



## PAPIERMOLEN 7

2741 NR Waddinxveen

€ 559.000 K.K.

 139m<sup>2</sup>

 131m<sup>2</sup>

Kom  
**gezellig**  
binnen!

# OMSCHRIJVING

## Papiermolen 7

---

. \*\*Een buitenkans in Waddinxveen: Ruime gezinswoning met energielabel A+! \*\*

Let op: deze woning is onverwacht opnieuw beschikbaar gekomen!

Ben je op zoek naar een plek waar jij en je gezin lekker kunnen wonen, spelen en genieten? Kom dan eens kijken naar deze superleuke eengezinswoning aan Papiermolen 7 in het gezellige Waddinxveen! Met z'n bouwjaar van 2013 en energielabel A+ hoef je je over isolatie, hoge stookkosten of verouderde voorzieningen geen zorgen te maken. Dit huis is namelijk comfortabel, modern én energiezuinig, mede door de aanwezigheid van 10 zonnepanelen. Ideaal voor jonge gezinnen die toe zijn aan een nieuw hoofdstuk!

\*\*Een zee aan ruimte\*\*

Je gelooft het bijna niet, maar deze tussenwoning heeft maar liefst 139 m<sup>2</sup> woonoppervlak en met een breedte van meer dan vijf meter (precies: 5,43 meter) voelt elke kamer lekker ruim aan. Of je nu gezellig met z'n allen thuisfilmpjes kijkt in de woonkamer of rustig wilt werken op zolder—er is voor iedereen plek genoeg. Ook leuk: in totaal vind je hier vijf royale slaapkamers en bovendien een hele grote vliering. Eigen thuishkantoor, speelkamer, logeerkamer of riante inloopkast? Alles kan!

\*\*Comfort voor het hele gezin\*\*

Wat echt fijn is aan dit huis, is dat het helemaal is ingericht op relaxed gezinsleven. Op de eerste verdieping vind je naast de badkamer een extra toiletruimte; nooit meer ochtendspits of rijen voor de wc! Geloof ons, daar ga je iedere dag van genieten. De begane grond is één grote open en lichte leefruimte, waar koken, eten en samen zijn vanzelfsprekend in elkaar overlopen. De keuken aan de voorzijde is verzorgd en compleet uitgevoerd met onder meer een Quooker kraan. Vanuit de woonkamer loop je via een schuifpui zo de tuin in—en geloof ons, deze zonnige achtertuin op het westen (ruim 54 m<sup>2</sup>!) wordt gegarandeerd jouw favoriete plekje om te borrelen, barbecueën

of gewoon lekker te relaxen als de kinderen buiten spelen. De tuin is mooi aangelegd, inclusief een robuuste en sfeervolle overkapping. Een elektrisch bediend zonneschermb, buitenkraan en buitenverlichting zorgt voor alle comfort.

\*\*Energiezuinig wonen zonder gedoe\*\*

Geen verrassingen als de energierekening komt! Dankzij het energielabel A+, volledige isolatie, 10 zonnepanelen en modern bouwjaar zit je hier extra comfortabel en houd je meer geld over voor leuke dingen. Het Energie Prestatie Advies laat zien dat hier echt aan alles is gedacht: HR++ beglazing, goede dak- en muurisolatie en een milieubewuste aanpak. Zo maak jij alvast een duurzame keuze voor de toekomst van je gezin—dat voelt toch goed?

\*\*Veilig, rustig en kindvriendelijk\*\*

Papiermolen 7 ligt in de ruim opgezette Oostpolderwijk (Alblas locatie)—een wijk waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. Rust, ruimte en groen zijn hier standaard. Hebben de kinderen zin om te ravotten? Overal in de buurt zijn speelvoorzieningen te vinden. Voor de boodschappen hoef je trouwens niet ver: binnen een paar minuten lopen sta je al op het gezellige Gouweplein, waar je winkels, horeca en andere voorzieningen bij de hand hebt. En kom je met de auto? Voor de deur zelf kun je altijd makkelijk parkeren—da's wel zo handig na je werk of als er visite langskomt.

\*\*Extra's die het verschil maken\*\*

Nog even samenvatten waarom dit huis zo bijzonder is:

- Bouwjaar 2013, dus helemaal bij de tijd!
- Energietabel A+, maximaal geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en direct klaar voor de toekomst
- Riante tuin op het westen van 54 m<sup>2</sup>—zon gegarandeerd en voorzien van overkapping
- Maar liefst 5 slaapkamers, verdeeld over twee woonlagen en een bergvliering in de nok van het

huis

- Tweede, apart toilet op de verdieping: nooit meer ochtendstress!
- Perceel van 131 m<sup>2</sup> met voldoende privacy
- Kindvriendelijke buurt, dichtbij scholen, speeltuinen en winkels
- Genoeg parkeerruimte voor de deur

**\*\*Kortom: grijp je kans!\*\***

Dit huis biedt alles wat je als (jong) gezin maar kunt wensen: ruimte, comfort, energiezuinigheid én een leuke, rustige woonomgeving. Hier hoeft niks meer aan te gebeuren—gewoon je spullen pakken en genieten maar!

Zie jij jezelf hier al wonen? Twijfel dan niet en neem snel contact met ons op voor een bezichtiging. Wacht niet te lang, want dit soort kansen komen maar zelden voorbij!

**\*\*Papiermolen 7, Waddinxveen: jouw (t)huis begint hier.\*\***

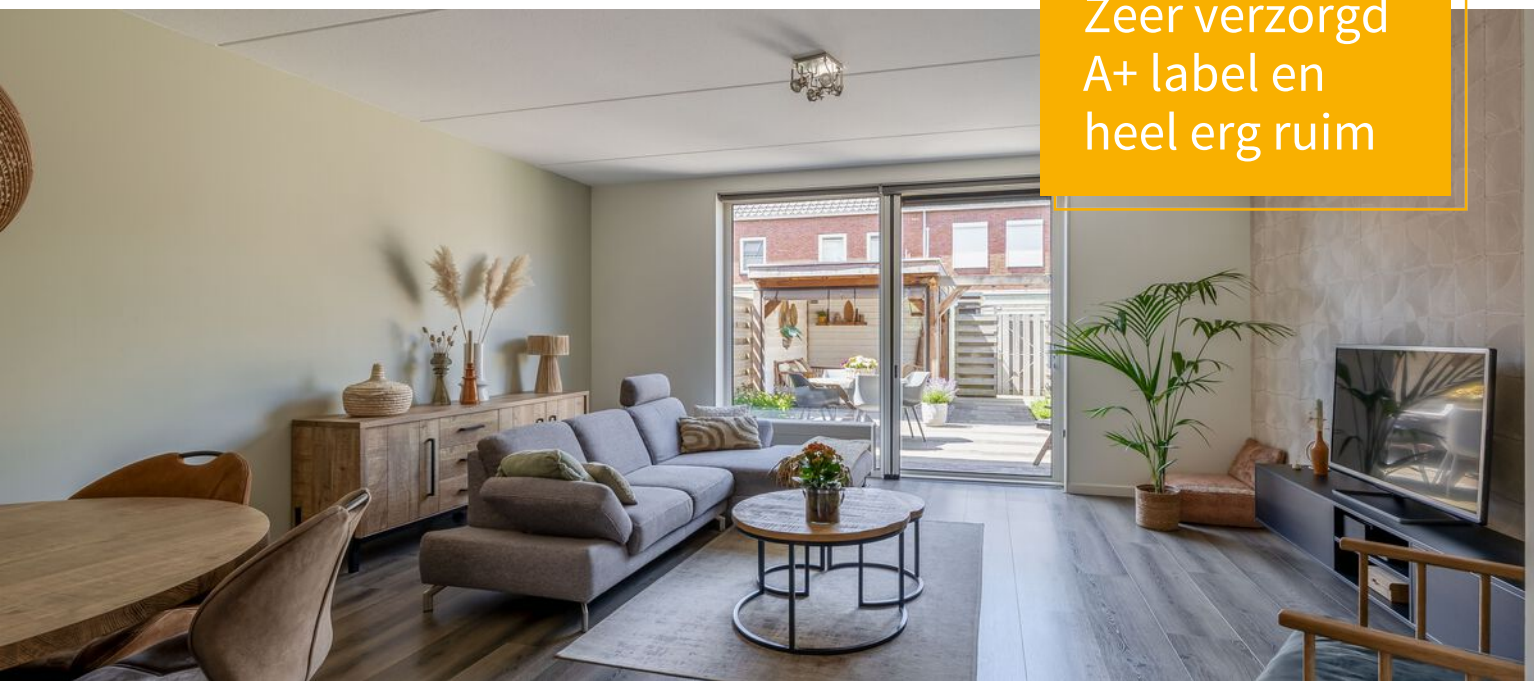
Afmetingen:

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

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.

Zeer verzorgd  
A+ label en  
heel erg ruim



# KENMERKEN

## Papiermolen 7

---

### Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 559.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

### Bouw

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

### Oppervlaktes en inhoud

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte             | 131 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen      | 139 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                         | 486 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte externe bergruimte | 7,4 m <sup>2</sup> |

### Indeling

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

### Locatie

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>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

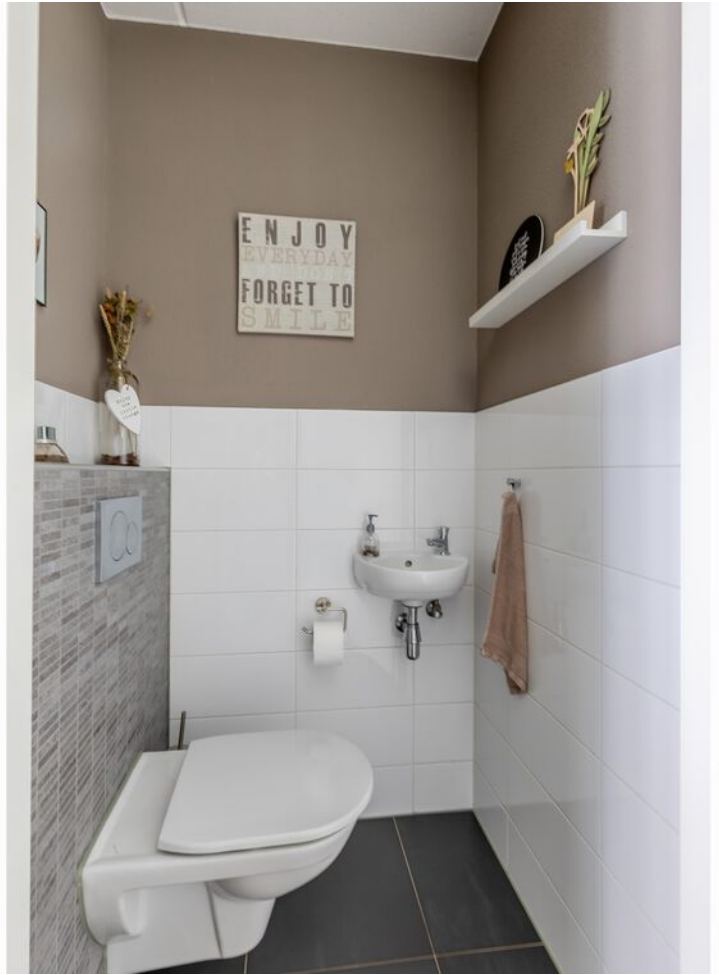
Eigen grond

Eigendom

Eigen grond



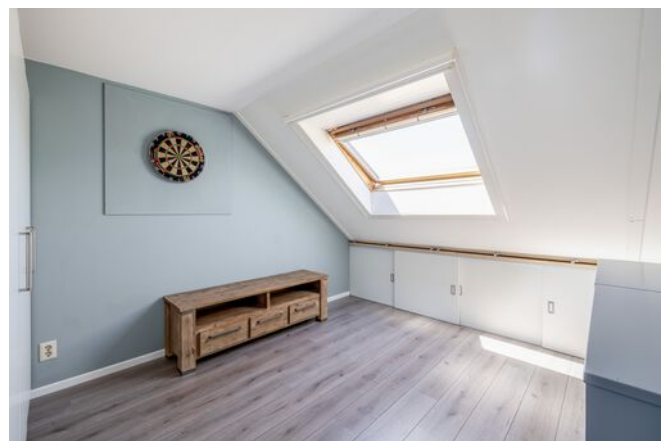
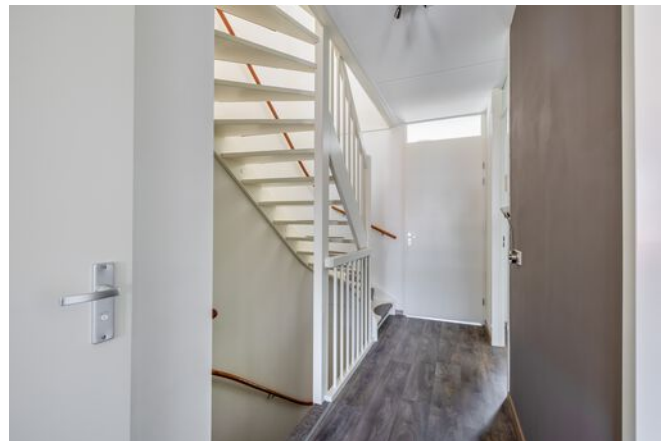
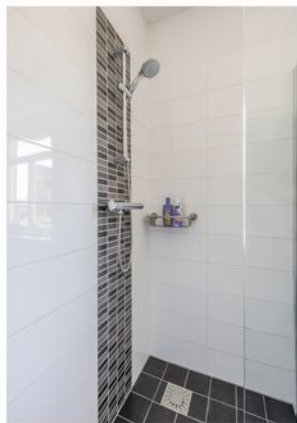








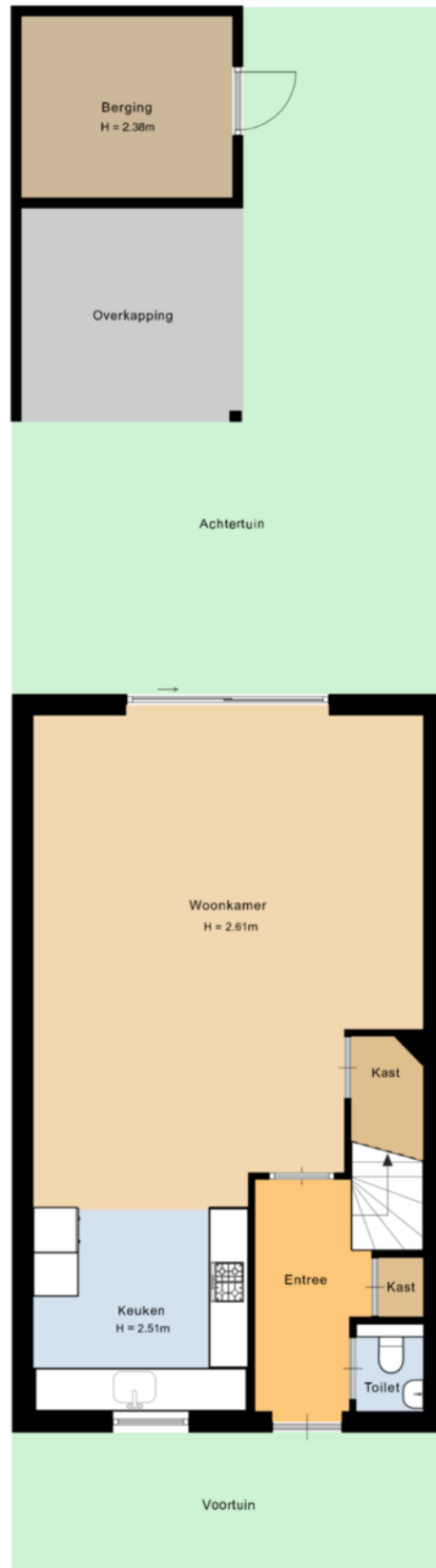






# PLATTEGROND

## BEGANE GROND EN TUIN



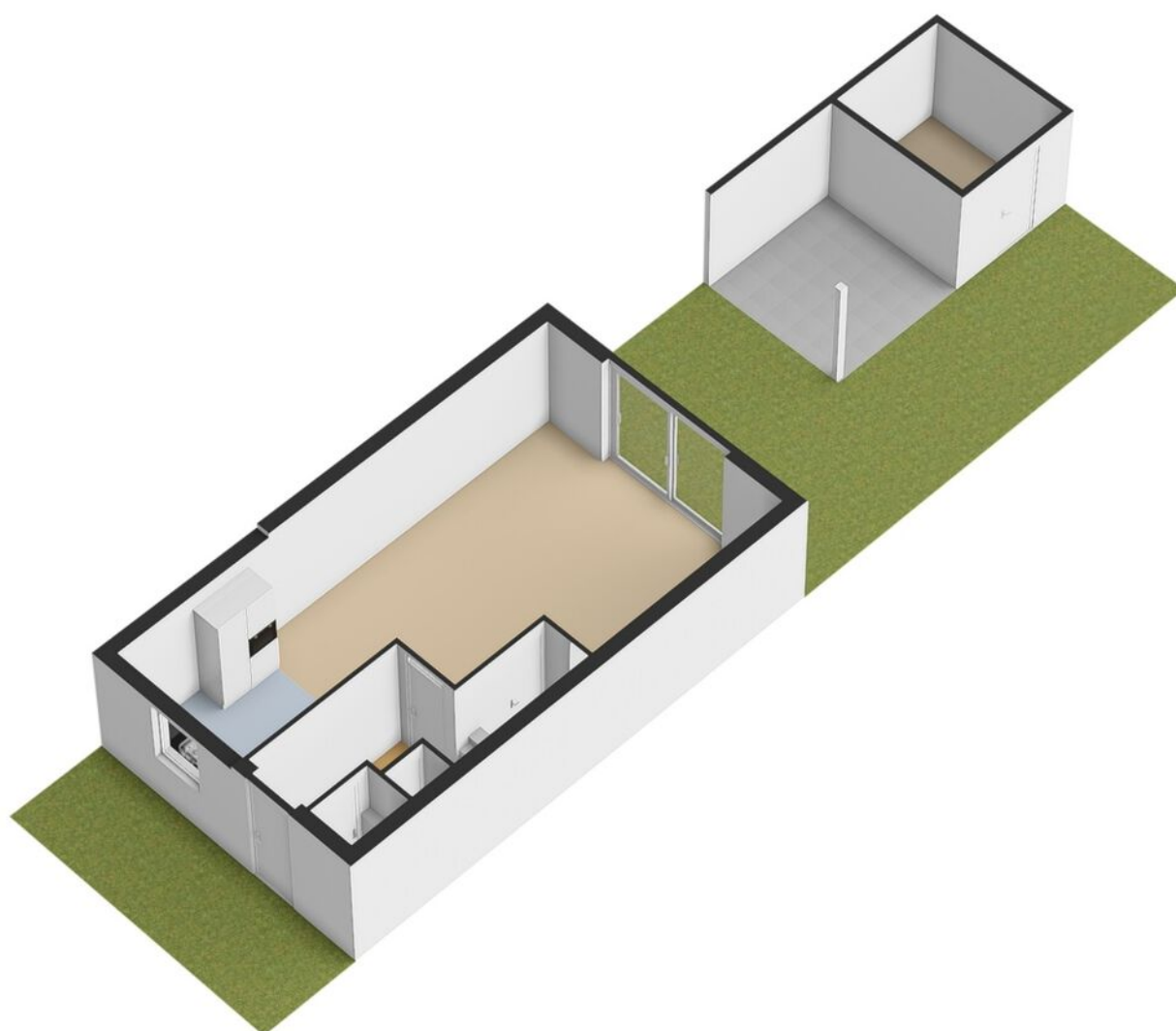
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# PLATTEGROND

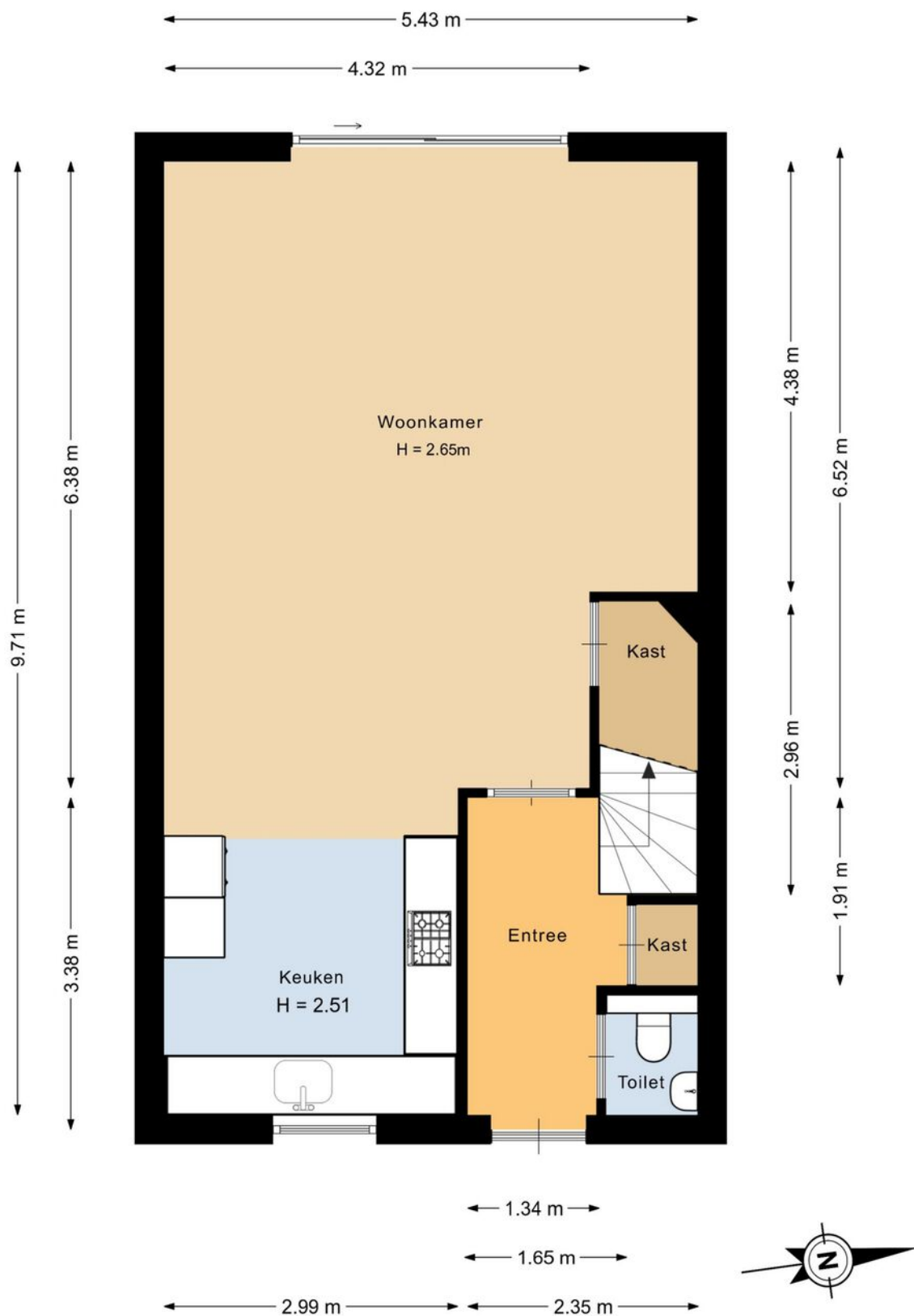
## BEGANE GROND EN TUIN 3D

---



# PLATTEGROND

BEGANE GROND

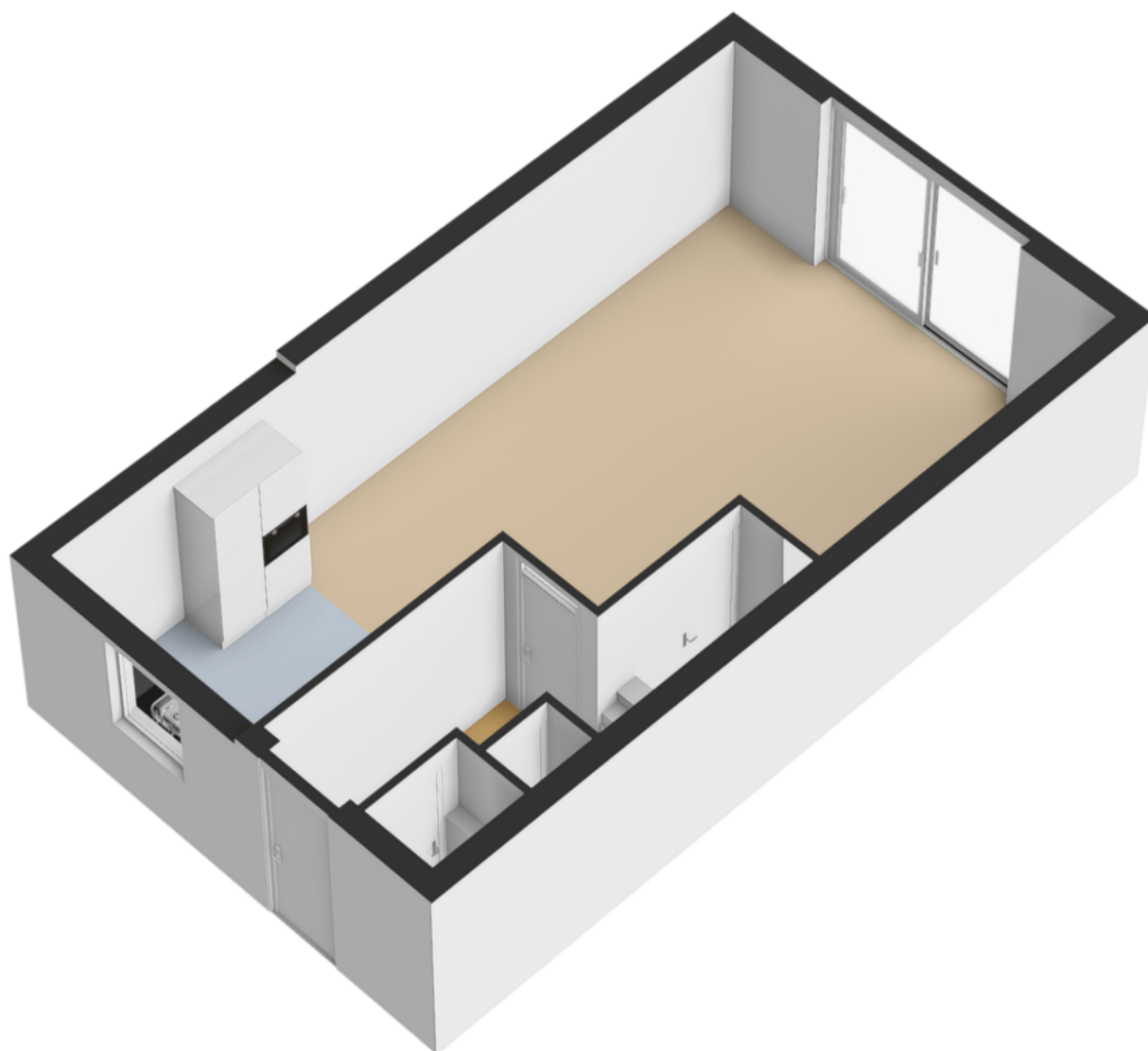


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND

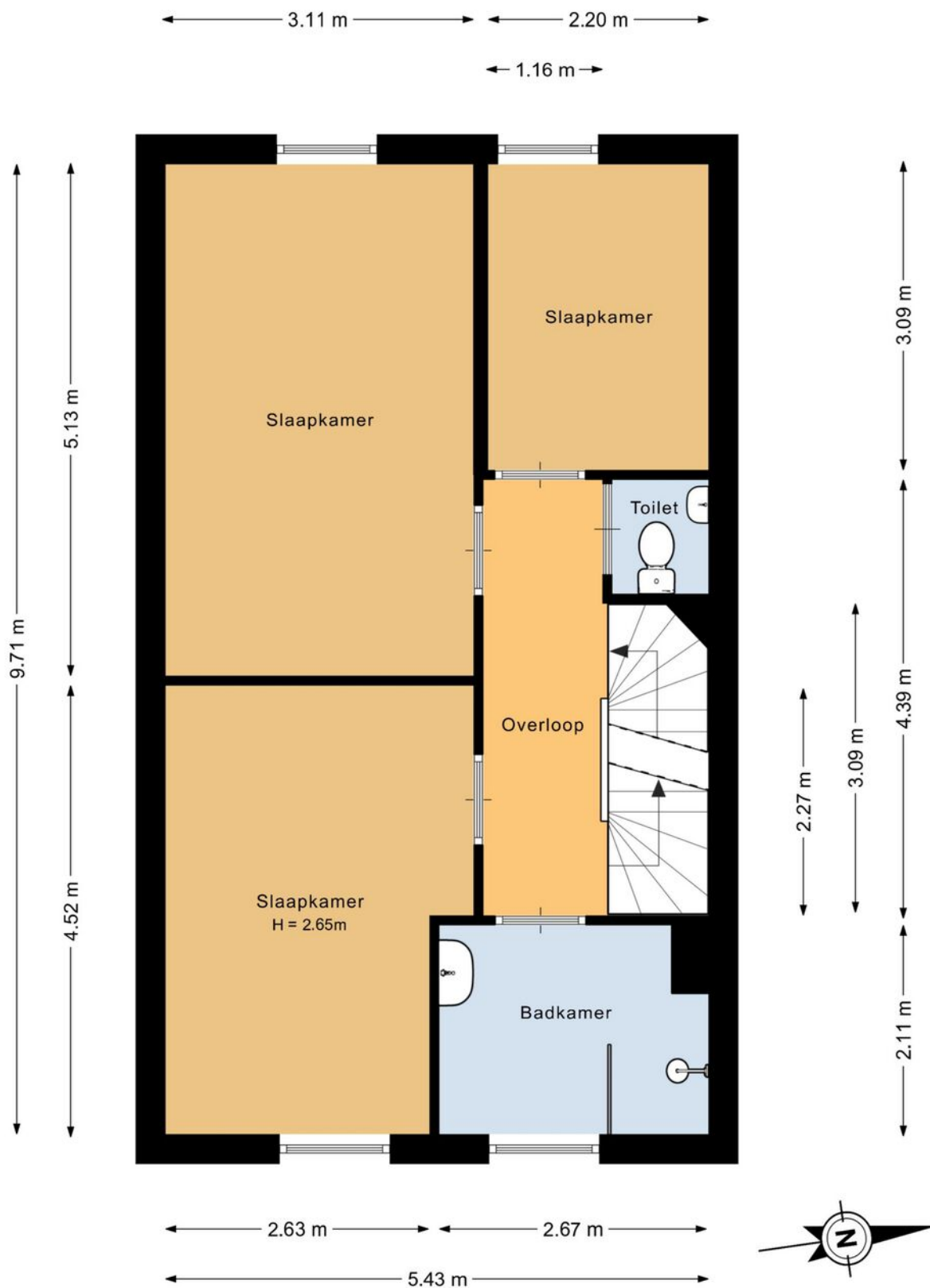
BEGANE GROND 3D

---



# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

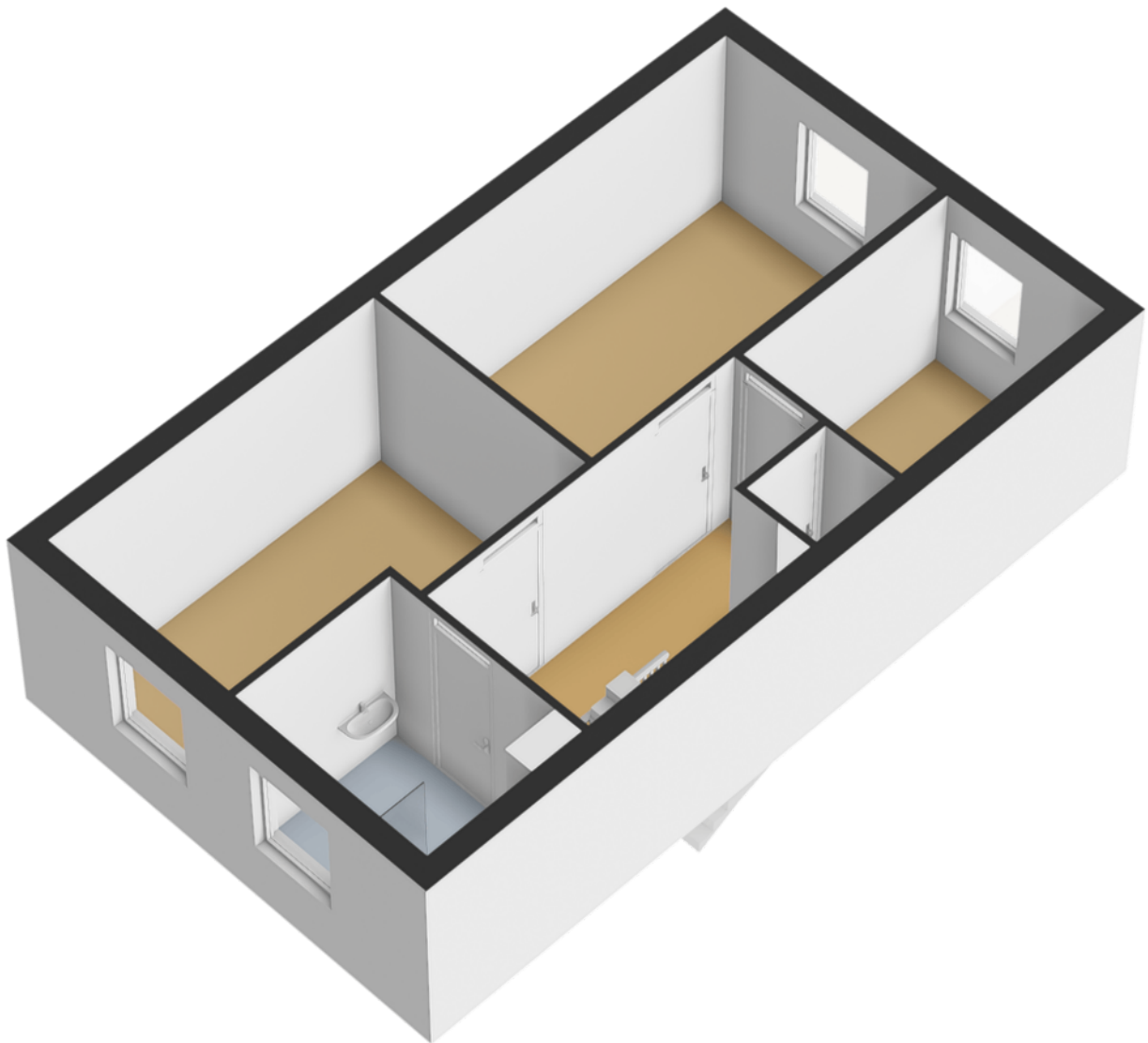


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND

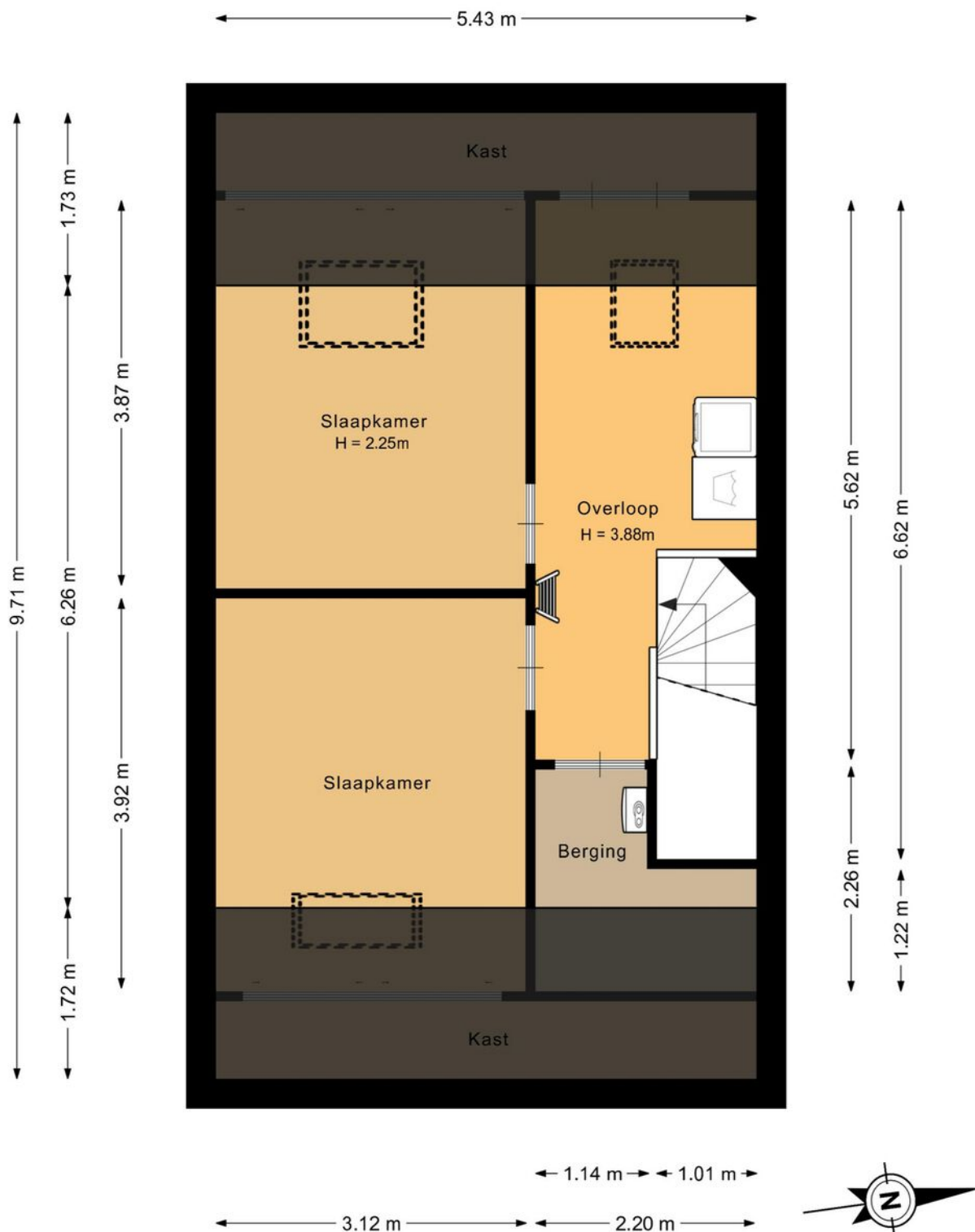
EERSTE VERDIEPING 3D

---



# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING

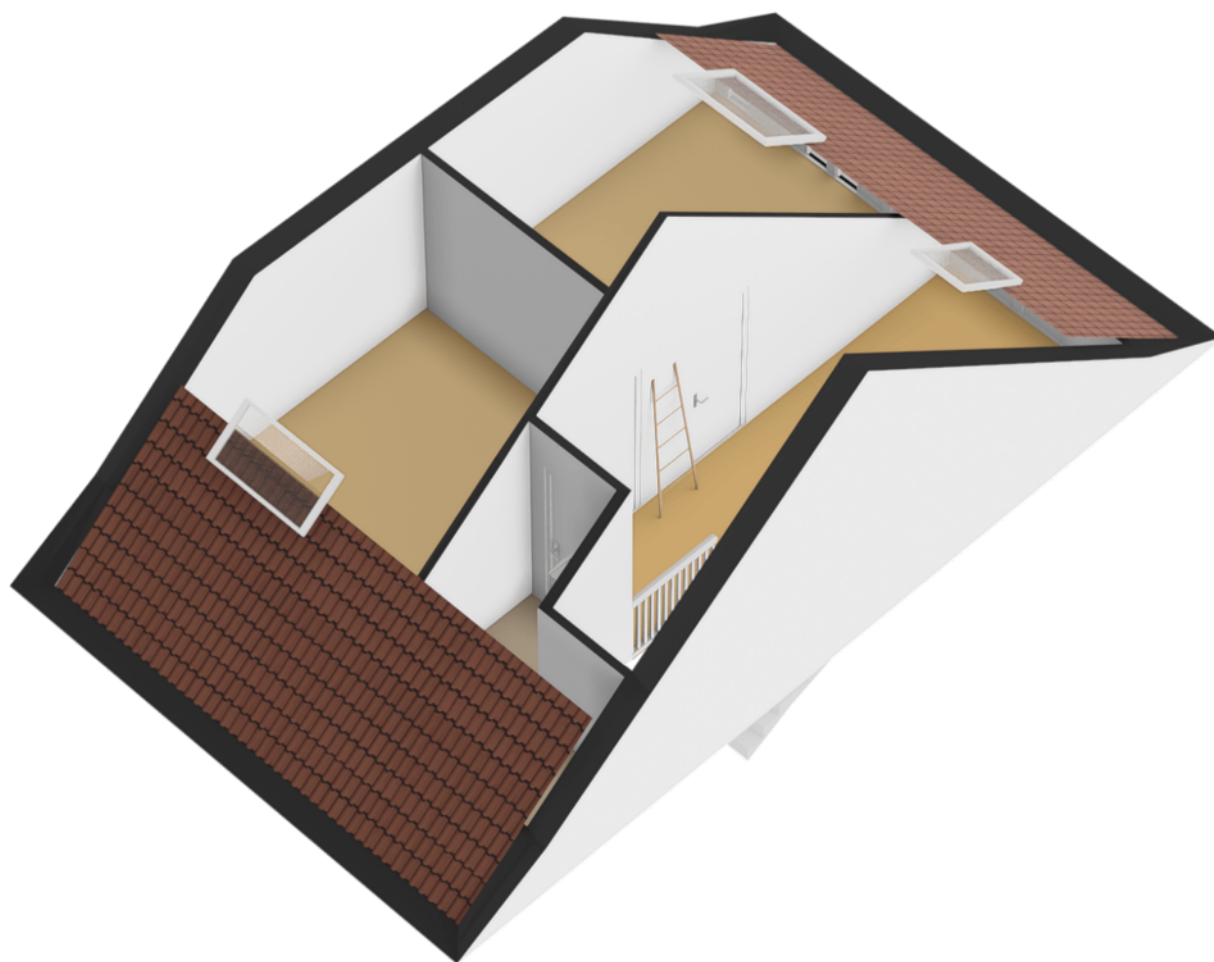


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING 3D

---

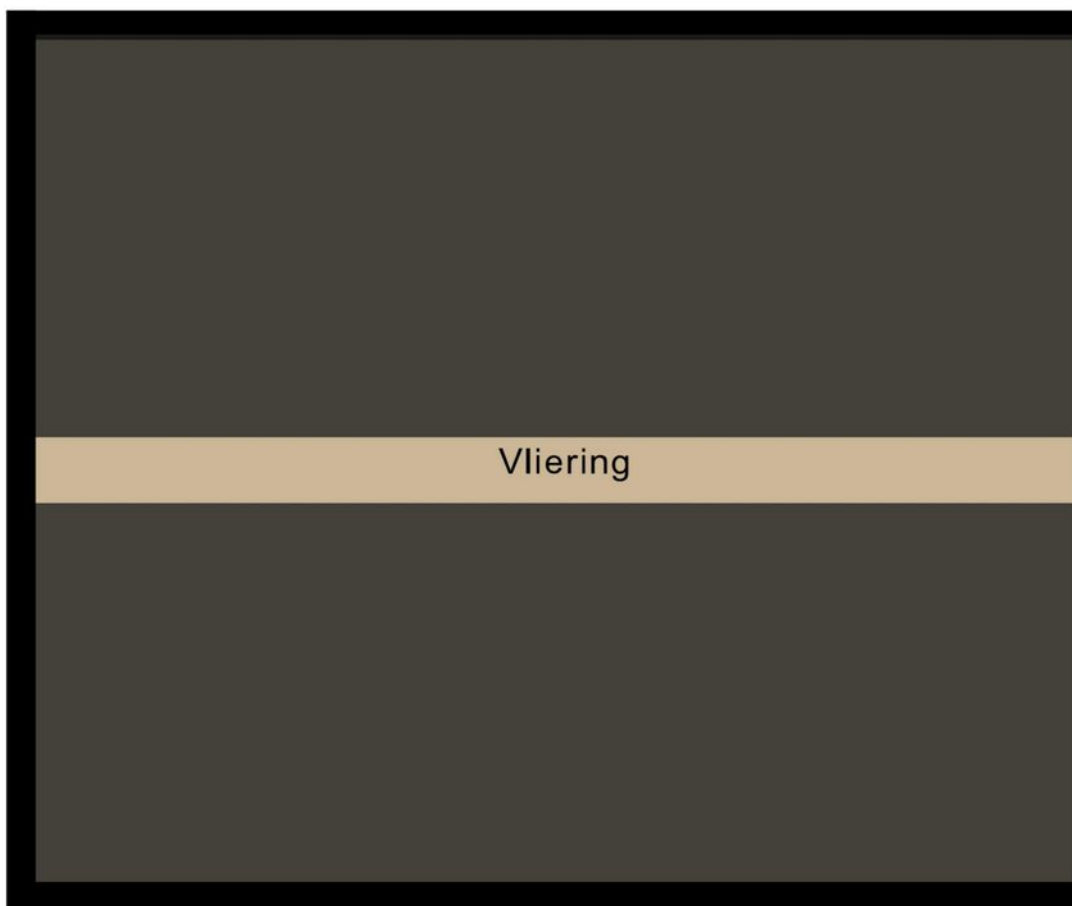


# PLATTEGROND

BERGVLIERING



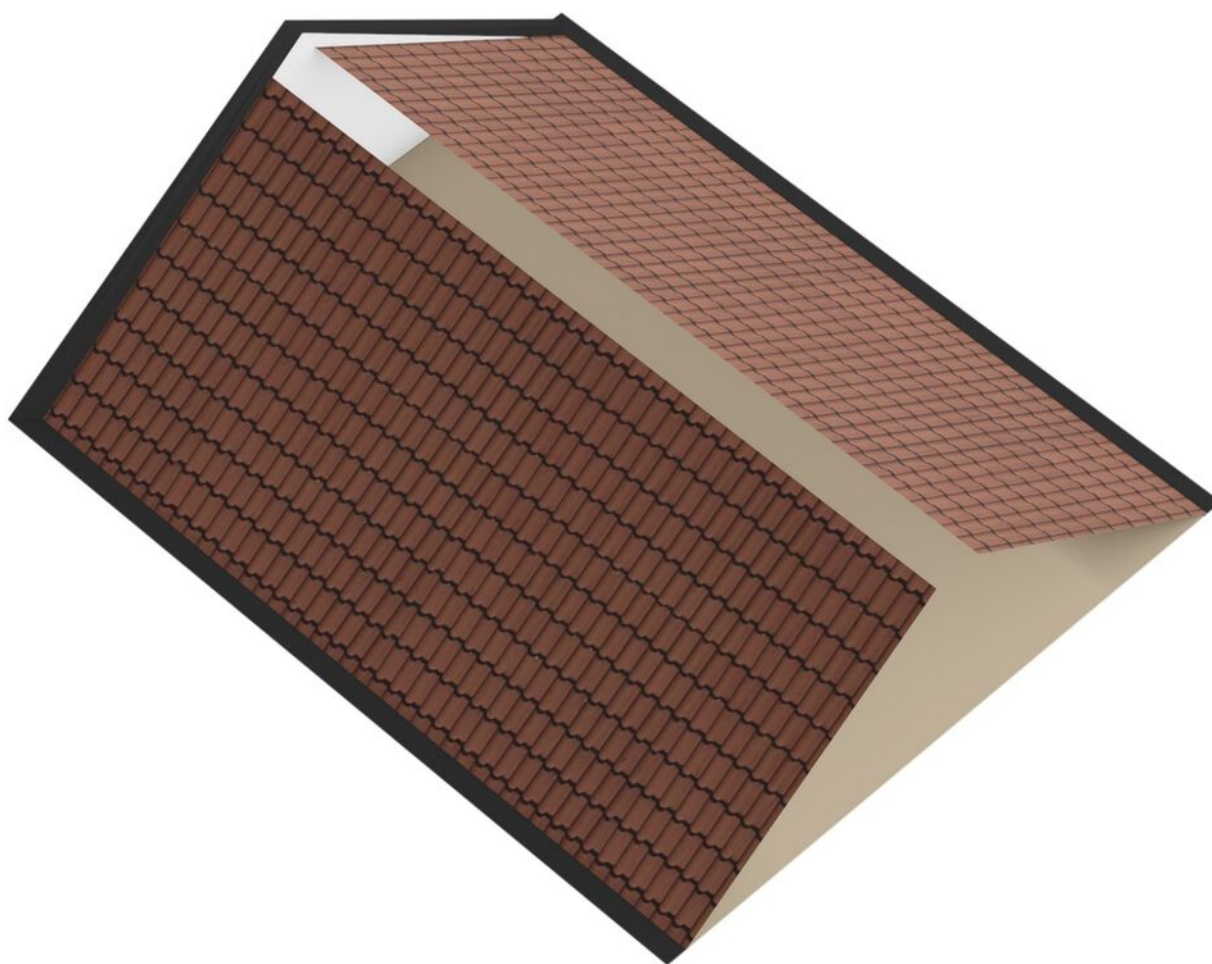
← 5.26 m →



↑ 4.31 m ↓

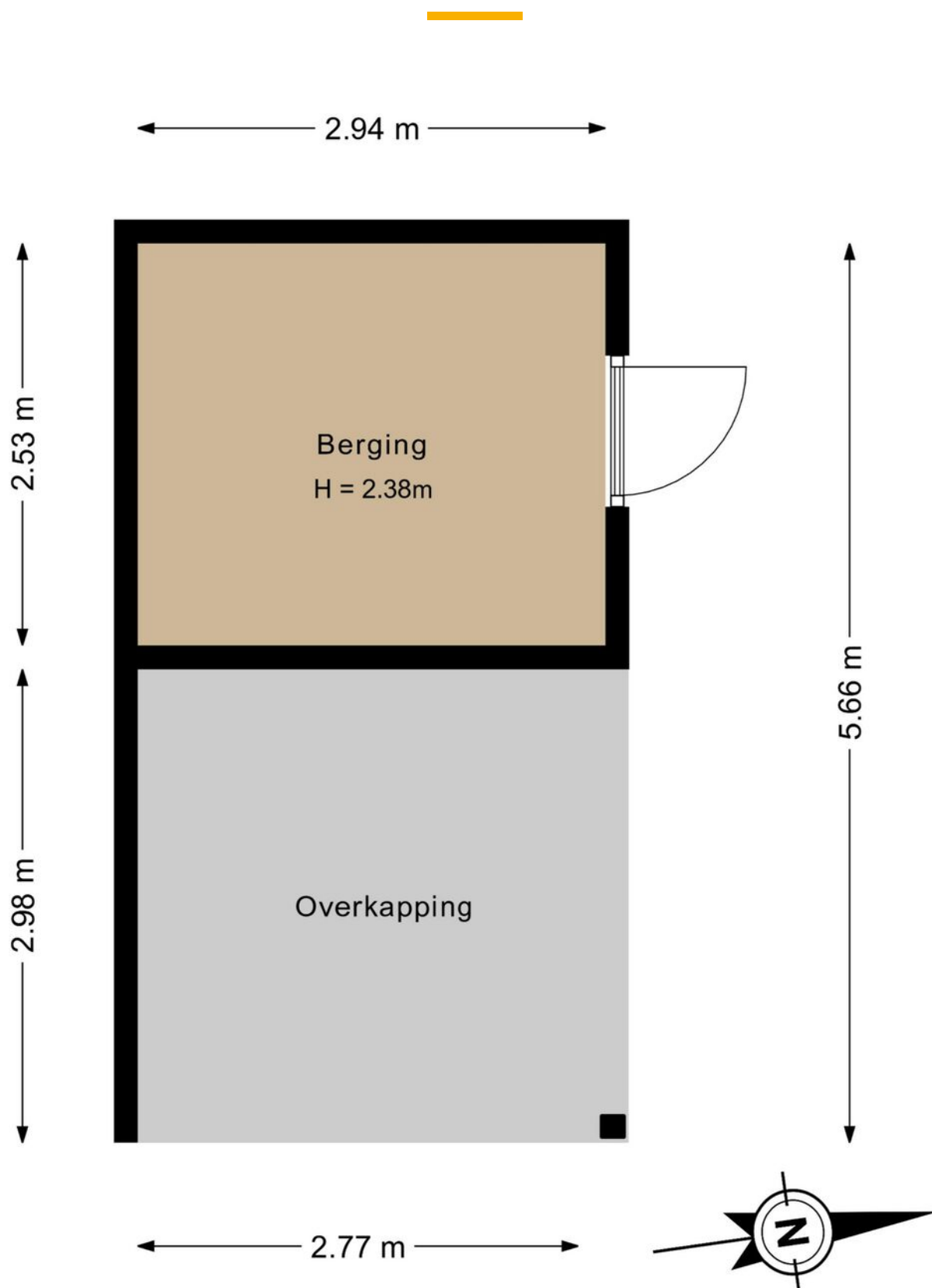
# PLATTEGROND

BERGVLIERING 3D



# PLATTEGROND

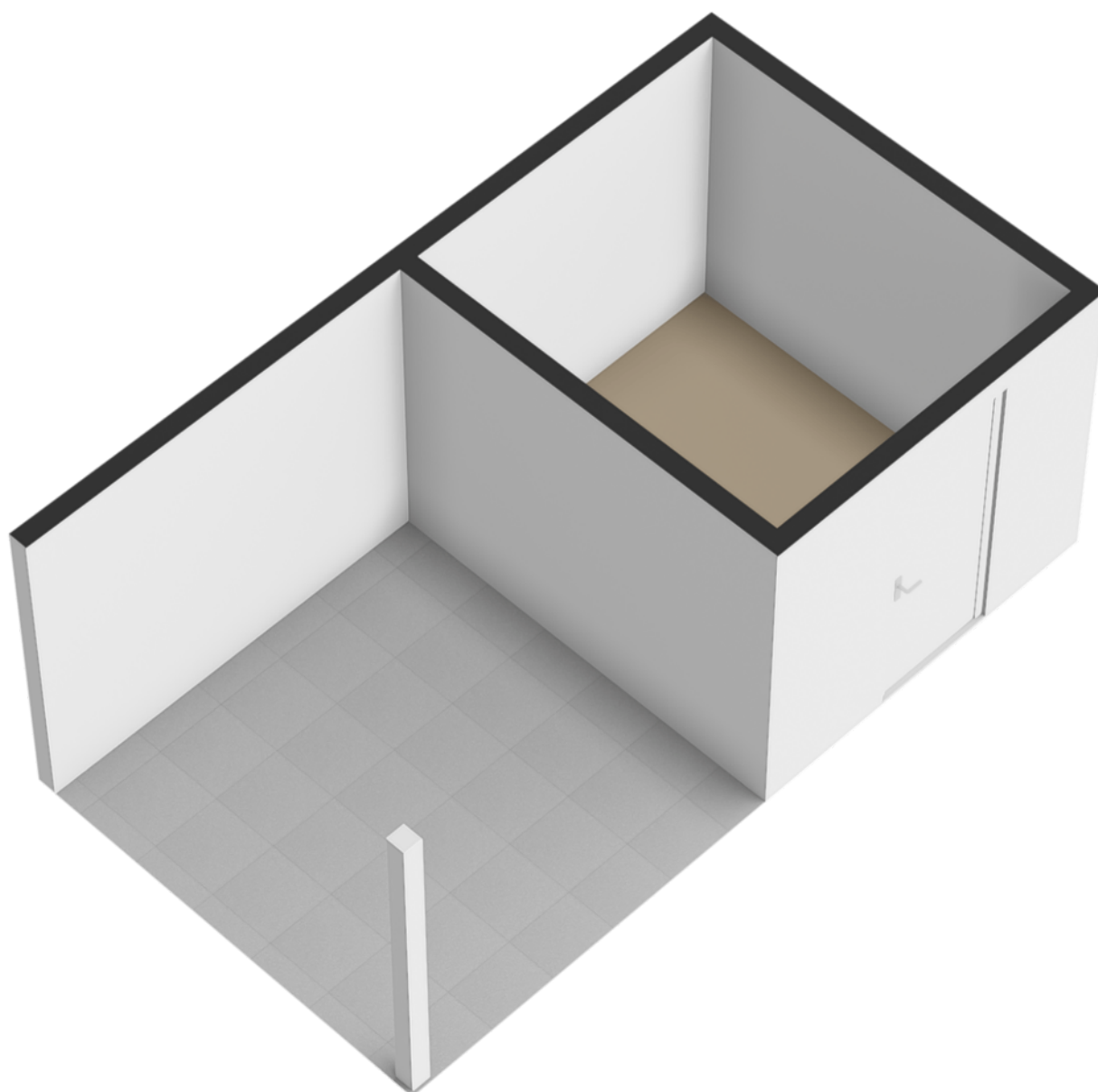
BERGING



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

# PLATTEGROND

BERGING 3D



# ENERGIELABEL

Papiermolen 7

Energie label woningen

Registratienummer  
947657034

Datum registratie  
02-07-2026

Geldig tot  
19-05-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

A<sup>+</sup>



## 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 | 3250 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



18,5 %

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<sup>2</sup>

### 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](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# KADASTRALE KAART

## Papiermolen 7

Kadastrale kaart

Uw referentie: wim



**12345**  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen  
Sectie D  
Perceel 3254

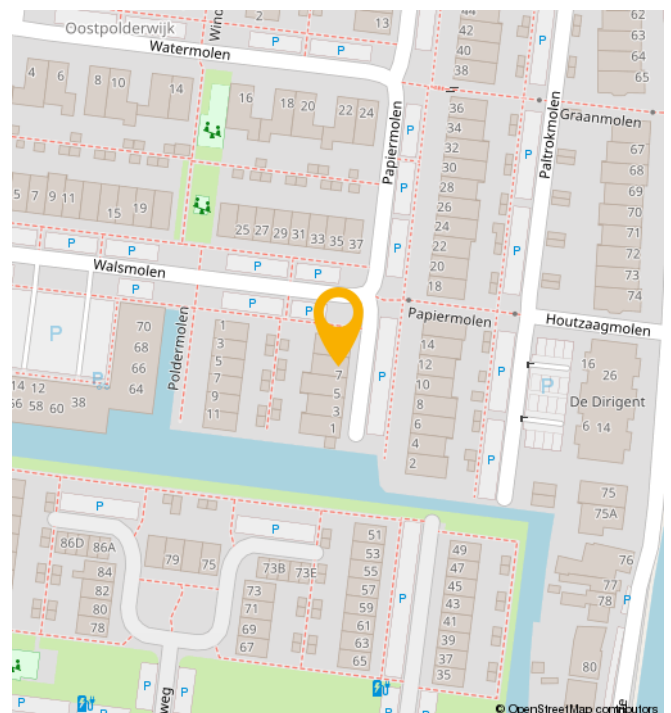
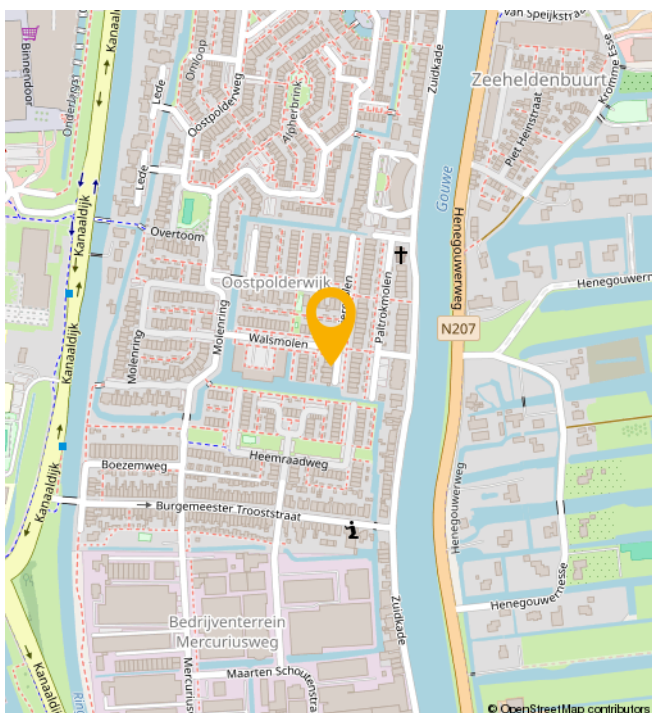
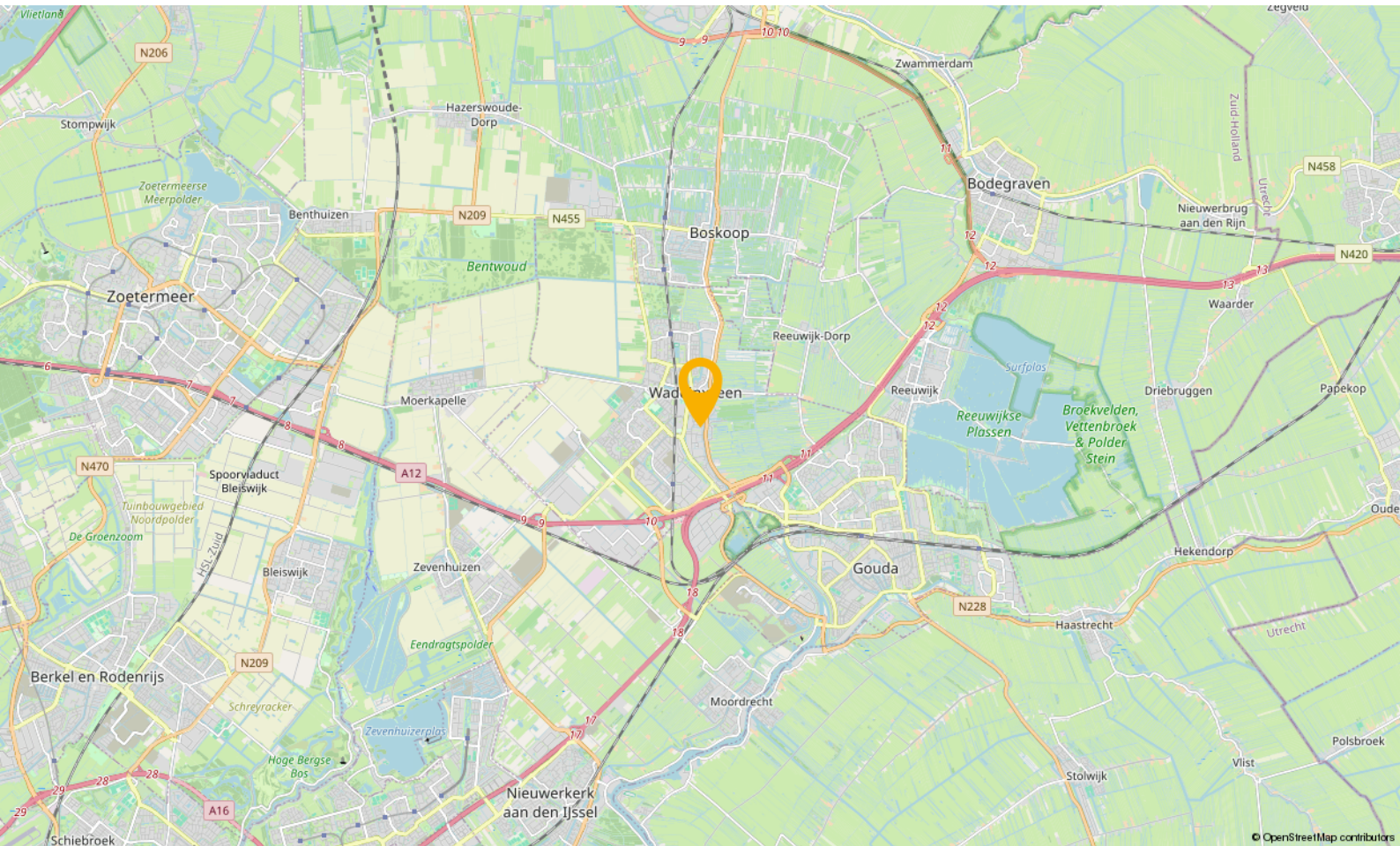
kadaster

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 dorpse 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 avonden?

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.

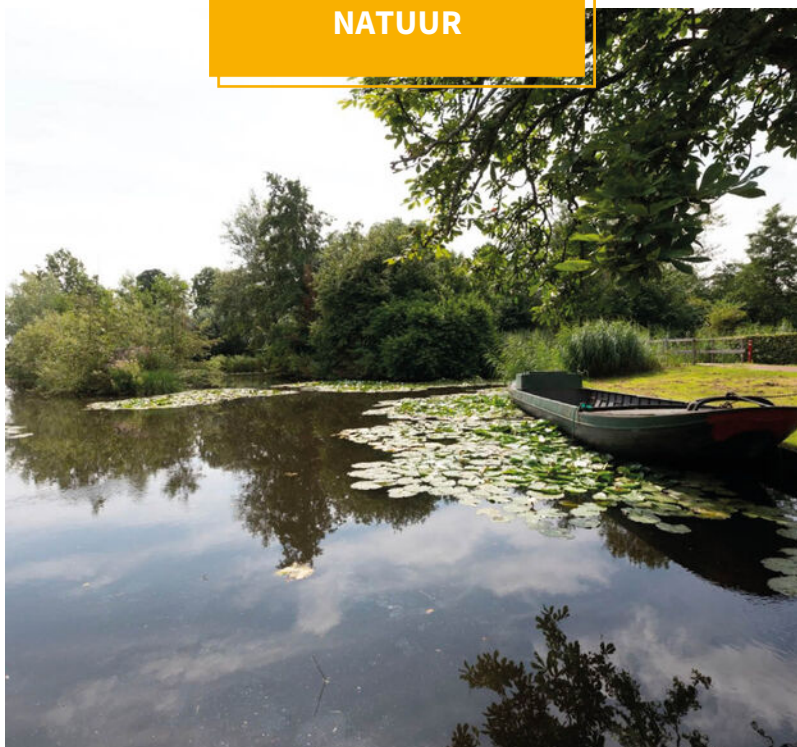
### En heerlijk centraal

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 waardebepaling 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](mailto:wim@gouwestadmakelaardij.nl)

\_\_\_\_\_

[illegible]

# 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!”



# 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.