



PAPIERMOLEN 7

2741 NR Waddinxveen

€ 575.000 K.K.

 139m²

 131m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Papiermolen 7

Deze modern gebouwde en volledig geïsoleerde woning ligt op een leuke en rustige locatie in de Oostpolderwijk (Alblas locatie). Dit royale woonhuis heeft een woonoppervlak van maar liefst 139,00m². Er zijn vijf ruime slaapkamers en je beschikt over een zonnige tuin op het westen. De woning heeft een inwendige breedtemaat van 5,43 meter en dat voel je in het hele huis. De woning ligt in een kindvriendelijke wijk, nabij speelvoorzieningen en op loopafstand van winkelcentrum Gouweplein. Een ideale gezinswoning op een goede plek die je gezien moet hebben!

indeling begane grond:

Je komt bij de woning binnen in een ruime hal met hier de toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de verdieping. Het toilet is gedeeltelijk betegeld en voorzien van hangend closet en fontein. De meterkast is voorzien van 10 groepen. Als je doorloopt kom je in de ruime woonkamer. Het totaaloppervlak van woonkamer en keuken bedraagt maar liefst 44,60m². De woonkamer is praktisch vormgegeven en daarmee makkelijk in te delen en is uitgevoerd met een schuifpui naar de tuin. In een hoek van de woonkamer bevindt zich een praktische trapkast.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en heeft een L-vormige opstelling met daar tegenover een extra meubel. Je beschikt over een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigschouw, koel-/vriescombi en combi-oven. Ook een Quookerkraan voor direct kokend water ontbreekt niet. Het plafond in de keuken is verlaagd en hier is ledverlichting in verwerkt.

Eerste verdieping:

Via de makkelijk lopende trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Er zijn op deze woonlaag 3 slaapkamers met prima afmetingen. Heel fijn is de aanwezigheid van een apart tweede toilet met fontein op de overloop. De badkamer is ruim opgezet en beschikt over een inloofdouche met glazen douchewand en een wastafel. Aan de wand is een opbergmeubel bevestigd. De badkamer is neutraal betegeld met witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is praktisch ingedeeld. Er zijn twee nagenoeg identieke slaapkamers gerealiseerd, beiden voorzien van een Velux dakraam. De kamers zijn mooi afgewerkt met gladgestuukte plafonds. Achter knieschotten is opbergruimte beschikbaar.

De wasmachineaansluiting bevindt zich op de voorzolder. Ook hier is een Velux dakraam aanwezig voor ventilatie en daglicht. De CV-combiketel (type HR, bouwjaar 2013) en mechanische ventilatie box zijn weggewerkt in een kast.

Boven de beide slaapkamers is een opbergverlating gemaakt. Deze is bereikbaar vanaf de voorzolder met behulp van een losse trap. Hier kun je nog heel veel spullen een plek geven. Het totaal vloeroppervlak van deze bergverlating is ongeveer 12,00m².

Tuin:

De achtertuin is tot in de avond zonnig en is west gericht. De tuin is verzorgd aangelegd en grotendeels voorzien van sierstraatwerk. Langs de randen zijn enkele borders met beplanting. Achterin de tuin staat de houten berging. Er is een achterom, een buitenkraan en buitenverlichting aanwezig. Aan de achtergevel van het huis is een elektrisch bediend zonnescherm bevestigd. Heel plezierig en sfeervol is de overkapping. Hier kun je heerlijk beschut zitten en is er een combinatie van zon en schaduw in de tuin.

Bijzonderheden:

Modern gebouwde woning, dus optimaal geïsoleerd, inclusief HR ++ glas.

Volledig voorzien van hardhouten kozijnen, de schuifpui is kunststof.

Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2021.

In 2020 zijn 10 zonnepanelen geplaatst.

Energielabel A.

Mooi ingedeelde zolderverdieping met bergverlating.

Beschikking over vijf royale slaapkamers.

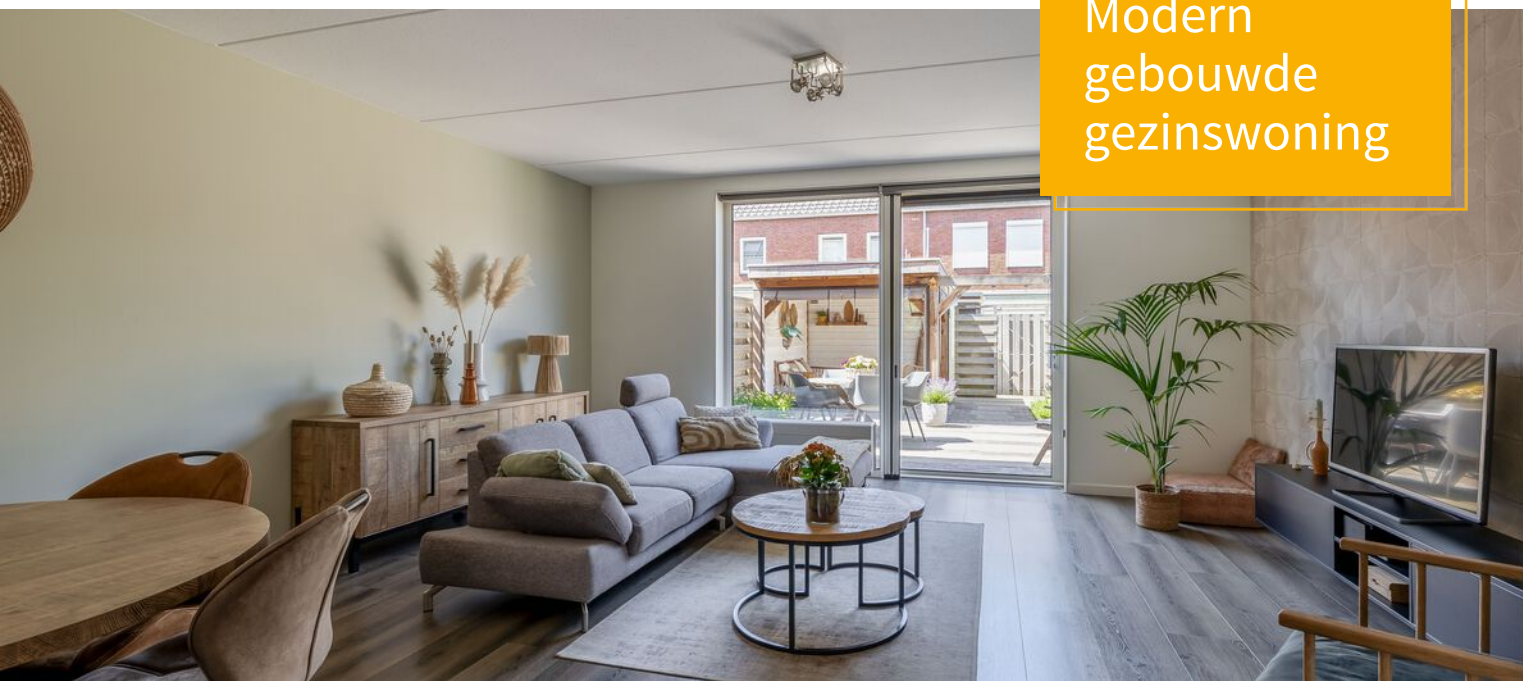
Afmetingen:

Woonkamer	5,43 x 6,38m	(34,60m ²)
Keuken	3,38 x 2,99m	(10,00m ²)
Slaapkamer 1	5,13 x 3,11m	(15,95m ²)
Slaapkamer 2	4,52 x 2,63/3,11m	(12,80m ²)
Slaapkamer 3	3,09 x 2,20m	(6,80m ²)
Badkamer	2,67 x 2,11m	(5,60m ²)
Slaapkamer 4	3,92 x 3,12m	(9,75m ²)
Slaapkamer 5	3,87 x 3,12m	(9,75m ²)
Berging in tuin	2,94 x 2,53m	(7,40m ²)

Aanvaarding: in overleg, indicatie begin september 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.

Modern
gebouwde
gezinswoning



KENMERKEN

Papiermolen 7

Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Aanvaarding	Per dinsdag 1 september 2026

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2013
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	131 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	139 m ²
Inhoud	486 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7,4 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas Kombi Kompact HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja

KENMERKEN

Papiermolen 7

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft een dakraam

Ja

Heeft een schuifpui

Ja

Heeft zonwering

Ja

Heeft ventilatie

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond



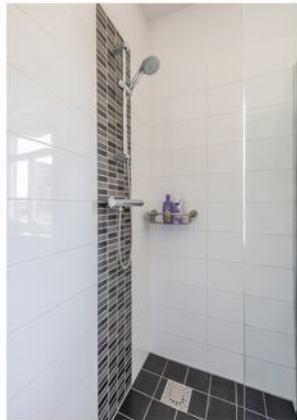








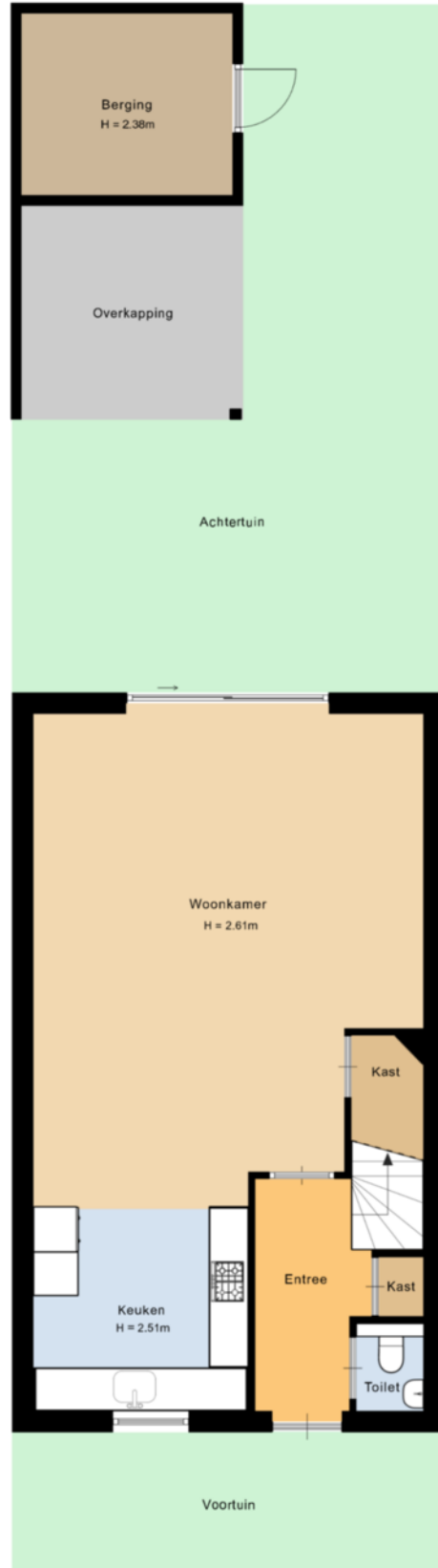






PLATTEGROND

BEGANE GROND EN TUIN

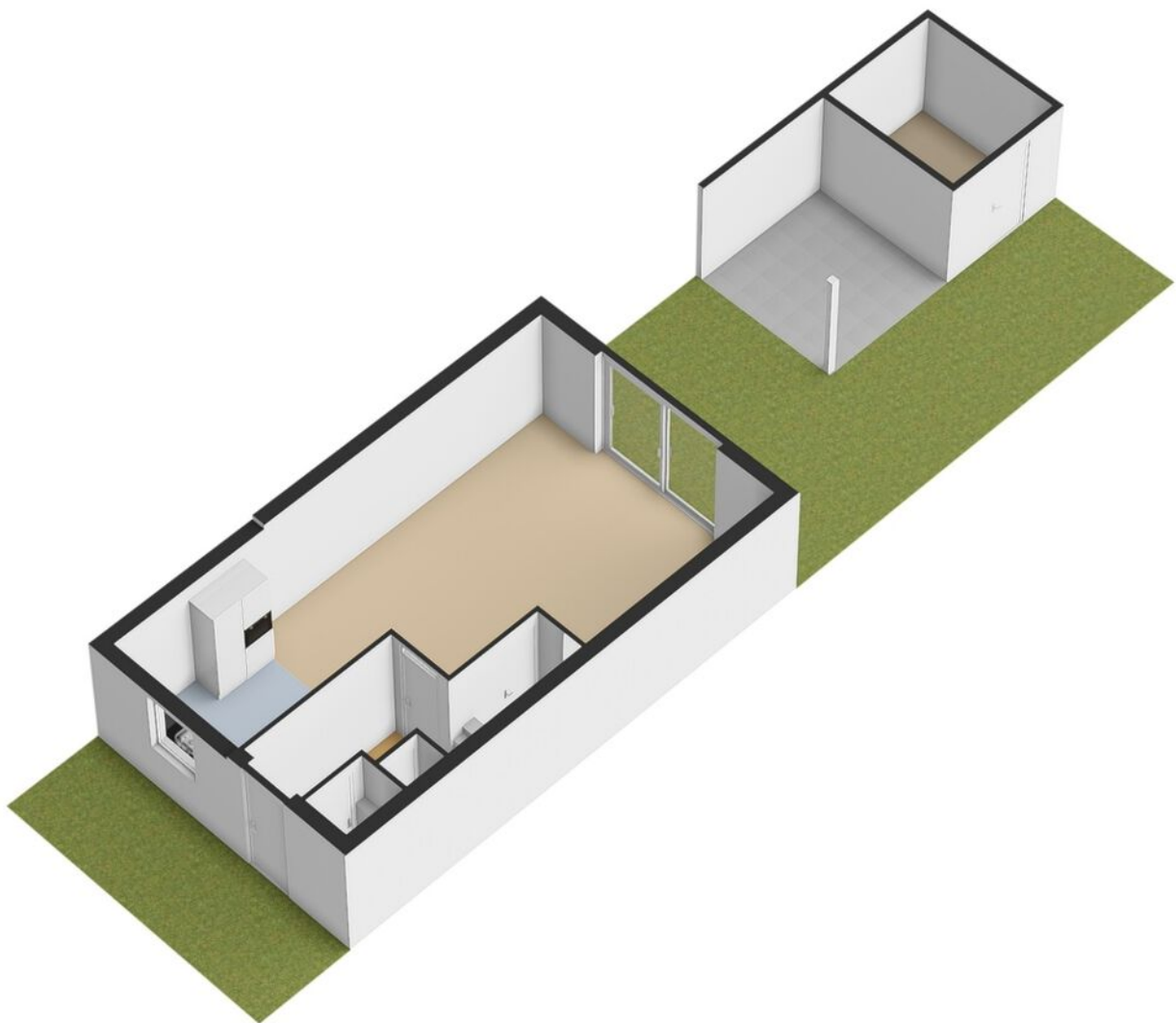


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



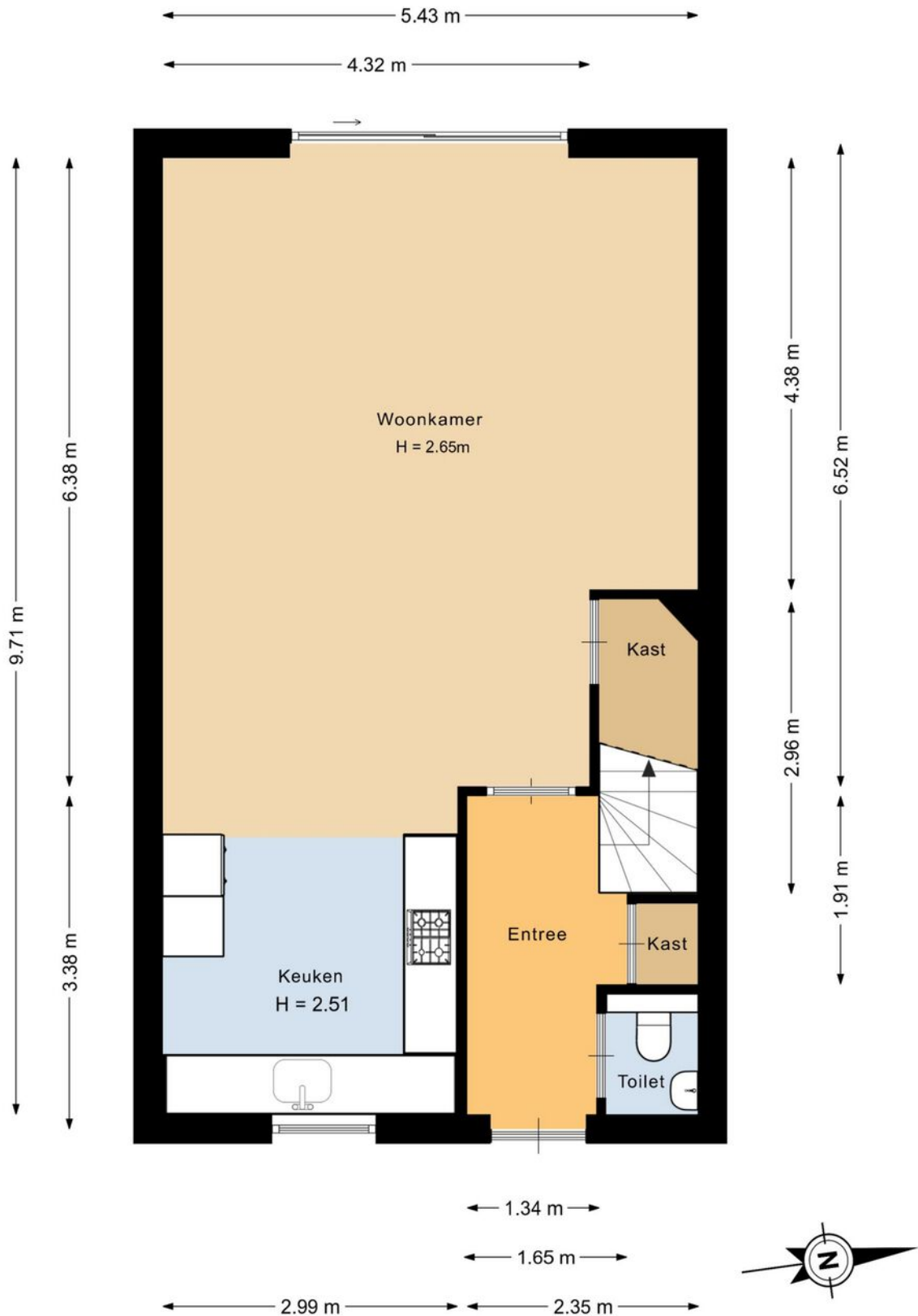
PLATTEGROND

BEGANE GROND EN TUIN 3D



PLATTEGROND

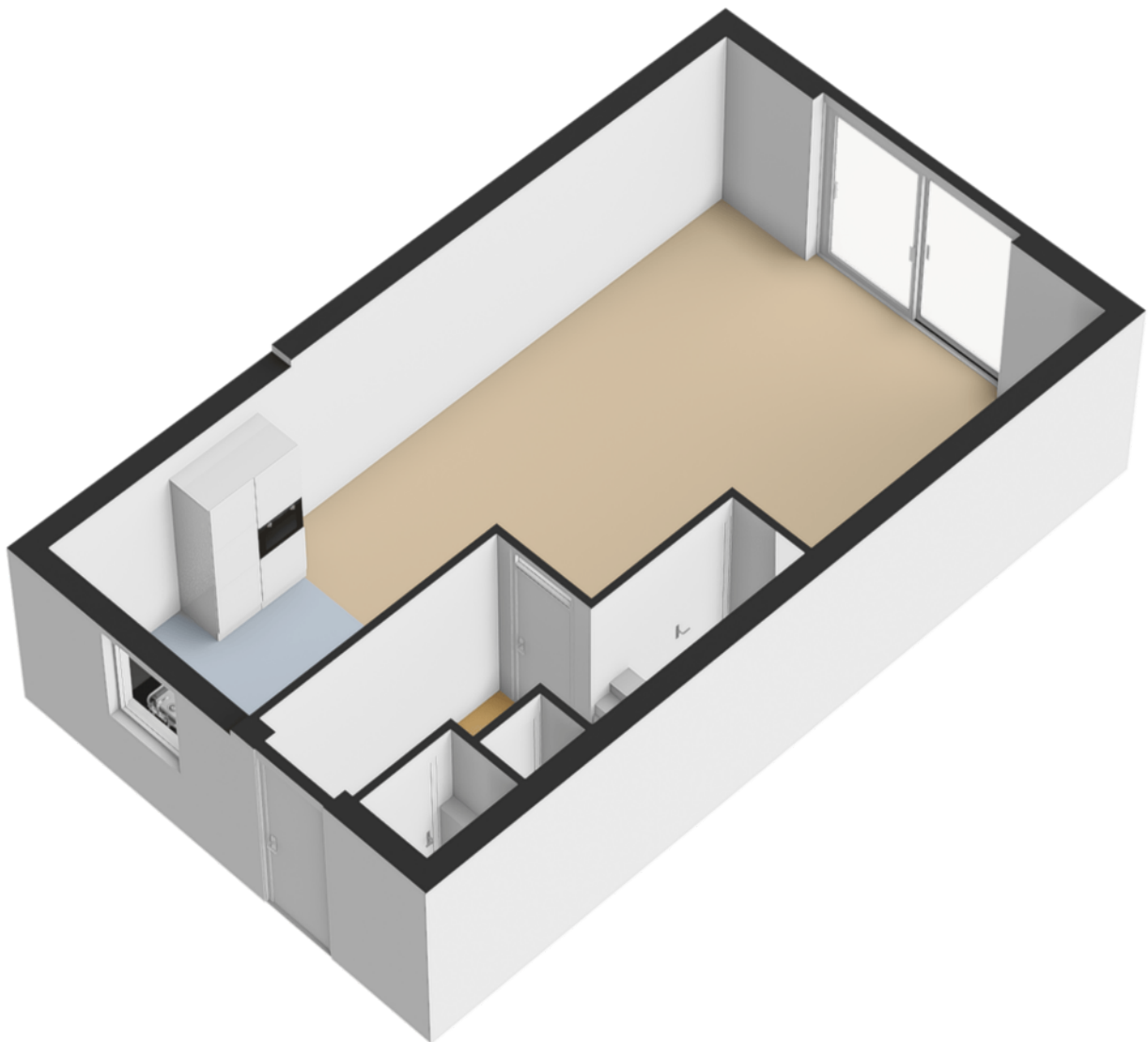
BEGANE GROND



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

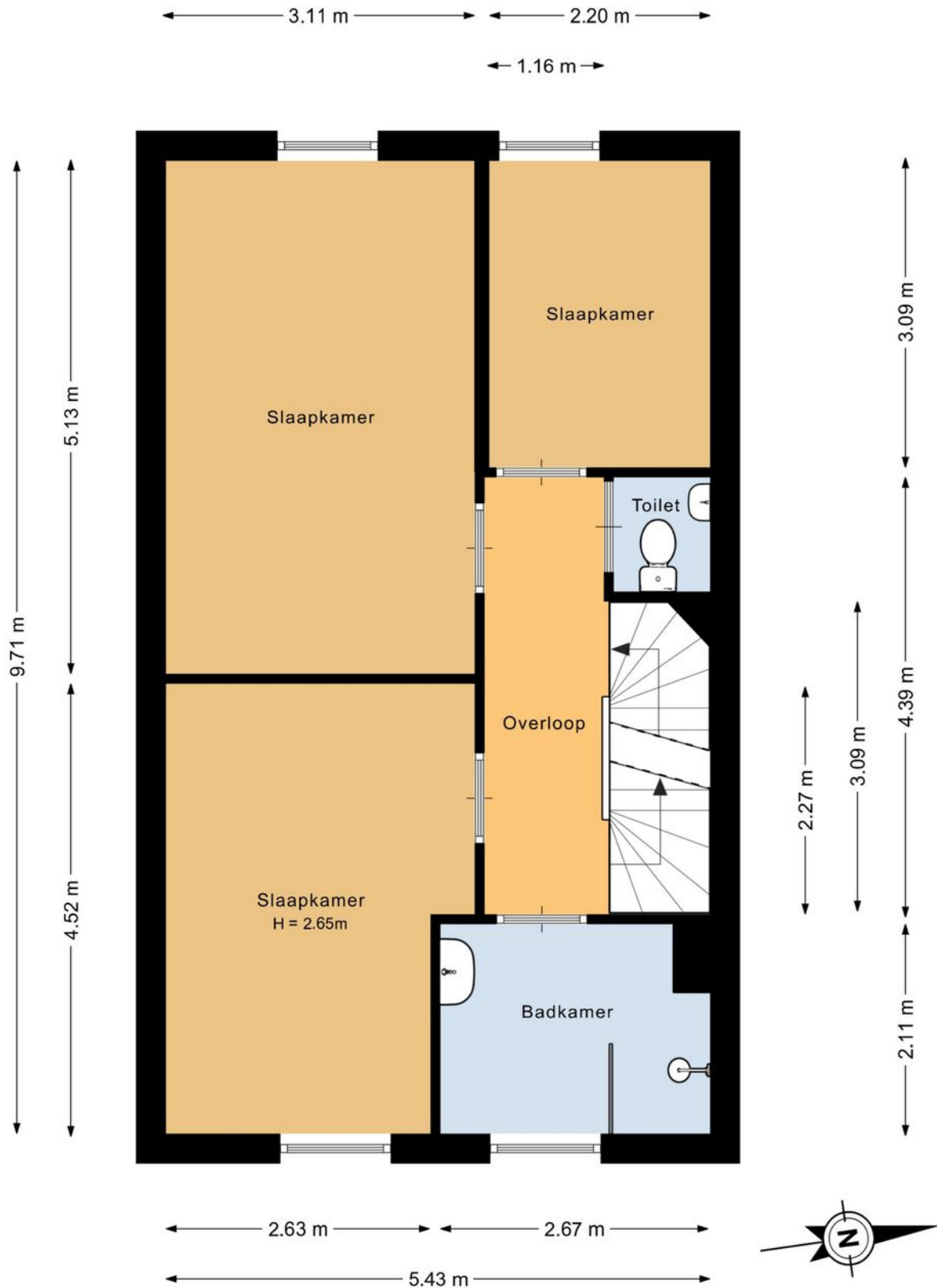
PLATTEGROND

BEGANE GROND 3D



PLATTEGROND

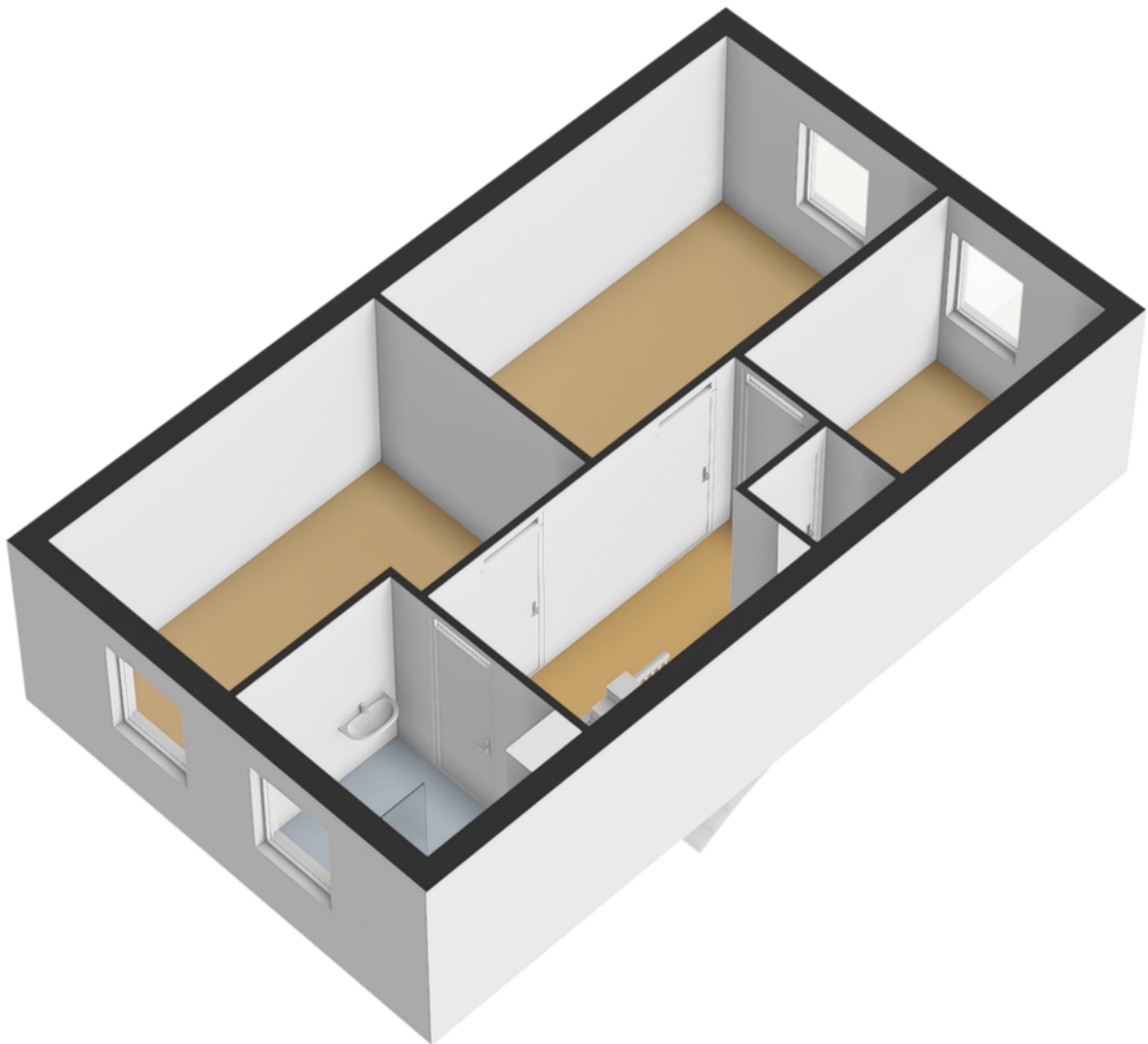
EERSTE VERDIEPING



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

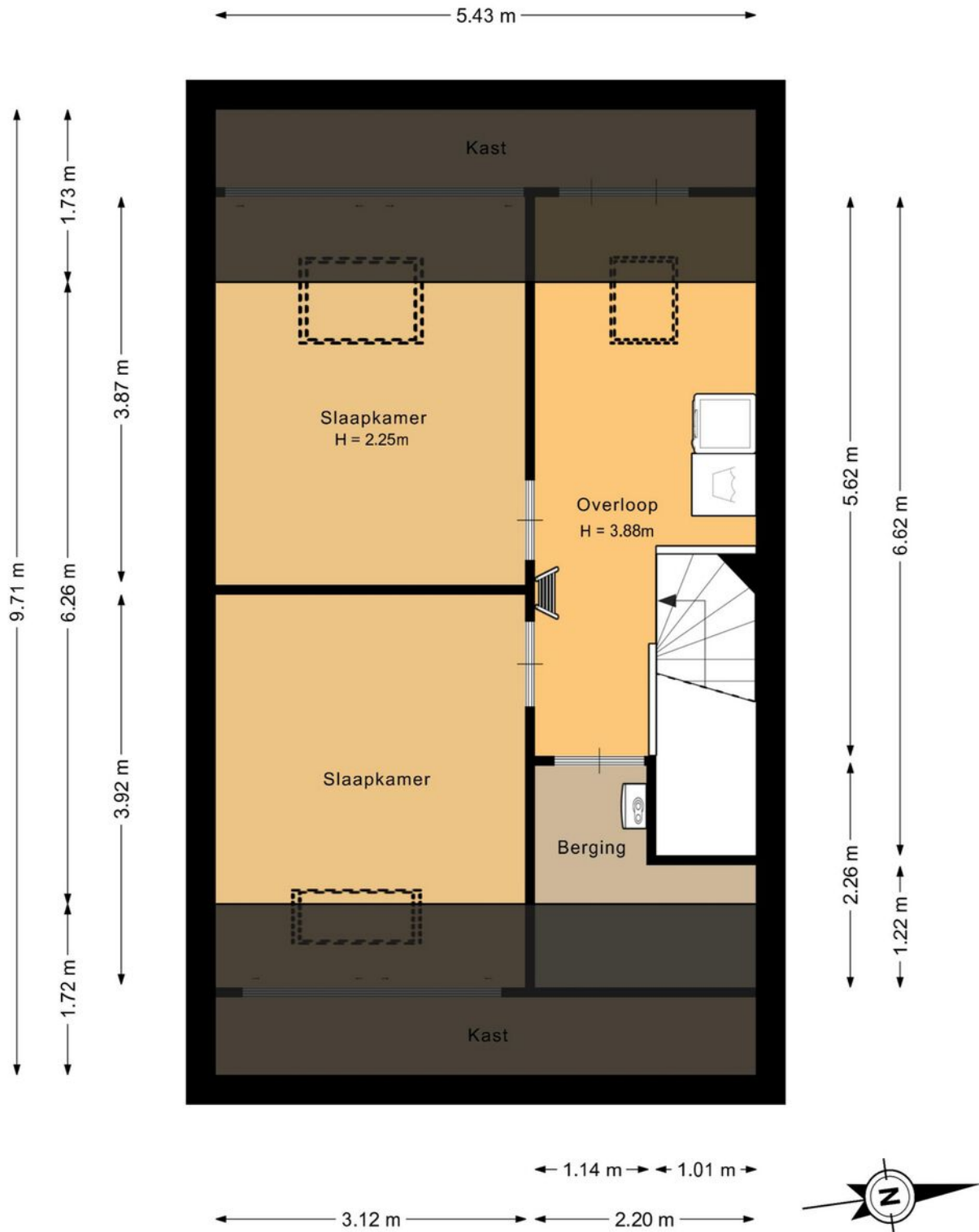
PLATTEGROND

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

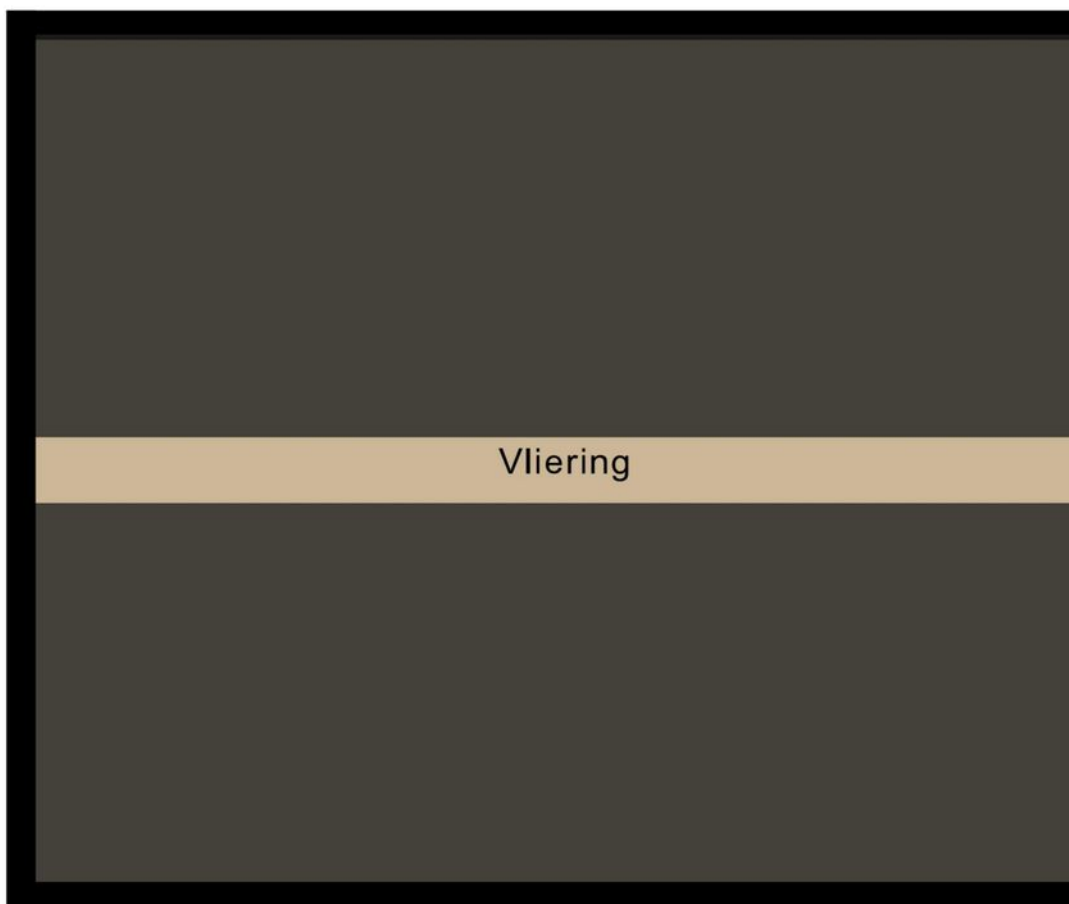


PLATTEGROND

BERGVLIERING



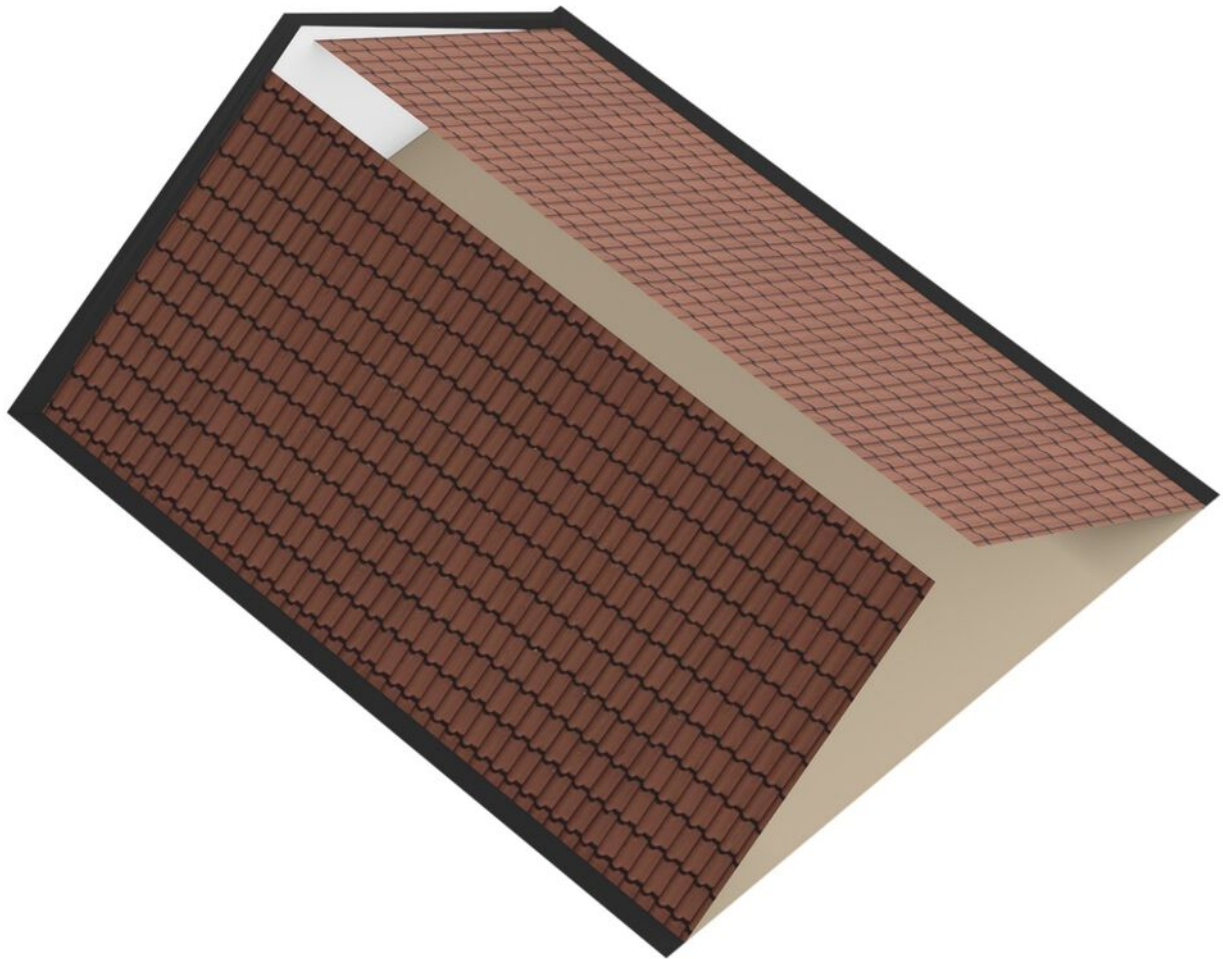
← 5.26 m →



↑ 4.31 m ↓

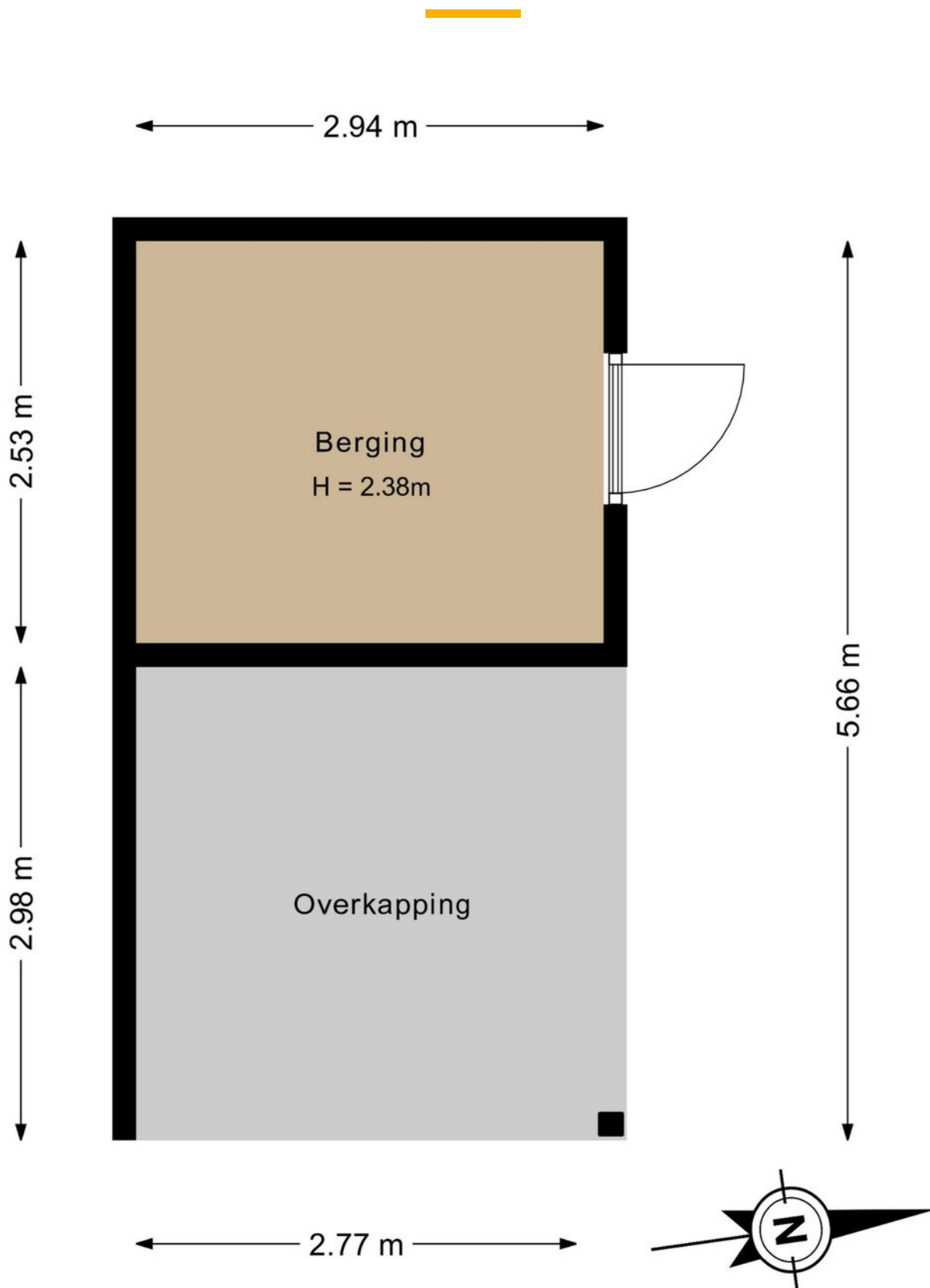
PLATTEGROND

BERGVLIERING 3D



PLATTEGROND

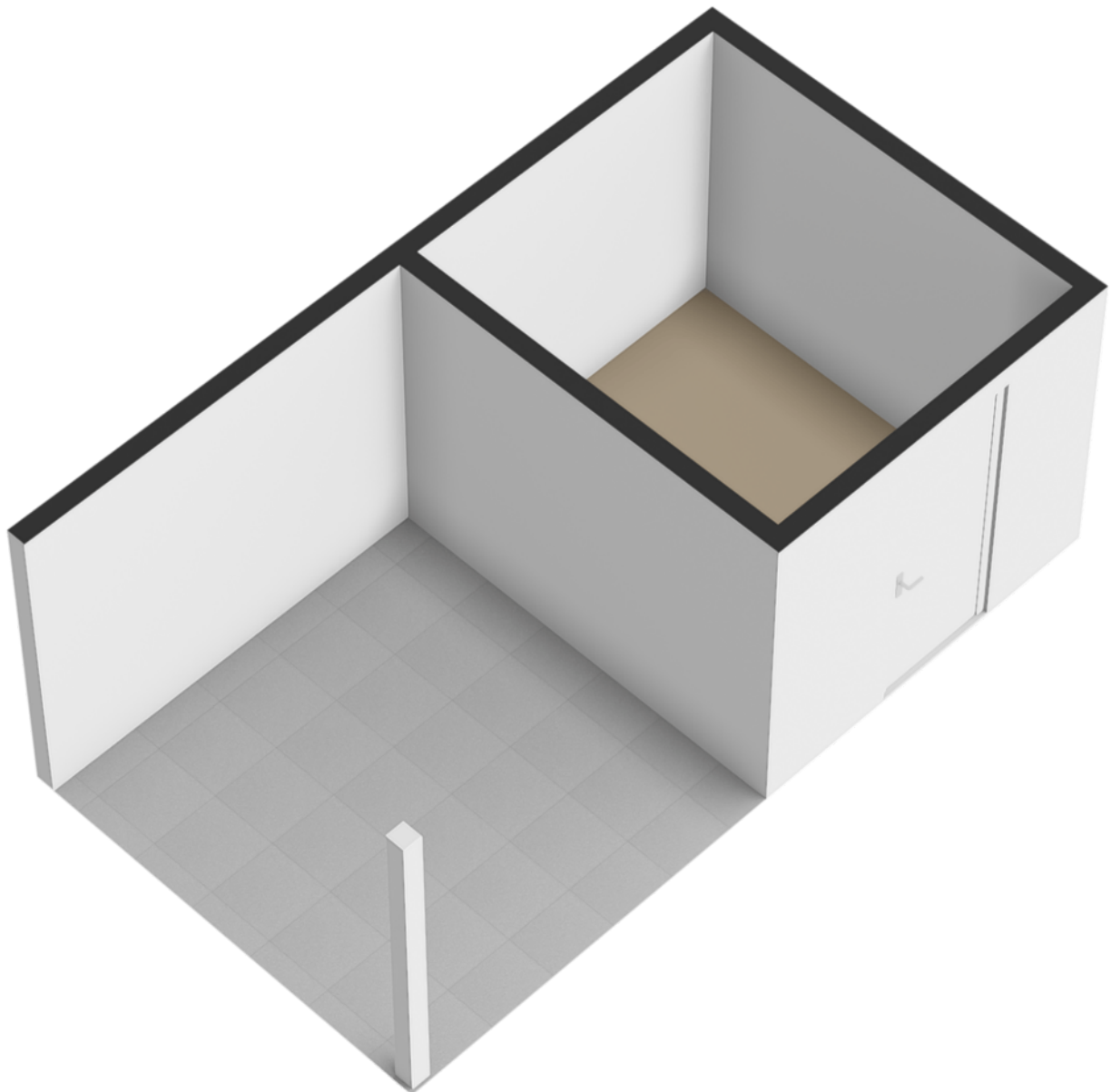
BERGING



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

PLATTEGROND

BERGING 3D



ENERGIELABEL

Papiermolen 7

EnergieLabel woningen

Registratienummer
947657034

Datum registratie
21-05-2026

Geldig tot
19-05-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
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	2800 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	
15,9 %	

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Papiermolen 7
2741NR Waddinxveen
BAG-ID: 0627010000029148

Detailaanduiding

Bouwjaar	2013
Compactheid	1,27
Vloeroppervlakte	139m ²

Woningtype

Tussenwoning



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



KADASTRALE KAART

Papiermolen 7

Kadastrale kaart

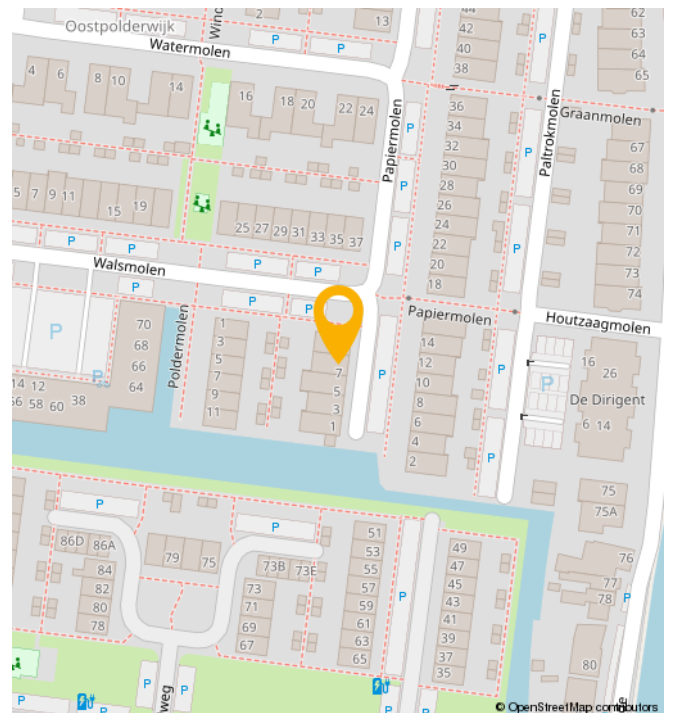
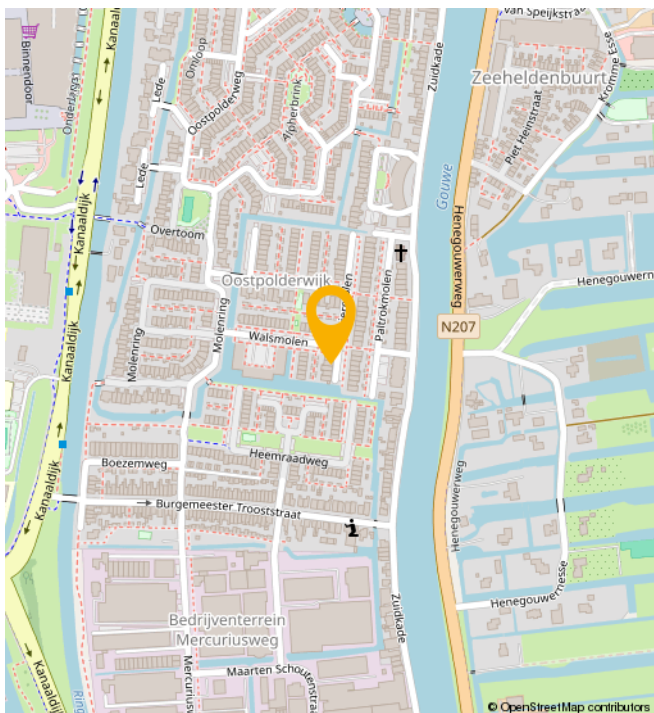
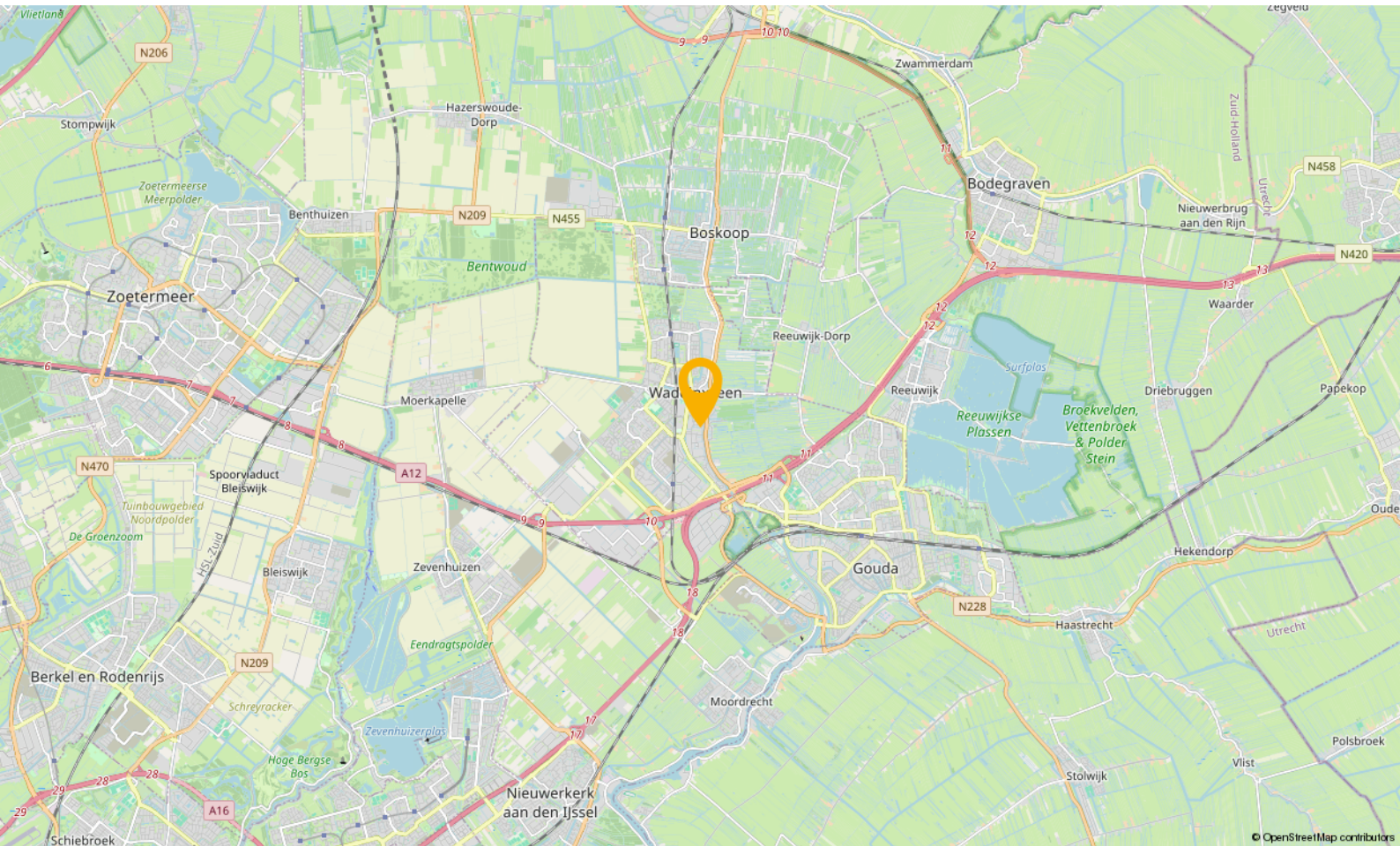
Uw referentie: wim



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
 Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie D Perceel 3254	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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

Papiermolen 7



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.

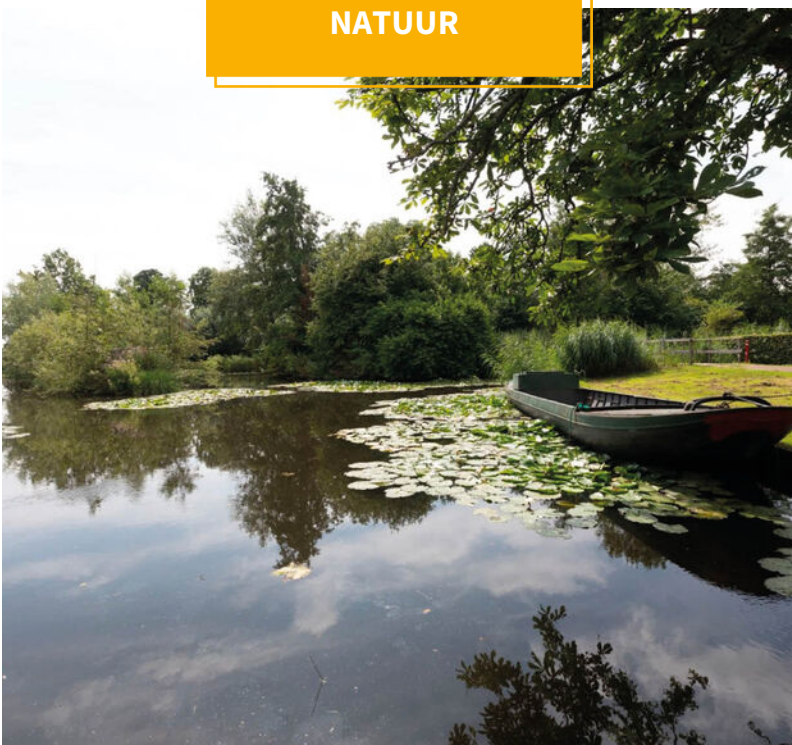
En heerlijk centraal

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

'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.