



## ZUIDKADE 56

2741 JC Waddinxveen

€ 1.090.000 K.K.

 308.32m

 402m<sup>2</sup>

Kom

**gezellig**

binnen!

# OMSCHRIJVING

Zuidkade 56

---

Karakteristieke vrijstaande woning met volwaardige mantelzorg- of kangoeroewoning! Wonen met meerdere generaties of zorgbehoevende ouders, zonder in te leveren op uw eigen privacy? Dat kan in dit unieke object in Waddinxveen. Deze karakteristieke woning beschikt over een volwaardige, zelfstandige woonruimte op de begane grond, perfect voor inwonende ouders of mantelzorg. Daarnaast biedt het geheel een zee aan ruimte, een riante tuin en een eigen opgang voor beide huishoudens. Het pand is eveneens ideaal voor de combinatie van wonen en werken.

Met een royaal woonoppervlak van 308 m<sup>2</sup> biedt deze woning talloze mogelijkheden. Kom gerust eens binnenkijken om te ervaren of dit unieke object bij uw woonwensen past.

Beide woningen worden met elkaar verbonden via de centrale hal, maar functioneren verder volledig onafhankelijk van elkaar. Ze zijn ieder voorzien van een eigen woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamers.

De woning is gelegen op een perceel van 402 m<sup>2</sup> en is de afgelopen jaren fors verbouwd. Het interieur ademt een warme, landelijke sfeer uit, wat destijds zelfs heeft geresulteerd in een prachtige fotoreportage in het tijdschrift Landelijk Wonen. Het geheel is gelegen aan de rivier De Gouwe, die dwars door Waddinxveen stroomt en in de zomerperiode een levendig uitzicht biedt op de voorbijvarende boten.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1860 en beschikt over een diepe achtertuin op het westen. Achter in de tuin bevindt zich een groot tuinhuis met overkapping, een heerlijke plek voor waardevolle momenten met familie en vrienden.

Begane grond:

Entree en vestibule met de meterkast, aansluitend de gang met garderobe. Vanuit deze centrale ruimte splitst de woning zich op in twee zelfstandige gedeelten.

Linker woninggedeelte Begane grond: Een zeer ruime woonkamer met een open keuken. Aan de voorzijde bevindt zich een grote schouw met een gezellige houtkachel. Dit is tevens de zithoek van de woning, vanwaar u een vrij uitzicht heeft op de Gouwe. De keuken is in 2021 volledig vernieuwd in een stijl die perfect past bij het landelijke interieur, en is voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de veranda bereikbaar. Direct achter de keuken bevindt zich bovendien een grote, praktische berging.

Eerste verdieping:

Een ruime overloop die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde ligt een grote slaapkamer met een vaste trap naar de zolderverdieping, die momenteel is ingericht als extra bergruimte bij de kamer. Deze slaapkamer is daarnaast voorzien van een royale kastenwand. Er is een aparte, praktische wasruimte aanwezig voor de wasmachine en droger, waar tevens de cv-installatie is opgesteld. De riante, centraal gelegen badkamer is uitgerust met twee dakramen voor prettig daglicht. Deze ruimte beschikt over een douche, toilet, ligbad en een breed wastafelmeubel met twee wasbakken. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede, ruime slaapkamer. Via de overloop bereikt u tevens een aparte gang die leidt naar de derde slaapkamer aan de voorzijde, eveneens voorzien van een grote kastenwand en een fraai zicht op de Gouwe. In totaal beschikt het linker gedeelte hiermee over drie volwaardige slaapkamers.

# OMSCHRIJVING

Zuidkade 56

---

## Rechter woongedeelte

Begane grond: Ook dit gedeelte beschikt over een zeer ruime woonkamer met een open keuken. De moderne keukenopstelling is in 2025 geplaatst en voorzien van alle hedendaagse apparatuur. In de woonkamer is een gashaard aanwezig. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifpui die direct toegang geeft tot de veranda. Vanuit de keuken bereikt u de badkamer op de begane grond, die is uitgerust met een toilet, douche en wastafel. Mede dankzij deze badkamer is volledig gelijkvloers wonen hier uitstekend mogelijk, wat ideaal is voor oudere bewoners.

## Eerste verdieping:

De overloop ligt centraal tussen de twee slaapkamers van dit gedeelte. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn uitgerust met een dakkapel voor extra ruimte en licht. De slaapkamers zijn reeds leeggemaakt en kunnen geheel naar eigen smaak en stijl worden afgewerkt. Dat geldt ook voor de badkamer op deze verdieping, die bereikbaar is vanaf de overloop. Hier zijn het tegelwerk en het sanitair al verwijderd, zodat u deze ruimte volledig naar eigen wens kunt moderniseren.

## Bijzonderheden

Dit is een uitzonderlijk royale woning waarvan wij u van harte aanbevelen de ruimte zelf te komen ervaren, zodat u kunt ontdekken hoe de indeling aansluit bij uw persoonlijke situatie.

Het object is verduurzaamd met 16 zonnepanelen (geplaatst in 2022). Daarbij is gelijktijdig de dakbedekking vervangen. De verwarming van de woning geschiedt grotendeels via comfortabele infraroodverwarming en de sfeervolle houtkachels. Er is een reguliere cv-installatie aanwezig, die voornamelijk wordt gebruikt voor de warmwatervoorziening. Daarnaast is de woning deels uitgerust met een airconditioninginstallatie.

Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen is in 2024 grondig uitgevoerd. Het merendeel van de kozijnen is bovendien voorzien van hoogwaardige HR-beglazing. Voor de veiligheid worden de openhaardkanalen jaarlijks vakkundig geveegd.

## Tuin

Genieten van het buitenleven is bij deze woning gegarandeerd. De diepe achtertuin is gunstig gelegen op het westen en biedt volop privacy en veelzijdige mogelijkheden. Of u nu wilt tuinieren, uitgebreid wilt loungen of de kinderen de ruimte wilt geven om te spelen, het kan hier allemaal. Door de gunstige ligging geniet u hier de gehele dag van de zon.

Achter in de tuin staat een grote schuur die een uitkomst biedt voor klussers, hobbyisten of als extra opslagruimte. In deze schuur is tevens krachtstroom aanwezig voor het gebruik van zwaardere machines. Direct naast deze berging bevindt zich een royale overkapping met een functioneel buitenkeukentje. Dit is de ultieme plek voor gezellige familiemomenten en lange zomeravonden.

## Ligging

De woning is prachtig gelegen aan de historische Zuidkade, direct naast een karakteristiek, monumentaal kerkje. Rondom de woning ervaart u een heerlijk gevoel van vrije ruimte, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Winkels, horecagegelegenheden, scholen en het openbaar vervoer bevinden zich allemaal binnen handbereik. Direct naast het perceel bevinden zich aan de openbare weg twee openbare parkeerplaatsen met laadpalen voor elektrisch laden.

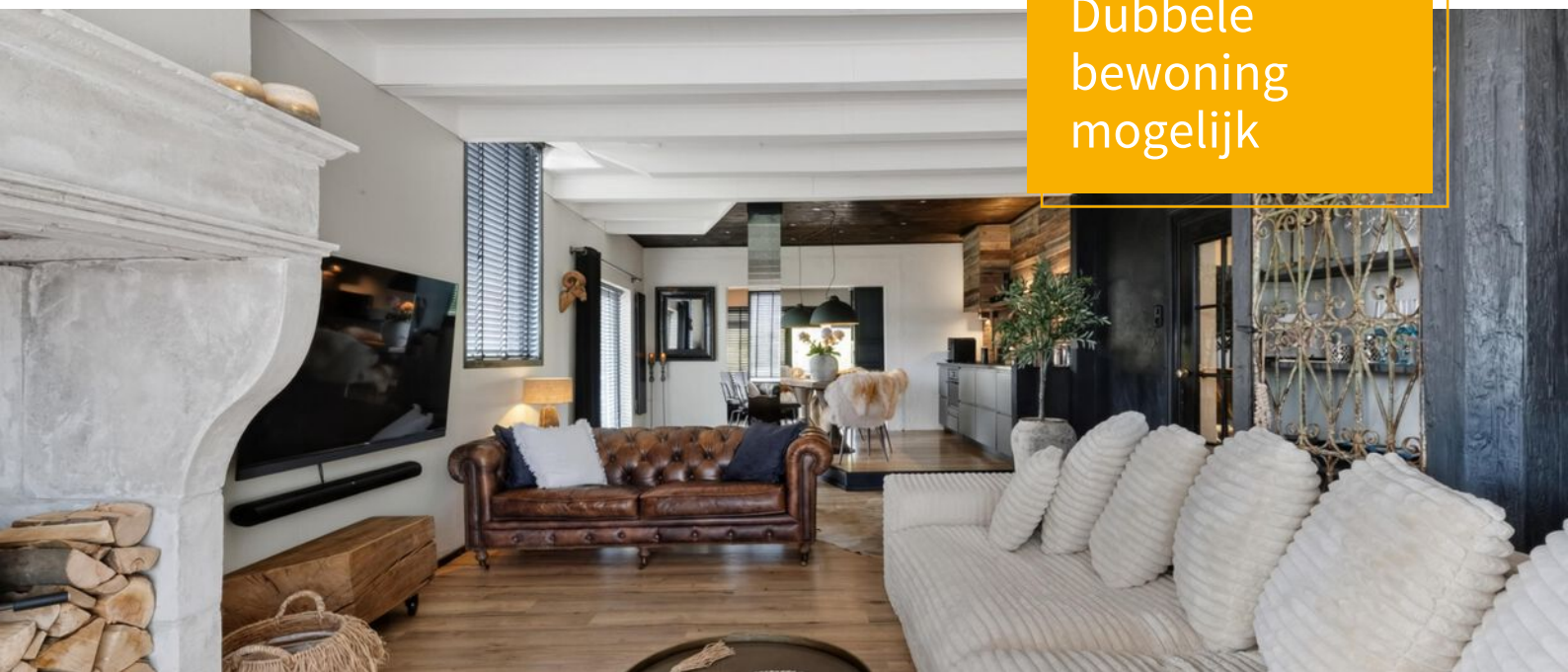
Waddinxveen beschikt over een zeer centrale ligging in het Groene Hart. De verbindingen met steden zoals Gouda, Rotterdam en Den Haag zijn uitstekend, zowel met de auto via de nabijgelegen uitvalswegen als met de trein. Daarnaast biedt de directe omgeving volop rust en natuur, met onder andere de uitgestrekte polders, het Gouwebos, natuurgebied 't Weegje en het Bentwoud in de nabijheid.

De oplevering vindt plaats in overleg,

Kortom: een woning die door zijn ruimte en ligging een bezichtiging meer dan waard is.

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 is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief.

Dubbele  
bewoning  
mogelijk



# KENMERKEN

Zuidkade 56

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 1.090.000,- k.k.
Elektra	€ 254,-
Water	€ 42,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1860
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	402 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	308,32 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.118 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	26,63 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	8 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	3

## Locatie

Ligging	Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--------------------------------------------------------------------------------------

## Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas
----------	----------

# KENMERKEN

Zuidkade 56

---

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Elektrische verwarming Gashaard Houtkachel
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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



































# PLATTEGROND

Begane grond



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



# PLATTEGROND

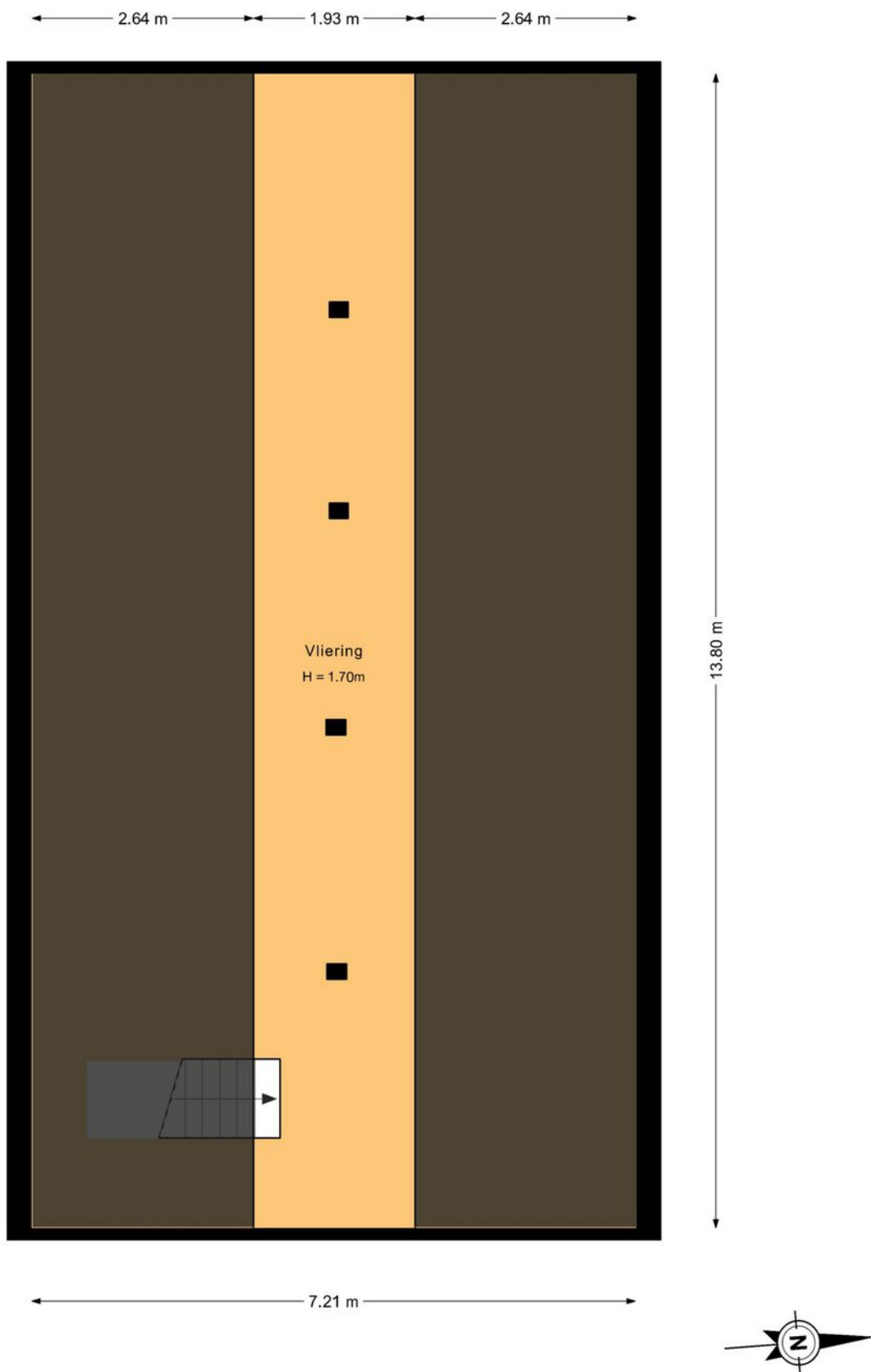
Eerste verdieping



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

# PLATTEGROND

Zolderverdieping

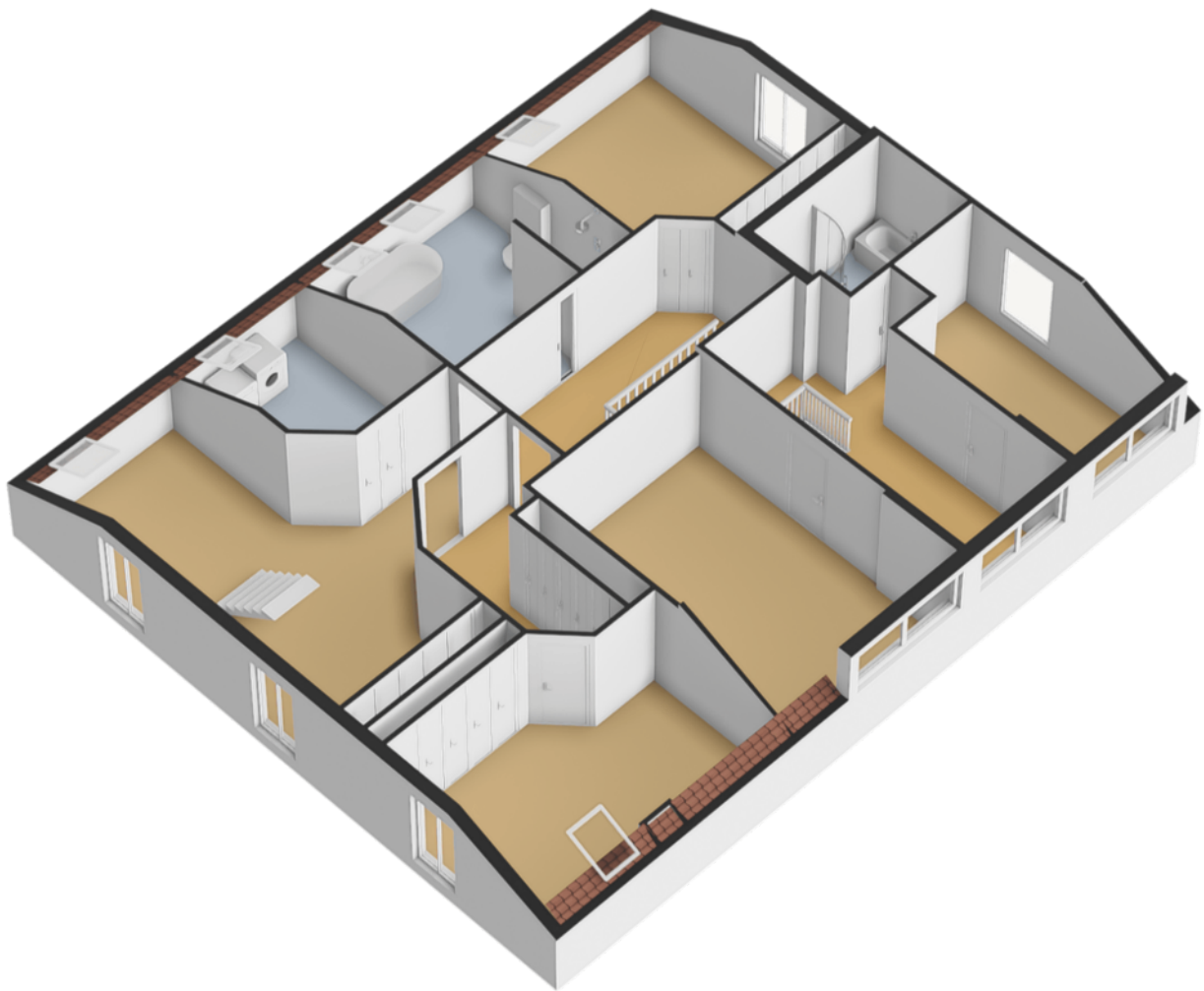


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND



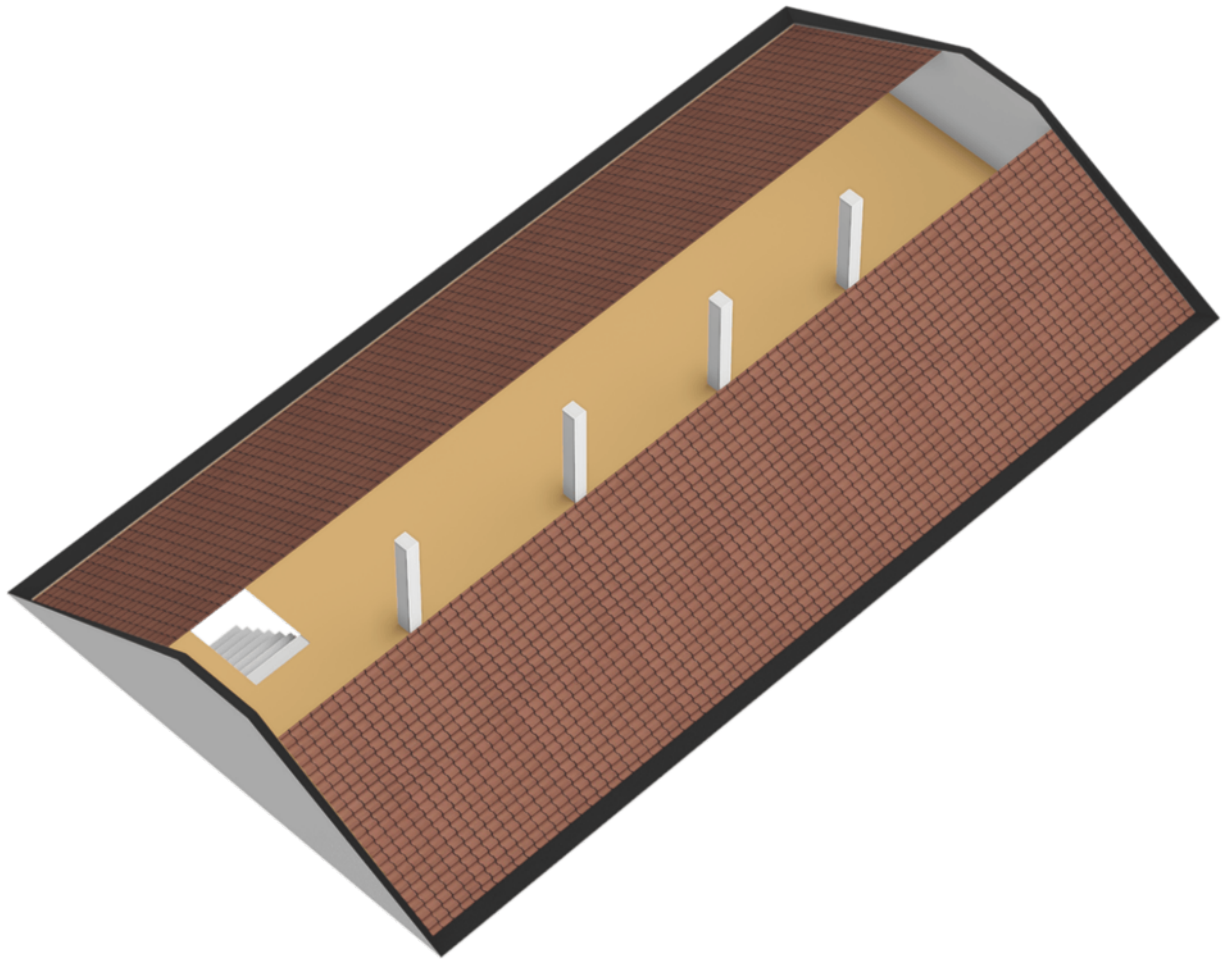
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

TITEL

---



# PLATTEGROND

TITEL



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



# KADASTRALE KAART

Zuidkade 56

Kadastrale kaart

Uw referentie: pet



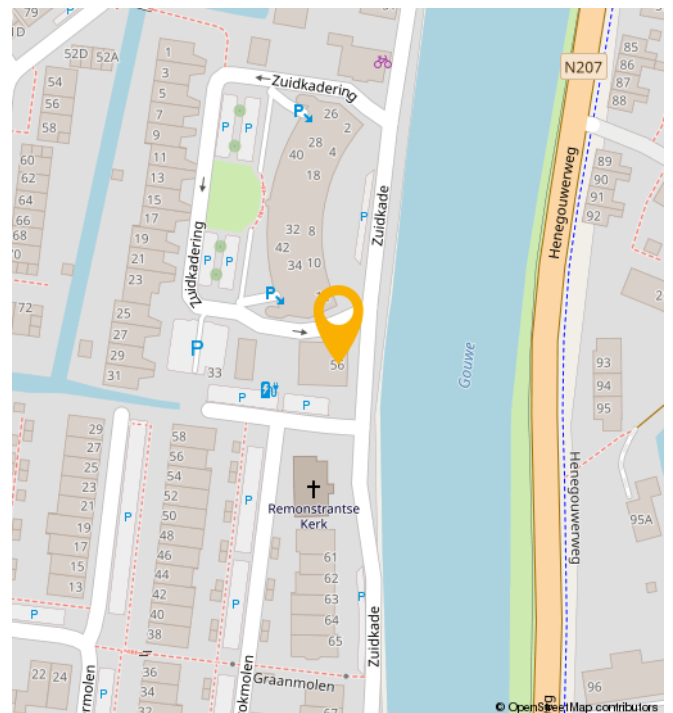
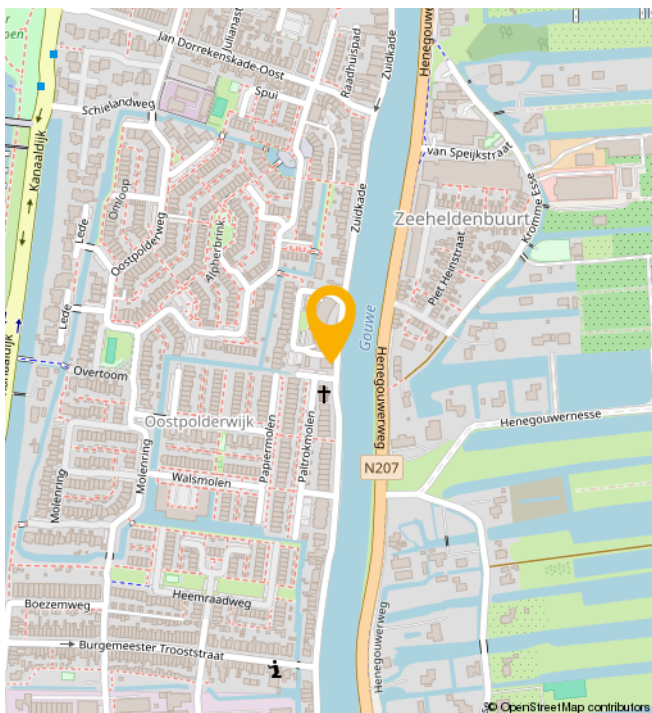
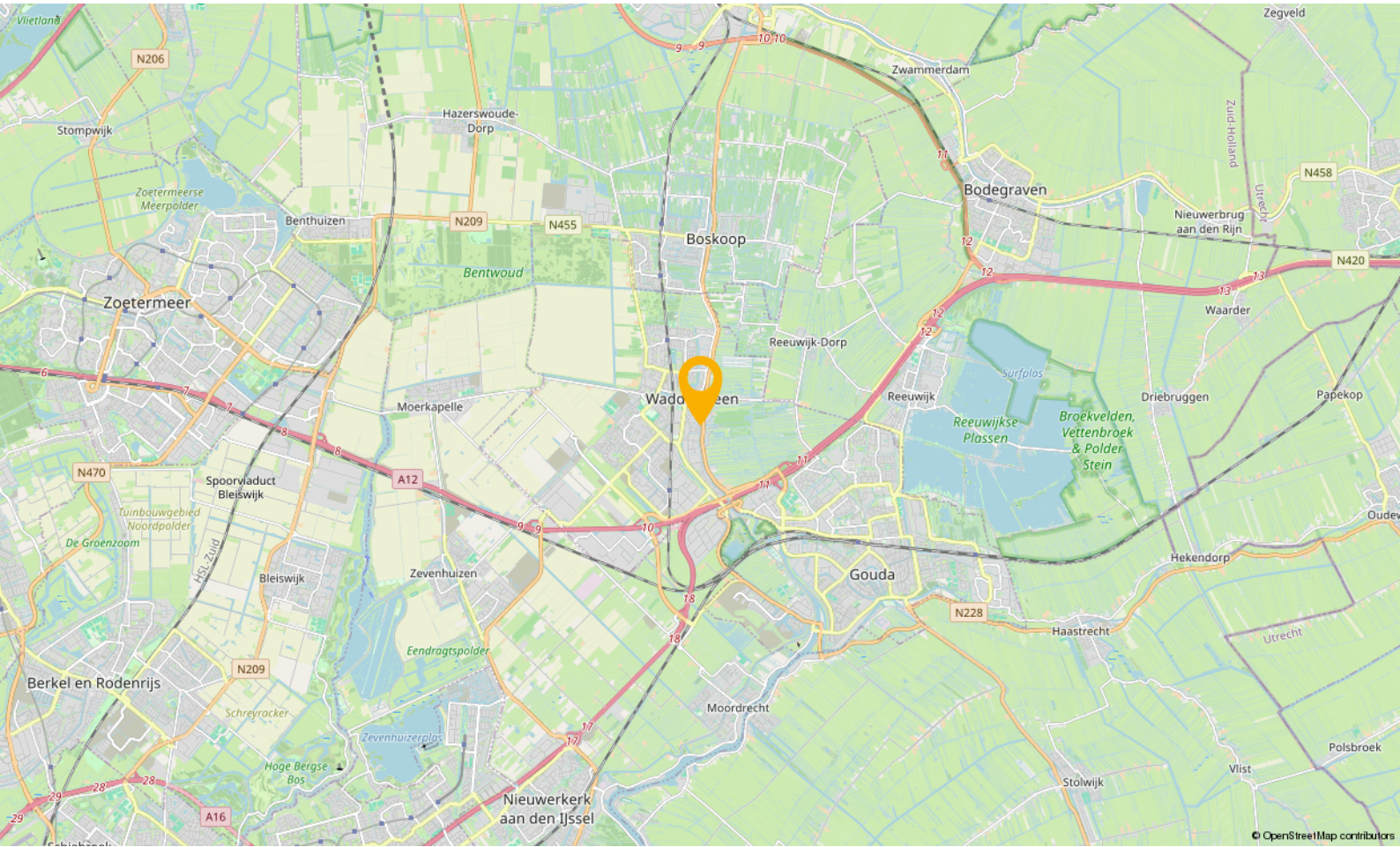
<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1418	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 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

Zuidkade 56



# 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.

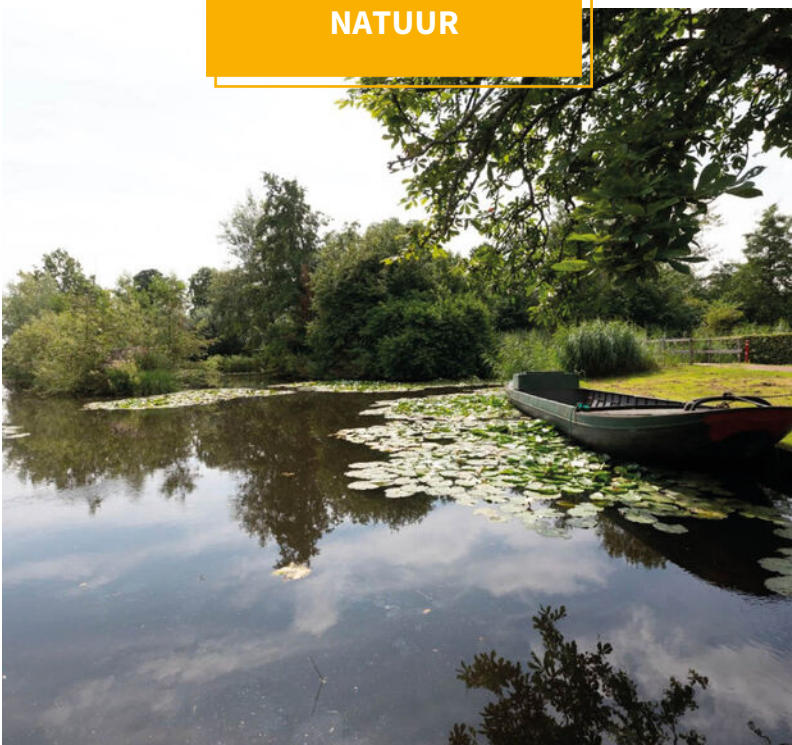
### En heerlijk centraal

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 / 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

***“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](mailto: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

**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.