



RIGEL 44

2743 MJ Waddinxveen

€ 690.000 K.K.

 148m²

 226m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Rigel 44

Aan een rustige straat met vrij uitzicht over een brede groenstrook staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met in pandige garage, zonnig dakterras en een diepe achtertuin op het zuidoosten. Deze ruime gezinswoning (bouwjaar 1998) biedt circa 148 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige verdiepingen met in totaal maar liefst vijf slaapkamers.

De woning is door de huidige eigenaren met zorg bewoond en onderhouden en voorzien van uitstekende isolatievoorzieningen (dak-, vloer- en muurisolatie, dubbele beglazing en ankerloze spouwmuren). Daarnaast is er geïnvesteerd in duurzaamheid en lagere energielasten: een zonneboiler (120 liter vat) verzorgt het warme water en de 11 zonnepanelen (2019) leveren jaarlijks tot circa 3.300 kWh op.

INDELING

Begane grond: Aan de voorzijde bevindt zich parkeergelegenheid op eigen terrein vóór de garage. De overdekte entree leidt naar een ruime ontvangsthall met garderobe, toiletruimte, praktische trapkast en directe binnendoor-toegang tot de garage. In de garage is de wasmachine aansluiting.

De royale, L-vormige living vormt samen met de open keuken een leefruimte van bijna 52 m². De tuingerichte zithoek beslaat de volledige achterzijde over een breedte van maar liefst 8,4 meter en heeft dankzij een brede schuifpui prettig veel lichtinval en direct contact met de achtertuin. Aan de achtergevel is bovendien een zonnesherm geplaatst.

Aan de voorzijde bevindt zich de complete keuken in hoekopstelling, met een vrij en groen uitzicht over de straat. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Eerste verdieping: De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een separaat tweede toilet en de badkamer.

- Slaapkamer 1 (ca. 16,7 m²): deze riante hoofdslaapkamer is gesitueerd boven de garage en heeft openslaande deuren naar het royale dakterras op het zuidoosten, waar u vroeg in het jaar al heerlijk van de ochtendzon kunt genieten.
- Slaapkamer 2 (ca. 10,6 m²): gelegen aan de achterzijde.
- Slaapkamer 3 (ca. 6,4 m²): eveneens een prettige werk- of kinderkamer.

De badkamer is geheel betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine en een breed wastafelmeubel.

Zolderverdieping: Via een vaste trap bereikt u de lichte overloop van de tweede verdieping. Hier bevindt zich de de HR-combiketel (Intergas, 2024), het 120-liter boilervat van de zonneboiler, de omvormer voor de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit.

Vervolgens zijn er nog twee slaapkamers:

- Slaapkamer 4 (achterzijde): een speelse kamer met een open nok/vidé, wat deze ruimte bijzonder geschikt maakt als gezellige kinder- of tienerkamer.
- Slaapkamer 5 (voorzijde): een volwaardige vijfde kamer met uitzicht over de straat.

TUINEN

De achtertuin heeft net als het dakterras een gunstige en zonnige ligging op het zuidoosten. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, borders met vaste beplanting en beschikt over een praktische houten berging voor tuingereedschap. Een achterom via de brandgang maakt het geheel compleet.

LIGGING

De woning is gelegen in een kindvriendelijke en groene straat in de gewilde woonwijk De Zuidplas, met een speelveldje op steenworp afstand.

Basisscholen en kinderopvang bevinden zich op slechts enkele minuten lopen, en ook het voortgezet onderwijs is binnen enkele minuten veilig per fiets te bereiken. Voorzieningen zoals een supermarkt, apotheek, winkels, buurthuis en sporthal liggen op loopafstand. Daarnaast is de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer (NS-station) en de uitvalswegen richting Gouda, Rotterdam, Den Haag en Utrecht zeer gunstig.

Belangrijkste kenmerken:

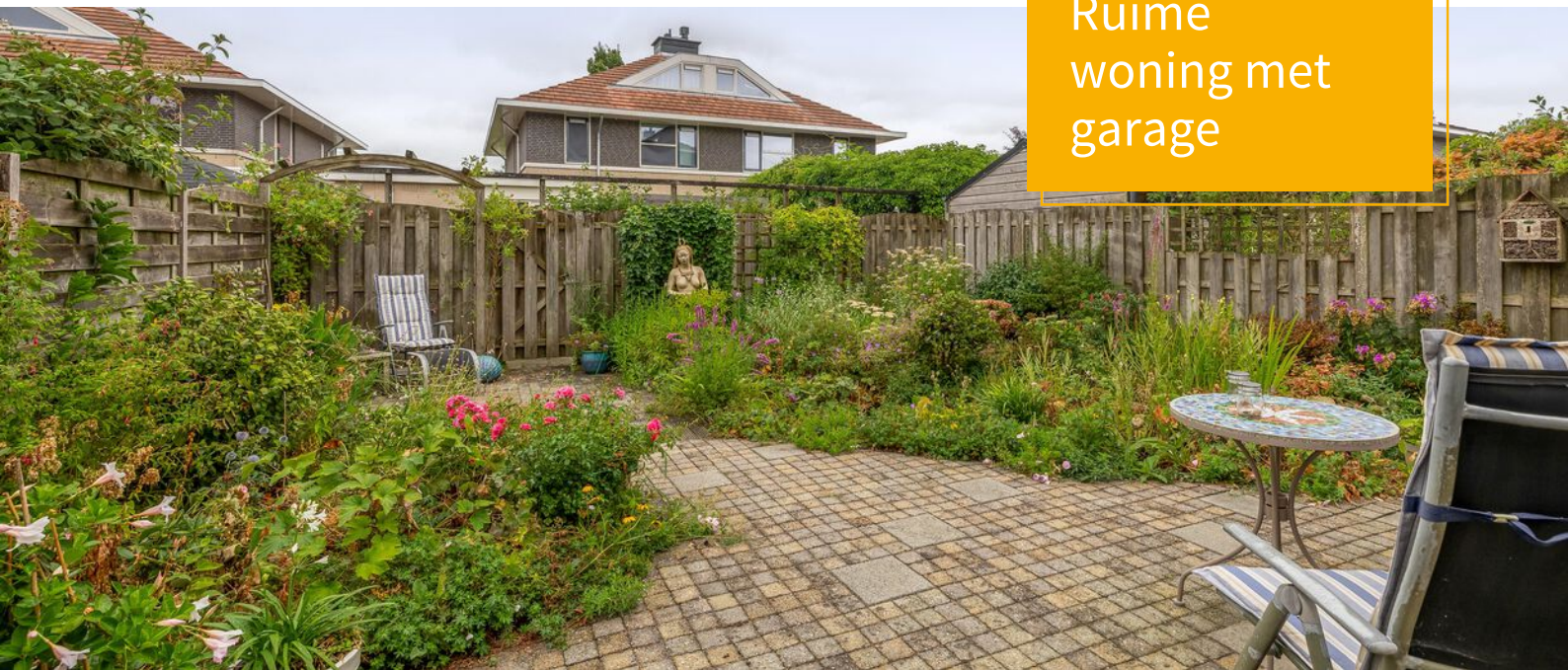
- Woonoppervlakte: ca. 148 m²
- Perceeloppervlakte: 226 m²
- Bouwjaar: 1998
- Energielabel-voorzieningen: dak-, vloer- en gevelisolatie, dubbel glas en ankerloze spouwmuren
- Duurzaam: 11 zonnepanelen (2019, ca. 3.300 kWh/jaar) en een zonneboiler met 120L voorraadvat
- Verwarming via Intergas HR-ketel (2024)
- 5 volwaardige slaapkamers
- Inpandig bereikbare garage en parkeergelegenheid op eigen oprit
- Zonnige achtertuin én dakterras op het zuidoosten
- Dakgoten vernieuwd in 2026

Oplevering: in overleg (voorkeur verkopers: begin 2027)

Zoekt u een ruime, uitstekend onderhouden woning op een gewilde plek in Waddinxveen? Met een inpandige garage, een royaal balkon en een heerlijke tuin combineert Rigel 44 volop comfort met veelzijdigheid. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf.

Disclaimer:

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient uitsluitend als uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden en maatvoeringen zijn indicatief.



Ruime
woning met
garage

KENMERKEN

Rigel 44

Overdracht

Vraagprijs	€ 690.000,- k.k.
Elektra	€ 151,-
Water	€ 40,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1998
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	226 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	148 m ²
Inhoud	567 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	17 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	30 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Intergas HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja

KENMERKEN

Rigel 44

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

1

Warm water

CV-ketel

Zonneboiler

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

Heeft een schuifpui

Ja

Heeft zonwering

Ja

Heeft ventilatie

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

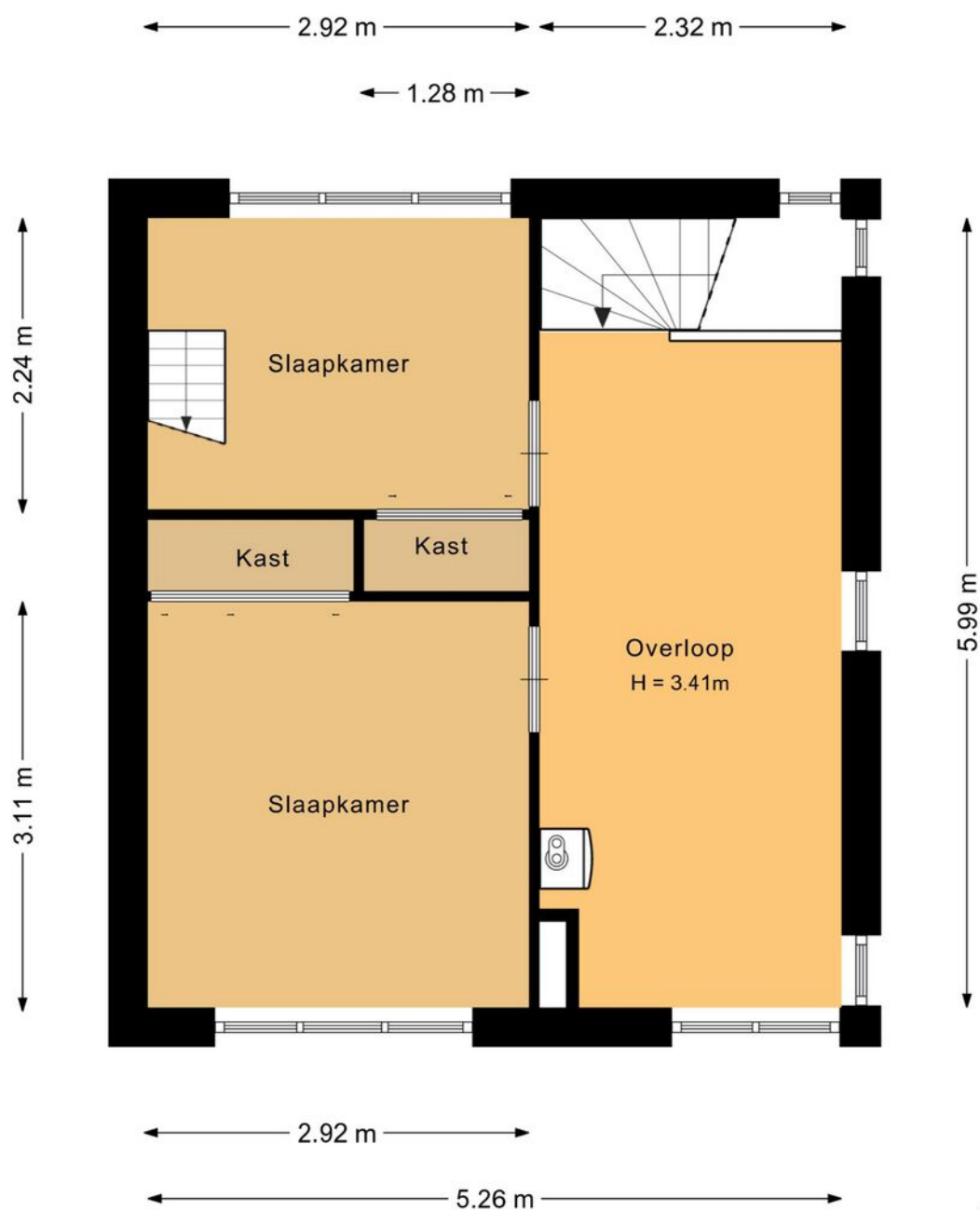
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

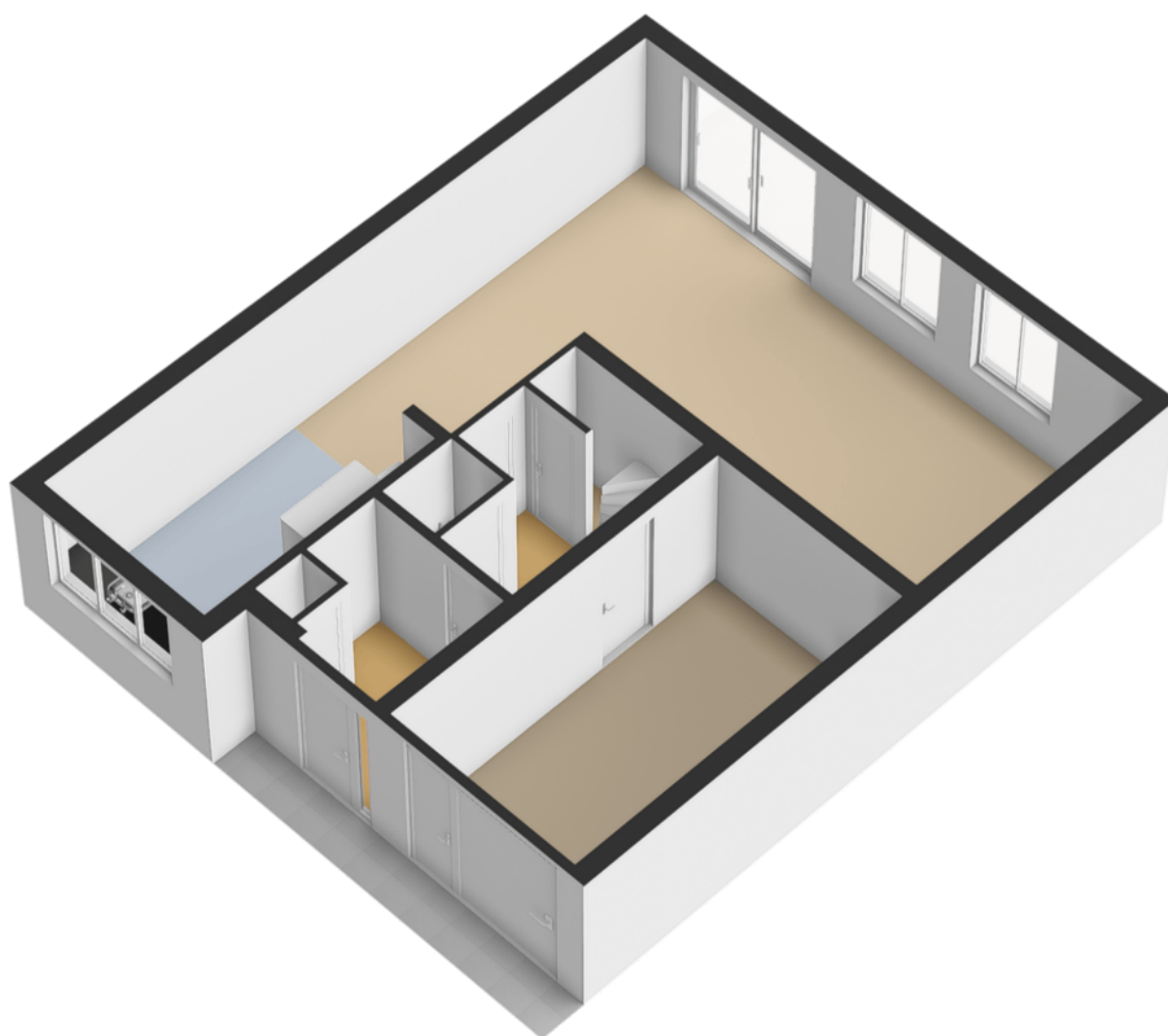
Zolderverdieping



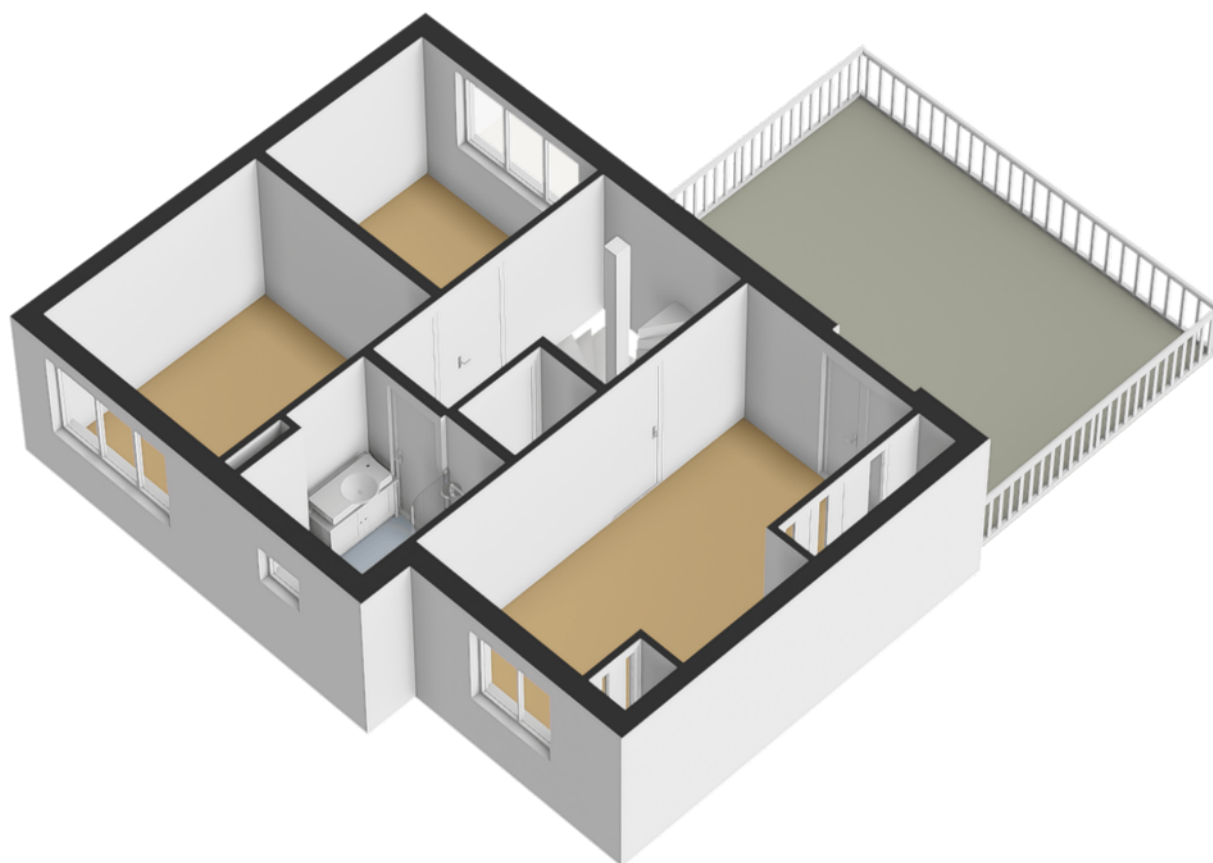
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



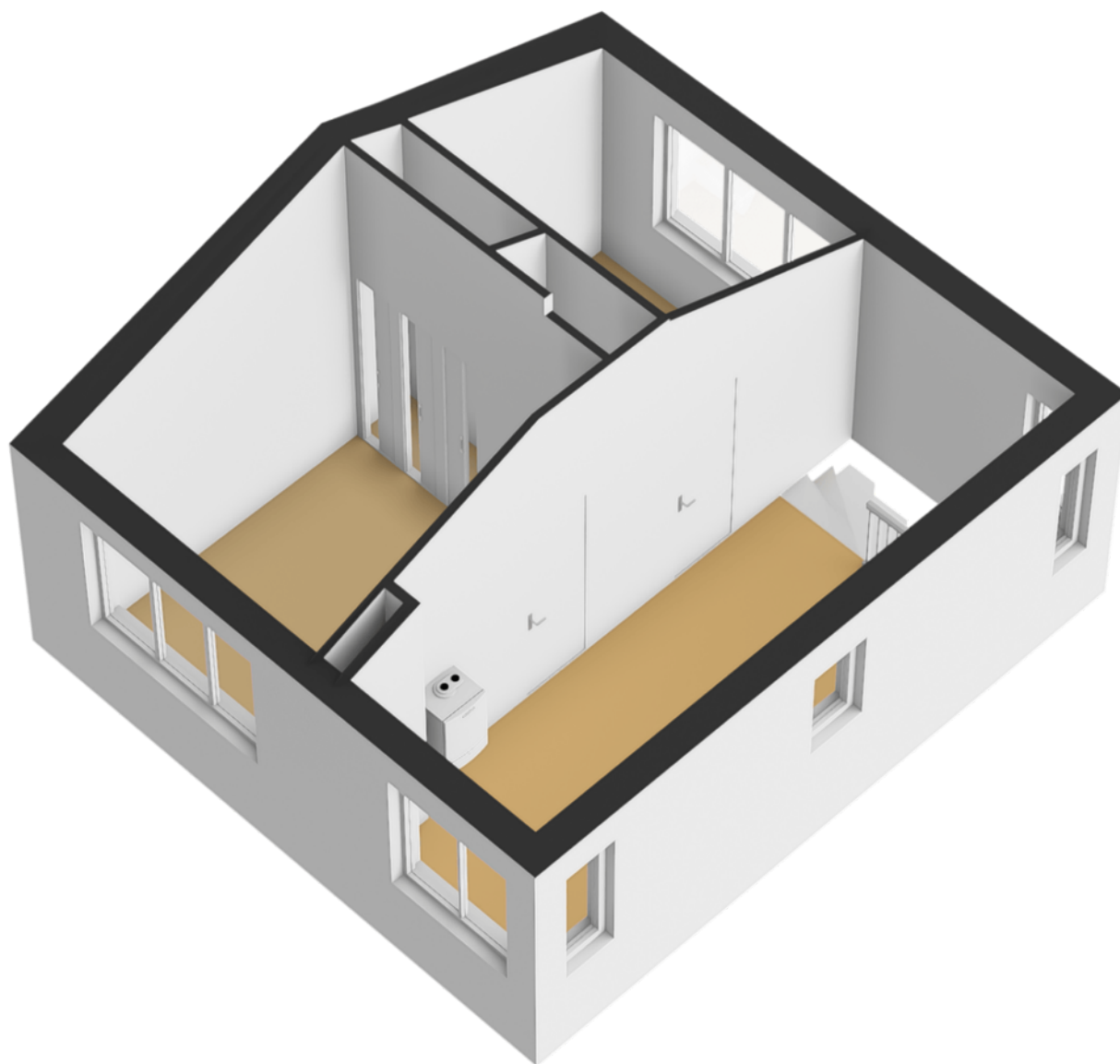
PLATTEGROND



PLATTEGROND

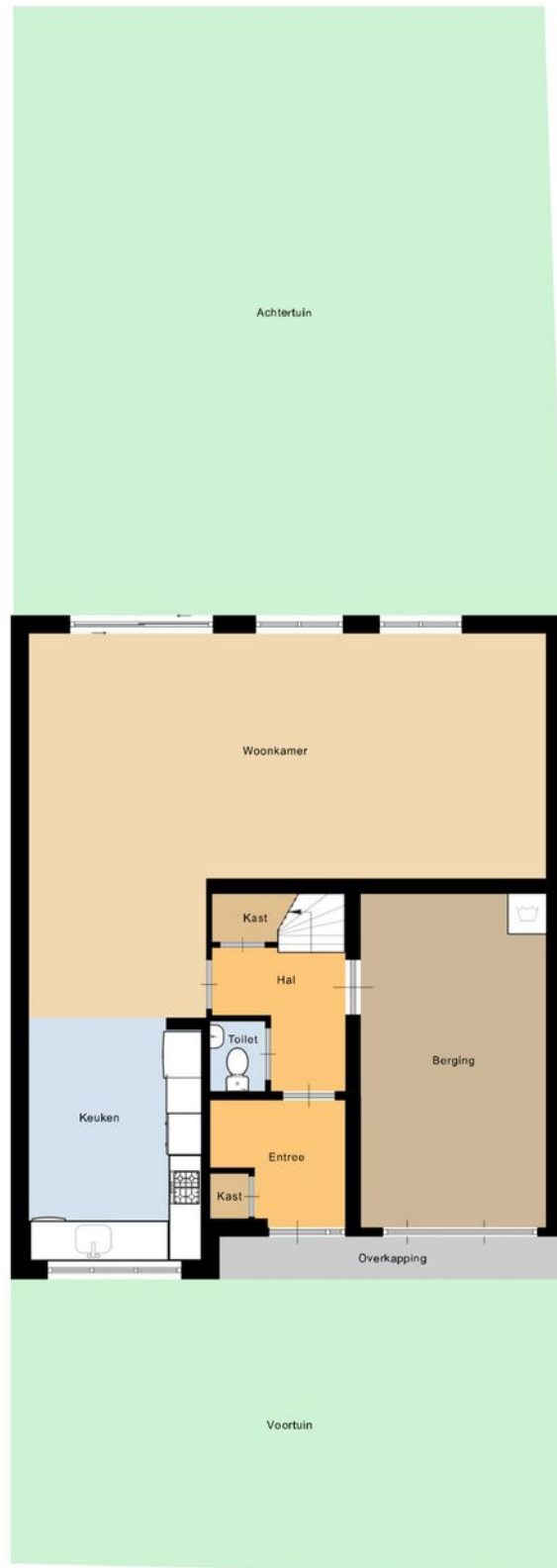


PLATTEGROND



PLATTEGROND

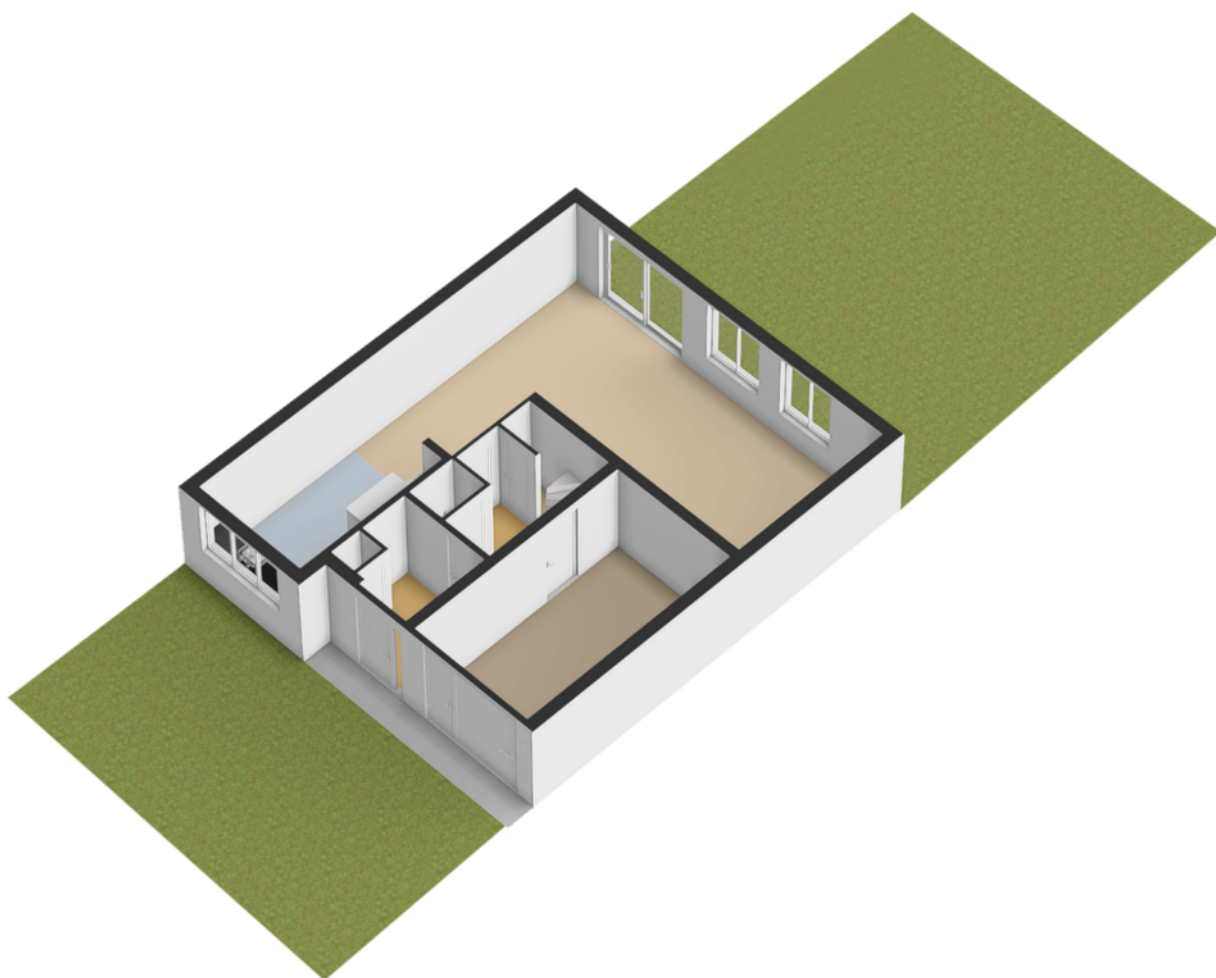
Overzicht



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



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Rigel 44

Kadastrale kaart

Uw referentie: pet



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 C

Perceel 4379

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 2026

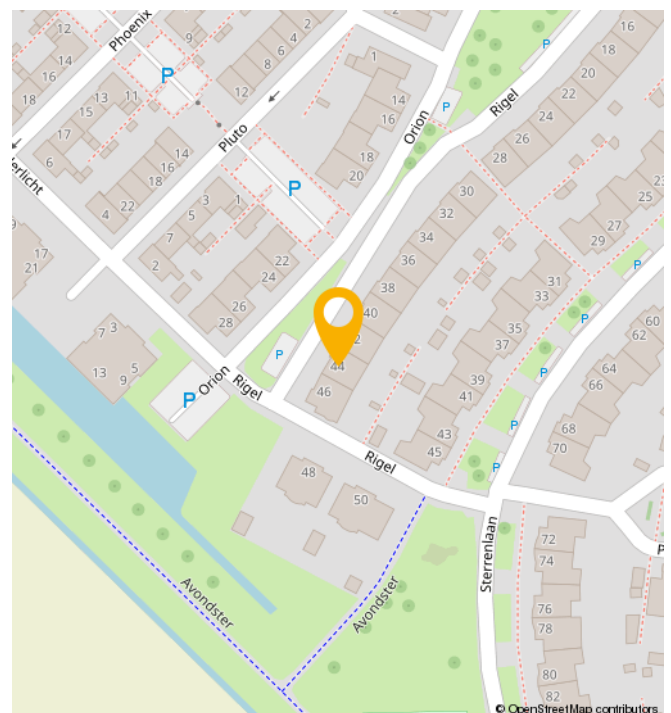
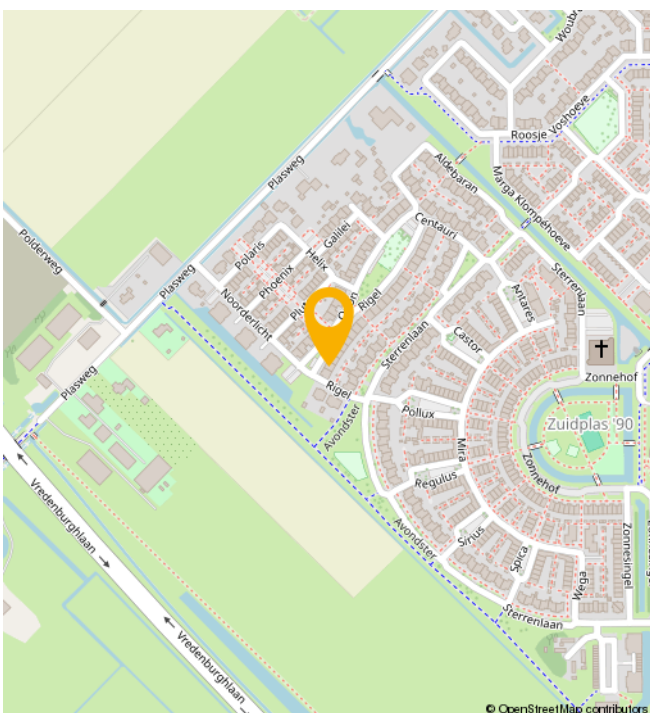
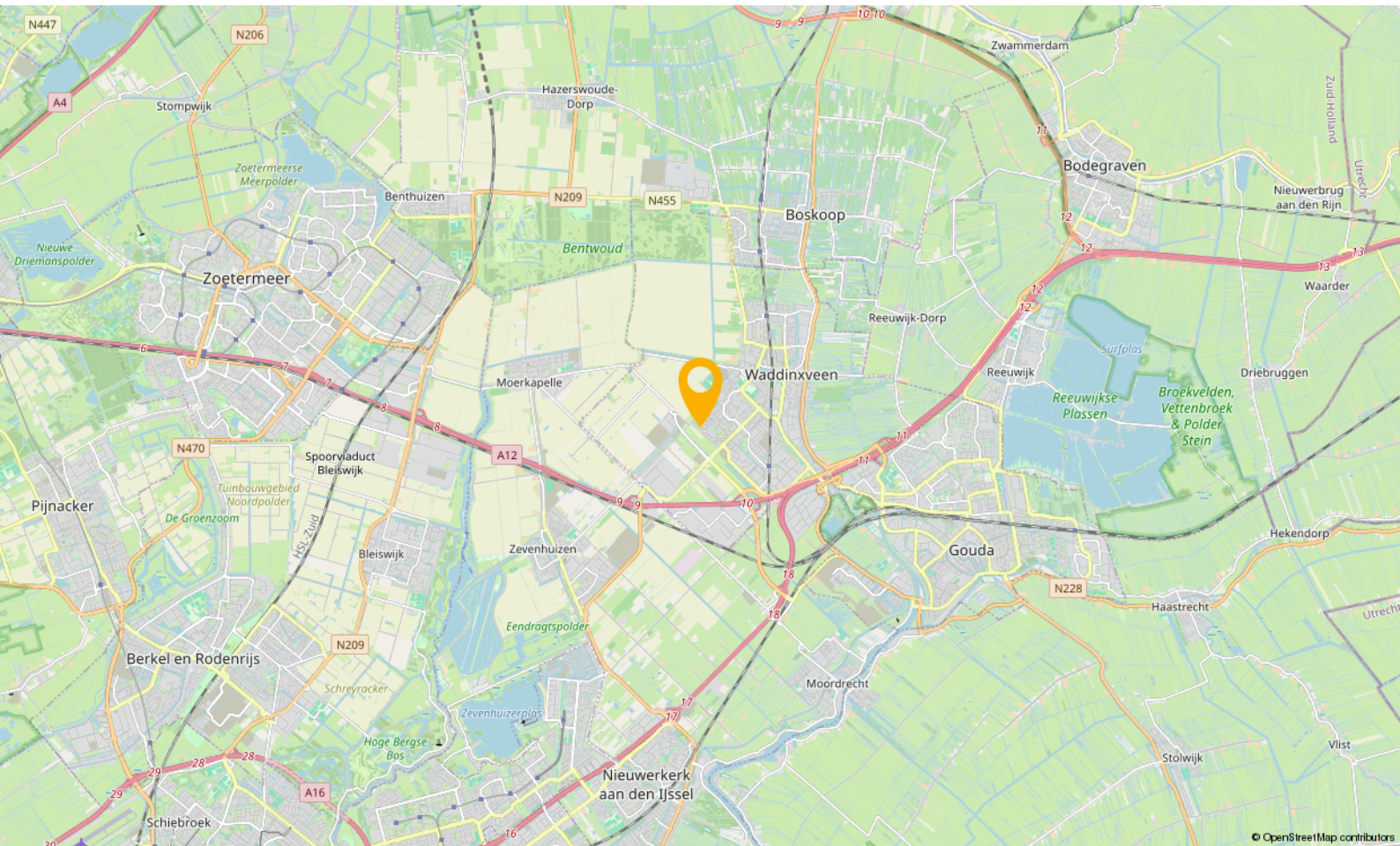
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Rigel 44



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 / Zuidplas 90

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 29%

65+: 19%

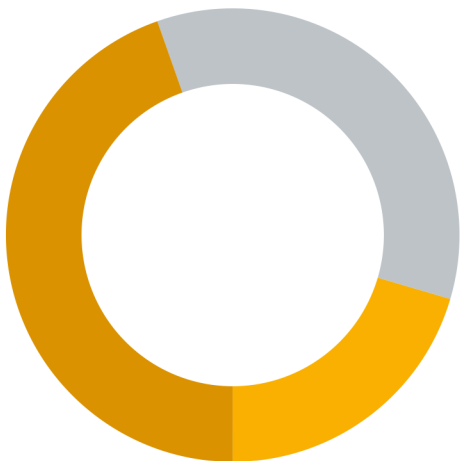
Koop / huur



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

“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

[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.