



KONINGIN WILHELMINAPLEIN 44

2741 EC Waddinxveen

€ 385.000 K.K.

 125m²



Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Koningin Wilhelminaplein 44

ROYAAL HOEKAPPARTEMENT VAN CA. 125 M² MET 3 SLAAPKAMERS, GROOT BALKON EN VOLOP MOGELIJKHEDEN VOOR EEN BUITENRUIMTE!

Welkom aan het Koningin Wilhelminaplein 44 in Waddinxveen. Een verrassend ruim hoekappartement verdeeld over meerdere woonlagen, met een woonoppervlakte van circa 125 m², drie volwaardige slaapkamers, een royale woonkamer met open keuken en een heerlijk balkon van circa 13 m². Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen profiteert de woning op meerdere plekken van veel daglicht. Het appartement beschikt bovendien over kunststof kozijnen met isolerende beglazing en energielabel C.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de hoeveelheid ruimte. De woonkamer en keuken vormen samen een grote, open leefverdieping van ruim zes meter breed. Op de bovenste woonlaag bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer, separate wasruimte én het brede balkon. Daarnaast bevinden zich bij de woonkamer openslaande deuren naar het naastgelegen platte dak. Hier ligt een interessante mogelijkheid om een royaal aanvullend terras te realiseren. Daarmee kan deze woning beschikken over uitzonderlijk veel buitenruimte voor een appartement.

De centrale ligging maakt het geheel compleet: dagelijkse boodschappen zijn letterlijk om de hoek te vinden en rondom het plein is volop parkeergelegenheid aanwezig. Een appartement voor wie graag ruim wil wonen, maar niet per se een traditionele eengezinswoning zoekt.

Via de eigen entree op de begane grond komt u binnen in een opvallend lange hal. Hier is voldoende ruimte voor een garderobe en bevindt zich een praktische vaste kast. Vanuit de entree leidt de trap naar de woonverdieping.

Op de eerste verdieping bevindt zich het hart van de woning: een bijzonder ruime woonverdieping van circa 65,5 m². Direct bij binnenkomst valt de hoeveelheid ruimte en licht op. De woonkamer

strekt zich uit over vrijwel de gehele verdieping en dankzij de hoekligging en grote raampartijen valt het daglicht van meerdere kanten naar binnen. De ruimte biedt zonder moeite plaats aan een royale zithoek en een grote eettafel, waardoor wonen, eten en samenzijn hier prettig in elkaar overlopen. Aan de andere zijde bevindt zich de ruime open keuken. De keuken is opgesteld langs meerdere wanden en beschikt over volop werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Door de open indeling blijft er een fijne verbinding met zowel het eet- als zitgedeelte van de woonkamer. Voor extra comfort is de woonverdieping bovendien voorzien van airconditioning, die zowel kan koelen als verwarmen. De airco is geschikt voor wifi en kan daardoor ook eenvoudig op afstand worden bediend. Ideaal voor extra comfort in zowel de zomer als de winter.

De afmetingen van deze verdieping maken het geheel extra indrukwekkend: de woning is hier tot circa 6,21 meter breed en ruim 10 meter diep. Daardoor zijn er verschillende mogelijkheden om de ruimte geheel naar eigen wens in te delen. Naast de trap bevindt zich bovendien een handige vaste kast.

Toekomstig dakterras

Een bijzonder element van de woonverdieping zijn de openslaande deuren naar het naastgelegen platte dak. Voor het realiseren van een dakterras van circa 6 x 4 meter is reeds toestemming verleend. Hiermee kan direct aan de woonkamer een buitenruimte van circa 24 m² worden gecreëerd. Juist de combinatie van een grote woonkamer en zo'n royaal terras biedt veel woonkwaliteit: op mooie dagen kunnen binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Plaats er een grote eettafel, loungeset en planten en er ontstaat een heerlijke buitenkamer op hoogte.

Via de trap bereikt u de slaapverdieping. Deze verdieping beschikt over circa 52,9 m² woonoppervlakte en is praktisch ingedeeld met drie slaapkamers, een ruime badkamer, een separate wasruimte en toegang tot het balkon. Aan de voorzijde bevinden zich twee goed bemeten

achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer. Ook hier zorgen de grote raampartijen voor veel lichtinval en een prettig ruimtelijk gevoel. De kamer biedt voldoende plaats voor een groot tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte.

Aansluitend aan de hoofdslaapkamer bevindt zich de praktische wasruimte, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra bergruimte. Vanuit deze ruimte is tevens het ruime balkon bereikbaar, waardoor de hoofdslaapkamer, wasruimte en buitenruimte prettig met elkaar in verbinding staan. Het balkon ligt op het westen en is daarmee een heerlijke plek om vanaf de middag tot in de avond van de zon te genieten. Met een oppervlakte van circa 13,3 m² en een ligging over vrijwel de volledige breedte van de woning is er volop ruimte voor een comfortabele zit- of loungeset.

De badkamer is royaal opgezet en voorzien van een hoekbad, separate douchecabine, toilet en wastafelmeubel. Daarmee is er op deze verdieping volop comfort aanwezig voor dagelijks gebruik.

Kenmerken

- Royaal hoekappartement verdeeld over drie niveaus;
- circa 125 m² woonoppervlakte;
- ruime woonverdieping van circa 65,5 m²;
- Airconditioning aanwezig
- grote woonkamer met veel lichtinval;
- 3 volwaardige slaapkamers;
- separate wasruimte;
- volledig voorzien van kunststof kozijnen;

- isolerende beglazing; en energielabel C;
- bestaand balkon van circa 13,3 m², ondergrond van het balkon recent vernieuwd;
- openslaande deuren vanuit de woonverdieping naar het platte dak;
- volop openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- VvE bijdrage van circa €143,- eu per maand

Ligging

Het Koningin Wilhelminaplein is een centrale en praktische woonlocatie in Waddinxveen. Dagelijkse voorzieningen en winkels bevinden zich op korte afstand en rondom het complex is volop openbare parkeergelegenheid aanwezig. Ook de bereikbaarheid richting omliggende plaatsen en uitvalswegen is prettig. Dankzij de hogere ligging en de vele raampartijen geniet u bovendien van een ruimtelijk uitzicht.

BEZICHTIGING INPLANNEN?

Kortom: een verrassend ruim en licht appartement met drie slaapkamers, volop buitenruimte en een fijne centrale ligging. Een woning met veel ruimte, comfort én mogelijkheden! Nieuwsgierig geworden naar de ruimte en mogelijkheden van Koningin Wilhelminaplein 44? Plan dan snel een bezichtiging in en ervaar het zelf!



KENMERKEN

Koningin Wilhelminaplein 44

Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000,- k.k.
Servicekosten	€ 143,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, maisonnette
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1964
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	125 m ²
Inhoud	424 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Zonneterras
Oriëntering	West
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Intergas Kombi Kompakt HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming

KENMERKEN

Koningin Wilhelminaplein 44

Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

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



















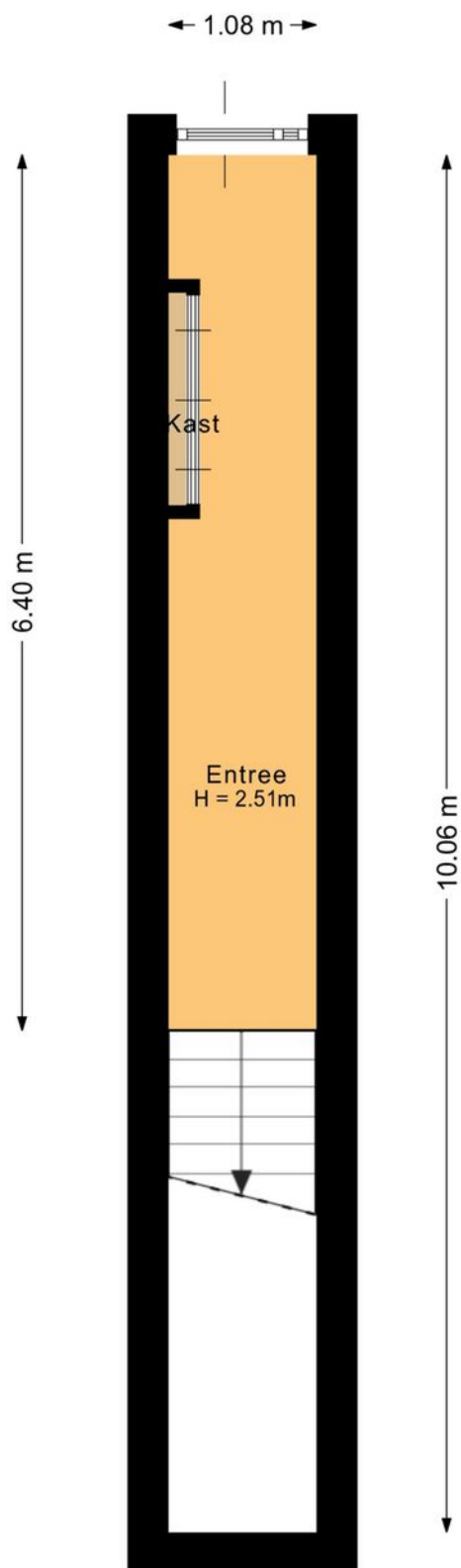






PLATTEGROND

Begane grond

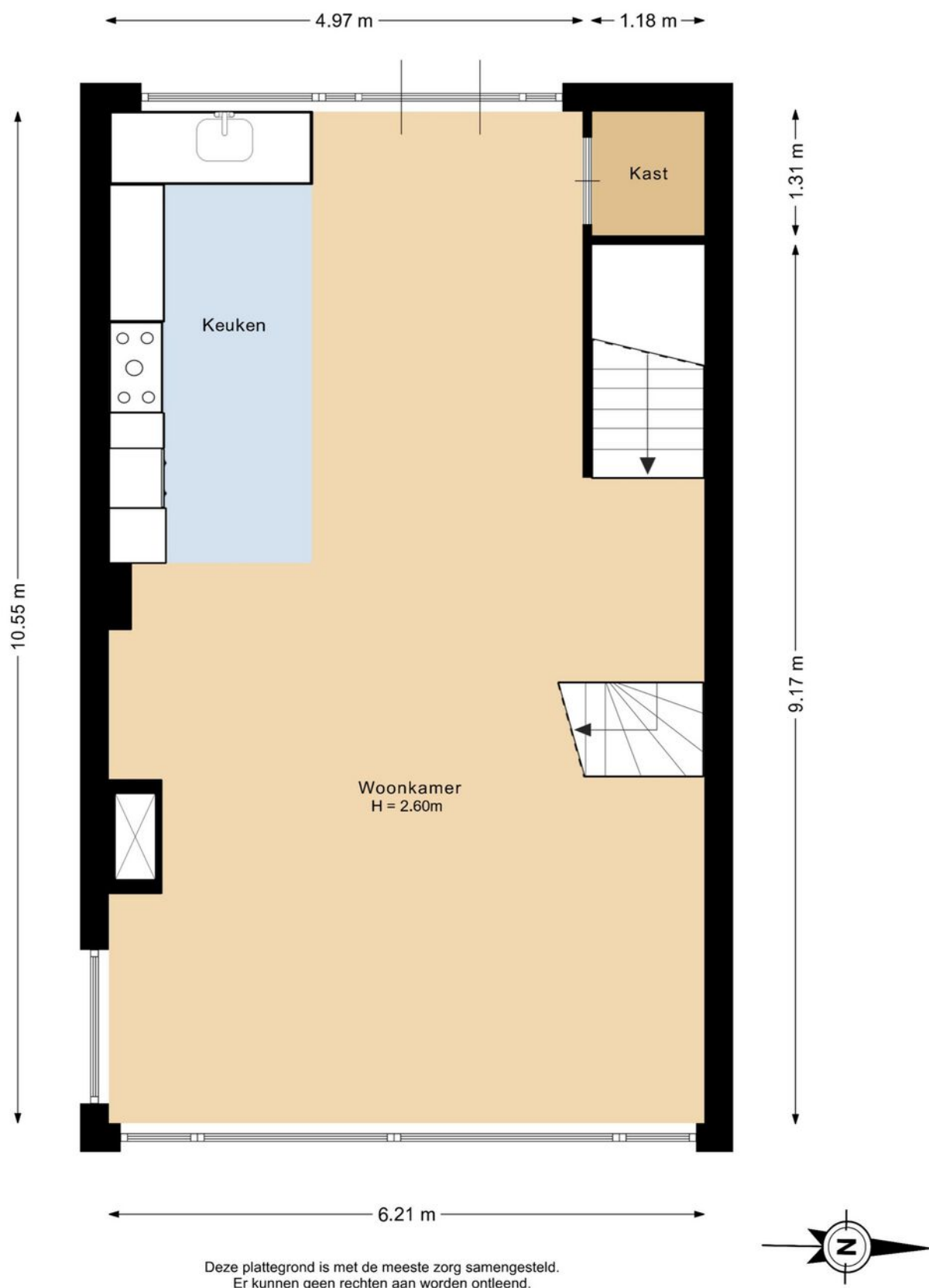


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping



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

ENERGIELABEL

Koningin Wilhelminaplein 44

Energie label woningen

Registratienummer
540487417

Datum registratie
08-09-2026

Geldig tot
08-09-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

233,14 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



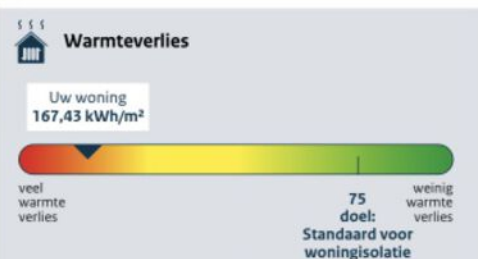
Isolatie van uw woning



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 CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 50,81

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

Koningin Wilhelminaplein 44
2741EC Waddinxveen

Bouwjaar

1964

Woningtype

Hoekwoning onder dak

Gebruiksoppervlakte

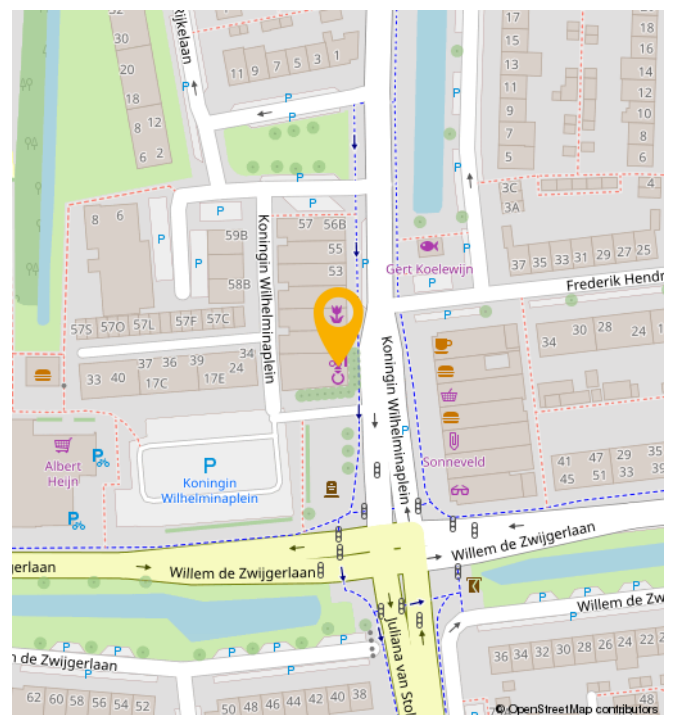
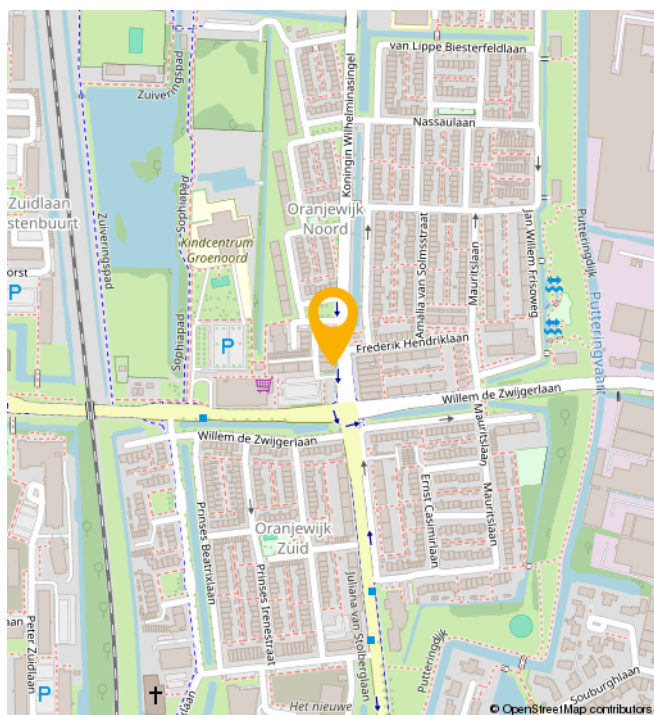
123 m²



Energieadviseur

L.S.A. Balk

Koningin Wilhelminaplein 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 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 Noord

Leeftijd



0 - 14: 21%

15 - 24: 11%

25 - 44: 32%

45 - 64: 24%

65+: 11%

Koop / huur



Koop: 54%

Huur: 46%

Huishoudens



Eenpersoons: 37%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 41%



Percentage mannen:

50%



Percentage vrouwen:

50%



Aantal auto's:

1,0 per huishouden

JOUW MAKELAAR

‘Met een goed gevoel naar huis’

“Vraag aan Mike Bijl wat hij als makelaar het leukste vindt en hij zegt met een goed gevoel naar huis rijden.”

“En dat goede gevoel krijg ik als ik mensen met een lach op hun gezicht het kantoor uit zie gaan. Mijn corebusiness is de verkoop van nieuwbouwprojecten en het verhuren van verhuurprojecten voor professionele opdrachtgevers. Inmiddels heb ik al honderden vaak jonge stellen en gezinnen mogen helpen bij de aankoop van een nieuwbouwhuis.

Ik adviseer bij de keuze voor een woning maar geef ook alle praktische tips over de afwerking, inrichting en het meerwerk. En als ze dan hier blij de deur uitgaan vind ik dat het allerleukste van mijn werk.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Mike Bijl

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 54 33 22 37

 mike@gouwestadmakelaardij.nl

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!”



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.

AANTEKENINGEN



Handwriting practice area consisting of 20 horizontal yellow lines.