van 't hof makelaardij



Waarderstraat 37

2729 KJ | Zoetermeer





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 hypotheek-adviseurs 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.

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

61 m²

Inhoud

229 m³

Kamers

3

Slaapkamers

2



Kenmerken

Soort woning	Benedenwoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2006
Ligging	In woonwijk
Energieklasse	A



Voorzieningen

Tuinligging	Noordwest
Tuintype	Achtertuin
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Verwarming	Cv ketel
CV ketel bouwjaar	2006
Isolatievormen	Volledig geisoleerd

Vraagprijs

€ 325.000,- k.k.

Ben je op zoek naar een leuke en centraal gelegen benedenwoning met tuin, in de gewilde wijk Oosterheem? Dan is een kijkje in deze 3-kamer benedenwoning zeker de moeite waard.

De ligging is zeer centraal in de wijk, in een levendige en kindvriendelijk gedeelte met een fijne mix van wonen, groen, voorzieningen en goede bereikbaarheid, ideaal voor starters en (startende) gezinnen.
In de directe omgeving bevinden zich meerdere speeltuinen op loopafstand van de woning. Ook zijn er verschillende basisscholen in de buurt, waardoor de schoolroute kort is.
Voor de dagelijkse boodschappen is er het nabijgelegen winkelcentrum Oosterheem, met een breed aanbod aan winkels, supermarkten en horeca.
Op loopafstand zijn er twee haltes van de RandStad Rail, welke een directe verbinding hebben met Den Haag. Ook zijn er recreatieve voorzieningen zoals het sportpark, sportvelden en diverse uitvalswegen richting Utrecht/Rotterdam/Den Haag makkelijk bereikbaar.
De wijk grenst aan het Bentwoud waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen in een afwisselend polderlandschap.

Deze moderne 3-kamer beneden woning, beschikt over een kleine tuin welke gesitueerd is op het Noord/Westen en een gezamenlijke berging aan de kopse kant van het gebouw.

Indeling:
Entree in de hal met hier de meterkast (8 groepen en aardlekschakelaars) en een volledig betegelde badkamer met hang closet, ligbad en een wastafelmeubel.
Er is een grote slaapkamer aan de voorzijde van de woning met een oppervlakte van circa 13m² en welke is voorzien van rolluiken.
Aan het einde van de hal kom je via een tussen hal in de tweede slaapkamer/ werkkamer, welke een oppervlakte heeft van circa 6m². De tussen hal geeft tevens toegang tot de woonkamer, welke zeer licht is en voorzien van een schuifpui naar de tuin. In deze tuin kun je heerlijk genieten van de middag- en avondzon.
Aan de voorzijde is de open keuken van circa 6m² gesitueerd en uitgevoerd met twee rechte keuken, welke zijn voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koelkast, vriezer, vaatwasser, gaskookplaat, rvs recirculatie, magnetron en oven.
Tevens is er een vaste kast met hierin opbergruimte, de c.v.-combiketel, de WTW Installatie en de wasmachine aansluiting.
Het gehele appartement is voorzien van een mooie laminaatvloer.

Zoek jij een ideale (starters) woning, welke beschikt over een eigen tuin, dan moet je deze 3-kamer begane grond woning eens komen bekijken.

Bijzonderheden:
- Lichte woonkamer met tuin;
- Tuin met middag- en avondzon;
- Twee slaapkamers;
- Rolluiken slaapkamer voorzijde;
- Plaats voor je fietsen in gezamenlijke berging;
- Gezonde en actieve VvE;
- Bijdrage VvE € 93,00 per maand;

- Energielabel A;
- Oplevering in overleg.

Heeft u interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar 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 voorstel.












live
laugh
sing
happy












-LIVE. LOVE. LAUGH-





















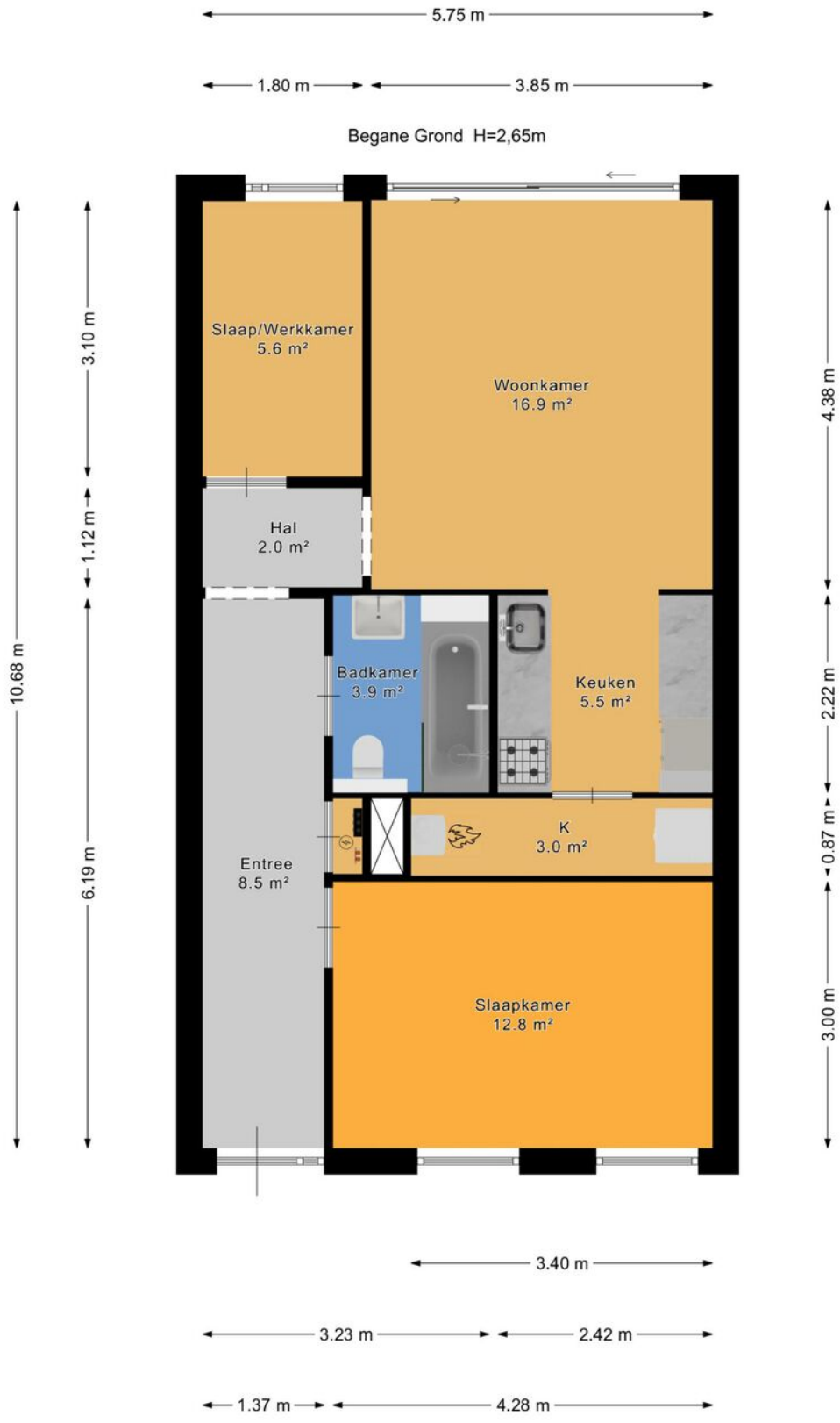




NVM

A

Plattegrond



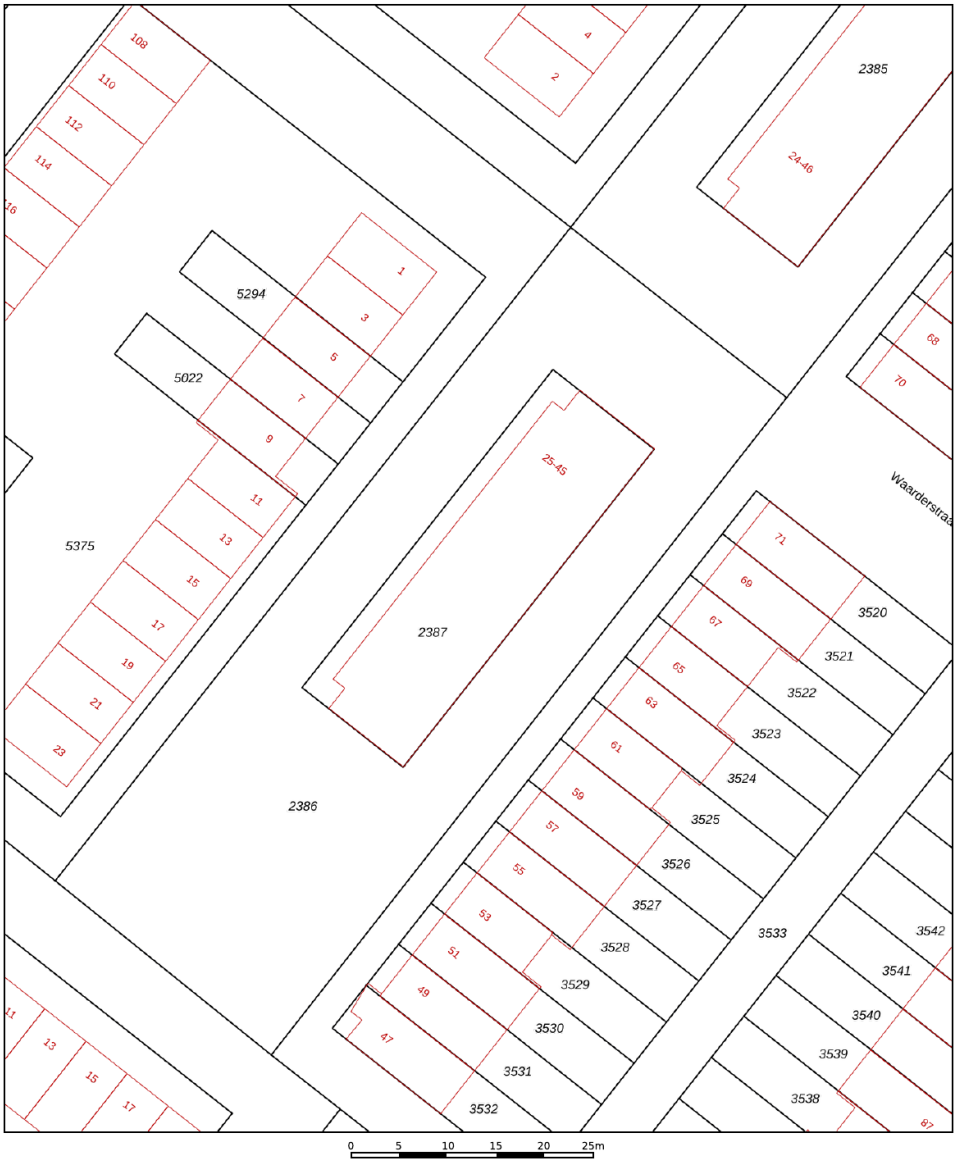
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zegwaard
Sectie	F
Perceel	2387

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers			x	
Opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			x	
Losse (hang)lampen	x			
Ledverlichting met ventilator in de slaapkamer			x	
(Losse) kasten, legplanken				
Slaapkamerkast + 2 witte kasten			x	
Tv-meubel woonkamer en slaapkamer + bureau			x	
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages	x			
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen				x
Woonkamerkleed			x	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren			x	
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden			x	
Schilderij ophangsysteem			x	
Spiegels in de gangen, planken en een schoenenkast.			x	
LG OLED TV 65 inches			x	
Samsung surround sound home cinema			x	
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron	x			
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Quooker				x
Koffiezetapparaat			x	
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Badkamerspiegel	x			
Badkamer				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel				x
Alarminstallatie				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
Screens				x
Rolluiken	x			
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

En hoe nu verder?

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/hypothekenvoor meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogbok wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

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

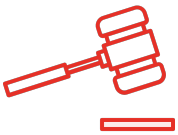
Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en 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.

Gefelicteerd 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 hypotheken. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheken



Hypotheekadvies

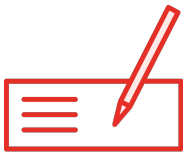


Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

Taxaties



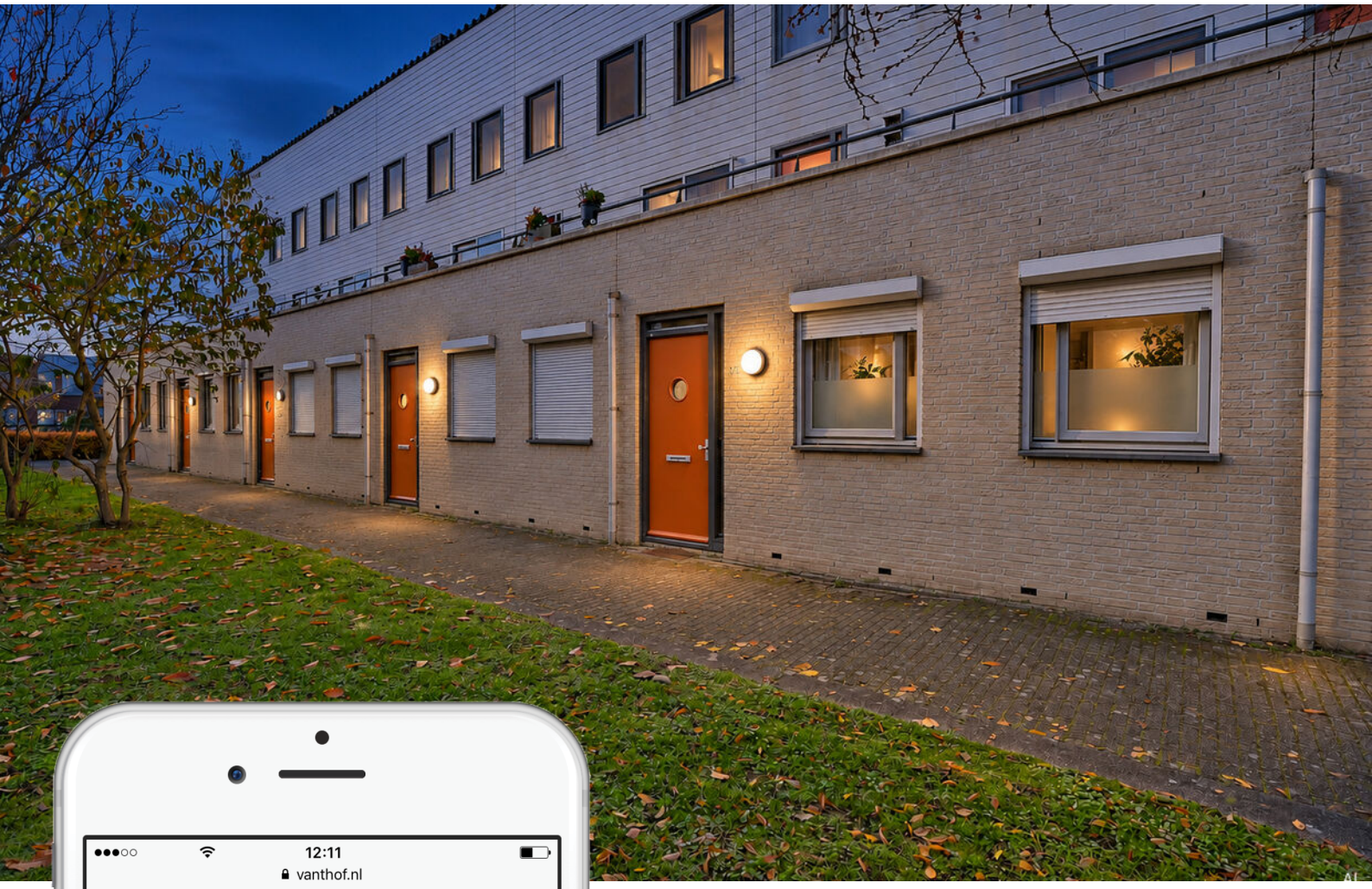
NWWI - Taxatie

Aantekeningen

"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."

van 't hof makelaardij





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