



# 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

**54 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**182 m<sup>3</sup>**

Kamers

**3**

Slaapkamers

**2**



### Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Energieklasse

portiekflat

Bestaande bouw

1960

aan rustige weg, in  
woonwijk

D



### Voorzieningen

Tuintype

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

geen tuin

c.v.-ketel

2020

dubbel glas

Vraagprijs

**€ 225.000,- k.k.**

Ben je op zoek naar een ruim 3-kamer appartement met zonnig balkon en bij voorkeur gelegen in het "Oude Dorp" dan moet je deze woning eens komen bekijken!!

Dit 3-kamer appartement is gelegen op de 3e verdieping van een kleinschalig appartementencomplex uit 1960, welke gesitueerd is aan een parkje met winkels en de Dorpsstraat op loopafstand.

Bij deze woning hoort ook een grote berging, welke in het souterrain is gelegen.

De indeling van het appartement is als volgt:

Begane grond:

Afgesloten entree met bellentableau, trapopgang en trap naar het souterrain met hier de bergingen.

Derde verdieping:

Entree in de hal waar vandaan alle ruimtes worden bereikt.

Meteen aan de linkerkant van de hal, aan de galerijkant is de gesloten keuken gelegen met een rechte keukenopstelling en opstelplaats c.v.-combi-ketel. Deze keuken kan nog mooi worden verbouwd naar een woonkeuken.

Aan de andere kant van de hal is de woonkamer van circa 17m<sup>2</sup>, welke zeer licht is door de grote raampartijen en biedt tevens een goed uitzicht. De woonkamer heeft de beschikking over een deur naar het zeer zonnige, op het zuidwesten gesitueerde balkon.

Naast de woonkamer, is aan de balkonkant de ouderslaapkamer gesitueerd met een oppervlakte van circa 9m<sup>2</sup> en welke is voorzien van een handige vaste kast en ook een deur naar het balkon.

De tweede slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 7m<sup>2</sup> en beschikt over een vaste kast.

Verder bereik je vanaf de hal de betegelde toiletruimte voorzien van closet en fonteintje en de volledig betegelde badkamer met douche, wasmachine aansluiting en wastafel. Ten slotte zijn er nog een bergkast en de meterkast (3 groepen).

Het appartement is geheel voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

Kortom een prettige, leuke en praktische (starters)woning gelegen op een prima locatie.

**Bijzonderheden:**

- Leuke starterswoning;
- Lichte 3-kamerwoning;
- Zonnig balkon op het zuidwesten;
- Grote berging in de onderbouw;
- Deels kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Actieve VvE;
- Bijdrage VVE € 139,40 per maand;
- Goede parkeergelegenheid;
- Winkels op loopafstand;
- Openbaar vervoer op loopafstand;
- Van toepassing zijn de Asbest-, Ouderdom- en niet Bewoningsclausule;
- 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 aanbod of om in onderhandeling te treden.

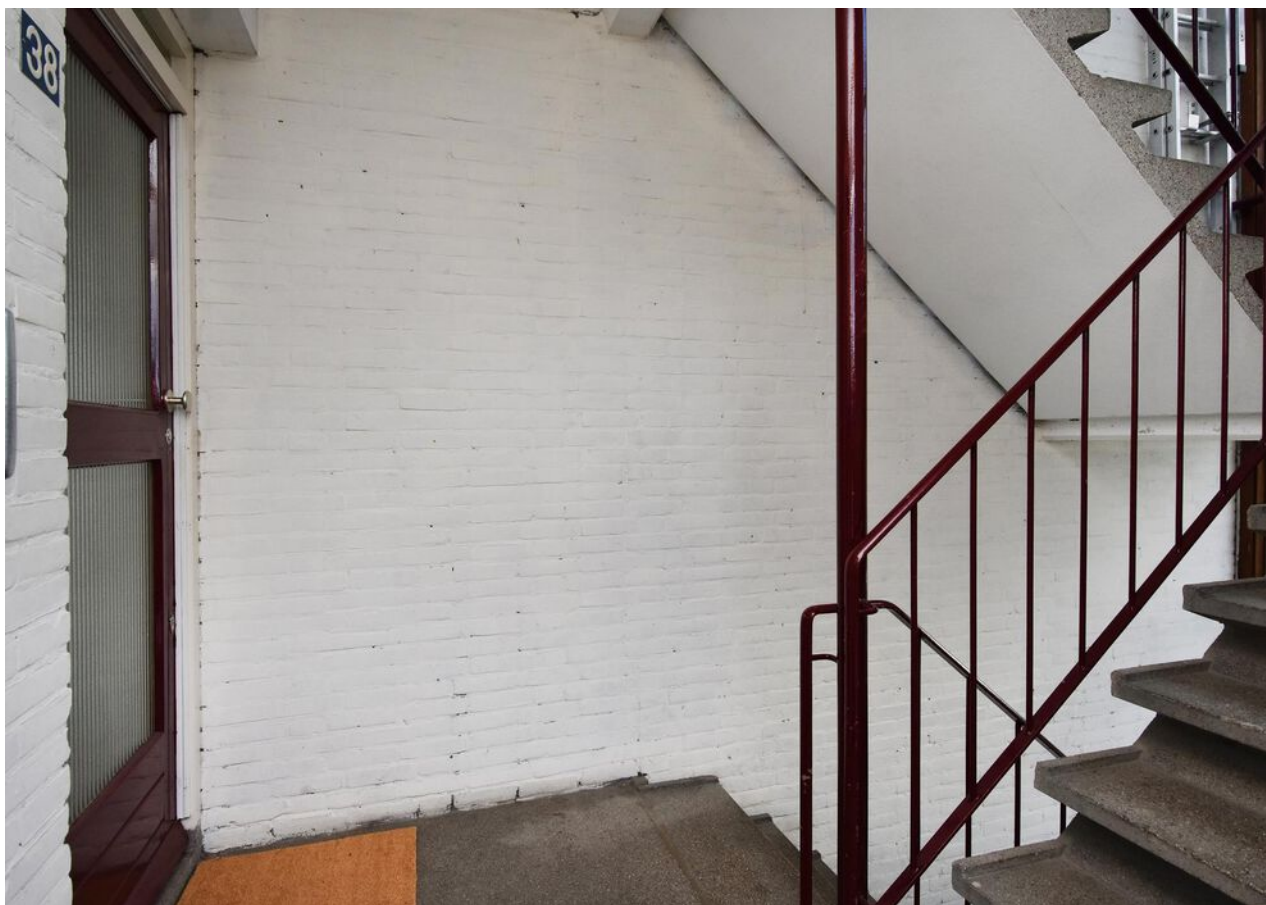


















































D



# Plattegrond





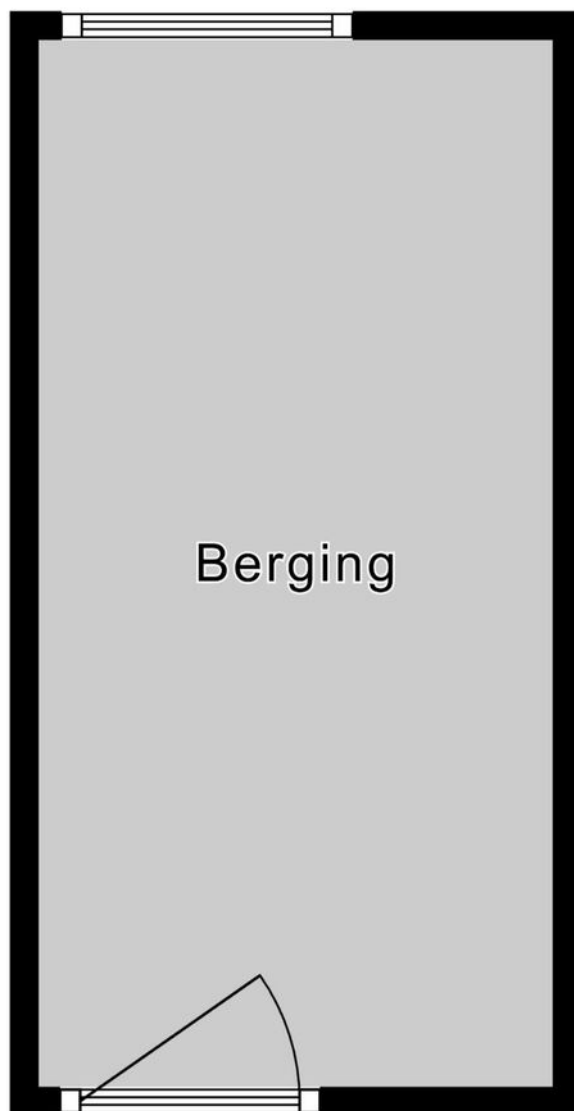


# Plattegrond

← 1.78 m →

Berging

↑ 3.63 m ↓



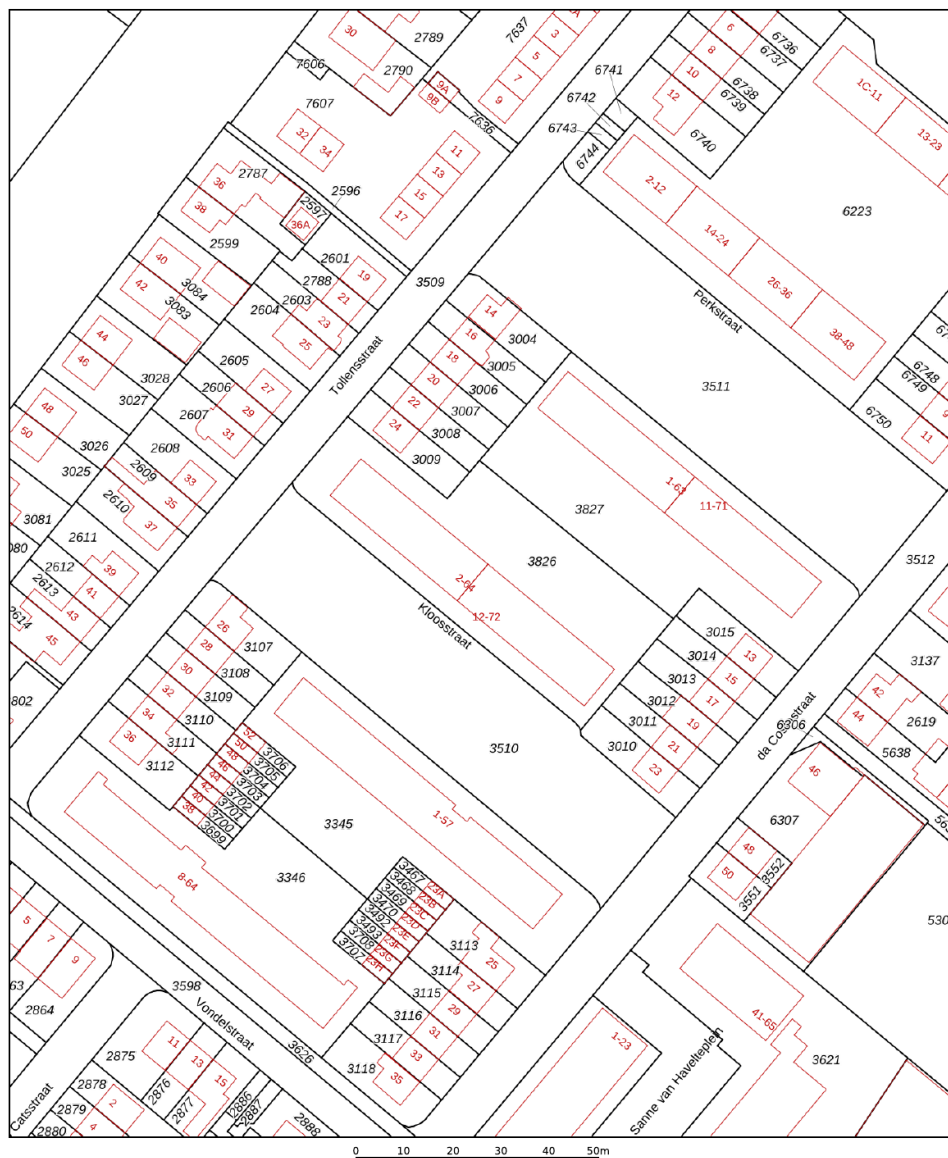
Berging




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <b>12345</b><br>25  | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voorlopige kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | Schaal 1: 1000<br><br>Kadastrale gemeente Zegwaard<br>Sectie C<br>Perceel 3826 |  |
| <small>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>  |  |  |   |
| <small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small> |  |  |   |





# Lijst van zaken

|  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>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/<br>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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>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/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| Schotel/antenne   |                  |             |                 | X   |
| Brievenbus  |                  |             |                 | X   |
| Kluis   |                  |             |                 | X   |
| (Voordeur)bel   | X                |             |                 |     |
| Alarminstallatie  |                  |             |                 | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>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/<br>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/<br>bewegingsmelder                        |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>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)