



POLDERLAAN 85

2742 PP Waddinxveen

€ 635.000 K.K.

 150m²

 118m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Polderlaan 85

Dit is echt een hele fijne woning! Deze royale, praktische en energiezuinige eengezinswoning ligt op een centrale plek in de aantrekkelijke woonwijk Triangel en is met zijn woonoppervlak van 150m² bovengemiddeld ruim.

De woonkamer is vanuit de bouw verlengd. Op de eerste verdieping zijn twee grote slaapkamers en een derde kleinere kamer, een groot formaat badkamer en apart tweede toilet. De zolder is nog vrij indeelbaar. Bovendien heb je de beschikking over twee eigen parkeerplekken direct achter het huis.

Bijzonder onderscheidend is de ligging aan de voorzijde. Hier grenst de woning ideaal aan een breed doodlopend voetpad, waar bijna niemand komt en kinderen veilig kunnen spelen.

Er is een ruime afstand tot de openbare weg door de aanwezigheid van een brede groenstrook. De eigenaren ervaren dit wel als hun tweede tuin, zeker door de aanwezigheid van openslaande deuren vanuit de keuken..

De nieuwe wijk Park Triangel en zeker deze woning ligt zeer strategisch ten opzichte van alle voorzieningen die je maar wenst. Zo vind je op loopafstand winkelcentrum Gouweplein en winkelcentrum Zuidplas, verschillende scholen, speelpark, sportvoorzieningen, enzovoorts. Via de uitvalswegen ben je heel snel op de A12 en A20.

Indeling:

Begane grond:

Je komt het huis binnen in een royale gang. Rechts bevindt zich de meterkast (groepenkast met 11 groepen en glasvezelaansluiting) en vervolgens het toilet. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en heeft een vrij hangend closet en fontein. In de gang bevindt zich ook de trapopgang naar de eerste verdieping.

Als je doorloopt kom je in de tuingerichte woonkamer. Het totaal oppervlak van de uitgebouwde woonkamer en keuken samen bedraagt maar liefst 51,00m² en dat voel je. Wat een ruimte! Er zijn grote ramen tot op de vloer en centraal geplaatste openslaande deuren verbinden buiten met binnen en zorgen voor veel licht in huis. In een hoek van de kamer is een diepe vaste trapkast aanwezig.

De keuken ligt aan de voorzijde en heeft een rechte opstelling. En ook hier zijn er openslaande deuren waardoor je heel makkelijk even buiten gaat zitten terwijl je aan het kokkerellen bent. Heerlijk nog genieten van de avondzon; het kan hier gewoon, omdat bij dit doodlopende voetpad er nagenoeg niemand voorbij loopt tenzij je hier zelf ook woont. De keuken is compleet uitgevoerd met een inbouwkoel-/vrieskast, magnetron-oven, vaatwasser en close-in boiler. Verder beschik je over een inductiekookplaat met afzuigschouw en een robuust stenen werkblad. De gehele vloer op de begane grond is uitgevoerd als fraaie tegelvloer met houtmotief en beschikt over vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping vind je drie slaapkamers, de badkamer en een apart tweede toilet.

De gehele verdieping is voorzien van drempelloos gelegd laminaat. Dit geeft aan de woonlaag een rustige uitstraling.

Alle slaapkamers beschikken over kantel-/draairamen met horren, zodat er goed geventileerd kan worden.

De badkamer is centraal geplaatst en beschikt over een grote inloopdouche met douchewand en een wastafel. De badkamer is geheel betegeld en is uitgevoerd in neutrale kleurstelling.

Tweede verdieping:

Je zult verrast zijn door de omvang van deze tweede woonlaag! Daglicht is er door de 2 Velux dakramen. De wanden en het dakbeschot is in witte kleur afgewerkt en op de vloer ligt laminaat. Er is een wasmachineaansluiting en hier is ook de CV-combiketel (Intergas, HR 2019) geplaatst, net als de box voor de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen.

Tuin:

Bij deze woning beschik je over een tuin op het noordoosten. Dit zorgt voor een fijne combinatie van zon en schaduw, ideaal bij warme periodes! De tuin is verzorgd en praktisch aangelegd met een groot deel sierbestrating en ook een strookje gras met enkele struiken langs de rand. Aan de andere zijde is er een L-vormige verhoogde border, zodat er voldoende groen in de tuin aanwezig is. Verder is er een buitenkraan en een buitenlamp aanwezig aan de achtergevel. Achterin de tuin staat een houten berging, welke is voorzien van elektra. Via de achterom kom je op de parkeerplaats uit.

Ligging:

De woning ligt direct aan het begin van de fijne wijk Park Triangel. Parkeergelegenheid is er aan de achterzijde van het huis door middel van twee eigen parkeerplekken en aan de voorzijde is er een brede stoep en groenvoorziening. Vanuit de woning is er een grote afstand tot tegenoverliggende bebouwing en daarmee is er veel gevoel van vrijheid. Je kijkt vrij uit in de richting van het speelpark Triangel dat schuin tegenover ligt. De woning is op loop- en fietsafstand van winkelcentrum Gouweplein en winkelcentrum Zuidplas. Winkels, scholen, gezondheidscentrum en sportvoorzieningen zijn allen op korte afstand bereikbaar. Er zijn speeltuinen op korte afstand, dan is er natuurlijk het speelpark Triangel en het Vredenburgpark aan de rand van de wijk in aanleg. De nieuwe wijk Park Triangel ligt zeer strategisch ten opzichte van alle voorzieningen. De uitvalswegen naar A12 en A20 zijn snel bereikbaar. De wijk heeft een mooi

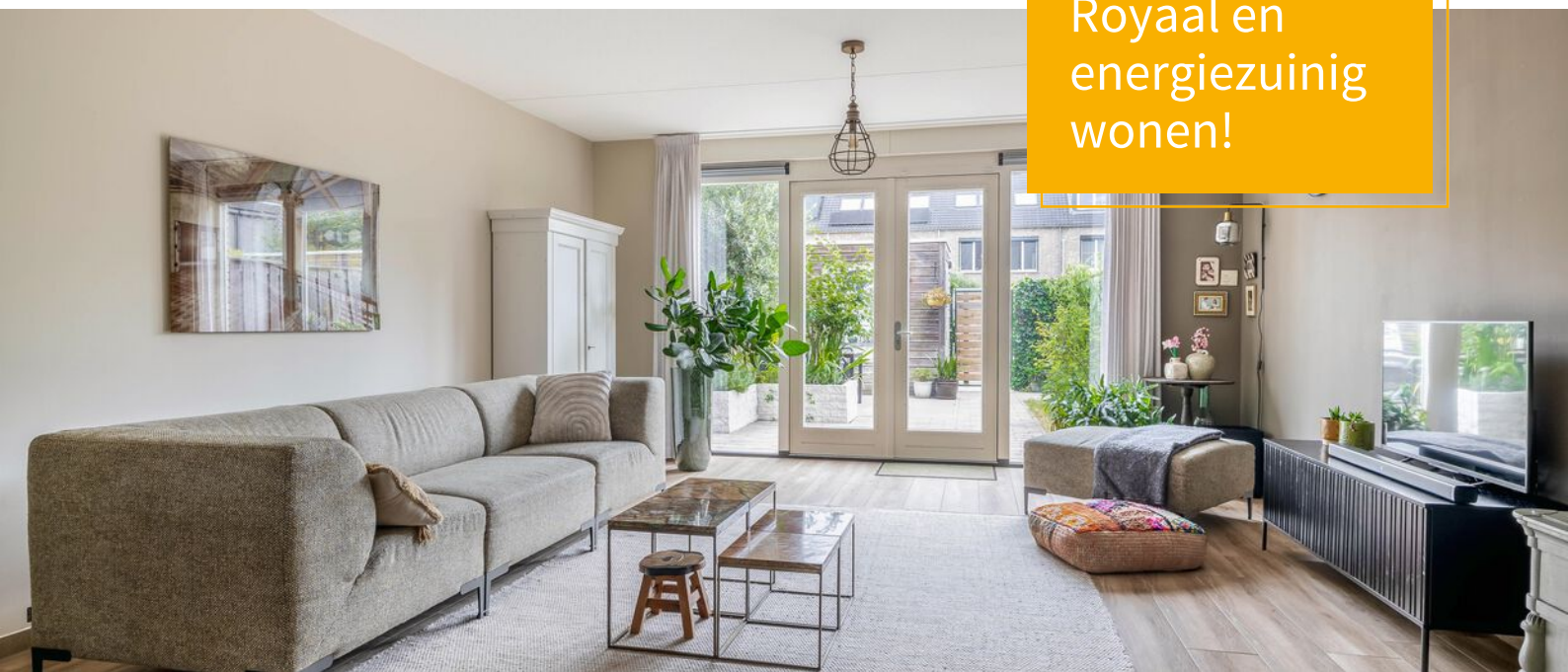
speelwandelpark met speeleilanden waar kinderen al snel een vriendje kunnen vinden.

Afmetingen:

Woonkamer	7,55 x 5,10m	(38,50m ²)
Keuken	4,43 x 2,87m	(12,70m ²)
Slaapkamer 1	5,10 x 3,42m	(17,45m ²)
Slaapkamer 2	5,43 x 2,47/2,85m	(14,40m ²)
Slaapkamer 3	2,85 x 2,53m	(7,20m ²)
Badkamer	2,85 x 1,80m	(5,10m ²)
Tweede toilet	1,00 x 0,90m	(0,90m ²)
Zolder	5,10 x 6,49m	(33,00m ²)
Achtertuint	8,00 x 5,30m	(42,00m ²)
Berging	2,82 x 1,91m	(5,40m ²)

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.

Royaal en
energiezuinig
wonen!



KENMERKEN

Polderlaan 85

Overdracht

Vraagprijs	€ 635.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2019
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	118 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	150 m ²
Inhoud	547 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5,4 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Intergas HR
Warmtebron	Gas

KENMERKEN

Polderlaan 85



Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

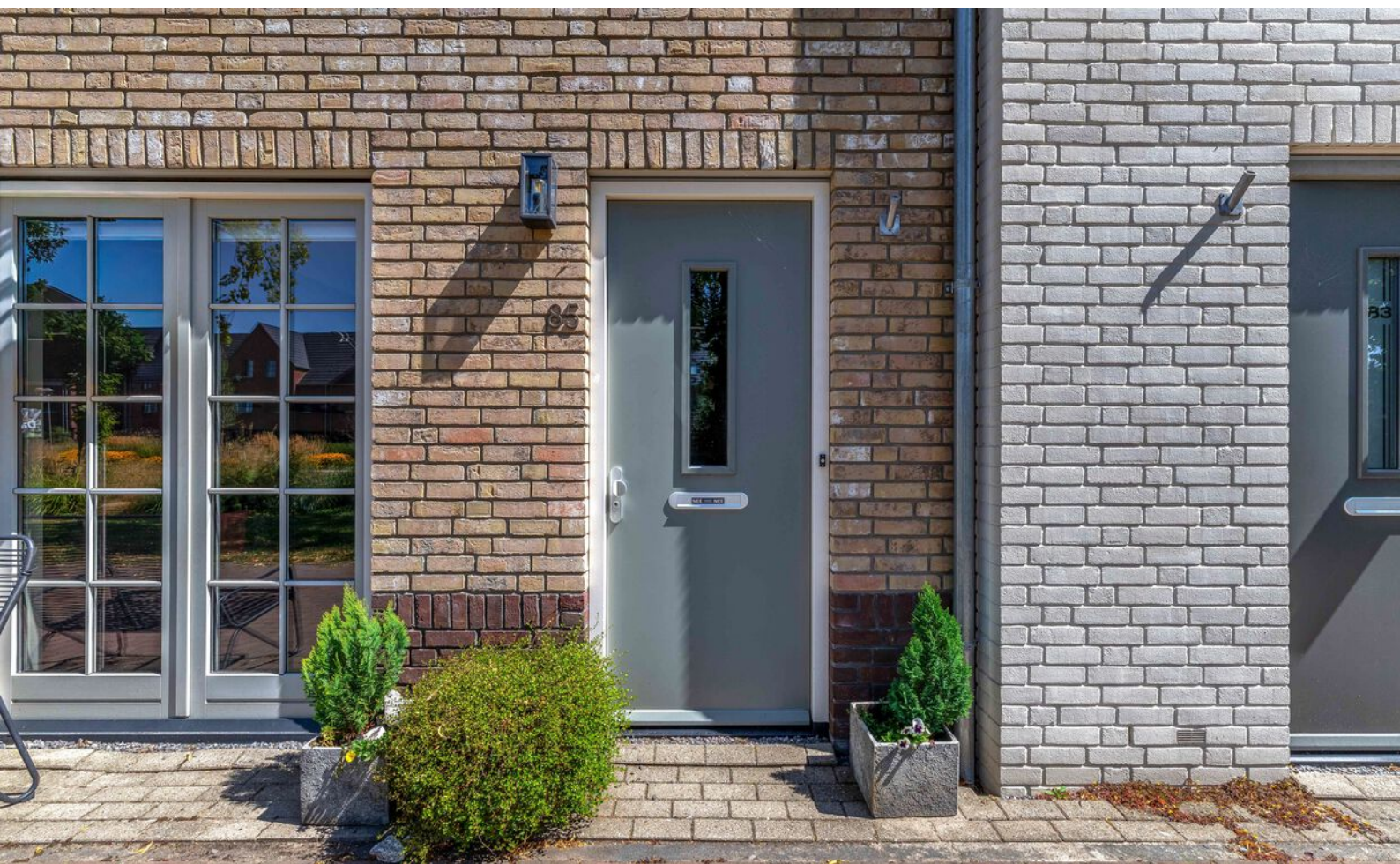
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

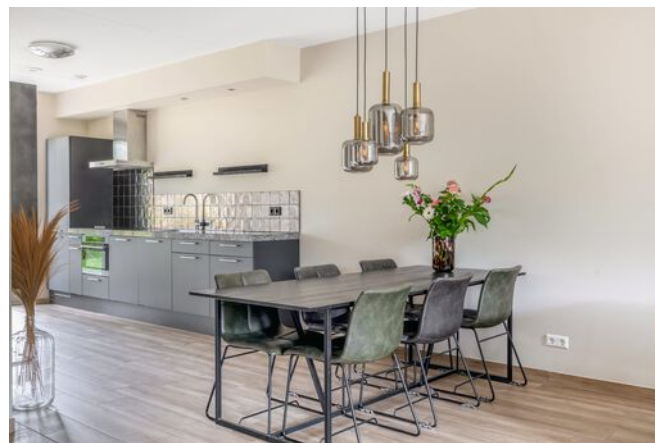
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



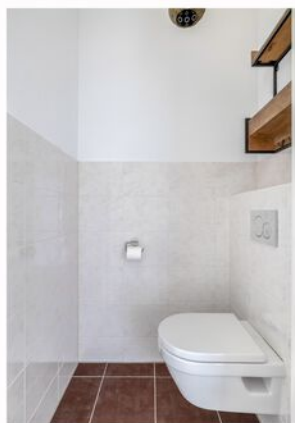


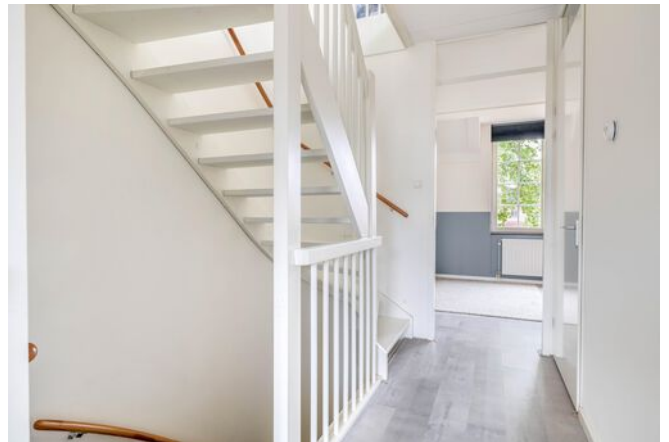










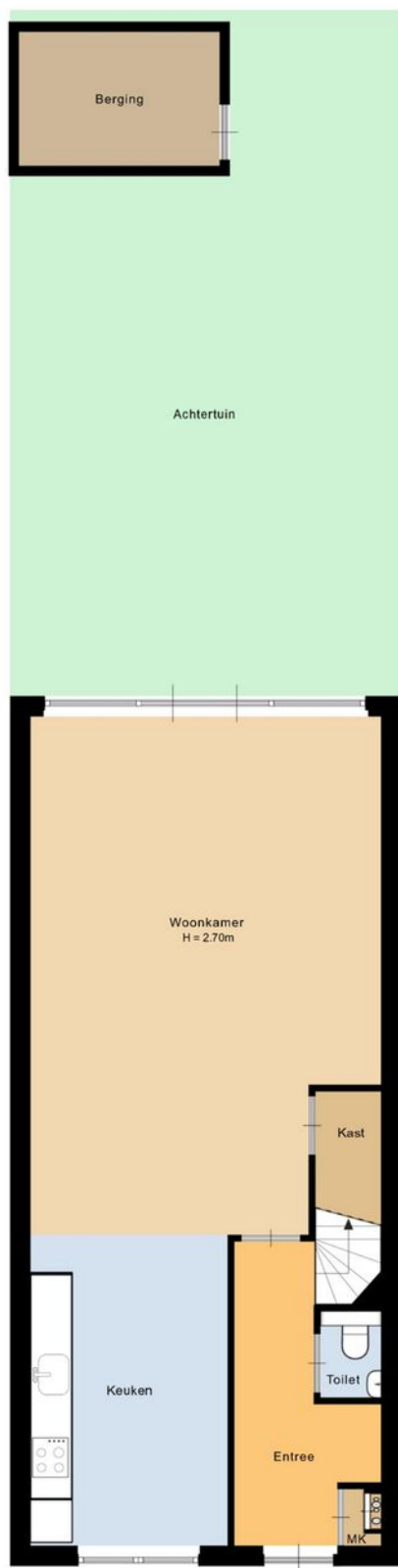






PLATTEGROND

Begane grond en tuin

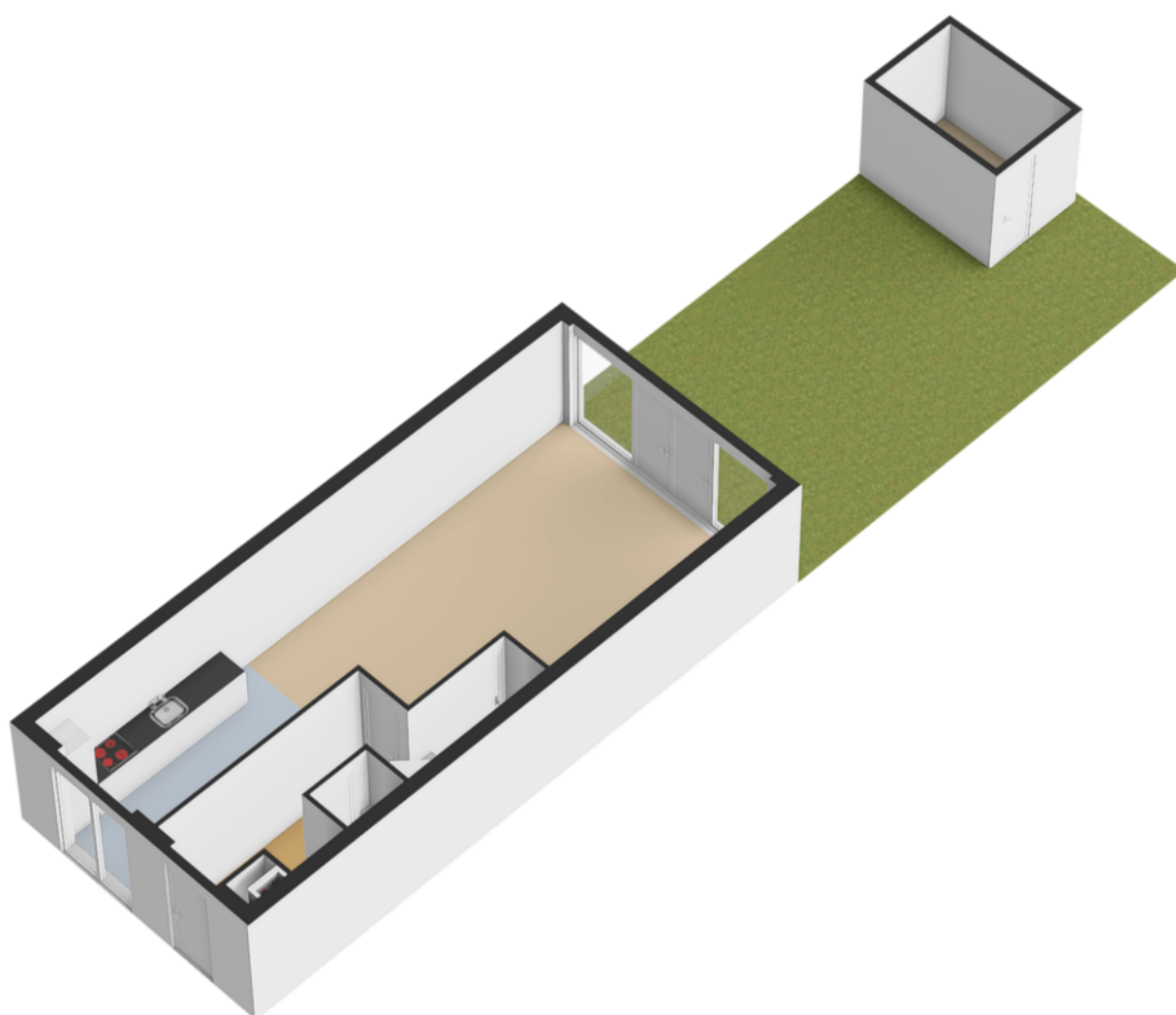


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



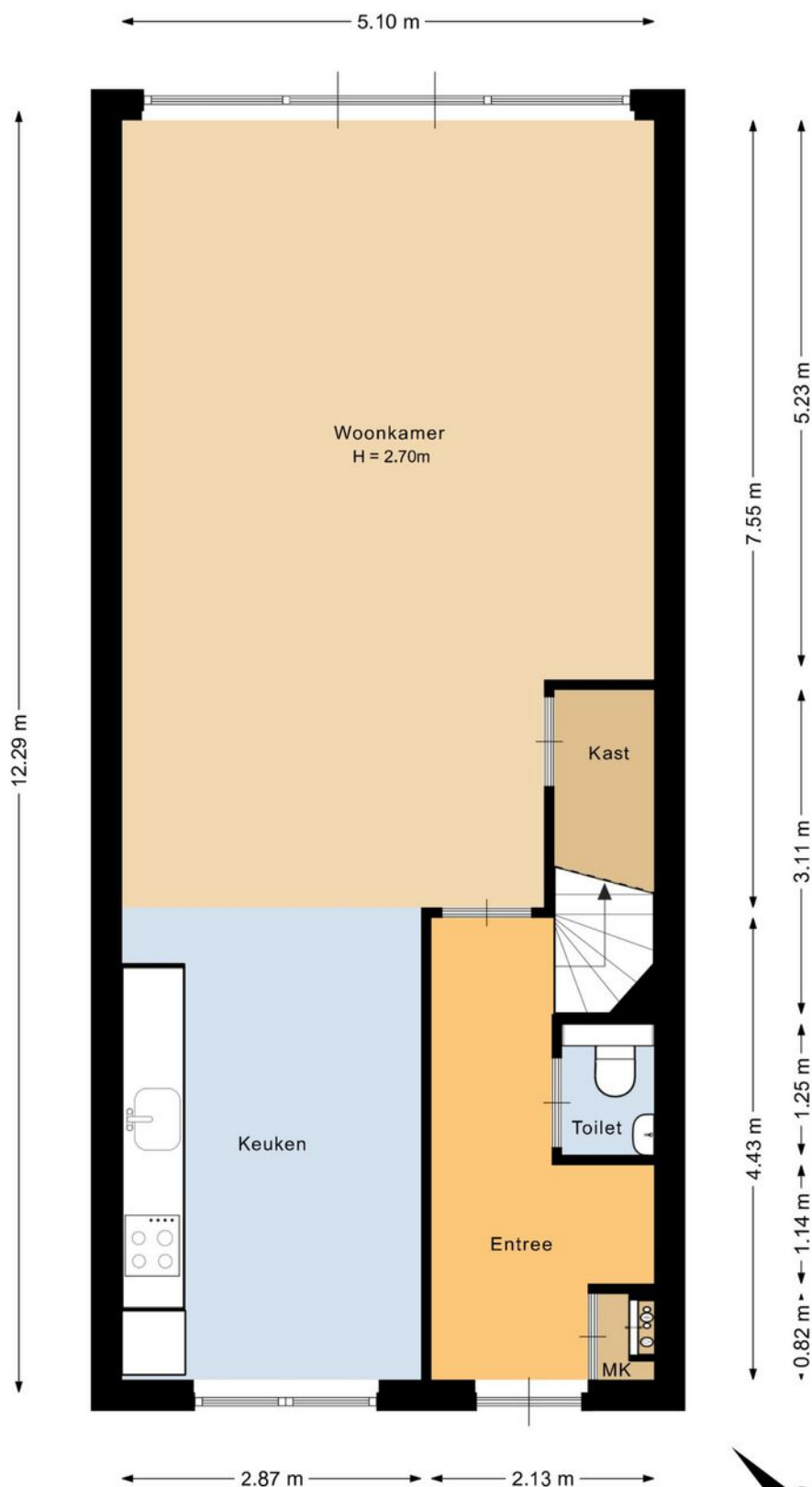
PLATTEGROND

Begane grond en tuin 3D



PLATTEGROND

Begane grond

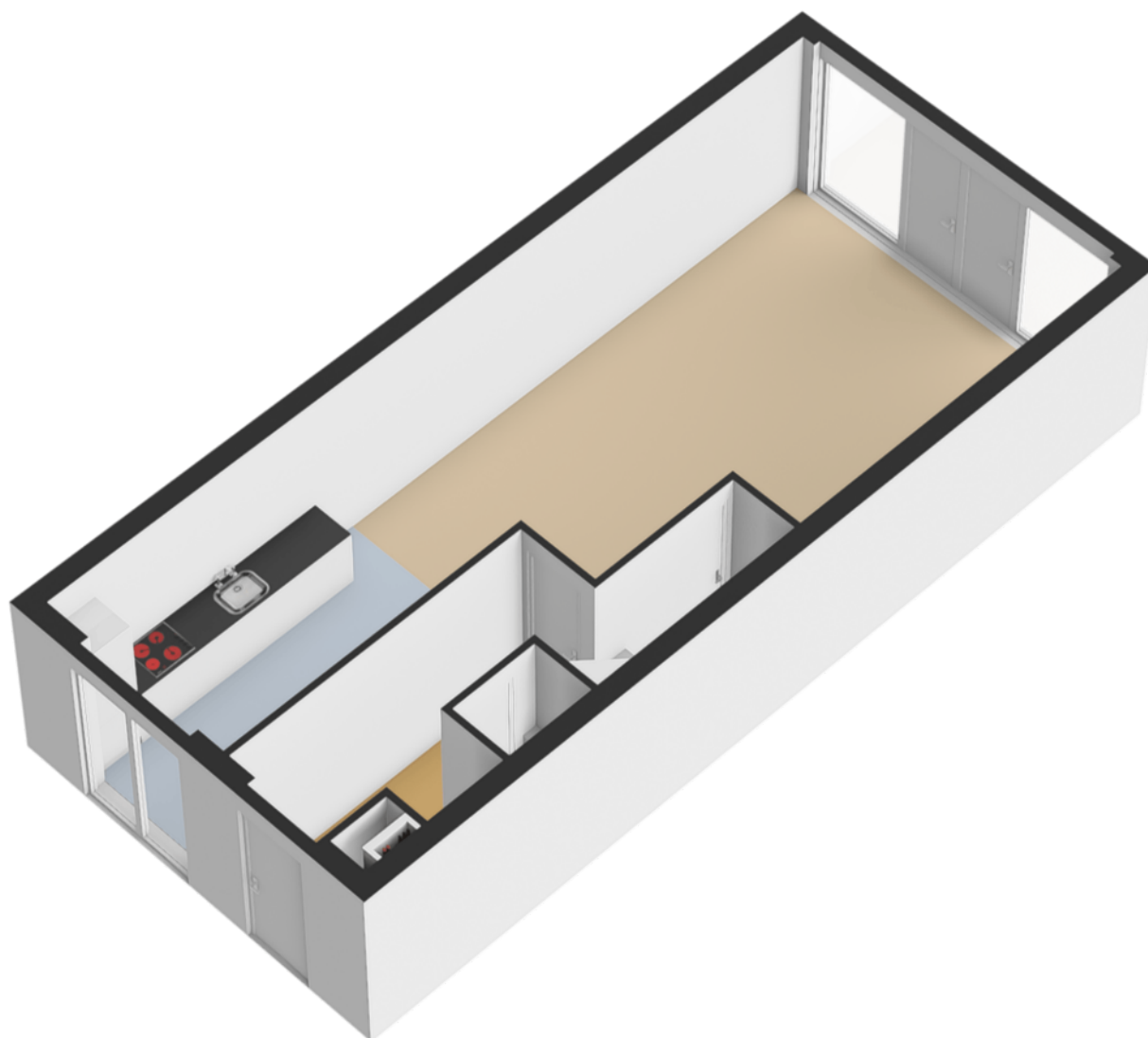


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



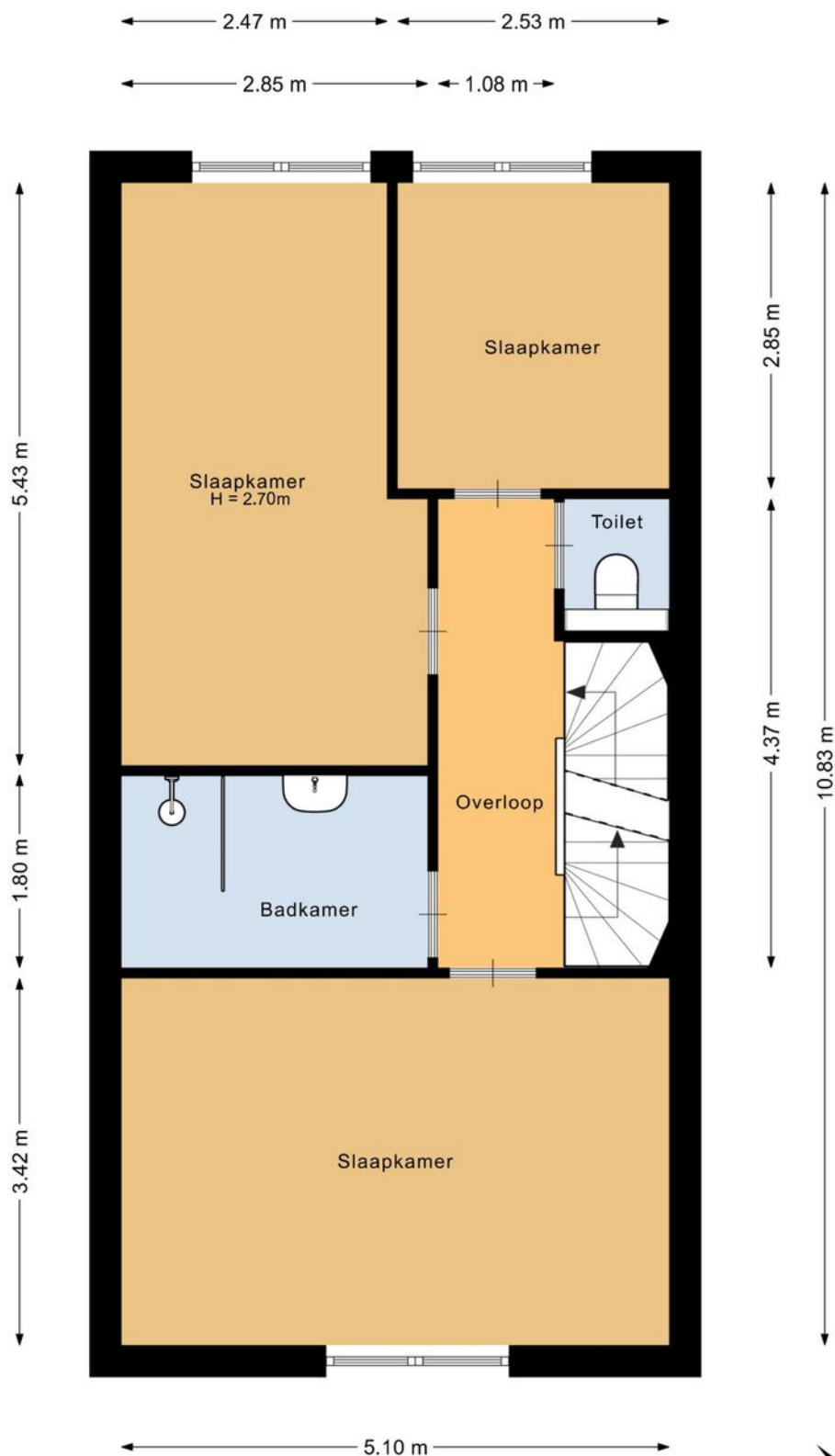
PLATTEGROND

Begane grond 3D



PLATTEGROND

Eerste verdieping

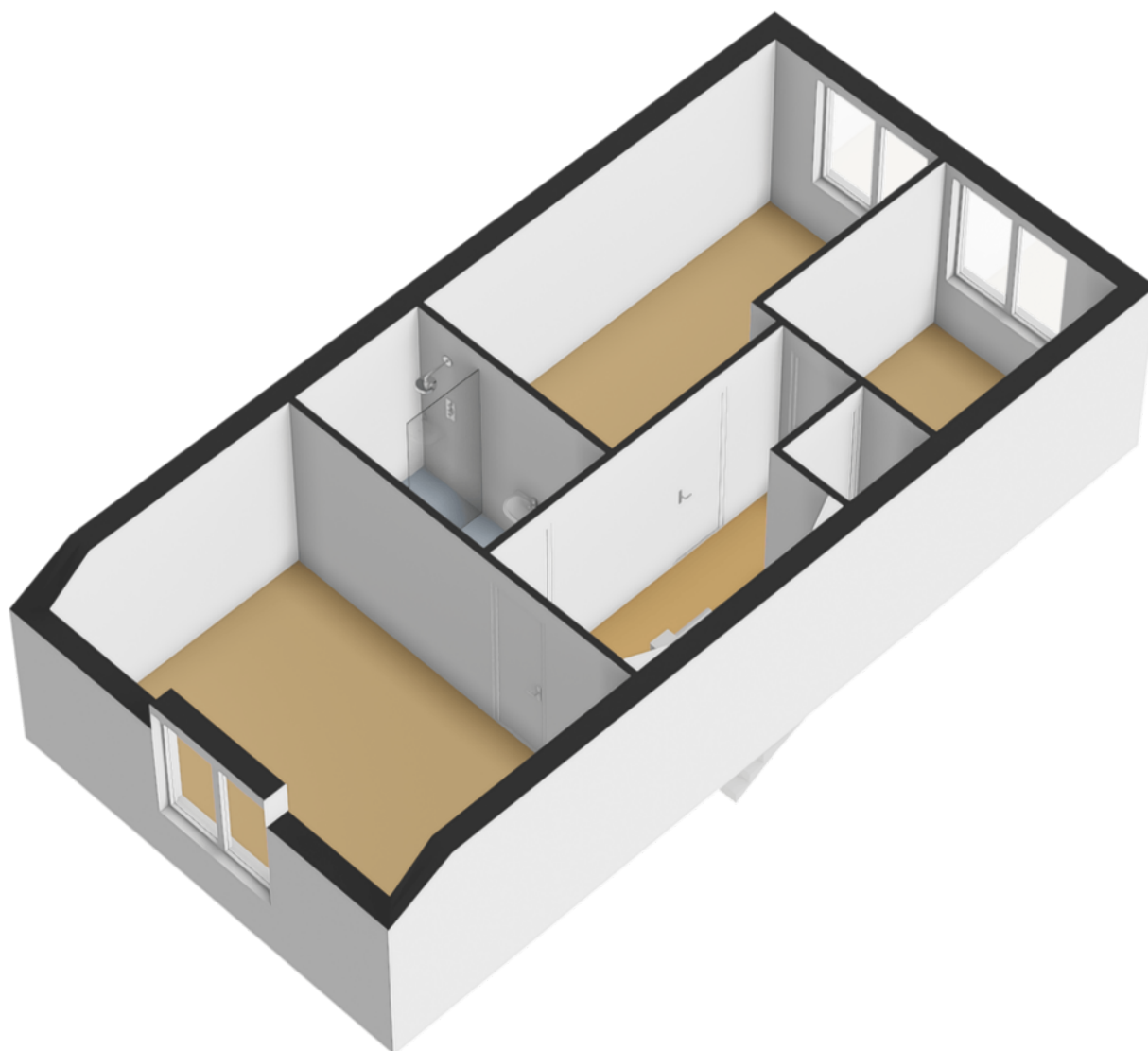


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



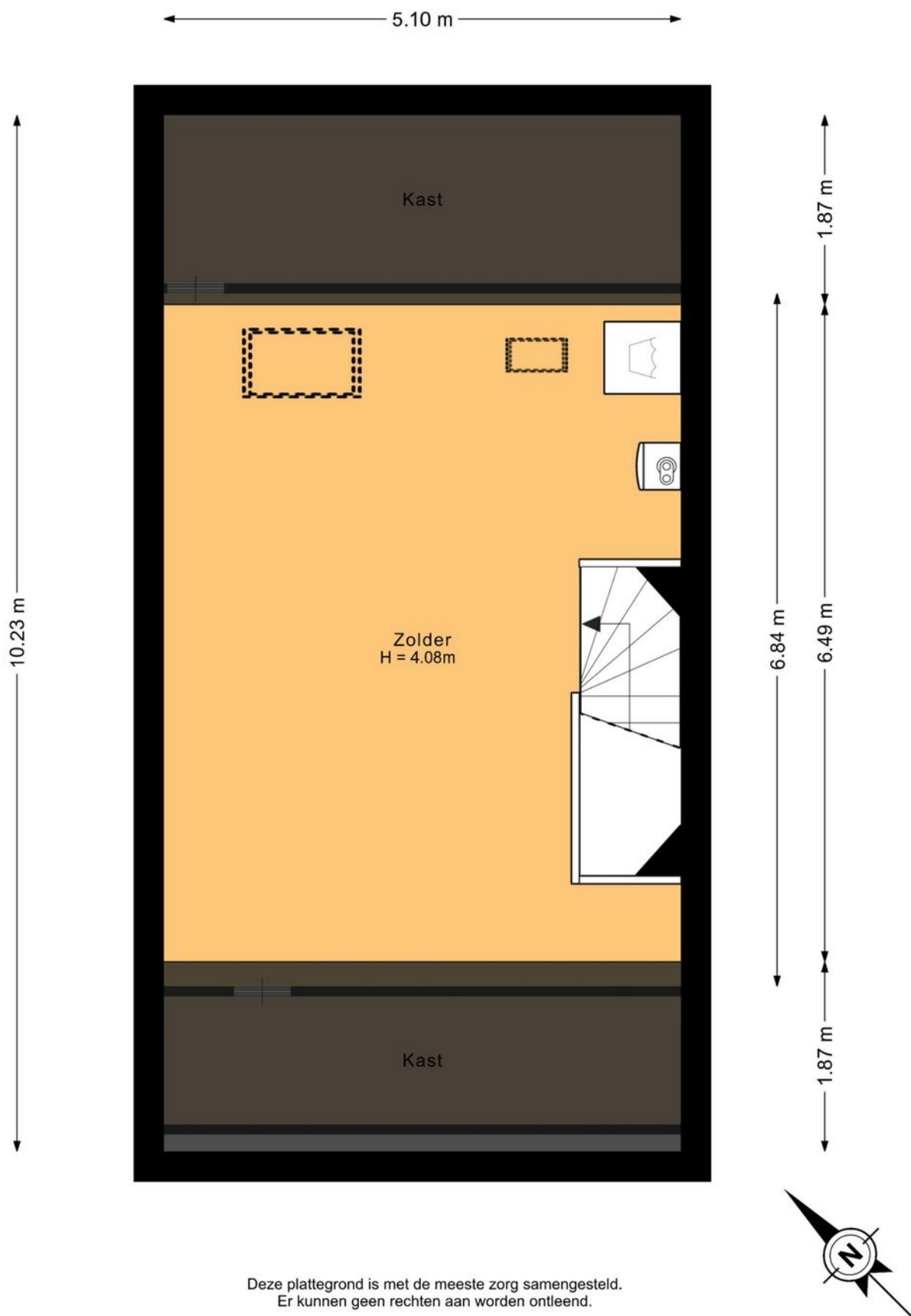
PLATTEGROND

Eerste verdieping 3D



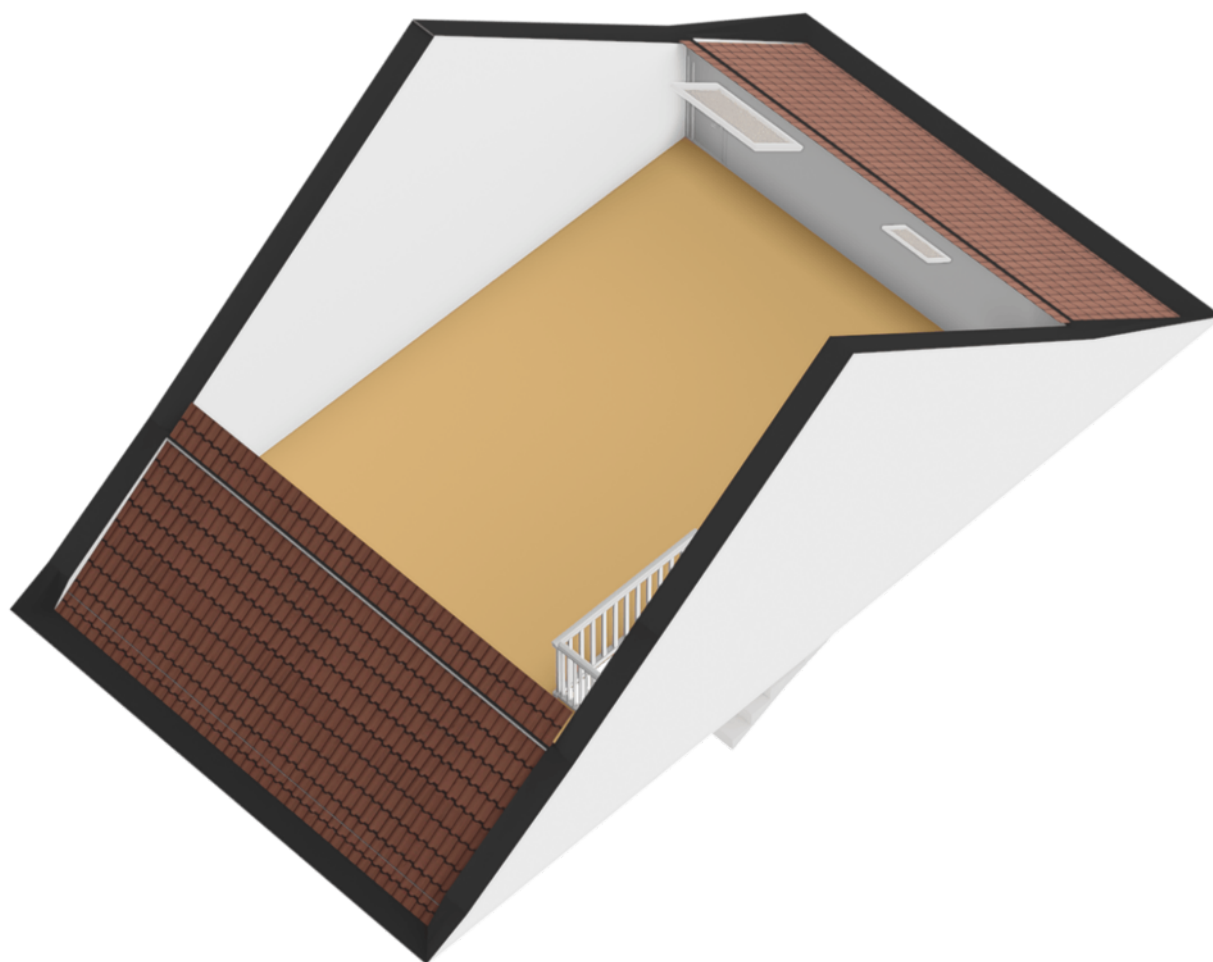
PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping 3D



PLATTEGROND

Berging

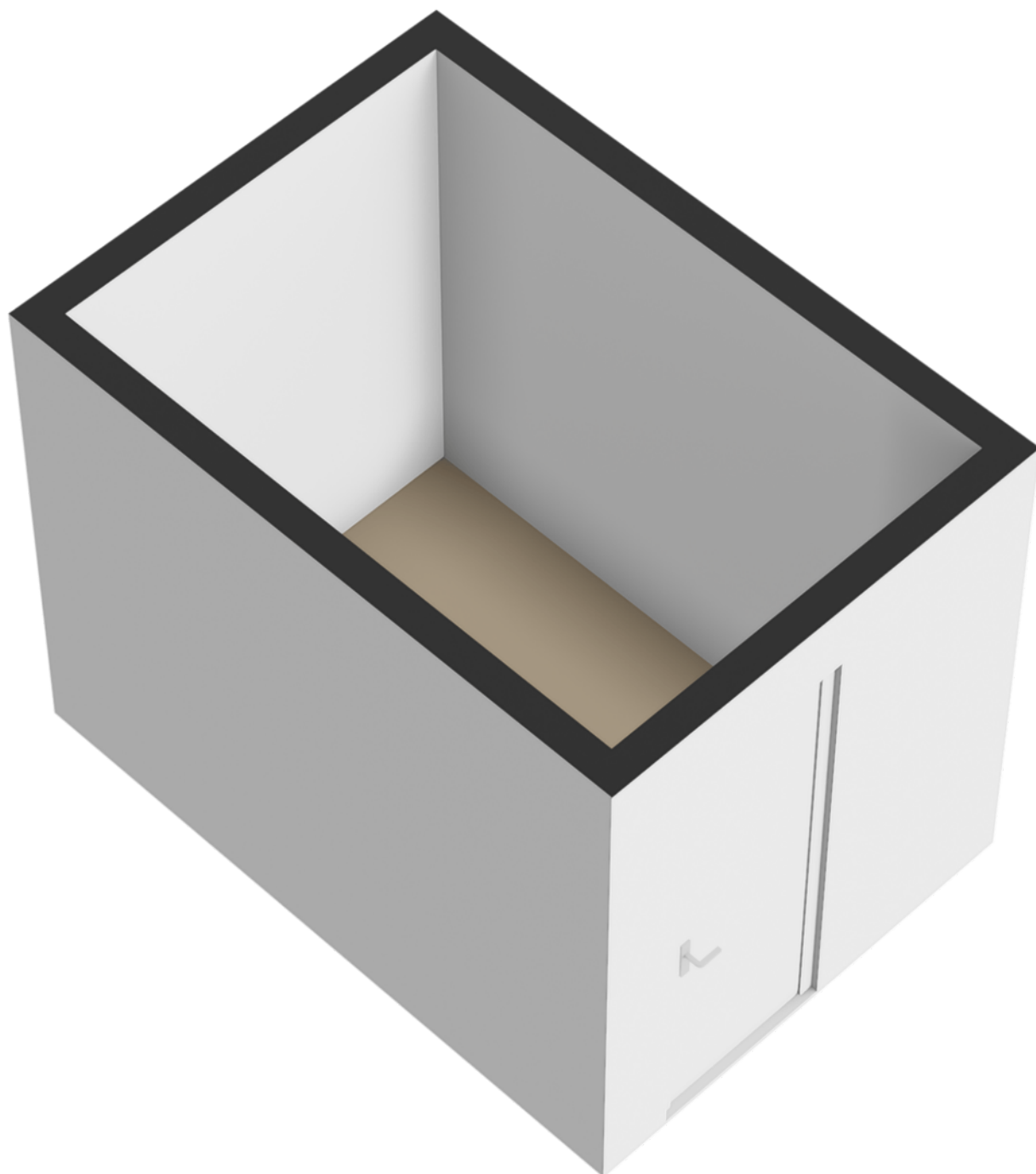


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Berging 3D



ENERGIELABEL

Polderlaan 85

Energie label woningen

Registratienummer
961321155

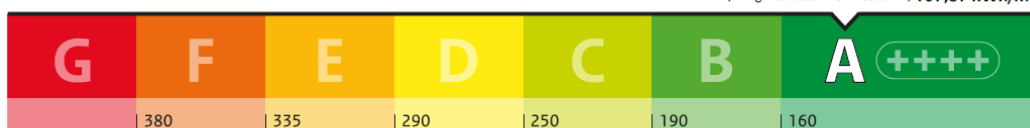
Datum registratie
07-08-2026

Geldig tot
05-08-2036

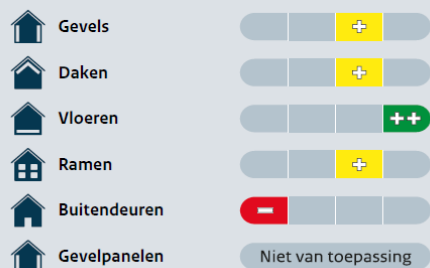
Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 107,87 kWh/m²



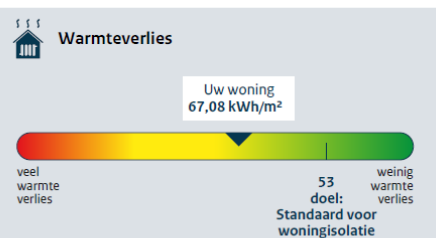
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combistoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	1.400 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 23,53

Aandeel hernieuwbare energie [%] 9,3

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Polderlaan 85
2742PP Waddinxveen

Bouwjaar
2019

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
152 m²



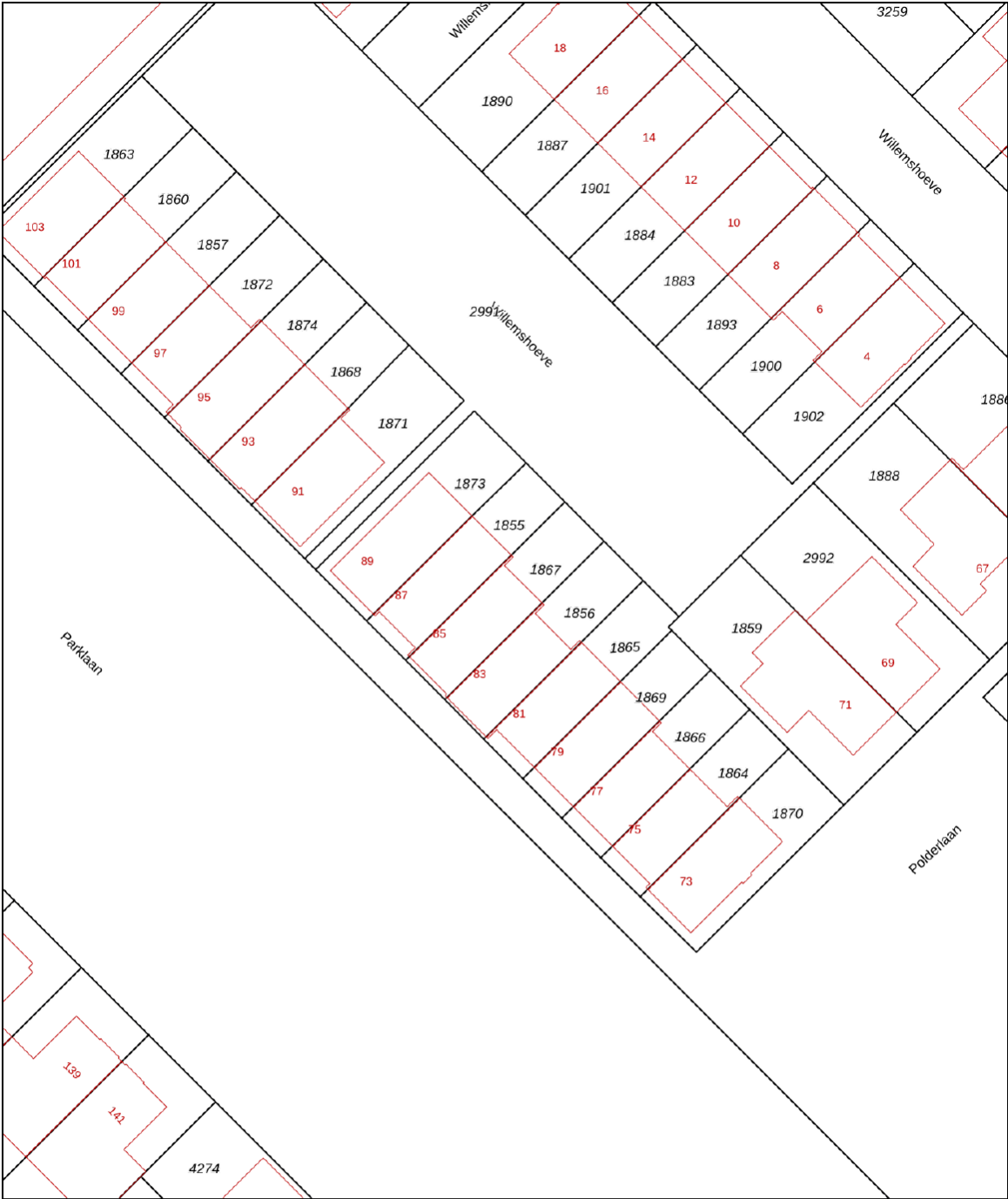
Energieadviseur
A. de Pater

KADASTRALE KAART

Polderlaan 85

Kadastrale kaart

Uw referentie: wim



0 5 10 15 20 25m

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 E
Perceel 1867

kadaster

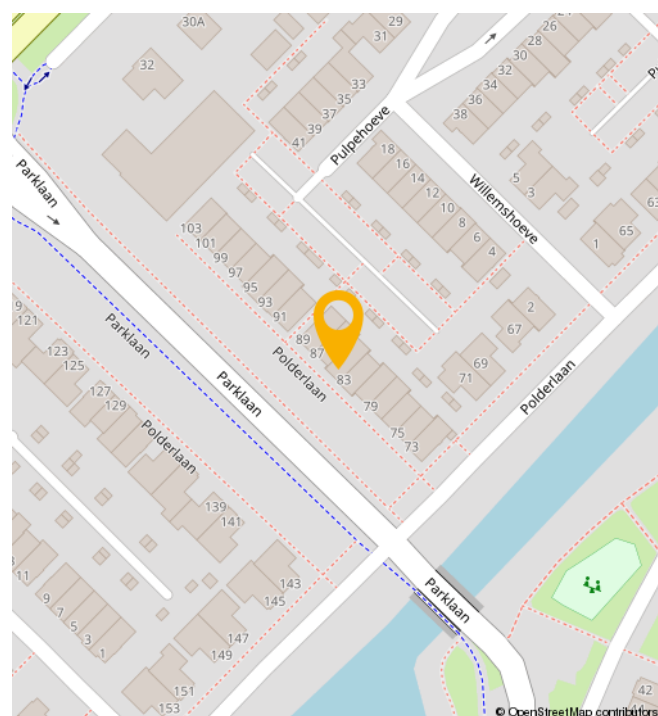
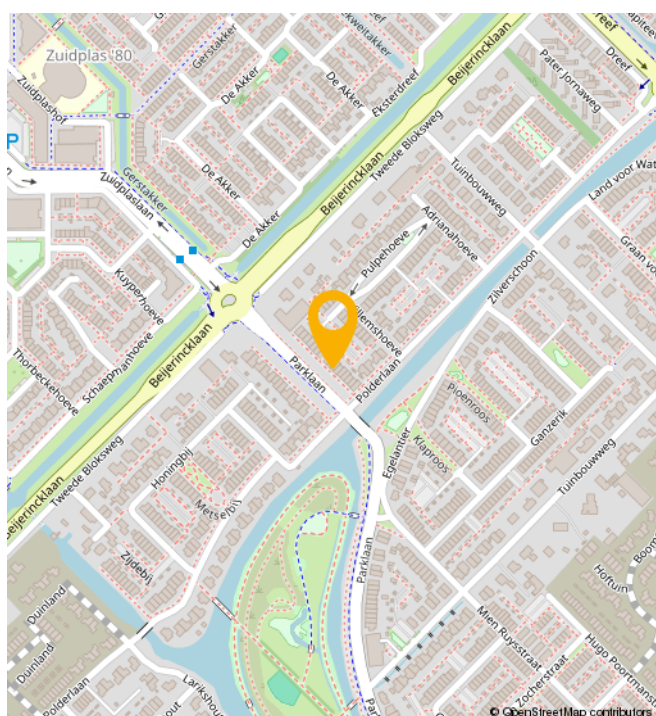
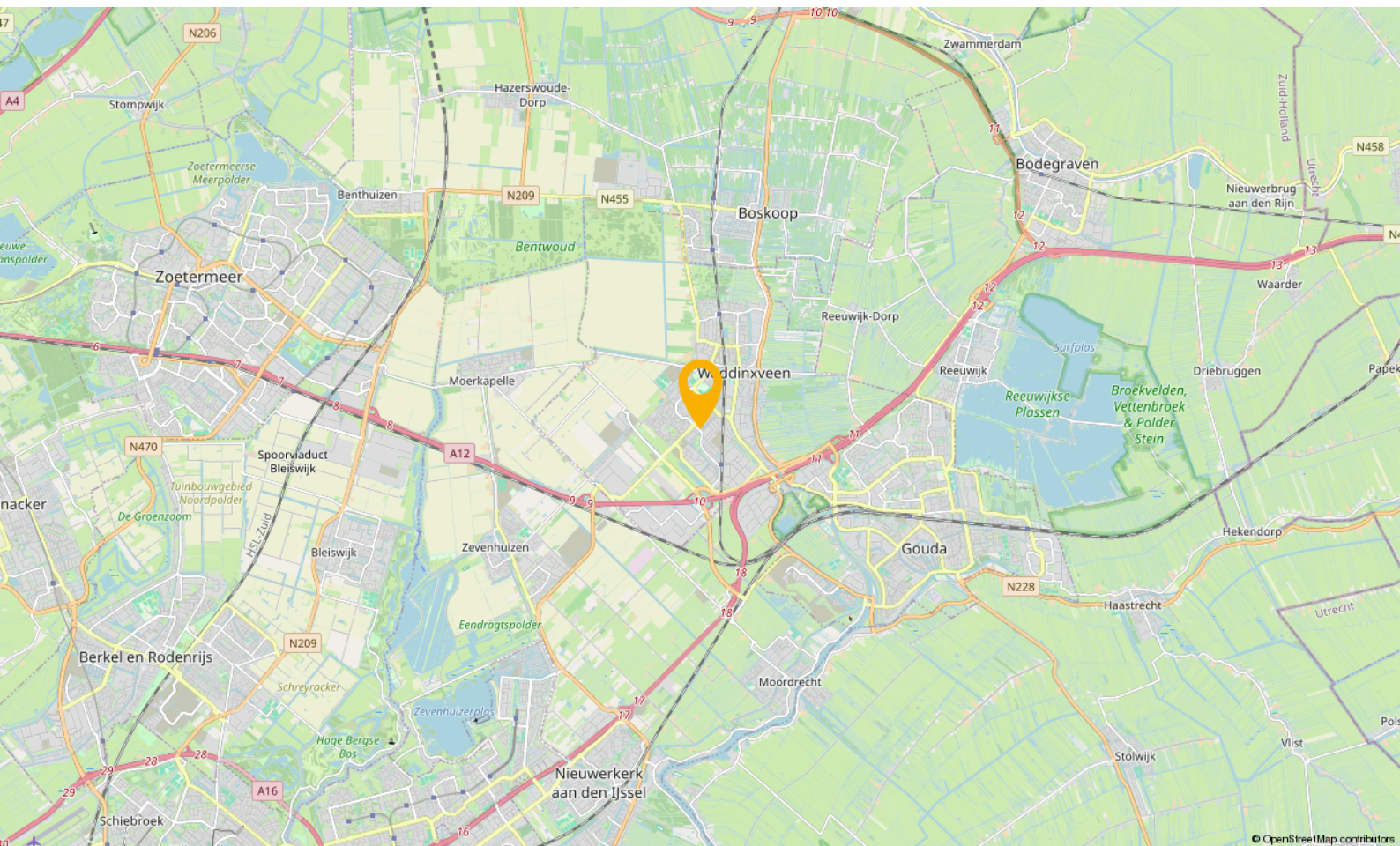


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Polderlaan 85



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 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 / Triangel

Leeftijd



0 - 14: 32%

15 - 24: 6%

25 - 44: 46%

45 - 64: 13%

65+: 4%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 15%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 59%



Percentage mannen:

50%



Percentage vrouwen:

50%



Aantal auto's:

1,2 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

[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 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.