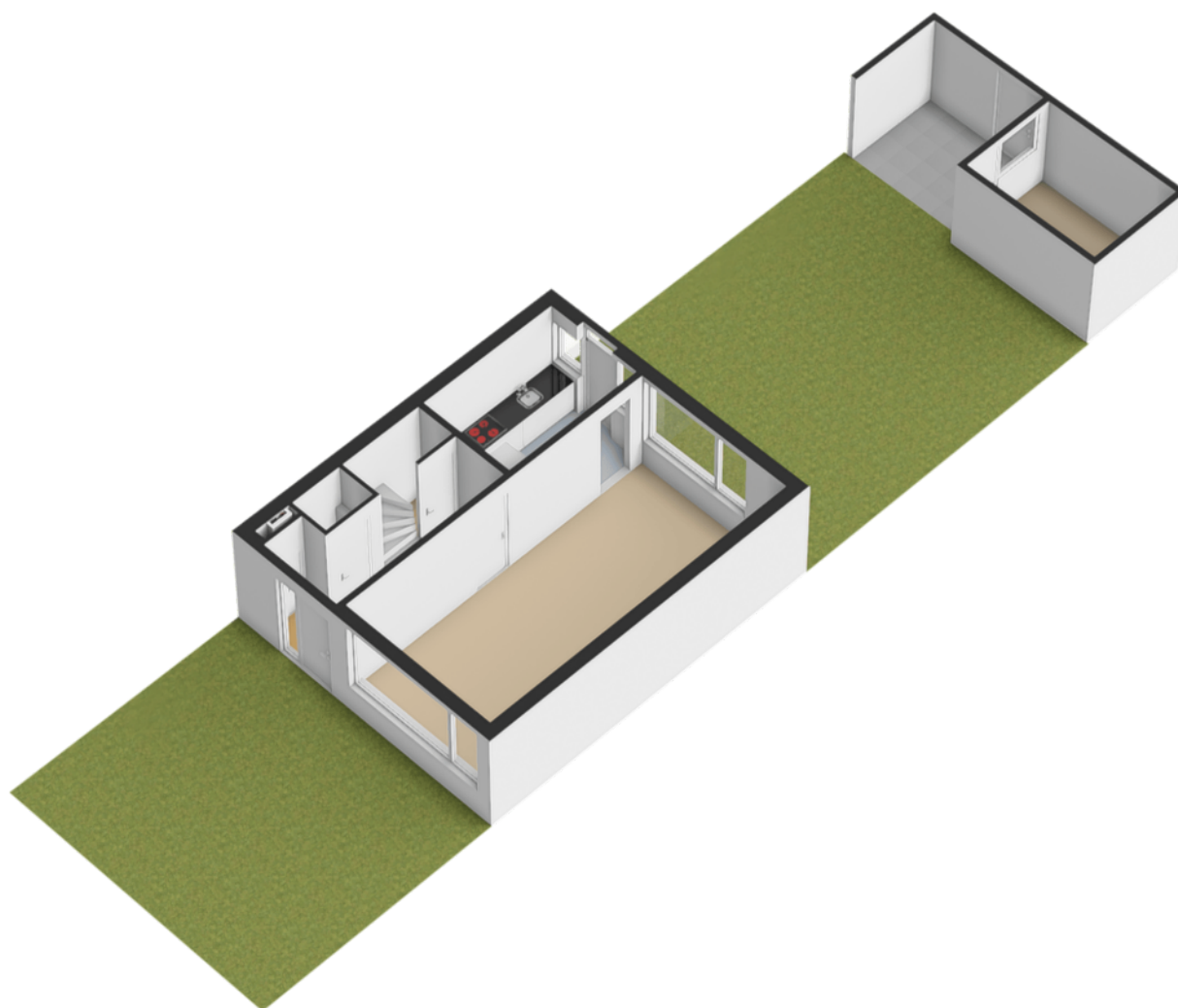
Overzicht begane grond



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



PLATTEGROND



ENERGIELABEL

Beethovenlaan 38

Energie label woningen

Registratienummer
198434431

Datum registratie
13-03-2026

Geldig tot
11-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
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

Beethovenlaan 38
2742CH Waddinxveen
BAG-ID: 0627010000005570

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,48
Vloeroppervlakte 112m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

A. de Pater

Vakbekwaamheidsnummer

6538.5142.9240

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname



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

KADASTRALE KAART

Beethovenlaan 38

Kadastrale kaart

Uw referentie: pet



0 5 10 15 20 25m

12345
25

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 5287

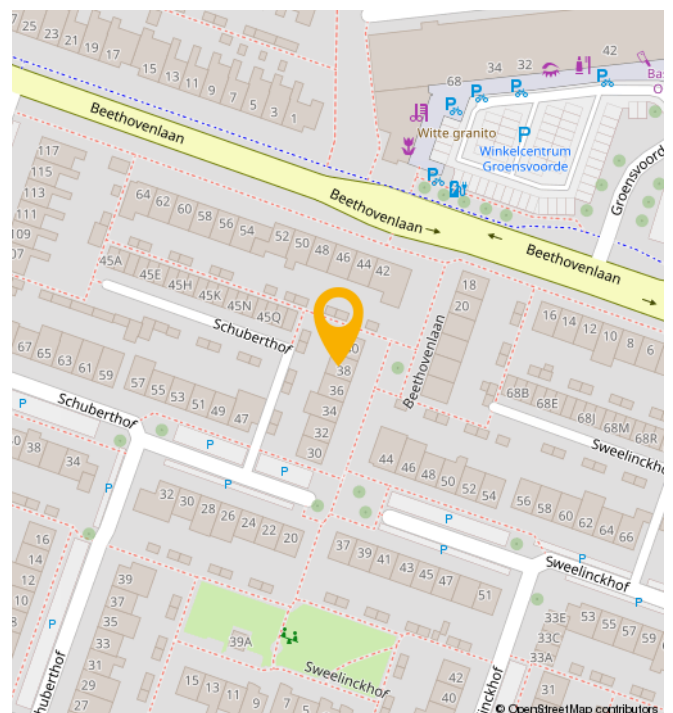
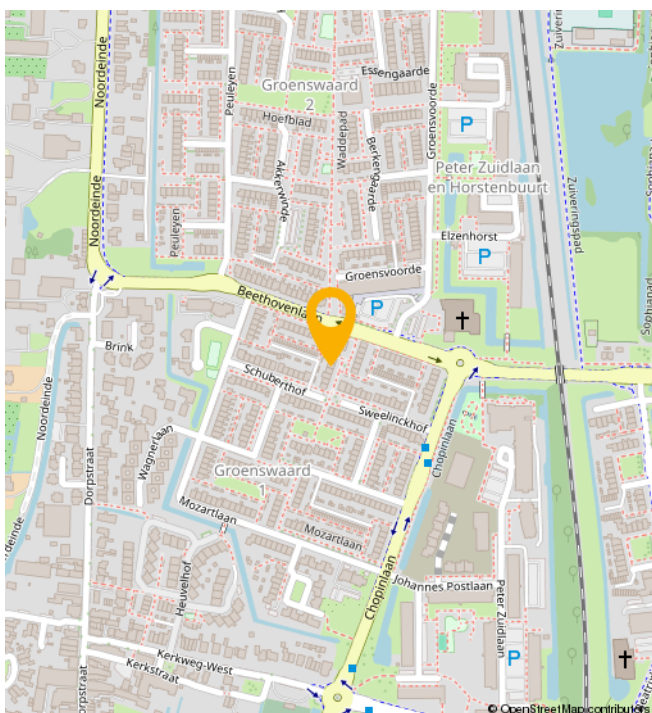
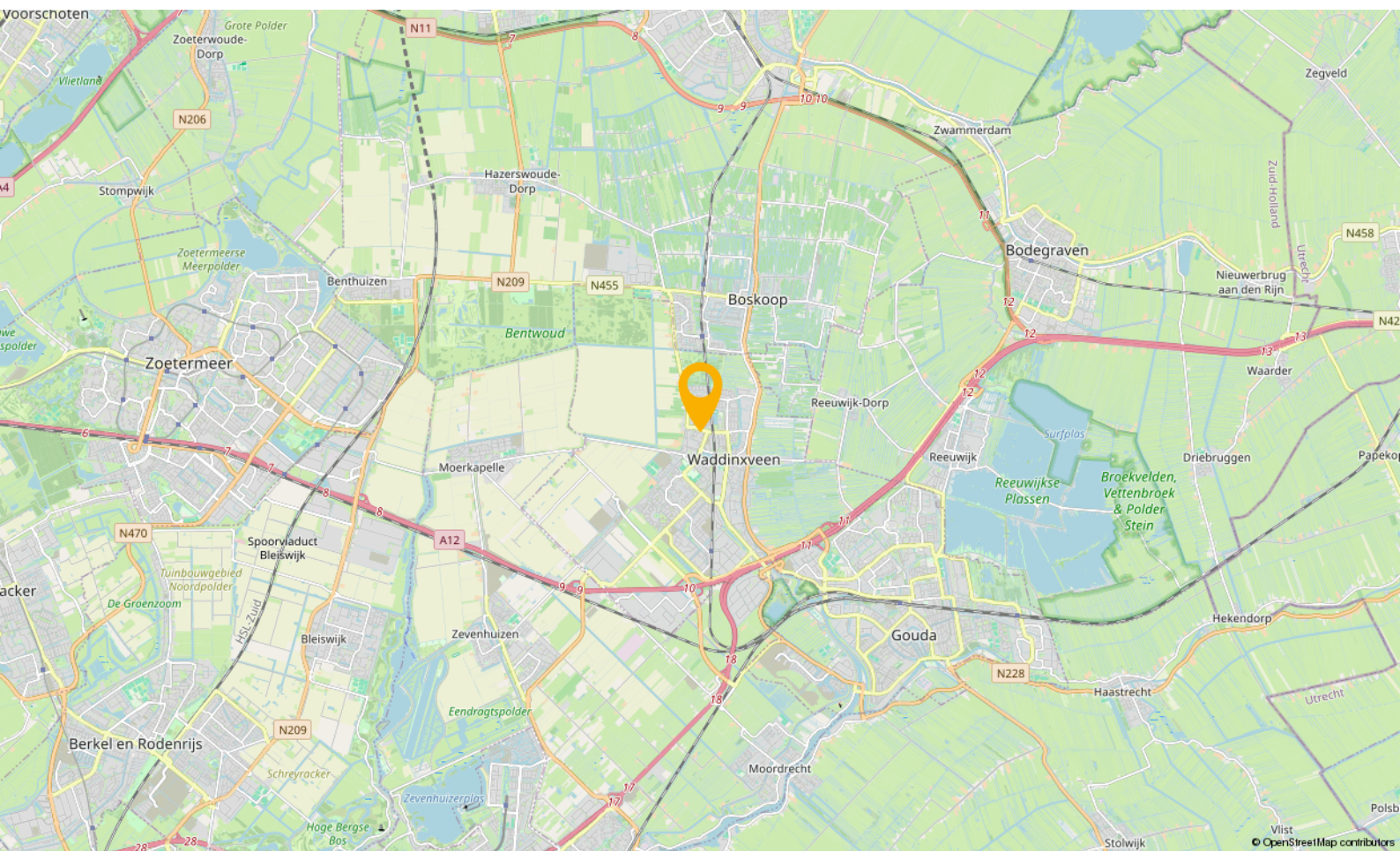
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 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

Beethovenlaan 38



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 / Groenswaard 1

Leeftijd



0 - 14: 17% 15 - 24: 12% 25 - 44: 23%
45 - 64: 26% 65+: 21%

Koop / huur



Koop: 87% Huur: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 15% Zonder kinderen: 39%
Met kinderen: 46%



Percentage mannen:
49%



Percentage vrouwen:
51%



Aantal auto's:
1,3 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

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

AANTEKENINGEN



Handwriting practice area consisting of 25 horizontal yellow lines.

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.