



ORANJELAAN 12

2741 ER Waddinxveen

€ 610.000 K.K.

 126m²

 306m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Oranjelaan 12

Zie je jezelf al wonen aan de Oranjelaan 12? Dit is nu echt een woning om op slag verliefd op te worden. De woning ademt de sfeer van de jaren 30 maar heeft het comfort van vandaag. Diverse authentieke details zijn in deze woning bewaard gebleven of teruggebracht. Zo vind je in de slaapkamers nog het originele houten plafond en zijn op diverse plaatsen glas in lood ramen aanwezig. De woning verkeert in goede staat van onderhoud, een bouwkundig rapport is ter inzage. Bovendien is de woning geïsoleerd en verduurzaamd wat leidt tot energielabel A+. De woning staat verder op een solide basis, in 2005 is preventief de fundering van dit fijne huis vernieuwd.

Leefruimte is er volop. De woning is in 2010 uitgebouwd op de begane grond waardoor de woonkamer is vergroot en een bijkeuken is gerealiseerd. Verder beschik je over een praktische kelder, 4 slaapkamers op de verdiepingen en een moderne keuken en badkamer. Klussen is bij deze woning absoluut niet nodig, hooguit breng je je eigen "touch" aan in dit huis, waardoor het straks helemaal jouw huis wordt. En dan de buitenruimte; de sfeervol aangelegde tuin is maar liefst 29(!) meter lang en hier ervaar je volop privacy. Hobbyen kan in het royale houten chalet dat achter in de tuin aanwezig is. De foto- en videopresentatie van deze woning zeggen genoeg, maar lees gerust hieronder verder voor een uitgebreidere omschrijving en meld je snel aan voor een bezichtiging.

Indeling begane grond:

Je komt de woning binnen in een royale gang met een hoog plafond. Direct rechts bevindt zich de compacte meterkast. De hierin aanwezige groepenkast is modern. In de gang vindt je verder de trapopgang naar de verdieping en toegang tot de kelder, toilet en woonkamer.

De kelder is toegankelijk via een kort trapje en hier kun je producten heerlijk koel bewaren en is er daglicht via een klein klapraam. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een vrij hangend closet en fontein.

De woonkamer is ruim en bijzonder sfeervol.

Kroonluchters, sierlijsten op het plafond, een houtkachel, glas in lood dat is verwerkt in dubbel glas, gecombineerd met glad gestuukte wanden en laminaatvloer zijn ingrediënten die een mooie mix maken van vroeger en nu. Het eetgedeelte is vergroot door de aanbouw en hier kun je dan ook een royale eettafel een plek geven. Openslaande deuren geven rechtstreeks toegang tot de tuin en zo verbindt je direct binnen met buiten.

De open keuken grenst aan de doorzon woonkamer en heeft een U-vormige opstelling. De keuken is in 2017 geplaatst en beschikt over allerlei inbouwapparatuur, zoals een groot formaat koelkast en vaatwasser, veel opbergruimte en een royaal werkblad.

Naast de keuken is er de bijkeuken. Hier vind je onder meer een dubbele inbouw vrieskast en een inbouwkast met schuifdeuren.

In de keuken en bijkeuken is in de deklaag van de hier aanwezige betonnen vloer vloerverwarming verwerkt. Je kunt vanuit de bijkeuken via een deur eveneens naar de tuin.

Eerste verdieping:

De trap naar de eerste verdieping en de overloop zijn recent gerenoveerd en daarbij voorzien van pvc en daarmee maakt de trapopgang samen met de gladgestuukte wanden een verzorgde indruk. In de zijgevel is een glas in lood venster aanwezig (deze is nog uitgevoerd in enkel glas), zodat er voldoende licht is op de trap en overloop.

Er zijn drie kamers op deze verdieping en ook de badkamer is op deze woonlaag aanwezig.

De twee grote slaapkamers hebben beiden een inbouwkast. De masterbedroom beschikt verder over een deur naar het grote dakterras; heerlijk om hier de deur al vroeg open te zetten en het zonlicht binnen te laten stromen. De gevel is bij deze slaapkamer voorzien van een elektrisch bediende screen, zodat een teveel aan zonlicht ook buiten de deur gehouden kan worden. Alle drie de kamers hebben hetzelfde laminaat op de vloer. De plafonds op de overloop en in de slaapkamers zijn van hout en nog origineel en dat is een bijzonder detail aan deze woning.

De badkamer is in 2024 vernieuwd. Er is een groot

formaat douchegedeelte met glazen schuifdeur, een meubel met dubbele wastafel en een vrij hangend closet. Een leuk en praktisch detail is de ingebouwde kast, zodat je veel opbergruimte hebt voor bijvoorbeeld handdoeken.

Tweede verdieping:

Vanaf de overloop op de eerste verdieping geeft een deur toegang tot de steile trap die naar de tweede verdieping leidt.

Je komt hier eerst op een voorzolder. Hier is onder andere de opstelplaats voor de CV-combiketel en de wasmachine en droger hebben hier hun plek. De omvormers van de zonnepanelen bevinden zich eveneens op deze voorzolder. Er is nog plek voor een kleine werkhoek en langs de randen, achter gordijnen en op een klein plateau in de nok kunnen allerlei spullen opgeborgen worden. Lichtinval is er op de voorzolder via een Velux dakraam en een kleine dakkapel met uitzetraam.

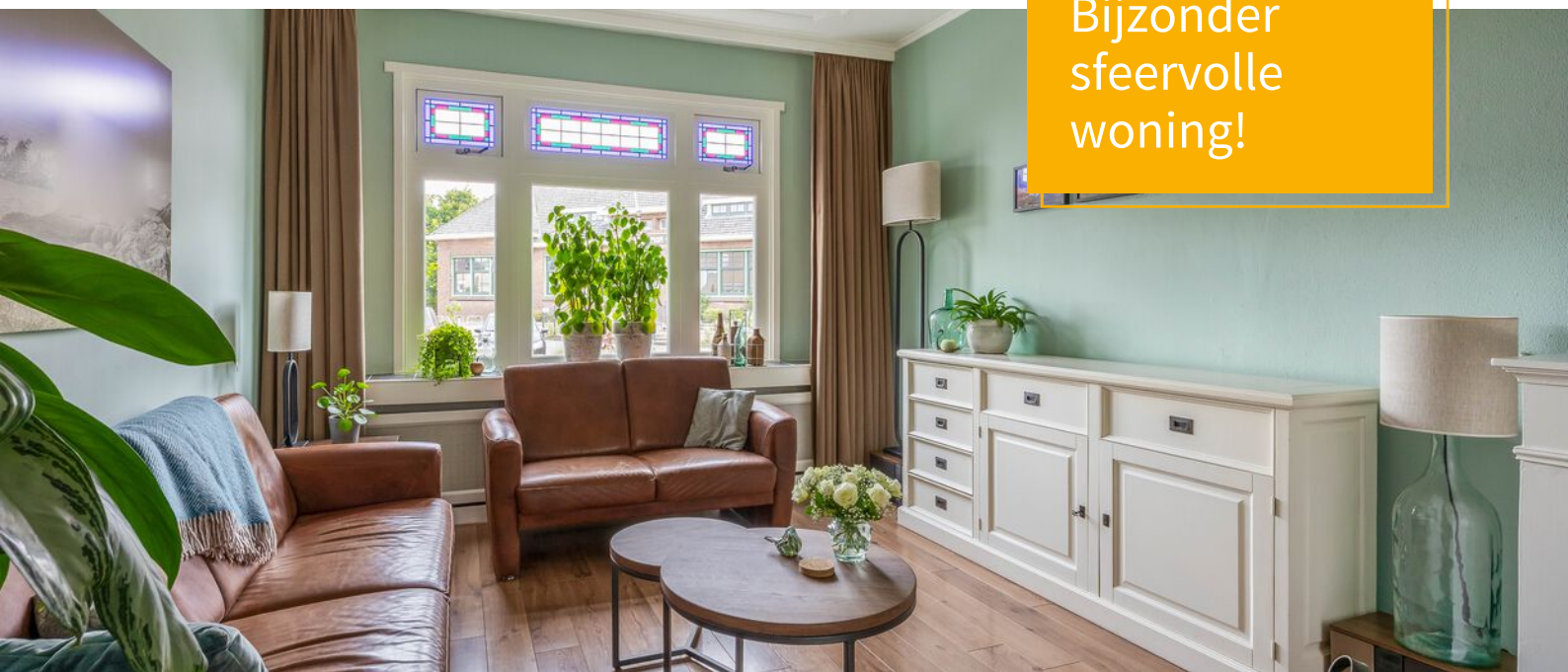
Vanaf de voorzolder is de slaapkamer op deze verdieping bereikbaar. Dit is een verrassend leuke kamer door de speelse lijnen van het schuine dak, de aanwezige (deels originele) inbouwkasten en lambrisering op de wand. De wastafel in deze kamer is heel praktisch en er zijn 2 Velux dakramen, zodat er voldoende daglicht aanwezig is.

Tuin:

De tuin ligt op het zuid-zuidoosten en is al net zo onderscheidend als het huis zelf. Neem nu als eerste het onderheide terras dat zich direct achter de woning bevindt. Hier zul je veel gebruik van maken. Er is hier een pergola gemaakt en langs de rand een gemetselde plantenbak. De begroeiing biedt sfeer en privacy. Via enkele treden kom je in het lage deel van de tuin. En die tuin is opmerkelijk lang. In totaal van achtergevel tot aan de erfgrans maar liefst 29 meter. Aan de hele tuin is veel zorg besteed. In het middengedeelte is er een gazon, er is een kleine vijver met een brug en veel beplanting. Wat verder naar achteren kom je langs twee appelbomen en een tweede terras, een ideale plek voor warme dagen als je de schaduw zoekt. Achter in de tuin staat een groot houten chalet. Deze is voorzien van elektra, hier is plek voor fietsen en kun je daarnaast gebruiken als algemene opbergruimte of hobbyruimte. Langs de rand van de tuin loopt achter een haag een lang pad van voor naar achter, zodat je eenvoudig met de fiets vanuit de berging naar de voorkant van het huis kan. Via de poort aan de zijkant van de woning kom je dan op de straat uit. De tuin is voorzien van drainage, zodat het nooit drassig wordt. Overtollig regenwater wordt opgevangen in een ondergronds reservoir, zodat in droge periodes het water voor besproeiing kan worden gebruikt.

In de poort nabij de voorgevel is een laadpaal voor het opladen van je elektrische auto aanwezig.

Bijzonder
sfeervolle
woning!



EXTRA INFORMATIE

Ligging:

De woning ligt in het centrum van Waddinxveen, op steenworp van de karakteristieke hefbrug van Waddinxveen. De woning grenst aan de voorzijde direct aan de straat en er is parkeergelegenheid direct voor de deur. In de directe nabijheid bevindt zich een basisschool, een gezondheidscentrum en langs de Nesse is diverse horeca aanwezig. Het winkelcentrum Gouweplein is in enkele minuten fietsen snel bereikbaar.

Bijzonderheden:

De woning is recent bouwkundig geïnspecteerd, bouwkundig rapport ter inzage.
In 2005 heeft funderingsherstel plaatsgevonden waarbij fundering en palen zijn vernieuwd.
Aanbouw op de begane grond geplaatst in 2010.
Begane grondvloer gedeeltelijk uitgevoerd als geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming.
De woning is voorzien van spouwmuur-, vloer- en dakisolatie.
Grotendeels voorzien van dubbel glas, waarvan deels HR glas.
Verwarming d.m.v. cv-combiketel en hybride warmtepomp.
De woning beschikt over 13 zonnepanelen.
Energie label A+
Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2025.
Badkamer vernieuwd in 2024.
Keuken vernieuwd in 2017.

Afmetingen:

Woonkamer	11,06 x 3,55m	(38,00m ²)
Keuken	3,57 x 1,94m	(7,00m ²)
Bijkeuken	2,28 x 2,28m	(5,20m ²)
Kelder	3,60 x 1,95m	(7,00m ²)
Slaapkamer 1	4,07 x 3,60m	(15,35m ²)
Slaapkamer 2	3,60 x 3,15m	(12,10m ²)
Werkkamer	2,14 x 1,96m	(4,20m ²)
Badkamer	3,10 x 1,96m	(6,00m ²)
Dakterras	5,66 x 3,34m	(18,90m ²)
Zolderkamer	3,85 x 2,31m	(9,00m ²)
Achtertuint	29,00 x 7,60m	(220,00m ²)
Schuur in tuin	5,60 x 3,70m	(21,00m 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.

KENMERKEN

Oranjelaan 12

Overdracht

Vraagprijs	€ 610.000,- k.k.
Aanvaarding	Per maandag 1 februari 2027

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1928
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	306 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	126 m ²
Inhoud	485 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	21 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	In centrum In woonwijk Nabij school
---------	---

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Vaillant HR Solide Plus
Warmtebron	Gas

KENMERKEN

Oranjelaan 12

Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

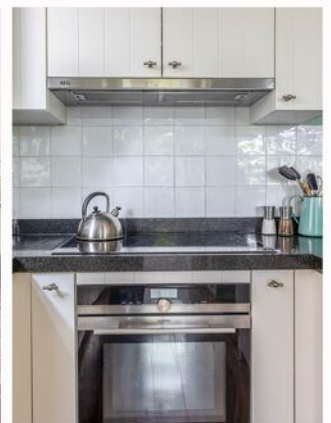
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------





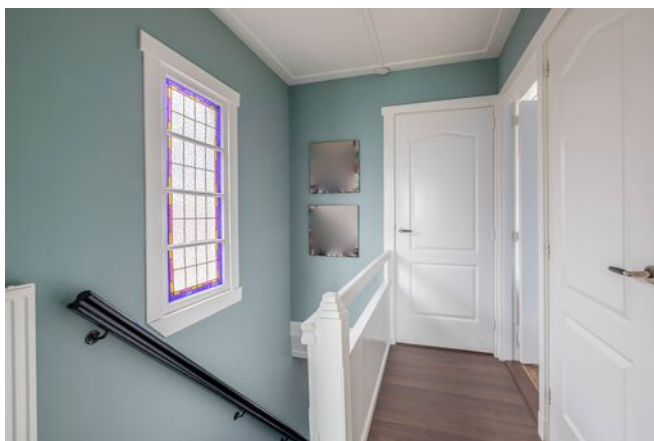


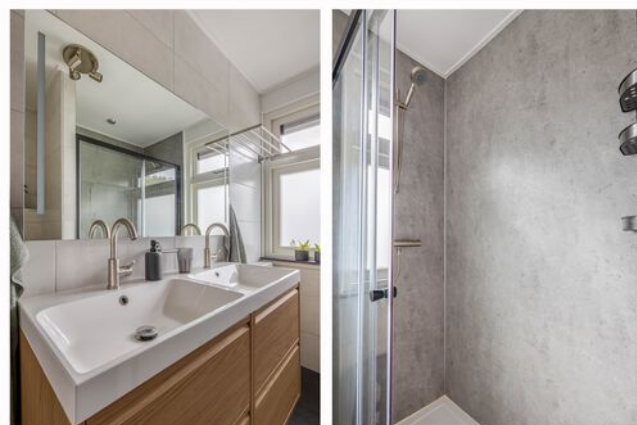
















PLATTEGROND

BEGANE GROND EN TUIN

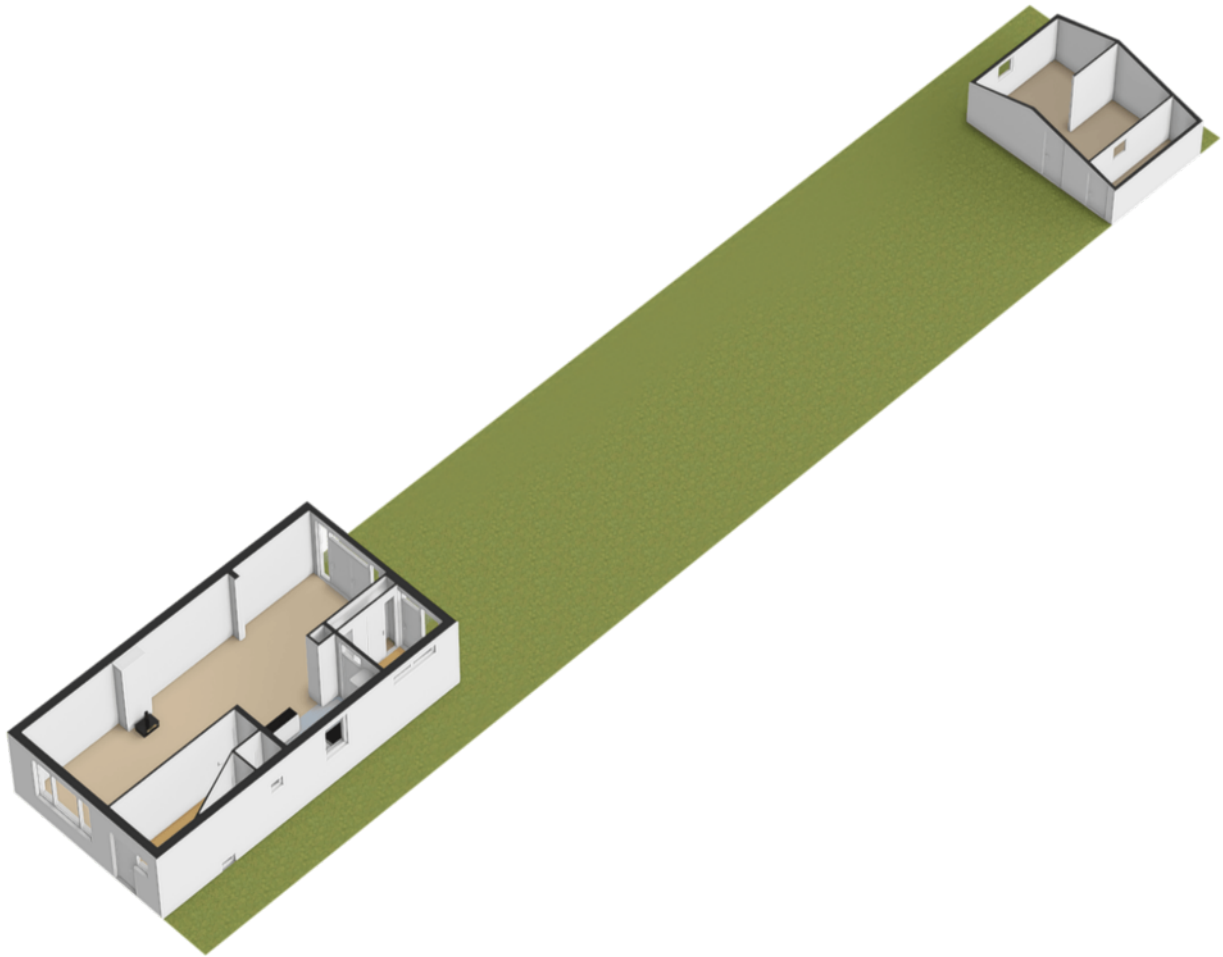


Deze plattegrond is niet de meettekening van het object.
De afmetingen zijn indicatief en kunnen variëren.



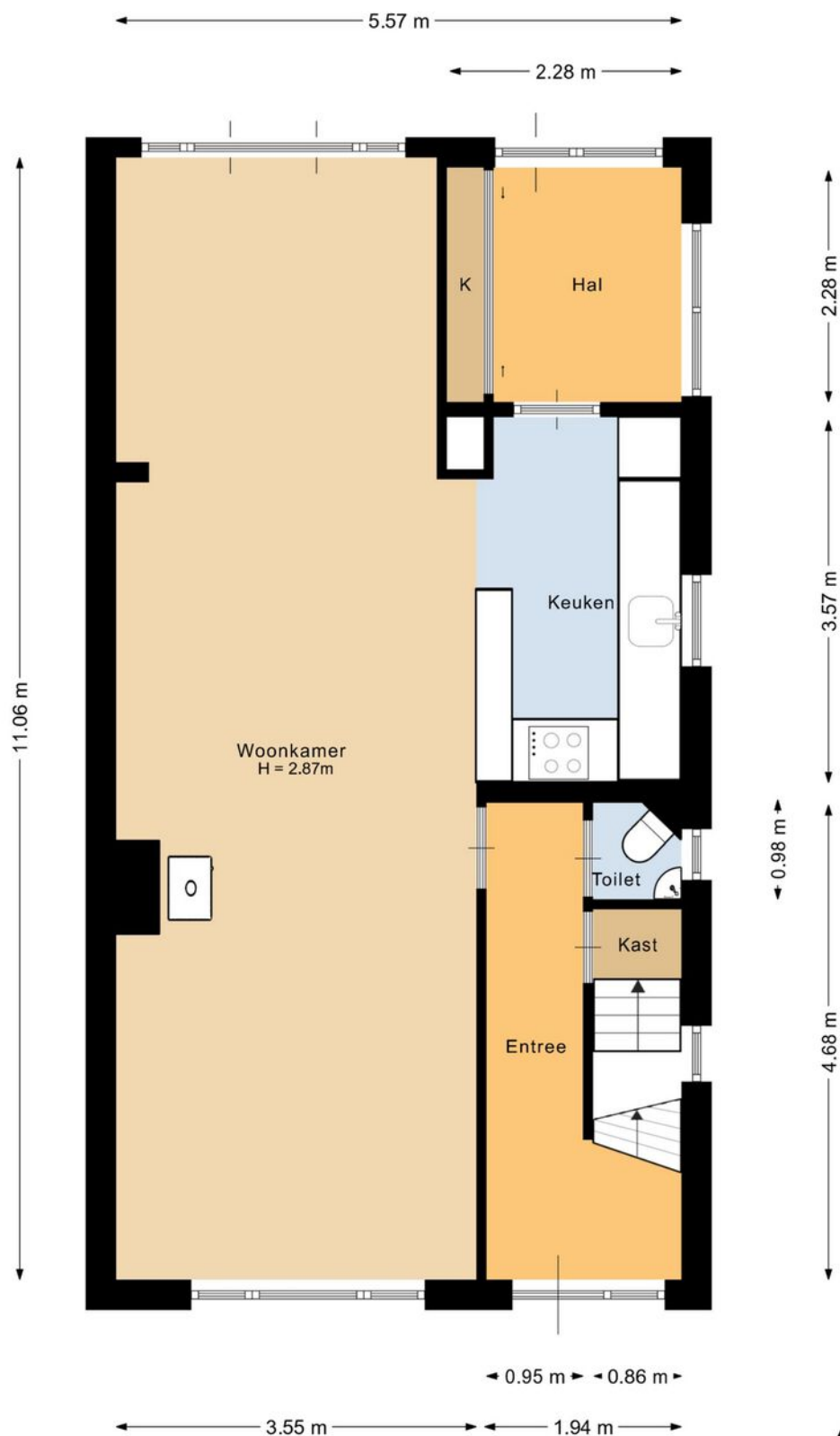
PLATTEGROND

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

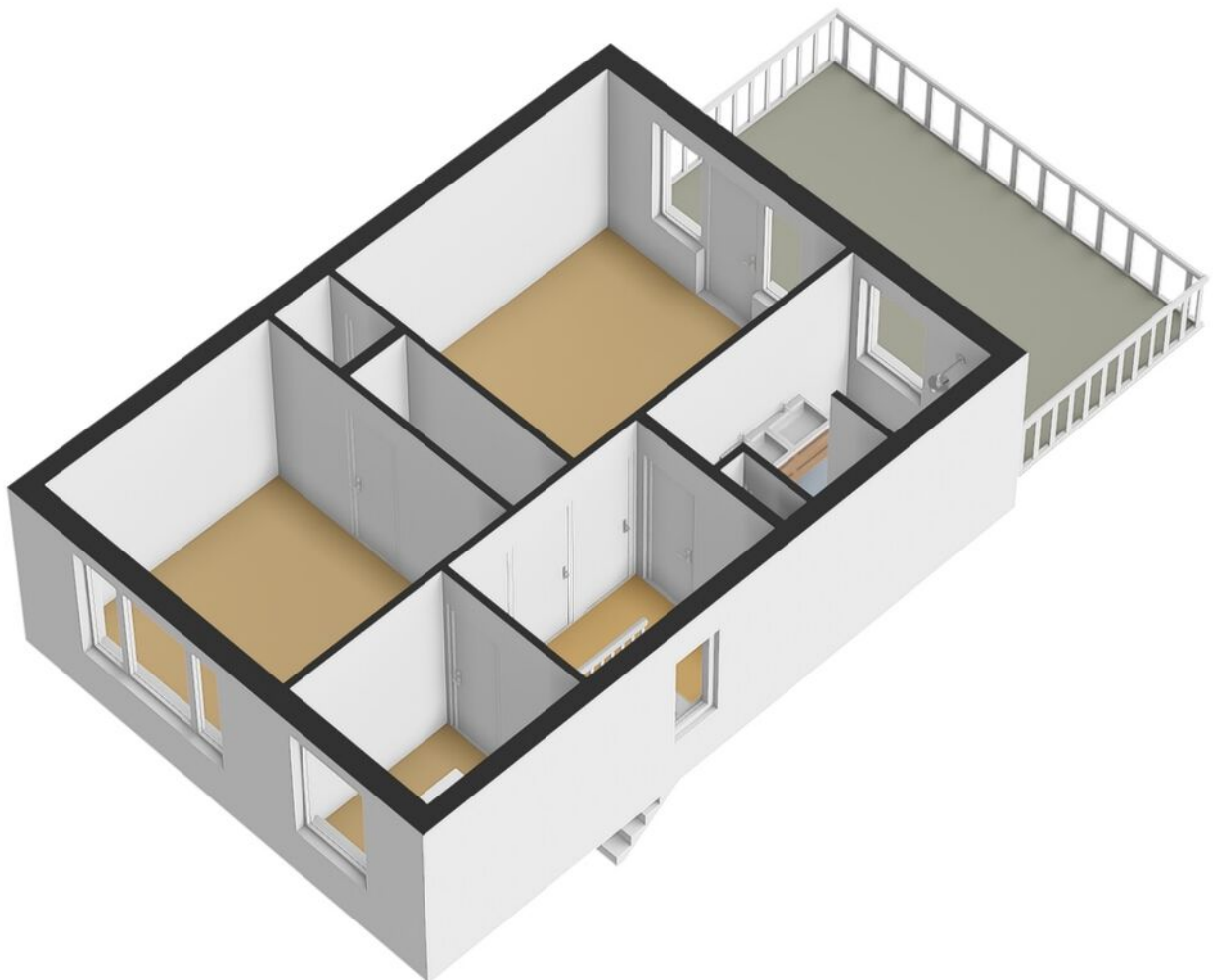


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



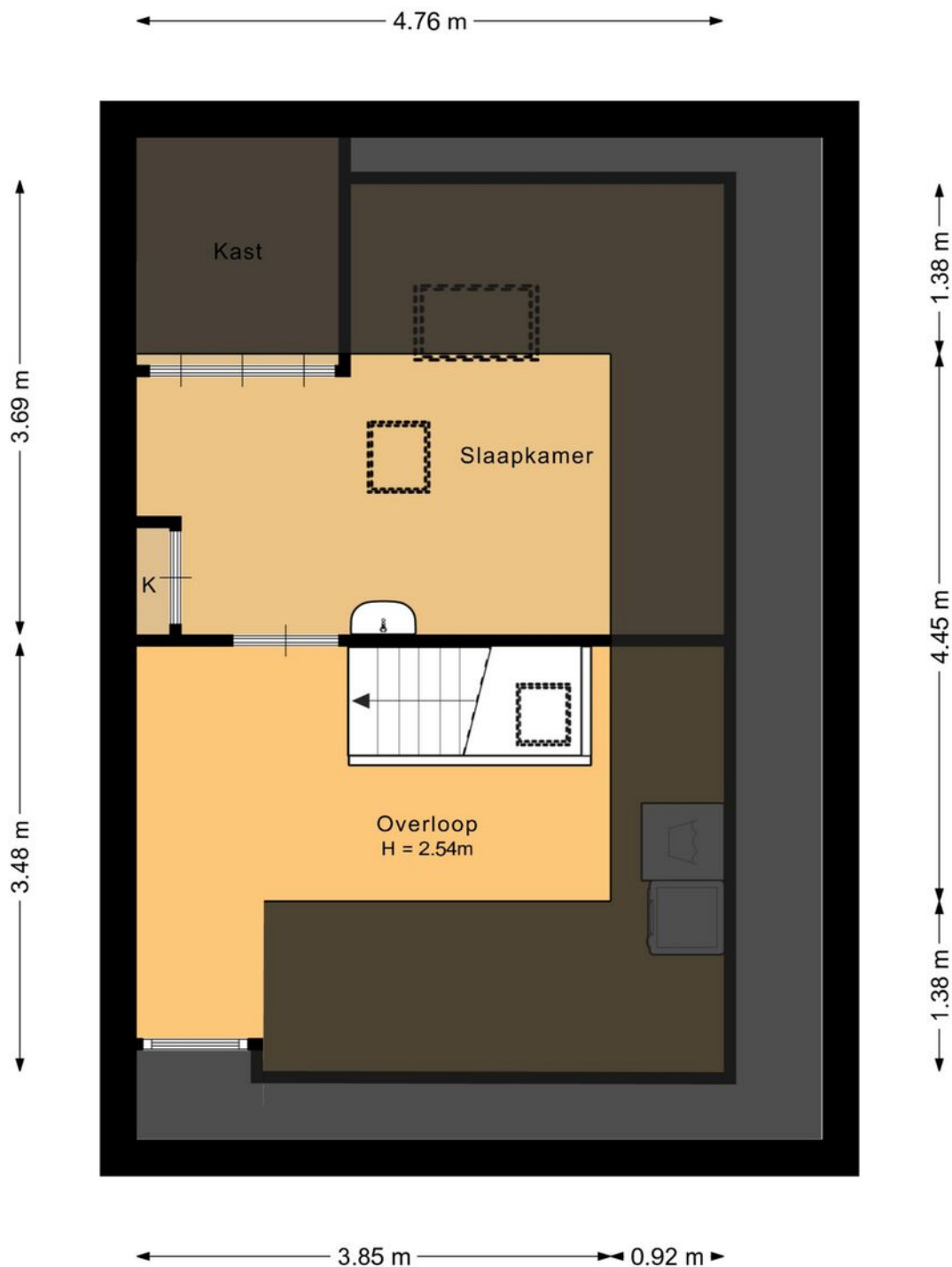
PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING 3D



PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

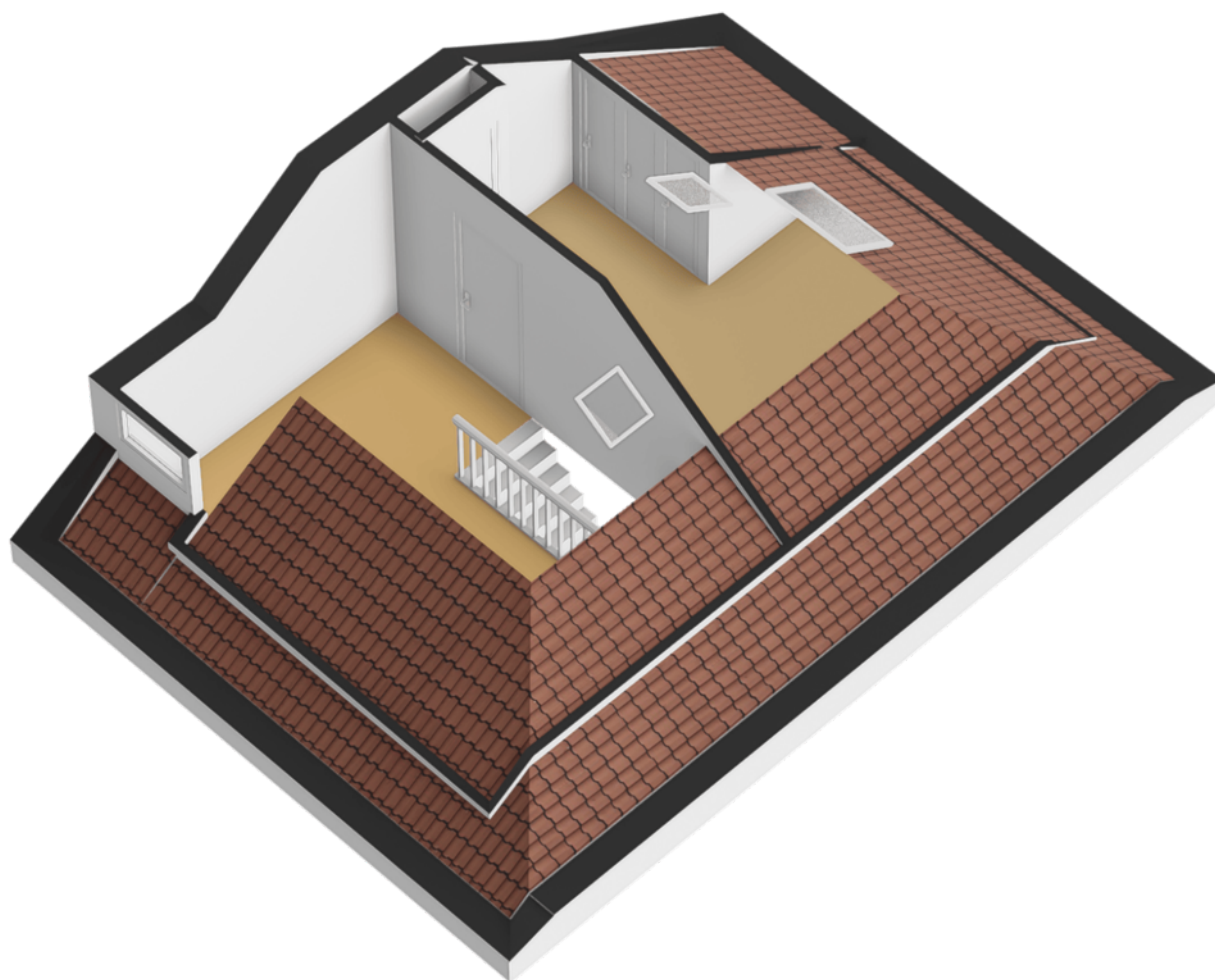


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



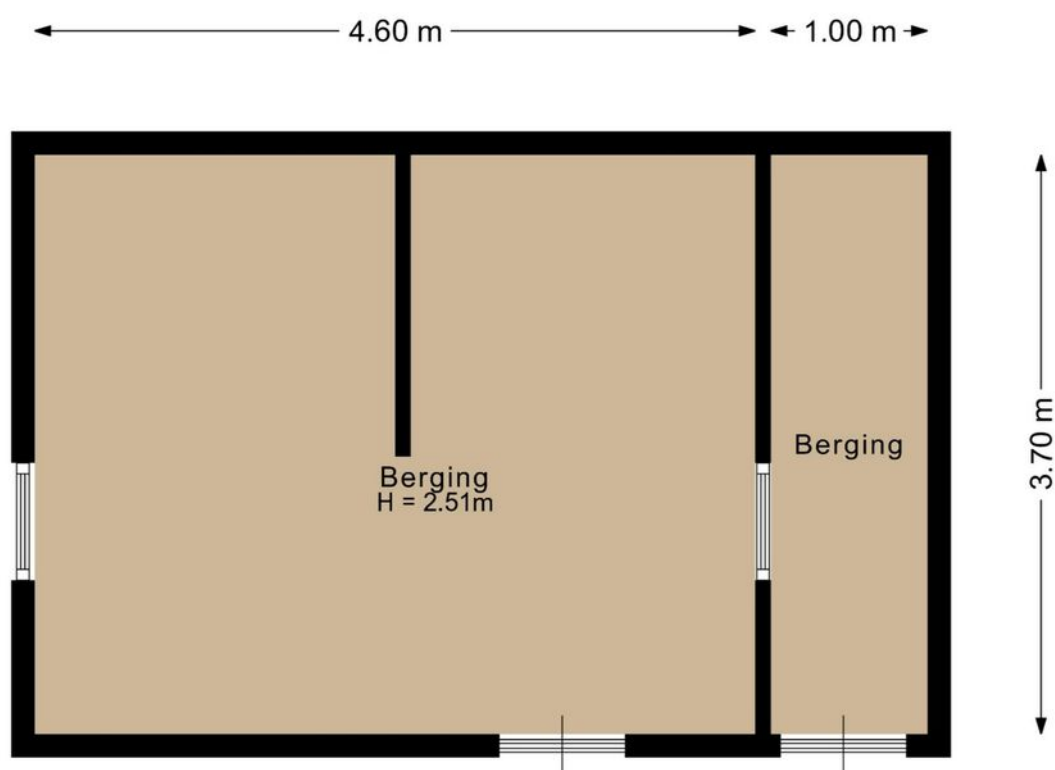
PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING 3D



PLATTEGROND

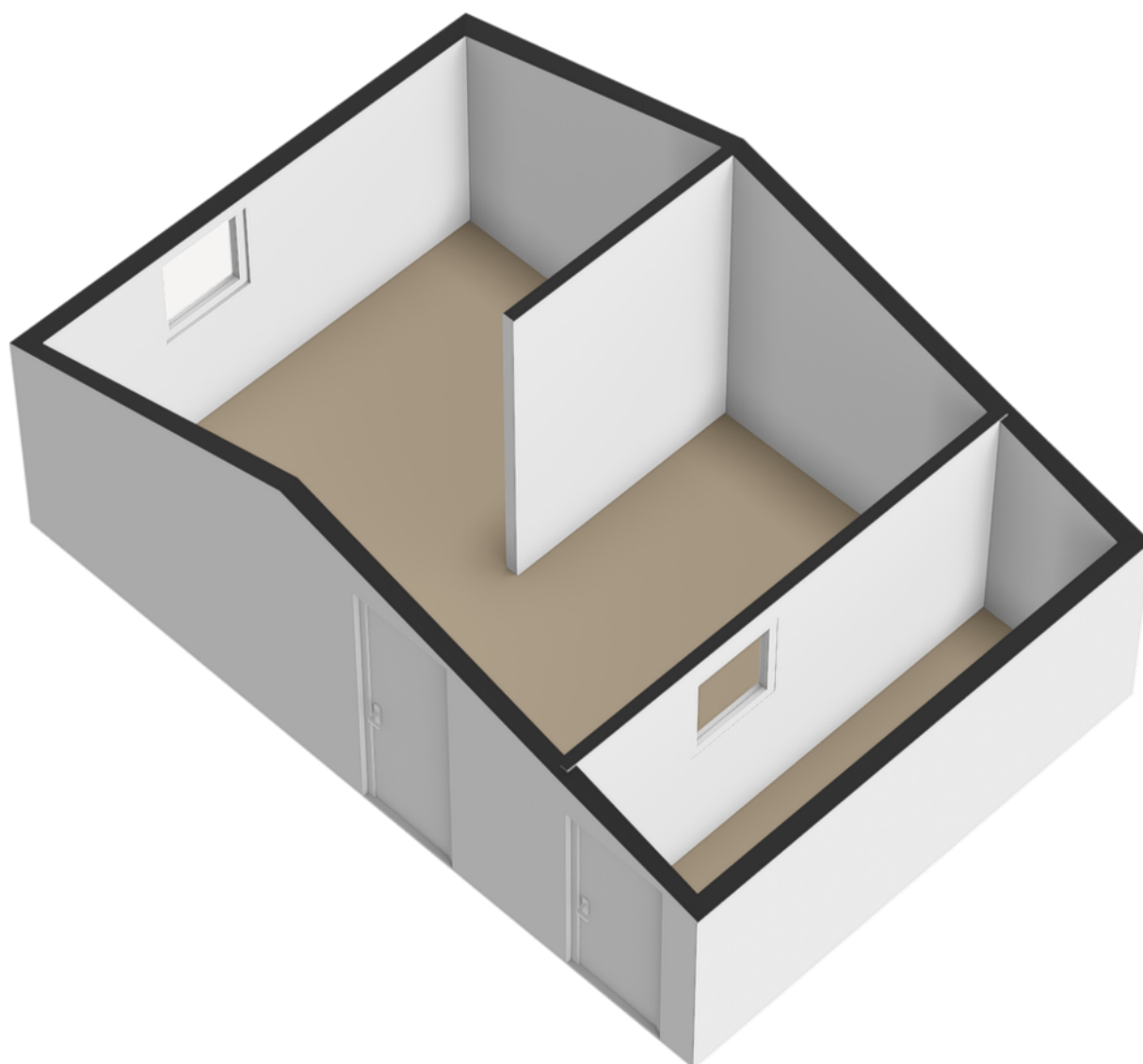
BERGING IN TUIN



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

PLATTEGROND

BERGING IN TUIN 3D



ENERGIELABEL

Oranjelaan 12

Energie label woningen

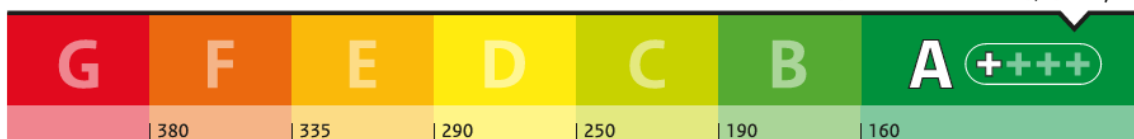
Registratienummer
143933693

Datum registratie
25-08-2026

Geldig tot
24-08-2036

Deze woning
heeft energielabel **A⁺**

(energie uit fossiele brandstoffen) **90,46 kWh/m²**



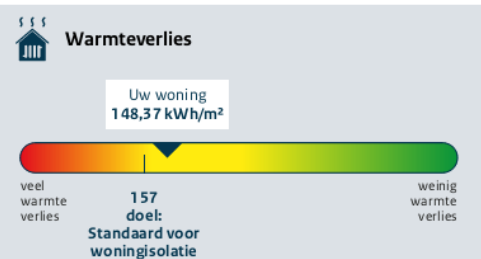
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	Warmtepomp
	Warm water	Combistoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	2.840 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] **18,56**

Aandeel hernieuwbare energie [%] **60,7**

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

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Oranjelaan 12
2741ER Waddinxveen

Bouwjaar

1925

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksooppervlakte

126 m²



Energieadviseur

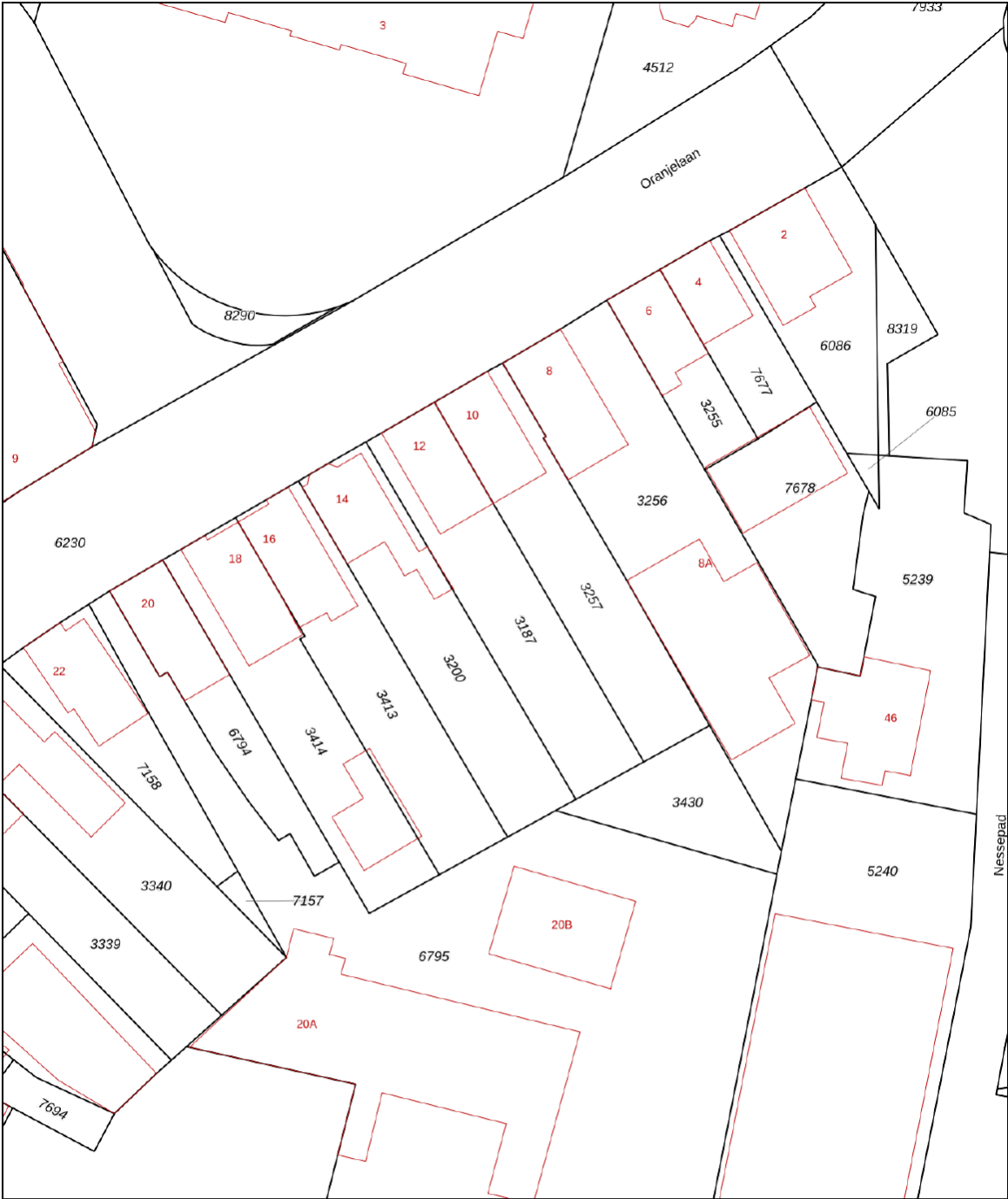
A. de Pater

KADASTRALE KAART

Oranjelaan 12

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 B
Perceel 3187

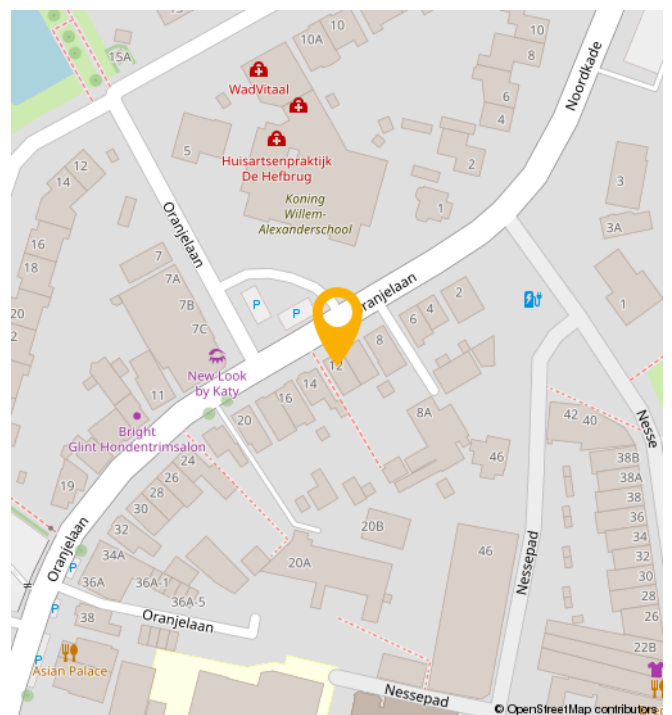
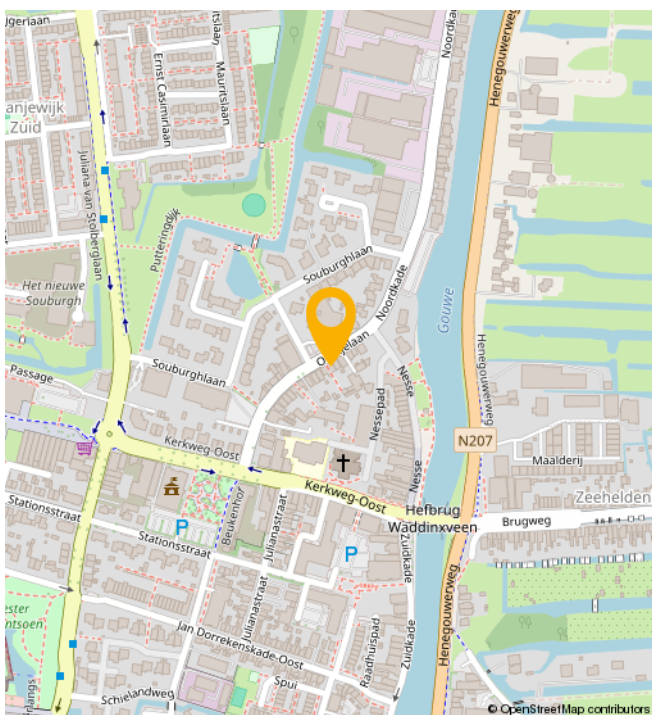
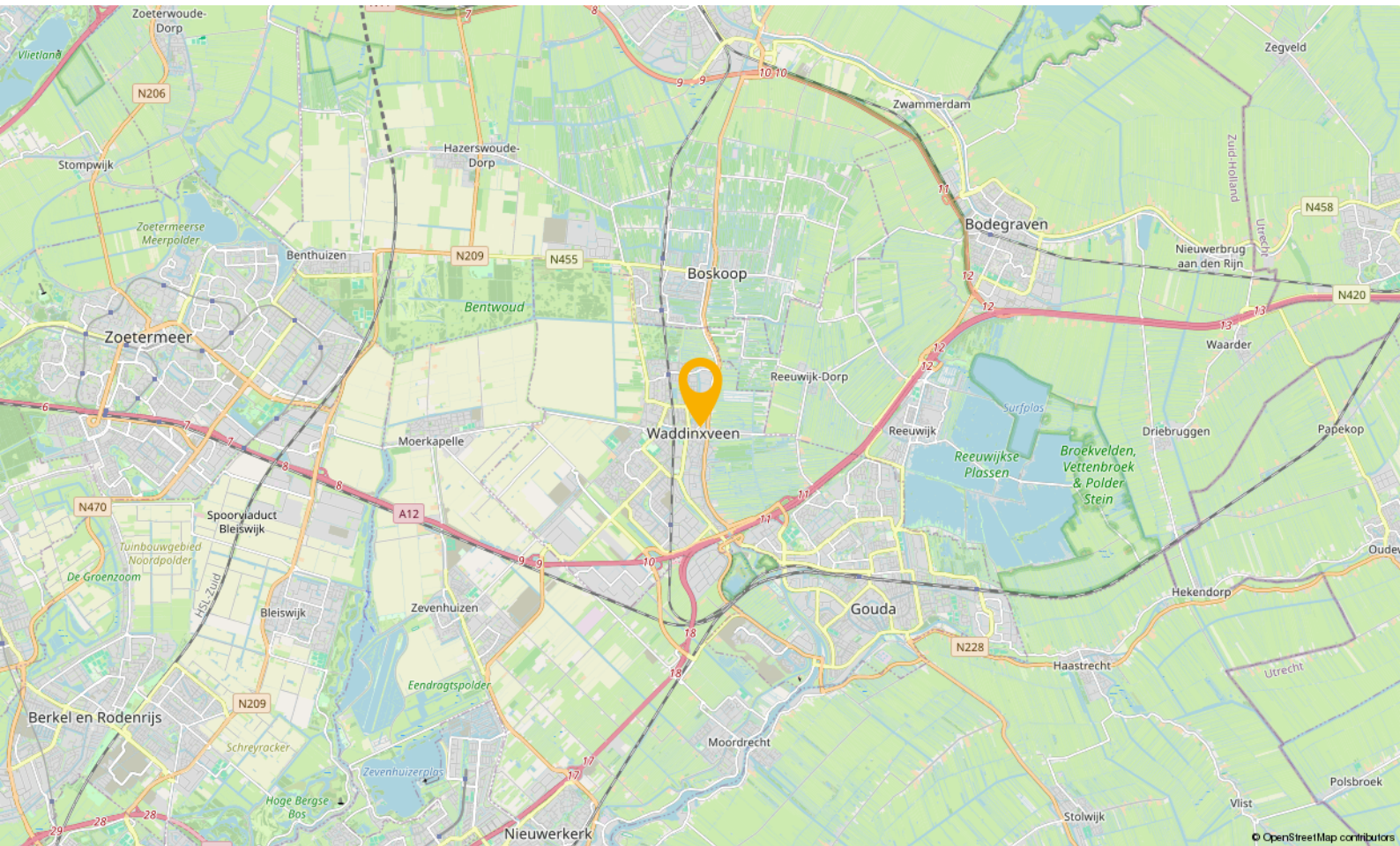
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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

Oranjelaan 12



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 / Centrum

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 9%

25 - 44: 32%

45 - 64: 23%

65+: 20%

Koop / huur



Koop: 52%

Huur: 48%

Huishoudens



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 28%



Percentage mannen:

50%



Percentage vrouwen:

50%



Aantal auto's:

1,0 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

AANTEKENINGEN

[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.