



PHOENIX 11

2743 MT Waddinxveen

€ 400.000 K.K.

 80m²

 330m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Phoenix 11

Ruim en speels 3-kamerappartement met zonnig dakterras en een energiezuinige warmtepomp voor koeling en verwarming

Dit verzorgde appartement uit 2012 biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en energiezuinig wonen.

Via de voortuin bereik je de entree van het appartement. De linker buitendeur geeft toegang tot de ruime, stenen berging op de begane grond, waar zich de warmtepompinstallatie bevindt. Achter de voordeur bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast, voorzien van een uitgebreide groepenindeling.

.Bovenaan de trap kom je in de hal, die toegang geeft tot het toilet en ruimte biedt voor een garderobe. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een toilet en wastafel.

Vanuit de hal stap je de lichte woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en ruimtelijke sfeer. De openslaande deuren met Frans balkon geven de woonkamer bovendien een extra sfeervol karakter. De vloer is afgewerkt met een luxe pvc-vloer en de wanden zijn voorzien van glasvliesbehang.

De woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken. Deze is uitgevoerd in hoogglans wit, voorzien van een betonlook kunststof werkblad en uitgerust met diverse Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, koel-/vriescombinatie en afzuigkap. Via een deur vanuit de woonkamer is het ruime en zonnige dakterras van circa 11 m² bereikbaar. Het dakterras is gelegen op het zuidoosten en biedt een uitzicht over de gezellige en kindvriendelijke woonwijk. Een heerlijke plek om buiten te zitten en optimaal van de zon te genieten.

De overloop is voorzien van handige lage kasten, waarin onder andere de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn verwerkt. Daarnaast is er extra bergruimte gecreëerd door het traphekje te vervangen door een dichte wand. Aan de rechterzijde bevindt zich de luxe, geheel betegelde badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad, inloofdouche, vrij hangend toilet, wastafelmeubel en een elektrisch verwarmde handdoekradiator. Het grote raam in de dakkapel zorgt voor prettig daglicht.

Naast de badkamer ligt de tweede slaapkamer. Dankzij de dakkapel is hier extra ruimte ontstaan en daarnaast beschikt deze kamer over een handige bergvliering in de nok.

Aan het einde van de hal bevindt zich de royale hoofdslaapkamer. Deze slaapkamer beschikt over een grote inbouwkast met schuifdeuren. De eerste en tweede verdieping zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling en zijn afgewerkt met dezelfde pvc-vloer.

Ligging

Het appartement is rustig gelegen aan een woonerf in de wijk Zuidplas. Direct naast de woning is parkeergelegenheid aanwezig. Dankzij de gunstige ligging zijn de uitvalswegen richting de A12 en A20 met de auto snel bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen fiets je binnen enkele minuten naar winkelcentrum Zuidplas.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 80 m²
- Voorzien van een energiezuinige warmtepomp
- Bouwjaar 2012
- Vloerverwarming en vloerkoeling op de eerste en tweede verdieping
- Goed geïsoleerd en voorzien van energielabel A
- Ruim dakterras van circa 11 m² op het zuidoosten
- Eigen stenen berging op de begane grond van circa 6 m²
- maandelijkse bijdrage aan de V.v.E. € 50,-
- Oplevering in overleg, maar indien gewenst direct beschikbaar

Plan gerust een bezichtiging in en ervaar zelf de ruimte van dit appartement!

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



Energiezuinig
wonen met
vloerkoeling

KENMERKEN

Phoenix 11

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Servicekosten	€ 50,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, beneden/boven woning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2012
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies GIW waarborgcertificaat
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	80 m ²
Inhoud	330 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Voortuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Heeft een energiecertificaat	Ja
Energielabel	A

KENMERKEN

Phoenix 11

CV ketel

CV ketel

Warmtepomp Alpha Innotec

Uitrusting

Warm water

Elektrische boiler

Verwarmingssysteem

Aardwarmte

Vloerverwarming

Warmtepomp

Heeft een frans balkon

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft ventilatie

Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK

Ja

Periodieke bijdrage

Ja

Reservefonds

Ja

Opstal verzekering

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

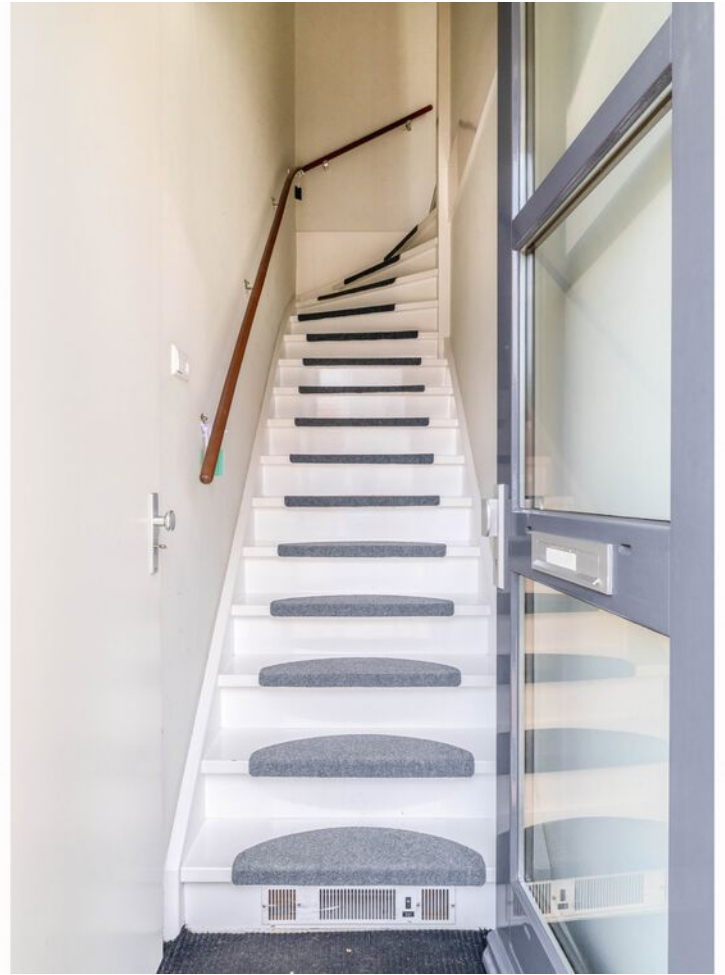
Eigen grond

Eigendom

Eigen grond

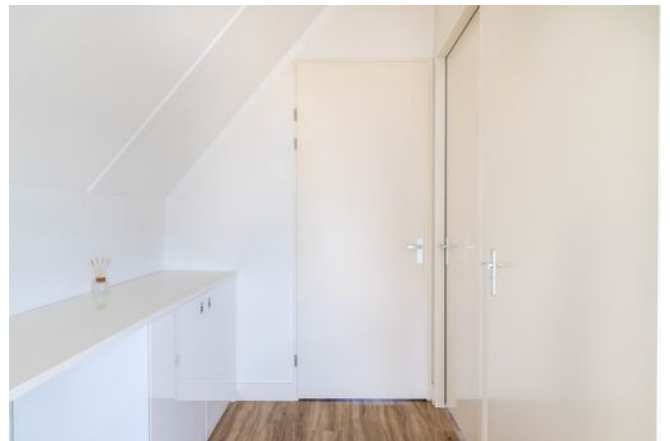
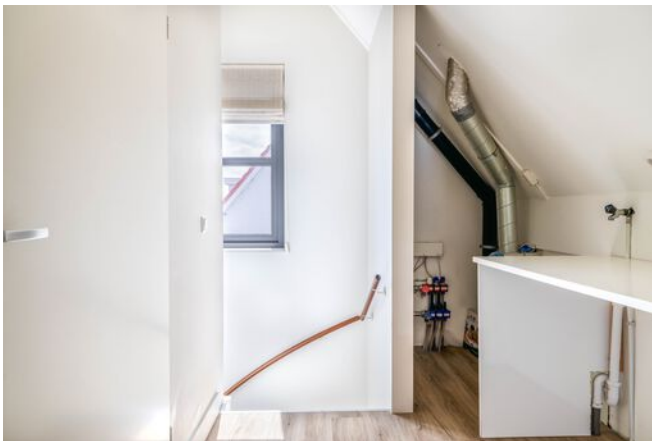


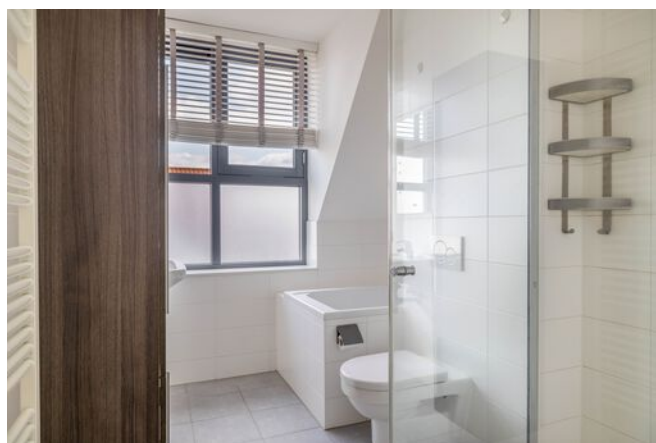








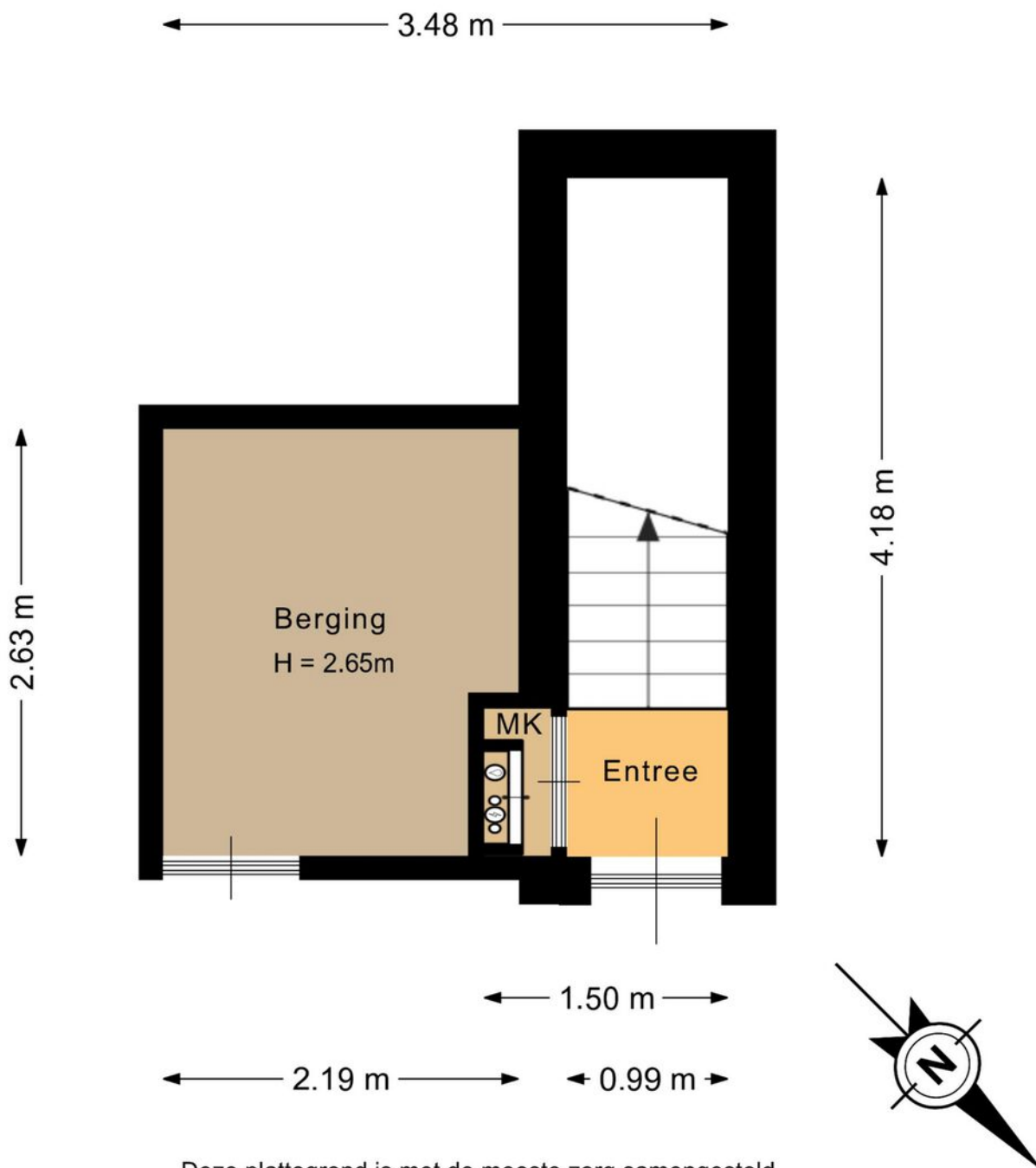






PLATTEGROND

Begane grond



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

PLATTEGROND

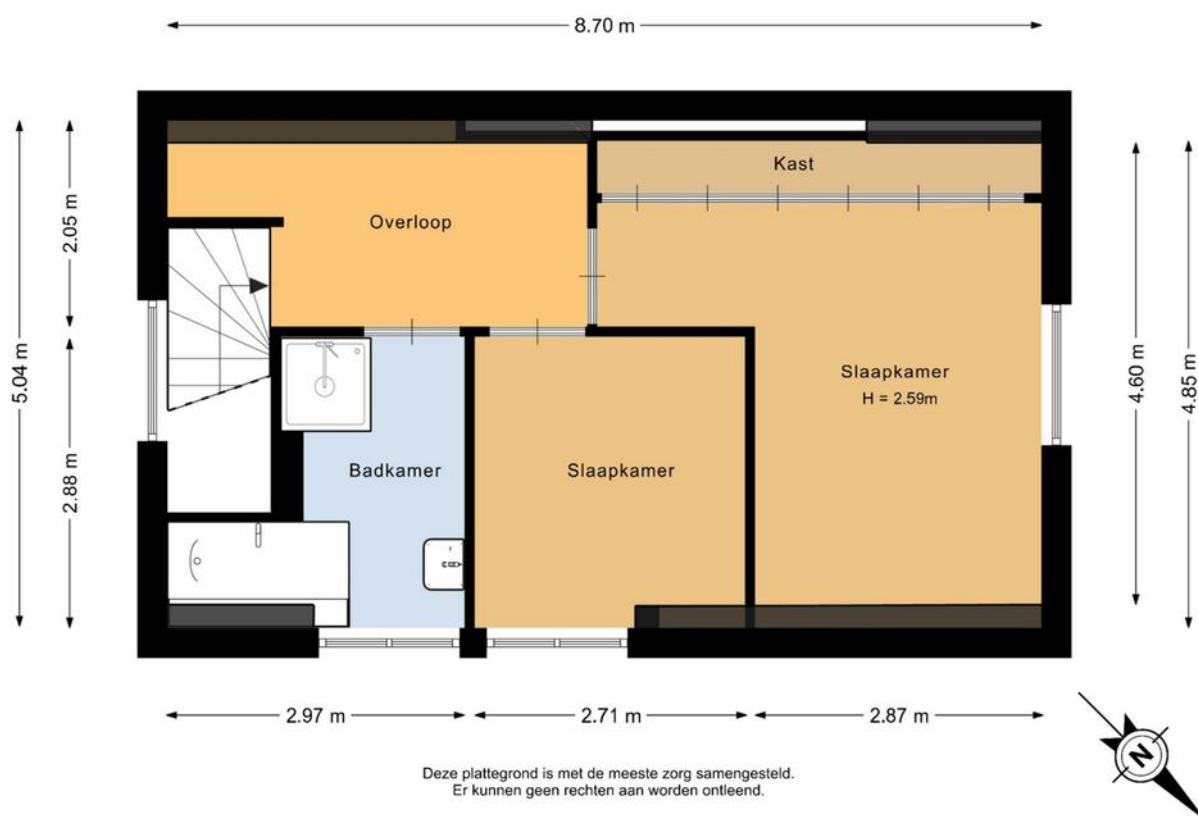
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

Tweede verdieping



ENERGIELABEL

Phoenix 11



Rijksoverheid

Energie label woning

Phoenix 11

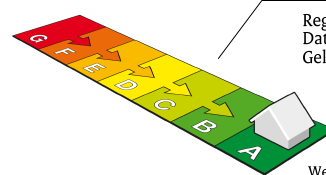
2743MT Waddinxveen

BAG-ID: 0627010000028928

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 888168184
Datum van registratie 29-01-2018
Geldig tot 29-01-2028

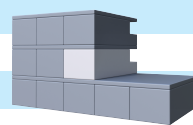


Weinig besparingsmogelijkheden

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

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek midden
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Warmtepomp
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

Goedgekeurd door:

Naam J. Boonman
Examennummer 7334
KvK nummer 56204167

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.zoek uw energie label.nl.

Disclaimer

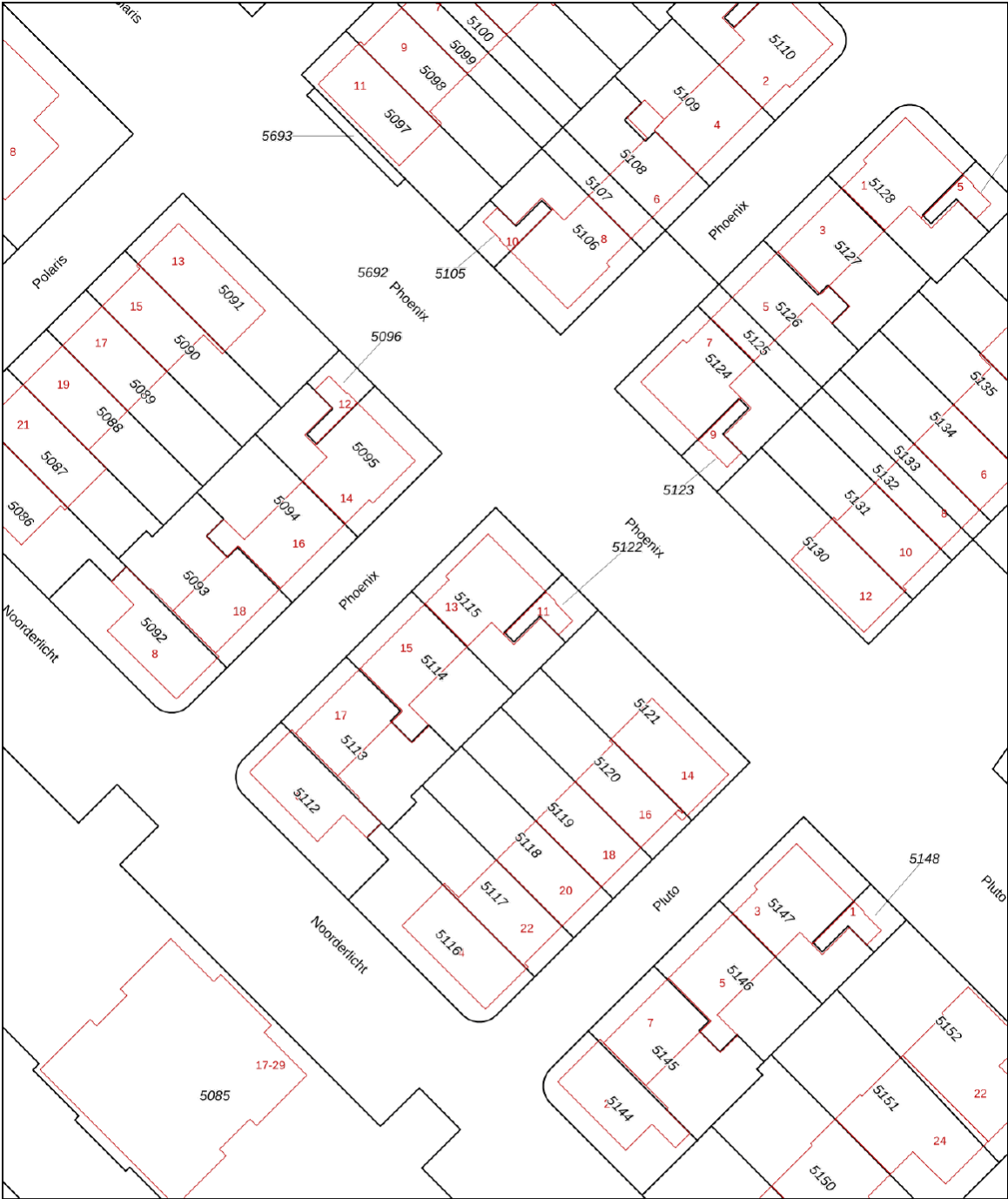
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij 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

Phoenix 11

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leon



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 C
Perceel 5115

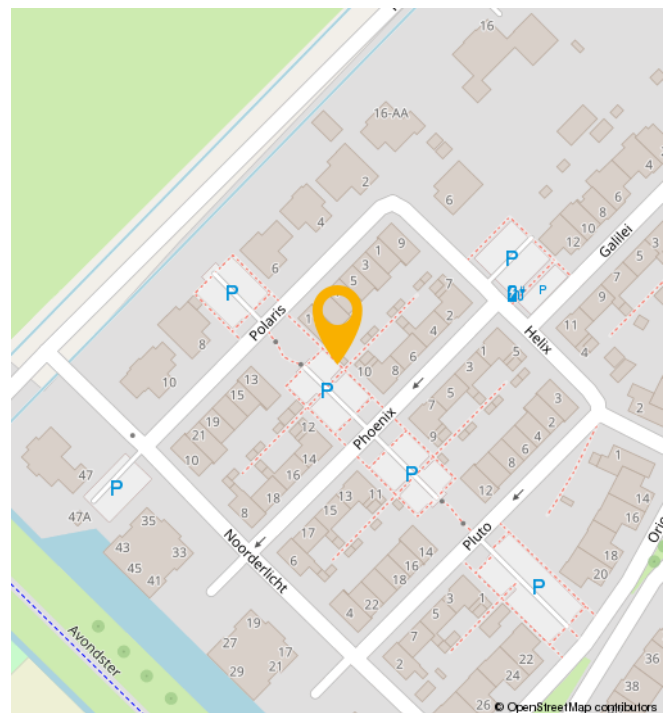
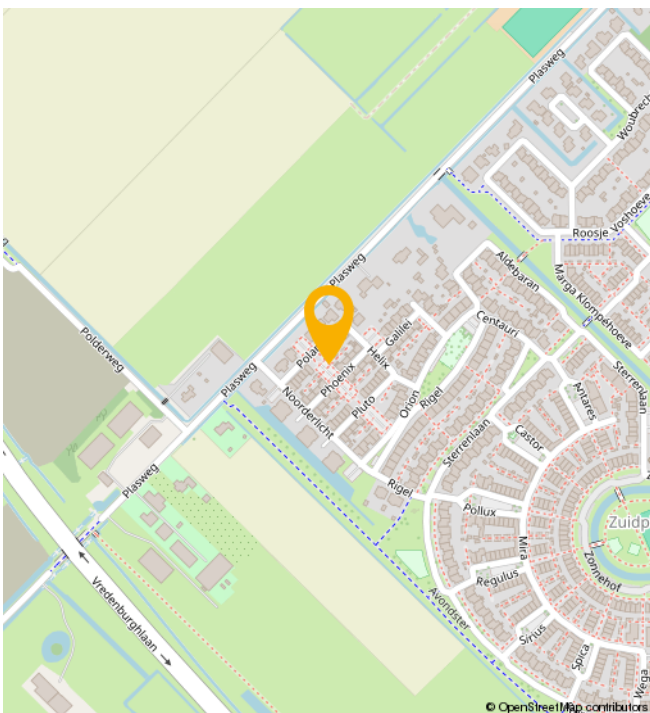
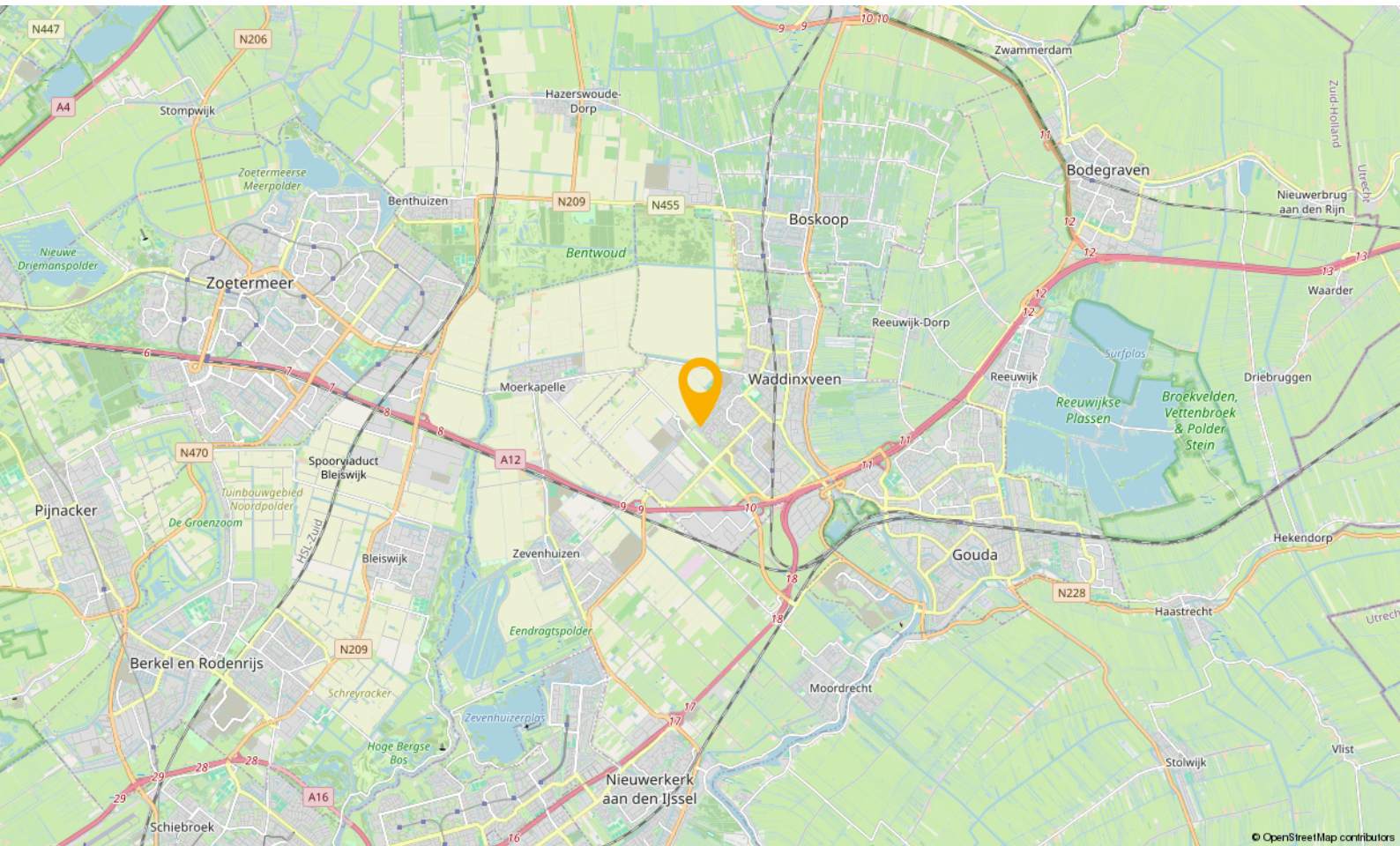
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juli 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

Phoenix 11



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.

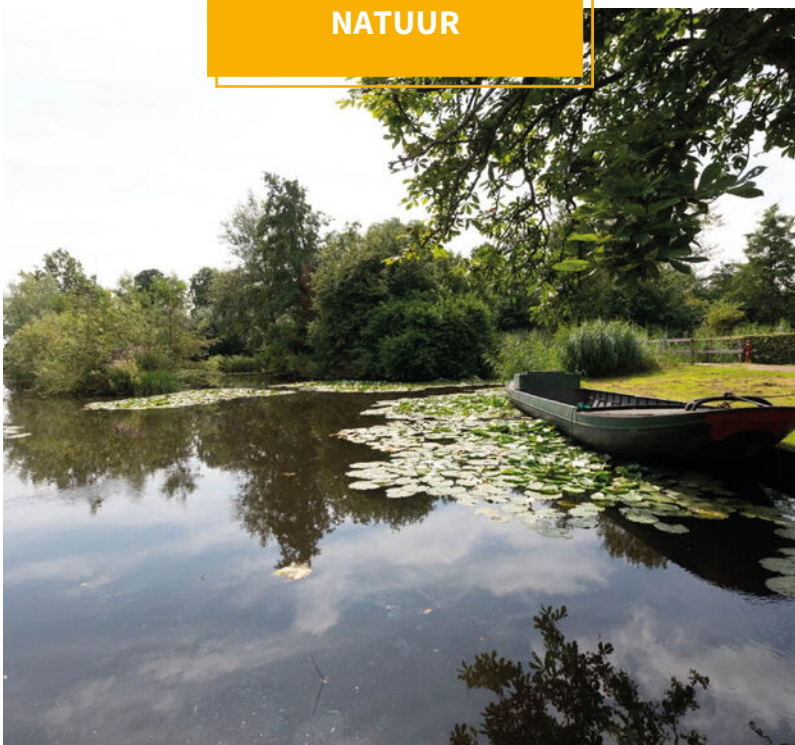
En heerlijk centraal

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 / Zuidplas 90

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 29%

65+: 19%

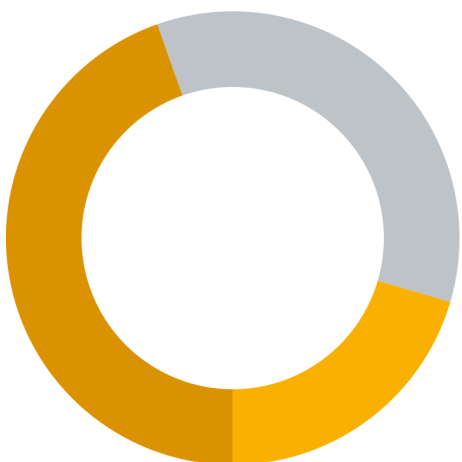
Koop / huur



Koop: 89%

Huur: 11%

Huishoudens



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 45%



Percentage mannen:

51%



Percentage vrouwen:

49%



Aantal auto's:

1,3 per huishouden

JOUW MAKELAAR

***‘Kopers van toen, regelmatig
onze verkopers van nu’***

**“Het is natuurlijk best een
uitdaging, makelaar zijn in de stad
waar je zelf ook bewoner van bent.**

Want aan de ene kant verdedig je de belangen van de verkoper, wij omschrijven dat “met de minste overlast, in een zo kort mogelijke periode het beste resultaat behalen”, maar aan de andere kant zit je met een koper aan tafel die straks een nieuwe wijk-, of plaatsbewoner zal zijn.

Je onderhandelt op het scherpst van de snede en de week erna kom je elkaar tegen in het winkelcentrum of op de tennisbaan. Ik realiseer me dan ook elke dag dat wederzijds respect superbelangrijk is. En het feit dat de kopers van toen, regelmatig onze verkopers van nu zijn.... geeft aan dat we dat op een goede manier naar onze dagelijkse werkzaamheden weten te vertalen.”



Jouw makelaar voor deze woning is

Léon Wallaart

Neem contact met mij op voor
meer informatie

 06 100 520 43

 leon@gouwestadmakelaardij.nl

AANTEKENINGEN



Handwriting practice area 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.