

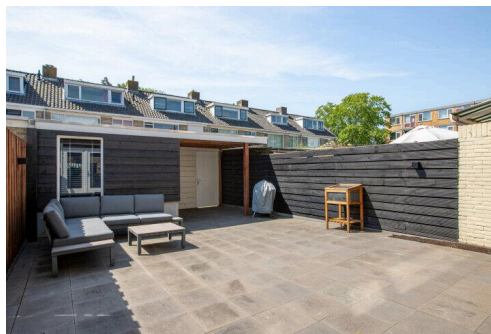
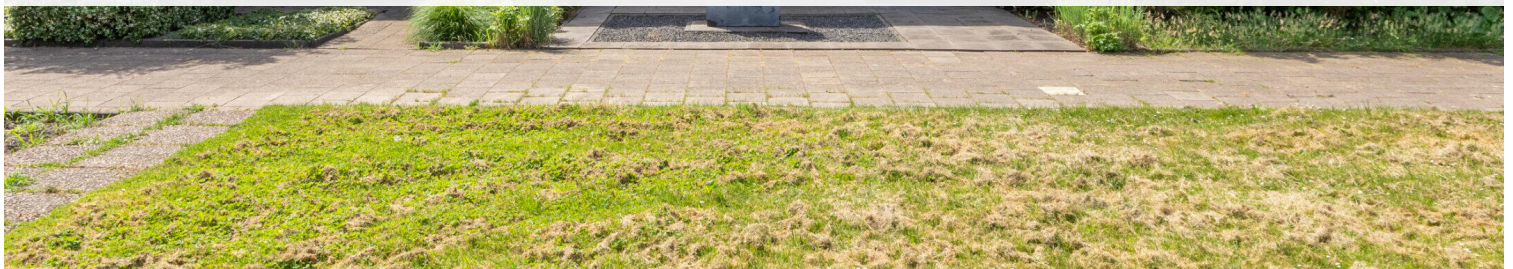
# Waddinxveen

Justus van Effenlaan 9 | Vraagprijs € 450.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.JUSTUSVANEFFENLAAN9.NL](http://WWW.JUSTUSVANEFFENLAAN9.NL)



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1964
Woonoppervlakte:	105 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	139 m <sup>2</sup>
Inhoud:	348 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	<a href="http://owb.nu/justusvaneffenlaan9">owb.nu/justusvaneffenlaan9</a>



# Omschrijving

**Justus van Effenlaan 9, 2741 XS Waddinxveen**

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

**IN GELIEFDE WOONOMGEVING GELEGEN MODERN AFGEWERKTE IDEALE EENGEZINSWONING MET ZONNIGE ACHTERTUIN**

Aan een rustig voetpad met een brede groenstrook aan de voorzijde ligt deze goed onderhouden tussenwoning. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en biedt een ruime lichtvriendelijke living met fraaie PVC visgraat vloer, een moderne donkere U-keuken en een nette badkamer. Het huis heeft verder drie slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden te bieden.

Mede dankzij de recente modernisering van de begane grond, a vernieuwde cv-installatie (2025) en de twee dakkapellen op de zolderverdieping is dit een instapklare woning waar u jarenlang met veel woonplezier kunt wonen. Het woonhuis is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met volop groen in de directe omgeving. Winkelcentra, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting de A12, A20 en N11 zijn snel bereikbaar, waardoor steden als Gouda, Zoetermeer, Rotterdam en Utrecht uitstekend bereikbaar zijn.

Energie label C.

Bouwjaar 1964. Woonoppervlakte ca. 105m<sup>2</sup>. Inhoud ca. 348m<sup>3</sup>. Gebouw gebonden buiten ruimte ca. 3.8m<sup>2</sup>. Externe bergruimte ca. 7.8m<sup>2</sup>.

Begane grond:

Via de entree met hal, meterkast, toiletruimte en praktische trapkast kom je binnen in de woonkamer.

Direct valt op hoeveel licht de woning binnenlaat. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde is de woonkamer heerlijk licht en voelt deze ruim aan. De openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de zonnige achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De begane grond is recent gemoderniseerd en afgewerkt met een fraaie PVC visgraatvloer met eiken uitstraling en strak gestuukte wanden. Een eigentijdse basis die direct een verzorgde en luxe indruk geeft. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken (2017). Deze is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, vaatwasser en koelkast met vriesvak.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, een separate toiletruimte, de badkamer en een praktische wasruimte, die voorheen als badkamer in gebruik was. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een deur naar het balkon. Beide slaapkamers zijn voorzien van grote ramen waardoor ook deze verdieping aangenaam licht is.

De moderne badkamer is in 2017 vernieuwd en uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een designradiator.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich de in 2025 geplaatste Intergas Xtreme HR-combiketel en praktische bergruimte achter de knieschotten. De royale derde slaapkamer is dankzij de dakkapellen

aan zowel de voor- als achterzijde verrassend ruim en licht. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, werkruimte of tienerkamer.

#### Tuin:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een vrijstaande stenen berging, een achterom en een buitenkraan. Een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten.

#### Algemeen:

- Ideale eengezinswoning
- Rustige ligging aan een autoluw voetpad met brede groenvoorziening
- Bouwjaar 1964
- Woonoppervlakte ca. 106 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 139 m<sup>2</sup>
- Drie slaapkamers
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Vrijstaande stenen berging met achterom
- Moderne keuken (2017)
- Moderne badkamer (2017)
- Intergas Xtreme HR-combiketel (2025)
- Overdracht in overleg

#### 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:	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1964
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	105 m²
Perceeloppervlakte:	139 m²
Inhoud:	348 m³
Externe bergruimte:	8 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combiketel gas gestookt uit 2025 (eigendom)

## Buitenruimte

Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuint, voortuin

Achtertuint:	59 m² (10.15 meter diep en 5.85 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

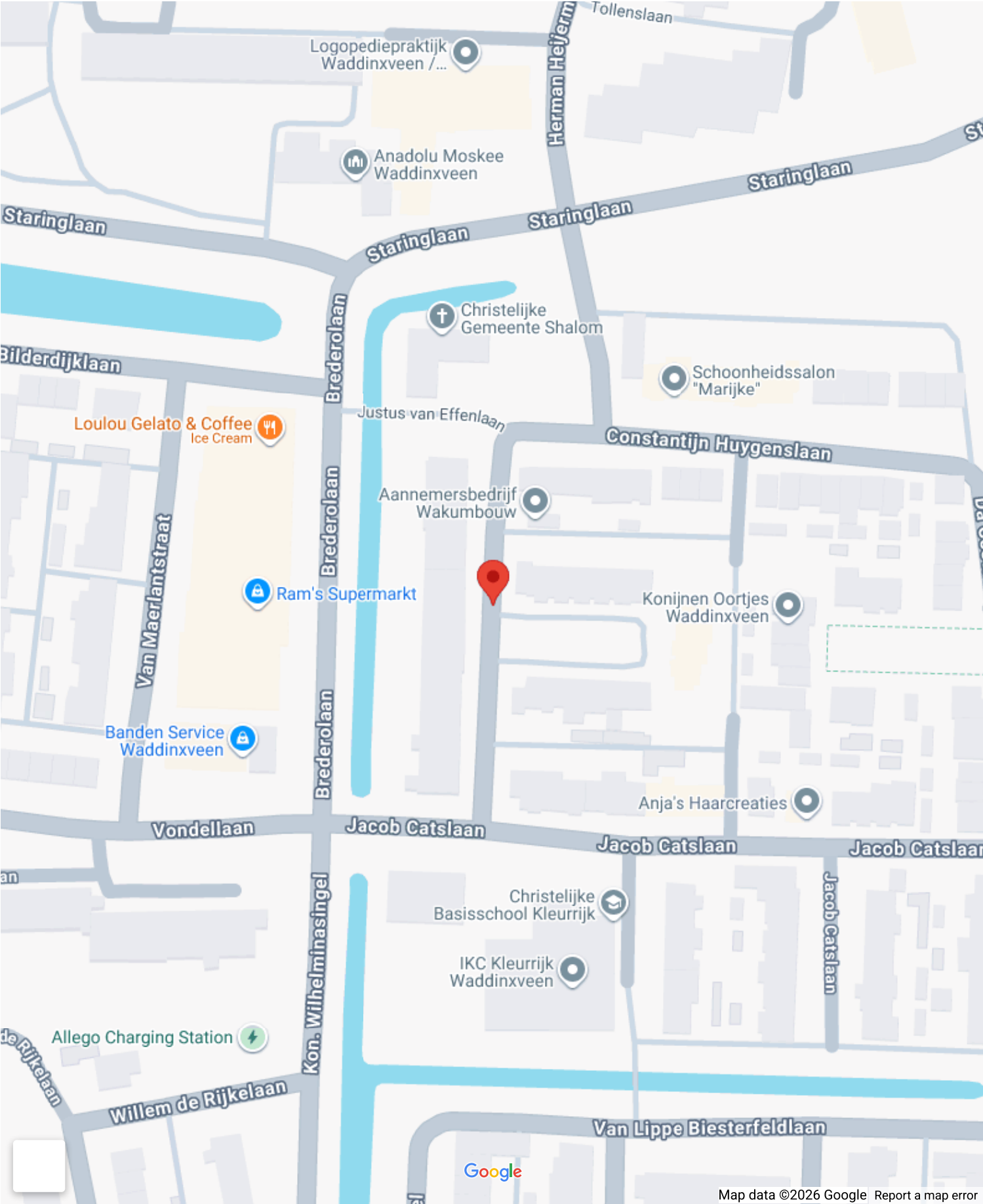
Schuur berging:	Vrijstaand steen
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

**Garage**

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



# Op de kaart



# Op de kaart



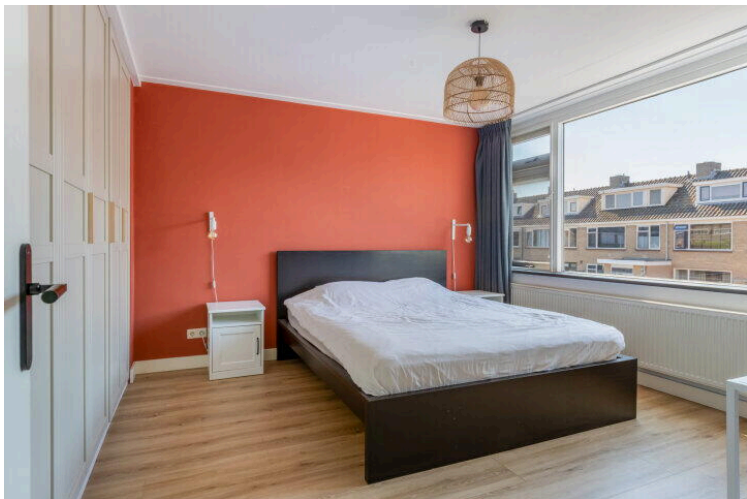
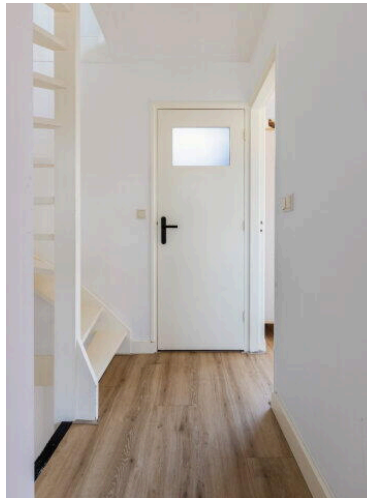
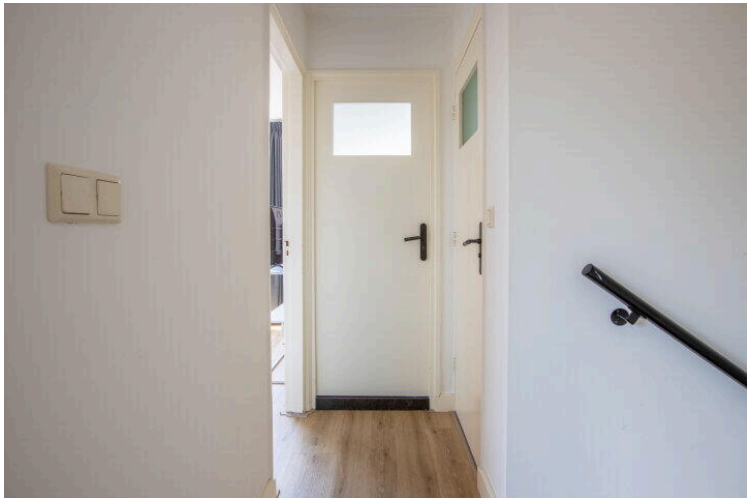








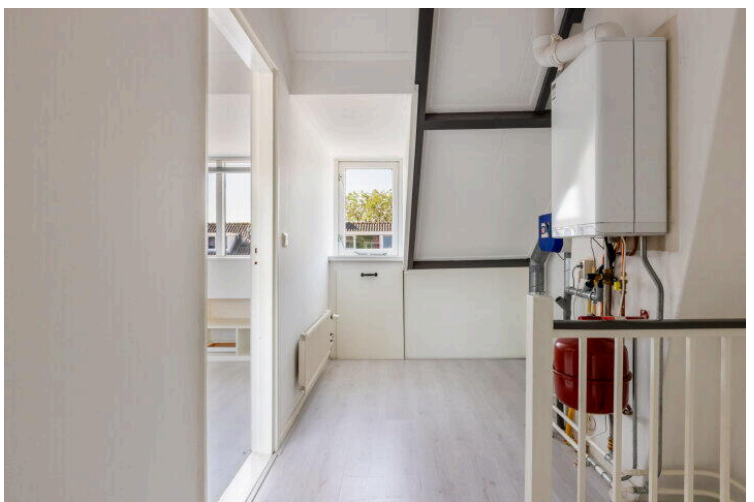
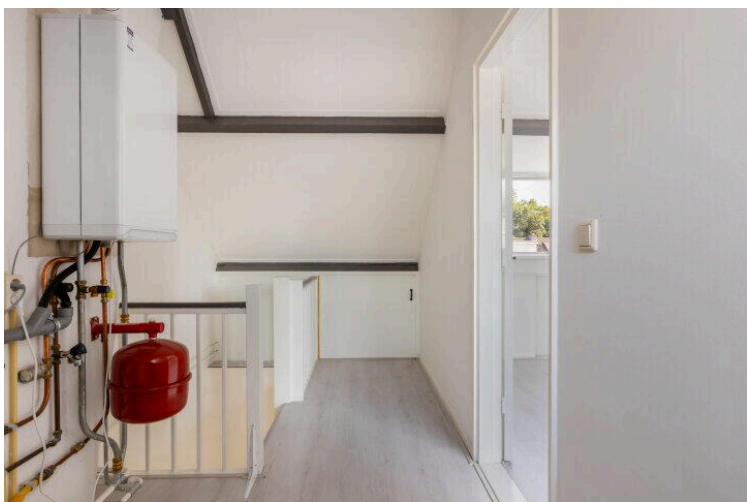




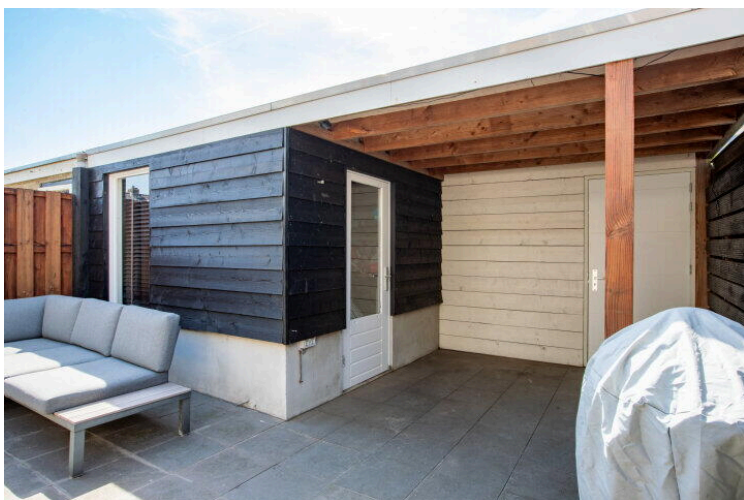




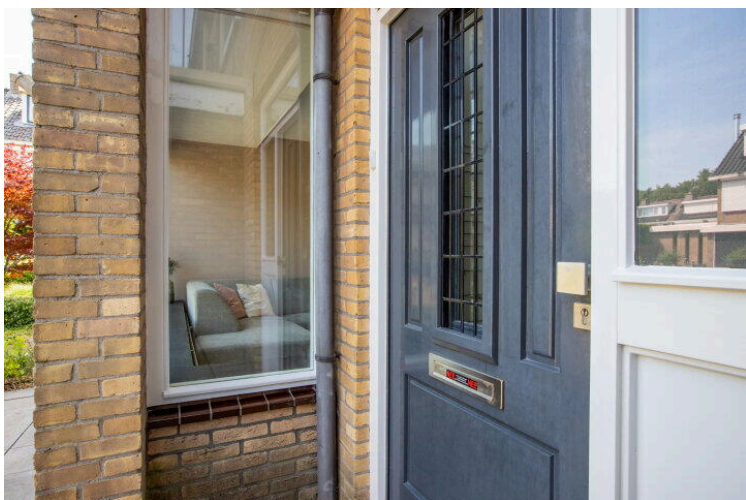


















# Justus van Effenlaan 9

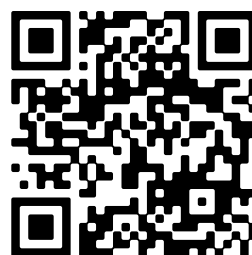
owb.nu/justusvaneffenlaan9



## Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2  
2805 BD, Gouda

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



📱 Scan Mij!