



PASSAGE 182

2741 GR Waddinxveen

€ 350.000 K.K.



92.36m²



Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Passage 182

Rust en ruimte in het hart van Waddinxveen

Aan de Passage 182 vindt u een bijzonder ruim hoekappartement waar licht en uitzicht centraal staan. Gelegen op de vierde verdieping van een verzorgd complex, biedt deze woning een weids perspectief over Waddinxveen naar drie verschillende zijden. Oorspronkelijk was dit een vierkamerappartement, maar door de huidige indeling als driekamerwoning is er een royale leefruimte ontstaan waarin wonen en koken op een prettige manier samenkomen.

De woonkamer vormt het hart van het huis en staat in verbinding met de halfopen keuken. Dankzij de gunstige hoekligging stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen, wat bijdraagt aan de open sfeer in de woning. Vanuit de kamer heeft u toegang tot het brede balkon op het westen. Het is de ideale plek om na een drukke dag te ontspannen en te genieten van de middag- en avondzon terwijl u uitkijkt over de omgeving.

Naast de royale woonruimte beschikt het appartement over twee comfortabele slaapkamers en is de woning nagenoeg volledig voorzien van isolerend HR++ glas. Voor extra opslagruimte bevindt zich in de onderbouw een eigen berging. Het complex uit 1975 wordt zorgvuldig beheerd door een actieve Vereniging van Eigenaren, wat zorgt voor een goed onderhouden en veilige woonomgeving.

De locatie combineert rust met een uitstekende bereikbaarheid. Op slechts enkele minuten lopen bevindt u zich in het vernieuwde winkelcentrum Gouweplein, waar u terecht kunt voor alle dagelijkse boodschappen, sportvoorzieningen en diverse horecagelegenheden. Zo geniet u aan de Passage 182 van de voordelen van het centrum, met het comfort van een ruim en licht thuis.

INDELING van het appartement

De gezamenlijke entree op de begane grond biedt een verzorgde ontvangst met het bellentableau en de brievenbussen. Via de lift of het trappenhuis bereikt u de vierde verdieping, waar de meterkast zich direct naast de voordeur in de centrale hal bevindt.

Bij binnenkomst in het appartement biedt de eigen hal toegang tot vrijwel alle vertrekken. Aan de rechterzijde treft u achtereenvolgens de kast met de cv-opstelling, een toiletruimte met fonteintje en de badkamer. De badkamer is functioneel ingericht met een douchecabine en een wastafelmeubel.

De eerste slaapkamer ligt aan de achterzijde van het complex en staat in directe verbinding met de badkamer. Vanuit deze kamer stapt u bovendien zo het kamerbrede balkon op. Dit terras ligt op het westen en biedt een weids, vrij uitzicht over de omgeving.

De woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de hoekligging en de vele raampartijen valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen, wat bijdraagt aan een ruimtelijk gevoel. Er is een logische plek gereserveerd voor een eettafel in de hoek van de kamer, die naadloos overgaat in de halfopen keuken. De keuken is geplaatst in een praktische hoekopstelling en voorzien van een gaskookplaat en afzuigkap, met voldoende ruimte voor losse apparatuur. Bijzonder is de vrije zichtlijn vanuit de keuken richting de karakteristieke Hefbrug. Direct naast de keuken bevindt zich een inpandige berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Tot slot is vanuit de woonkamer de tweede slaapkamer bereikbaar. Ook deze kamer is gelegen aan de rustige achterzijde, waardoor beide slaapvertrekken profiteren van een aangename lichtinval en een directe betrokkenheid bij het balkon.

Comfortabel wonen in het hart van Waddinxveen

De Passage 182 biedt de zeldzame combinatie van een rustige woonomgeving met de dynamiek van het centrum direct voor de deur. Gelegen in het hart van Waddinxveen, bevindt dit appartement zich op een steenworp afstand van winkelcentrum Gouweplein. Hierdoor wandelt u vanuit de woning moeiteloos naar de diverse winkels, gezellige horecagelegenheden en essentiële voorzieningen. De locatie tussen het NS-station en de Gouwe zorgt bovendien voor een uitstekende balans tussen bereikbaarheid en ontspanning. Voor recreatie kunt u terecht in de nabijgelegen parken of bij sportcentrum De Sniep, terwijl ook scholen en kinderopvanglocaties in de directe nabijheid te vinden zijn.

Het appartement is niet alleen aantrekkelijk vanwege de omgeving, maar ook door de praktische indeling en het onderhoud. De gehele woning is afgewerkt met een nette laminaatvloer en de aanwezige raamstoffering blijft achter voor de nieuwe bewoners. Een groot pluspunt is de flexibiliteit van de ruimte: de huidige eetkamer deed voorheen dienst als derde slaapkamer en kan eenvoudig weer in die staat worden teruggebracht. Dankzij de aanwezigheid van isolerend HR++ glas in de gevelkozijnen geniet u bovendien van een aangenaam binnenklimaat en een goede geluidsisolatie.

In tegenstelling tot veel grotere appartementencomplexen beschikt deze woning over een eigen cv-installatie van het merk Intergas uit 2016. Hierdoor bent u niet afhankelijk van blokverwarming en behoudt u volledige controle over uw eigen verbruik en energiekosten. Het complex wordt professioneel beheerd door een actieve Vereniging van Eigenaren, wat bijdraagt aan het behoud van het gebouw en de gezamenlijke voorzieningen.

De toegang tot het complex is goed doordacht. De hoofdentree met de lift bevindt zich aan de achterzijde, waar tevens voldoende parkeergelegenheid is voor bewoners en bezoekers. Aan de zijde van de Passage bevindt zich een tweede toegangsdeur die direct uitkomt bij de winkels, wat het dagelijks gemak vergroot. Voor het stallen van fietsen of extra opslag is er een eigen berging aanwezig in de onderbouw. Dit appartement is bij voorkeur op korte termijn beschikbaar, ideaal voor wie snel op deze centrale plek wil gaan genieten.

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.

Appartement
centraal
gelegen.



KENMERKEN

Passage 182

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Servicekosten	€ 248,57
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, portiekflat, corridorflat
Woonlaag	4e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	92,36 m ²
Inhoud	300 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7,18 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12,22 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een lift	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

KENMERKEN

Passage 182

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

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



























PLATTEGROND

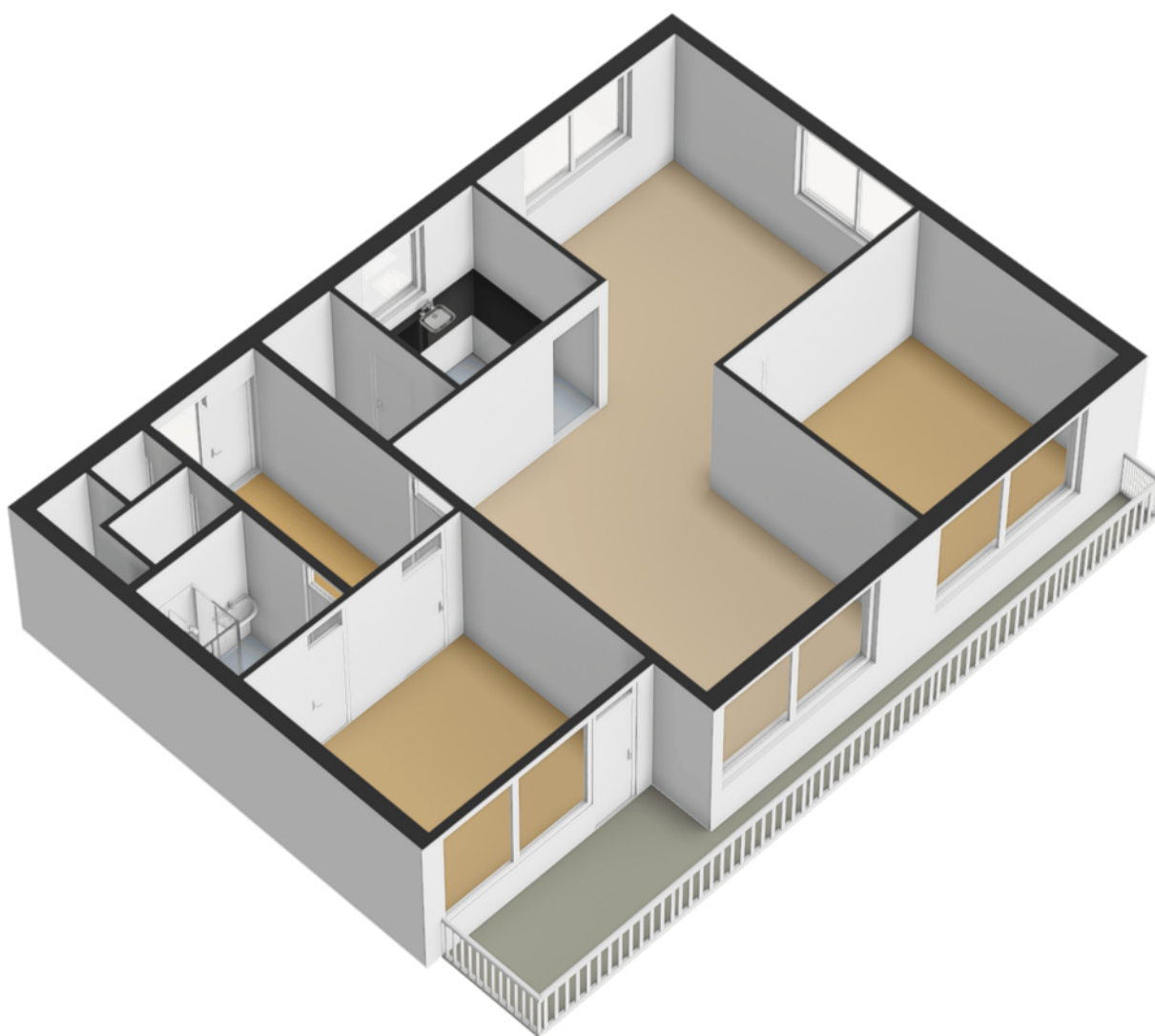
TITEL



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

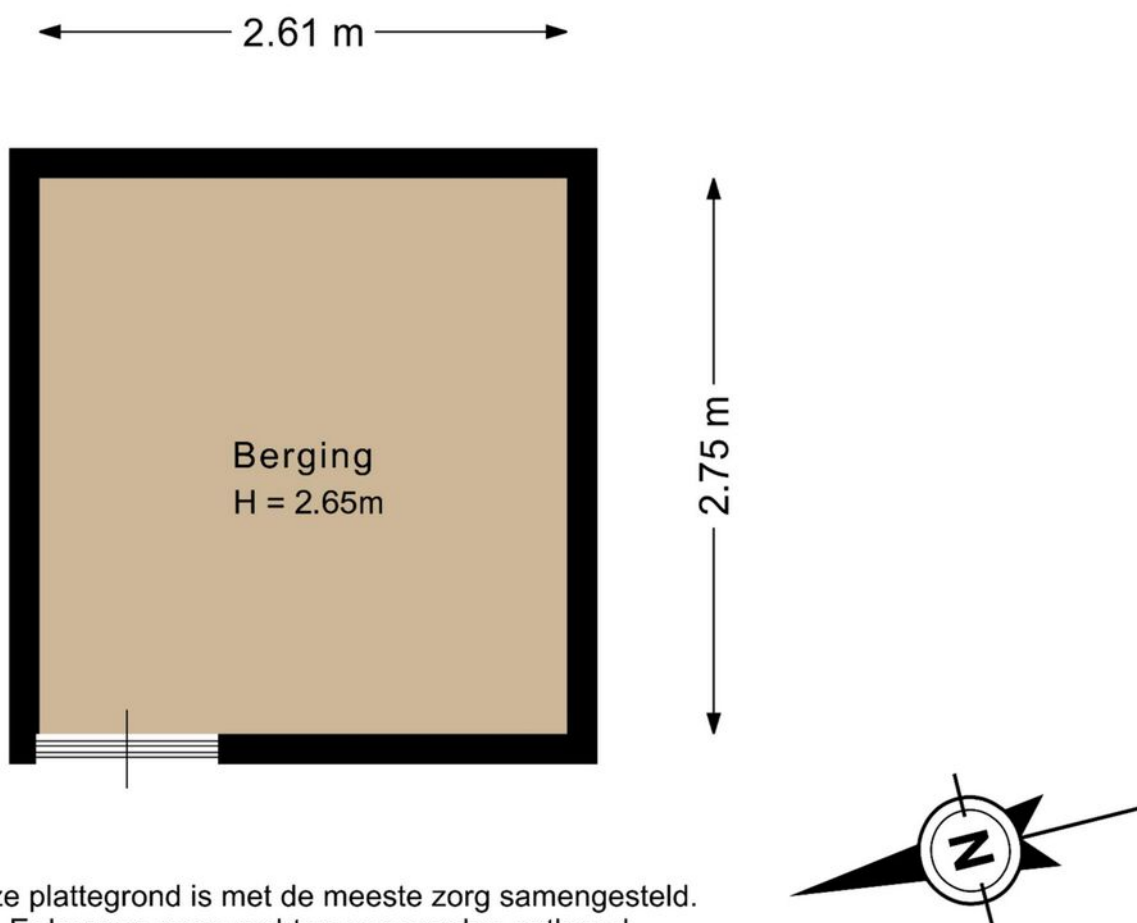


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Berging



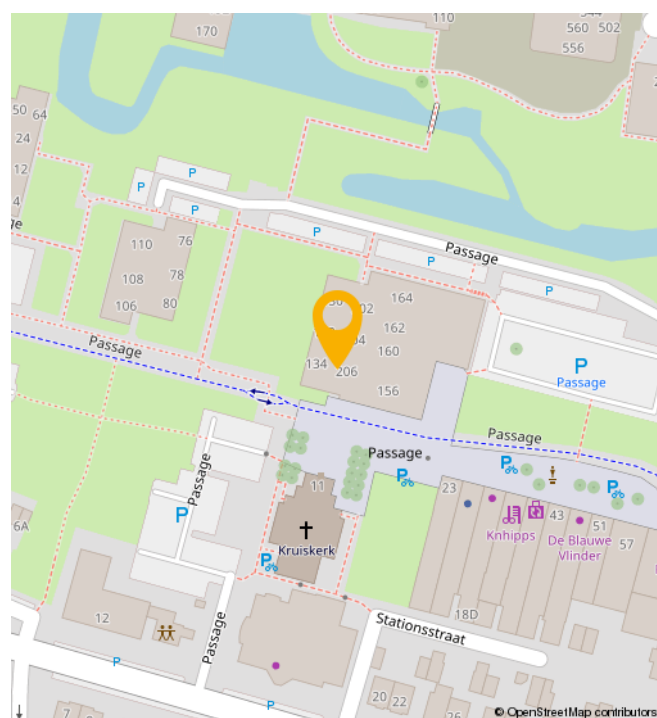
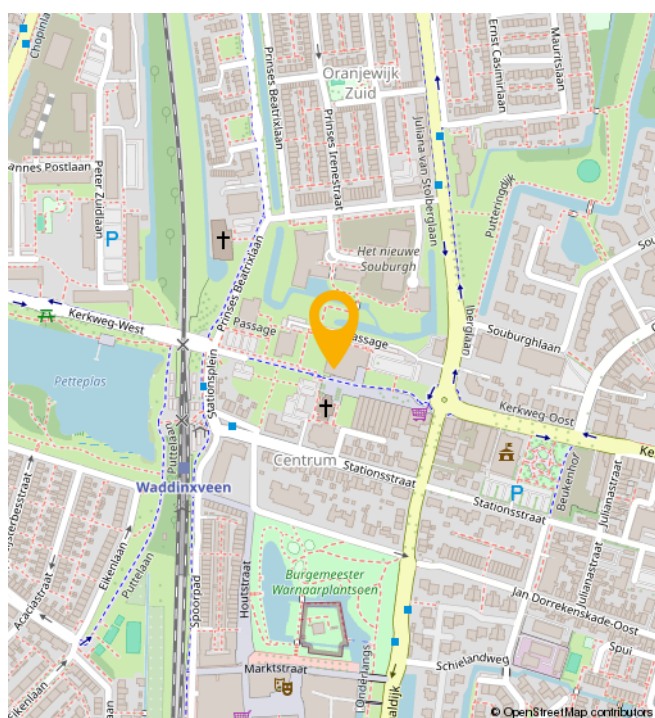
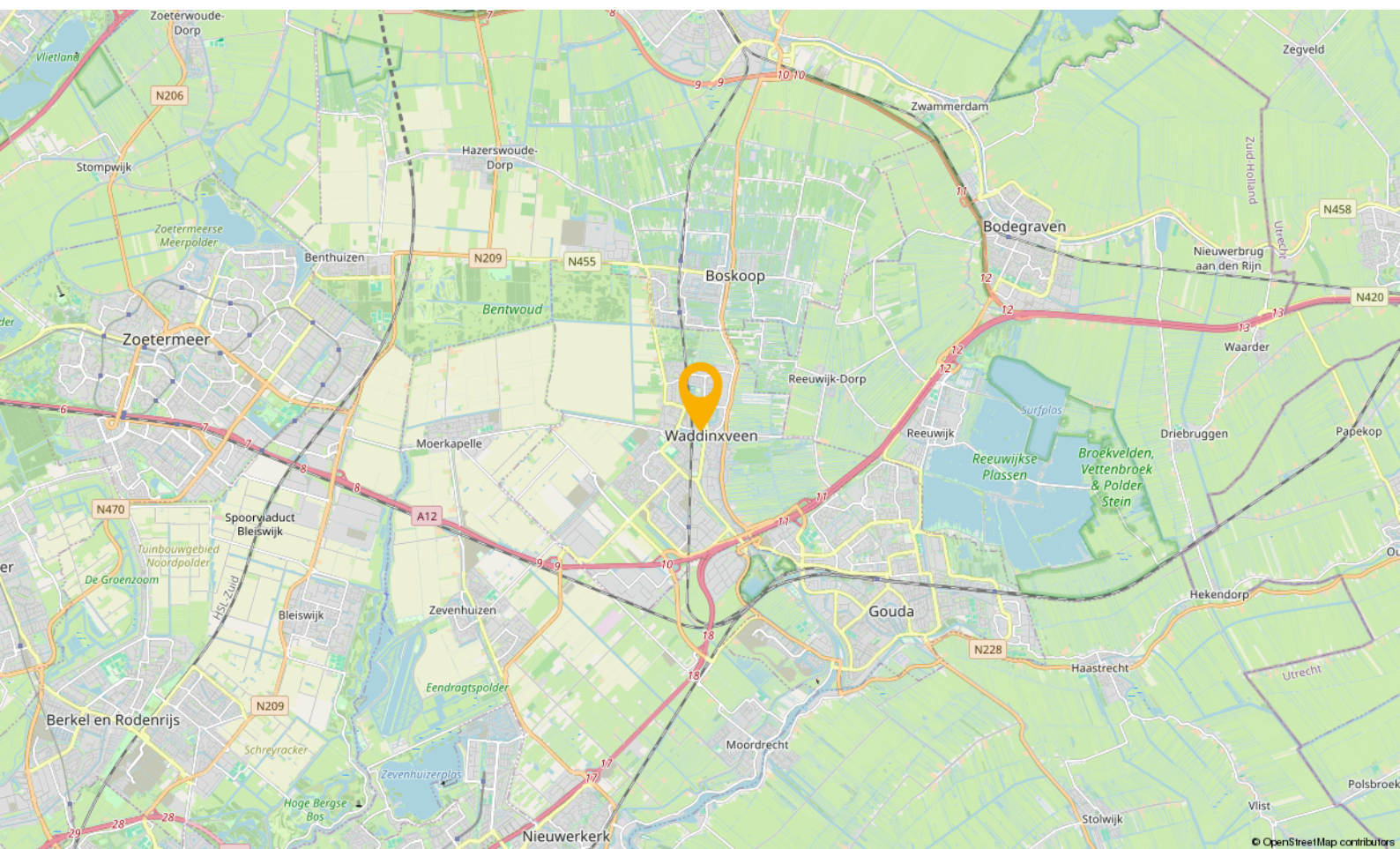
ENERGIELABEL

Passage 182



LOCATIE OP KAART

Passage 182



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 / Centrum

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 9%

25 - 44: 32%

45 - 64: 23%

65+: 20%

Koop / huur



Koop: 52%

Huur: 48%

Huishoudens



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 28%



Percentage mannen:

50%



Percentage vrouwen:

50%



Aantal auto's:

1,0 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

AANTEKENINGEN



Handwriting practice area consisting of 25 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.