

## 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

123 m<sup>2</sup>

Inhoud

443 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

144 m<sup>2</sup>

Kamers

5

Slaapkamers

4



### Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

Bestaande bouw

2005

in woonwijk,  
beschutte ligging

3

A



### Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

Isolatievormen

zuidoost

achtertuint, voortuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel

volledig geïsoleerd

Vraagprijs

€ 500.000,- k.k.

Zoekt u een ruime 5-kamerwoning met 4 goede slaapkamers, lichte woonkamer, volledige badkamer, ruime keuken, altijd een parkeerplaats voor twee auto's, gelegen in de wijk Oosterheem, dan is deze woning beslist uw woning!!

Deze woning beschikt over een zonnige achtertuin welke op het zuid/oosten is gesitueerd, met een vrijstaande stenen berging en twee eigen parkeerplaatsen op het afgesloten terrein, achter de berging.

De omgeving bij de woning heeft voldoende parkeermogelijkheden en daarnaast is de woning gesitueerd dicht bij scholen, het grote winkelcentrum, de haltes RandstadRail en diverse uitvalswegen.

#### Indeling:

Begane grond: Entree/hal met meterkast, een betegelde toiletruimte met hang closet en fonteintje en een trapkast.

De tuingerichte woonkamer heeft een oppervlakte van circa 25m<sup>2</sup> en beschikt over een schuifpui naar de zonnige achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning is de open keuken met een oppervlakte van circa 12m<sup>2</sup>, met een betegelde vloer en een L-vormige keukenopstelling met inbouwapparatuur: gaskookplaat, RVS afzuiger, vaatwasser, magnetron en een oven.

De parterre is m.u.v. de keuken geheel voorzien van een laminaatvloer.

#### Eerste verdieping:

Ruime overloop met een groot raam wat zorgt voor veel lichtinval. Op deze overloop is aan de voorzijde vast kast, welke de mogelijkheid biedt om om te bouwen naar een extra toiletruimte of creëren van extra ruimte voor een thuis werkplek. Er is een volledig betegelde badkamer met wastafelmeubel, hang closet en ligbad/douche.

Deze verdieping heeft drie slaapkamers waarvan een aan de voorzijde, welke een oppervlakte heeft van circa 8m<sup>2</sup>.

Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gelegen, welke een oppervlakte hebben van respectievelijk circa 11m<sup>2</sup> en 7,5m<sup>2</sup>.

De verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer.

#### Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bijzonder door met name de hoogte van 3,20 meter.

Op de overloop is er plaats voor de wasmachine aansluiting, droger aansluiting, de C.V.-ketel, de WTW-unit en een luik naar de berg vliering.

Er is een zeer ruime slaapkamer op deze verdieping, met een oppervlakte van circa 23m<sup>2</sup>, welke beschikt over een dakkapel aan de achterzijde en een groot raam aan de voorzijde, welke voor veel licht zorgen. Deze verdieping zou ook kunnen worden omgebouwd naar twee slaapkamers.

Ook deze verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer.

Kortom een zeer praktische en fijne woning waar je met een groot gezin heerlijk kunt wonen.

Maak dus snel een afspraak voor een bezichtiging!

**Bijzonderheden:**

- 5 kamer woning;
- Twee eigen parkeerplaatsen;
- Zonnige tuin op het zuid/oosten;
- Bijzonder kindvriendelijke omgeving;
- Gunstig gelegen nabij diverse voorzieningen;
- Bijdrage stichting mandelig terrein/parkeerplaatsen € 15,= per maand;
- Oplevering in overleg (indicatie 4e kwartaal 2025).

Woning aankopen? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang 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.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Are you looking for a spacious 5-room house with 4 good-sized bedrooms, a bright living room, a full bathroom, a spacious kitchen, and parking for two cars, located in the Oosterheem neighborhood? Then this house is definitely for you!

This house features a sunny south-east-facing backyard, a detached brick shed, and two private parking spaces on the enclosed grounds behind the shed. The surrounding area offers ample parking, and the house is also close to schools, a large shopping center, the RandstadRail train station, and various major roads.

Layout: Ground floor: Entrance hall with the meter cupboard, a tiled toilet with a wall-hung toilet and sink, and a stair cupboard. The garden-facing living room is approximately 25m<sup>2</sup> and has sliding doors leading to the sunny backyard. At the front of the house is the open-plan kitchen, approximately 12m<sup>2</sup> in size, with a tiled floor and an L-shaped layout featuring built-in appliances: gas hob, stainless steel extractor hood, dishwasher, microwave and an oven. The ground floor, except for the kitchen, is fully fitted with laminate flooring.

First floor: Spacious landing with a large window providing plenty of natural light. This landing features a built-in cupboard at the front, which could be converted into an additional toilet or created additional space for a home office. There is a fully tiled bathroom with a vanity, wall-hung toilet, and bathtub/shower. This floor has three bedrooms, one at the front, measuring approximately 8m<sup>2</sup>. At the rear are two bedrooms, measuring approximately 11m<sup>2</sup> and 7.5m<sup>2</sup> respectively. The entire floor is fitted with laminate flooring.

**Second floor:** The second floor is unique, particularly because of its 3.20-meter ceiling height. The landing accommodates the washing machine and dryer connections, the central heating boiler, the heat recovery unit, and a hatch leading to the attic storage space. There's a very spacious bedroom on this floor, measuring approximately 23m<sup>2</sup>. It features a dormer window at the rear and a large window at the front, providing plenty of natural light. This floor could also be converted into two bedrooms. This floor also features laminate flooring throughout.

In short, a very practical and comfortable home, perfect for a large family. So schedule a viewing soon!

**Features:**

- 5-room house;
- Two private parking spaces;
- Sunny south-east-facing garden;
- Exceptionally child-friendly neighborhood;
- Conveniently located near various amenities;
- Foundation contribution for shared land/parking spaces: €15 per month;
- Delivery by arrangement (estimated 4th quarter of 2025).

Buying a home? Bring your own NVM purchasing agent! Your NVM purchasing agent will represent your interests and save you time, money, and worry.

You can find the addresses of fellow NVM purchasing agents in The Hague region on Funda. The information provided has been compiled with care; however, no rights can be derived from its accuracy.

All information provided should be considered an invitation to make an offer or to enter into negotiations.









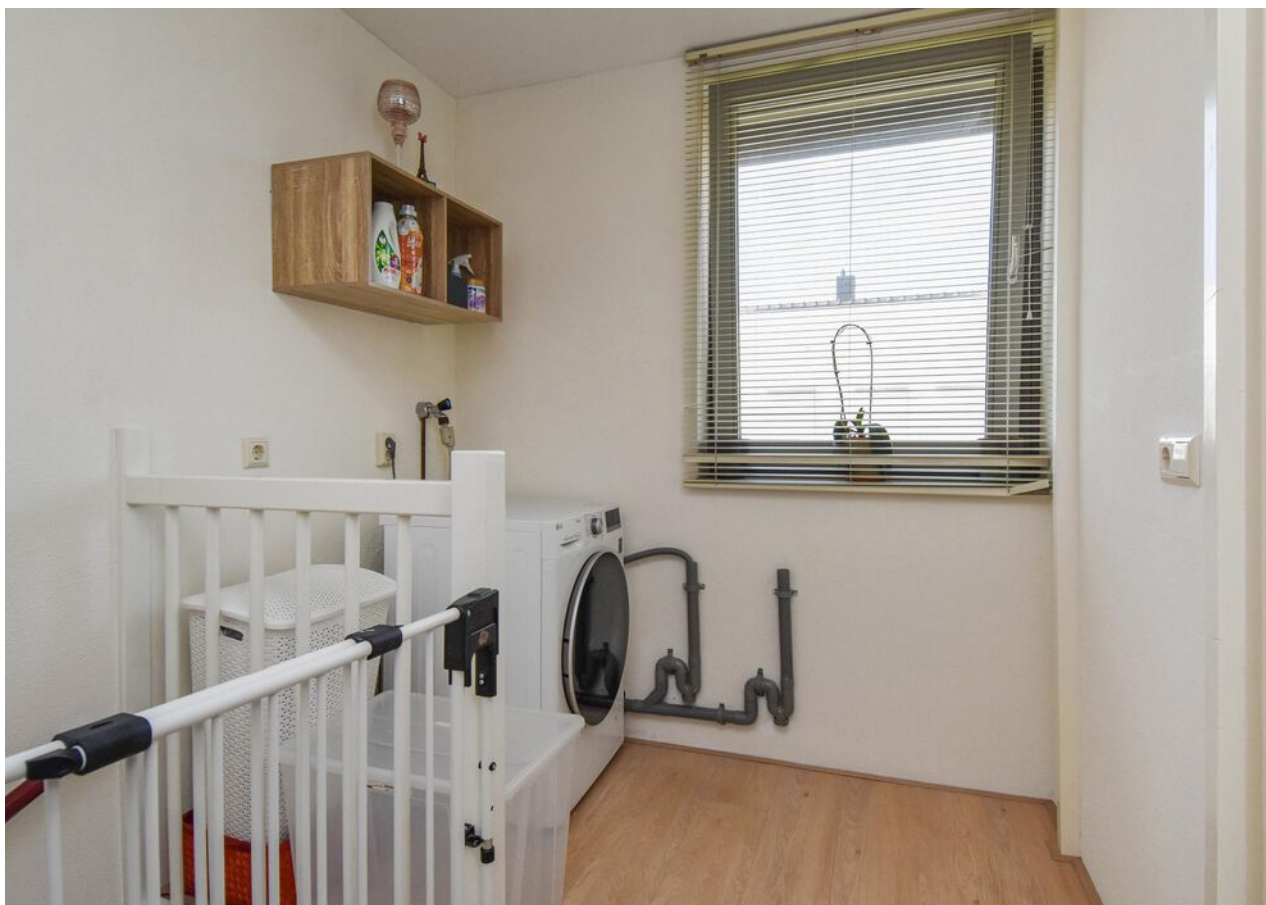
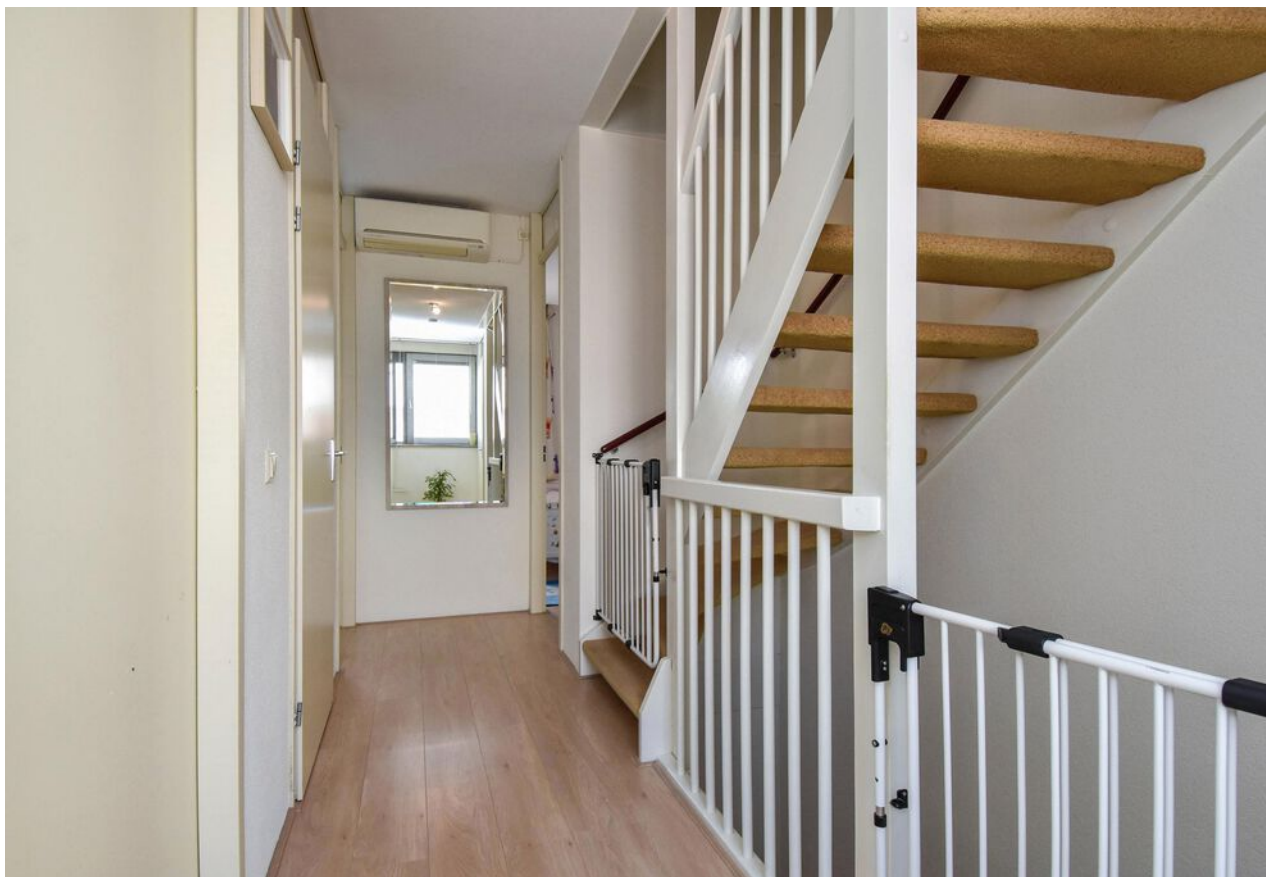












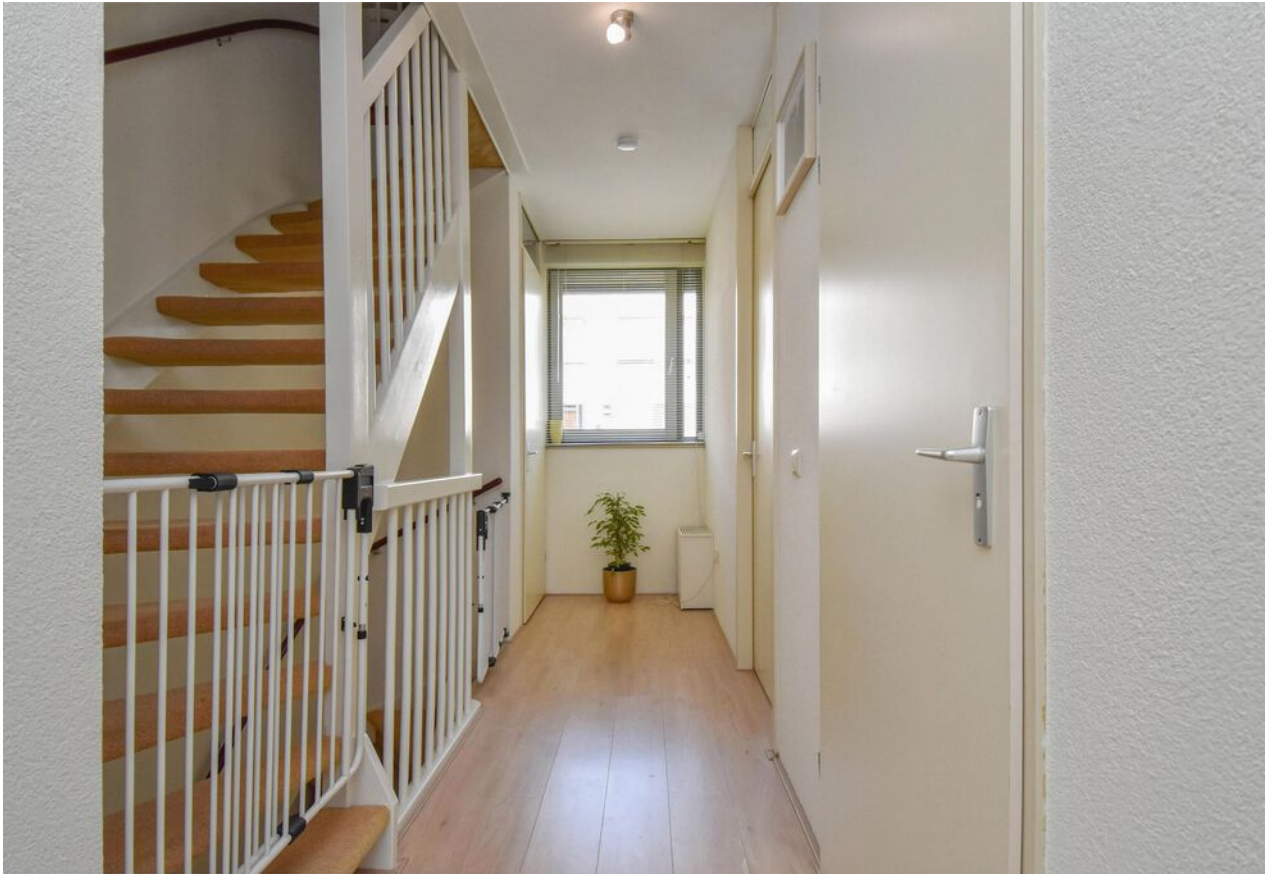














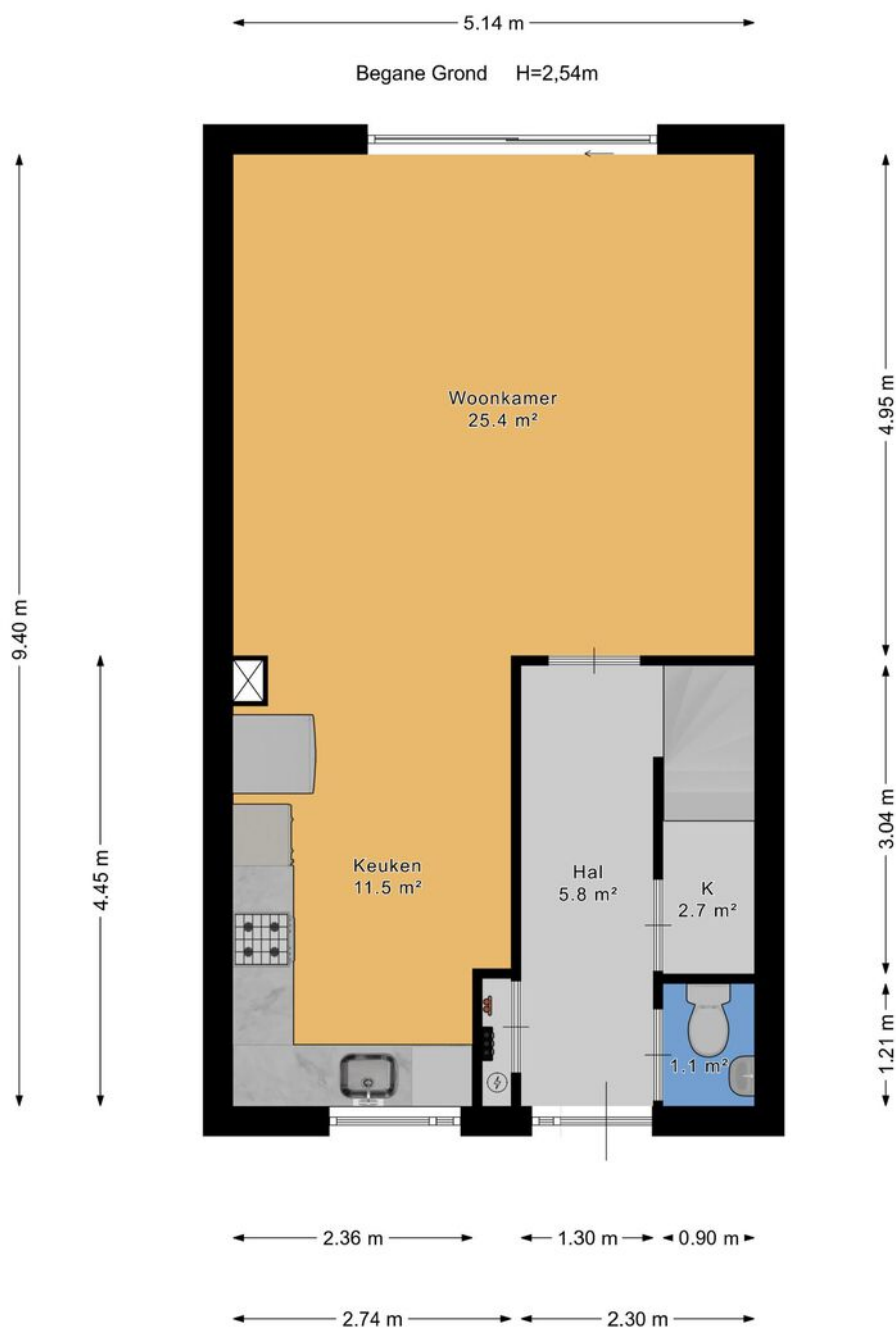




A



# Plattegrond



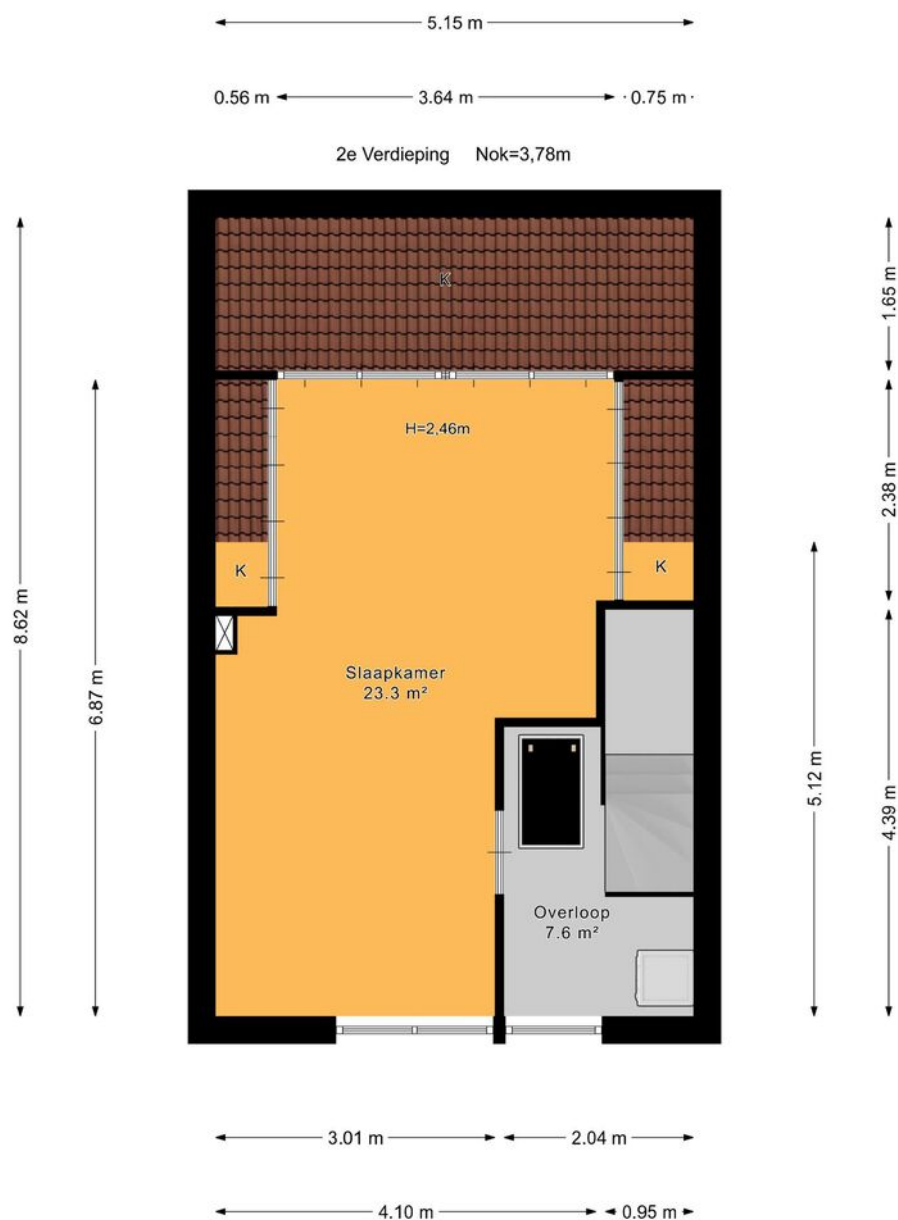


# Plattegrond





# Plattegrond



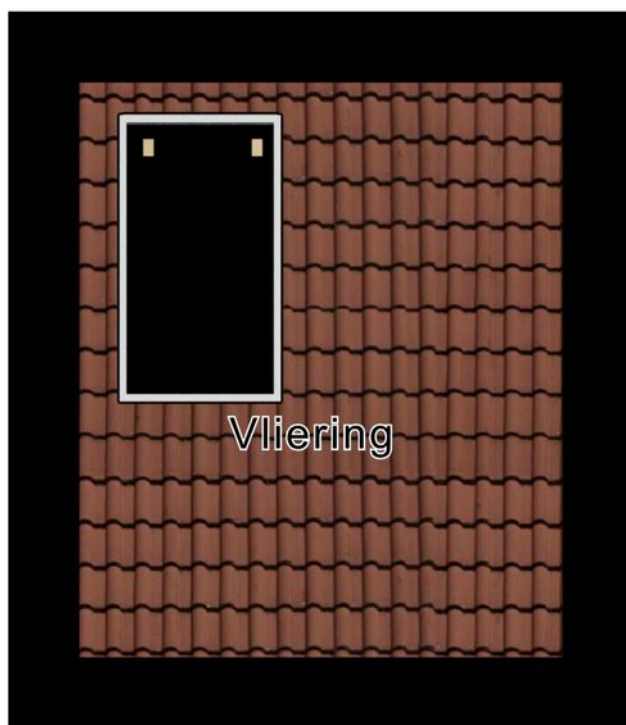


# Plattegrond

← 2.04 m →

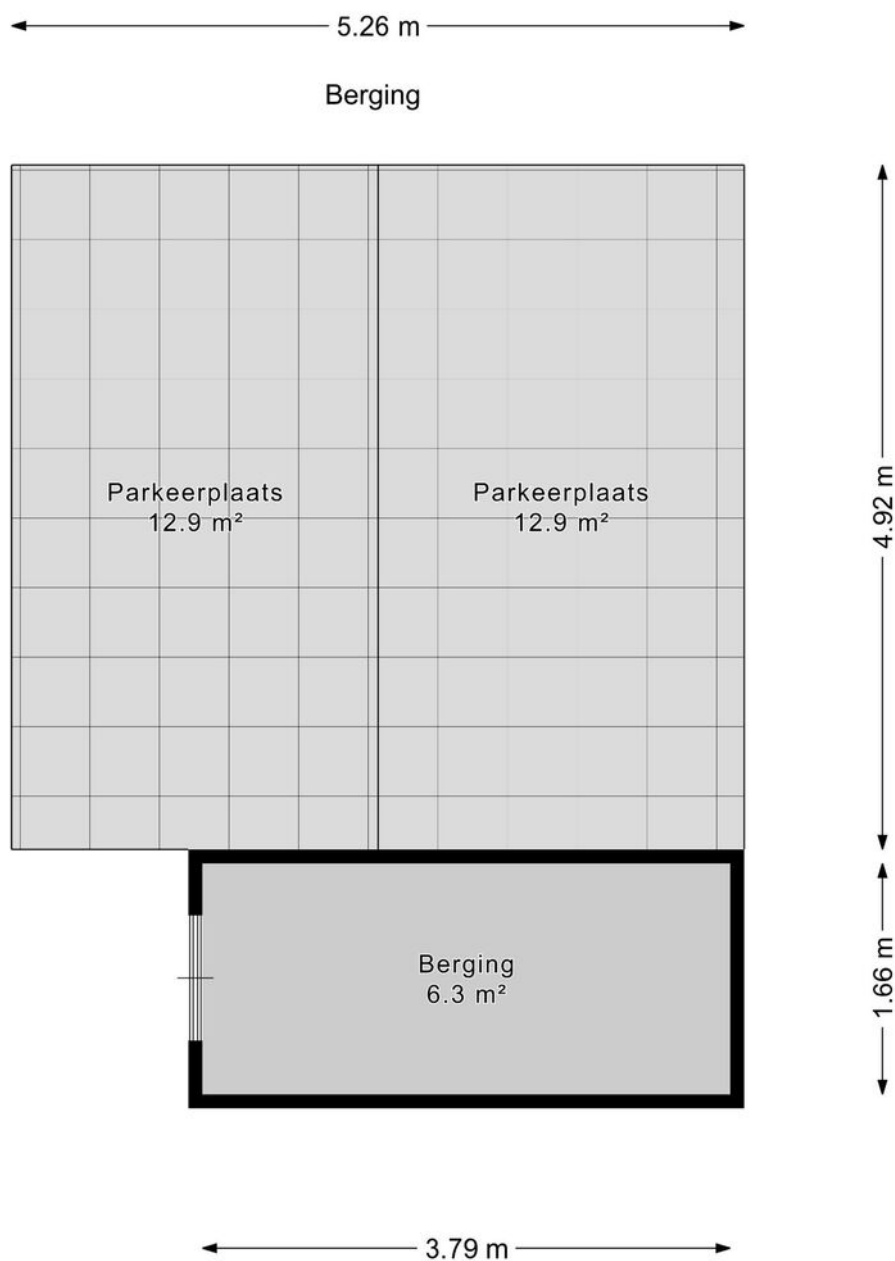
Vliering    Nok=1,28m

↑ 2.43 m ↓



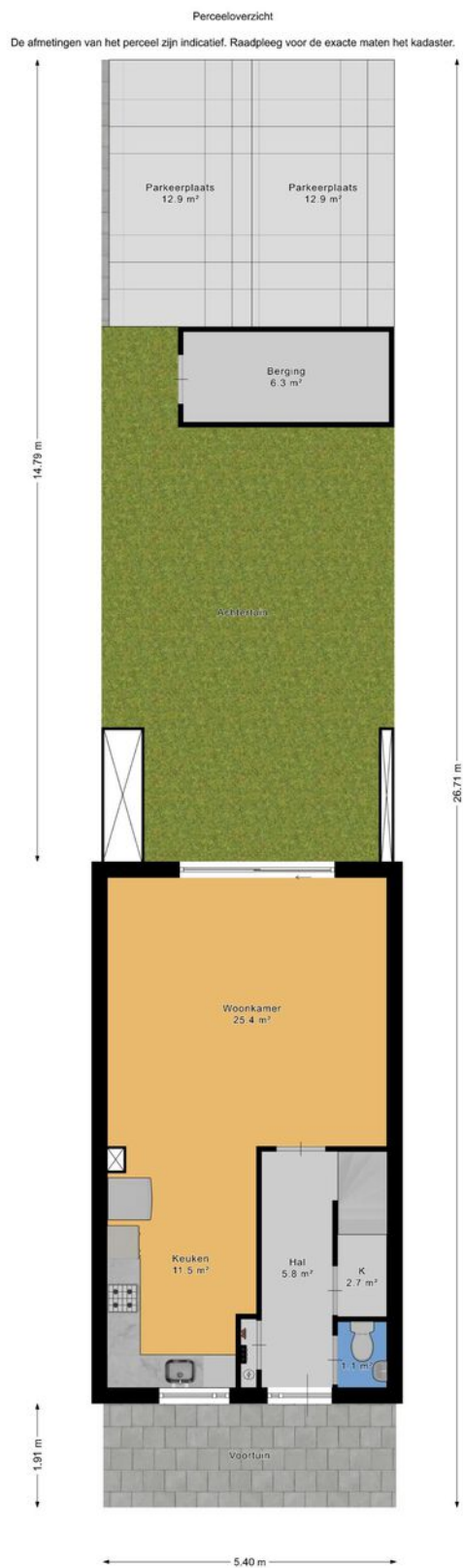


# Plattegrond





# Plattegrond

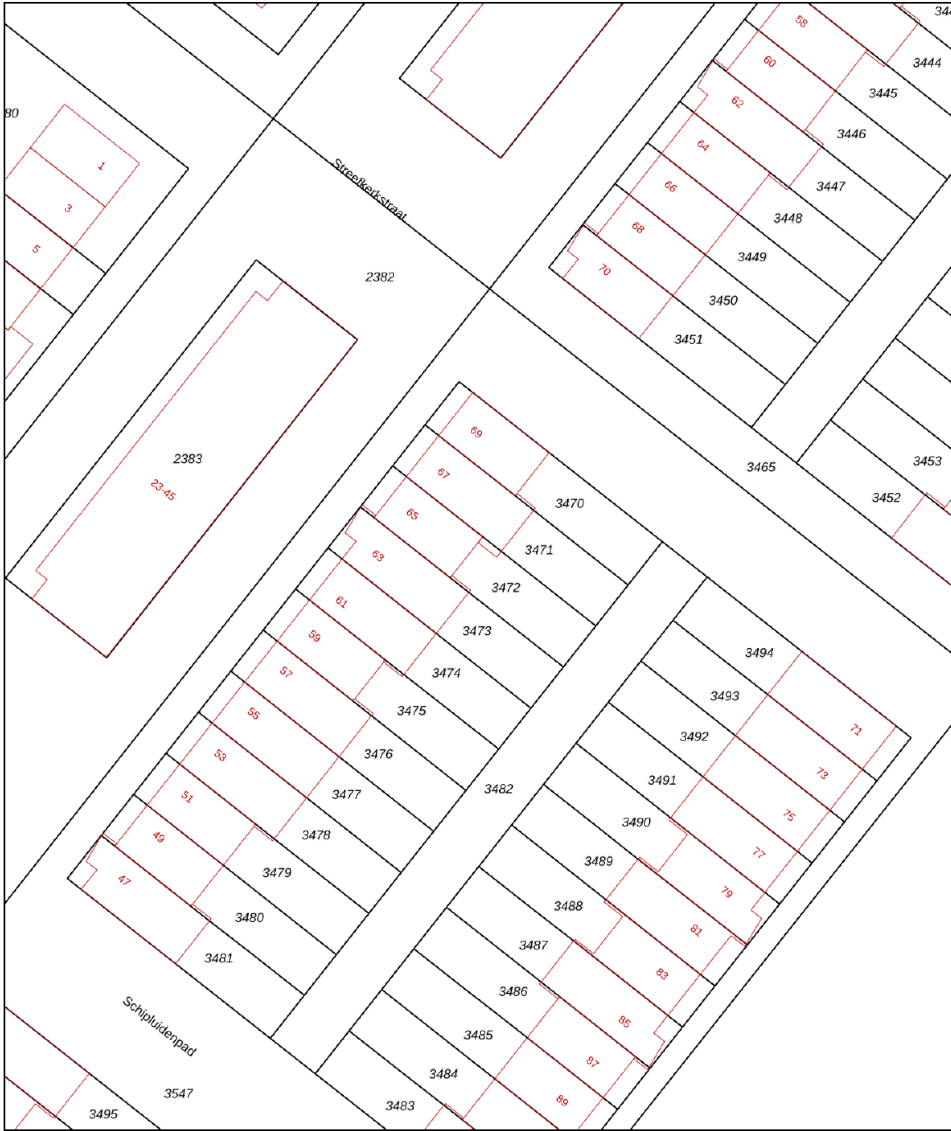





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zegwaard	
25 Huisnummer	Sectie F	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3472	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2025 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
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers		X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting		X		
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# 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/hypotheekenvoor](https://vanthof.nl/hypotheekenvoor)** 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 biedlogboek 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.

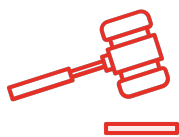
**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# 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

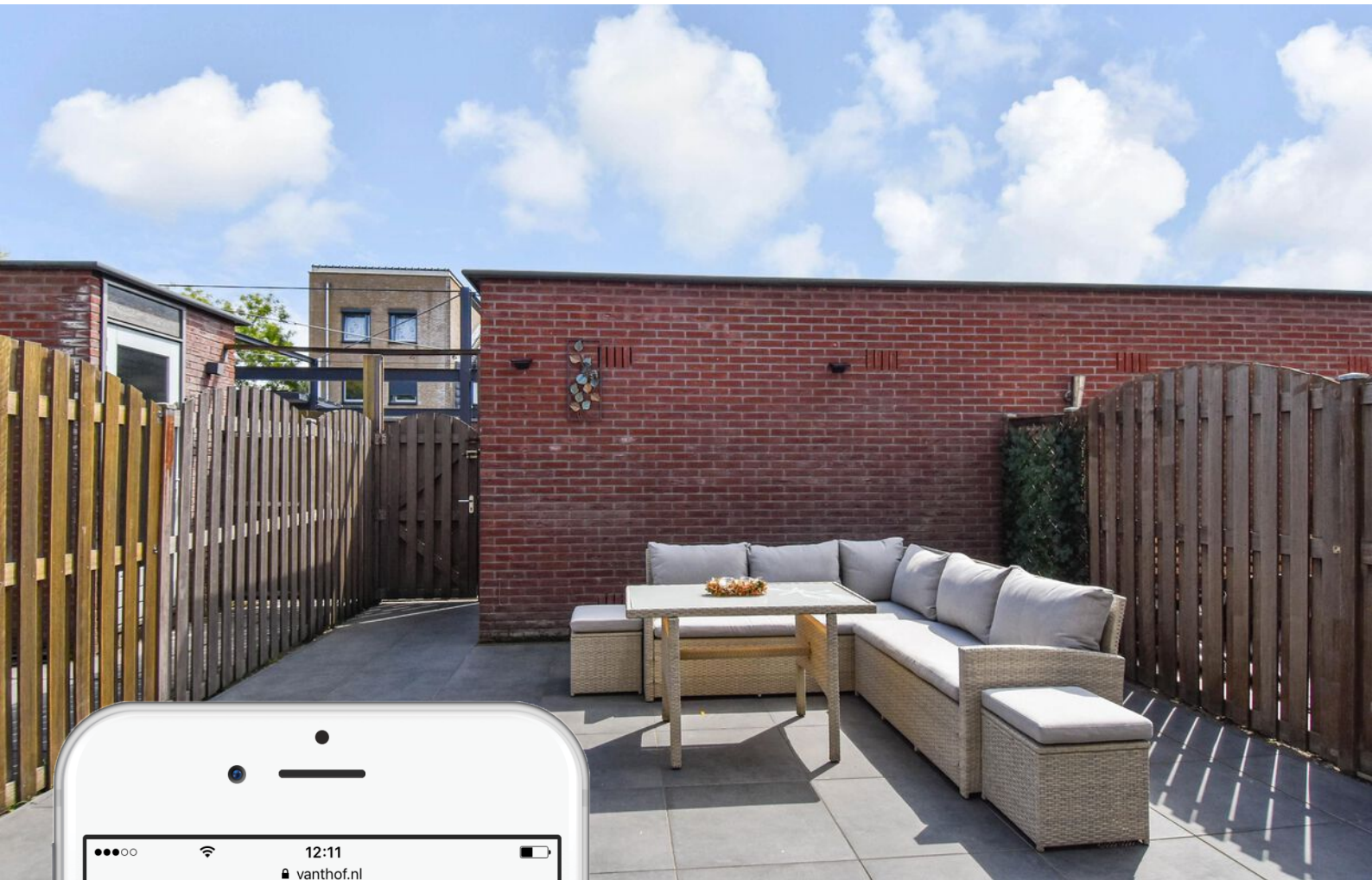


NWWI - Taxatie



"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)