



## ORION 14

2743 MM Waddinxveen

€ 775.000 K.K.

 164m<sup>2</sup>

 207m<sup>2</sup>

Kom  
**gezellig**  
binnen!

# OMSCHRIJVING

## Orion 14

---

### STIJLVOL EN DUURZAAM WONEN IN DE GELIEFDE WIJK PLASRODE

In de geliefde en ruim opgezette woonwijk Plasrode bevindt zich deze hoogwaardig afgewerkte en instapklare geschakelde twee-onder-één-kapwoning. Een woning waar luxe, comfort en duurzaamheid naadloos samenkomen.

Met een royale living, vier volwaardige slaapkamers, een zonnige tuin op het westen, een dakterras en parkeren op eigen terrein, biedt deze woning alles wat je mag verwachten van modern en comfortabel wonen. De aanwezigheid van een bodemwarmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen onderstreept het duurzame en toekomstbestendige karakter.

De combinatie van hoogwaardige afwerking, een doordachte indeling en een prettige lichtinval maakt dit een woning die je direct zult ervaren als 'af'. Een plek waar je niet alleen woont, maar écht thuiskomt.

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De ruime hal geeft toegang tot het moderne toilet, strak afgewerkt met inbouwspots en stijlvolle donkere accenten. Vanuit de hal betreed je via openslaande deuren de royale living.

De woonkamer is verrassend ruim en fraai ingedeeld in meerdere leefgedeeltes. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, waar met gemak een grote eettafel voor 8 personen geplaatst kan worden. De donkere plavuizen vloer in combinatie met de strakke afwerking zorgt voor een moderne en luxe uitstraling. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling dankzij de bodemwarmtepomp, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen.

Het zitgedeelte aan de achterzijde is sfeervol ingericht en voorzien van een moderne elektrische haard, die zorgt voor zowel warmte als ambiance. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede zitgedeelte met vrij uitzicht over de oprit en de

straat. Dankzij de grote raampartijen geniet de woning van een prettige en natuurlijke lichtinval. Daarnaast is er achter het zitgedeelte een praktische kast gerealiseerd, deels onder de trap, ideaal voor het opbergen van diverse spullen. Deze ruimte leent zich perfect als voorraadkast of berging.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd met een kookeiland en een hoge kastenwand. De keuken is volledig voorzien van Siemens inbouwapparatuur, waaronder een oven, combi-oven/magnetron, een volledig geïntegreerd koffiezetapparaat, vaatwasser, twee koelkasten en een vriezer. Daarnaast beschikt de keuken over een wijnklimaatkast, wat het geheel een extra luxe uitstraling geeft. De kokendwaterkraan is aanwezig, maar momenteel buiten gebruik. Vanuit de keuken heb je een prettig uitzicht over de rustige straat.

De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime en lichte badkamer, uitgevoerd in een warme en moderne tegelstelling. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming. Daarnaast is er een designradiator aanwezig voor extra comfort.

Aan de voorzijde liggen twee goed bemeten slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of kleedkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens ruim van formaat. Het separate toilet op deze verdieping is in dezelfde stijl afgewerkt als het toilet op de begane grond.

De zolderverdieping is een echte eyecatcher van de woning. Hier bevindt zich de royale hoofdslaapkamer, strak afgewerkt met gestucte wanden en grote raampartijen die toegang geven tot het dakterras. Het dakterras is gelegen op het oosten, waardoor je hier in de ochtend heerlijk kunt genieten van de zon met een kop koffie. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische walk-in closet. Dankzij de aanwezige airconditioning is het hier ook tijdens warme

zomerdagen comfortabel slapen. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de technische installatie. Tevens is er extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Via een vlizotrap is bovendien een vliering bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken die je niet dagelijks nodig hebt. De trappen in de woning zijn recent vernieuwd en voorzien van stijlvolle houten overzettreden, wat bijdraagt aan de hoogwaardige en verzorgde afwerking van het geheel.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en gunstig gelegen op het westen, waardoor je hier optimaal geniet van de middag- en avondzon. Een absolute meerwaarde is de in 2024 geplaatste serre/overkapping. Dit is een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten, zowel beschut als sfeer. De vrijstaande stenen berging is voorzien van een extra stroomgroep (krachtstroom), wat ideaal is voor bijvoorbeeld een jacuzzi of andere zwaardere apparatuur. Daarnaast is de tuin bereikbaar via een praktische achterom.

#### KENMERKEN

- Bouwjaar 2012
- Woonoppervlakte ca. 164 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte ca. 207 m<sup>2</sup>
- Energielabel A+
- Bodemwarmtepomp
- Vloerverwarming en vloerkoeling in gehele woning
- Airconditioning aanwezig op de zolderverdieping

(hoofdslaapkamer)

- Woonkamer van circa 11 meter diep
- Vier volwaardige slaapkamers
- Luxe keuken met Siemens inbouwapparatuur en koffiezetapparaat
- Wijnklimaatkast aanwezig
- Moderne badkamer en separaat tweede toilet op eerste verdieping
- Dakterras op het oosten
- Tuin op het westen
- Serre geplaatst in 2024
- Berging met krachtstroom
- Gehele buitenwerk geschilderd in september 2025 door erkend schildersbedrijf
- Elektrisch laadpunt op eigen terrein (eigendom)
- Parkeren op eigen terrein

#### LOCATIE EN OMGEVING

De woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Plasrode in Waddinxveen. Deze wijk staat bekend om haar rustige en ruim opgezette karakter, met veel groen, brede straten en diverse speelvoorzieningen. De bereikbaarheid is daarnaast uitstekend. Uitvalswegen richting onder andere de A12 en A20 zijn snel te bereiken.

#### BEZICHTIGING INPLANNEN?

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, luxe en het comfort die deze woning te bieden heeft. Wij begeleiden je graag persoonlijk tijdens een uitgebreide rondleiding.



# KENMERKEN

## Orion 14

---

### Overdracht

Vraagprijs	€ 775.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2012
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	207 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	164 m <sup>2</sup>
Inhoud	628 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 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	Voortuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

### Energieverbruik

# KENMERKEN

Orion 14

---

Energie label A+

## **Uitrusting**

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Aardwarmte Vloerverwarming Warmtepomp
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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







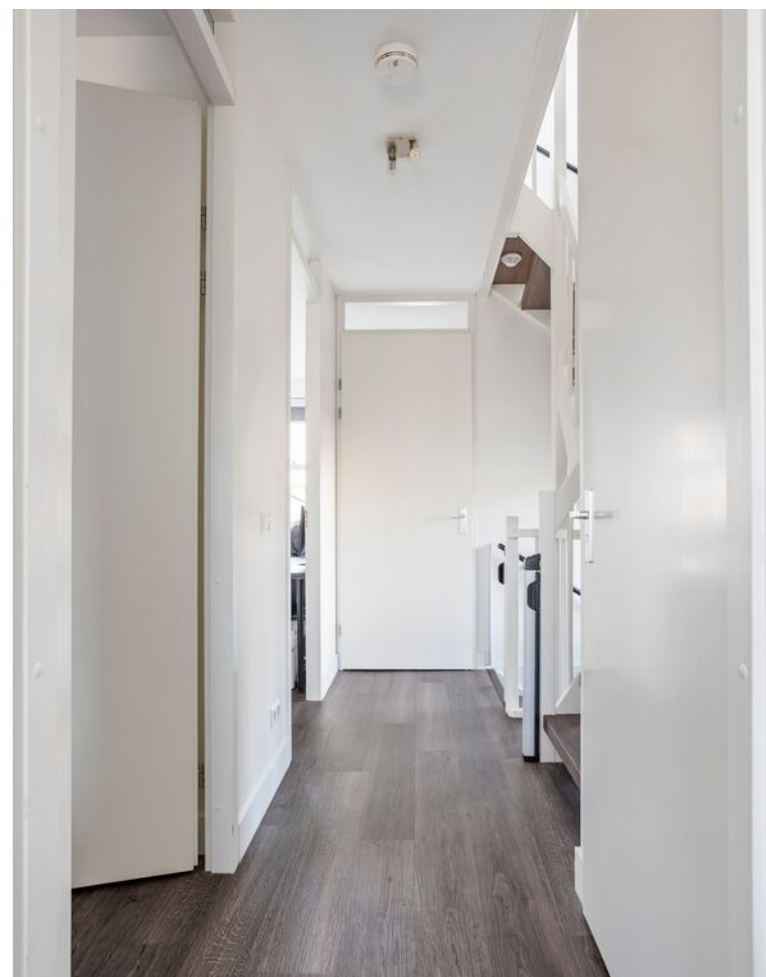


























# PLATTEGROND

Begane grond

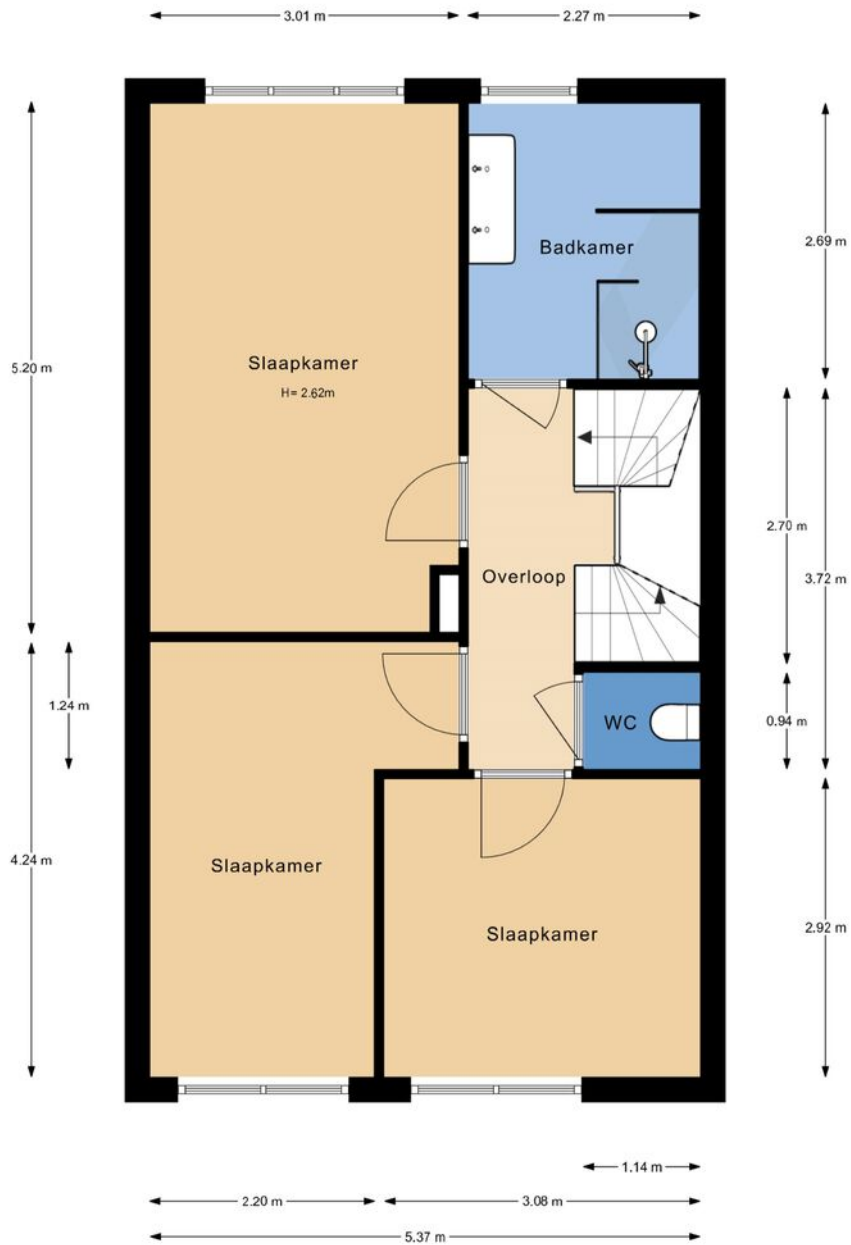


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# PLATTEGROND

Eerste verdieping

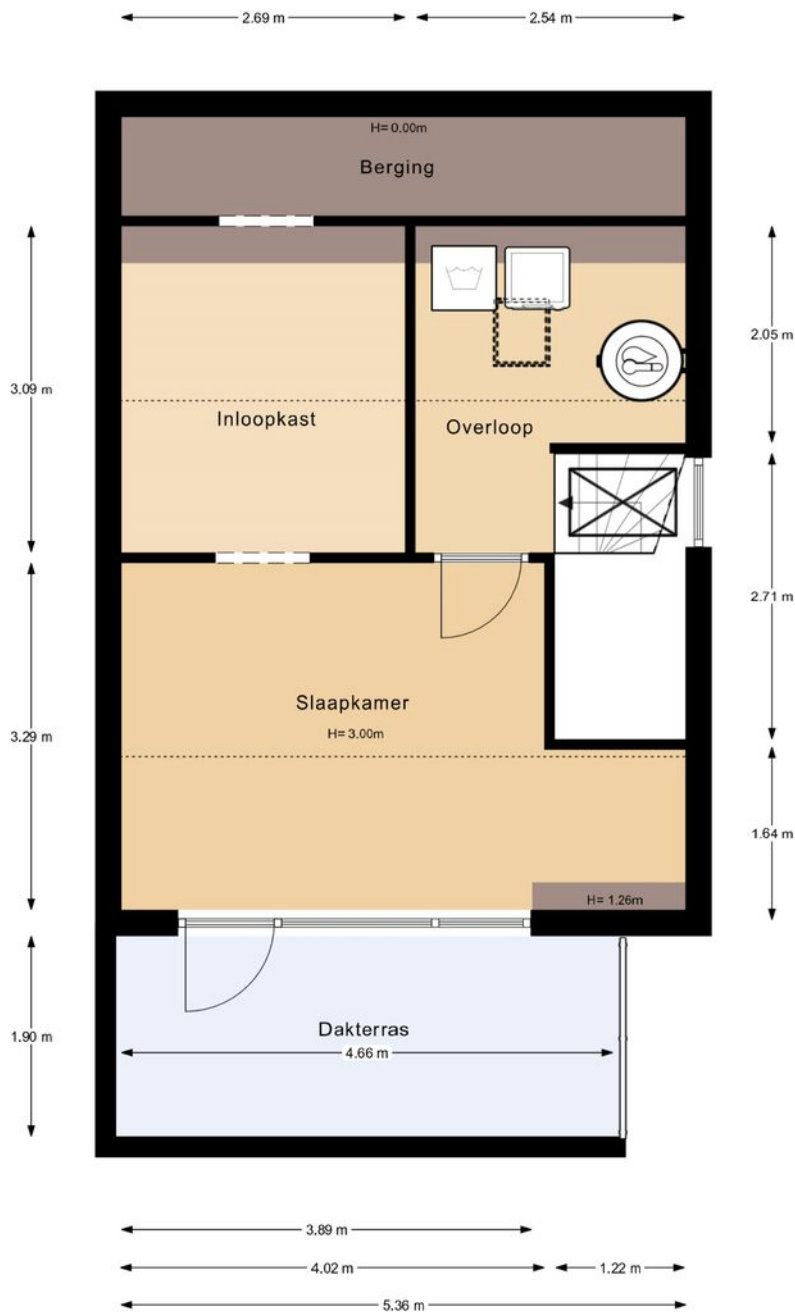


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# PLATTEGROND

Tweede verdieping

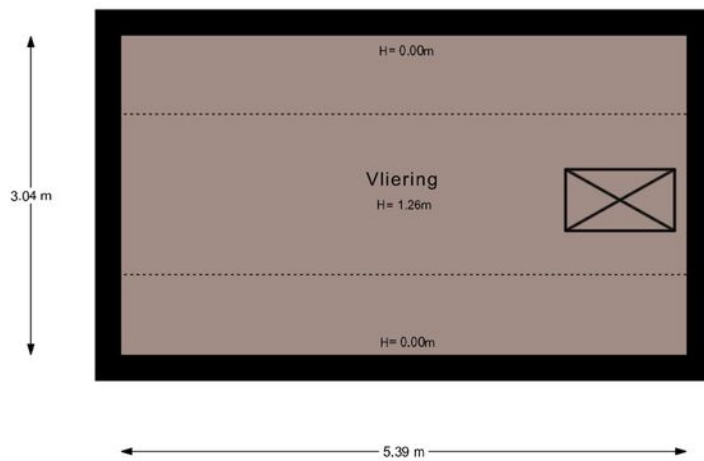


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# PLATTEGROND

Berging

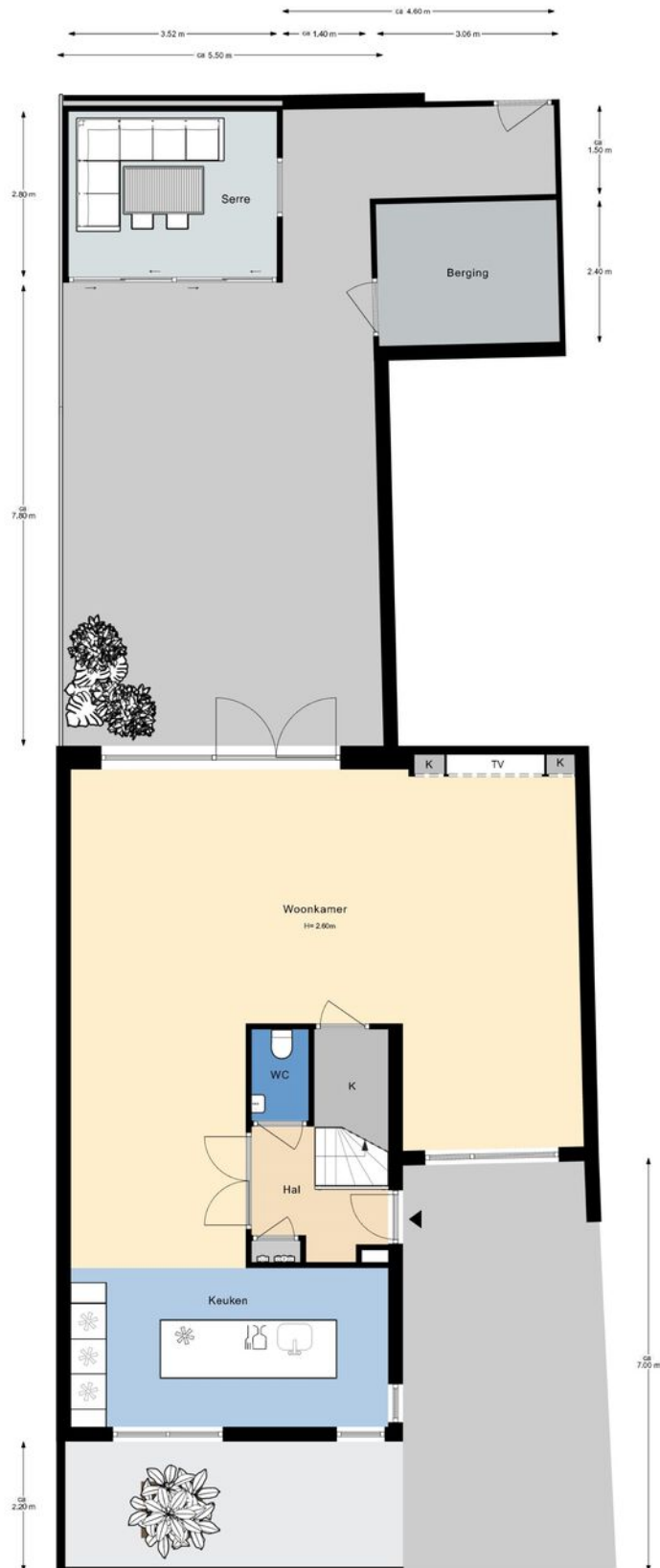


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# PLATTEGROND

## Situatietekening



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# KADASTRALE KAART

Orion 14



Kadastrale kaart

Uw referentie: mike



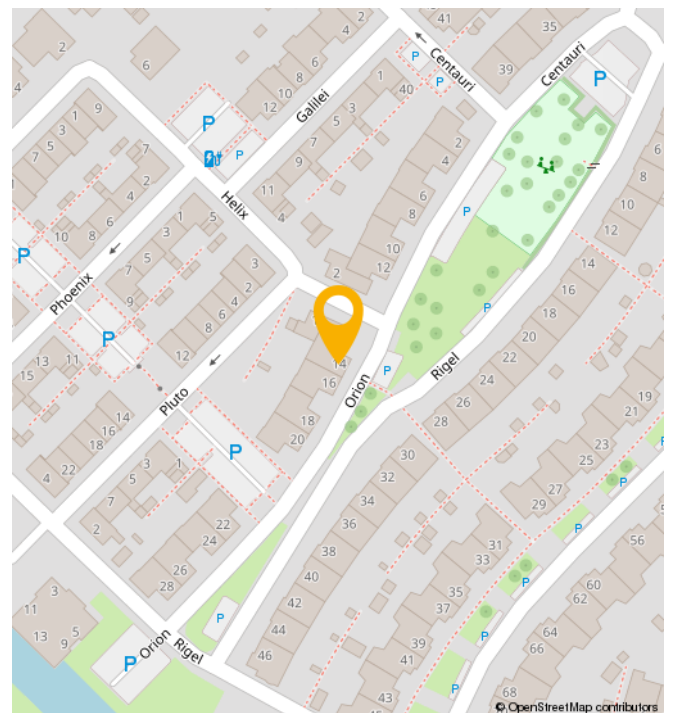
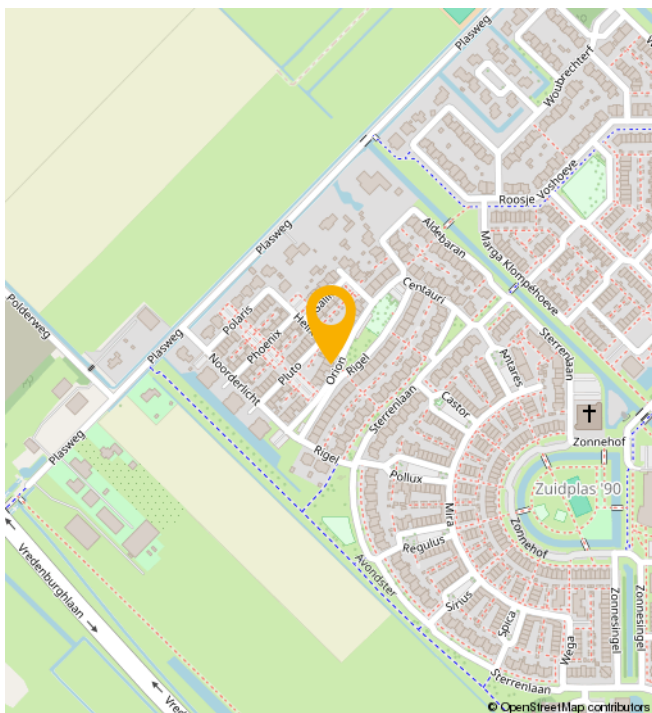
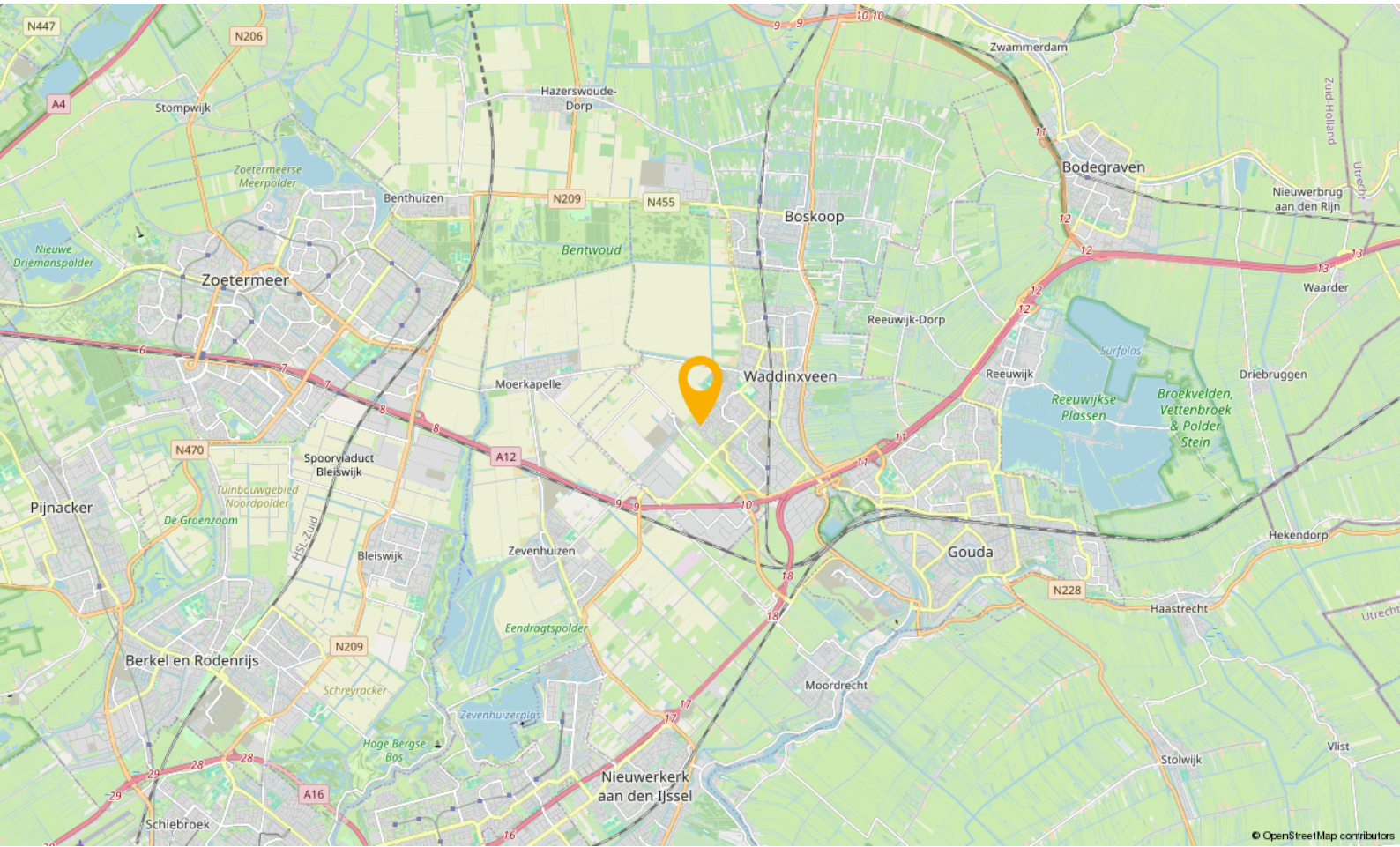
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5158	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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

Orion 14



# 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.

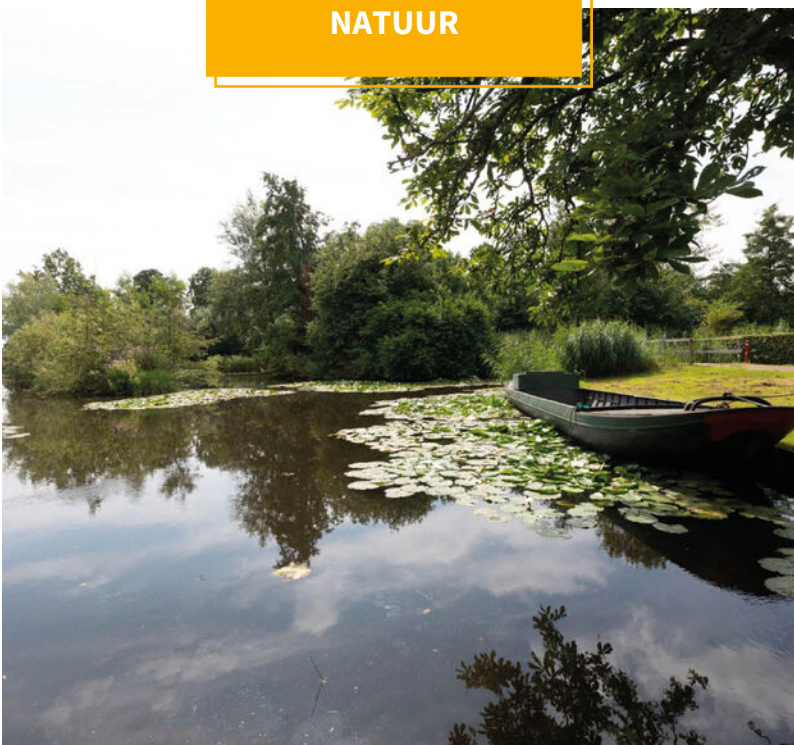
### En heerlijk centraal

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 / Zuidplas 90

**Leeftijd**



0 - 14: 17%    15 - 24: 12%    25 - 44: 23%  
45 - 64: 29%    65+: 19%

**Koop / huur**



Koop: 89%    Huur: 11%

**Huishoudens**



Eenpersoons: 20%    Zonder kinderen: 35%  
Met kinderen: 45%



**Percentage mannen:**  
**51%**



**Percentage vrouwen:**  
**49%**



**Aantal auto's:**  
**1,3 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.

