



JULIANA VAN STOLBERGLAAN 54

2741 EG Waddinxveen

€ 245.000 K.K.

 72m²



Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Juliana van Stolberglaan 54

Dit mooi verzorgde 3-kamer hoekappartement op de derde verdieping is voorzien van een moderne keuken, twee royale bergingen in de onderbouw, twee balkons en een gemeenschappelijke tuin. Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas, deels voorzien van elektrisch bediende rolluiken, welke uitstekend dienen als isolatie en zonwering. Je beschikt over twee slaapkamers. Het woonoppervlak bedraagt ongeveer 72,00m². Het complex is gebouwd in 1962 en het appartement heeft een inhoud van circa 237m³. Je woont hier nabij allerlei voorzieningen. Zo zijn diverse winkels en supermarkten en trein/busstation op loopafstand bereikbaar.

Centrale hal:

Gezamenlijke, afgesloten entree met beltableau en intercom, brievenbussen, trappenhuis en toegang tot de beide bergingen. Berging 1 is al ruim te noemen met 10,00m², berging 2 heeft zelfs 16,70m² oppervlak; ideaal voor opslag en hobbyruimte. Via een deur aan de achterzijde is er toegang tot de gezamenlijke tuin. Hier kun je altijd gebruik van maken. De ligging van deze tuin is op het westen.

Appartement:

Je komt bij dit appartement binnen in een royale hal met van hieruit toegang tot diverse ruimtes. Overal in het appartement is pvc op de vloer toegepast. Rechts bevindt zich de meterkast (5 groepen) en achterin de gang een diepe kast. Het toilet is eveneens toegankelijk vanuit de centrale hal. Deze is uitgevoerd met een staand closet en fontein, de wanden zijn geheel betegeld. Als je vanuit de hal doorloopt kom je in de doorzon woonkamer. Hier is veel lichtinval door de grote ramen voor en achter en bovendien is er een extra raam in de zijgevel aanwezig. Het oppervlak van de woonkamer is ongeveer 30,00m². Voorheen bevond zich in het achterste deel van de woonkamer nog een derde slaapkamer. Deze is door de tijd heen bij de woonkamer gevoegd. Vanuit de woonkamer geeft een deur toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van een douchecabine en wastafel met meubel, spiegel en handdoekradiator en is geheel betegeld. Naast de

ingang van de badkamer bevindt zich nog een vaste inbouwkast met hierin de CV-combiketel. De beide slaapkamers zijn bereikbaar vanuit de centrale hal. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft openslaande deuren met toegang tot een klein balkon. De andere rechthoekige slaapkamer ligt aan de achterzijde van het appartement.

De keuken is modern en voorzien van 4-pits inductiekookplaat, vaatwasser, spoelbak en afzuigschouw. Aan de andere zijde bevindt zich onder een werkblad een wasmachine en wasdroger. Daarnaast staat een groot formaat koel-vriescombi. Alle apparaten zijn van het merk Zanussi en blijven achter en is dus inbegrepen. Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon aan de westzijde. Hier is een buitenkast voor extra opbergruimte.

Bijzonderheden:

De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren is € 120,05 per maand.

Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

Extra lichtinval in de woonkamer door ligging op een hoek.

Keuken vernieuwd in september 2020.

CV-combiketel, type HR bouwjaar 2019.

Moderne groepenkast met 5 groepen.

Twee elektrisch bediende rolluiken aan achterzijde, geplaatst in november 2023.

Alle raambekleding blijft achter.

Het appartement beschikt over twee grote bergingen in de onderbouw.

Centrale ligging in Waddinxveen, nabij allerlei voorzieningen.

Ligging:

De Juliana van Stolberglaan is een doorgaande straat in het midden van Waddinxveen. Er is voldoende parkeergelegenheid voor de deur en aan de zijkant van dit complex. Je beschikt over een balkon aan de oost- en westzijde van het appartement. Er zijn diverse winkels op loopafstand, zoals winkelcentrum Gouweplein en het winkelcentrum aan het KW-Plein. Bus- en treinstation zijn eveneens op loopafstand, net als de diverse horeca aan de Nesse.

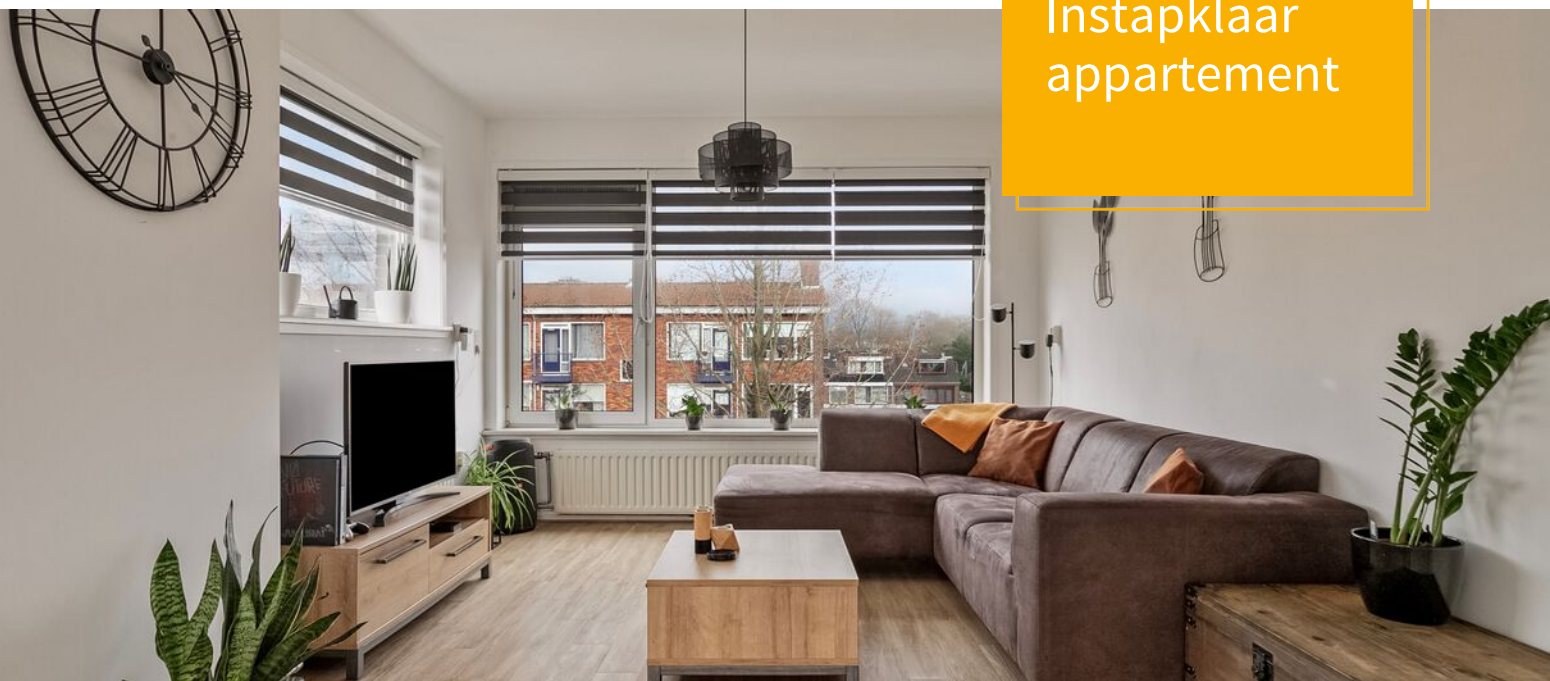
Afmetingen:

Woonkamer	9,45 x 3,66/2,82m	(30,00m ²)
Keuken	2,59 x 2,54m	(6,60m ²)
Slaapkamer 1	3,82 x 2,93m	(11,20m ²)
Slaapkamer 2	3,37 x 2,28m	(7,70m ²)
Badkamer	2,22 x 1,23m	(2,70m ²)
Hal	3,03 x 2,04m	(6,00m ²)
Balkon	2,34 x 0,93m	(2,15m ²)
Berging 1	3,38 x 2,95m	(10,00m ²)
Berging 1	4,29 x 3,90m	(16,70m ²)

Aanvaarding: in overleg, op korte termijn mogelijk.
Indicatie mei/juni 2024.

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.

Instapklaar
appartement



KENMERKEN

Juliana van Stolberglaan 54

Overdracht

Vraagprijs	€ 245.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	3e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1962
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	72 m ²
Inhoud	237 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	26,7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal balkons	2

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---------------------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energietabel	F
--------------	---

CV ketel

CV ketel	HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja

KENMERKEN

Juliana van Stolberglaan 54

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Heeft een balkon

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft rolluiken

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK

Ja

Periodieke bijdrage

Ja

Reservefonds

Ja

Opstal verzekering

Ja

Kadastrale gegevens

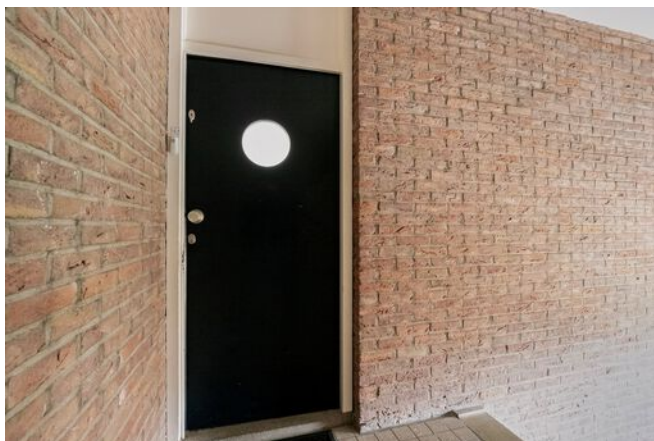
Eigendom

Eigen grond



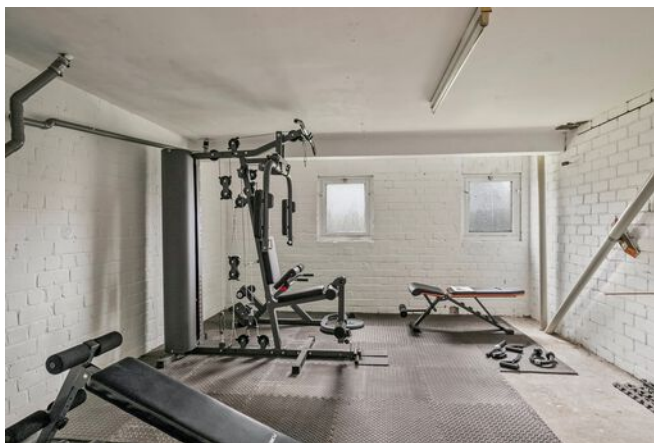












PLATTEGROND

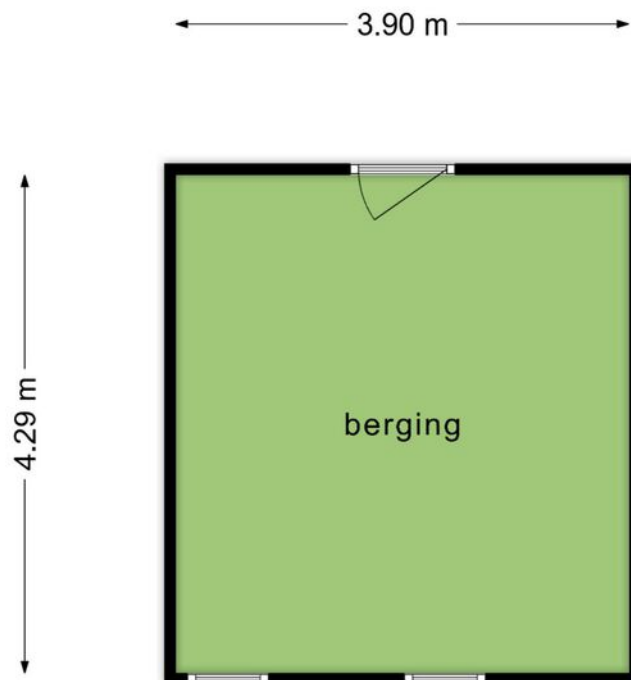
APPARTEMENT



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

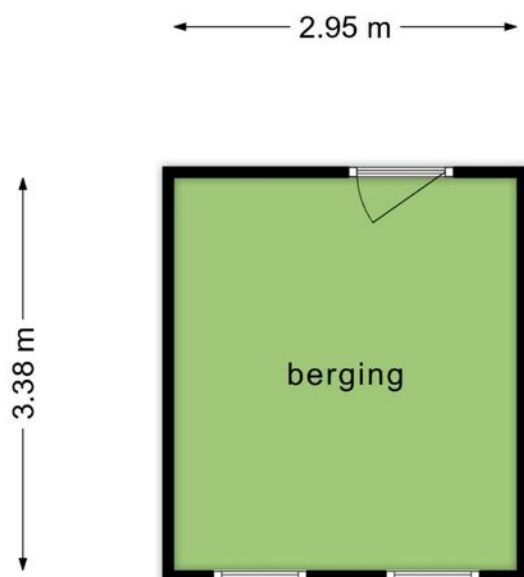
BERGING 1



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

BERGING 2



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

ENERGIELABEL

Juliana van Stolberglaan 54



Rijksoverheid

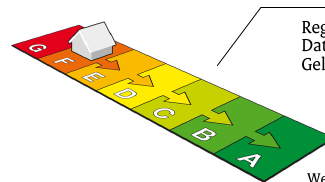
Energie label woning

Juliana van Stolberglaan 54

2741EG Waddinxveen

BAG-ID: 0627010000001890

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label F

Registratienummer 954753379
Datum van registratie 05-01-2016
Geldig tot 05-01-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek dak	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak
(Extra) isolatie van uw buitenmuren
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
HR++ glas in de woonruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Corne Hurenkamp
Examennummer 00003354
KvK nummer 62278274

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

KADASTRALE KAART

Juliana van Stolberglaan 54

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 6670

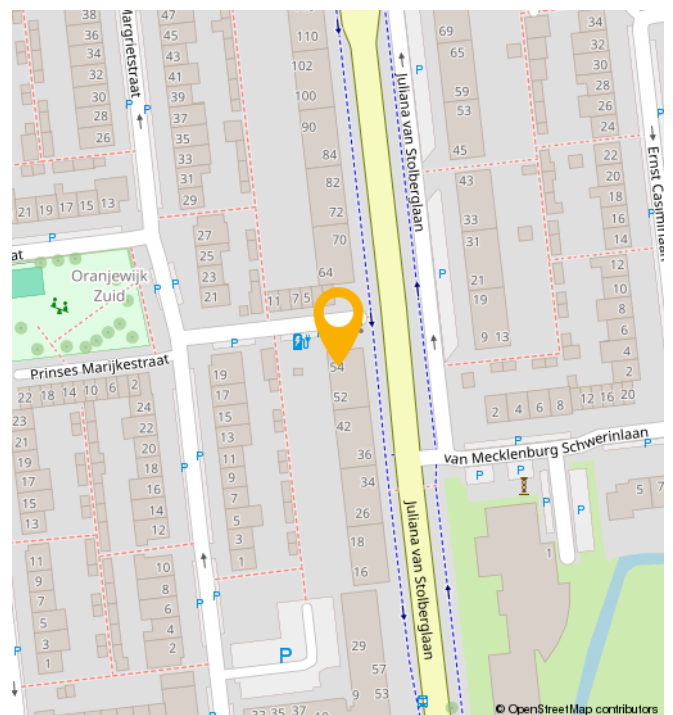
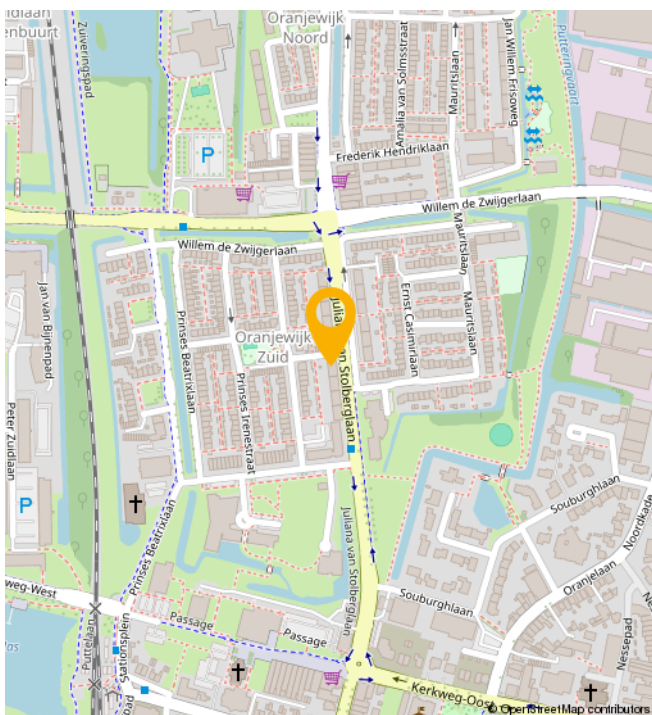
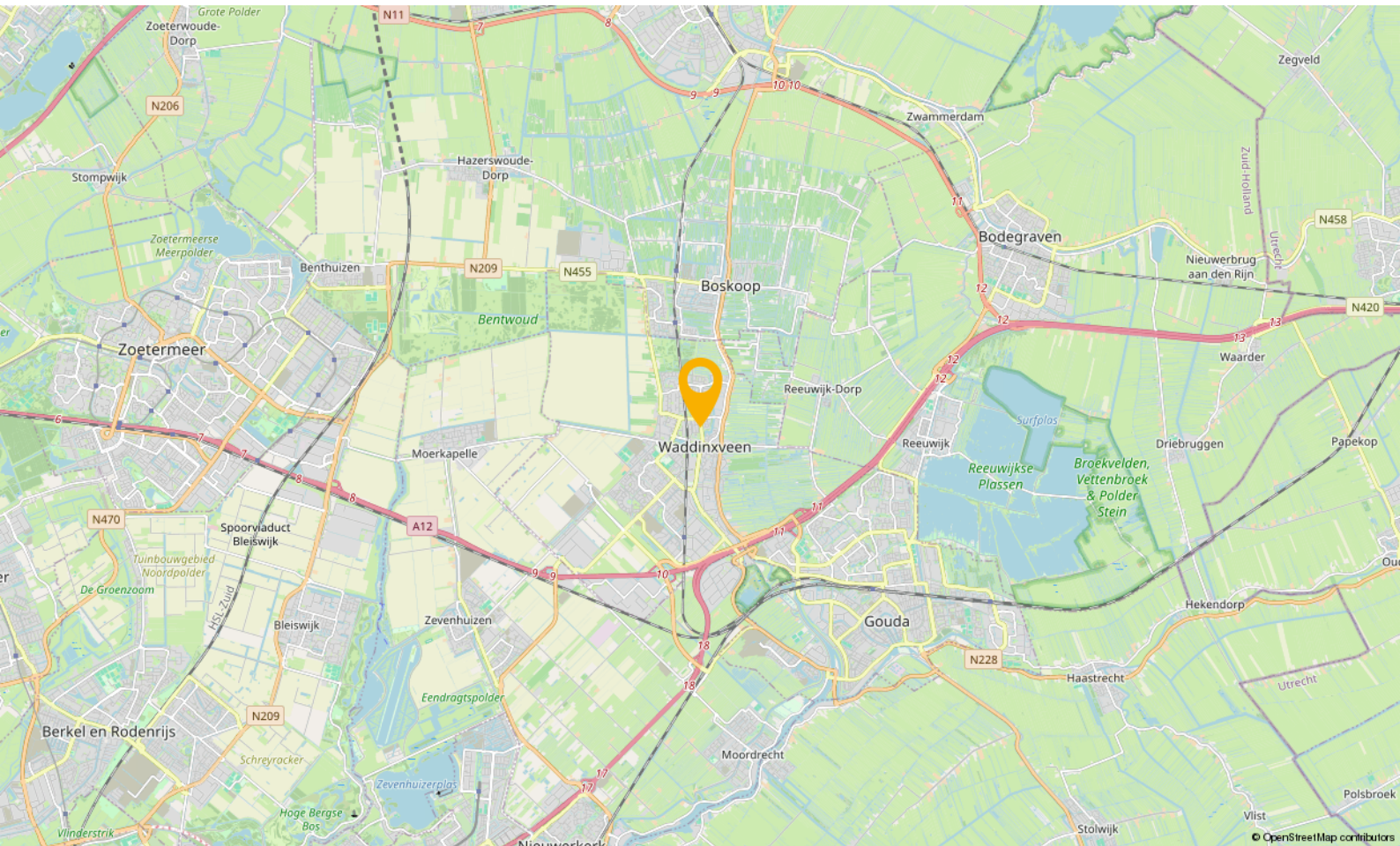
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2024
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

Juliana van Stolberglaan 54



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 / Oranjewijk Zuid

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 10%

25 - 44: 24%

45 - 64: 21%

65+: 29%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%

Huishoudens



Eenpersoons: 41%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 31%



Percentage mannen:

46%



Percentage vrouwen:

54%



Aantal auto's:

0,9 per huishouden

JOUW MAKELAAR

‘Je bouwt een vertrouwensband op’ “Ik ben rustig en zeker niet opdringerig. En dat wordt als ik de reviews over mij op Funda lees toch

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

[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.