



NOORDKADE 261

2741 GB Waddinxveen

€ 369.000 K.K.

 67m²

 58m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Noordkade 261

Dit is wel een heel leuke woning! Wil je wonen aan de Gouwe, waar de schepen met regelmaat langs je terras varen? Kun je het vrije uitzicht over de Voorofschepolder waarderen? Deze vrijstaande woning is zeker een bezichtiging waard. Aan dit woonhuis zijn de afgelopen jaren diverse verbeteringen doorgevoerd. Zo is de woning op 2 plaatsen voorzien van airconditioning, welke geschikt zijn voor koelen en verwarmen, heeft de woning zonnepanelen en is de voor- en achtergevel geïsoleerd. De aangebrachte openslaande deuren verbinden op fijne wijze binnen met buiten. De woning ligt aan de rand van Waddinxveen, op korte afstand van buurgemeente Boskoop. Het Gouwebos is op loopafstand bereikbaar en op fietsafstand zijn diverse voorzieningen in Waddinxveen snel bereikbaar.

Indeling:

De entree bevindt zich bij deze woning aan de achterzijde. Via de achtertuin geeft een deur toegang tot een compacte hal met direct links de badkamer met toilet en rechts de deur naar de keuken.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en heeft een oppervlak van ongeveer 9,00m². Er is veel lichtinval in deze ruimte door de openslaande deuren. De keuken heeft een rechte opstelling en beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, combi-magnetron en koel- vriescombinatie. Aan de andere zijde van de keuken is een wasmachineaansluiting.

De doorgang naar de woonkamer is vergroot, waardoor woonkamer en keuken helemaal bij elkaar horen. Bovendien komt er nu licht van twee zijden in de woning en dat geeft aan deze woonlaag een prettige sfeer. Vanuit de woonkamer heb je leuk uitzicht over de polder. Er is hier een airco geplaatst, wanden en plafond zijn glad gestuukt en op de vloer ligt laminaat. De meterkast bevindt zich in de woonkamer. Deze is voorzien van een moderne groepenkast met 7 groepen en glasvezelaansluiting. In een hoek onder de trap is een werkplek gemaakt.

De badkamer die zich naast de hal bevindt, heeft een geheel betegelde douchegelegenheid met glazen douchedeur, hangend toilet, klein formaat

wastafel en een handdoekradiator.

Eerste verdieping:

De trap is gebouwd in een U-vorm met een tussenplateau. Langs de wand zijn inbouwkasten gemaakt. Vanaf de overloop zijn drie kamers toegankelijk en is een open bergvliering bereikbaar.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft airco en een inbouwkastenwand. De middelste kamer profiteert maximaal van de aanwezige dakkapel die over de gehele lengte van deze kamer tot en met de voorste slaapkamer doorloopt.

De derde kamer ligt aan de achterzijde. Hier is de opstelplaats van de boiler.

De hele verdieping is in lichte, neutrale kleuren geschilderd en op de vloer is laminaat aangebracht.

Op de overloop bevindt zich verder nog een inbouwkast en hierin is de CV-ketel geplaatst.

Tuin:

De tuin ligt op het oosten en is vanaf de achtergevel voorzien van sierbestrating. Het gedeelte aan de waterkant is verhoogd aangelegd met houten vlonderdelen en bereikbaar via enkele treden. Langs de erfgrans is een houten opbergkast en verhoogde plantenbak aanwezig. Er staat een royale houten berging in de tuin. Deze is voorzien van elektra en een wateraansluiting. Tussen de houten schuur en de toegangsdeur van het woonhuis is een overkapping aangebracht, zodat je altijd droog naar de schuur kunt lopen.

Ligging:

De woning ligt direct aan de Gouwe en aan de rand van Waddinxveen. Aan de voorzijde kijk je uit over de Voorofschepolder, een beschermd weidelandschap. Er is openbare parkeermogelijkheid direct voor de deur. Vanuit de tuin kijk je uit over de rivier en is er eveneens een vrij uitzicht. Vanaf deze plek ben je binnen enkele minuten in Boskoop.

Waddinxveen is een middelgrote gemeente waar veel voorzieningen op fietsafstand prima bereikbaar zijn. Lopend ben je via een leuk voetpad langs de ringvaart binnen 20 minuten in het Gouwebos.

Bijzonderheden:

Voor- en achtergevel in 2024 geïsoleerd en opnieuw gestuukt.

Voor- en zijgevel in 2026 gereinigd.

Verwarmingsinstallatie inclusief CV-ketel Nefit HR, aangelegd in 2019.

Boiler (80 liter) zorgt voor warm water, geplaatst in 2022.

In 2019 zijn 9 zonnepanelen geplaatst.

Dakbedekking dakkapel vernieuwd in 2020.

Airco aanwezig in woonkamer en slaapkamer voor koelen en verwarmen.

Geheel voorzien van dubbel glas, gedeeltelijk HR+.

Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2024.

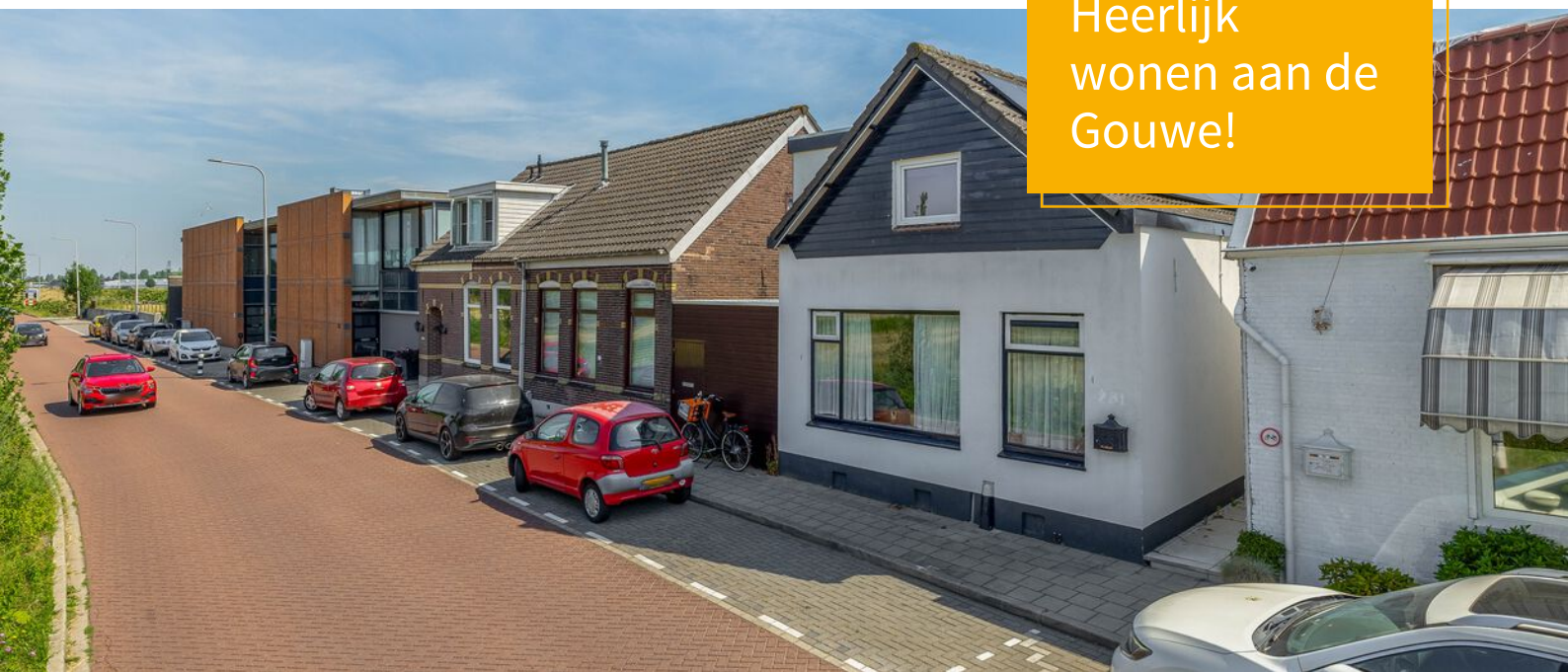
Er is een gebruiksrecht op een strook grond langs de Gouwe. Hiervoor geldt een jaarlijkse bijdrage van ongeveer € 65,00.

Afmetingen:

Entree	1,79 x 1,02m	(1,80m ²)
Woonkamer	5,66 x 3,90m	(22,00m ²)
Keuken	3,54 x 2,56m	(9,00m ²)
Badkamer	2,56 x 0,93m	(2,40m ²)
Slaapkamer 1	3,81 x 2,31m	(8,80m ²)
Slaapkamer 2	4,03/2,41 x 2,68m	(9,00m ²)
Werkkamer 3	3,63 x 1,61m	(5,85m ²)
Tuin	7,27 x 6,25m	(45,00m ²)
Houten chalet	2,99 x 1,94m	(5,80m 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.

Heerlijk
wonen aan de
Gouwe!



KENMERKEN

Noordkade 261

Overdracht

Vraagprijs	€ 369.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1920
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	58 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	67 m ²
Inhoud	231 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5,8 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan vaarwater In woonwijk Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energietabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019

KENMERKEN

Noordkade 261

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

Elektrische boiler

Verwarmingssysteem

Airconditioning

Centrale verwarming

Heeft airco

Ja

Heeft een rookkanaal

Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

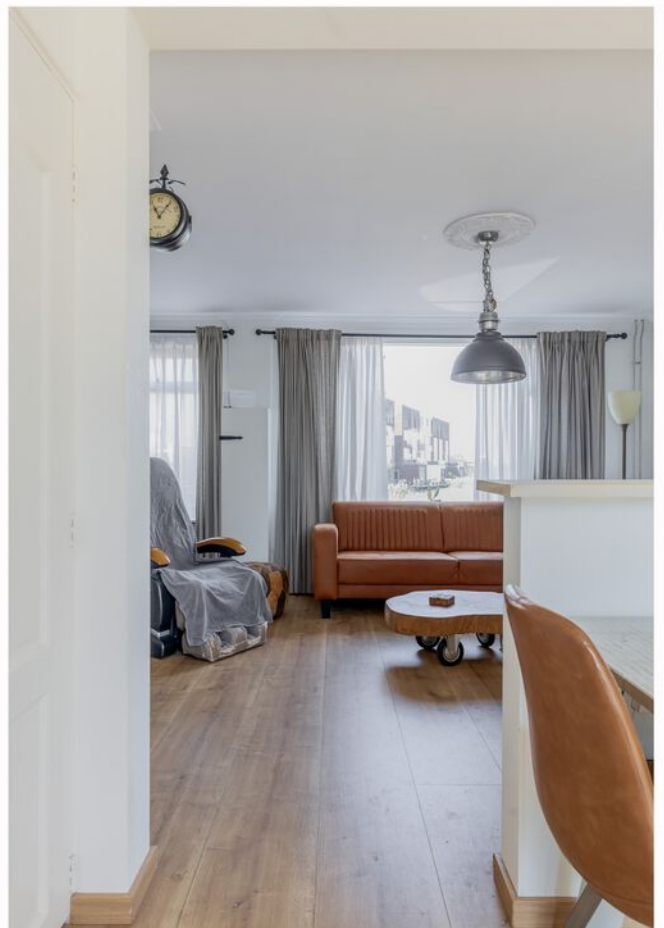
Kadastrale gegevens

Eigendom

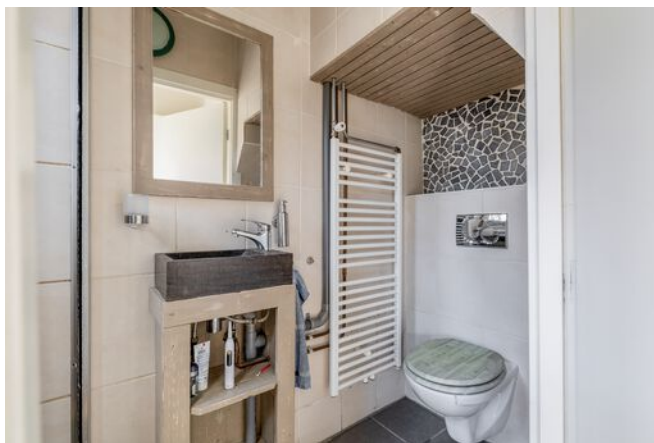
Eigen grond

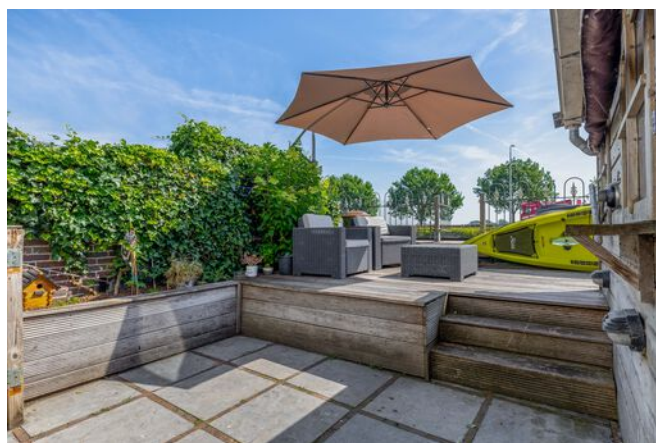








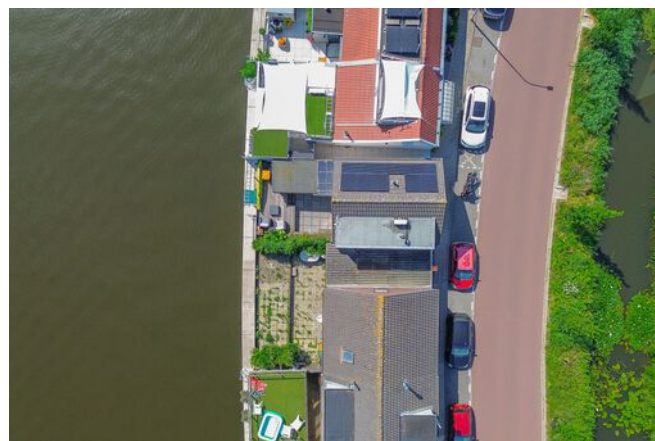












PLATTEGROND

BEGANE GROND

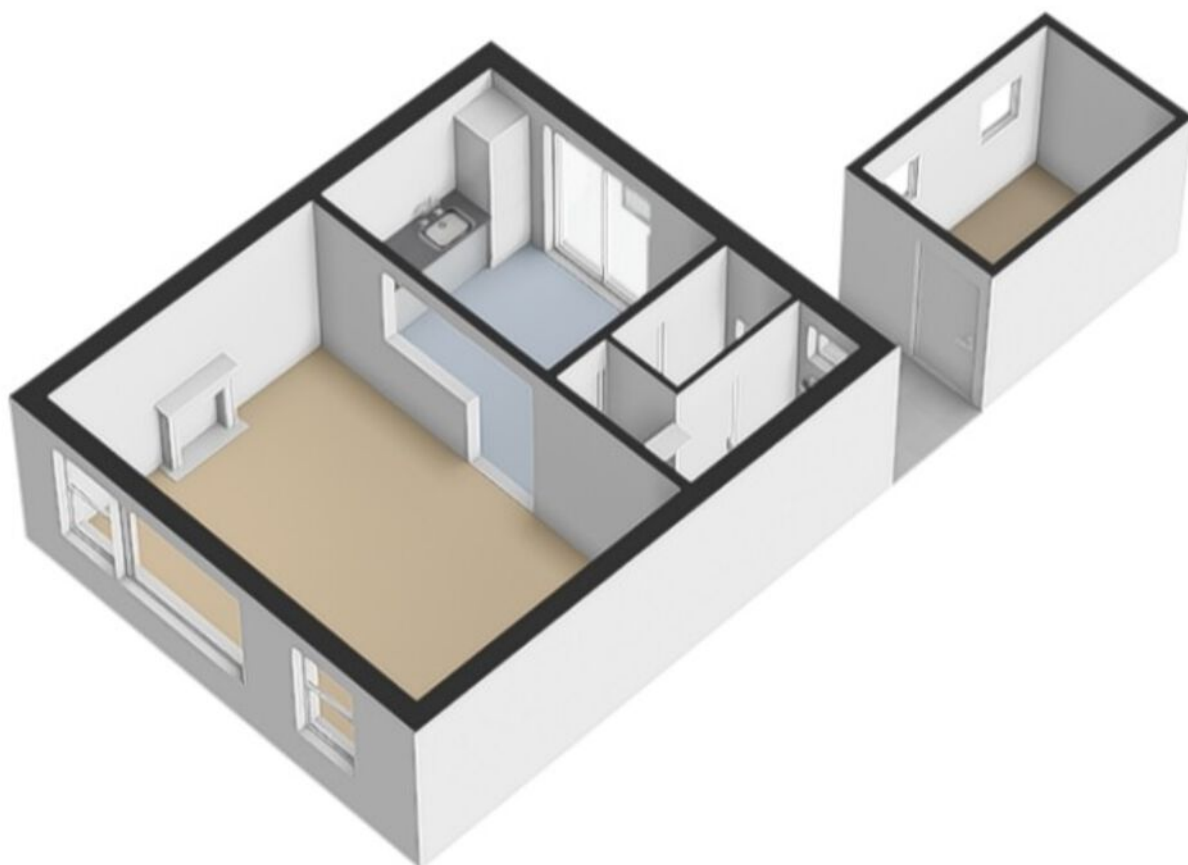


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

BEGANE GROND 3D



PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

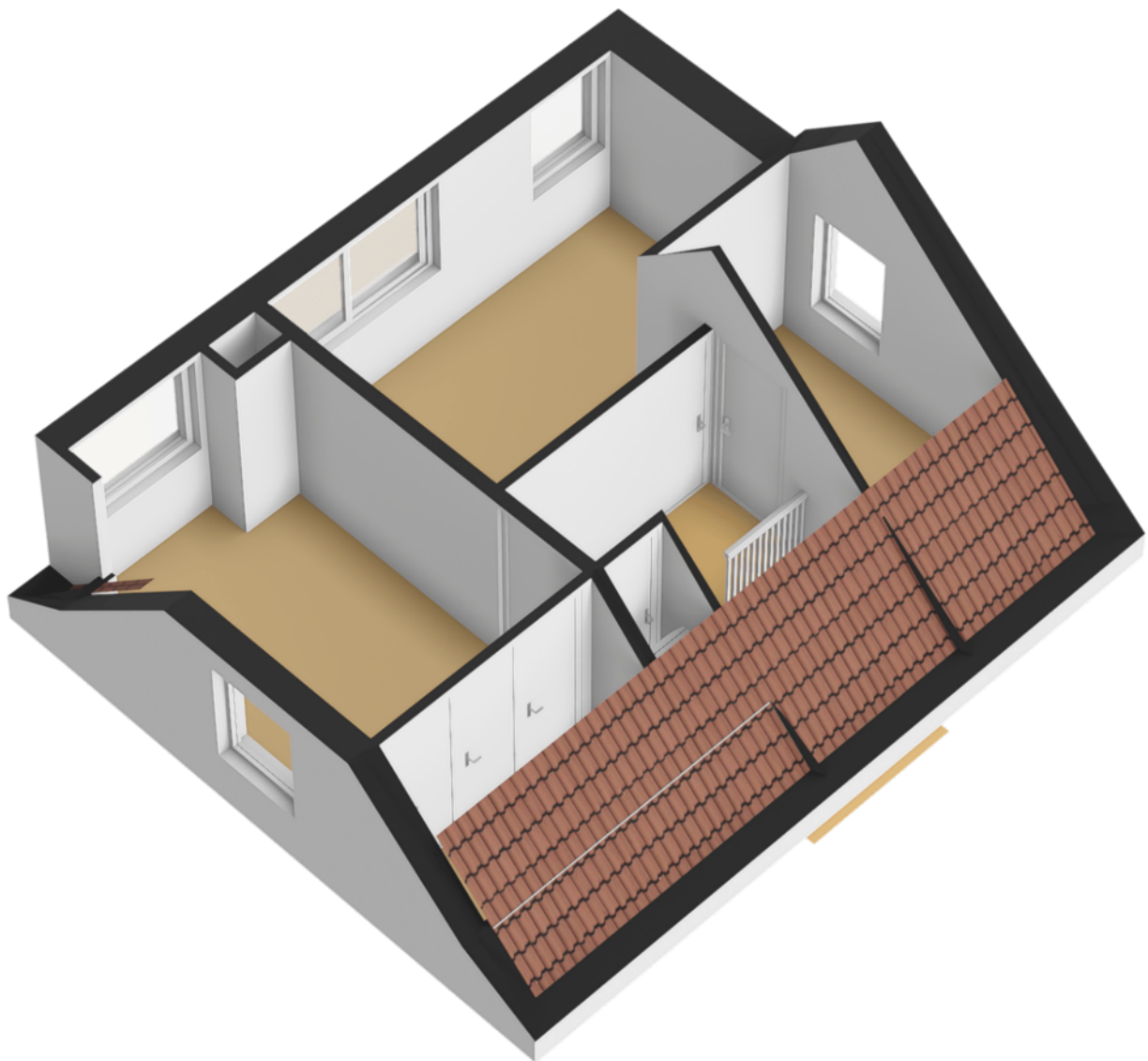


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING 3D



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN

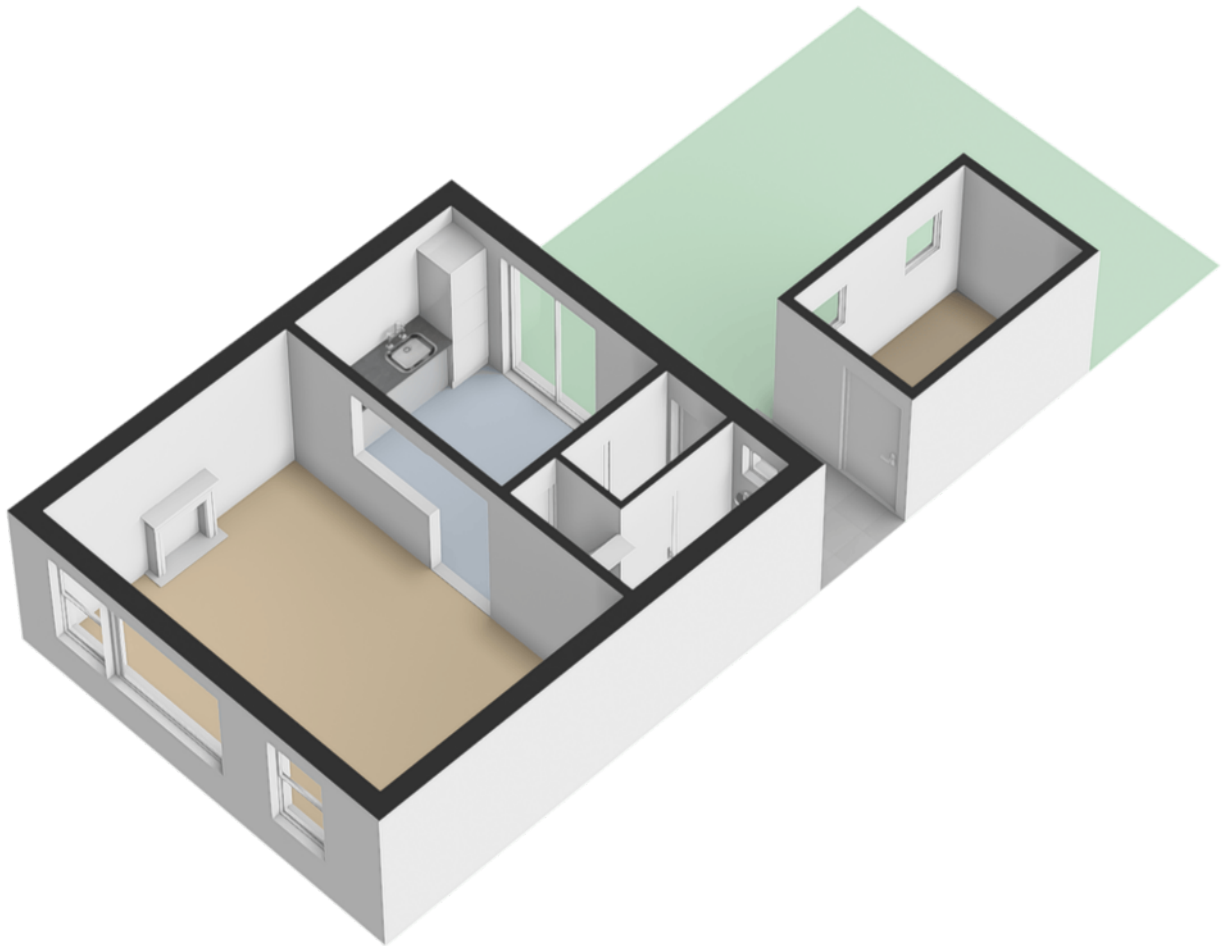


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN 3D



ENERGIELABEL

Noordkade 261

Energie label woningen

Registratienummer
134992040

Datum registratie
01-05-2024

Geldig tot
23-04-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



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	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	2961 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



21,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Noordkade 261
2741GB Waddinxveen
BAG-ID: 062701000003081

Detailaanduiding

Bouwjaar 1920
Compactheid 2,38
Vloeroppervlakte 68m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

T.S. Raadschelders

Examennummer

64954

Certificaathouder

Energie Inspectie B.V.

Inschrijfsnummer

EPG2015-34

KvK-nummer

74391976

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

KADASTRALE KAART

Noordkade 261

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 3979

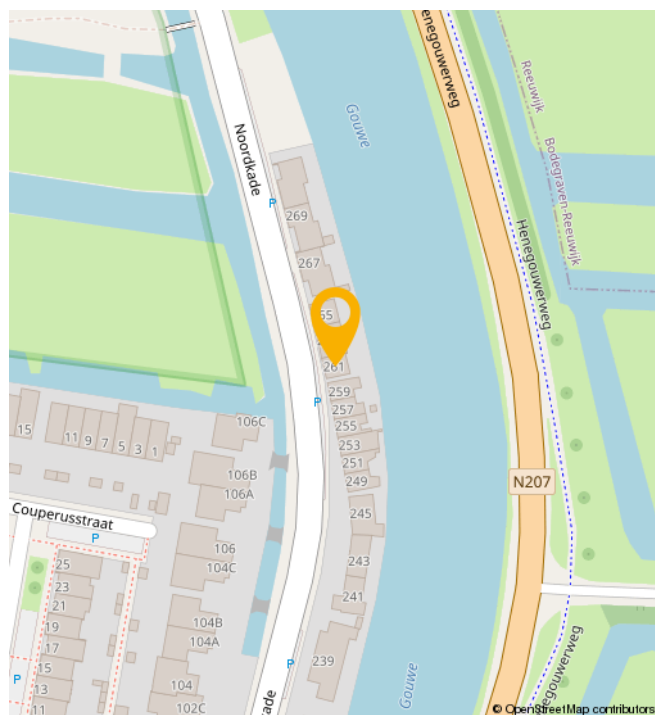
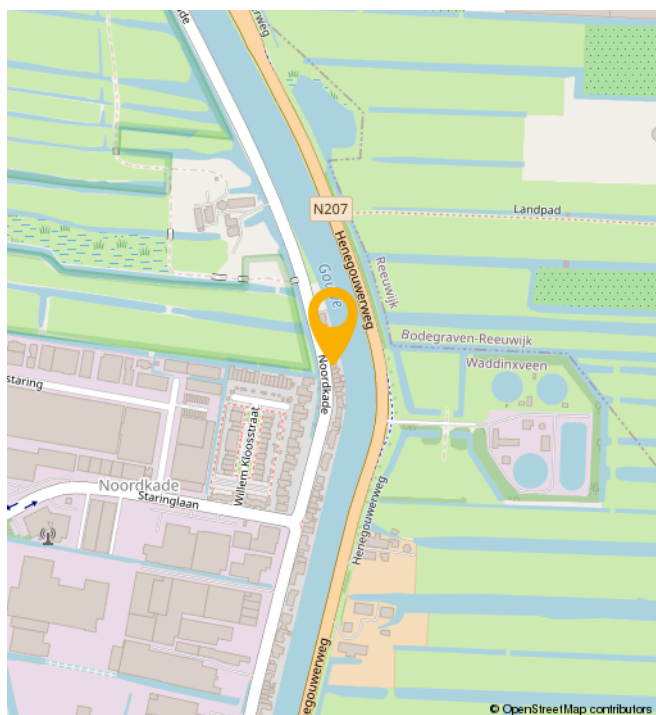
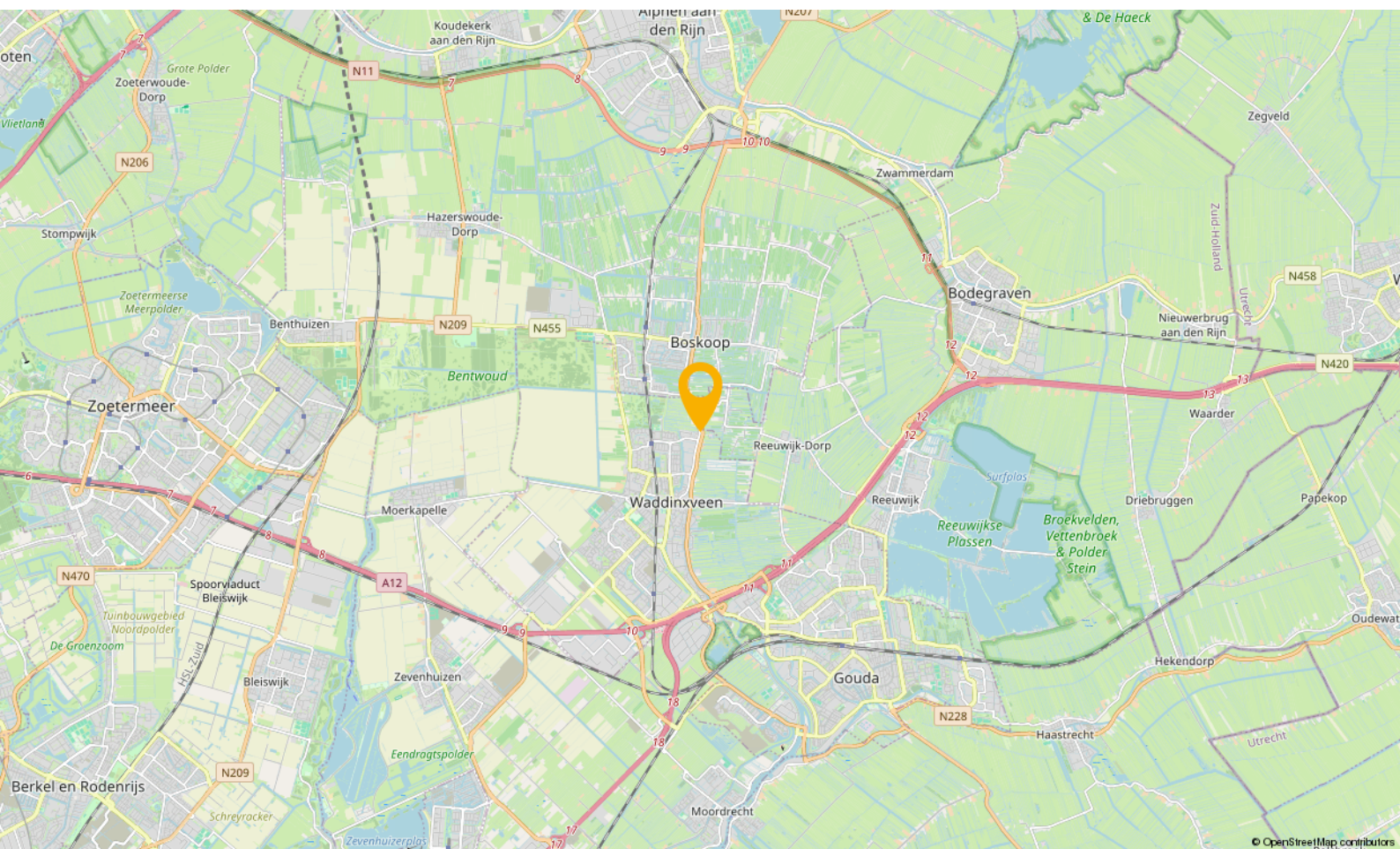
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 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

Noordkade 261



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 / Noordkade

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 13%

25 - 44: 28%

45 - 64: 24%

65+: 18%

Koop / huur



Koop: 89%

Huur: 11%

Huishoudens



Eenpersoons: 42%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 30%



Percentage mannen:

49%



Percentage vrouwen:

51%



Aantal auto's:

1,1 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 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.