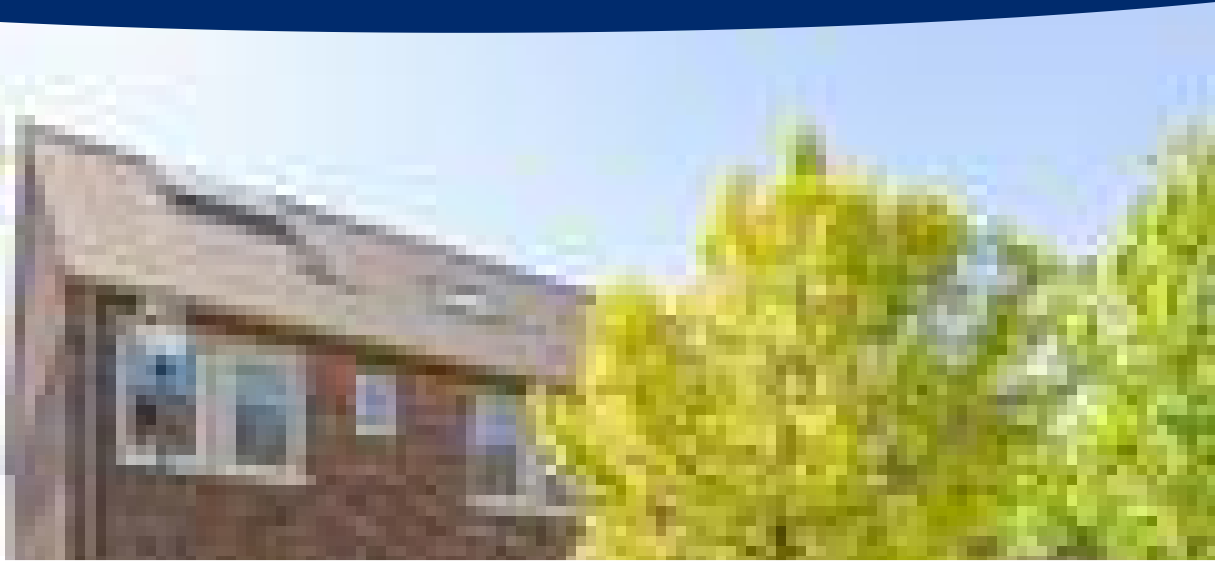


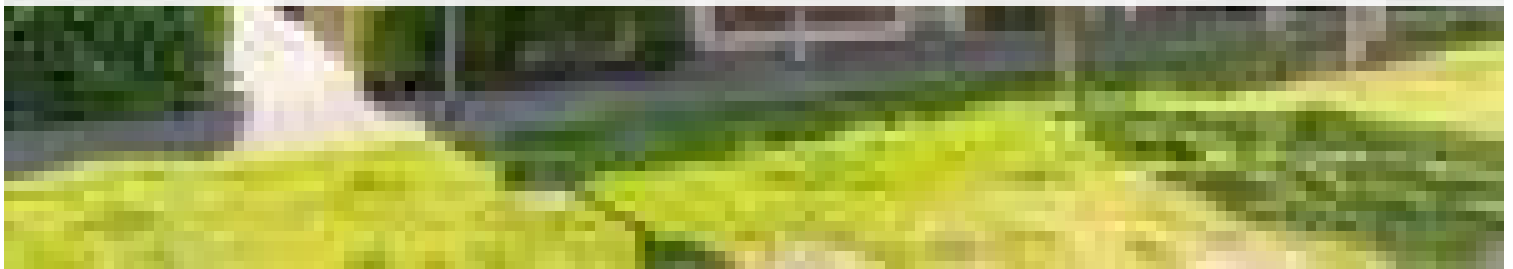
# Waddinxveen

Hendrik Copijnstraat 22 | Vraagprijs € 560.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.HENDRIKCOPIJNSTRAAT22.NL](http://WWW.HENDRIKCOPIJNSTRAAT22.NL)



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	2017
Woonoppervlakte:	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	118 m <sup>2</sup>
Inhoud:	416 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4 kamers (4 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.owb.nu/hendrikcopijnstraat22">www.owb.nu/hendrikcopijnstraat22</a>



# Omschrijving

**Hendrik Copijnstraat 22, 2742 MM Waddinxveen**

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

FRAAIE EENGEZINSWONING IN DE GELIEFDE WOONWIJK TRIANGEL

Instapklare en sfeervolle hoekwoning met zonnige tuin op het zuiden, gelegen in de populaire woonwijk Triangel! Deze fraai vormgegeven woning uit 2017 kenmerkt zich door de sierlijke bouwstijl met roeden in de ramen, een moderne afwerking en een uitstekende ligging nabij de basisschool en het grote speeleiland. Bovendien ligt de woning aan de voorzijde rustig aan een voetpad, wat zorgt voor extra privacy en een prettige woonomgeving. De woning beschikt over een lichte woonkamer met schuifpui naar de fraai aangelegde achtertuin, glad afgewerkte wanden en een moderne L-vormige keukenopstelling. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarbij eenvoudig een derde slaapkamer gerealiseerd kan worden. De royale open zolderverdieping met twee dakramen biedt volop mogelijkheden voor een extra kamer, werkruimte of hobbyruimte.

Met energielabel A, een verzorgde afwerking en een heerlijke tuin op het zuiden is dit een woning waar u zó in kunt trekken!

Lage energielasten en 11 zonnepanelen!

Zowel de basisscholen, het grote speeleiland, medische voorzieningen als het station bevinden zich op slechts 5 minuten loopafstand.

Bouwjaar 2017. Woonoppervlakte ca. 116m<sup>2</sup>. Inhoud ca. 416m<sup>3</sup>. Berging ca. 5m<sup>2</sup>. Eigen grond ca. 118m<sup>2</sup>.

Begane grond:

De entree met hal beschikt over de meterkast, trapopgang en een gedeeltelijk betegelde toiletruimte voorzien van een hangend toilet en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de sfeervolle living. De ruime en lichtvriendelijke woonkamer is afgewerkt met gladde wandafwerking en een moderne pvc-vloer. Daarnaast beschikt de living over een praktische trapkast en zorgen de grote raampartijen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keukenruimte met een lichte L-vormige keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er een fraai vrij uitzicht over het groen en het wandelpad van de Hendrik Copijnstraat. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een schuifpui naar de achtertuin. Dankzij de grote glaspartijen is er een fijne lichtinval en een prettig, direct contact met buiten.

1e verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot alle vertrekken. Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met fraaie raampartijen voorzien van roeden, wat zorgt voor een sfeervolle uitstraling en veel daglicht. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer. Beide slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met een doorlopende lichtkleurige laminaatvloer. De badkamer is gesitueerd aan de voorzijde en uitgevoerd met donkere vloertegels en witte wandtegels, wat zorgt voor een moderne uitstraling. De ruimte is voorzien van een ligbad, inloopdouche, hangend toilet, handdoekradiator en een donker wastafelmeubel. De wanden

zijn glad afgewerkt. De slaapkamers beschikken over draai-kiepramen, wat zorgt voor goede ventilatie en extra comfort.

## 2e verdieping:

De tweede verdieping betreft een ruime open zolderkamer met een indrukwekkende nokhoogte van circa 4,00 meter, wat zorgt voor een ruimtelijk en licht gevoel. Aan de achterzijde bevinden zich twee grote dakramen die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Aan de achterzijde is tevens bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Aan de voorzijde bevindt zich een inpandige wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur, evenals de technische ruimte met de cv-combiketel en omvormer/transformator. De verdieping is afgewerkt met een lichte vloerafwerking en biedt volop mogelijkheden. Zo is er de optie om een bergvliering te realiseren, en kan hier bovendien eenvoudig een extra slaapkamer worden gecreëerd.

## Buiten:

De woning beschikt over een rustige ligging aan de voorzijde aan een voetpad, wat bijdraagt aan een prettige en kindvriendelijke woonomgeving.

Aan de achterzijde bevindt zich de fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is netjes afgewerkt met grote terrastegels en groene borders, wat zorgt voor een verzorgde en sfeervolle uitstraling. Tegen de gevel is een fraaie druif aangebracht die mooi is geleid en bijdraagt aan een groen karakter. Daarnaast is er een groot zonneschermbaan aanwezig, waardoor er op warme dagen voldoende schaduw gecreëerd kan worden.

Verder beschikt de tuin over een houten berging en een achterom, wat zorgt voor extra gemak en praktische toegankelijkheid.

## Algemeen:

- Bouwjaar 2017;
- Energielabel A;
- Voorzien van een Intergas Xtreme HR36C cv-combiketel uit 2017;
- Airconditioning aanwezig van Mitsubishi Electric (2024), type binnenunit: MSZ-AP25 en type buitenunit: MUZ-AP25;
- Voorzien van 11 zonnepanelen:
  - Achterzijde: 9 zonnepanelen van 325 Wp (2021);
  - Voorzijde: 2 zonnepanelen van 270 Wp (2017);
- Keuken en badkamer geplaatst in 2017;
- Badkamer voorzien van een WTW-installatie;
- Fraaie architectuur met roeden in de raampartijen;
- Rustige ligging aan een voetpad aan de voorzijde;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer op zowel de eerste als tweede verdieping;

## Woonwijk Triangel:

Triangel is een jonge, moderne en zeer geliefde woonwijk in Waddinxveen. De wijk staat bekend om de gevarieerde architectuur, kindvriendelijke opzet en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich meerdere speelvoorzieningen, basisscholen, wandelpaden en groenstroken. Daarnaast zijn winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Gouda, Rotterdam en Den Haag eenvoudig bereikbaar. Het grote speeleiland en de vele autoluwe straatjes maken Triangel bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen.

USP's van deze woning:

- Instapklare hoekwoning met moderne afwerking;
- Rustige ligging aan voetpad met vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Sfeervolle uitstraling door roeden in de ramen;
- Royale en lichte woonkamer met schuifpui;
- Moderne open keuken met uitzicht op groen;
- Grote open zolderverdieping met uitbreidingsmogelijkheden;
- Airconditioning aanwezig;
- 11 zonnepanelen;
- Achtertuin op het zonnige zuiden;
- Gelegen nabij basisschool en groot speeleiland;

Disclaimer:

Dit woonhuis is ingemeten middels de NEN2580 en is voorzien van een gecertificeerd meetcertificaat. Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 560.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2017
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	116 m²
Perceeloppervlakte:	118 m²
Inhoud:	416 m³
Externe bergruimte:	5 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Schuifpui, zonnepanelen

## Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas extreme gas gestookt uit 2017 (eigendom)

## Buitenruimte

Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	41 m² (8.3 meter diep en 4.95 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

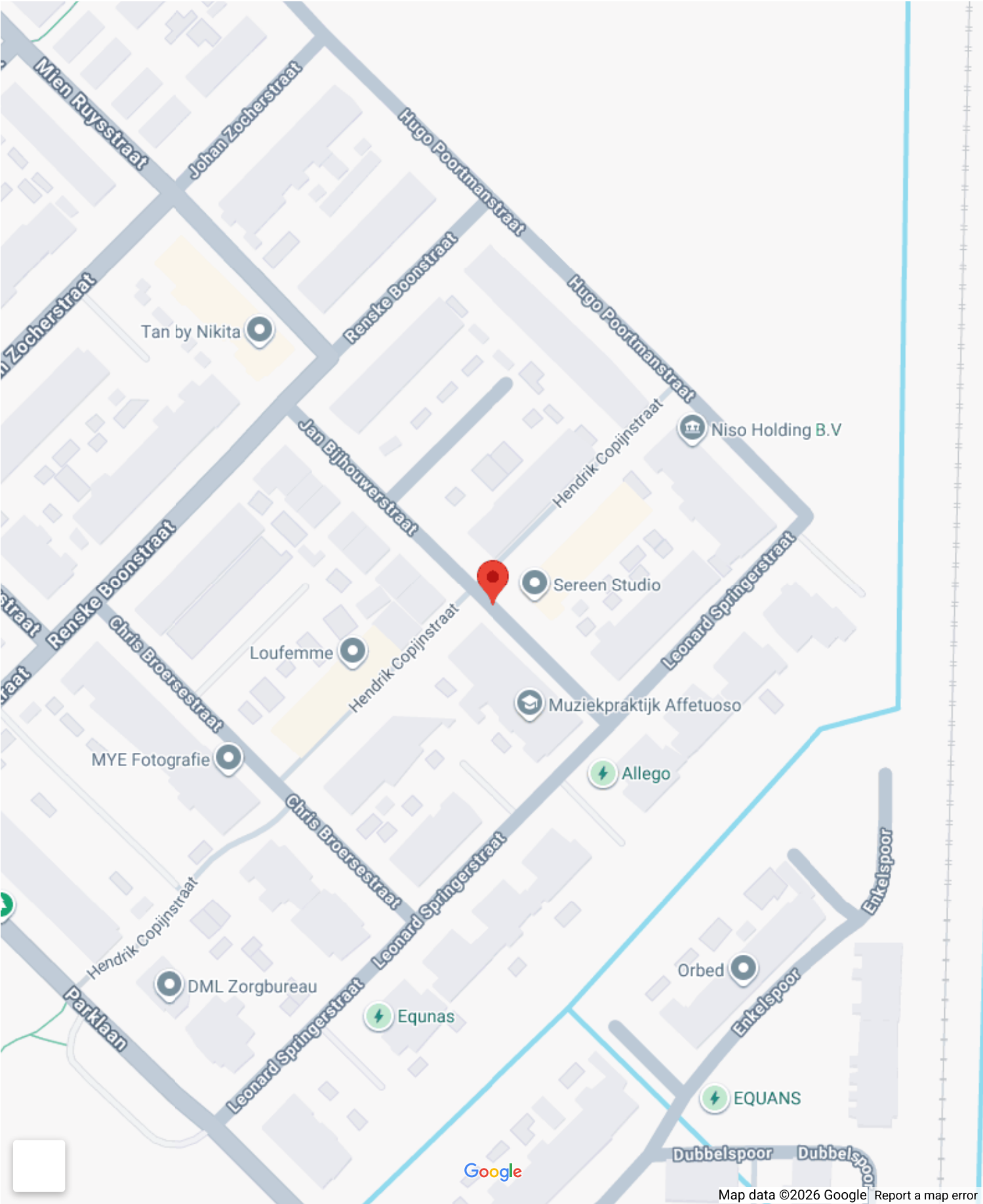
**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

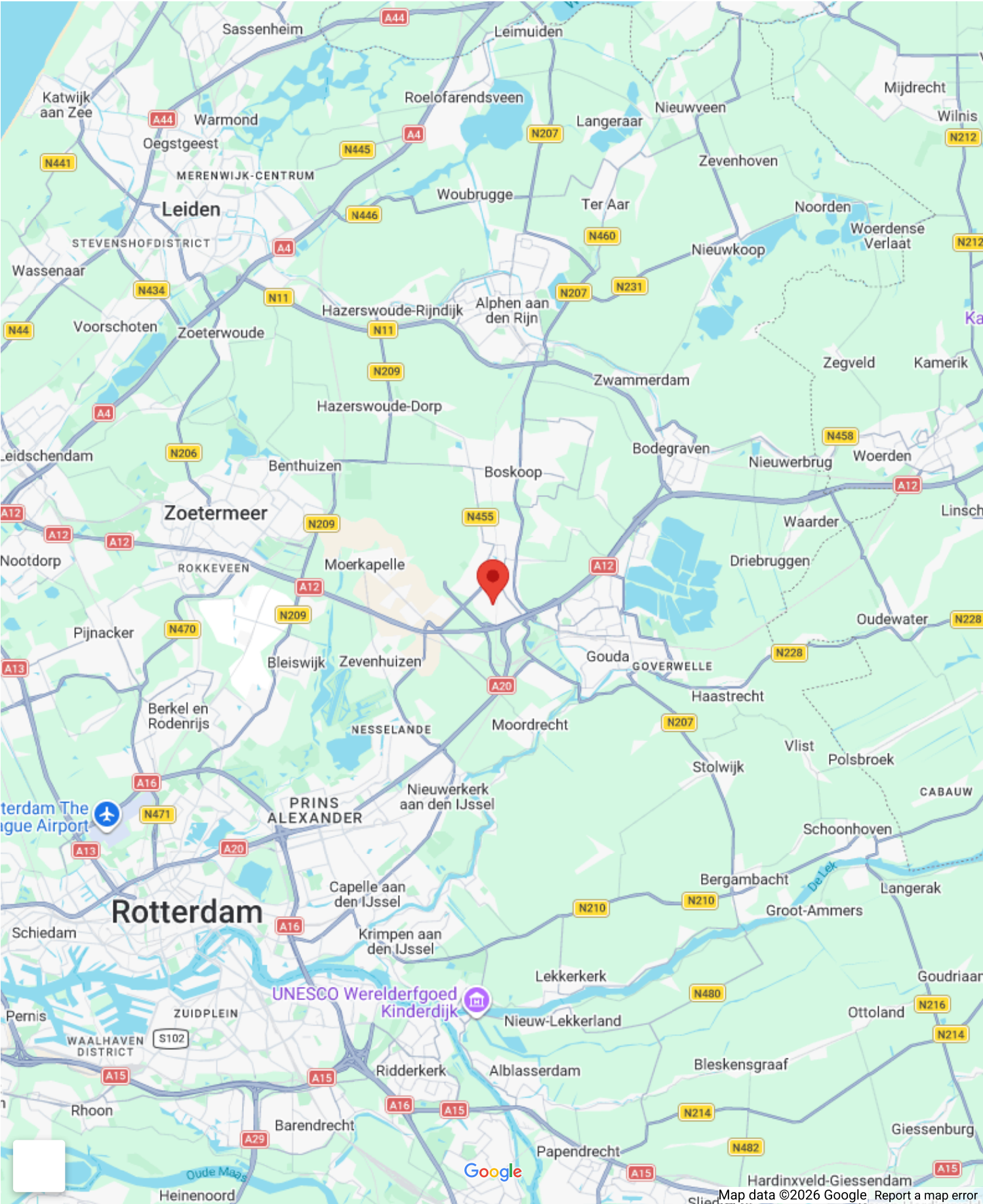
**Garage**

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

# Op de kaart



# Op de kaart

























**Hendrik Copijnstraat 22**

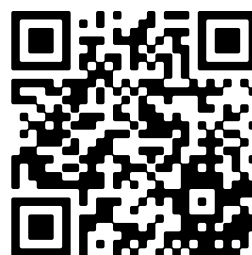
[www.owb.nu/hendrikcopijnstraat22](http://www.owb.nu/hendrikcopijnstraat22)



## **Van Rhijn Makelaars**

van Limburg Stirumstraat 2  
2805 BD, Gouda

[www.vanrhijnmakelaars.nl](http://www.vanrhijnmakelaars.nl)  
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!