



ORION 8

2743 MM Waddinxveen

€ 799.000 K.K.

 165m²

 273m²

Kom
gezellig
binnen!

OMSCHRIJVING

Orion 8

ALLE RUIMTE OM THUIS TE KOMEN: BREDE LIVING, VIJF SLAAPKAMERS EN EEN HEERLIJKE TUIN IN WIJK PLASRODE!

Een royale zithoek waar het hele gezin samenkomt, een grote eettafel voor gezellige avonden en voor iedereen een eigen plek om te slapen, werken of ontspannen. Aan de Orion 8 in Waddinxveen heb je er de ruimte voor. Deze sfeervolle geschakelde twee-onder-één-kapwoning in de geliefde wijk Plasrode beschikt over circa 165 m² woonoppervlakte, een verrassend brede woonkamer en een circa 15 meter diepe, groen aangelegde achtertuin. De grote dakkapel aan de achterzijde, geeft de tweede verdieping bijzonder veel bruikbare ruimte en daglicht. Met in totaal vijf slaapkamers, een balkon op het zuidoosten, twee bergingen en parkeren op eigen terrein is dit een heerlijk compleet huis. Ook aan duurzaam wooncomfort is gedacht: energielabel A+++, negen zonnepanelen en een warmtepomp met vloerverwarming én vloerkoeling in de gehele woning maken het plaatje compleet.

De combinatie van metselwerk, een witte zijgevel en royale raampartijen geeft de woning een herkenbare en verzorgde uitstraling. Je parkeert op eigen terrein en bereikt de entree aan de zijkant van de woning. In de hal bevinden zich het toilet met fonteintje, een vaste kast en de trap naar de eerste verdieping.

Eenmaal binnen valt vooral de ruimte op. De begane grond strekt zich over ruim 11 meter uit, met aan de achterzijde een bijzonder brede woonkamer van circa 8,80 meter. Hierdoor is er alle ruimte voor een royale zithoek, een extra leesplek of een speelhoek voor de kinderen. De grote ramen en dubbele openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en een prettig zicht op het groen in de achtertuin.

De donkere tegelvloer loopt door over de woonruimte en vormt een mooie combinatie met de rustige wandkleuren en lichte keuken. Vloerverwarming en vloerkoeling dragen bij aan het comfort, terwijl de praktische trapkast extra

opbergruimte biedt. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd met lichte paneelfronten, een donker werkblad en veel kast- en werkruimte. De keuken is voorzien van onder meer een kookplaat, afzuigkap en een ingebouwde Siemens oven. Dankzij de ramen aan de voor- en zijkant is dit een lichte en prettige plek om te koken. Aansluitend is er ruimte voor een grote eettafel: een fijne plek voor het dagelijkse ontbijt, uitgebreid tafelen of een gezellige avond met vrienden.

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De ruime slaapkamer aan de achterzijde heeft ramen in zowel de achter- als zijgevel. Hierdoor valt het daglicht van twee kanten binnen en voelt de kamer aangenaam licht en ruim aan. Er is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers die uitstekend als kinder-, logeer- of werkkamer kunnen worden gebruikt.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte, warme tegelstelling en voorzien van een ligbad, een afzonderlijke inloopdouche, een wastafelmeubel met laden en een handdoekradiator. Het raam boven het bad zorgt voor natuurlijk daglicht.

Een belangrijke meerwaarde is de grote dakkapel die in 2015 op het achterdakvlak is geplaatst. Deze zorgt voor veel extra ruimte en licht in de twee slaapkamers op deze verdieping. Beide kamers bieden plaats aan een bed, kast en bureau, waardoor ze zich uitstekend lenen als tienerkamer of rustige thuiswerkplek.

Daarmee beschikt de woning over in totaal vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen. Een indeling die volop mogelijkheden biedt en kan meegroeien met de wensen van je gezin.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale, lichte overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger en een wastafelmeubel. De grote raampartij geeft deze ruimte een open karakter. Vanuit hier stap je het balkon op, gelegen op het zuidoosten. Met een breedte van circa 4,62 meter

en een diepte van circa 1,90 meter is er ruimte voor een gezellig zitje. Hier begin je de dag met een kop koffie in de ochtendzon en uitzicht over het groen in de straat. Via een vlizotrap bereik je de bergvliering, ideaal voor koffers, kerstspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

De circa 15 meter diepe achtertuin is royaal en sfeervol aangelegd met een ruim terras, gazon, borders en volwassen bomen. Het vele groen zorgt voor een beschutte sfeer en een prettig uitzicht vanuit de woonkamer. Er is volop ruimte om te loungen, buiten te eten en voor kinderen om te spelen. Dankzij de ligging op het noordwesten geniet je hier van de middag- en avondzon.

Achter in de tuin staat een houten berging met aansluitend een overkapping: een fijne plek om beschut te zitten en lang na te tafelen. Naast deze tuinberging beschikt de woning over een inbandige berging, vaste kasten en een bergvliering. Aan praktische opbergruimte dus geen gebrek.

Kenmerken

- Geschakelde twee-onder-één-kapwoning
- Woonoppervlakte circa 165 m²;
- Perceeloppervlakte 273 m²;
- Bijzonder brede woonkamer van circa 8,80 meter;
- Vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Grote dakkapel op het achterdakvlak, geplaatst in 2015;
- Energielabel A+++;
- 9 zonnepanelen, geplaatst in 2023;
- Bodemwarmtepomp (boiler 200 liter);

- Vloerverwarming en vloerkoeling in de gehele woning;
- Separaat toilet op de begane grond en eerste verdieping;
- Balkon op het zuidoosten met ochtendzon;
- Circa 15 meter diepe achtertuin op het noordwesten met middag- en avondzon;
- Inbandige berging en praktische bergvliering;
- Buitenkozijnen geschilderd door een erkend schildersbedrijf (2020);
- Parkeren op eigen terrein.

LOCATIE EN OMGEVING

Orion 8 ligt in de groene, ruim opgezette wijk Plasrode in Waddinxveen, vlak bij de Plasweg voor een wandeling of fietstocht. Winkels, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en het centrum zijn goed bereikbaar. Met het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting de A12 en A20 binnen bereik combineer je hier rustig wonen met een centrale ligging.

BEZICHTIGING INPLANNEN?

Wil je zelf ervaren hoeveel ruimte Orion 8 te bieden heeft? Van de brede woonkamer en vijf slaapkamers tot de grote dakkapel en heerlijke groene tuin: we laten het je graag zien tijdens een bezichtiging.

Deze vrijblijvende objectinformatie is met de meeste zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ook kunnen aan de vermelde gegevens geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

Orion 8

Overdracht

Vraagprijs	€ 799.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2012
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	273 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	165 m ²
Inhoud	619 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	16 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

KENMERKEN

Orion 8

Energieverbruik

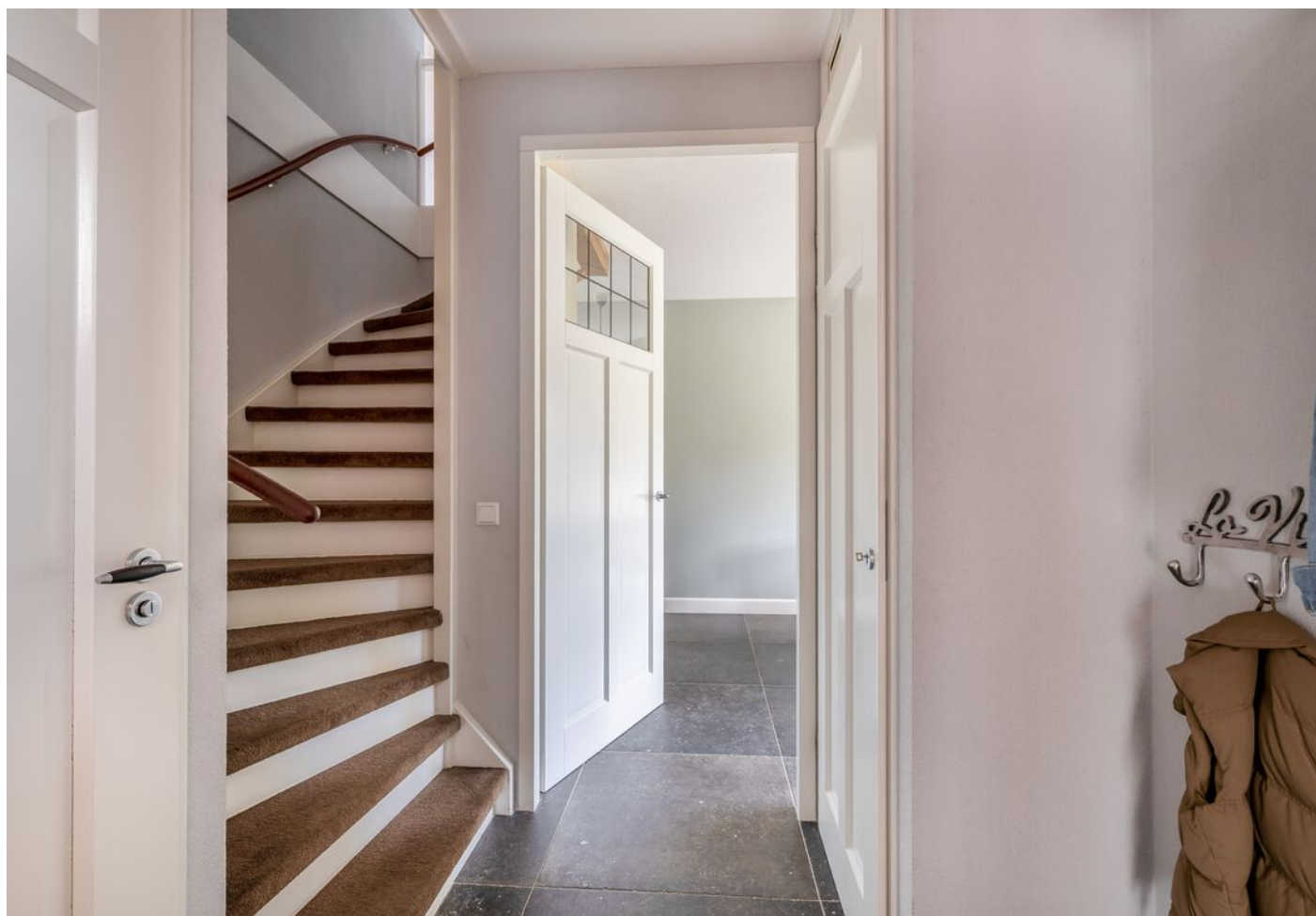
Energielabel A+++

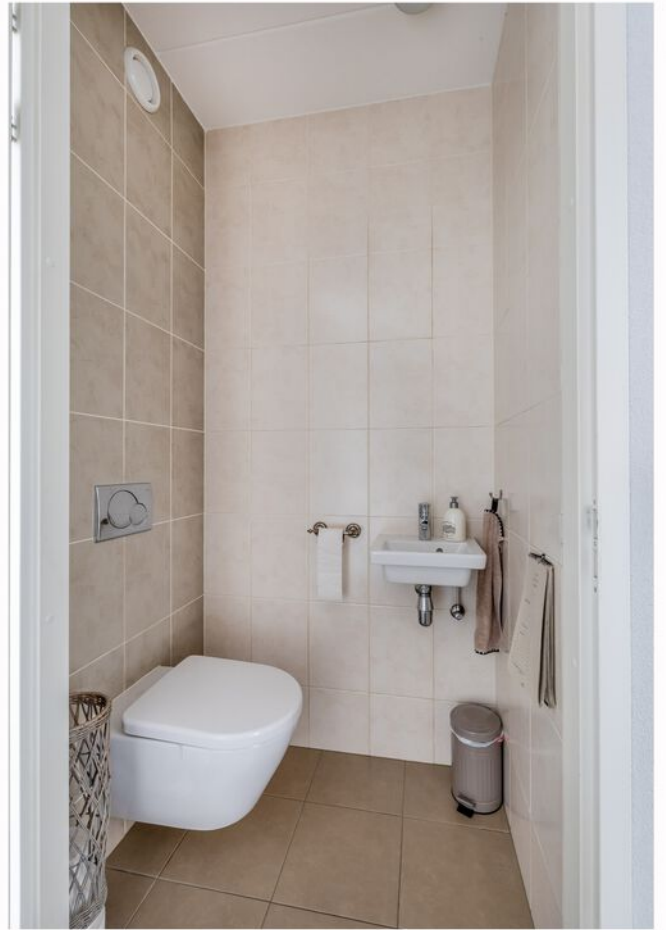
Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Aardwarmte
	Vloerverwarming
	Warmtepomp
	Warmterecuperatiesysteem
Heeft een balkon	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

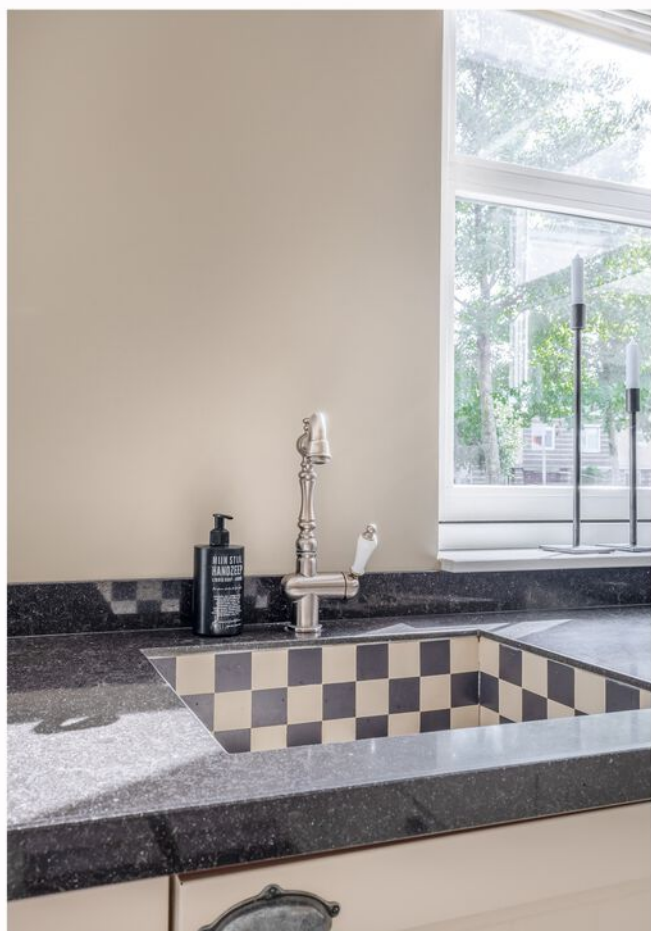
Eigendom Eigen grond

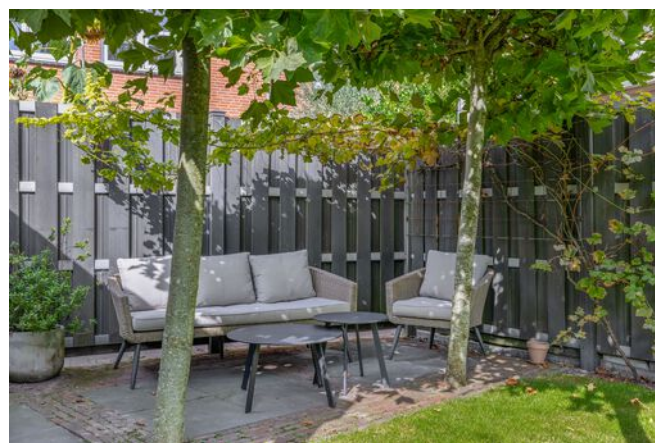




























PLATTEGROND

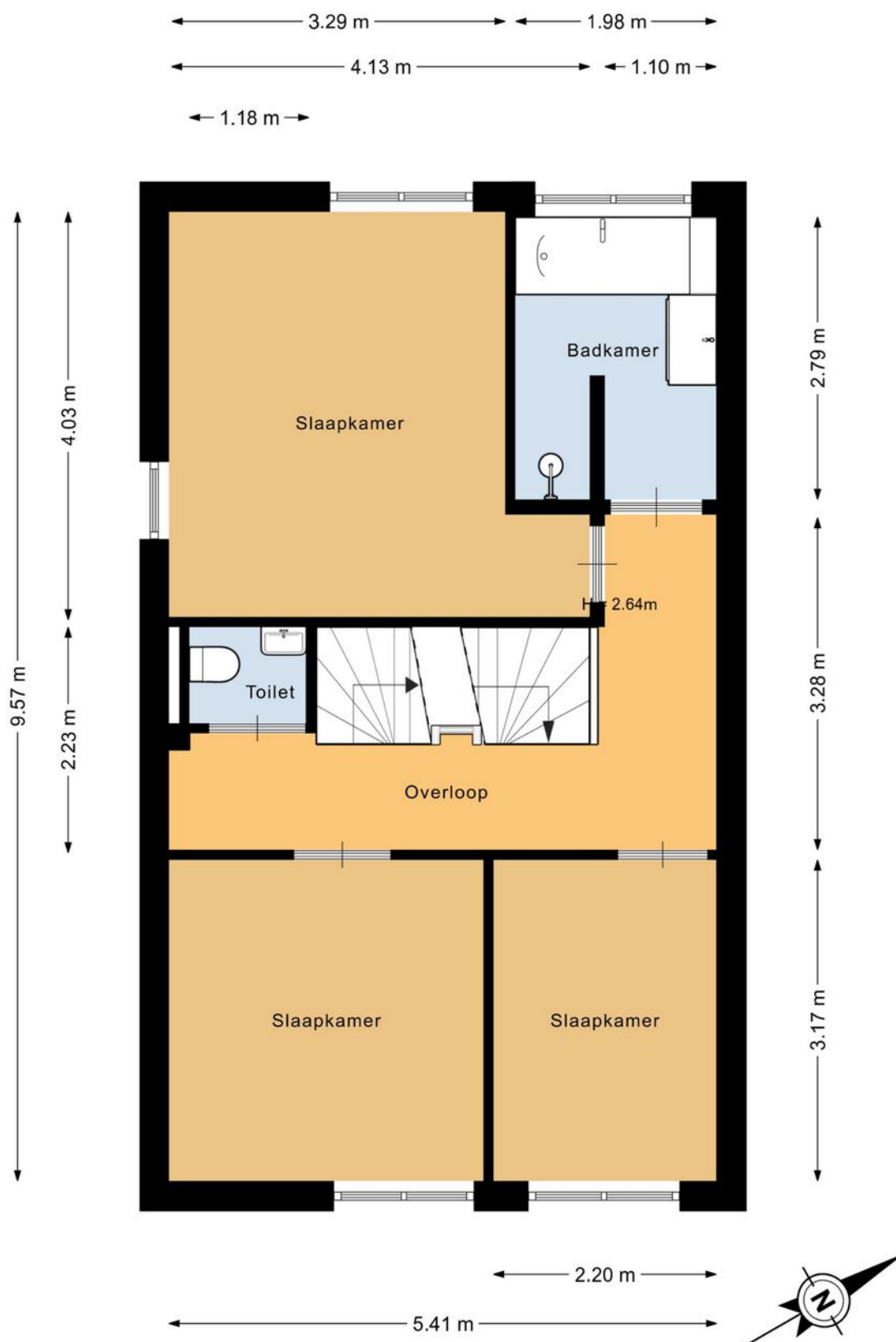
Begane grond



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

PLATTEGROND

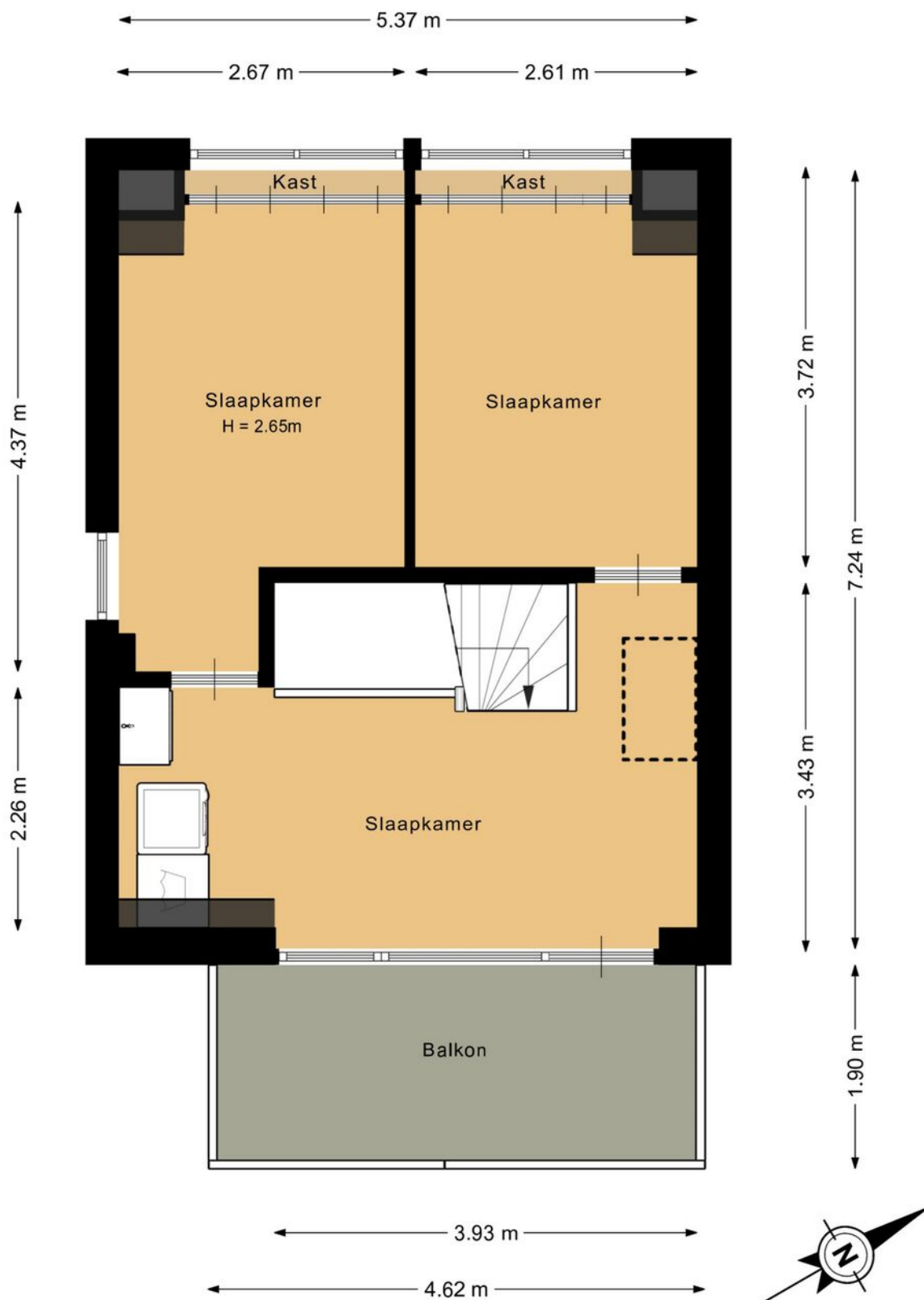
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

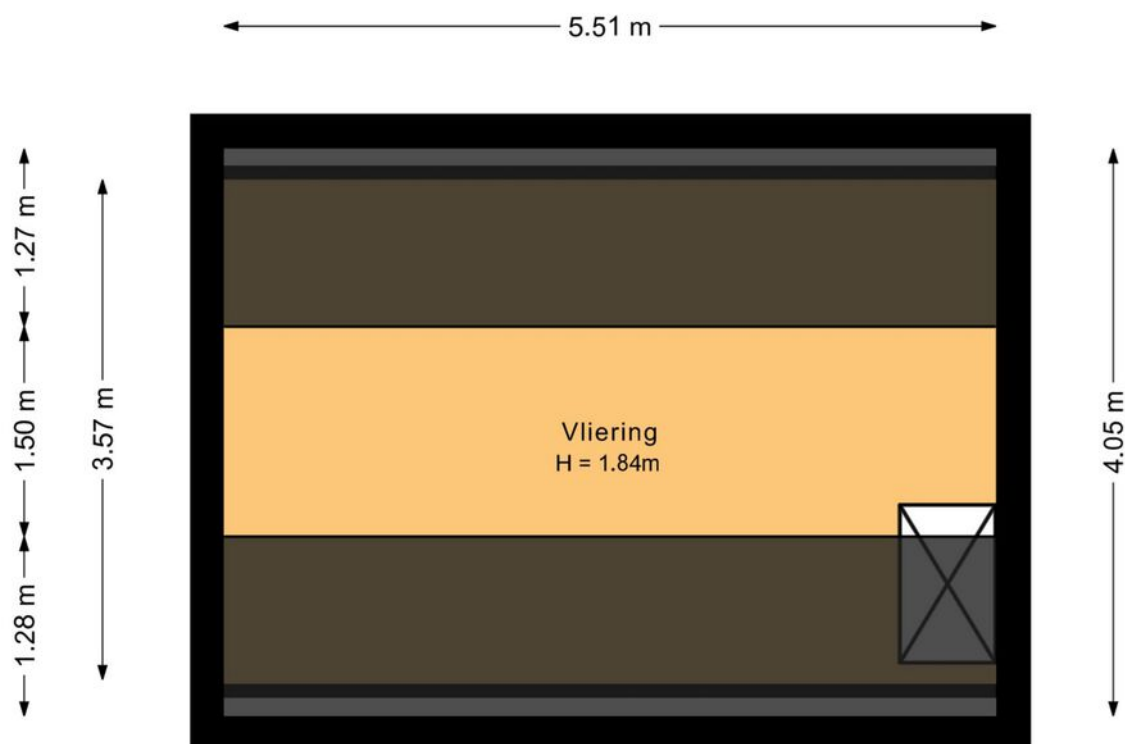
Tweede verdieping



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

PLATTEGROND

Vliering

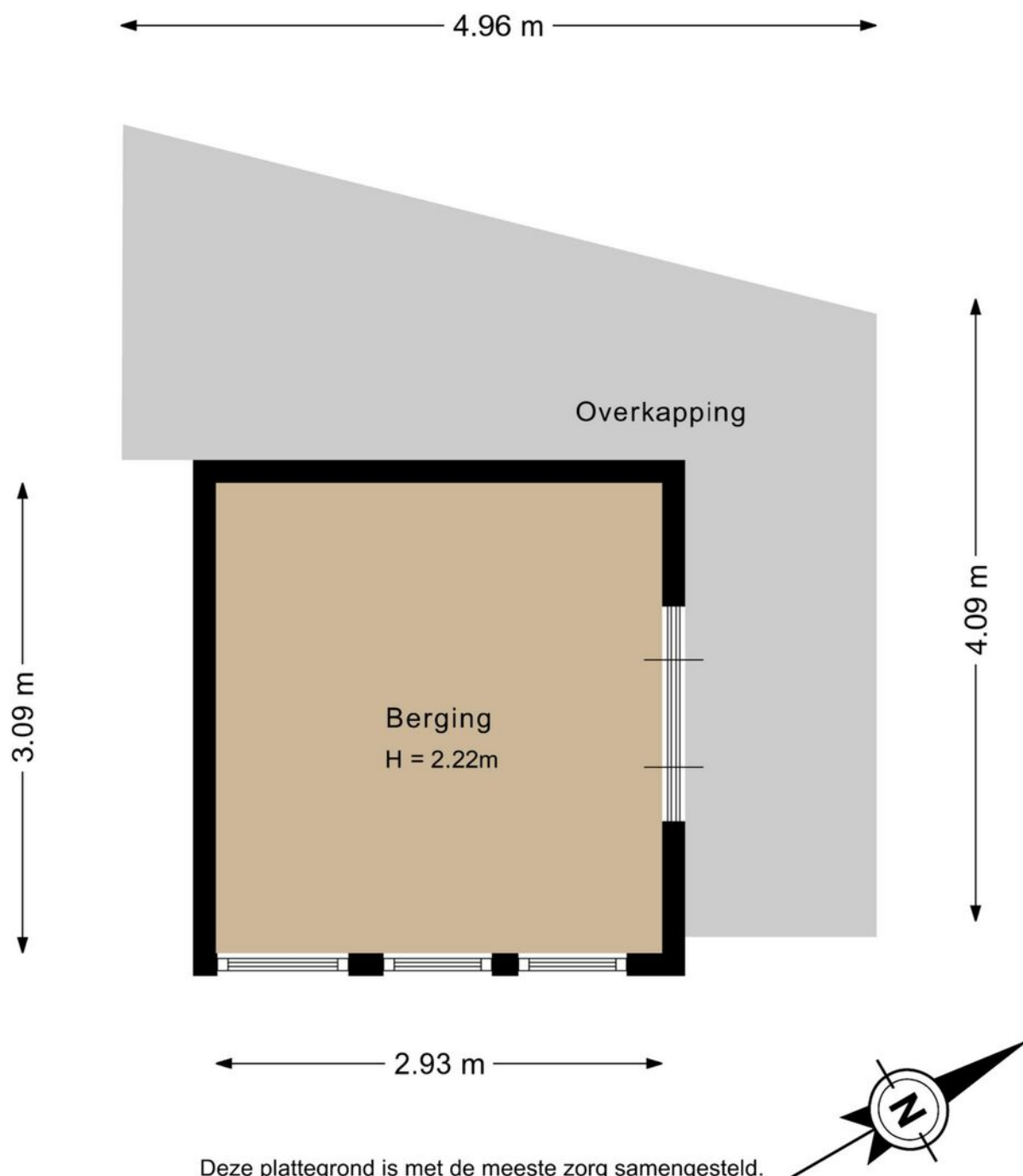


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND

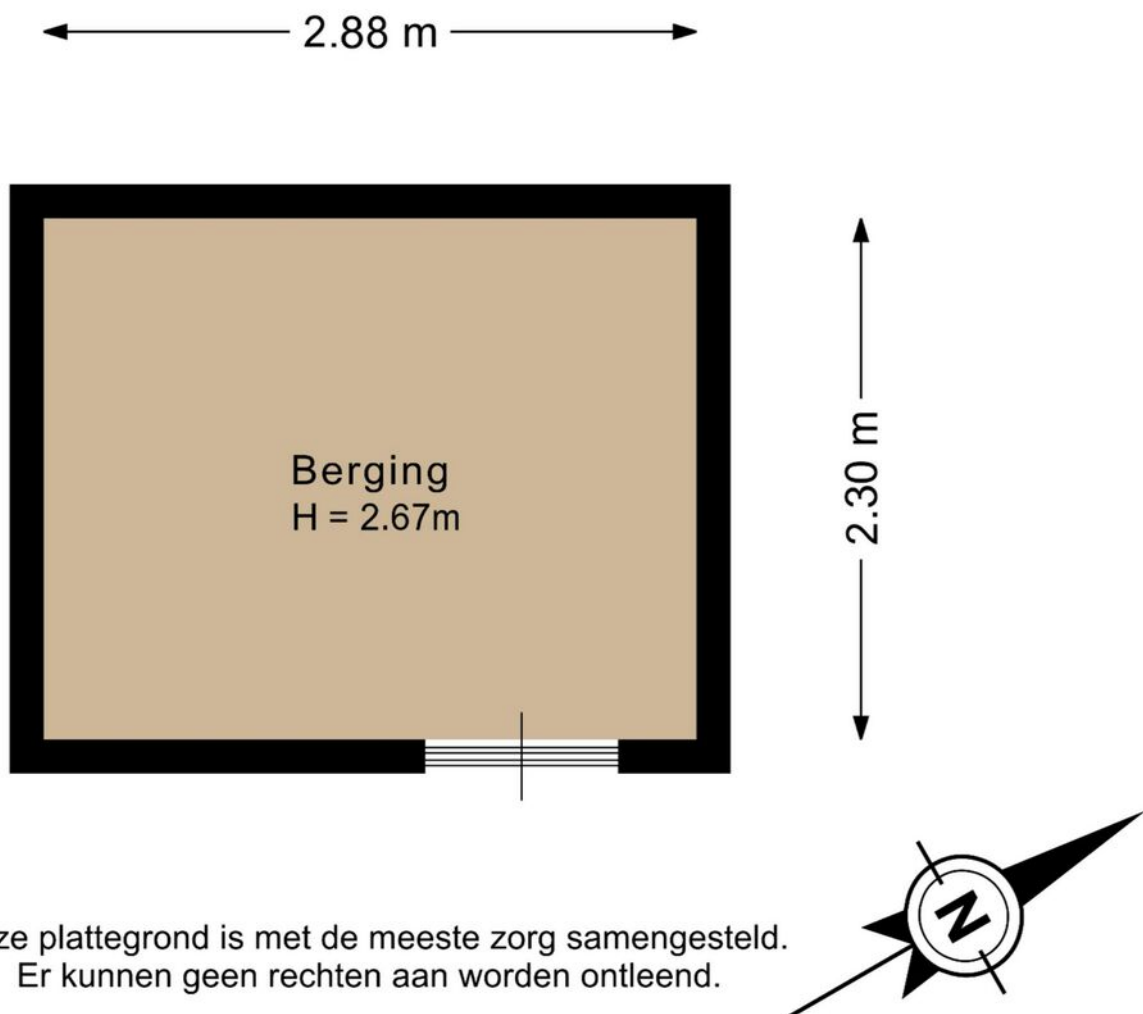
Berging



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

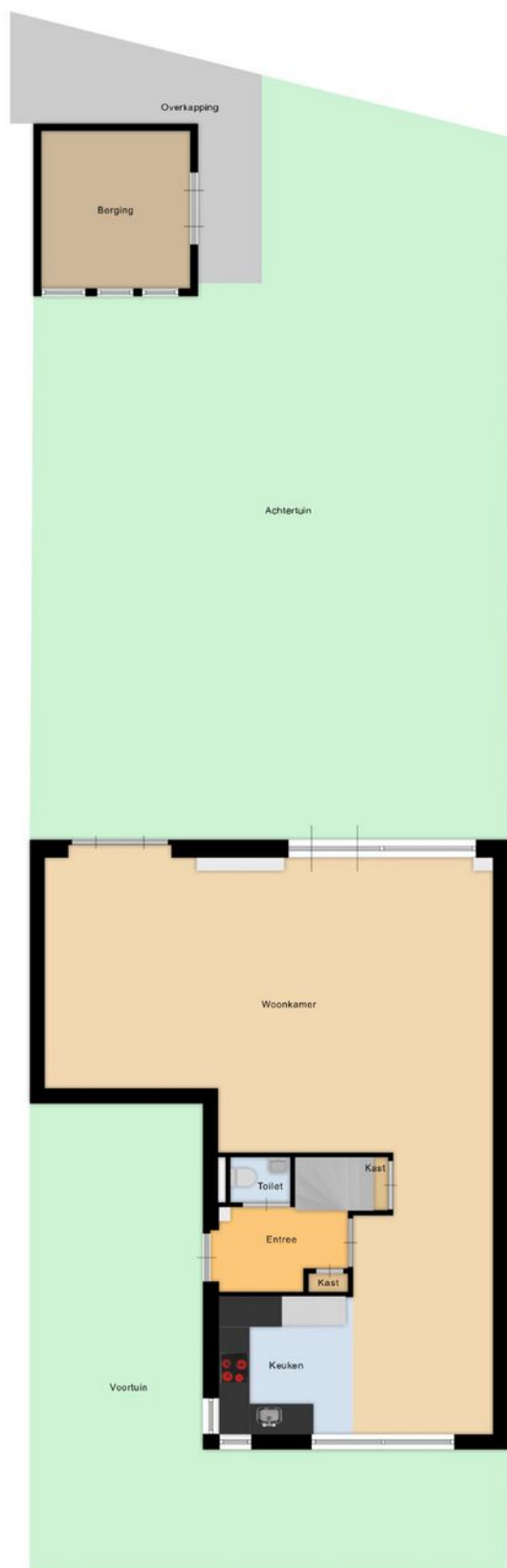
PLATTEGROND

Berging



PLATTEGROND

Situatietekening



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



ENERGIELABEL

Orion 8

Energie label woningen

Registratienummer
273758597

Datum registratie
30-09-2026

Geldig tot
28-09-2036

Deze woning
heeft energielabel **A+++**

(energie uit fossiele brandstoffen) **46,19 kWh/m²**



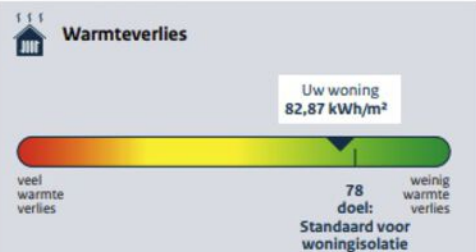
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	Warmtepomp
	Warm water	Warmtepomp
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	2.590 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] **8,53**

Aandeel hernieuwbare energie [%] **67,5**

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **klein**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Orion 8
2743MM Waddinxveen

Bouwjaar
2012

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
171 m²



Energieadviseur
A. de Pater

KADASTRALE KAART

Orion 8

Kadastrale kaart

Uw referentie: mike



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 5171

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2026

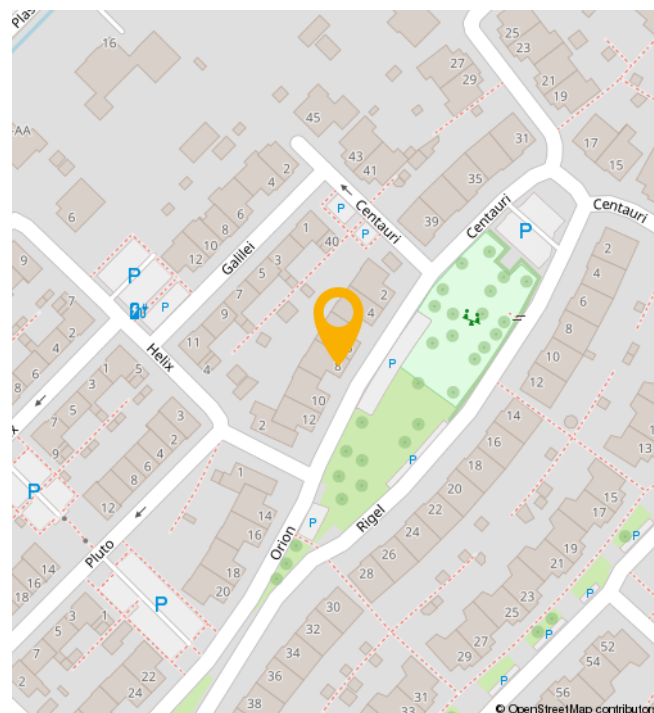
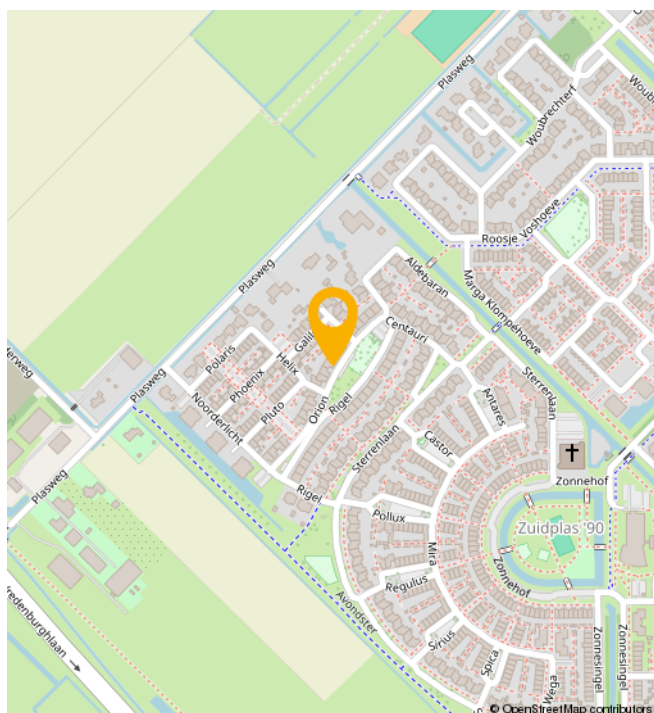
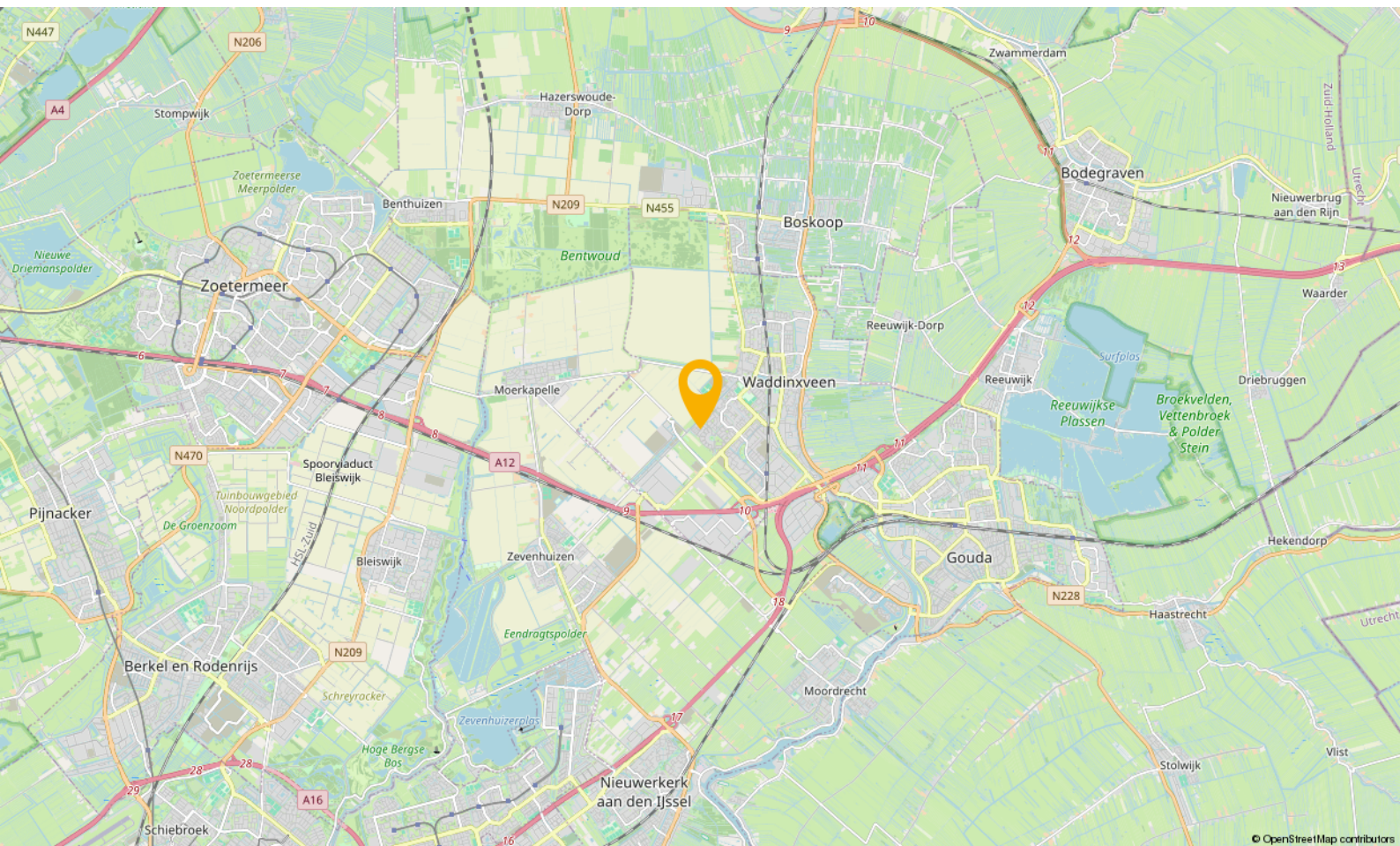
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Orion 8



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%

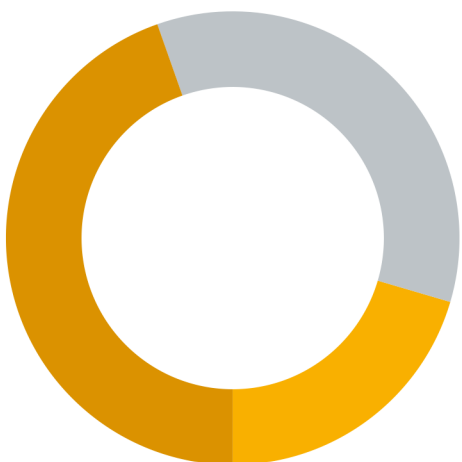
Koop / huur



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

AANTEKENINGEN

[illegible]

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.