



MOLENRING 115

2741 MZ Waddinxveen

€ 450.000 K.K.

 124m²

 125m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Molenring 115

Deze aantrekkelijke gezinswoning biedt heerlijk veel ruimte. Door de uitgebouwde entree is het ruim binnenkomen. De zitkamer met woonkeuken heeft een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 40,00m² en er zijn 4 prima formaat slaapkamers op de verdiepingen. De woning kent een speelse indeling op alle woonlagen en is goed onderhouden. Door diverse verduurzaming beschikt de woning over energielabel A. Wonen aan de Molenring betekent wonen in een rustige, kindvriendelijke buurt op korte afstand van winkelcentrum Gouweplein en nabij tal van voorzieningen.

Indeling begane grond:

Je komt de woning binnen in een ruime hal. Hier bevindt zich direct rechts het toilet en de meterkast met moderne groepenkast heeft hier ook zijn plek. Het toilet (vernieuwd in 2009) is verzorgd, heeft een staand closet en fontein en is gedeeltelijk betegeld. De trap naar de verdieping is afgesloten met een deur, waardoor warmteverlies naar boven beperkt wordt. Links daarvan is de deur naar de woonkamer.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis. Vanuit het zitgedeelte kijk je leuk vrij uit over de straat. Er is een praktische trapkast in een hoek van de woonkamer aanwezig. De L-vormig opgestelde keuken bevindt zich aan de achterzijde. Een korte muur met daarin een opening geeft de afscherming tussen zitgedeelte en keukendeel. De keuken is geplaatst in 2008 en is voorzien van diverse apparatuur. Recent is de vaatwasser en koel-/vriescombinatie vervangen. Verder beschikt de keuken over een keramische kookplaat, afzuigschouw, oven en magnetron.

Er is een kleine hal gemaakt naar de tuindeur toe. Daarmee is er een handige plek om jassen en schoenen kwijt te kunnen bij binnenkomst via de achterom en blijft de warmte in de wintermaanden in huis. De begane grondvloer is grotendeels voorzien van vloerverwarming. Deze functioneert als bijverwarming.

Eerste verdieping:

In het midden van deze verdieping is er een ruime overloop met de open trap naar de tweede

verdieping. De van oorsprong 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn samengevoegd tot 1 grote masterbedroom. Deze heeft dan ook een oppervlakte van circa 19,00m². De slaapkamer aan de voorzijde is ook heerlijk ruim en heeft een vaste inbouwkast. Bovendien kun je vanuit deze kamer naar het heerlijk zonnige dakterras. Alle raamkozijnen zijn op deze verdieping voorzien van rolluiken, zodat de kamers goed verduisterd kunnen worden. Bovendien houdt het warmte buiten op zomerse dagen.

De moderne, geheel betegelde badkamer is centraal geplaatst en in 2015 vernieuwd. Er is een breed meubel met daarop twee aparte wastafels en boven de wastafels hangt een spiegelkast met verlichting. Verder beschik je hier over een douchecabine, een vrij hangend closet en designradiator.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bij dit type woning ook net anders dan bij de meeste woningen. In het midden bevindt zich de voorzolder met de technische ruimte. Er is op deze plek een wasmachineaansluiting, de cv-combiketel is hier geplaatst en ook de mechanische ventilatie-unit. Heel praktisch is de wastafel die hier gemaakt is. Er zijn twee slaapkamers op deze verdieping. Het oppervlak waarbij de stahoogte meer dan 1,50 meter is, bedraagt respectievelijk 7,80m² en 9,00m². De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en ventilatiemogelijkheid. Onder de schuine kap is op meerdere plekken praktische bergruimte aanwezig.

Tuin:

De tuin is verzorgd aangelegd en bied in de zomer een mix van zon en schaduw. Een groot deel is voorzien van klinkerbestrating en er zijn ook borders met beplanting. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging, welke is voorzien van elektra. Aan de achtergevel van het huis is een zonnescherm aanwezig en ook een buitenkraan ontbreekt niet. Natuurlijk is er ook een achterom aanwezig.

De voortuin heeft een combinatie van siertegels en beplanting. Ook hier is een buitenkraan aanwezig

en er is een stopcontact aangebracht.

Bijzonderheden:

Geheel voorzien van dubbel glas.

Daken na geïsoleerd, zowel het platte dak als het schuine dak.

Bodemisolatie in kruipruimte aangebracht.

Voorzien van 11 zonnepanelen, geplaatst in 2023.

Energie label A.

Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2025 (balkonhek in 2020).

Kozijnen op tweede verdieping uitgevoerd in kunststof.

Groepenkast vernieuwd en uitgebreid in 2023.

Woning voorzien van diverse zonwering; hand bediend zonnescherm en een rolluik op begane grond en drie rolluiken op de eerste verdieping.

Badkamer vernieuwd in 2015.

De woning beschikt over betonnen vloeren op alle drie de woonlagen.

De begane grondverdieping is uitgevoerd met vloerverwarming,, welke functioneert als bijverwarming.

Ligging:

Deze woning ligt aan een rustige weg in de Oostpolderwijk met slechts aan een zijde van de straat bebouwing, waardoor je hier veel vrijheid ervaart. Het winkelcentrum Gouweplein, gezondheidscentrum, een basisschool en middelbare school zijn op loopafstand bereikbaar. Ook het treinstation is maar een klein stukje lopen of fietsen en dat geldt ook voor diverse sportvoorzieningen. Vanuit de woonwijk is er een goede en snelle verbinding met de snelwegen A12

en A20 en ben je snel in Gouda. Er is openbare parkeergelegenheid voor de deur.

Afmetingen:

Entree	2,93/1,54 x 2,44m	(5,60m ²)
Woonkamer	5,16/4,19 x 5,17m	(23,70m ²)
Keuken	5,16 x 3,82m	(17,00m ²)
Hal achterzijde	2,02 x 1,50m	(2,75m ²)
Slaapkamer 1	5,16 x 3,71m	(19,15m ²)
Slaapkamer 2	4,21 x 2,96m	(13,40m ²)
Dakterras	3,14 x 2,78m	(8,70m ²)
Badkamer	2,08 x 2,07m	(4,30m ²)
Slaapkamer 3	3,25 x 2,76m	(9,00m ²)
Slaapkamer 4	2,82 x 2,76m	(7,80m ²)
Tuin	9,65 x 5,32m	(51,00m ²)
Berging	2,88 x 2,22m	(6,40m ²)

Aanvaarding in overleg, indicatie juli 2026

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.

Mooie locatie,
ruime woning
energie label A



KENMERKEN

Molenring 115

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	Per maandag 3 augustus 2026

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	125 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	124 m ²
Inhoud	429 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6,4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8,7 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

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
---------------	---

KENMERKEN

Molenring 115

CV ketel

CV ketel	Atag HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

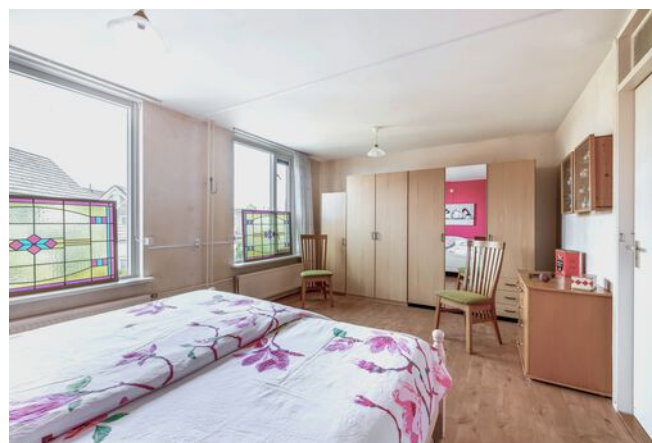
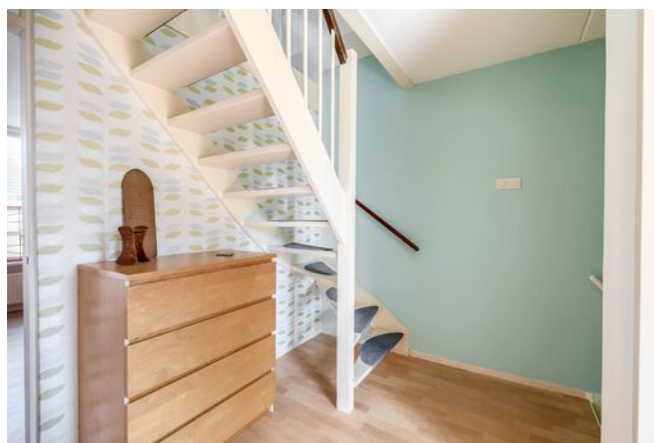
















PLATTEGROND

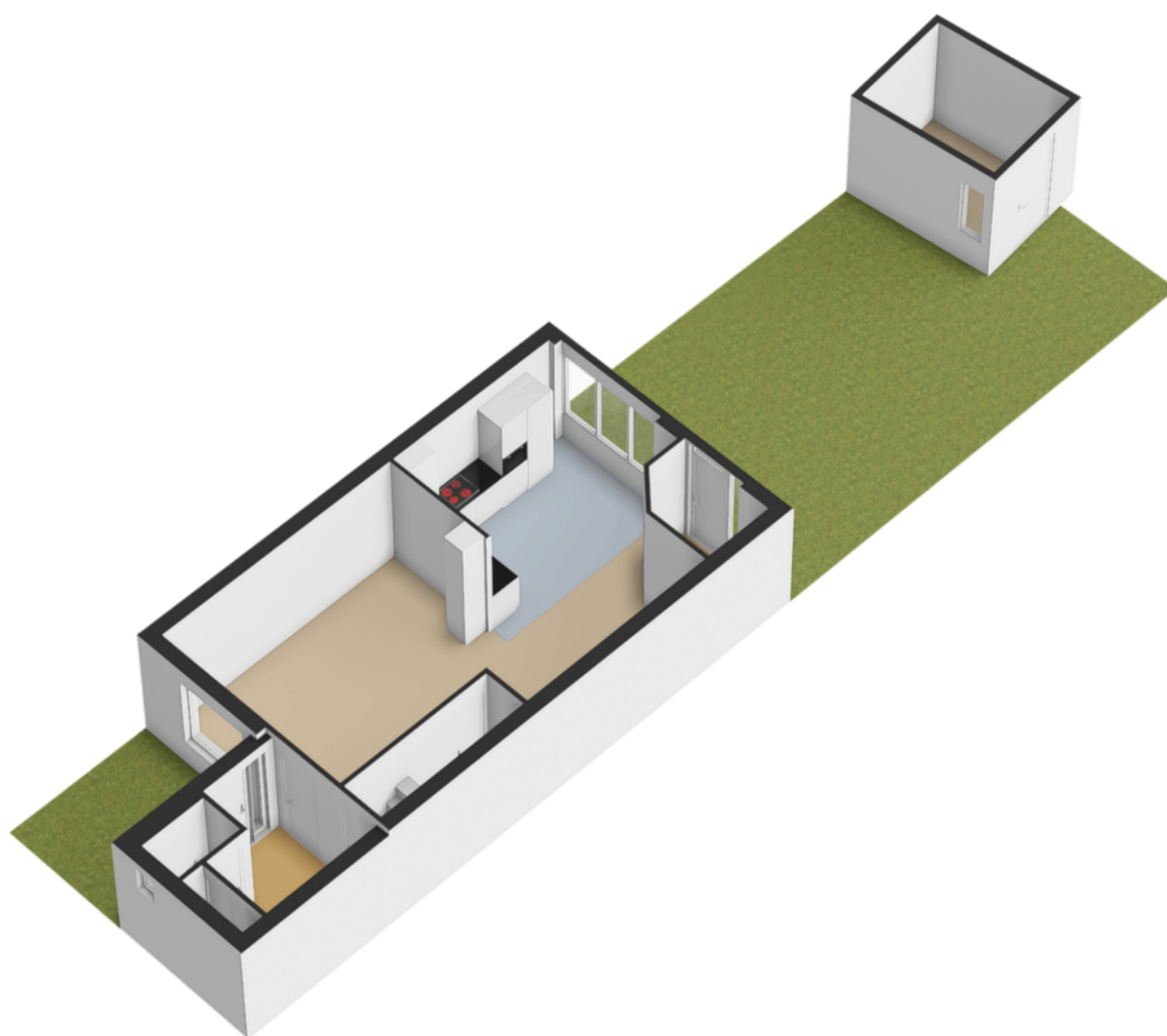
Begane grond, tuin en schuur



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

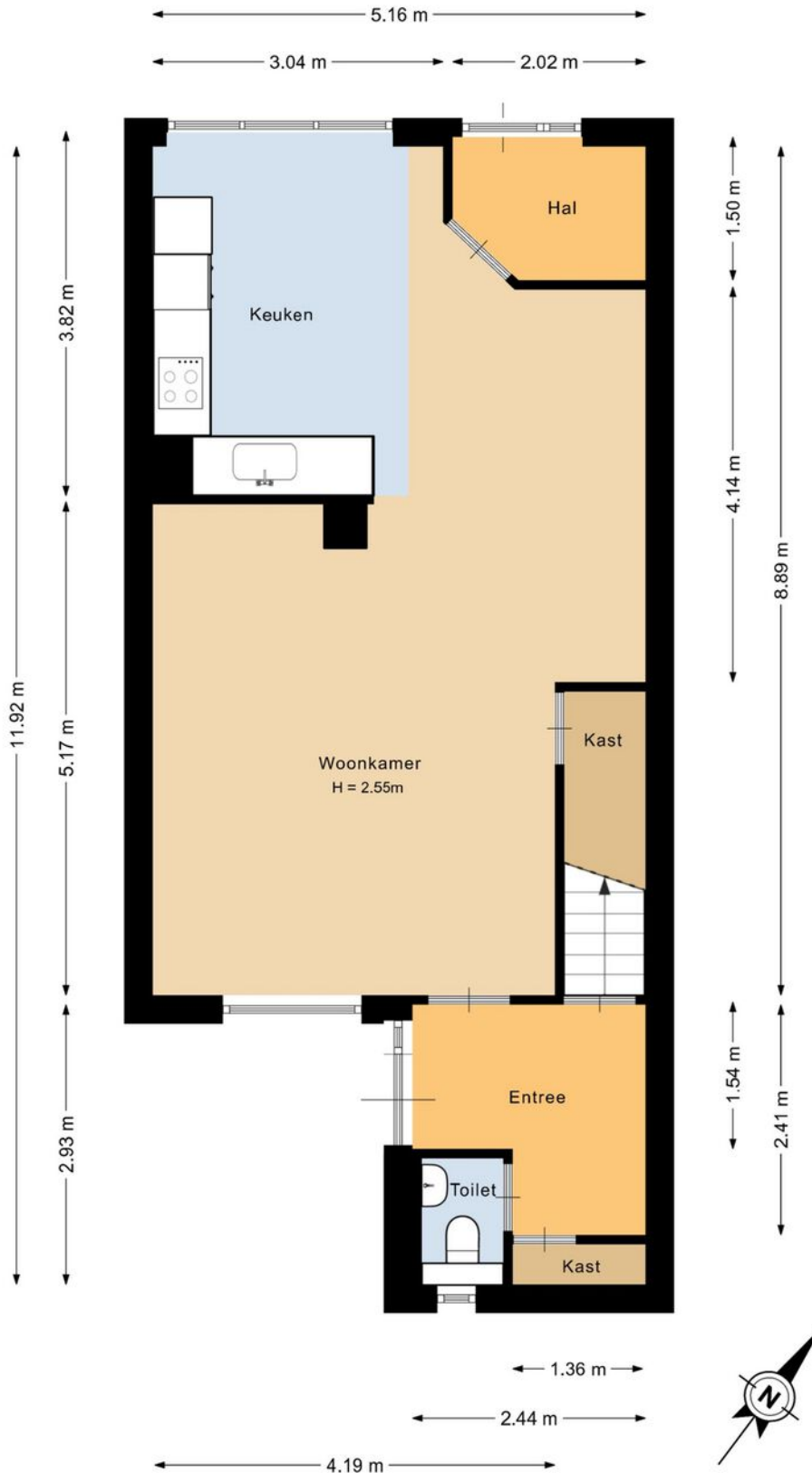
PLATTEGROND

Begane grond, tuin en schuur 3D



PLATTEGROND

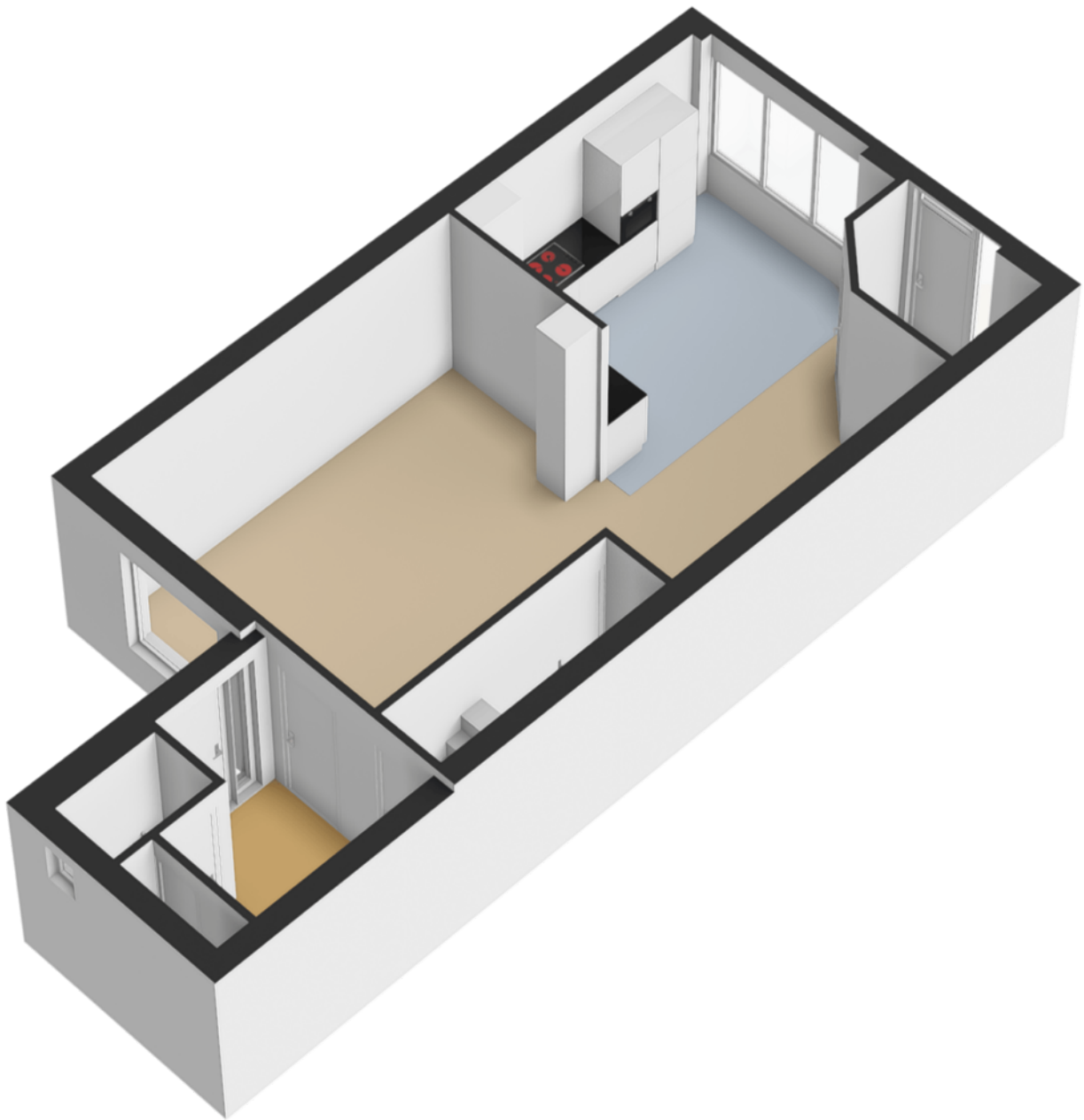
Begane grond



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

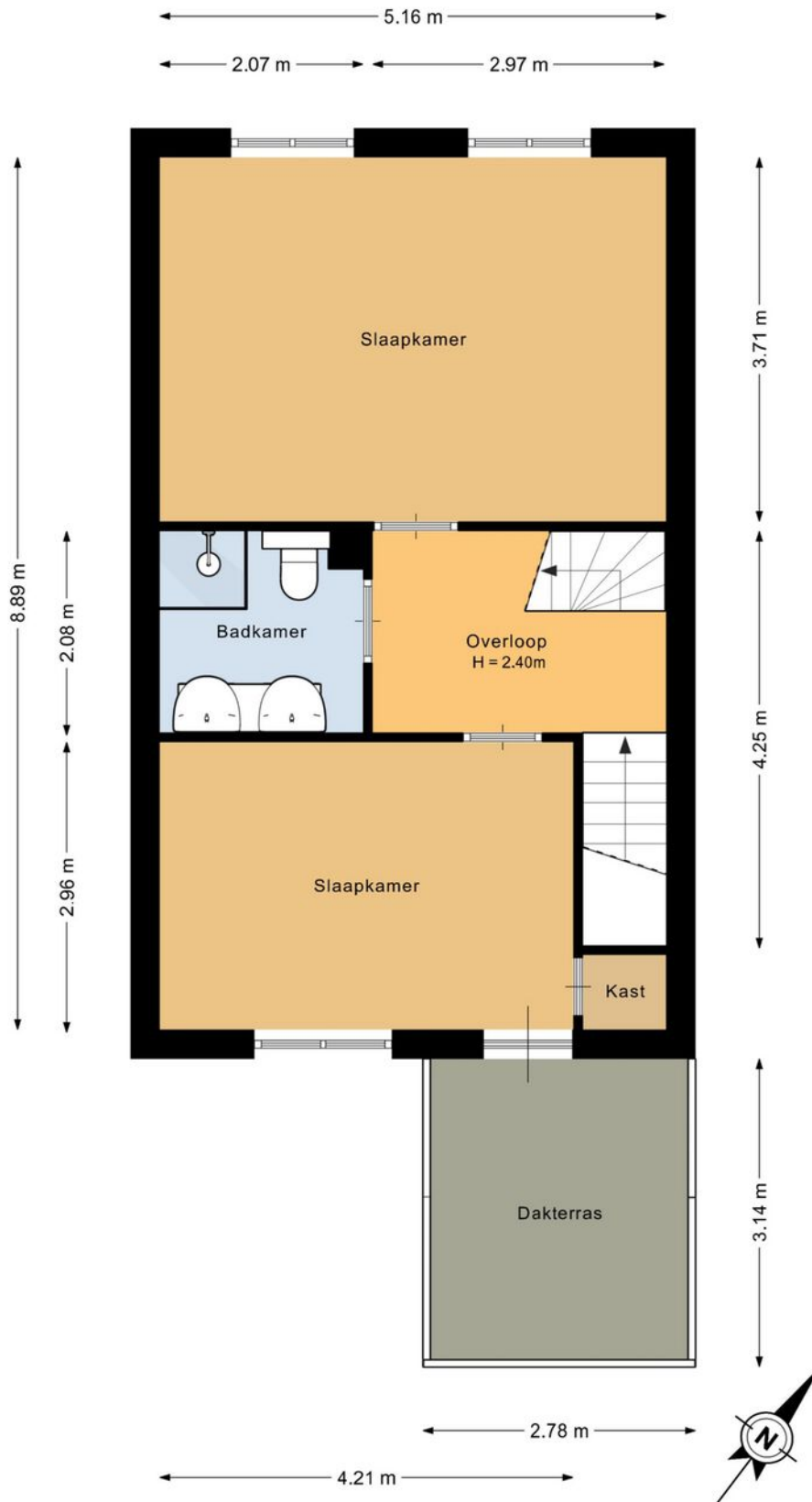
PLATTEGROND

Begane grond 3D



PLATTEGROND

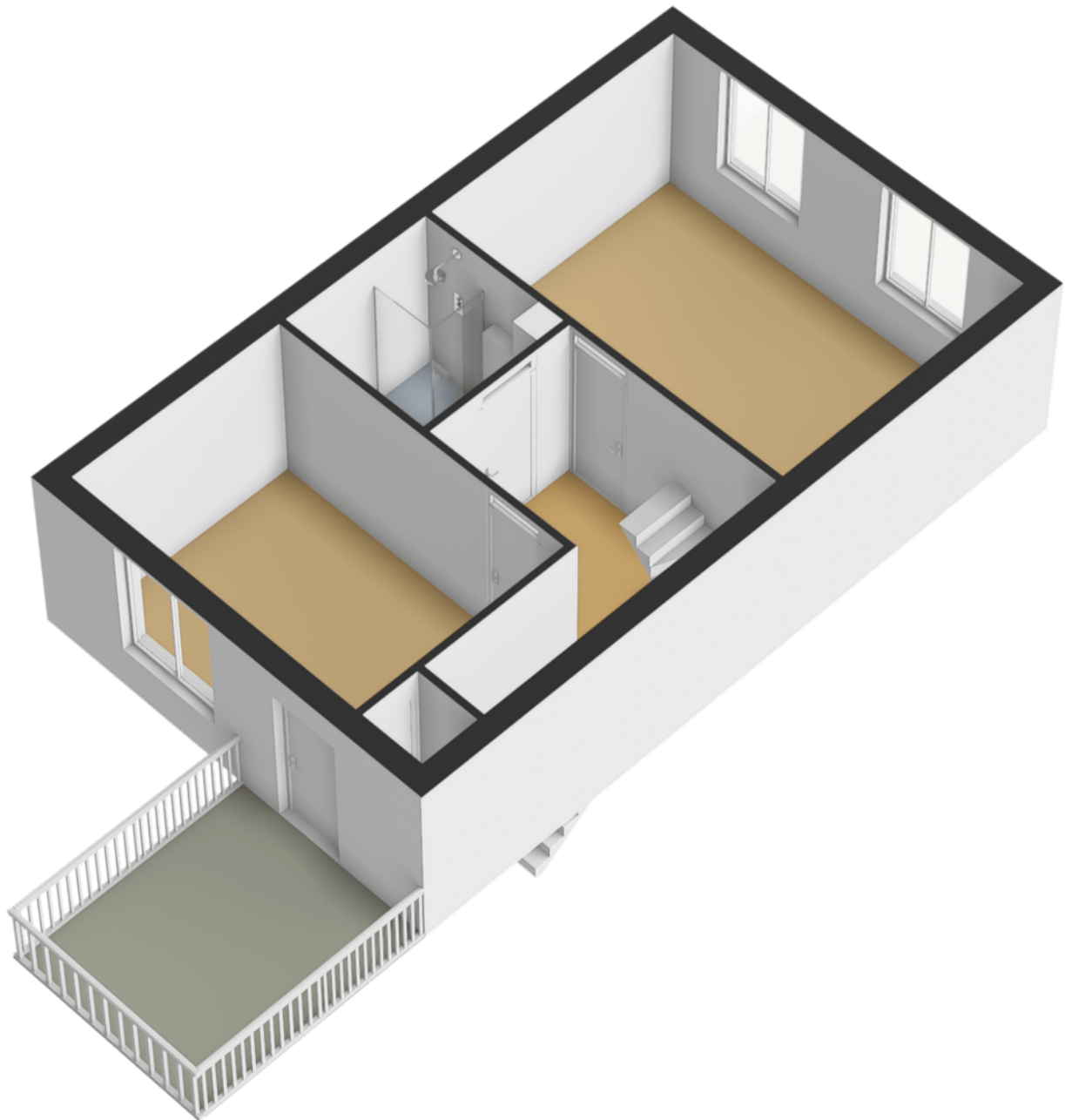
Eerste verdieping



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

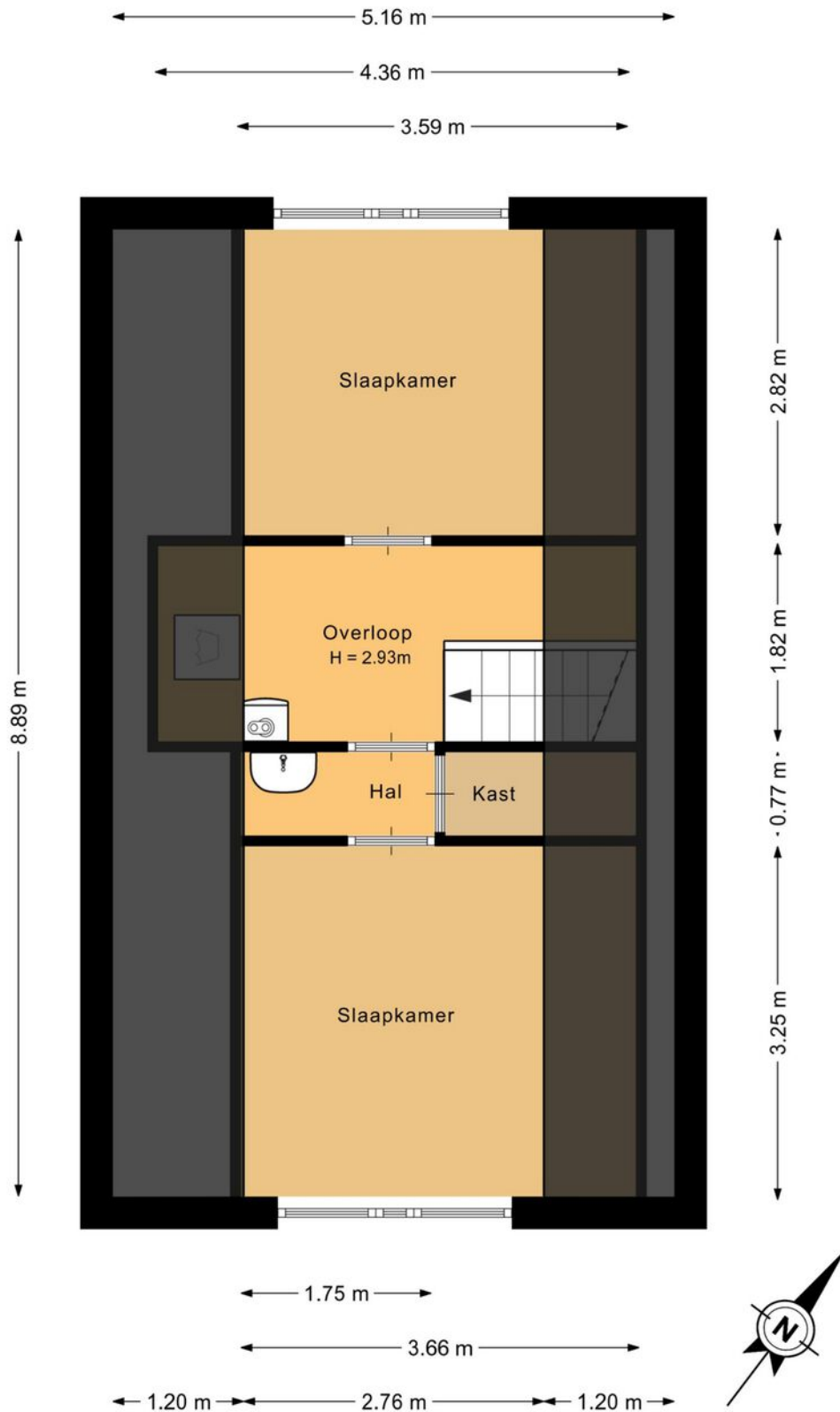
PLATTEGROND

Eerste verdieping 3D



PLATTEGROND

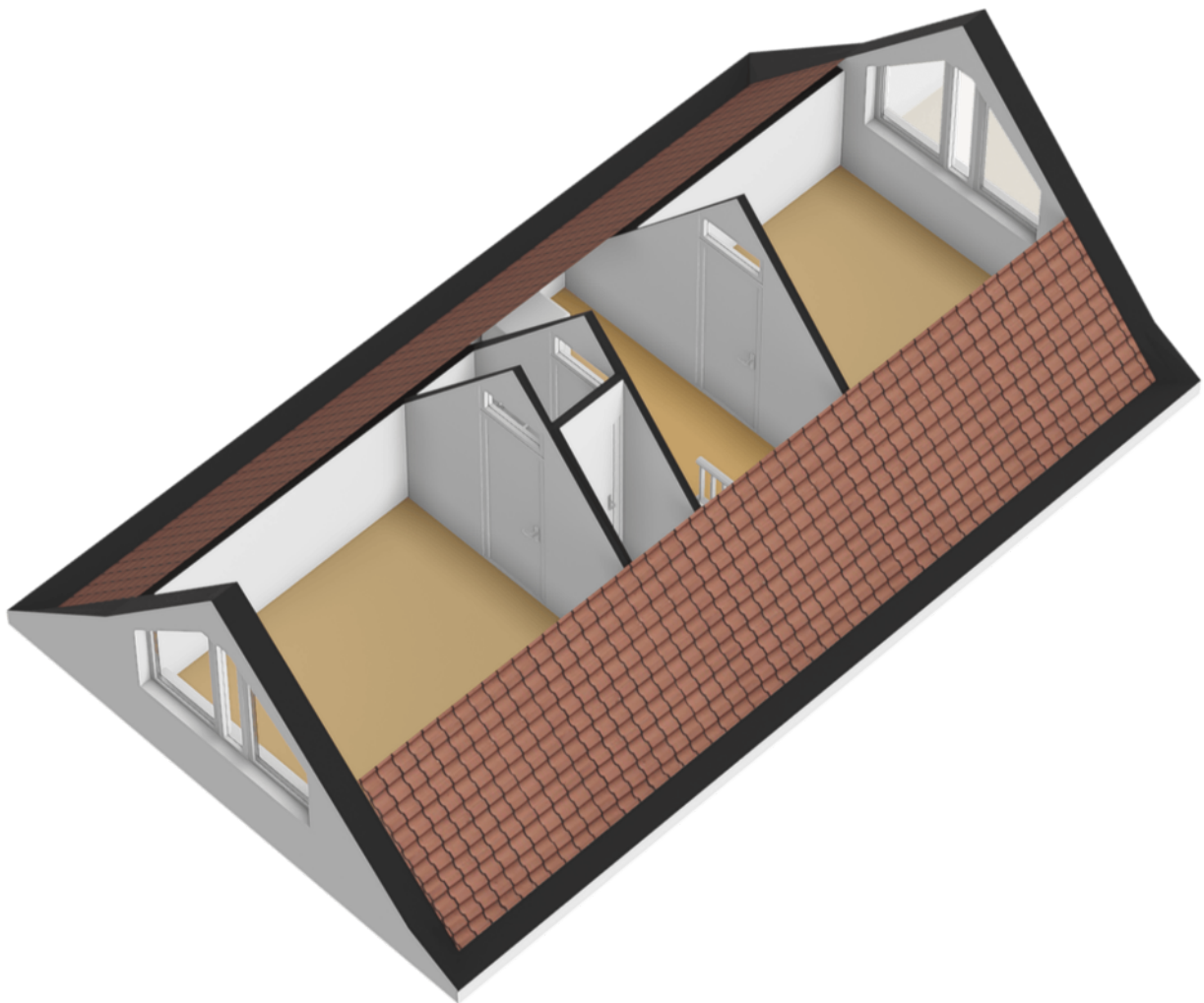
Tweede verdieping



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

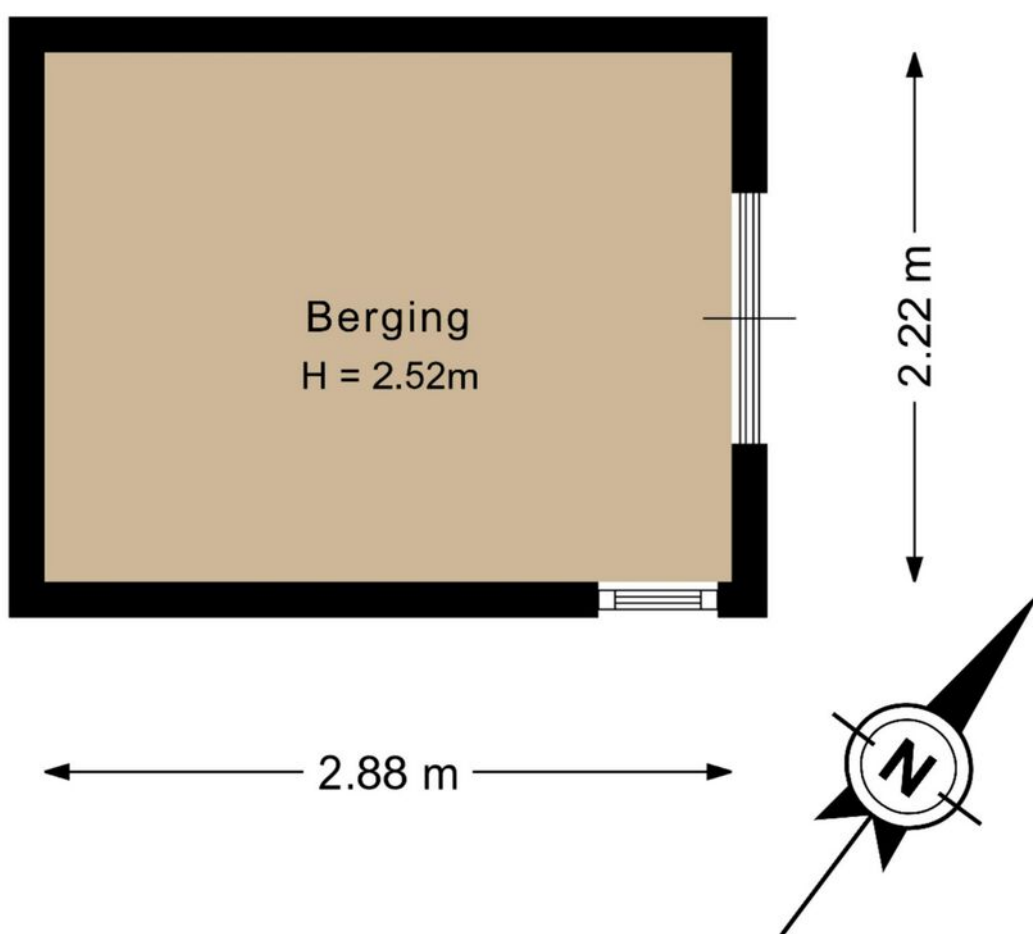
PLATTEGROND

Tweede verdieping 3D



PLATTEGROND

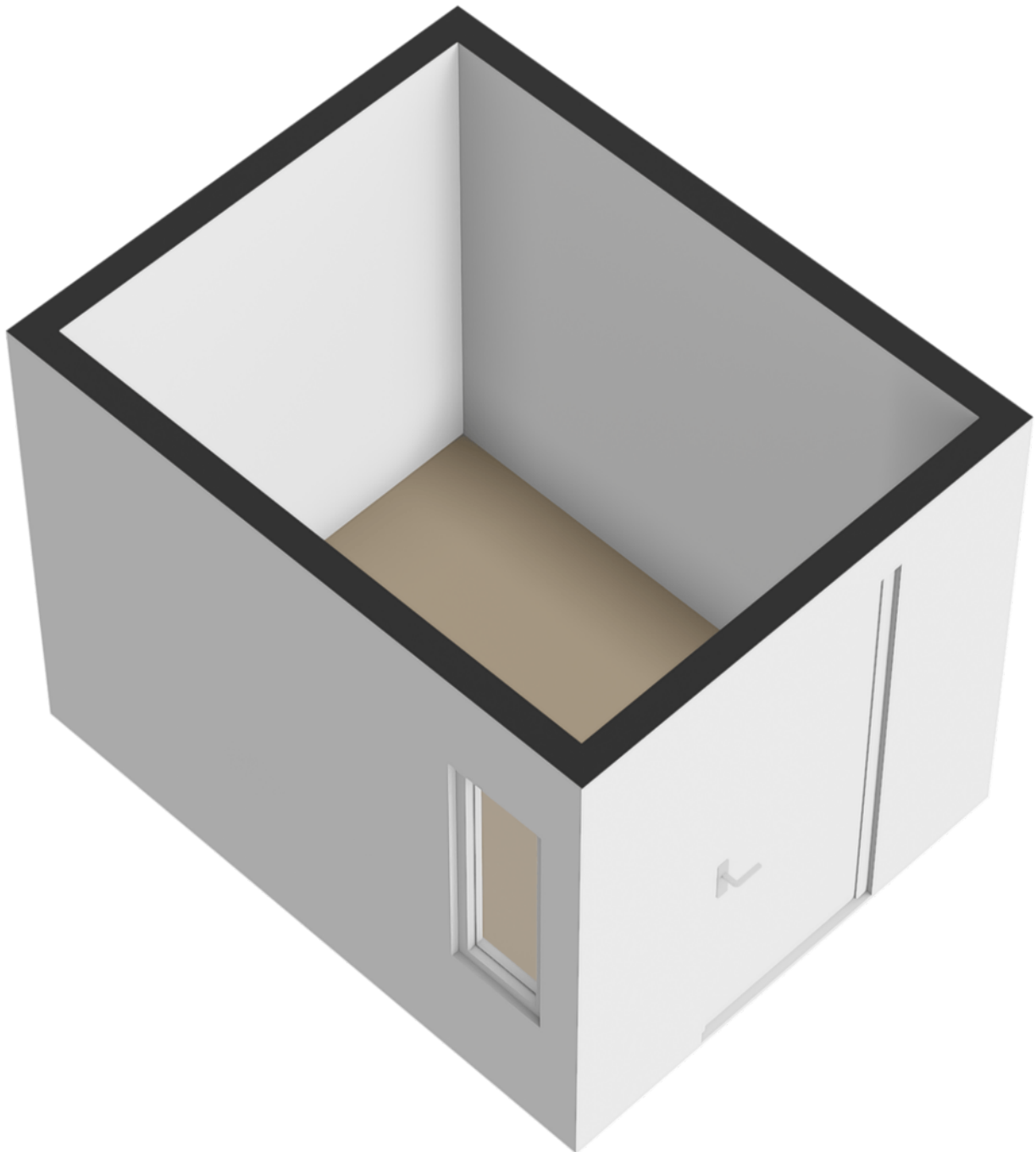
Berging in de tuin



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

PLATTEGROND

Berging in de tuin 3D



ENERGIELABEL

Molenring 115

Energie label woningen

Registratienummer
766558393

Datum registratie
23-03-2026

Geldig tot
11-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



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	3176 Wp	

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



17,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Molenring 115
2741MZ Waddinxveen
BAG-ID: 0627010000002675

Detailaanduiding

Bouwjaar 1980
Compactheid 1,70
Vloeroppervlakte 124m²

Woningtype

Tussenvoning



Opnamedetails

Naam

C. Singh

Vakbekwaamheidsnummer

55151610

Certificaathouder

Energie label-Zuidholland

Inschrijfnnummer

EPG2024-43

KvK-nummer

86700944

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



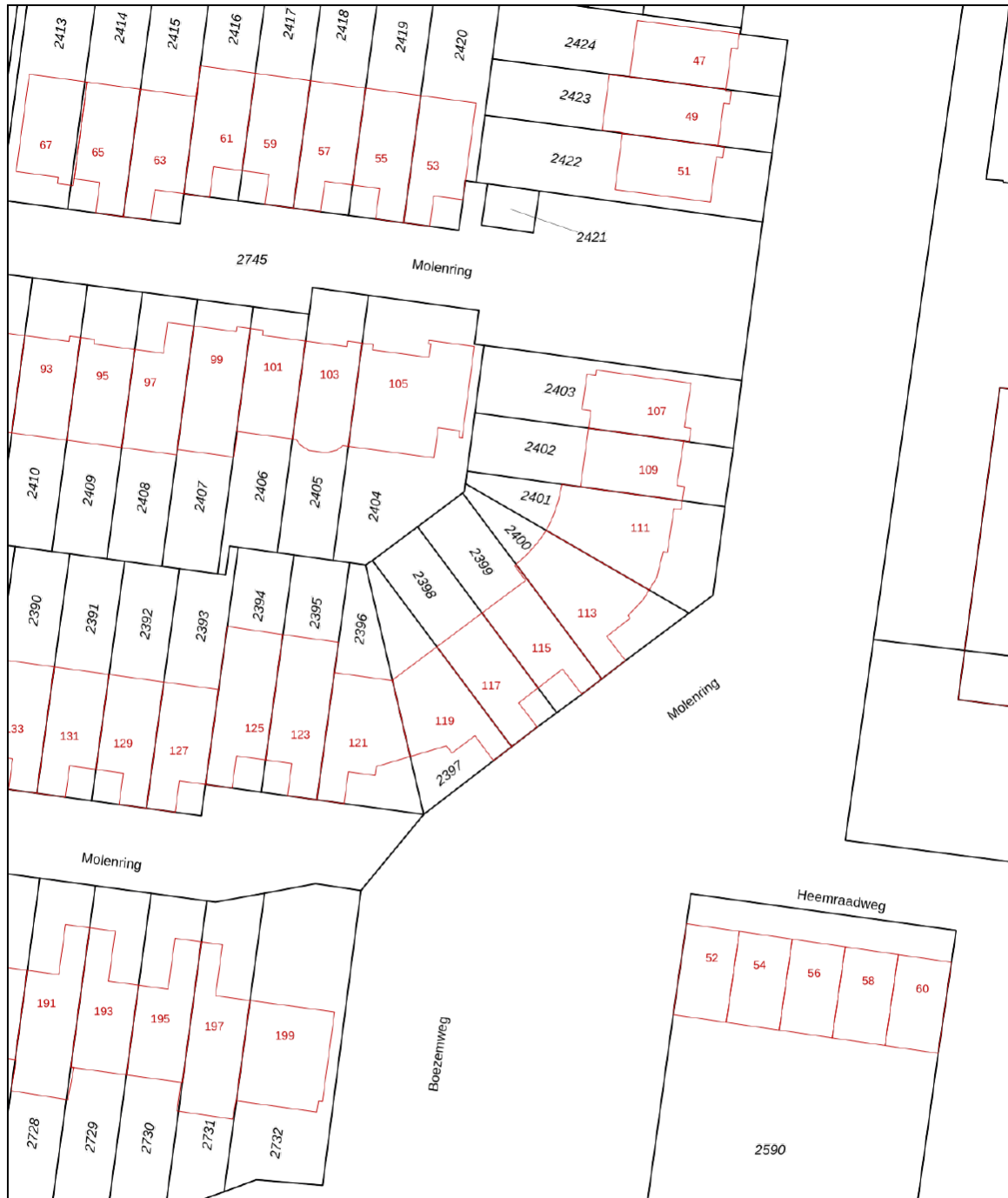
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid


KADASTRALE KAART

Molenring 115

Kadastrale kaart

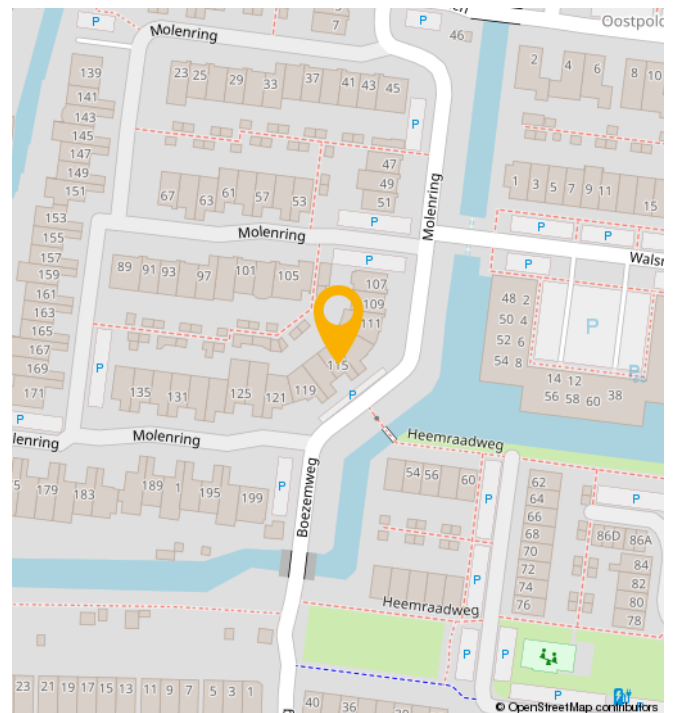
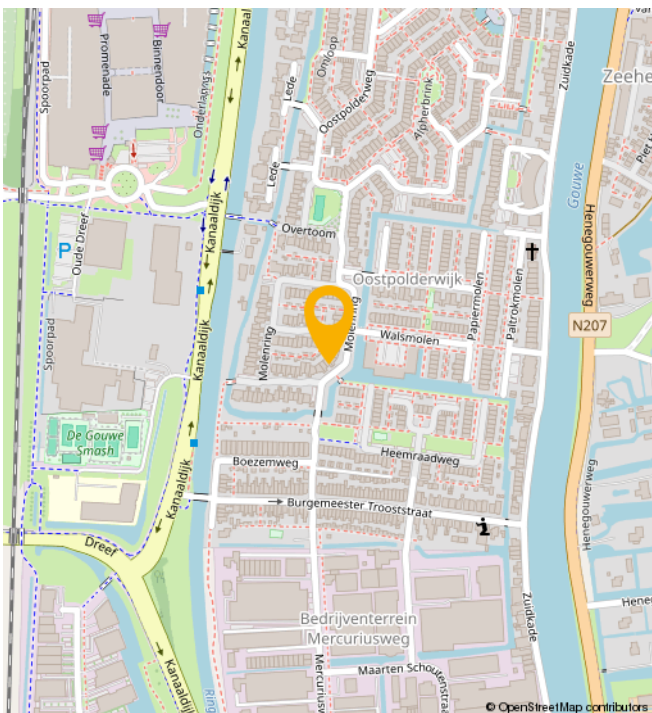
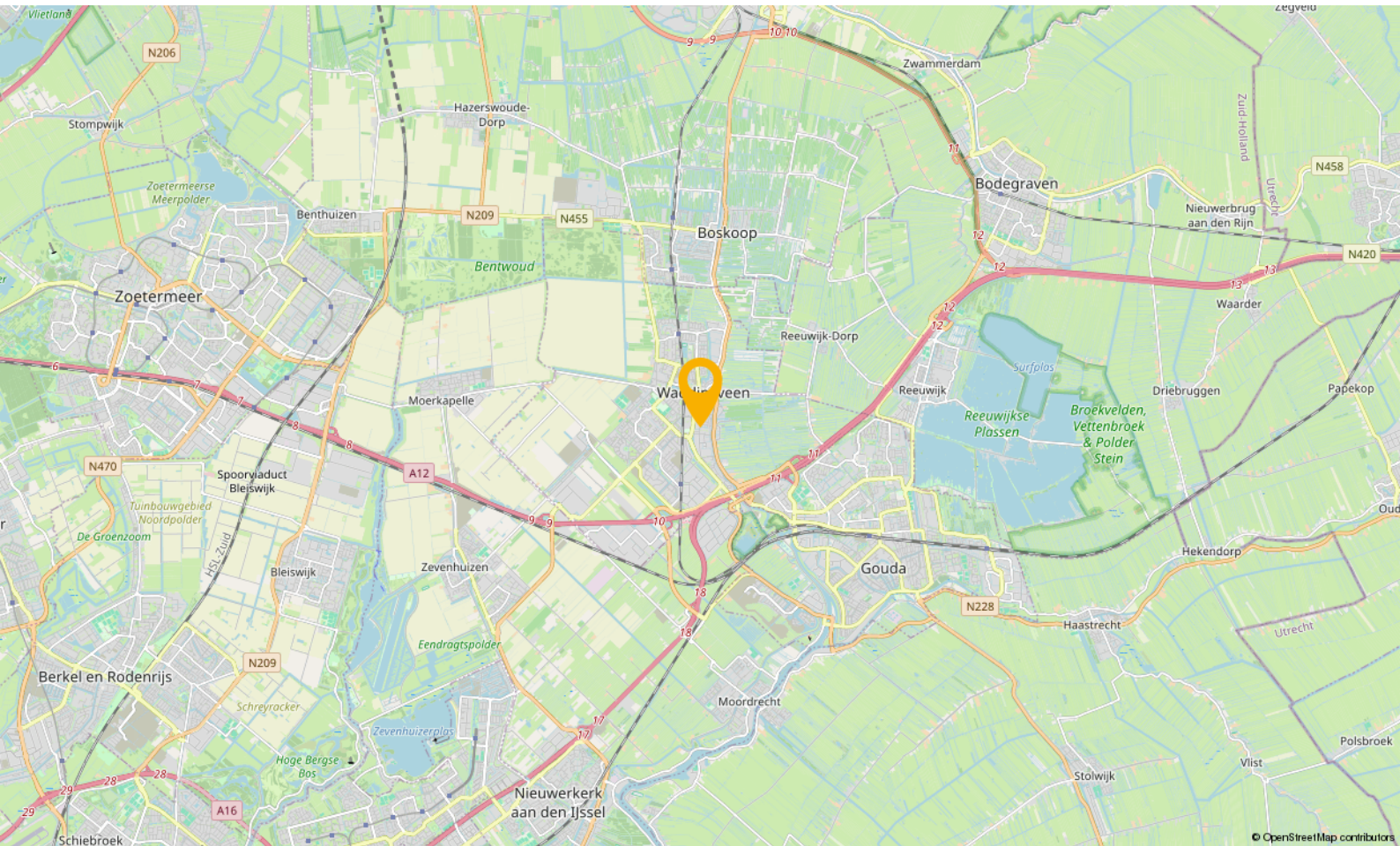
Uw referentie: wim



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie D Perceel 2399	
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

Molenring 115



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.

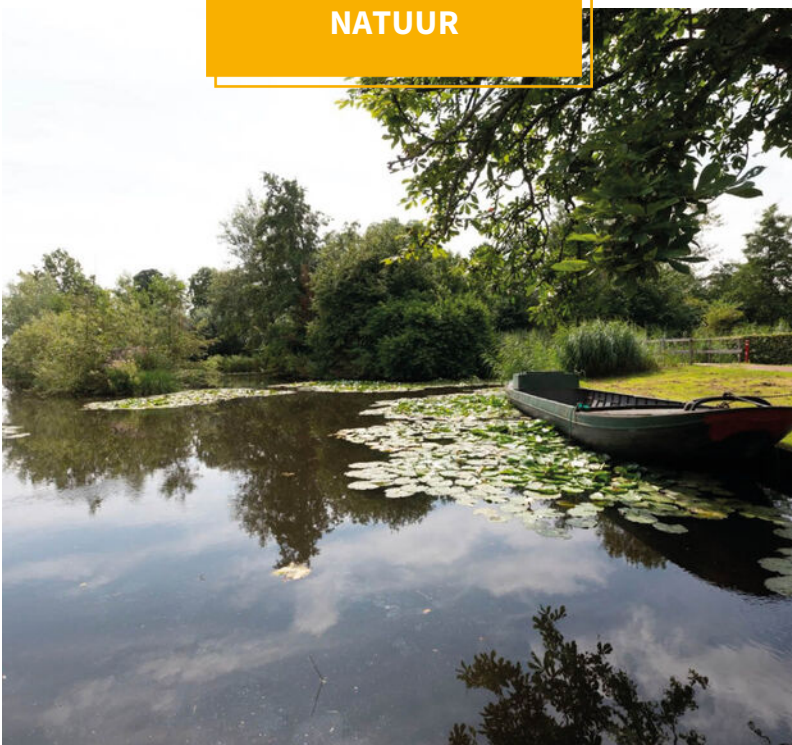
En heerlijk centraal

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 / Oostpolderwijk

Leeftijd



0 - 14: 19% 15 - 24: 10% 25 - 44: 26%
45 - 64: 24% 65+: 21%

Koop / huur



Koop: 74% Huur: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 23% Zonder kinderen: 35%
Met kinderen: 42%



Percentage mannen:
51%



Percentage vrouwen:
49%



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 waardebeoordeling 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 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.