



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

**149 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**582 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**188 m<sup>2</sup>**

Kamers

**6**

Slaapkamers

**5**



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwjaar  
Ligging

herenhuis  
1986  
aan water, in  
woonwijk, vrij  
uitzicht, open ligging

Aantal verdiepingen  
Energieklasse

3  
B



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming

noordwest  
achtertuint, voortuin  
openbaar parkeren  
c.v.-ketel, open haard,  
vloerverwarming  
gedeeltelijk  
2012  
dakisolatie, muurisolatie,

Vraagprijs

**€ 675.000,- k.k.**



## TOP LOCATIE!!!

Wonen direct aan een vaarverbinding met het NoordAa?

Markant, direct aan het water gelegen herenhuis met zeer diepe achtertuin tot aan het water, flinke voortuin, garage met vliering.

Deze bijzonder ruime en traditioneel gebouwde 6-kamer woning heeft veel ruimte te bieden, met een meer dan riante woonkamer van ruim 5,65 meter breed, open keuken, 5 slaapkamers en een badkamer.

De ligging in deze gewilde wijk is gunstig t.o.v. het recreatiegebied, basisscholen, voortgezet onderwijs, op fietsafstand van het winkelcentrum en dichtbij het Stadshart.

De indeling van deze woning is als volgt:

Entree in de hal met hier de trap naar de verdieping, de volledig betegelde toiletruimte met closet en fonteintje, de meterkast (8 groepen en aardlekschakelaar) en de tussendeur naar de garage, welke is voorzien van een vliering (2x), zijdeur, een elektrische garagedeur en verwarming.

Vanuit de hal kom je meteen in de woonkamer, welke een oppervlakte heeft van 44m<sup>2</sup> en door de breedte van ruim 5,65 meter en de grote raampartijen nog ruimer over komt. De woonkamer is verder voorzien van een open haard, convectorput, trapkast en een schuifpui naar de diepe tuin.

Deze tuin heeft een diepte van ruim 13 meter en is direct grenzend aan het water. De ligging is op het noordwesten waardoor er de gehele dag van de zon kan worden genoten. Tevens is er nog een berging in de tuin voor de tuingereedschappen.

Aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd met hierin een U-vormige keukenopstelling voorzien van een natuursteen werkblad en inbouwapparatuur: combi magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer, vijf pit gaskookplaat en RVS schouw (wasem).

De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming (bijverwarming).

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer, een vaste kast en een toiletruimte.

Er zijn twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 9m<sup>2</sup> en 6m<sup>2</sup>. De derde slaapkamer, de ouderslaapkamer, is aan de achterzijde gelegen en heeft een oppervlakte van circa 19m<sup>2</sup> en beschikt over vaste kasten.

De volledig betegelde badkamer met vloerverwarming is verder voorzien van een hoek/ligbad met whirlpool, een douchecabine en een wastafelmeubel. Ten slotte is er een betegelde toiletruimte met closet en fonteintje.

De verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

### **Tweede verdieping:**

Hier een ruime overloop, welke toegang geeft tot 2 ruime slaapkamers. Op de overloop bevinden zich een dakvenster, mechanische ventilatie unit, de c.v.-combiketel en de wasmachine aansluiting. Er is een ruime slaapkamer van circa 9m<sup>2</sup> aan de achterzijde met een dakkapel en een kopgevelraam. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde met een oppervlakte van circa 10m<sup>2</sup> en een kopgevelraam.

Dus zoekt u een zeer ruime woning gelegen op een unieke locatie aan het water, uw auto altijd kunt parkeren in uw garage en een zonnige tuin? Dan is dit wellicht uw woning!!

### **Bijzonderheden:**

- Uniek gelegen woning!
- Zeer ruime, 5,65 meter brede, 6-kamer woning;
- Garage met vliering en elektrische deur;
- Woonkamer van circa 44m<sup>2</sup>;
- 5 Slaapkamers;
- Direct aan het water grenzende, zonnige tuin op het noordwesten;
- Kruipruimte geïsoleerd met EPS chips;
- Zijgevel deels na-geïsoleerd EPS korrels;
- Zonnepanelen, 12 stuks uit 2016;
- Kindvriendelijke woonomgeving, erg gunstige ligging nabij uitvalswegen, openbaar vervoer, winkelcentrum;
- Van toepassing zijn de Asbest- en Ouderdomsclausule;
- Oplevering in overleg (indicatie 6 maanden na overeenstemming).

Heeft u interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoop makelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden. Van toepassing zijn o.a. de Asbest- en Ouderdomsclausule.



















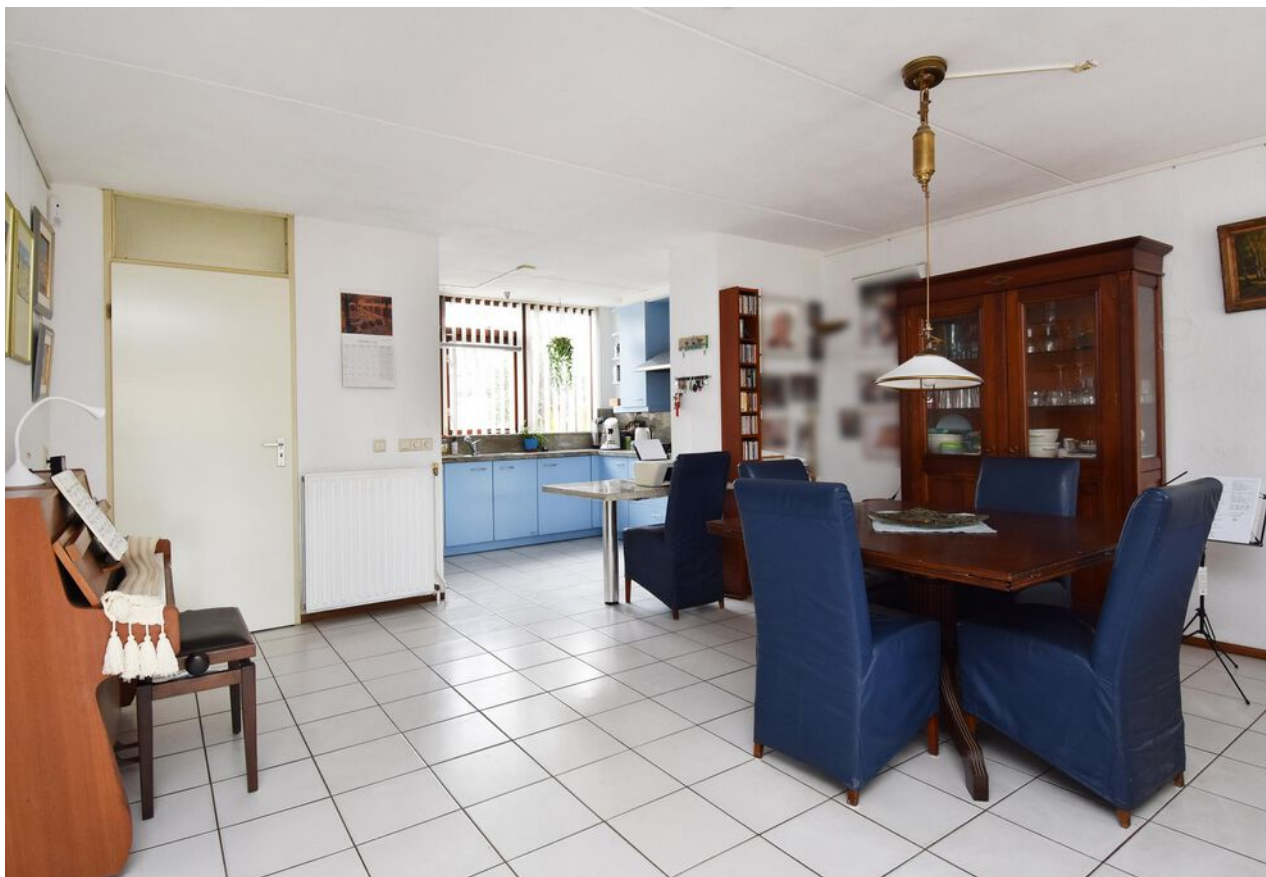






























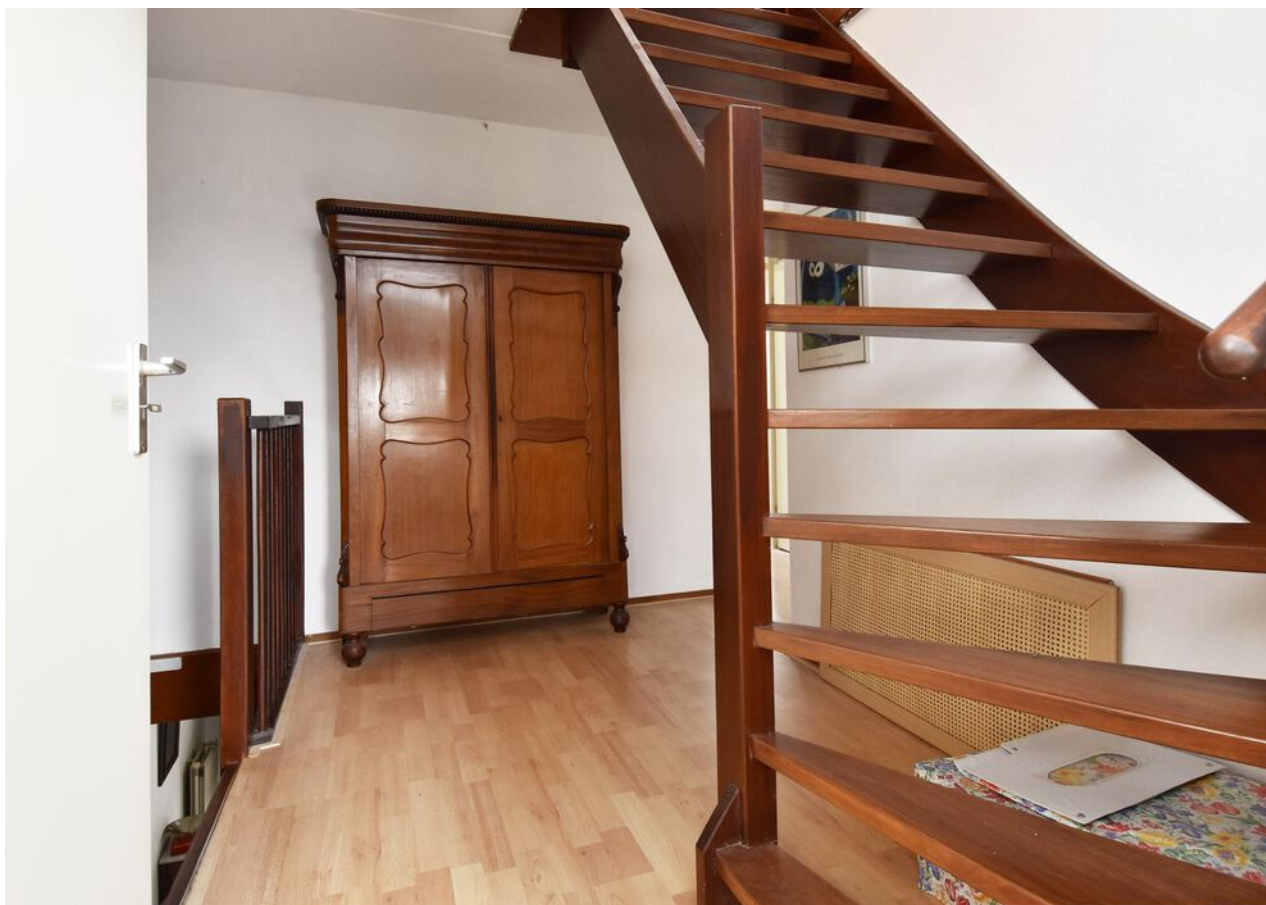
























B



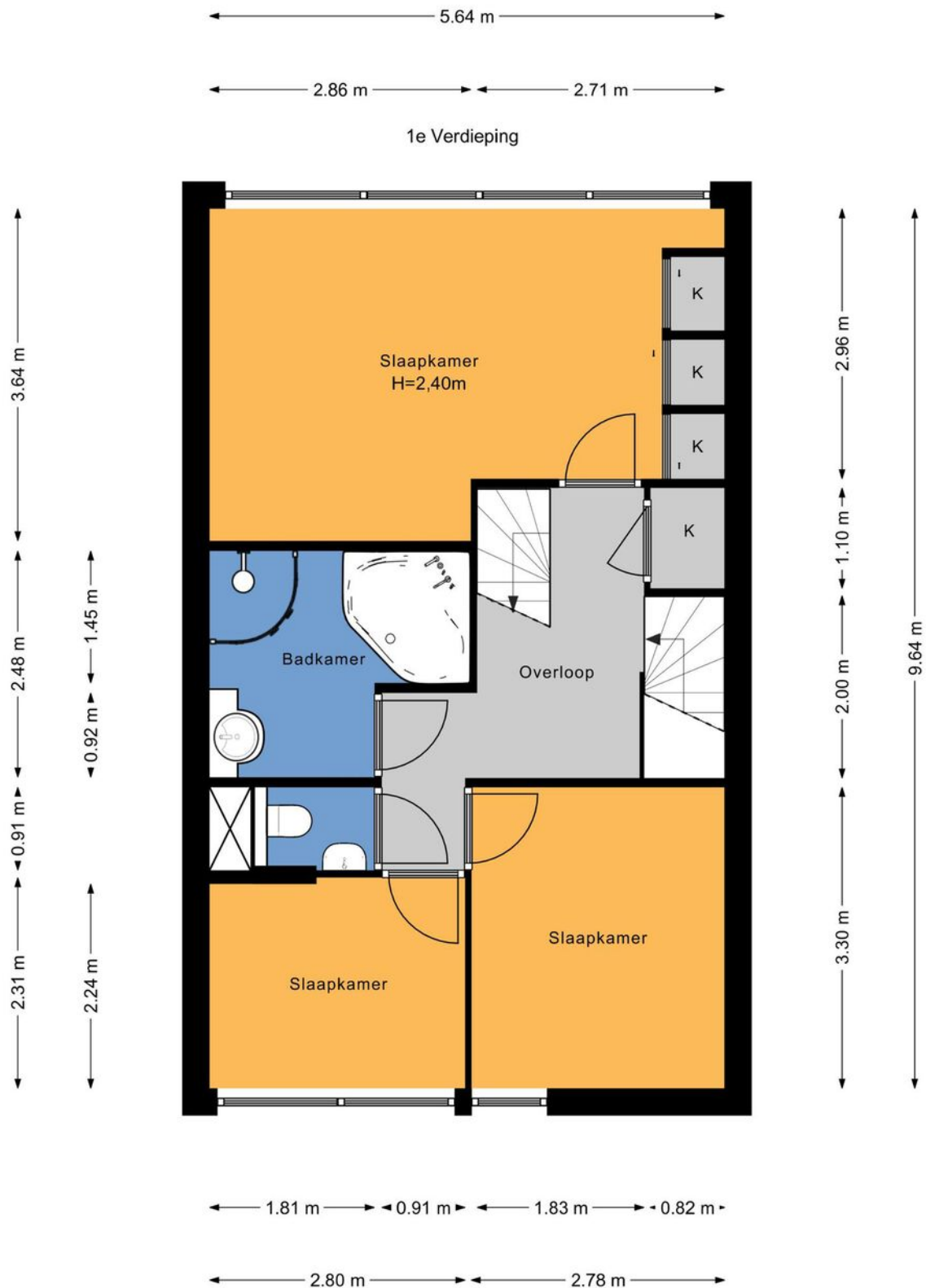


# Plattegrond





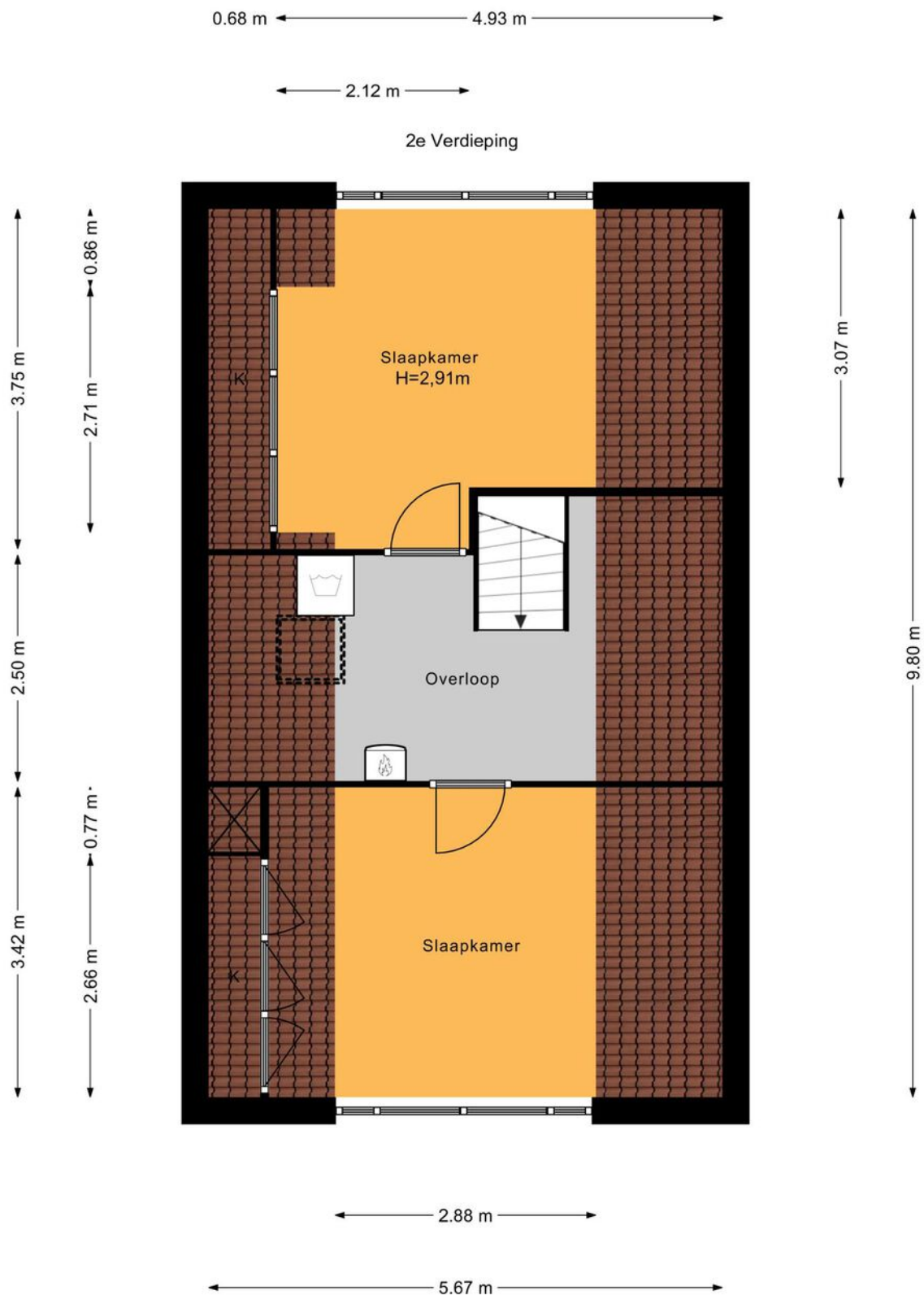
# Plattegrond







# Plattegrond





# Plattegrond

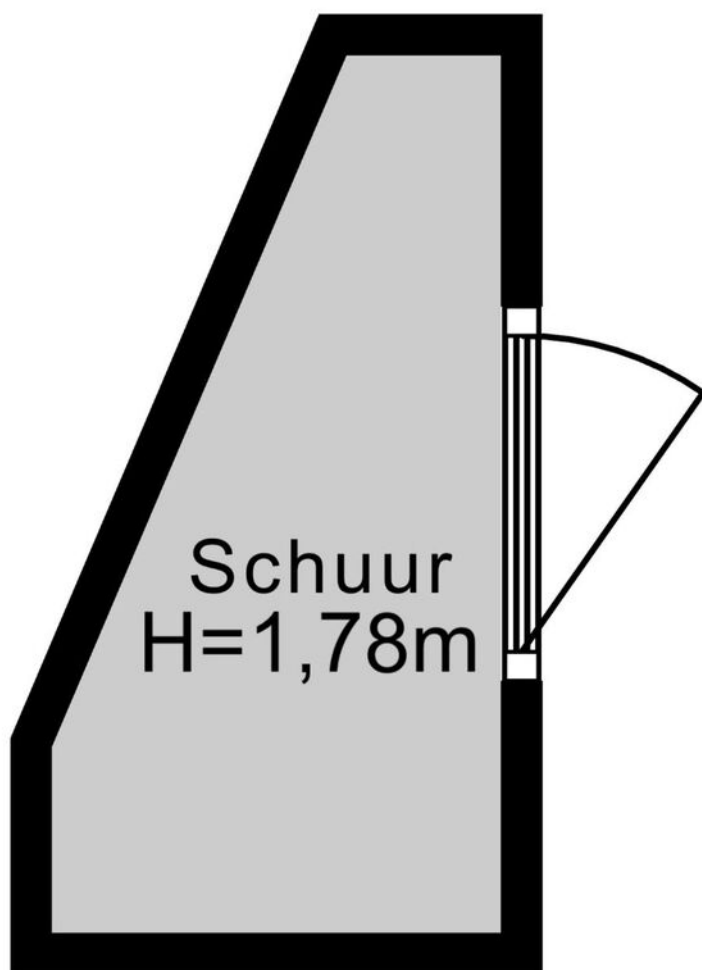






# Plattegrond

Schuur



← 1.08 m →




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500  Kadastrale gemeente Zoetermeer Sectie D Perceel 2351	<b>kadaster</b> 
--------------------	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 2023  
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.





# En hoe nu verder?

## (Tweede) Bezichtiging inplannen?

Is dit jouw droomwoning? Wacht dan niet te lang met het inplannen van een (tweede) bezichtiging. Plan deze in via [vanthof.nl](https://www.vanthof.nl), bel naar ons kantoor of stuur een mailtje.

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanthof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Wanneer je er voor kiest om energiebesparende wijzigingen door te voeren in jouw nieuwe woning dan kan je tot 106% van de koopprijs lenen als hypotheek. Daarnaast kan verduurzaming er ook voor zorgen dat de stookkosten flink dalen!



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je schriftelijk of telefonisch aan ons doorgeven. Vermeld tevens de gestelde voorwaarden.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans  
berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek  
berekenen



Oversluiten

## Taxaties



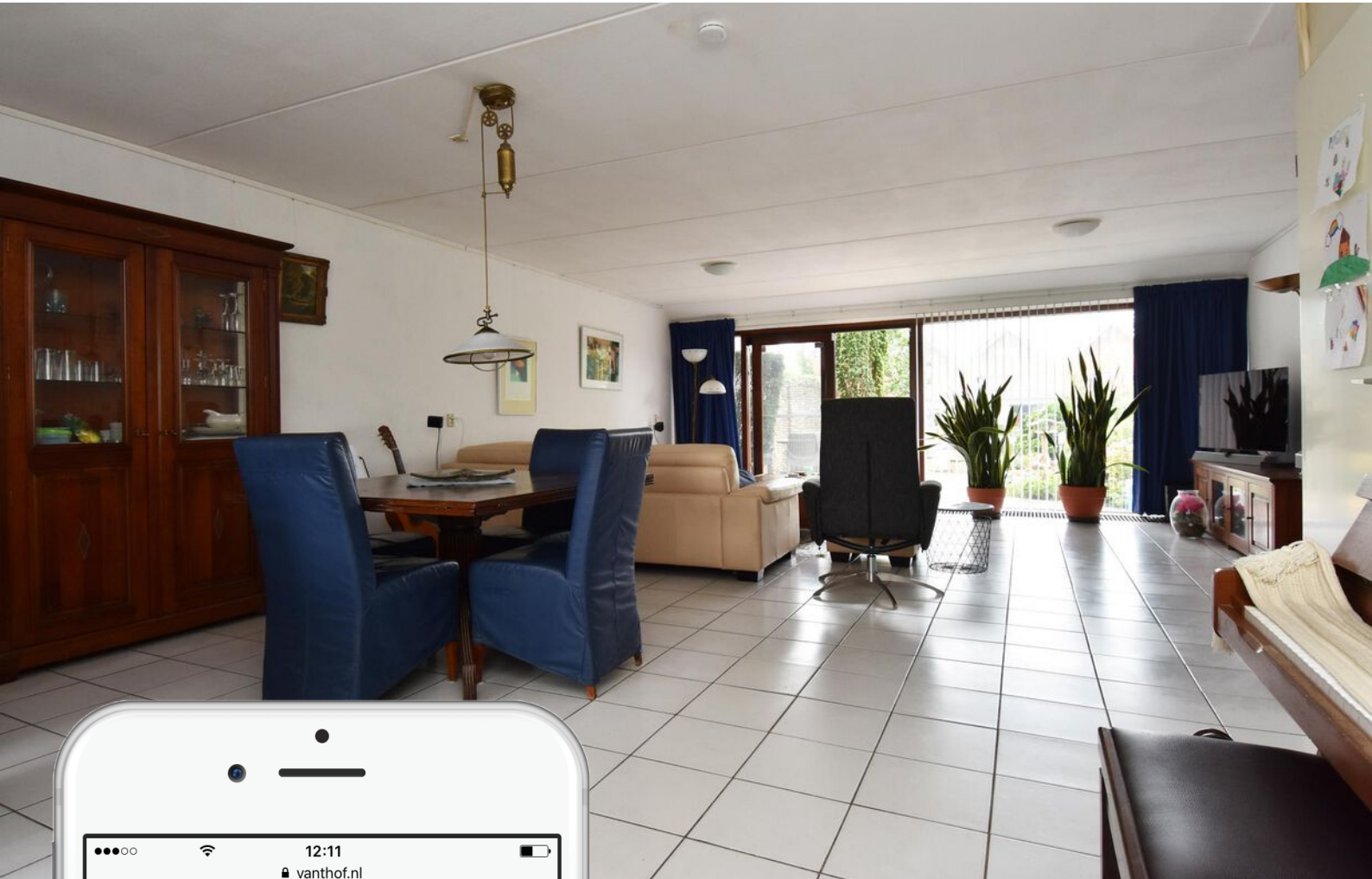
NWWI - Taxatie





"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De 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, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting."



# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)