



CH. DE BOURBONSTRAAT 7

2741 CB Waddinxveen

€ 425.000 K.K.

 107m²

 132m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Charlotte de Bourbonstraat 7

Als u op zoek bent naar een ruime eengezinswoning, dan is de Charlotte de Bourbonstraat 7 zeker een bezichtiging waard. Deze woning is aanzienlijk vergroot dankzij een uitbouw aan de achterzijde en een dakopbouw op de zolderverdieping, welke aan beide zijden is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.

Het woonhuis is gebouwd in 1958 op een perceel eigen grond van 132 m² en heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 107 m².

De wijk is populair onder jonge gezinnen dankzij de kindvriendelijke opzet, het vele groen en het ruimtelijke, lichte karakter. De woning ligt in een rustig gedeelte van de wijk, op enkele minuten loopafstand van een winkelcentrum met onder andere een Albert Heijn. Ook het openbaar vervoer is vlot bereikbaar: het NS-station bevindt zich op circa tien minuten wandelen. De Charlotte de Bourbonstraat is ingericht als eenrichtingsweg en biedt voldoende parkeergelegenheid.

INDLEING WONING

Begane grond:

Via de bestrate voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal beschikt over praktische bergruimte onder de trap, een meterkast met uitgebreide groepenkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars) en een verzorgde toiletruimte met een vrijhangend toilet.

Centraal in de leefruimte bevindt zich de keuken in een praktische U-opstelling, waardoor er veel werk- en bergruimte is. Aan één zijde is een baropstelling gecreëerd. De keuken is uitgerust met een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven.

De uitgebouwde woonkamer is aan de achterzijde voorzien van openslaande deuren naar de tuin. De zithoek bevindt zich aan de straatzijde, terwijl er aan de tuinzijde alle ruimte is voor een royale eethoek.

Eerste verdieping:

De trap leidt naar de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier heeft u toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een handige vaste kast.

De moderne badkamer bevindt zich in de voormalige kleine slaapkamer aan de achterzijde en is compleet ingericht met een ruime inloopdouche, een ligbad en een breed wastafelmeubel. De oorspronkelijke badkamer is geheel opnieuw betegeld en thans in gebruik als functionele wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine en droger, een compact wastafelmeubel en een handdoekradiator.

Zolderverdieping:

De zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte en comfort. Vanaf de vaste trap bereikt u de praktische voorzolder, waar dankzij de dakopbouw volop daglicht binnenvalt. Netjes weggewerkt in een vaste kast aan de achterzijde bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2006).

Aansluitend vindt u de sfeervolle zolderkamer, momenteel in gebruik als hoofdslaapkamer. De dakopbouw is geplaatst in 2022 en is aan beide zijden uitgevoerd met onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ glas.

TUIN

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een royaal terras, houten erfafscheidingen en heeft een prettige ligging op het oosten. Achterin de tuin staat een ruime stenen berging met een loopdeur naar het brede achterpad. Daarnaast is er een overkapping aanwezig voor het droog stallen van fietsen of tuinspullen.

BIJZONDERHEDEN

Aan de achterzijde is boven het woonkamerkozijn een zonnescerm geplaatst. Aan de voorzijde is de begane grond voorzien van een uitvalscherm en beschikt het slaapkamerraam op de eerste verdieping over een rolluik.

De woning is uitgebouwd op de begane grond en voorzien van een royale dakopbouw uit 2022. Het geheel is goed geïsoleerd en beschikt over energielabel C en kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en de verdiepingsvloeren zijn van hout. De woning kent een rustige, centrale ligging in Waddinxveen nabij alle dagelijkse voorzieningen en heeft een woonoppervlakte van 107 m².

De oplevering geschiedt in overleg met verkopers, met een indicatie voor december 2026 / januari 2027.

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de grootste zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle informatie is uitsluitend bedoeld voor de presentatie van het object en geldt enkel als uitnodiging tot het doen van een bod. Eventueel bijgevoegde plattegronden zijn indicatief.

A photograph of a modern brick house with a large glass extension on the ground floor. The house has a tiled roof with dormer windows. In the foreground, there is a wooden deck with a closed patio umbrella and some outdoor furniture. The house is surrounded by greenery and other residential buildings.

Ruime
woning met
dakopbouw

KENMERKEN

Charlotte de Bourbonstraat 7

Overdracht

Vraagprijs	€ 425.000,- k.k.
Elektra	€ 200,-
Water	€ 35,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1958
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	132 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	107 m ²
Inhoud	368 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	West
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

KENMERKEN

Charlotte de Bourbonstraat 7

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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















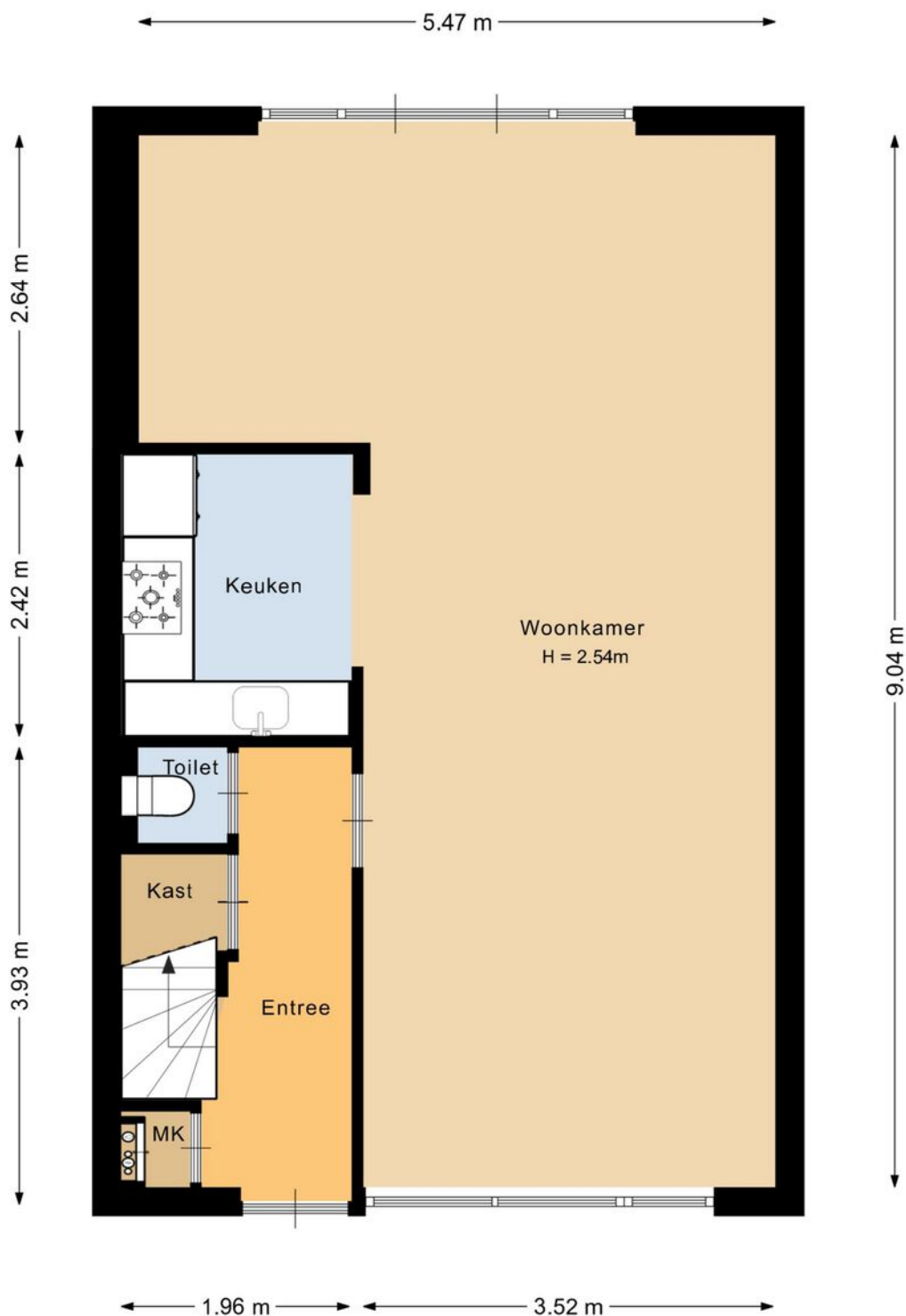






PLATTEGROND

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

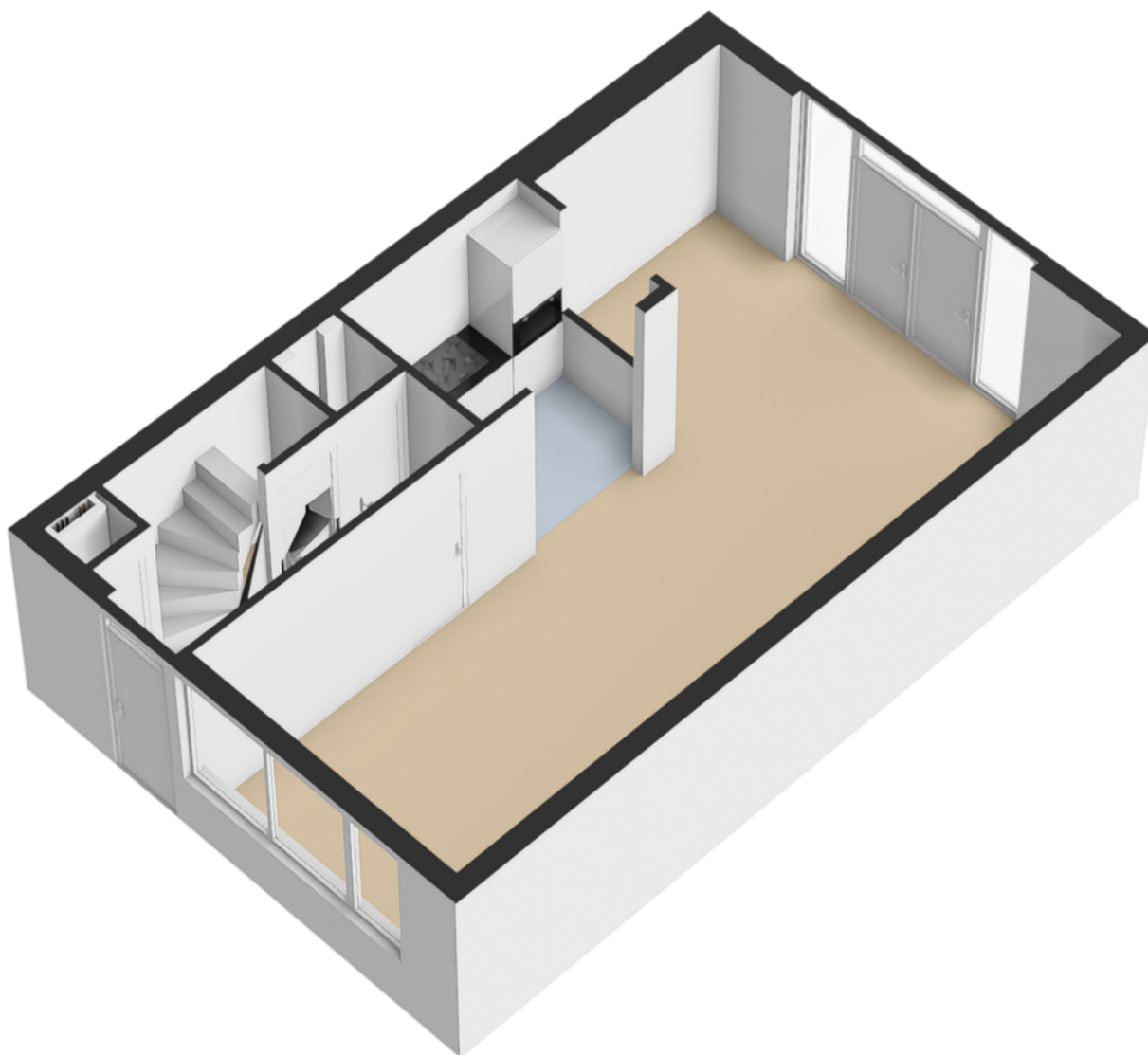
Zolderverdieping



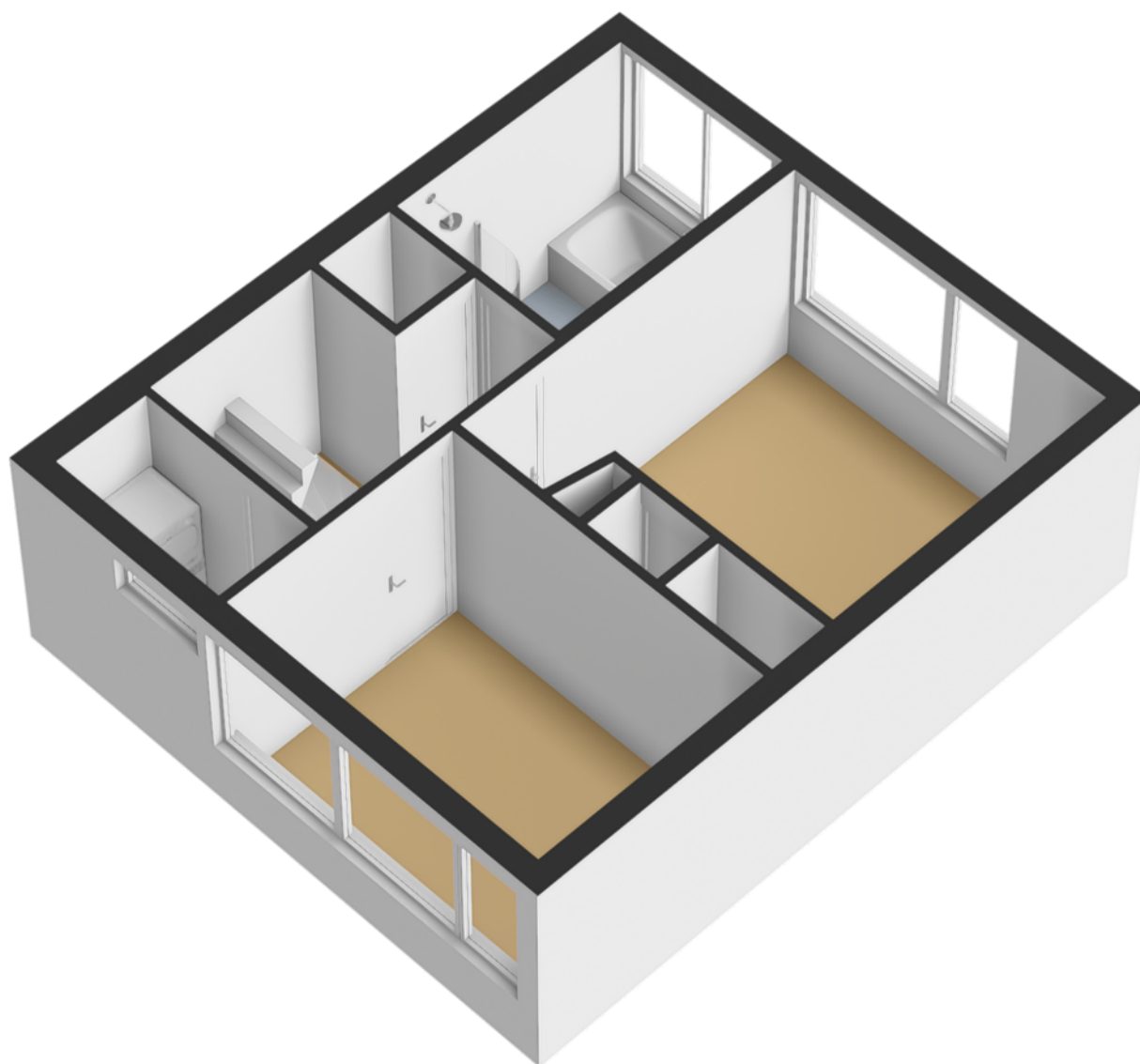
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



PLATTEGROND

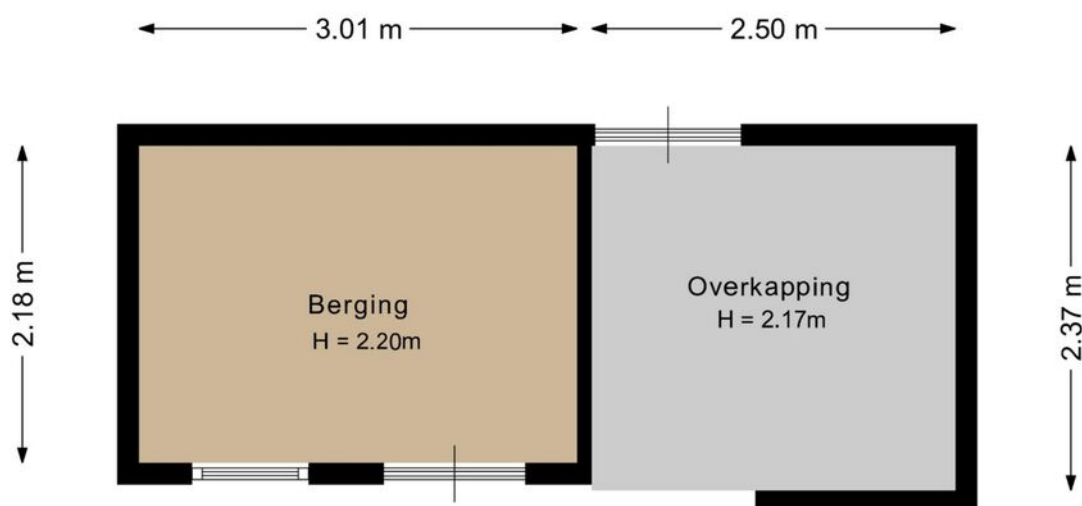


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Berging



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



PLATTEGROND

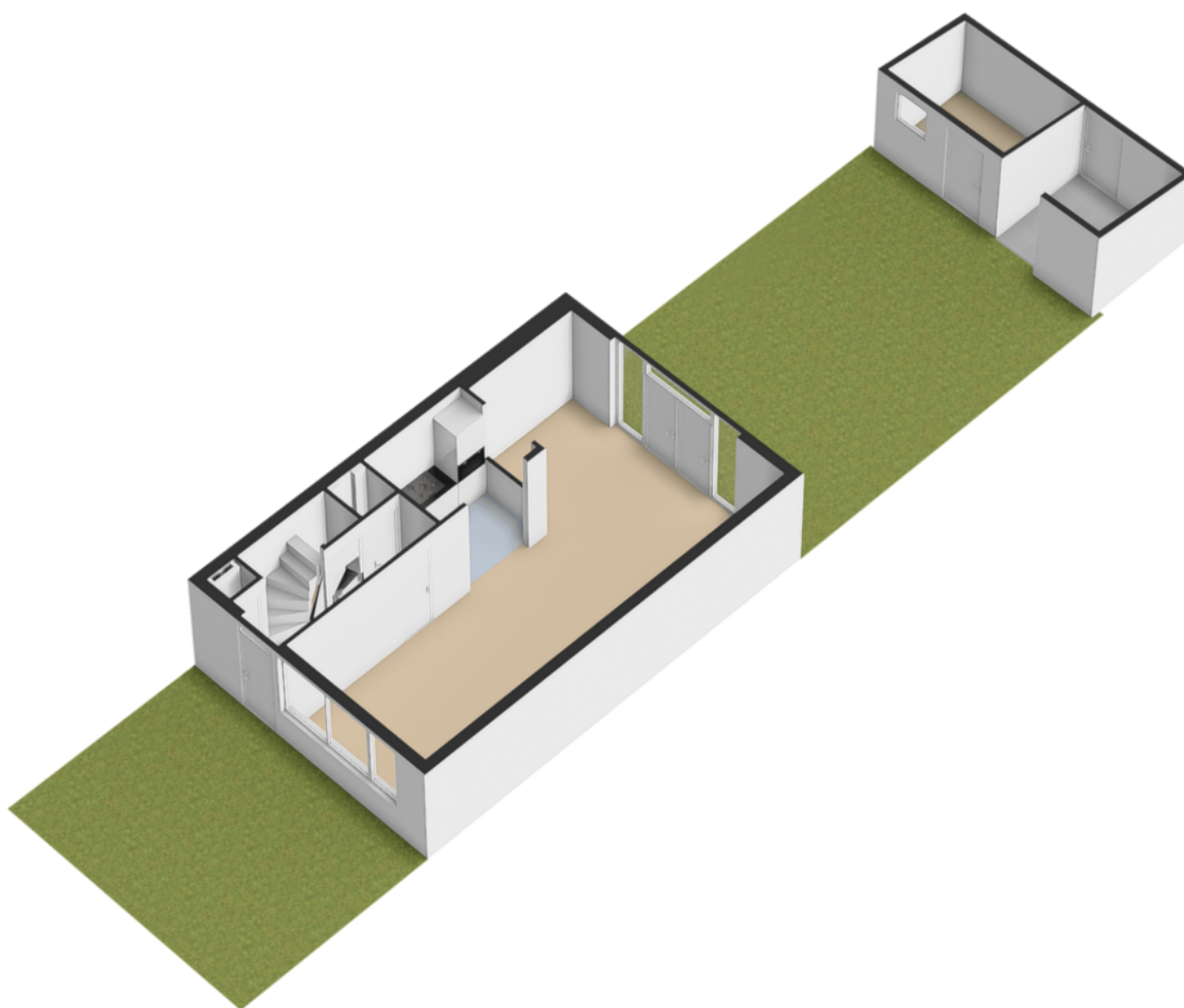
Overzicht



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



PLATTEGROND



ENERGIELABEL

Charlotte de Bourbonstraat 7

Energie label woningen

Registratienummer
251919213

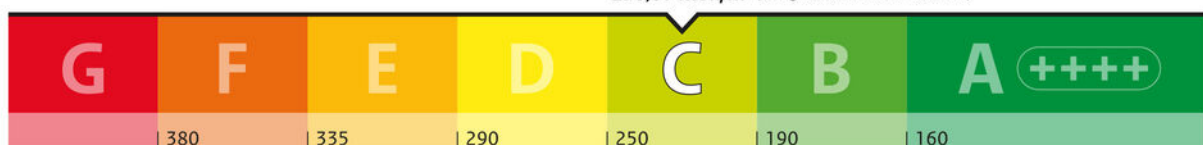
Datum registratie
10-09-2026

Geldig tot
09-09-2036

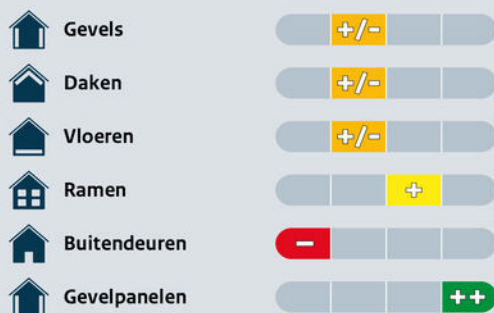
Deze woning
heeft energielabel

C

230,07 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



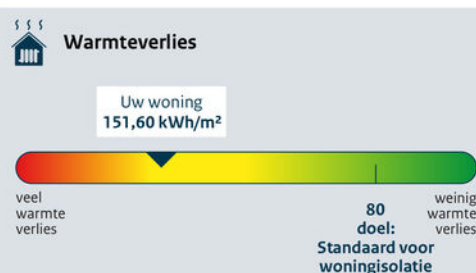
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]: 48,46

Aandeel hernieuwbare energie [%]: 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer: groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Charlotte de Bourbonstraat 7
2741CB Waddinxveen

Bouwjaar
1958

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
107 m²



Energieadviseur
A. de Pater

KADASTRALE KAART

Charlotte de Bourbonstraat 7

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 B

Perceel 3556

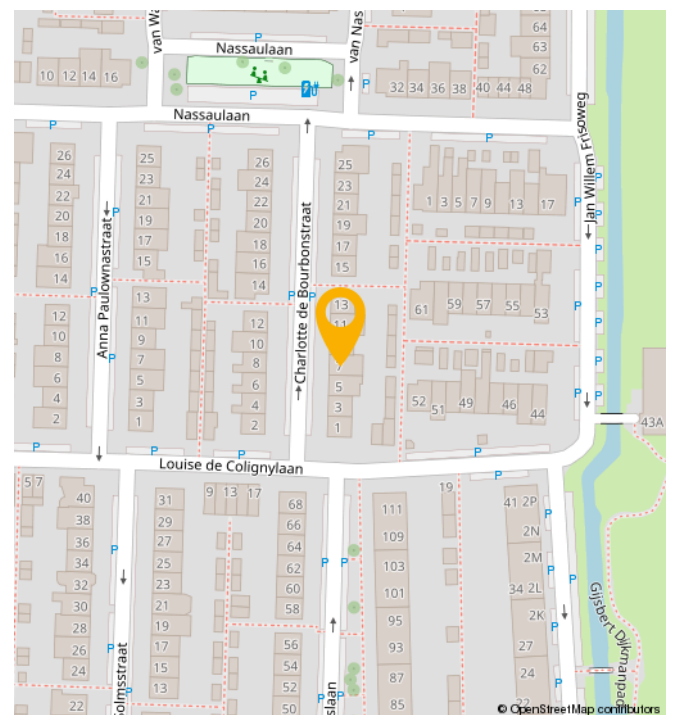
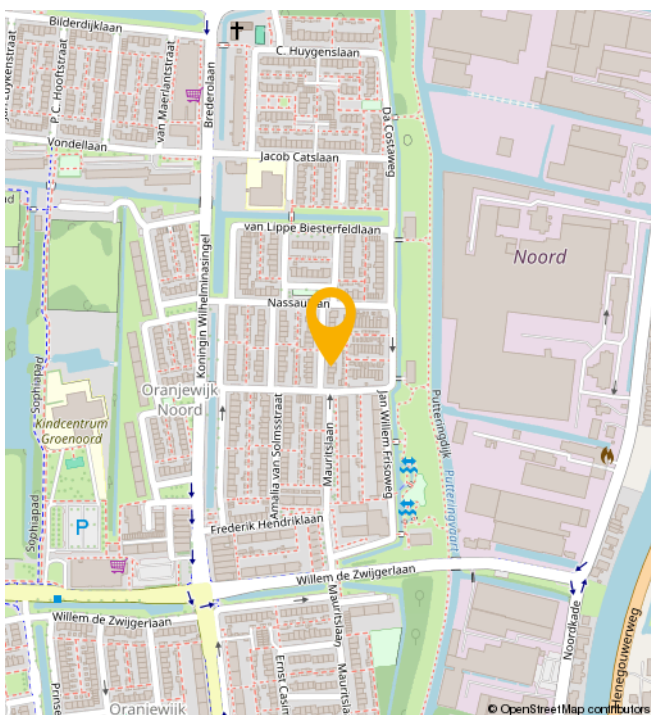
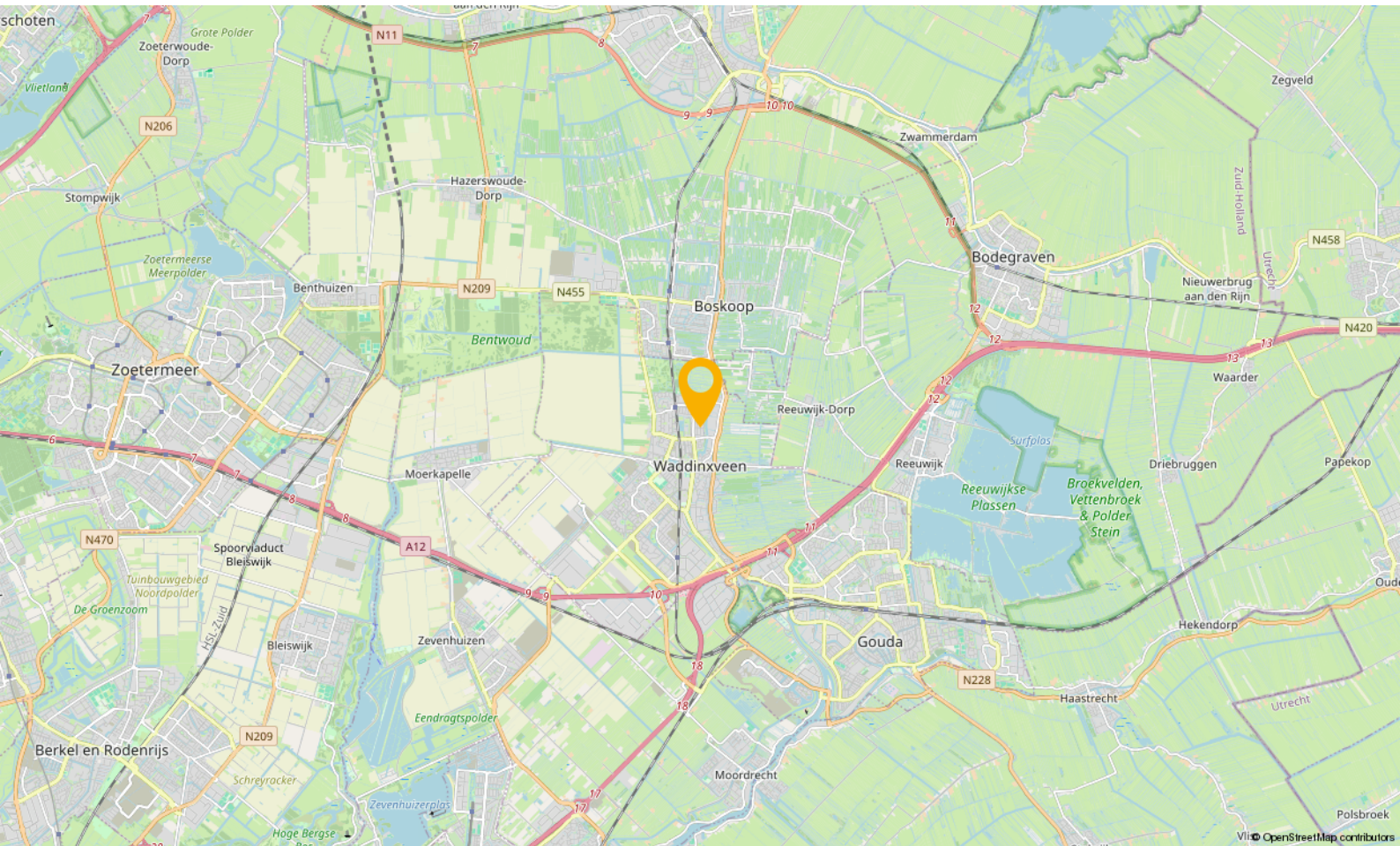
kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP KAART

Charlotte de Bourbonstraat 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.

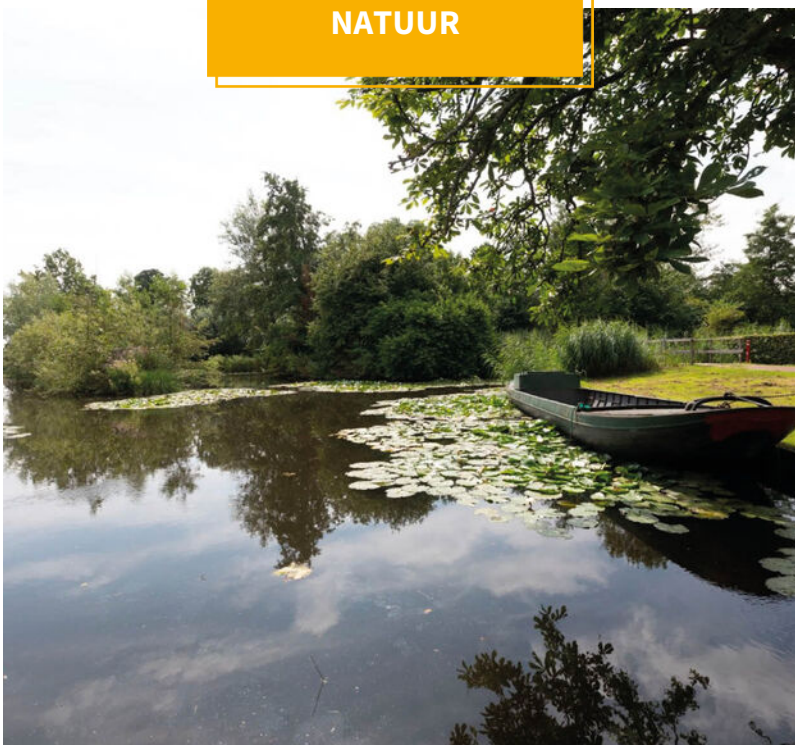
En heerlijk centraal

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 / Oranjewijk Zuid

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 9%

25 - 44: 26%

45 - 64: 21%

65+: 26%

Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%

Huishoudens



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 32%



Percentage mannen:

47%



Percentage vrouwen:

53%



Aantal auto's:

1,0 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

AANTEKENINGEN



Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal yellow lines.

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.