



Brochure

WADDINXVEEN | Juliana van Stolberglaan 44 | Vraagprijs € 280.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1962
Soort:	portiekflat
Kamers:	3
Inhoud:	204 m ³
Woonoppervlakte:	62 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	15 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas

Woningomschrijving

STARTERS OPGELET!

Verzorgd 3-kamer appartement met 2 balkons, 2 slaapkamers, moderne badkamer en toiletruimte, energielabel C, vrij uitzicht en kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Kom gezellig kijken en ervaar zowel de ruimte, lichtinval en ligging nabij verschillende voorzieningen.

Dit leuke appartement is gelegen binnen de Oranjewijk Zuid, nabij voorzieningen zoals winkels, supermarkten, horeca, Gouwebos, Winkelcentrum Gouweplein, verschillende sportverenigingen en station Waddinxveen. De bereikbaarheid is ook goed, zo is de bushalte op slechts 1 min lopen met goede verbindingen naar o.a. Rotterdam Nesseland, Gouda, Zoetermeer en Den Haag. Het treinstation richting Gouda en Alphen aan den Rijn is op 8 minuten loopafstand. Met de auto is het slechts enkele minuten naar de A12 en A20 waardoor Rotterdam, Den Haag en Utrecht goed bereikbaar zijn.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten centrale entree met brievenbussen, bellentableau, trapopgang naar de verdiepingen en toegang tot de bergingen.

2e verdieping:

Entree, hal met meterkast, twee inbouwkasten en moderne toiletruimte met wandcloset. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met inbouwkast en toegang tot het 1e balkon.

Afgesloten keukenruimte met een tweezijdige opstelling, waarbij het geheel is voorzien van 4 pitgaskookplaat, afzuigkap, magnetron, smalle vaatwasser, koelkast, vriezer en aansluitingen wasapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot het grotere balkon gelegen op het westen.

Ruime lichte woonkamer door de grote raampartijen in de voorgevel. Deze gezellig ruimte geeft voldoende mogelijkheden voor o.a. een fijne zithoek en eettafel. Door de ligging in het complex heb je zowel voor als achter relatief groen en vrij zicht.

Tot slot de 2e slaapkamer, welke is gesitueerd aan de achterzijde, vanuit de slaapkamer is er toegang tot de moderne badkamer met een wastafelmeubel, ¼ ronde douchecabine met hand- en regendouche, designradiator, inbouwspots en afzuiging.

Maatvoering: voor de afmetingen en oppervlaktes verwijzen we naar de plattegronden en het meetrapport.

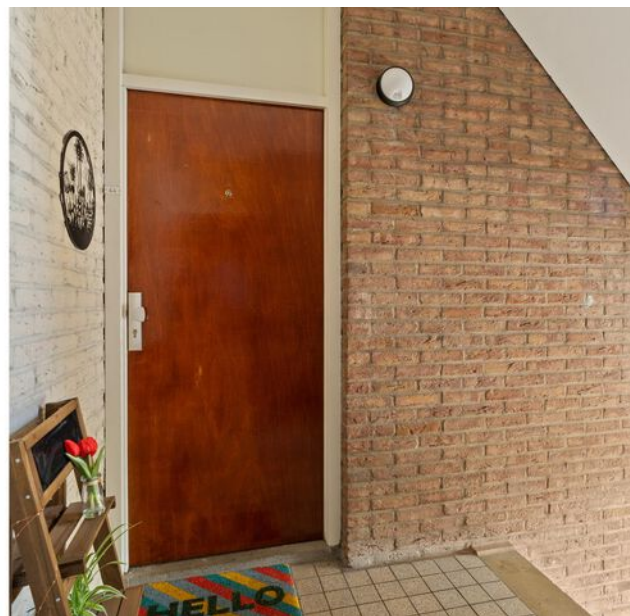
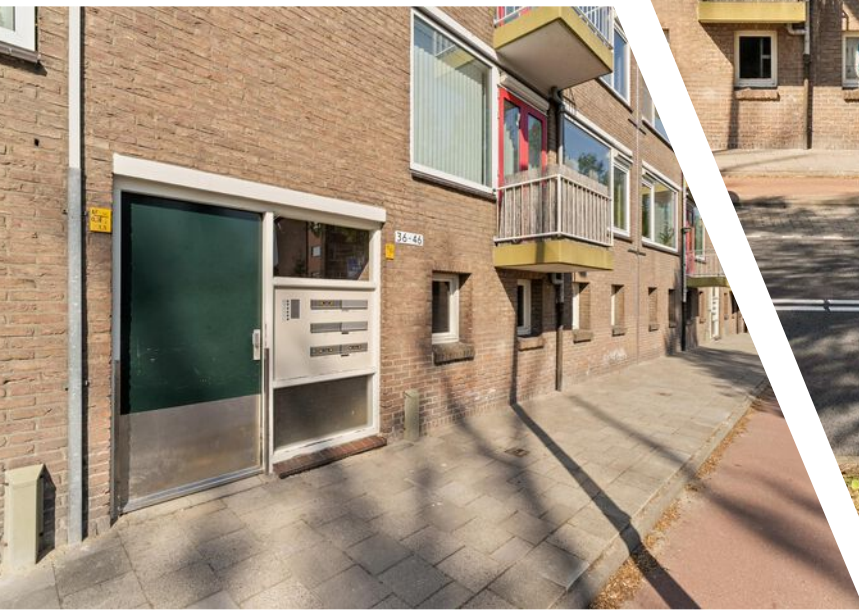
Bijzonderheden

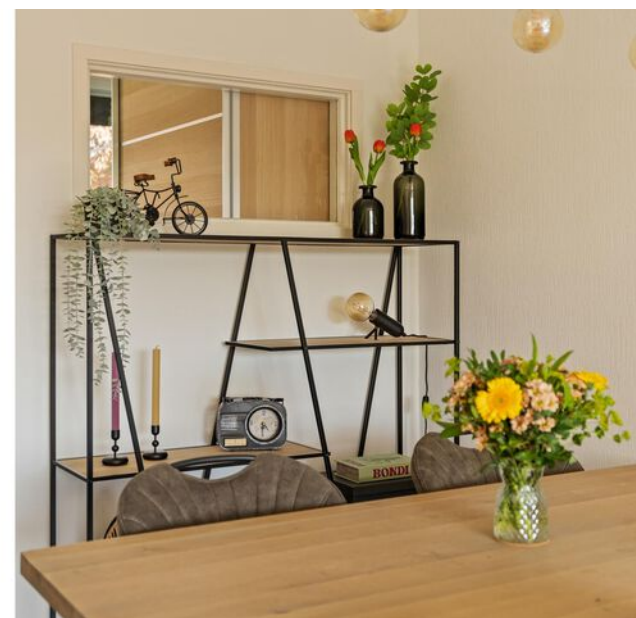
- Bouwjaar: ca. 1962;
- Gebruiksoppervlakte Wonen: ca. 62 m²;
- Gebouw gebonden buitenruimte (balkon): ca. 5 m²
- Externe bergruimte (berging/schuur): ca. 15 m²;
- Inhoud: ca. 204 m³;
- Vve bijdrage € 117,- per maand;
- Kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing, waarvan deels HR++;
- Eigen berging op de begane grond;
- Energielabel C;
- Verwarming en warm water middels eigen cv-ketel uit 2021;
- Winkelcentrum Gouweplein op slechts 10 min lopen of 3 min fietsen;
- Treinstation op slechts 7 min lopen of 2 min fietsen;
- Nabij uitvalswegen zoals de A12 en A20;
- Voldoende parkeergelegenheid in directe omgeving (vrij parkeren);
- Oplevering in overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

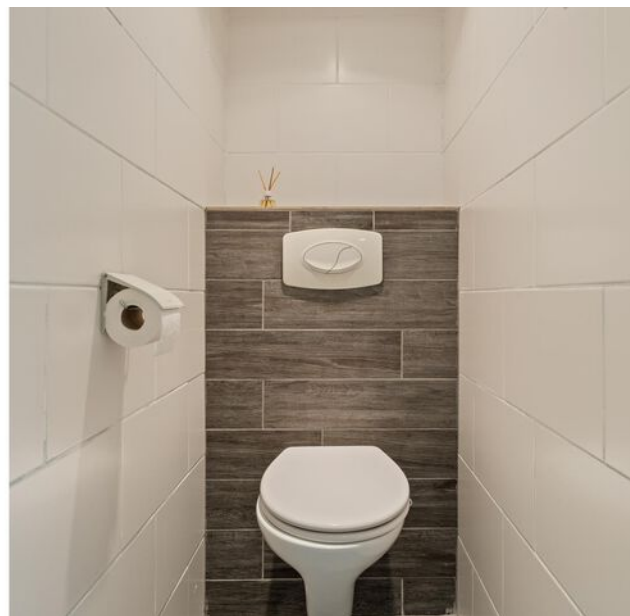
Toelichtingsclausule Meetinstructie De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen.

Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.









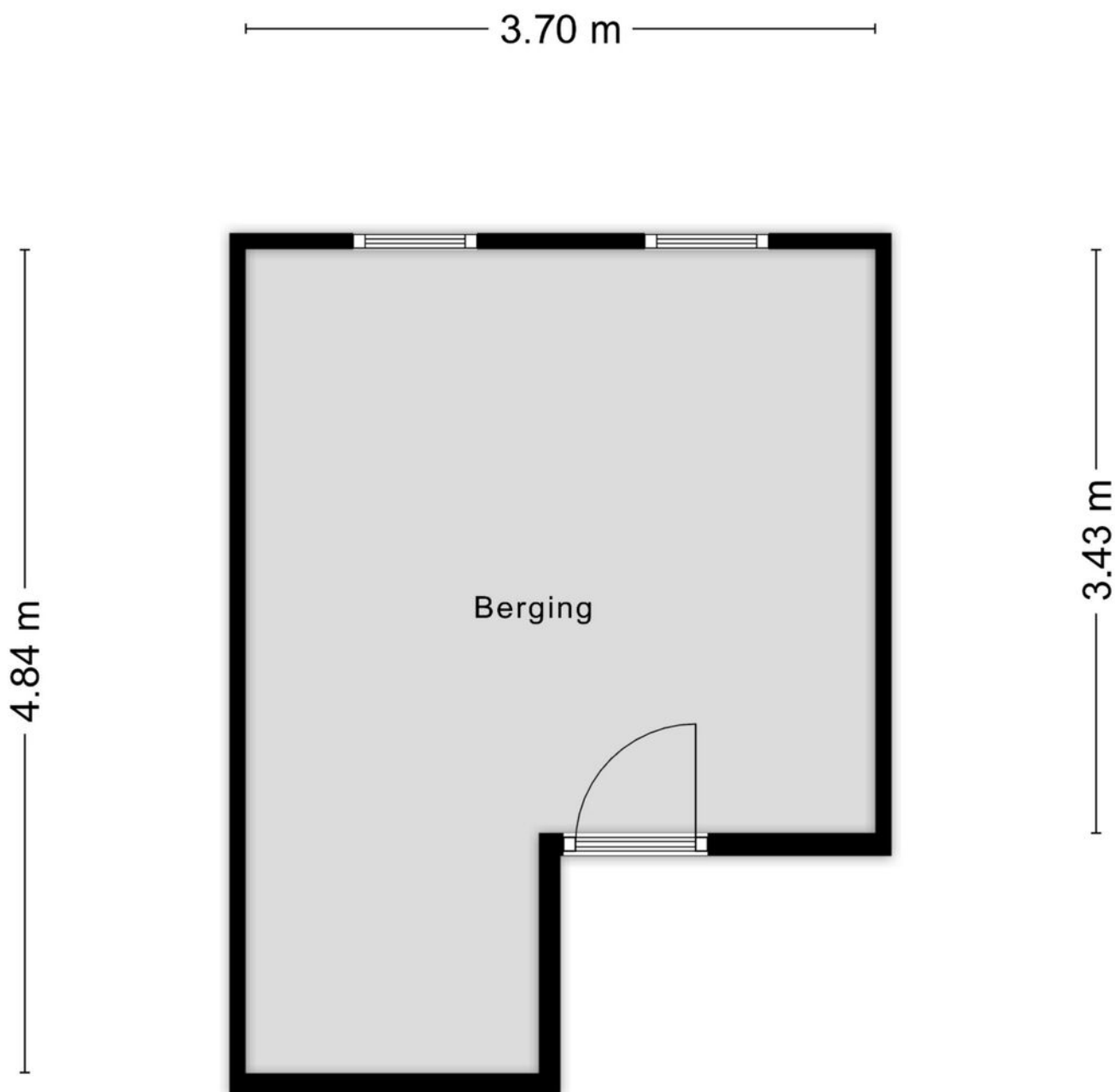




Plattegrond



Plattegrond

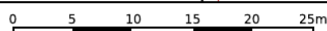


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

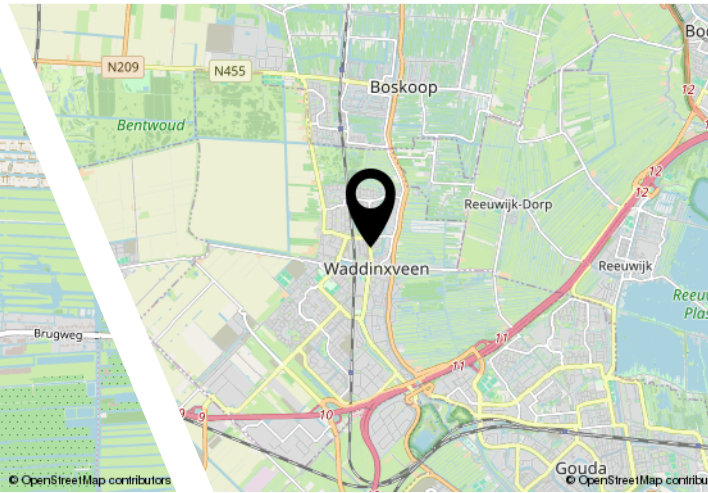
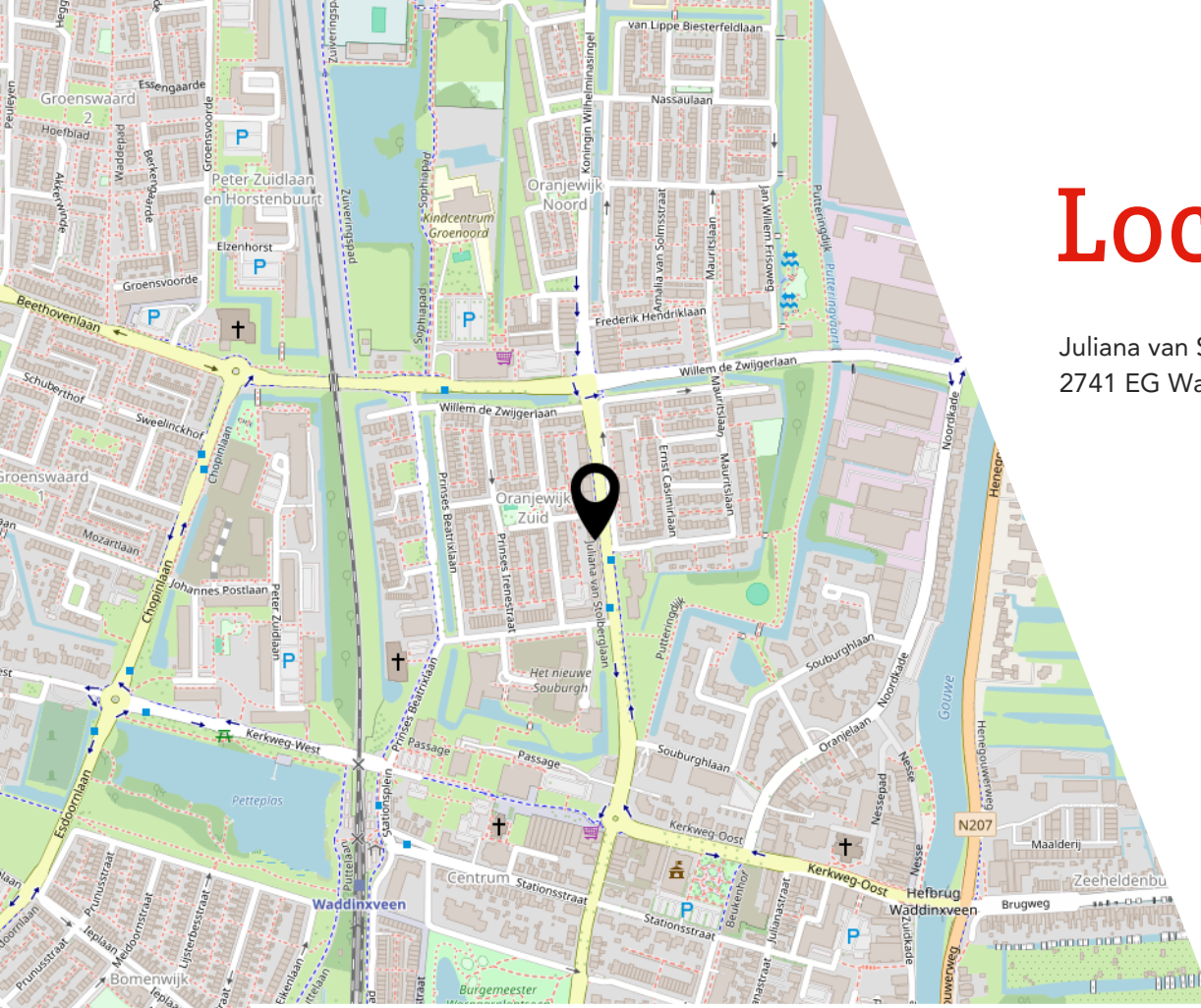
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waddinxveen Sectie B Perceel 6671</p> <p>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.</p>	
---	---	--

Locatie

Juliana van Stolberglaan 44
2741 EG Waddinxveen



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Philips Hue lampen met sensoren		X	
- Lamp naast voordeur		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in inbouwkast en voorraadmast	X		
- Plank slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kapstok	X		
- Plankje in gang, boven radiator	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Zwevende hangplank boven aanrecht	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Handdoekenrek	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Berging: keukenblok, planken aan muur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Kunstgrasmat balkon achter	X		

JOUW WONING GOED VERKOPEN?

**NODIG ONS UIT VOOR EEN GOED GESPREK,
WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER!**



Ben je van plan jouw woning te verkopen?
Dan wil je een makelaar die met je meedenkt
en jou begrijpt in wat jij belangrijk vindt.
Wij hebben de juiste strategie!



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl

WAAROM KIES JIJ VOOR WOONGOED MAKELAARS?

Bij Woongoed Makelaars combineren we jarenlange ervaring met een frisse, moderne aanpak. Wij begeleiden jou persoonlijk, geven eerlijk en gedegen advies en zorgen voor een presentatie die kopers overtuigt.

- ✓ Persoonlijk advies op maat
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Uitgebreide social media campagne
- ✓ Maximale opbrengst met de beste koper
- ✓ Volledige begeleiding van intake tot sleuteloverdracht
- ✓ Aantrekkelijk verkooptarief
- ✓ Realistische makelaarskosten

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



funda



LEUKE WONING GEZIEN BIJ EEN ANDERE MAKELAAR?

NEEM DE BESTE AANKOOPMAKELAAR IN DE REGIO MEE, WIJ HELPEN JOU IN HEEL ZUID-HOLLAND!



Een huis kopen is spannend, want het is één van de grootste beslissingen in je leven. Natuurlijk kun je zelf bezichtigen en onderhandelen, maar betaal je niet te veel? Wat is de waarde? Welke wensen heb je? Hoe is de bouwkundige staat? Is een verbouwing nodig? **Dáár komen wij in beeld!**



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel
010 - 258 09 19 | info@woongoedmakelaars.nl | woongoedmakelaars.nl

KOOP MET EEN GERUST HART JE NIEUWE THUIS!

Als jouw aankoopmakelaar staan wij aan jouw kant. Samen bekijken we de woning, beoordelen de bouwkundige staat, brengen jouw wensen in kaart en taxeren de juiste waarde. Vervolgens voeren wij de onderhandelingen, zodat jij jouw nieuwe woning koopt voor de beste prijs.

- ✓ **Persoonlijke begeleiding van eerste bezichtiging tot aan sleuteloverdracht**
- ✓ **Een deskundige blik op bouwkundige en juridische zaken**
- ✓ **Slimme onderhandelingen zodat jij altijd een goede aankoop doet**
- ✓ **Controle of alles bij de oplevering klopt**
- ✓ **Volledige aankoopbegeleiding € 2.495,- inclusief BTW**

KIES *OOK* VOOR ONS!
WOONGOED MAKELAARS
GEWOON GOED!



funda



vind ons op
Facebook



vind ons op
Instagram



Interesse?



Rhijnspoor 231
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

(+31) 10 258 09 19
info@woongoodmakelaars.nl
www.woongoodmakelaars.nl