



genereerde inhoud

DORPSTRAAT 14

2742 AJ Waddinxveen

€ 765.000 K.K.

 192m²

 200m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Dorpstraat 14

Welkom aan de Dorpstraat 14

Aan de karakteristieke Dorpstraat in Waddinxveen staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning. Al bij aankomst valt op dat de woning met zorg is bewoond, wat onder meer terug te zien is in het strakke buitenschilderwerk. Wat deze woning echter echt bijzonder maakt, is de combinatie van een royale leefruimte en een duurzame visie op de toekomst. De woning is namelijk volledig aardgasvrij en voorzien van zonnepanelen, waardoor de energiekosten tot een minimum beperkt blijven.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een sfeervolle woonkamer aan de voorzijde. De routing leidt u op natuurlijke wijze naar de achterzijde van het huis, waar de riante woonkeuken het kloppend hart van de woning vormt. Deze keuken in landelijke stijl is van alle gemakken voorzien en biedt meer dan genoeg ruimte om uitgebreid te tafelen met het gezin of vrienden. Direct aangrenzend vindt u de praktische bijkeuken met de aansluitingen voor het witgoed, die bovendien binnendoor toegang biedt tot de garage.

De indrukwekkende woonoppervlakte van maar liefst 192 m² zet zich voort op de bovenliggende verdiepingen. De eerste verdieping beschikt over drie ruim opgezette slaapkamers en een lichte badkamer die via de overloop bereikbaar zijn. Een vaste trap brengt u naar de zolderverdieping, waar door de plaatsing van twee dakkapellen nog eens twee volwaardige slaapkamers zijn gecreëerd. Voor de spullen die u niet dagelijks nodig heeft, biedt de bergvliering – bereikbaar via een vlizotrap – de nodige extra opslagruimte.

Niet alleen binnenshuis, maar ook buiten is alles tot in de puntjes verzorgd. De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor u hier tot laat op de dag van de zon kunt genieten. Voor wie zich zorgen maakt over parkeergelegenheid: naast de eigen garage ligt er direct achter de woning een openbaar parkeerterrein waar u en uw bezoek altijd moeiteloos de auto kwijt kunnen. Het resultaat is een instapklaar en toekomstbestendig familiehuus op een centrale, geliefde locatie.

INDELING

Begane grond

Uw ontvangst bij Dorpstraat 14 begint bij de overdekte entree aan de zijgevel, die direct toegang biedt tot een royale hal. Hier vindt u niet alleen de trapopgang en een volledig betegeld toilet, maar ook een praktische garderoberuimte en de uitgebreide meterkast. Vanuit de hal stapt u de sfeervolle woonkamer binnen, waar de fraaie houten vloer direct een gevoel van warmte geven terwijl u uitkijkt over de levendige Dorpstraat.

Via karakteristieke openslaande deuren bereikt u de ruime woonkeuken, die dankzij de plavuizenvloer en de landelijke opstelling een robuust karakter heeft. Het vormt het hart van deze ruimte, geflankeerd door hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat onder een fraaie schouw, koelkast, vriezer en vaatwasmachine. De openslaande deuren aan de achterzijde verbinden het binnenleven naadloos met de tuin. Praktisch gemak is te vinden in de aangrenzende bijkeuken, die naast de wasaansluitingen ook een directe doorgang biedt naar de opvallend brede garage van 3,80 meter.

OMSCHRIJVING

Dorpstraat 14

Eerste verdieping:

De overloop op de eerste verdieping is een lichte, aangename ruimte dankzij de gunstige lichtinval vanuit het zuiden. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de hoofdslaapkamer, die is uitgerust met een royale vaste kastenwand. Direct daarnaast ligt de badkamer, een volledig betegelde ruimte waar u de keuze heeft tussen een ontspannen bad of een snelle douche bij de dubbele wastafel. Het tweede toilet op deze verdieping is separaat gesitueerd, wat extra comfort biedt. Aan de rustige achterzijde van de woning zijn nog twee volwaardige slaapkamers gelegen.

Zolderverdieping en bergverliering

De vaste trap brengt u naar de tweede verdieping, waar de overloop direct verrast door de extra bergruimte achter de trap. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn hier twee zeer ruime slaapkamers gecreëerd. Onder de schuine kap is bovendien slim gebruikgemaakt van de ruimte met extra knieschotten voor opslag. Voor de spullen die u niet dagelijks nodig heeft, biedt de bovengelegen bergverliering tot slot nog de nodige extra vierkante meters aan bergruimte.

Een aparte ruimte voor de verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening is netjes achter een wand weggewerkt. Bij de bijzonderheden leest u hier meer over.

Wonen met karakter en comfort aan de Dorpstraat

Wanneer u aan de achterzijde van de Dorpstraat 14 uw auto gratis parkeert en via de achterom uw eigen perceel betreedt, ervaart u direct de rust. De achtertuin, sfeervol aangelegd met gebakken klinkers en gunstig gelegen op het zonnige westen, vormt een heerlijk verlengstuk van de woning. De degelijke erfafscheiding aan de straatzijde zorgt voor de nodige privacy, terwijl de onderhoudsvriendelijke voor- en zijtuin met een klassiek laag ijzeren hekwerk het verzorgde karakter van het geheel onderstrepen.

Hier woont u aan de oudste en meest karakteristieke winkelstraat van Waddinxveen, met alle levendigheid binnen handbereik en het comfort van een eigen, rustige buitenruimte.

De locatie is met recht ideaal te noemen voor het hele gezin. Of u nu kiest voor het openbaar vervoer of de auto, met het treinstation op korte afstand en een snelle verbinding naar de A12 en A20 bent u altijd vlot onderweg. Voor de dagelijkse boodschappen wandelt u in enkele minuten naar het nabijgelegen winkelcentrum (Gouweplein). Ook voor kinderen en sportliefhebbers is de omgeving perfect; diverse speelvoorzieningen, scholen en een breed scala aan sportverenigingen — van hockey en voetbal tot het zwembad — bevinden zich in de directe nabijheid. Zowel het basisonderwijs als de middelbare school zijn binnen tien minuten fietsen bereikbaar.

Binnen in de woning wordt de historische charme van de straat gecombineerd met de modernste technieken op het gebied van duurzaamheid. De sfeervolle woonkamer met zijn warme houten vloer nodigt uit tot ontspanning, terwijl de uitstekende staat van onderhoud direct opvalt. Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd in 2023 en 2024 en de houten gevelkozijnen zijn praktisch uitgevoerd met draaikiepramen. Comfort staat hier centraal dankzij een doordacht verwarmingssysteem dat bestaat uit vloerverwarming op de volledige begane grond en de verdiepingvloeren, aangevuld met aangename wandverwarming in de woonkamer en de badkamer.

Dat deze woning klaar is voor de toekomst, bewijst het indrukwekkende energielabel A+. Dankzij de installatie van een luchtwarmtepomp in 2022, een zonneboiler voor het warme water en maar liefst 26 zonnepanelen is de woning nagenoeg zelfvoorzienend. Dit resulteert in een extreem laag energieverbruik, wat bij het huidige gebruik van vier personen neerkomt op slechts 245 kWh aan ingekochte elektra per jaar. Deze combinatie van een toplocatie, een hoogwaardig afwerkingsniveau en minimale energielasten maakt de Dorpstraat 14 tot een unieke kans in de huidige markt.

De oplevering vindt plaats in overleg, waarbij een overdracht op korte termijn tot de mogelijkheden behoort.

Disclaimer: 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.



Ruime
woning in het
Dorp

KENMERKEN

Dorpstraat 14

Overdracht

Vraagprijs	€ 765.000,- k.k.
Elektra	€ 82,-
Water	€ 25,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	200 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	192 m ²
Inhoud	744 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	21 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Achtertuintuin
Tuin 3 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 3 - Oriëntering	West
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja

KENMERKEN

Dorpstraat 14

Tuin 3 - Staat Normaal

Energieverbruik

Energie label A+

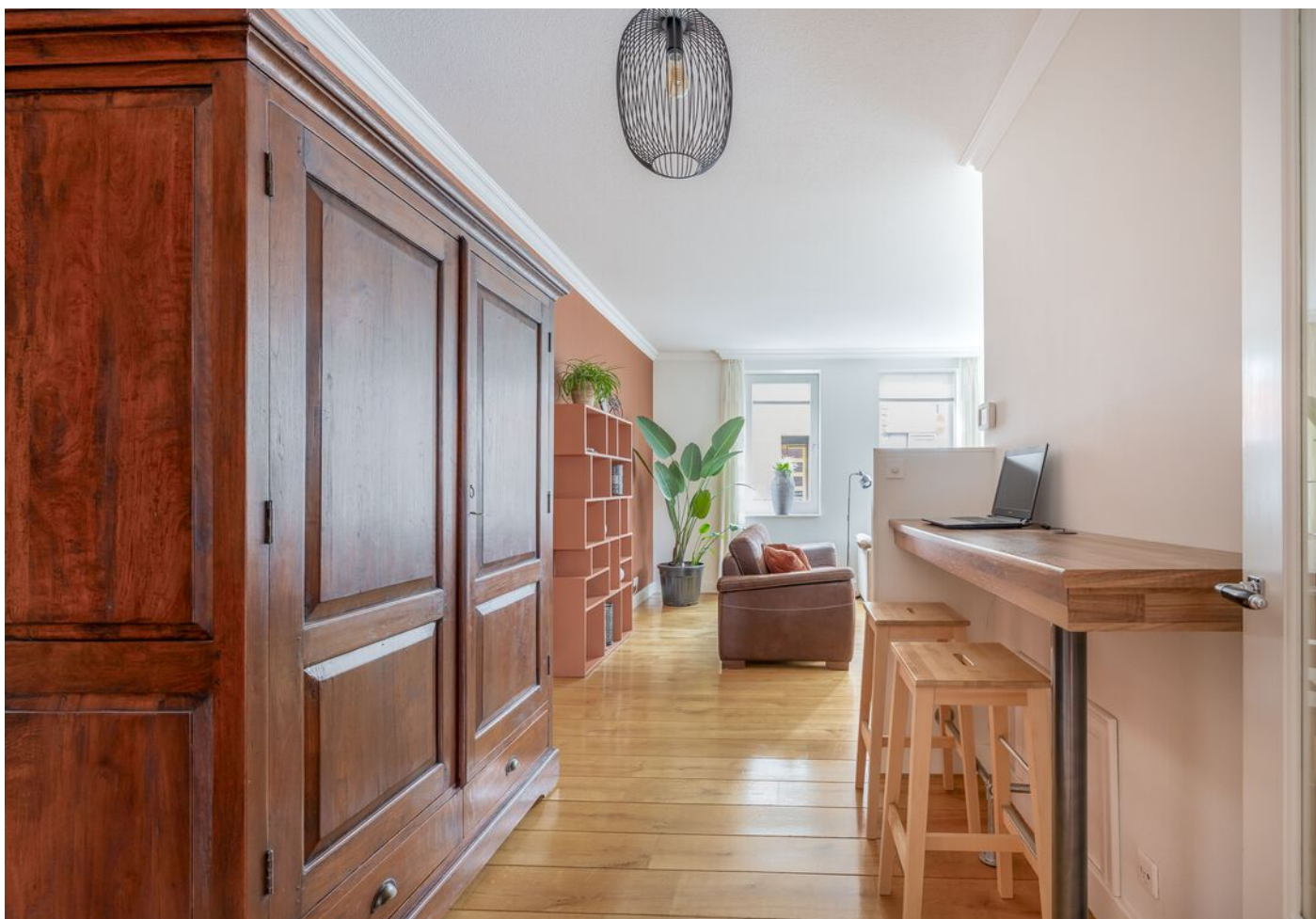
Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler Zonnecollectoren
Verwarmingssysteem	Elektrische verwarming Warmtepomp Zonnecollectoren
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond











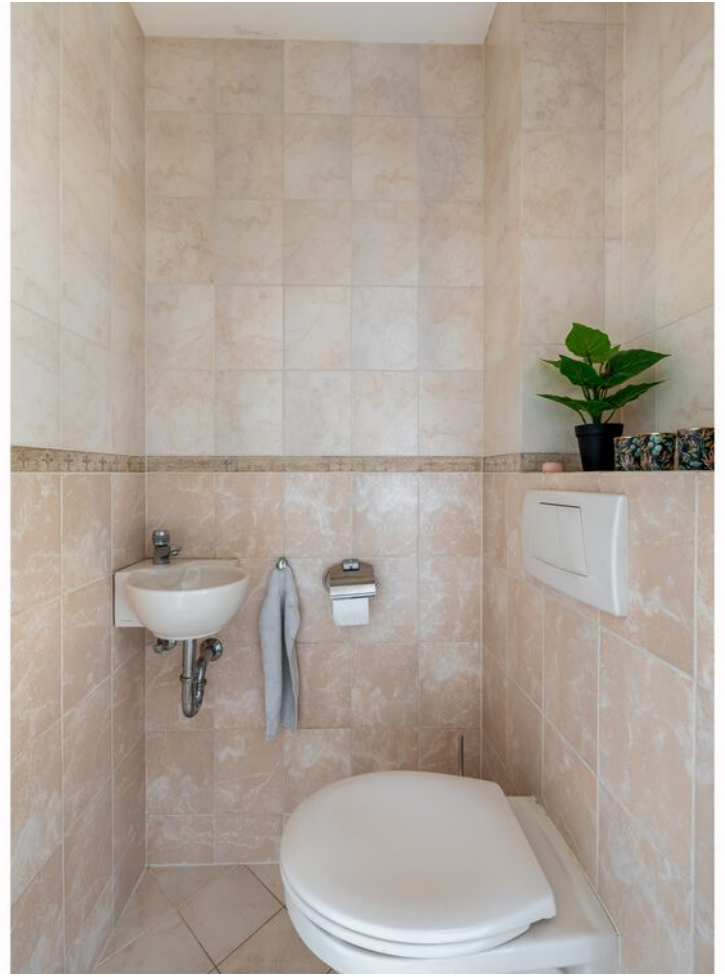




















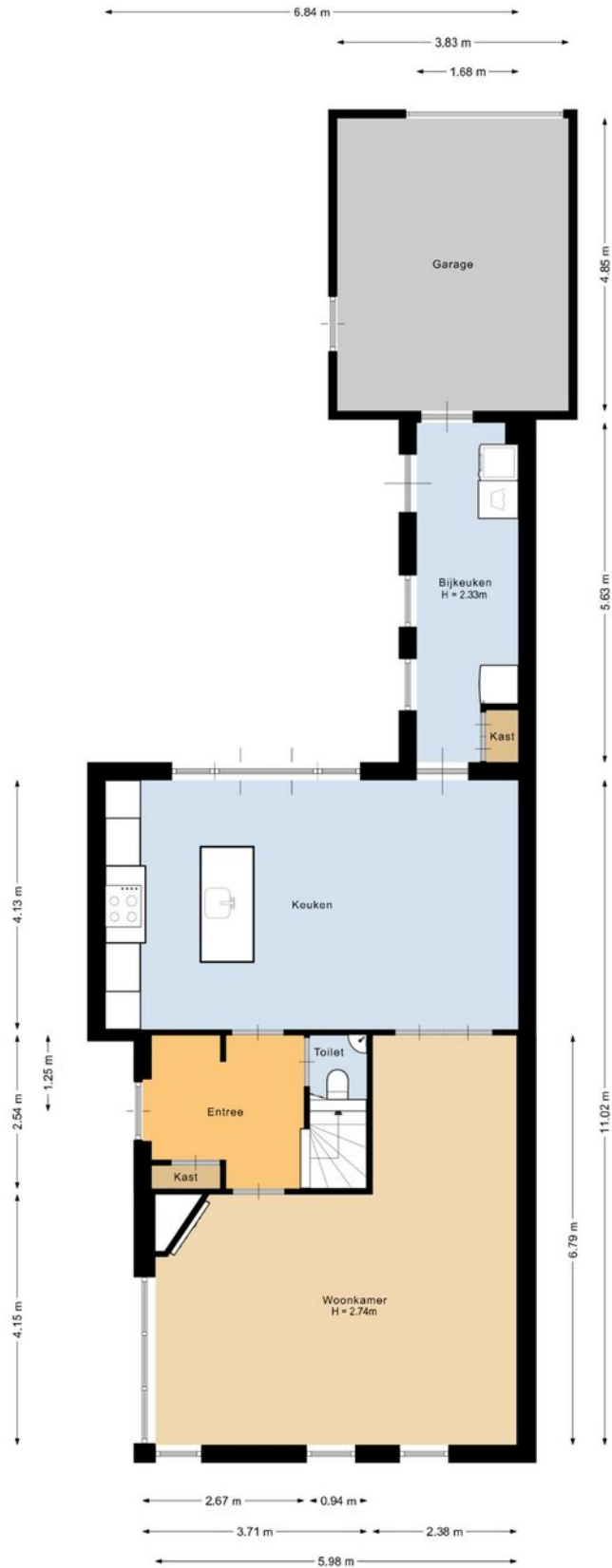






PLATTEGROND

Begane grond

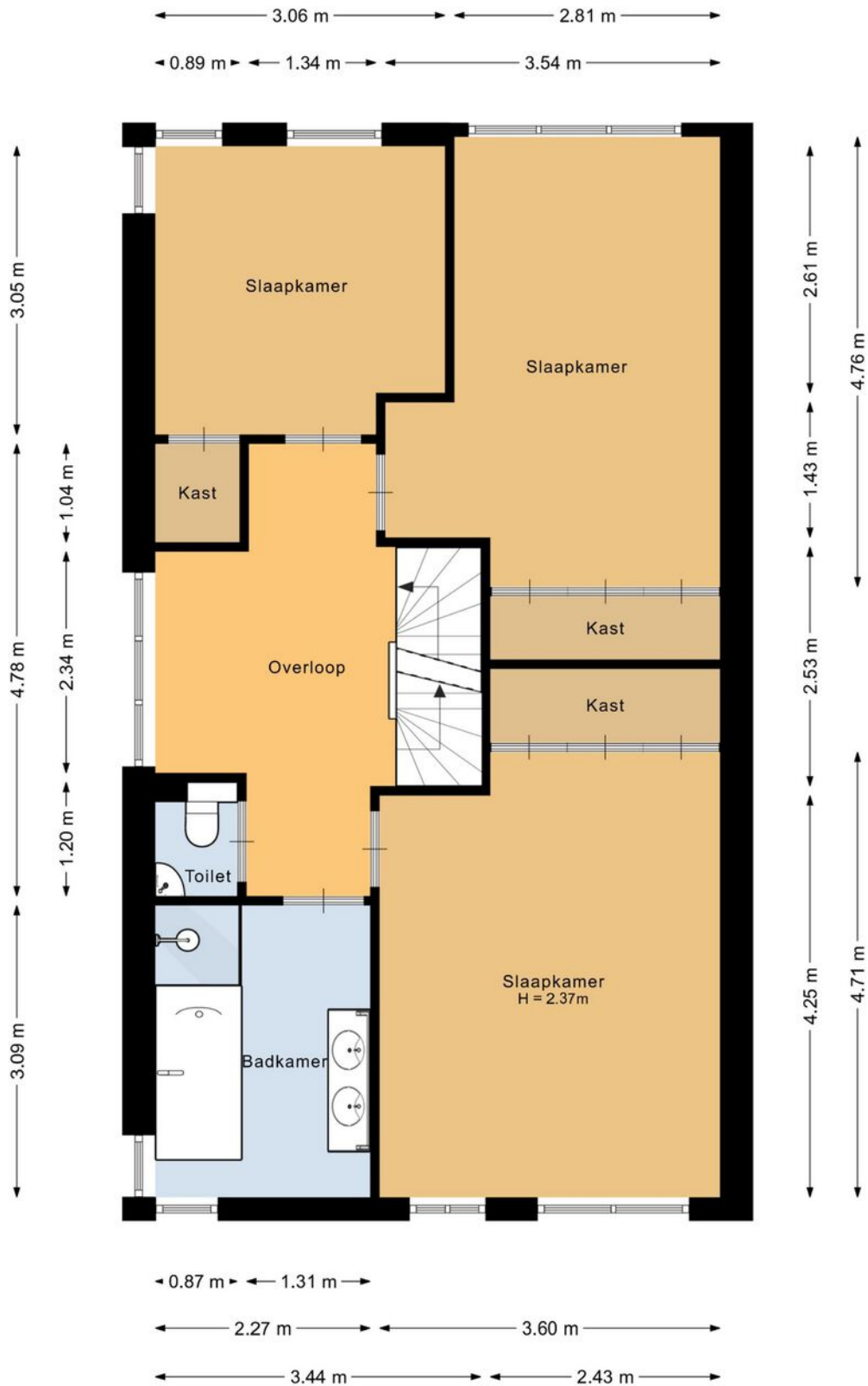


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Eerste verdieping

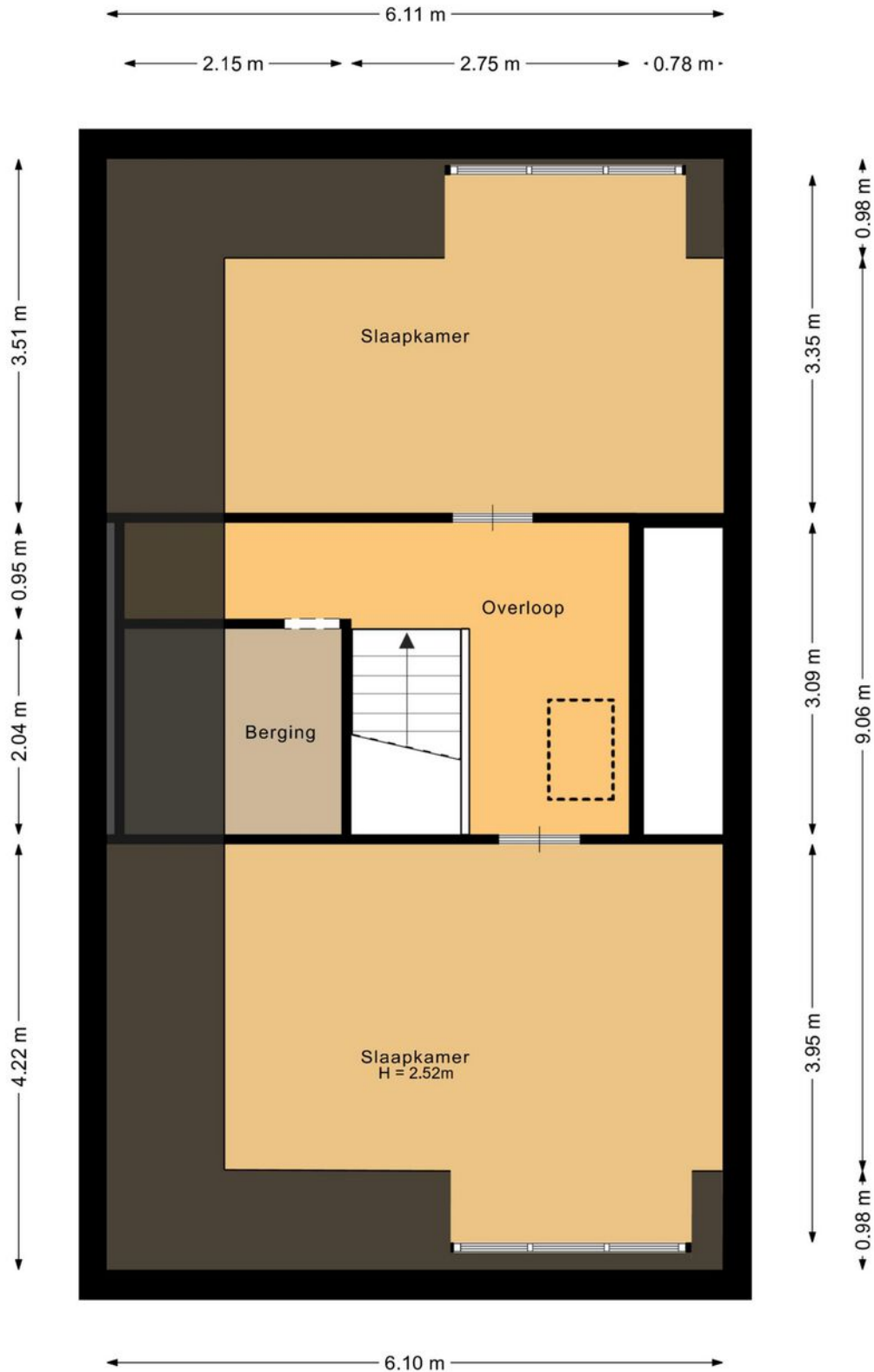


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Zolderverdieping



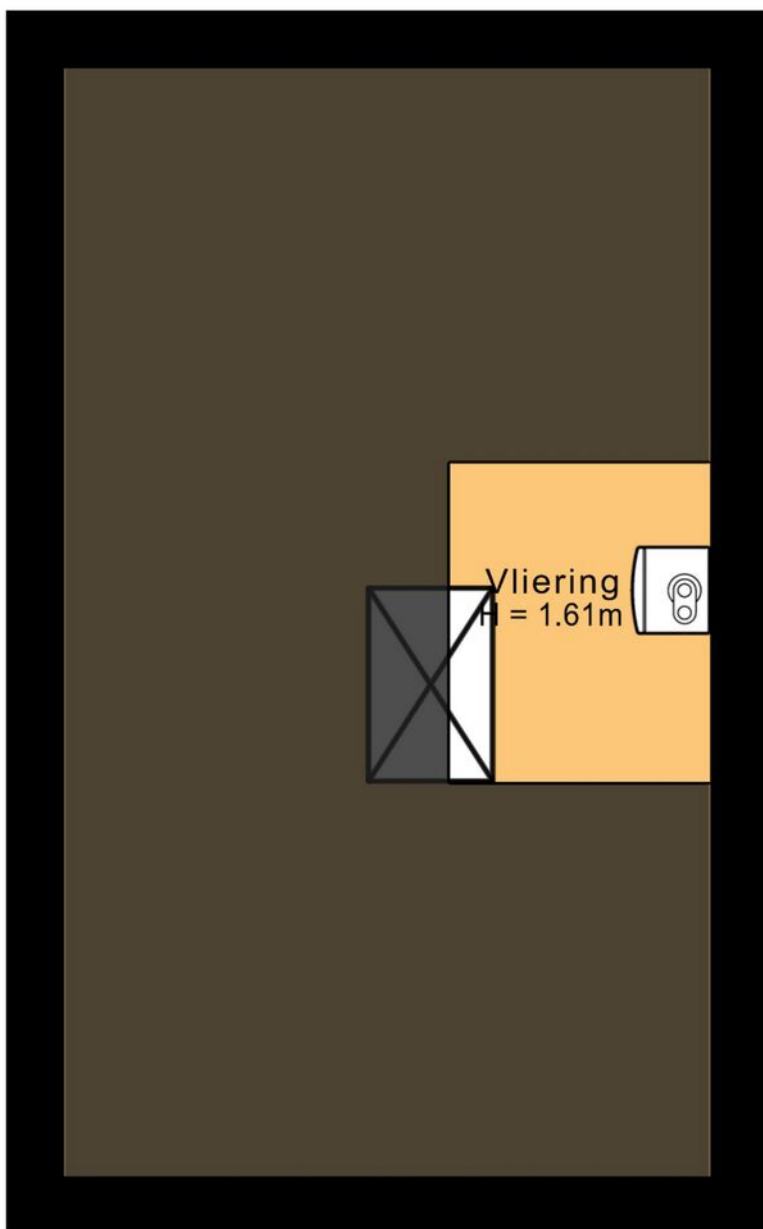
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Bergzolder

3.32 m

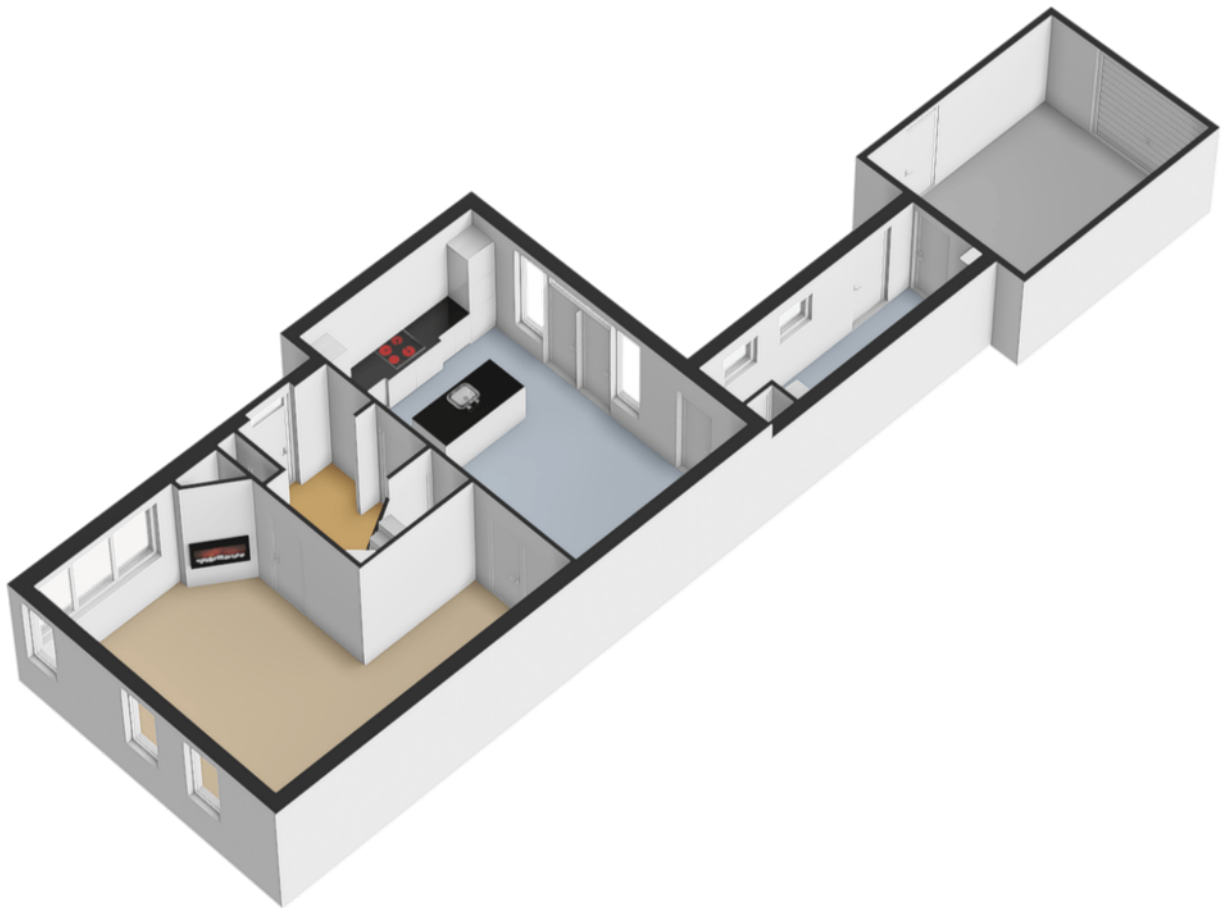


5.69 m

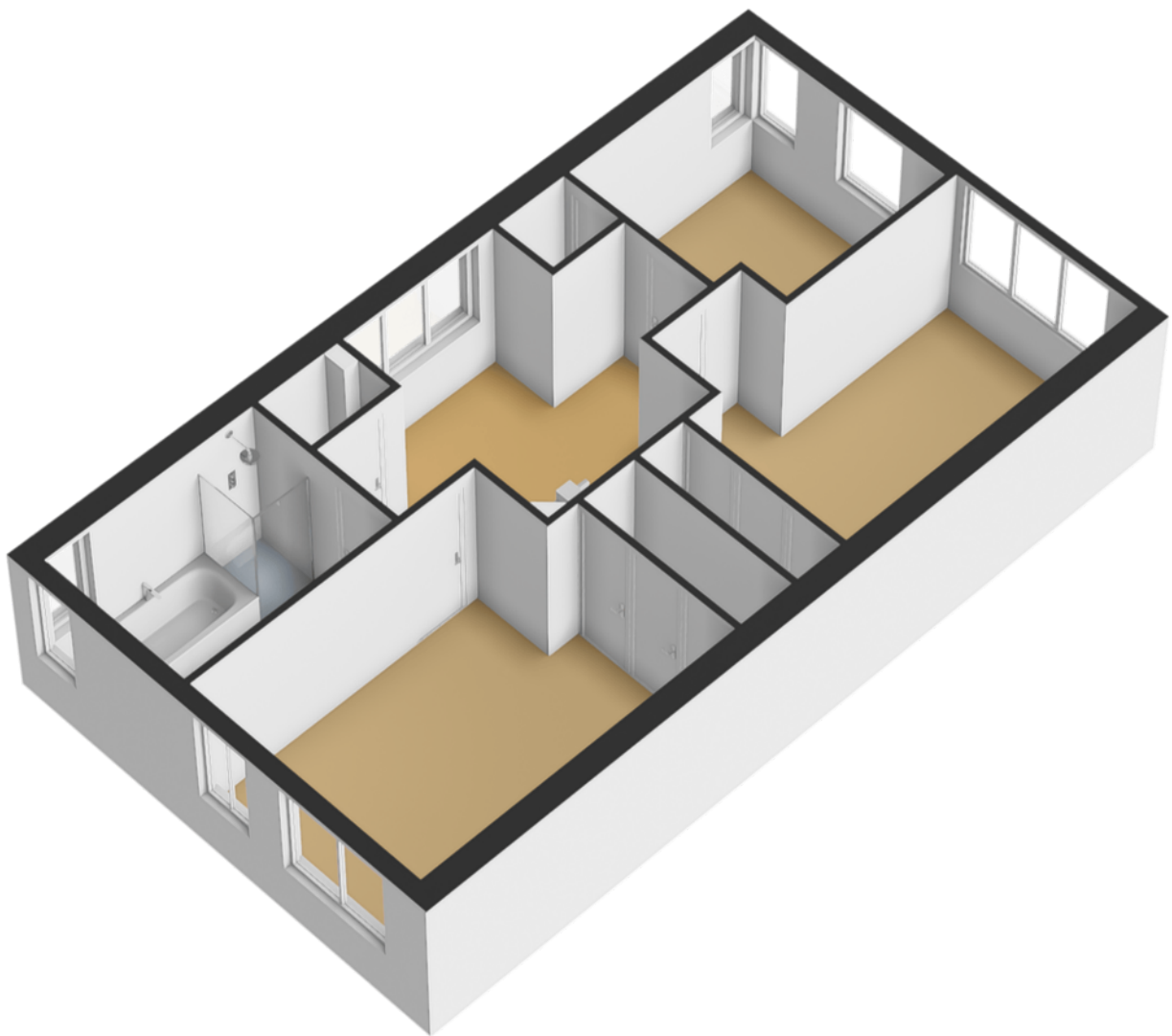
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



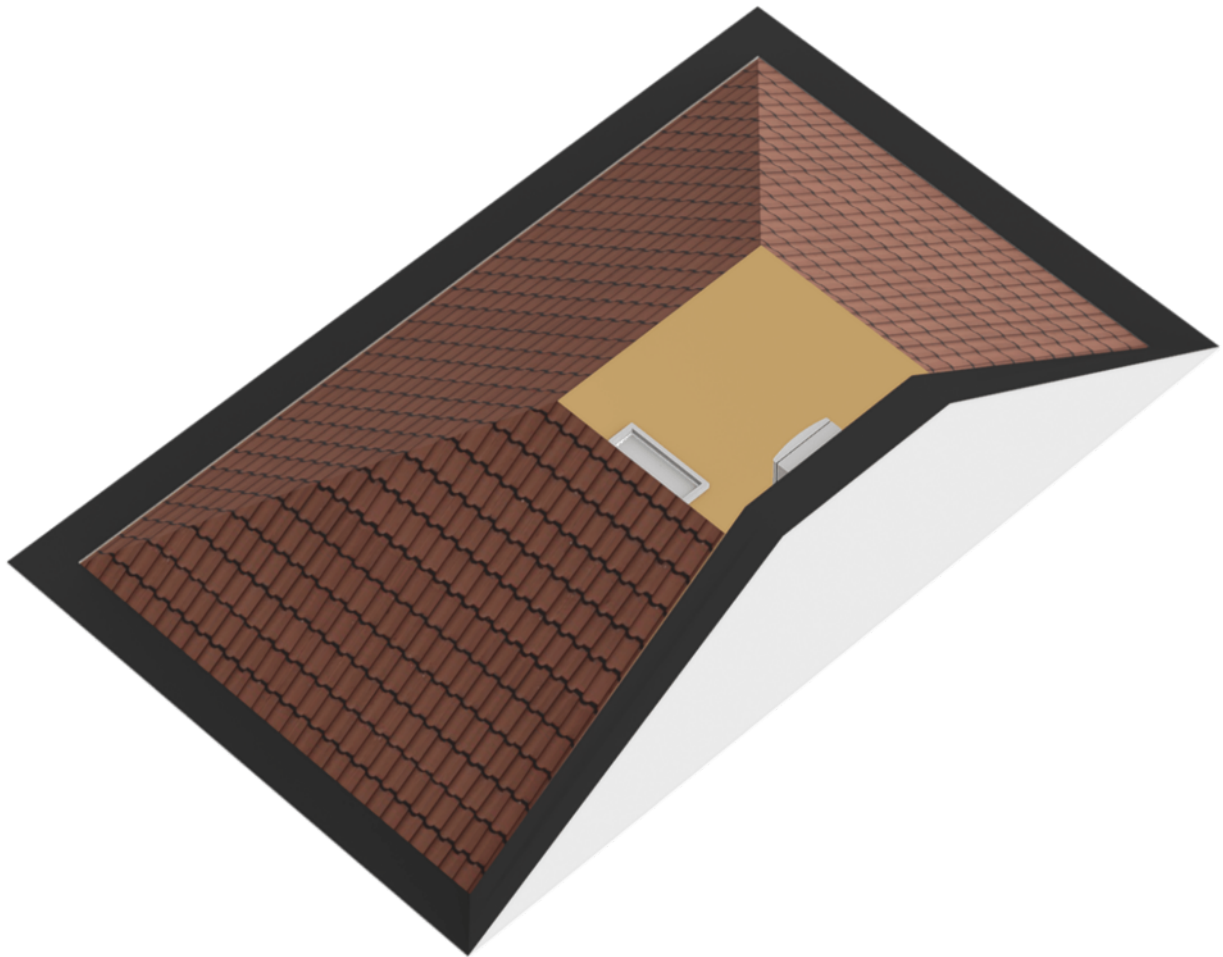
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

TITEL



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



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Dorpstraat 14

Kadastrale kaart

Uw referentie: pet



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente: Waddinxveen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie: C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel: 4436	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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.

ENERGIELABEL

Dorpstraat 14

Energie label woningen

Registratienummer
196511306

Datum registratie
24-03-2026

Geldig tot
24-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺



Isolatie

1 Gevels	■ ■ ■ +	++
2 Gevelpanelen	■ ■ ■ ■	++
3 Daken	■ ■ ■ +	++
4 Vloeren	■ ■ ■ +	++
5 Ramen	■ ■ ■ +	++
6 Buitendeuren	■ +/- +	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	8918 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



45,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dorpstraat 14
2742AJ Waddinxveen

BAG-ID: 0627010000006030

Detailaanduiding

Bouwjaar 2001
Compactheid 1,61
Vloeroppervlakte 179m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

A. de Pater

Vakbekwaamheidsnummer

6538.5142.9240

Certificaathouder

EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

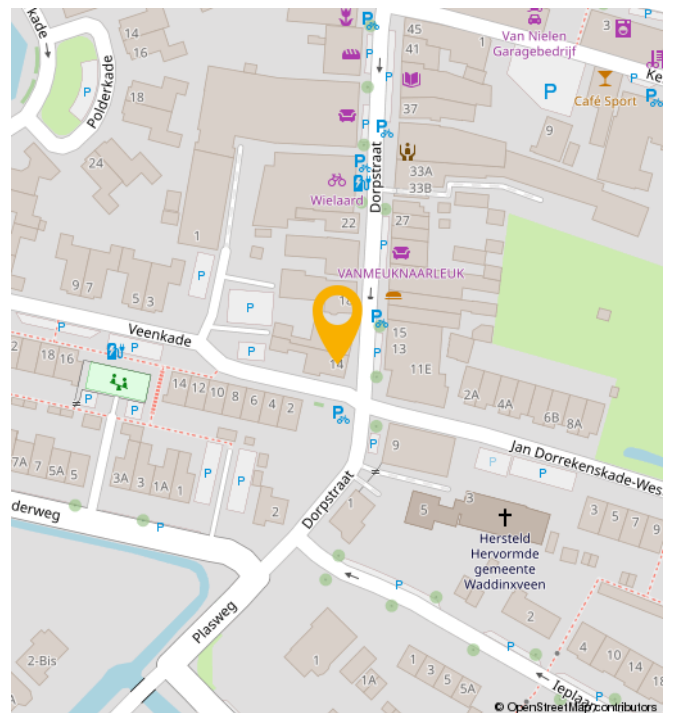
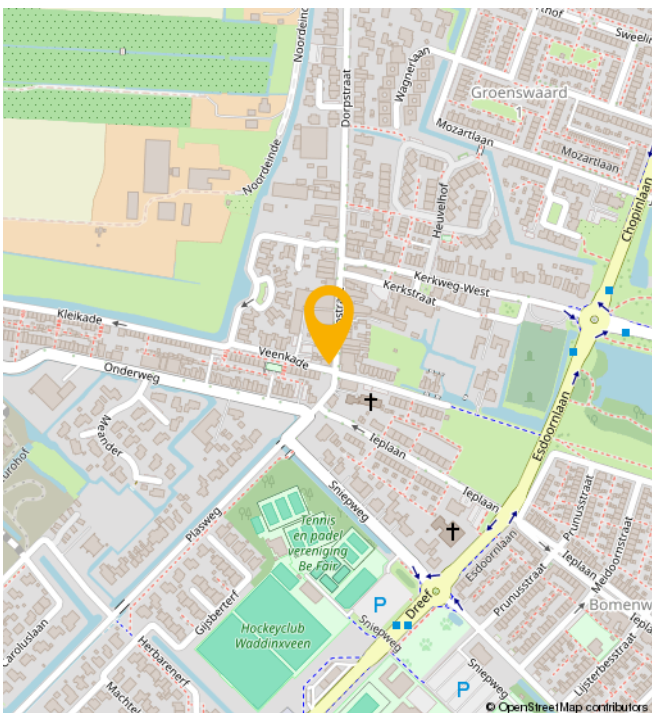
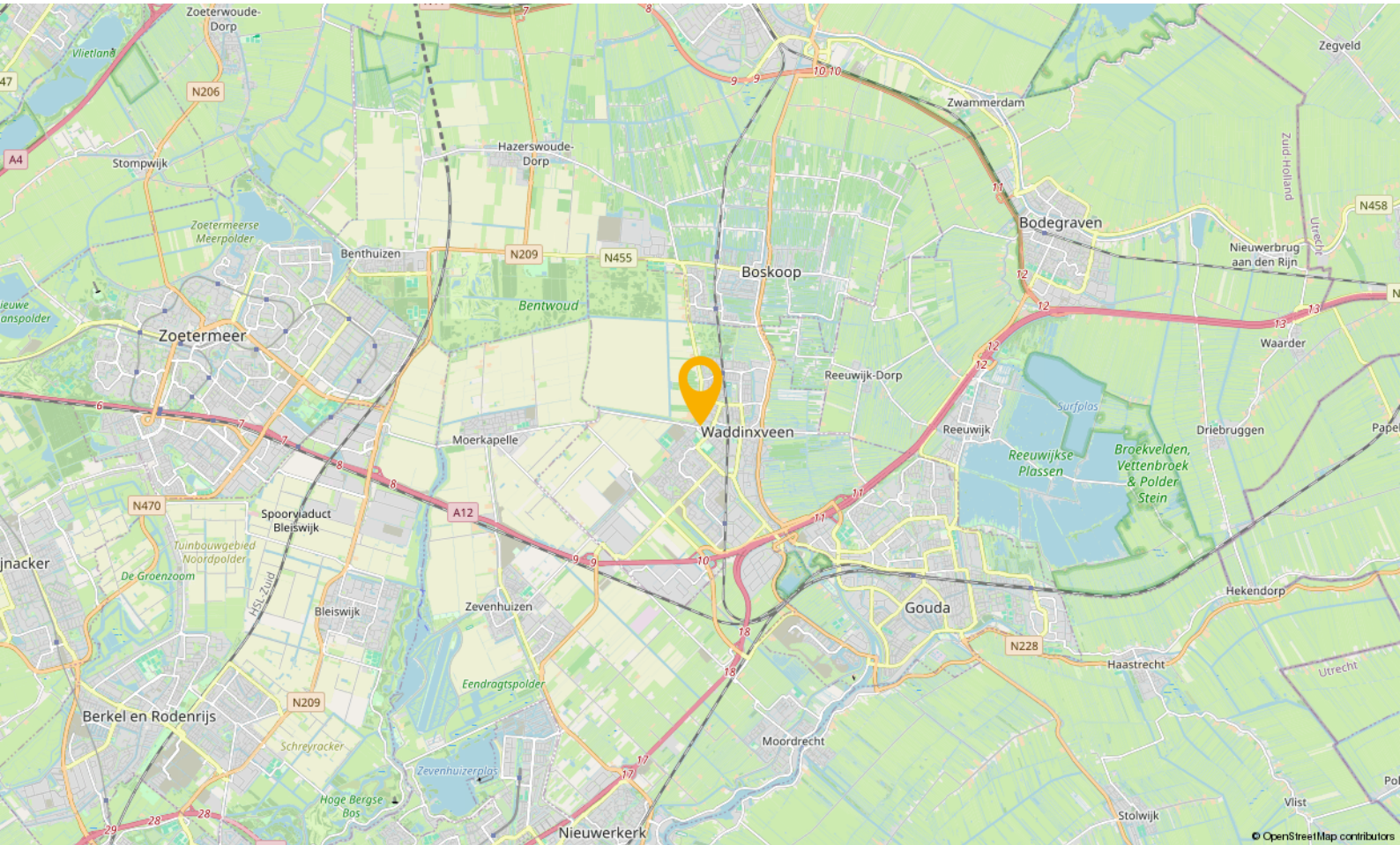
Basisopname



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

LOCATIE OP KAART

Dorpstraat 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.

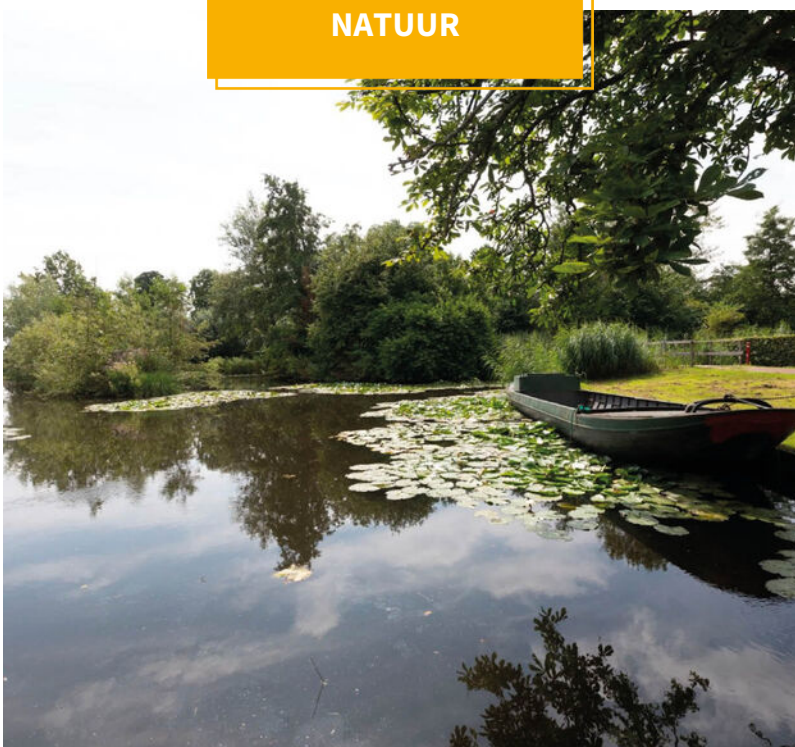
En heerlijk centraal

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 / West 1

Leeftijd



0 - 14: 15% 15 - 24: 13% 25 - 44: 26%
45 - 64: 23% 65+: 23%

Koop / huur



Koop: 91% Huur: 9%

Huishoudens



Eenpersoons: 17% Zonder kinderen: 44%
Met kinderen: 39%



Percentage mannen:
51%



Percentage vrouwen:
49%



Aantal auto's:
1,5 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

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.