



## PHOENIX 16

2743 MT Waddinxveen

€ 535.000 K.K.

 118m<sup>2</sup>

 128m<sup>2</sup>

Kom  
**gezellig**  
binnen!

# OMSCHRIJVING

## Phoenix 16

---

THUISKOMEN IN PLASRODE – BREED WONEN,  
VEEL LICHT EN DUURZAAM COMFORT

Aan een rustige kindvriendelijke straat in de geliefde woonwijk Plasrode staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden eengezinswoning. Phoenix 16 combineert alles wat je zoekt in modern wonen: een brede beukmaat, veel daglicht, vier volwaardige slaapkamers en een heerlijke tuin op het noordwesten. Het is een duurzame, gasloze installatie met energielabel A++.

Wat deze woning direct bijzonder maakt, is het gevoel van ruimte. De brede woonkamer, de grote raampartijen en de slimme indeling zorgen ervoor dat iedere verdieping licht en comfortabel aanvoelt. De woning is modern afgewerkt en volledig instapklaar, waardoor je zonder grote werkzaamheden direct kunt verhuizen. De benedenverdieping (plus trapopgangen t/m de zolder) is in december 2024 volledig opnieuw gestuct. Ook zijn toen alle kozijnen aan de binnenzijde opnieuw geverfd.

Daarnaast woon je hier volledig voorbereid op de toekomst dankzij de bodemwarmtepomp, vloerverwarming, vloerkoeling en zonnepanelen. De zonnepanelen zijn op zowel zuidoost als noordwest geplaatst, hierdoor wek je vanaf de ochtend tot in de late middag/begin avond energie op die je direct kunt gebruiken. Hierdoor maximaliseer je je eigen gebruik van de opgewekte energie!

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal (in 2025 voorzien van luxe uitstralende deuren) bevinden zich het moderne toilet met fonteintje, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de prettige breedte en fijne lichtinval op. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde voelt de ruimte heerlijk licht en ruim aan. In combinatie met de rustige afwerking en de houtlook PVC vloer ontstaat een warme en

eigentijdse leefruimte met voldoende plaats voor zowel een royale zithoek als een eettafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken in L-opstelling, uitgevoerd met lichte fronten en een donker granieten werkblad. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en staat in directe verbinding met het eetgedeelte en de tuin. Via de openslaande deuren lopen binnen en buiten mooi in elkaar over.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is ruim van opzet en biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte. De overige twee slaapkamers zijn eveneens goed van formaat en momenteel ingericht als kinderkamer en werk-/logeerkamer. Beide kamers zijn flexibel in gebruik en ideaal voor gezinnen of thuiswerken.

De badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd in een luxe donkere tegelstelling en beschikt over een royale inloop (regen)douche met glazen wand, een wastafelmeubel, tweede toilet en handdoekradiator. Door het aanwezige raam beschikt de ruimte over prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. De gehele verdieping profiteert van het comfort van vloerverwarming en vloerkoeling.

De tweede verdieping vormt een volwaardige extra woonlaag en is een van de verrassingen van deze woning. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met veel lichtinval en een prettige maatvoering. Daarnaast zorgt de hoge kapconstructie voor een extra ruimtelijk gevoel.

Op de royale overloop is veel extra gebruiksruimte ontstaan. Momenteel is hier de technische ruimte en wasopstelling ondergebracht, maar deze ruimte biedt ook mogelijkheden voor een werkplek, speelruimte of extra opbergmogelijkheden. De grote raampartij in de vide zorgt bovendien voor een bijzonder lichte en open uitstraling. Verder beschikt deze verdieping over een praktische inloopkast en extra bergruimte achter de

knieschotten.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. Dankzij deze gunstige ligging geniet je hier volop van de zon vanaf de middag tot in de avond, perfect voor lange zomeravonden buiten.

De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van terras en groen. Er is voldoende ruimte voor zowel een eettafel als een loungehoek, waardoor je op ieder moment van de dag een prettige plek hebt om te ontspannen of gezellig buiten te eten.

Een extra pluspunt is de aangebouwde stenen berging, die is voorzien van elektriciteit. Ideaal voor het stallen van fietsen, extra opslag of als praktische hobby- of klusruimte. Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom.

Kenmerken

- Moderne en instapklare eengezinswoning
- Woonoppervlakte ca. 118 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 128 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 2013
- Energielabel A+++
- Volledig gasloos;
- Voorzien van een bodembron warmtepomp (Alpha Innotec);
- Vloerverwarming én vloerkoeling aanwezig op alle verdiepingen
- Voorzien van 18 zonnepanelen (ter referentie, afgelopen jaar +/-5200 kWh opgewekt)
- Gevel- en dakisolatie uitgevoerd met PIR-isolatie;
- Volledig voorzien van HR++ beglazing;

- Vier slaapkamers;
- Achtertuin op het noordwesten met middag- en avondzon;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Kamers voorzien van dubbele ethernet-aansluiting als een coax-aansluiting.

LOCATIE EN OMGEVING

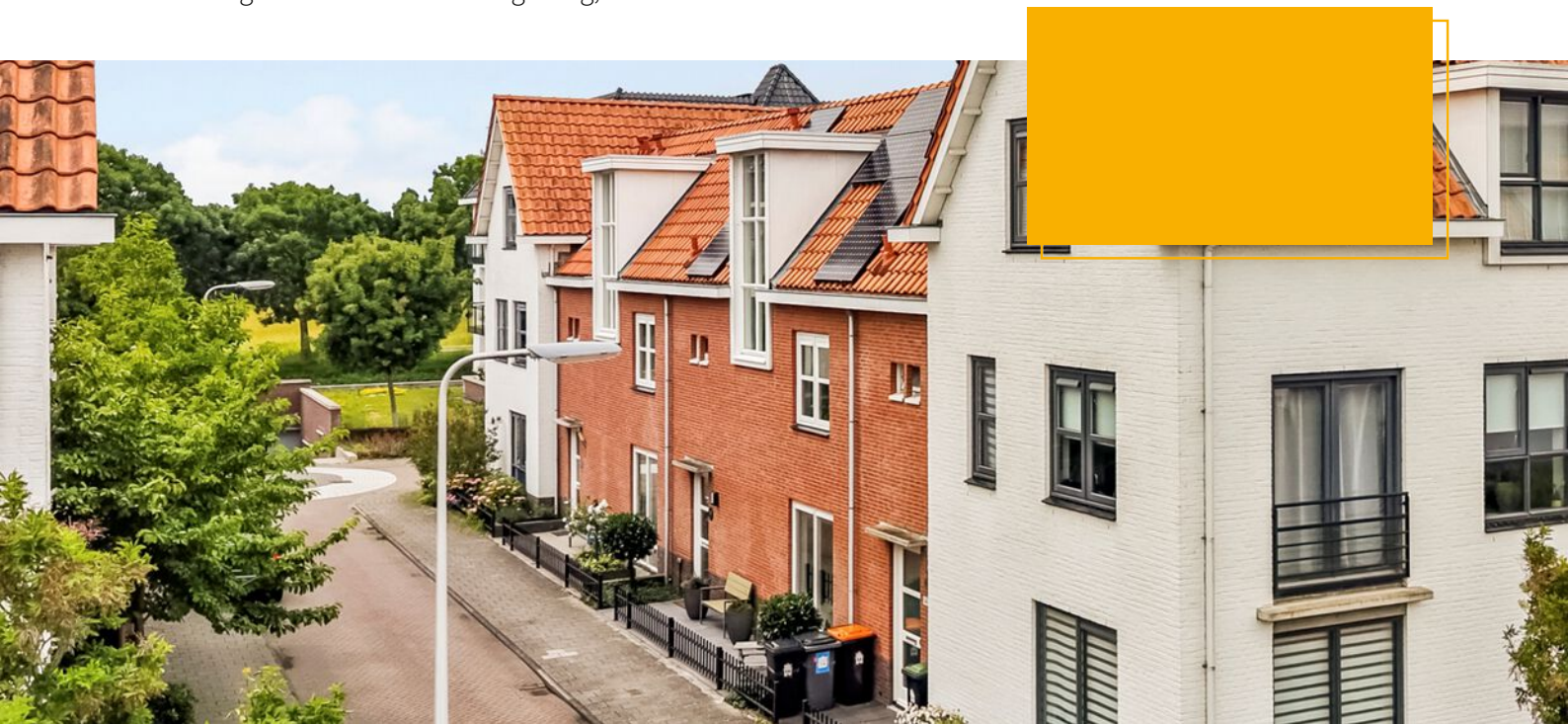
Phoenix 16 ligt in de populaire woonwijk Plasrode in Waddinxveen. Een jonge en ruim opgezette woonwijk met veel groen, speelvoorzieningen en een rustige woonomgeving waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. Scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkels bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Waddinxveen is eenvoudig bereikbaar. Voor ontspanning en recreatie liggen de groene omgeving van de Plasweg en diverse wandel- en fietsroutes dichtbij.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend met goede verbindingen richting de A12 en A20 en een NS-station op korte afstand.

WIL JE DEZE WONING ZELF ERVAREN?

Ben je op zoek naar een duurzame, instapklare gezinswoning met veel licht, ruimte en een heerlijke tuin op een toplocatie in Waddinxveen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf het wooncomfort van Phoenix 16.

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.



# KENMERKEN

## Phoenix 16

---

### Overdracht

Vraagprijs	€ 535.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2013
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	128 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	118 m <sup>2</sup>
Inhoud	436 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m <sup>2</sup>

### Indeling

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

### Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

### Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

### Energieverbruik

Energielabel	A+++
--------------	------

# KENMERKEN

Phoenix 16

---

## **Uitrusting**

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Warmtepomp
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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











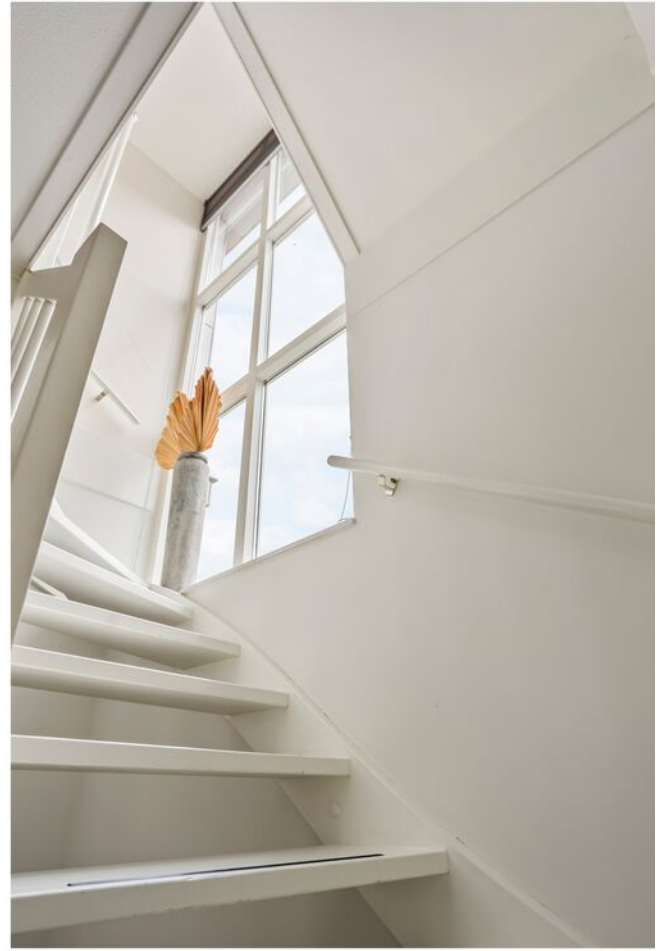
















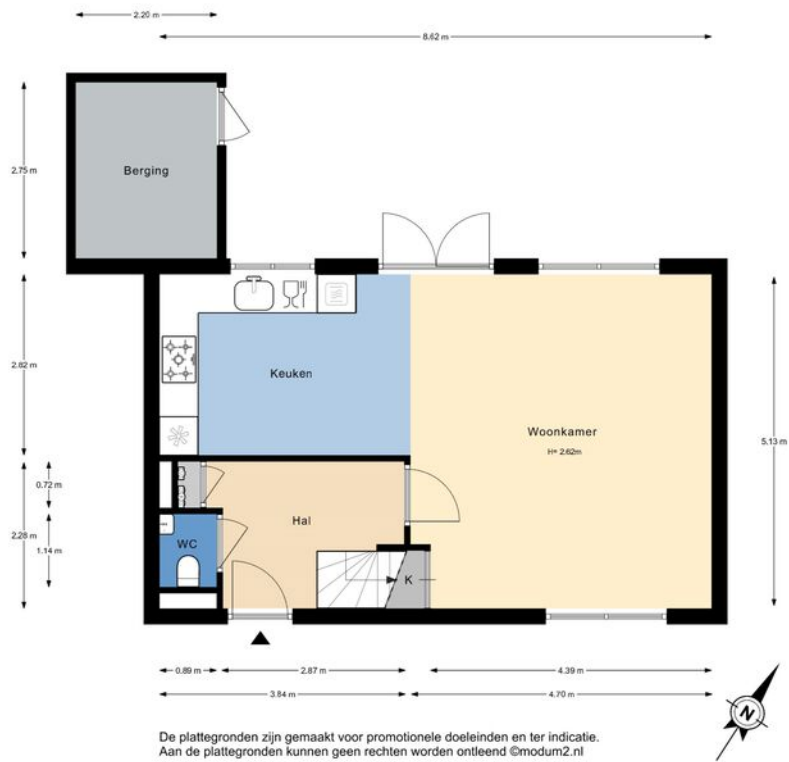






# PLATTEGROND

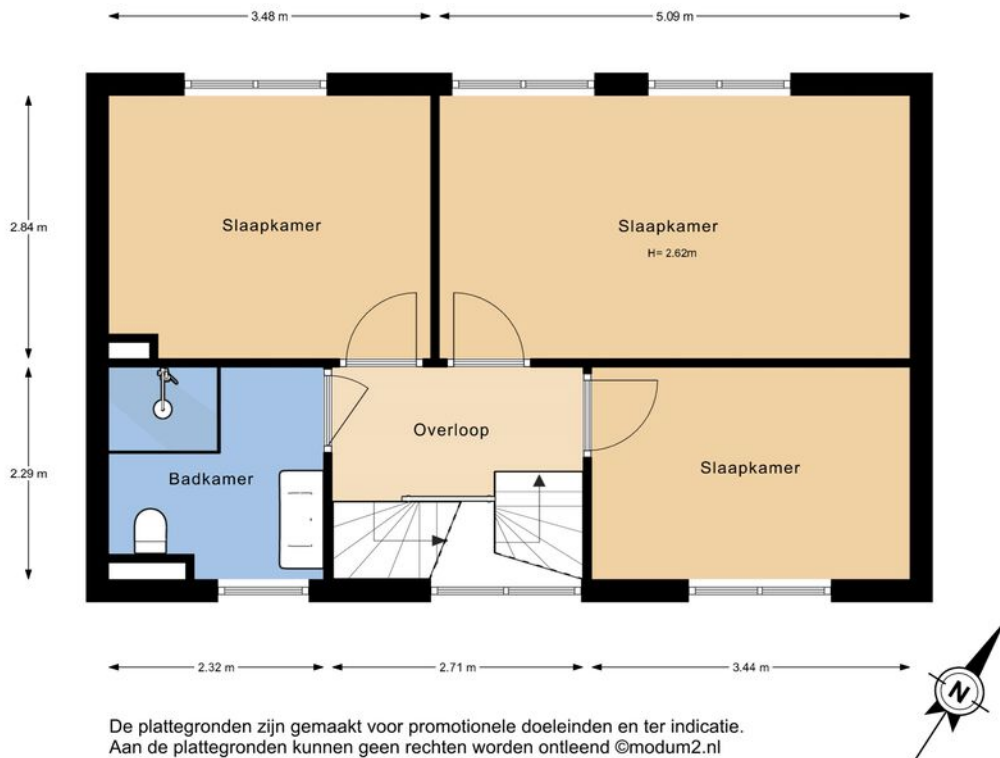
Begane grond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

# PLATTEGROND

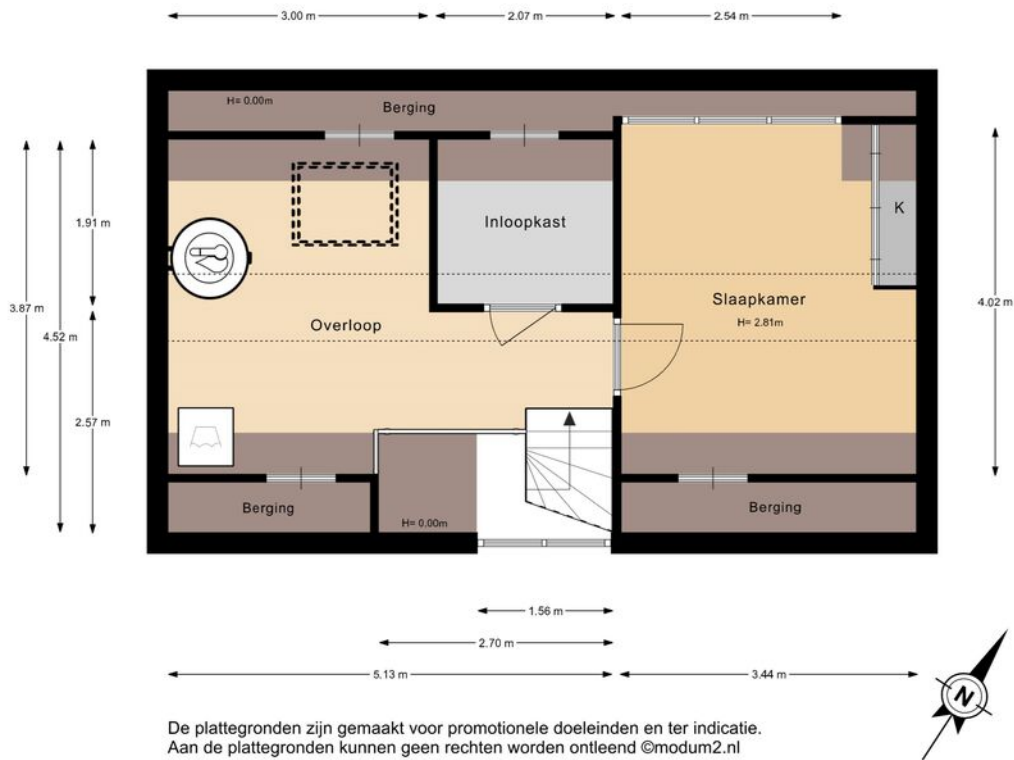
Eerste verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

# PLATTEGROND

Tweede verdieping



# PLATTEGROND

## Situatietekening



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

# ENERGIELABEL

Phoenix 16

Energielabel woningen

Registratienummer  
784540639

Datum registratie  
16-06-2026

Geldig tot  
12-06-2036

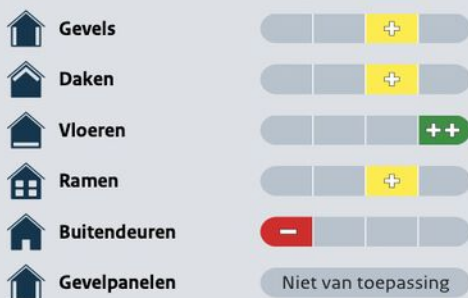
Deze woning  
heeft energielabel

**A+++**

(energie uit fossiele brandstoffen) 23,13 kWh/m<sup>2</sup>



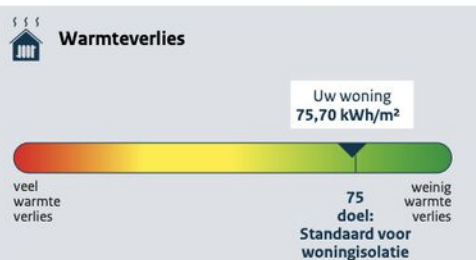
## Isolatie van uw woning



## Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	4.756 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>] **4,27**

Aandeel hernieuwbare energie [%] **83,4**

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **klein**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

### Adres

Phoenix 16  
2743MT Waddinxveen

### Bouwjaar

2013

### Woningtype

Tussenwoning

### Gebruiksoppervlakte

122 m<sup>2</sup>



### Energieadviseur

L.S.A. Balk


# KADASTRALE KAART

Phoenix 16

Kadastrale kaart

Uw referentie: mike



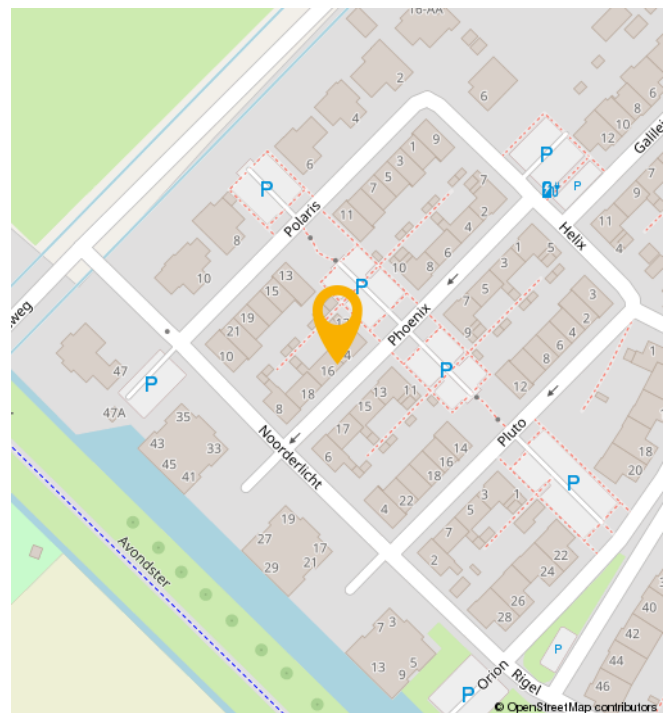
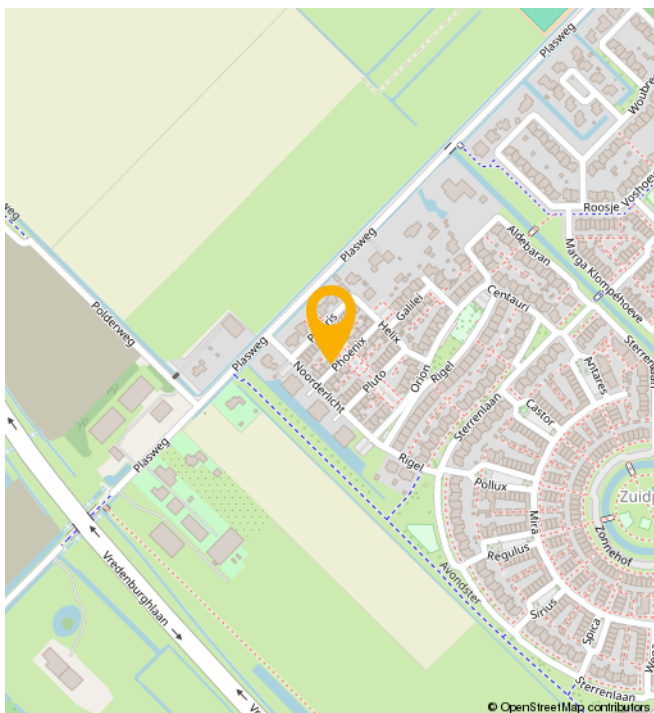
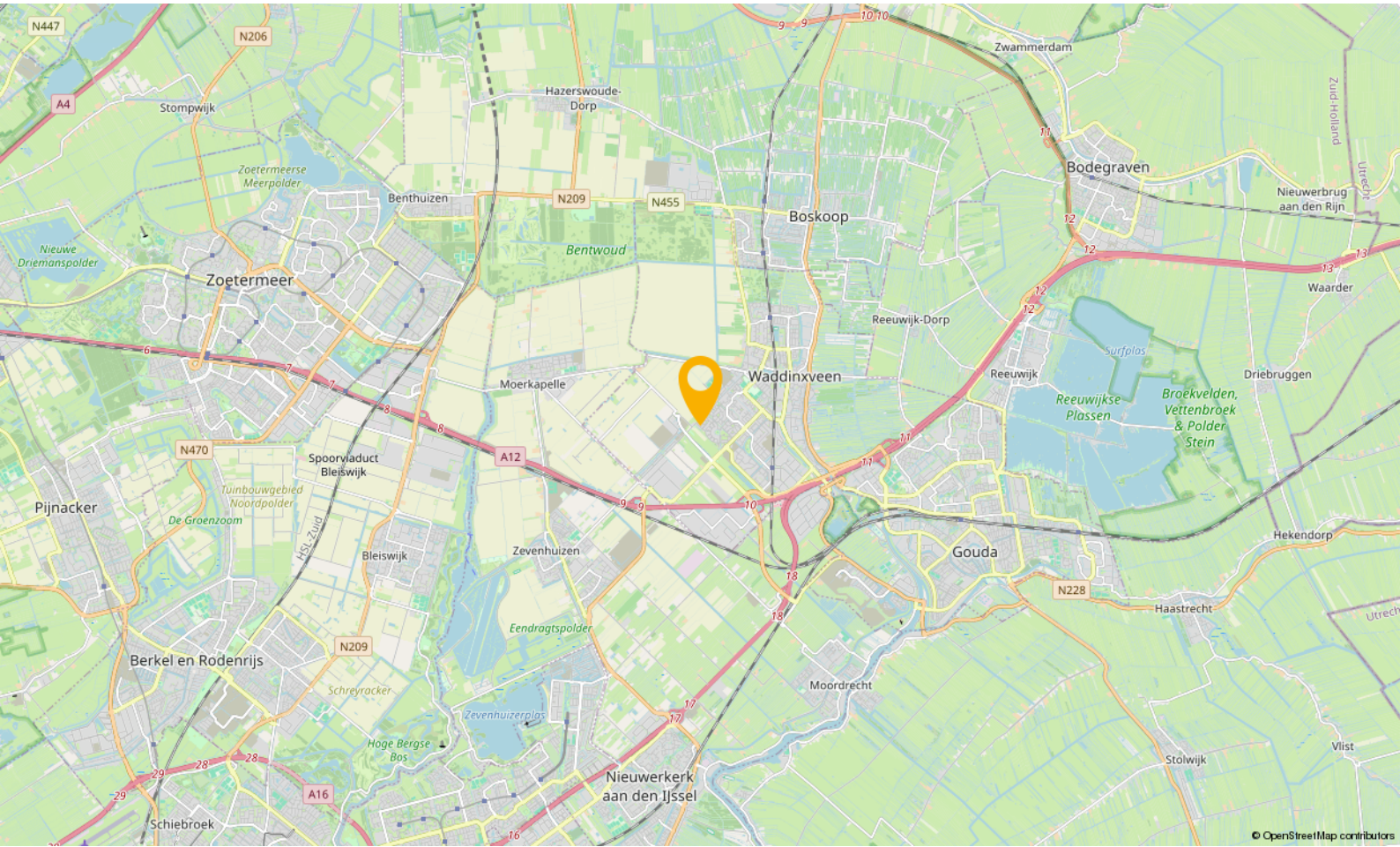
<b>12345</b> Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Perceelnummer	Kadastrale gemeente Waddinxveen	
<b>—</b> Huisnummer	Sectie C	
<b>—</b> Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5094	
<b>—</b> Voorlopige kadastrale grens		
<b>—</b> Administratieve kadastrale grens		
<b>—</b> Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 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

Phoenix 16



# 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.

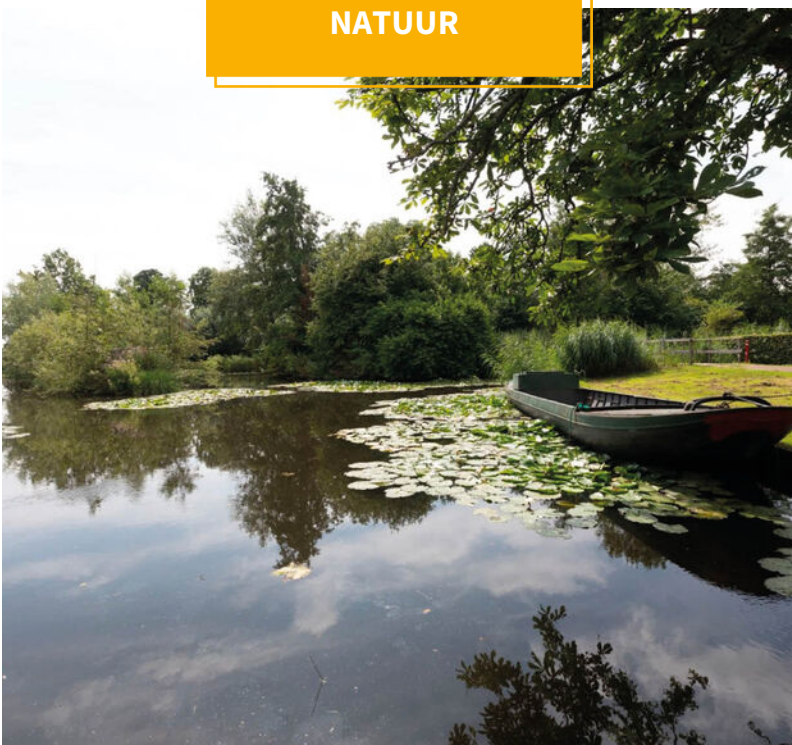
### En heerlijk centraal

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 / Zuidplas 90

**Leeftijd**



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 29%

65+: 19%

**Koop / huur**



Koop: 89%

Huur: 11%

**Huishoudens**



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 45%



**Percentage mannen:**

**51%**



**Percentage vrouwen:**

**49%**



**Aantal auto's:**

**1,3 per huishouden**

# JOUW MAKELAAR

***‘Met een goed gevoel naar huis’***

**“Vraag aan Mike Bijl wat hij als makelaar het leukste vindt en hij zegt met een goed gevoel naar huis rijden.”**

“En dat goede gevoel krijg ik als ik mensen met een lach op hun gezicht het kantoor uit zie gaan. Mijn corebusiness is de verkoop van nieuwbouwprojecten en het verhuren van verhuurprojecten voor professionele opdrachtgevers. Inmiddels heb ik al honderden vaak jonge stellen en gezinnen mogen helpen bij de aankoop van een nieuwbouwhuis.


Ik adviseer bij de keuze voor een woning maar geef ook alle praktische tips over de afwerking, inrichting en het meerwerk. En als ze dan hier blij de deur uitgaan vind ik dat het allerleukste van mijn werk.”



***Jouw makelaar voor deze woning is***

***Mike Bijl***

Neem contact met mij op voor  
meer informatie

 06 54 33 22 37

 [mike@gouwestadmakelaardij.nl](mailto:mike@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 menigeen 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!”



**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.

