



## 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

**150 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**501 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**144 m<sup>2</sup>**

Kamers

**6**

Slaapkamers

**5**



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwvorm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

eengezinswoning  
Bestaande bouw  
1987  
in woonwijk  
3  
A



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

noordoost  
achtertuin, voortuin  
openbaar parkeren  
c.v.-ketel  
2015  
dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas

Vraagprijs

**€ 495.000,- k.k.**

Deze goed onderhouden en zeer ruime eengezinswoning is gelegen in de kindvriendelijke wijk Zuidplas. De woning is goed verduurzaamd en beschikt door de kunststof kozijnen met HR++ glas en de 6 zonnepanelen over een energielabel A. Door een ruime uitbouw welke is voorzien van een lichtstraat biedt deze woning erg veel leefruimte in de lichte woonkamer. Verder heeft de woning een groen aangelegde achtertuin welke is voorzien van een vrijstaande stenen berging en achterom. Deze woning is gelegen op loopafstand van winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse sportgelegenheden.

#### Indeling:

##### Begane grond:

Via de entree komt u in de hal welke mooi afgewerkt is met glas-in-lood panelen. De toiletruimte is modern en gezellig ingericht en voorzien van een closet en fonteintje. Daarnaast is de meterkast gelegen welke is voorzien van 8 groepen. Aan de voorzijde van de woning is de keuken gelegen. Deze is voorzien van een hoekopstelling en beschikt over een vaatwasser (2024), oven (2019), 5 pits gasstel, afzuigkap en een losstaande koel-vriescombinatie (2023). De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaat vloer. Zowel de keuken als woonkamer is voorzien van vloerverwarming. De woonkamer is zeer ruim door de uitbouw en heeft veel lichtinval door de gevel brede glazen pui aan de achterzijde en de lichtstraat. Vanuit de woonkamer is de tuin bereikbaar welke fraai is voorzien van beplanting en een vrijstaande stenen berging en achterom.

##### 1e verdieping:

Aan de achterzijde van de woning zijn 2 slaapkamers gelegen. Daarnaast is een ruimte gelegen welke momenteel in gebruik is als berging. Maar deze ruimte heeft een perfecte afmeting om hier een walk in closet te maken. Deze ruimte is weer bij de slaapkamer te betrekken zoals dit origineel was. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, toilet, dubbele wastafel en bad. Aan de voorzijde van de woning is de derde slaapkamer gelegen welke voorzien is van een laminaat vloer.

##### 2e verdieping:

Via een vaste trap is deze verdieping bereikbaar. Op de overloop is de opstelplaats van de c.v. ketel, de mechanische ventilatie box en de omvormer van de zonnepanelen. Hier is ook een kleine vliering aanwezig. De slaapkamer aan de achterzijde is een mooie ruime slaapkamer door de dakkapel. Deze is voorzien van een fonteintje en laminaat vloer. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens een ruime slaapkamer door de dakkapel en voorzien van een laminaat vloer.

#### Bijzonderheden:

- Zeer ruime en lichte woning door de uitbouw met lichtstraat;
- Bijna geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Voorzien van 6 zonnepanelen (circa 2023);
- Voorzien van muur-, vloer- en dakisolatie;
- Op loopafstand van winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse sportgelegenheden;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.



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.

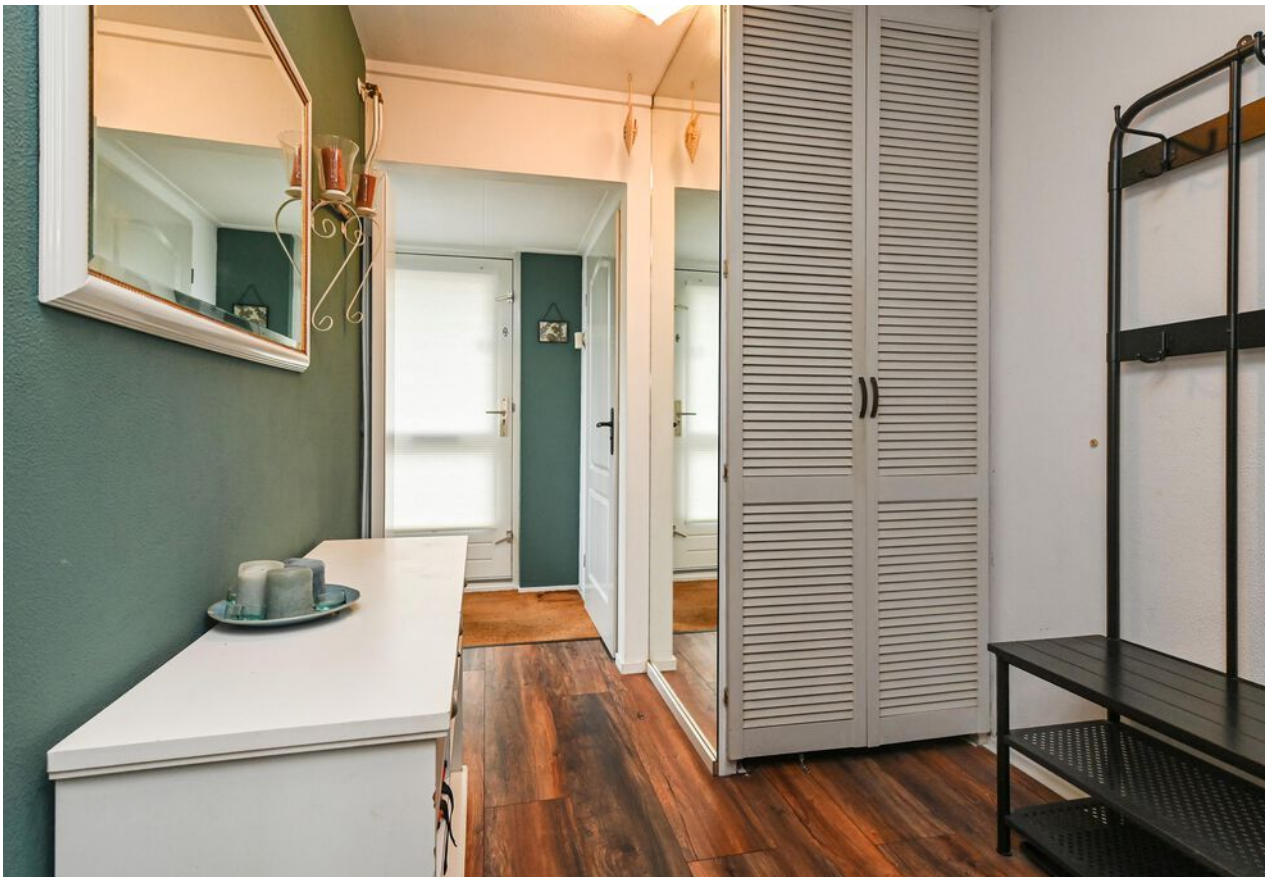
Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





















































































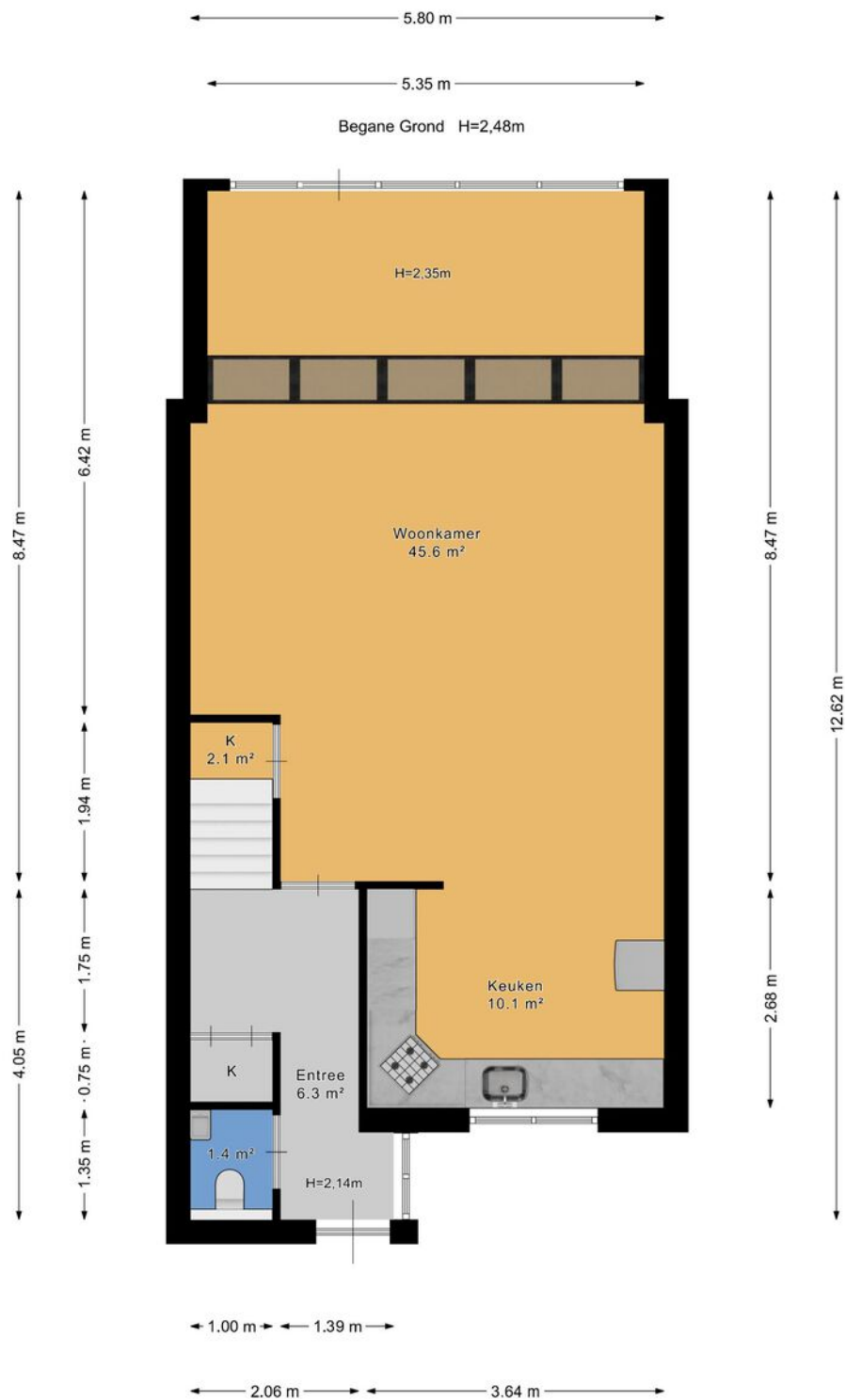




A



# Begane grond







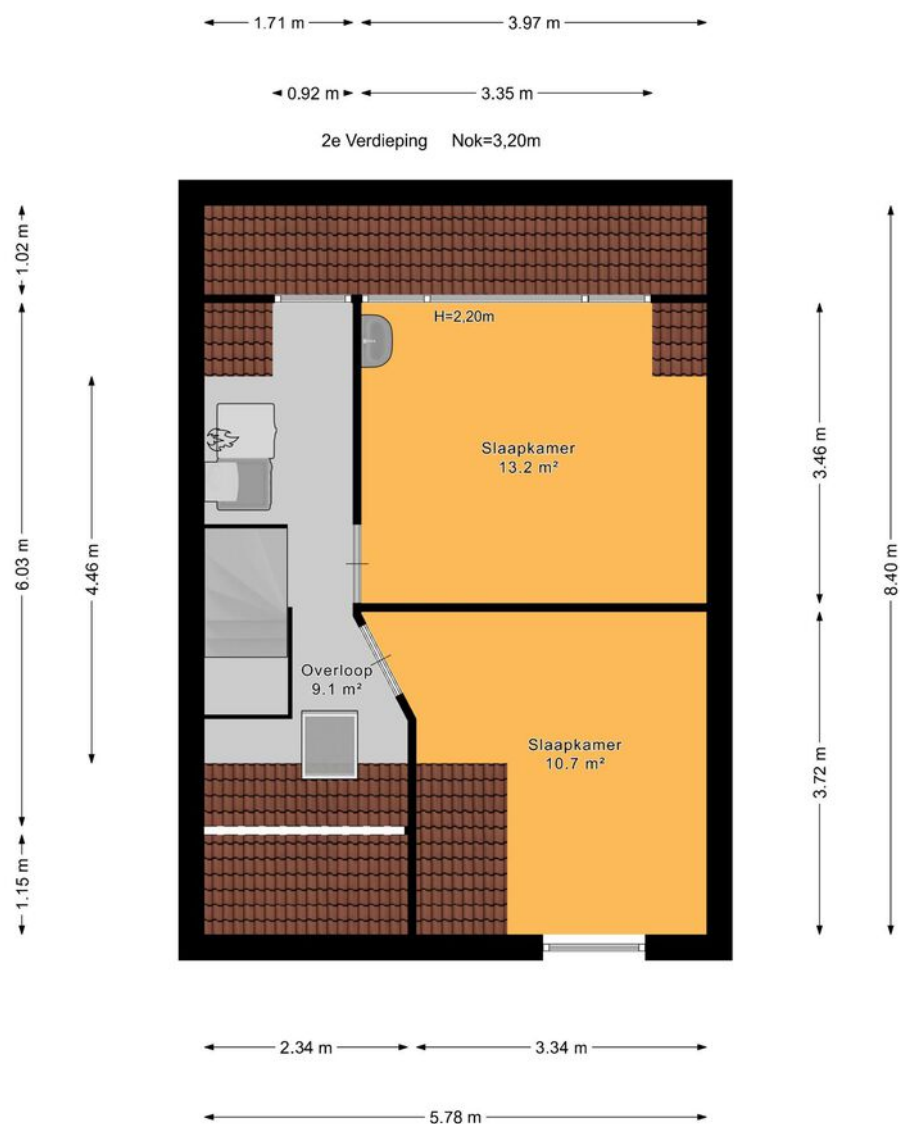
# 1e Verdieping







# 2e Verdieping







# Berging

← 2.26 m →

Berging H=2,19m



↑ 2.68 m ↓





# Perceel

Perceeloverzicht

De afmetingen van het perceel zijn indicatief. Raadpleeg voor de exacte maten het kadaster.





## Kadastrale kaart





# 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				
- Paxkasten in ouderslaapkamer aan wand 2e verdieping blijven achter	X			
- planken aan muur: bergruimte 1e verdieping, trapkast b.g.g., muur hal 2e verdieping	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- 2 glas-in-lood panelen tegen zijramen in binnenzijde hal naast voordeur			X	
-				X
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			
- in woonkamer bij uitbouw een gasaansluiting voor gashaard	X			
- kapstok in hal	X			
- fonteintje en toiletkastje slaapkamer achterzijde 2e verdieping	X			
- aansluiting droger naar dak afvoer 2e verdieping	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- kruidenrekjes aan hoge kast		X		
- zeepdispenser aan muur		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			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- planken boven toilet voor handdoeken	X			
- spiegel en lampjes boven spiegel badkamer	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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
zonnescherm, elektrisch, woonkamer achterzijde	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			
waterkraantje achterzijde woning	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Planken aan plafond en muur + grindtegels op vloer schuur	X			
mini-vijvertje in bakstenen verhoging aan schuur	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- pergola	X			
- regenton aan schuurzijde	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



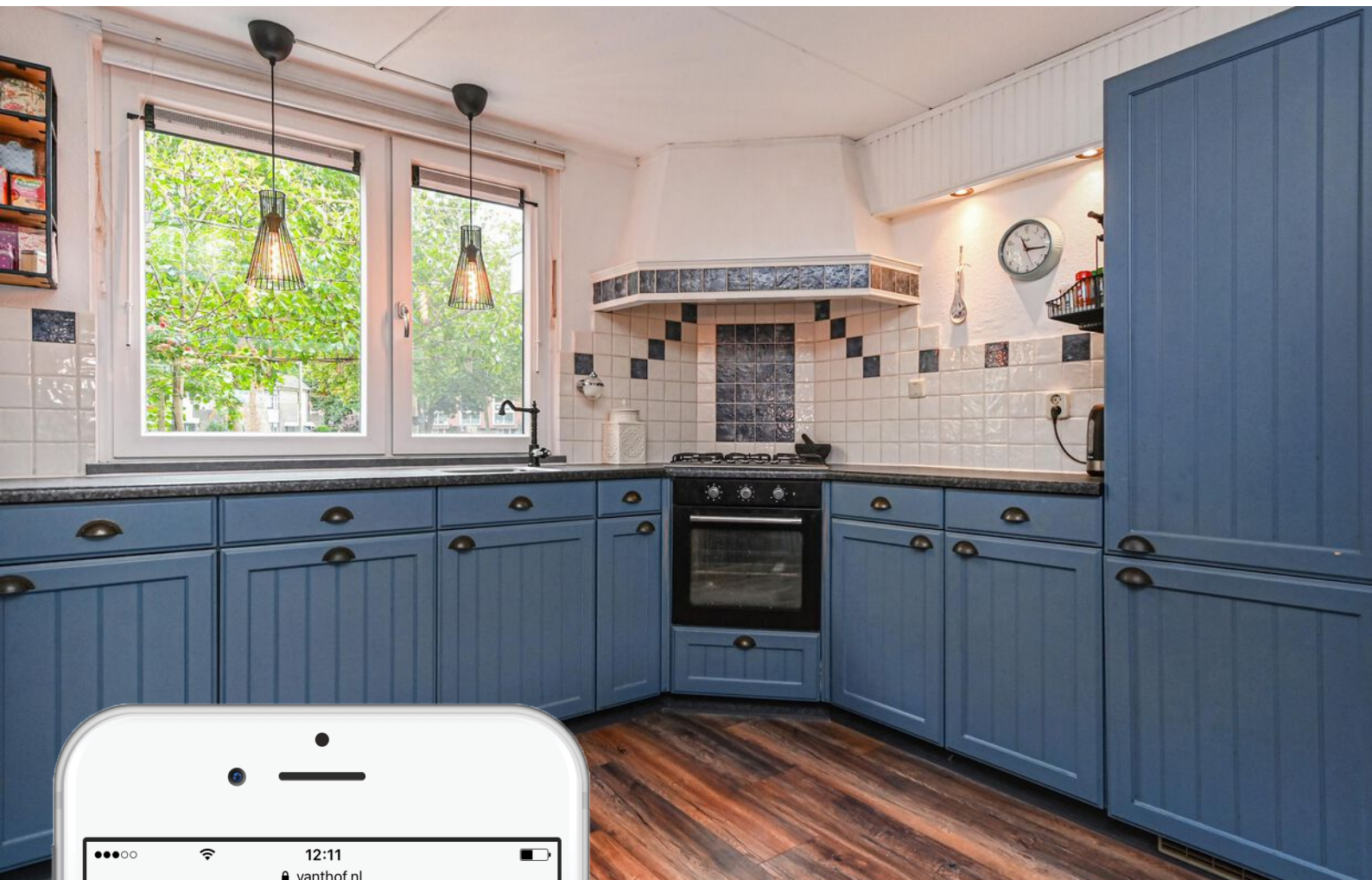
NWWI - Taxatie



"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)