



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.

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

181 m²

Inhoud

688 m³

Perceeloppervlakte

286 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4



Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

herenhuis

Bestaande bouw

1997

in woonwijk, open
ligging

3

A

Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

noordoost

achtertuint, voortuin, zijtuin
openbaar parkeren

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

2014

volledig geïsoleerd



Vraagprijs

€ 675.000,- k.k.

Ben je op zoek naar een extra grote hoekwoning, waar je kantoor/praktijk aan huis kunt houden, een zonnige tuin hebt, altijd kan parkeren op eigen terrein en welke is gelegen in de populaire Houtbuurt van Rokkeveen?

Dan moet je vooral deze bijzonder ruime woning eens komen bekijken!!

Deze royale en goed onderhouden 5-kamer hoekwoning, die onder Rotterdamse architectuur is gebouwd, biedt door de kubistische bouw veel ruimte op alle verdiepingen met bovendien een groot dakterras van 36m² (deels gebruikt voor zonnepanelen), waar je tot laat van de zon kunt genieten.

Het perceel waar deze woning op staat is maar liefst 286 m² en biedt een zonnige achtertuin op het noordoosten met nette aanleg, een extra grote vrijstaande berging (voorheen garage) en een achterom.

Kenmerkend voor de woning is de zeer brede woonkamer, welke dankzij de zij uitbouw ruim 9 meter breed is.

Een bijzonderheid van deze woning is de op zichzelf staande kantoor/praktijkruimte van circa 13m², welke tegen de voormalige garage is aangebouwd, met een eigen entree aan de voorzijde en welke ruimte is uit te breiden met een deel van de huidige berging. Deze ruimte is ook vanuit de tuin bereikbaar via een schuifpui.

De ligging van deze woning is aan de rand van de geliefde wijk Rokkeveen op korte wandelafstand van het Balijbos, Floriade park, Westerpark (via loop/fiets brug), de kinderboerderij, winkelcentrum Rokkeveen, openbaar vervoer, scholen en kinderopvang. De uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

De indeling van deze bijzondere woning is als volgt.

Begane grond:

Entree in een ruime hal, aan de zijkant van de woning, met hier de meterkast (15 groepen, 3 fase en aardlekschakelaars), een betegelde toiletruimte met hang closet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal kom je in de zeer grote, tuingerichte woonkamer, welke een oppervlakte heeft van circa 46m² en welke heel mooi kan worden opgedeeld in een zitkamer en een eetkamer. De woonkamer is opvallend licht door de grote raampartijen aan de tuinzijde en de zijuitbouw en is verder uitgevoerd met een schuifpui naar de tuin, een trapkast met de unit vloerverwarming en een convectorput bij de kamer hoge kozijnen.

Vanuit de woonkamer kom je via de schuifpui in de grote achtertuin, welke is gesitueerd op het noordoosten, door de breedte en diepte biedt de tuin de gehele dag zon en heeft een overkapping aan de woonkamer.

De aan de voorzijde gesitueerde luxe keuken van circa 10 m², heeft een L-vormige keukenopstelling met natuursteen werkblad en inbouw apparatuur, te weten: teppan yaki kookplaat, gaskookplaat, afzuiger, combi-oven, stoomoven en vaatwasser.

Vanuit de keuken is er vrij uitzicht op het pleintje aan de voorzijde.

De begane grond is voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming (elektrisch).

Eerste verdieping:

Ruime overloop met betegelde toiletruimte voorzien van hang closet en fonteintje en toegang tot de slaapkamers en de badkamer. Dankzij het zijraam extra veel lichtinval op de overloop.

Er is een ruime slaapkamer aan de voorzijde met een oppervlakte van circa 12m², welke is voorzien van een sauna en een elektrisch rolluik.

Naast deze slaapkamer is de volledig betegelde, luxe badkamer gelegen, welke is uitgevoerd met een instapdouche voorzien van Sunshower, een dubbel wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.

Er zijn twee slaapkamers aan de achterzijde, waarvan de eerste een oppervlakte heeft van circa 13,5m² met een elektrisch rolluik en de tweede, de master bedroom een oppervlakte van circa 23m². Deze laatste is uitgevoerd met een zeer ruime inloopkast en 2 elektrische rolluiken.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de was- en c.v.-ruimte met hierin de wasmachine aansluiting, aparte aansluiting voor de wasdroger, de c.v.-combiketel, omvormer zonnepanelen en de mechanische ventilatie unit.

Er is een zeer ruime slaapkamer met een oppervlakte van circa 17,5m² met toegang tot het zeer grote dakterras. Deze verdieping is voorzien van een linoleumvloer in strokenuitvoering.

Laat u tijdens een bezichtiging verrassen over de ruimte die deze woning te bieden heeft!

Bijzonderheden:

- Zeer ruime hoekwoning;
- Kantoor/praktijkruimte circa 13 m²;
- Dakterras achterzijde tweede verdieping van circa 36m²;
- Vernieuwde badkamer (2021);
- Vernieuwde toiletten (2021);
- 13 zonnepanelen (2021);
- Vloerverwarming begane grond (elektrisch);
- Overkapping;
- Gevel gereinigd en gehydrofobeerd;
- Meterkast vervangen (2021);
- Eigen laadpaal op oprit;
- Grotendeels kunststof kozijnen;
- Op ideale locatie gelegen, nabij scholen, boerderij, speeltuin en openbaar vervoer/uitvalswegen;
- 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.















































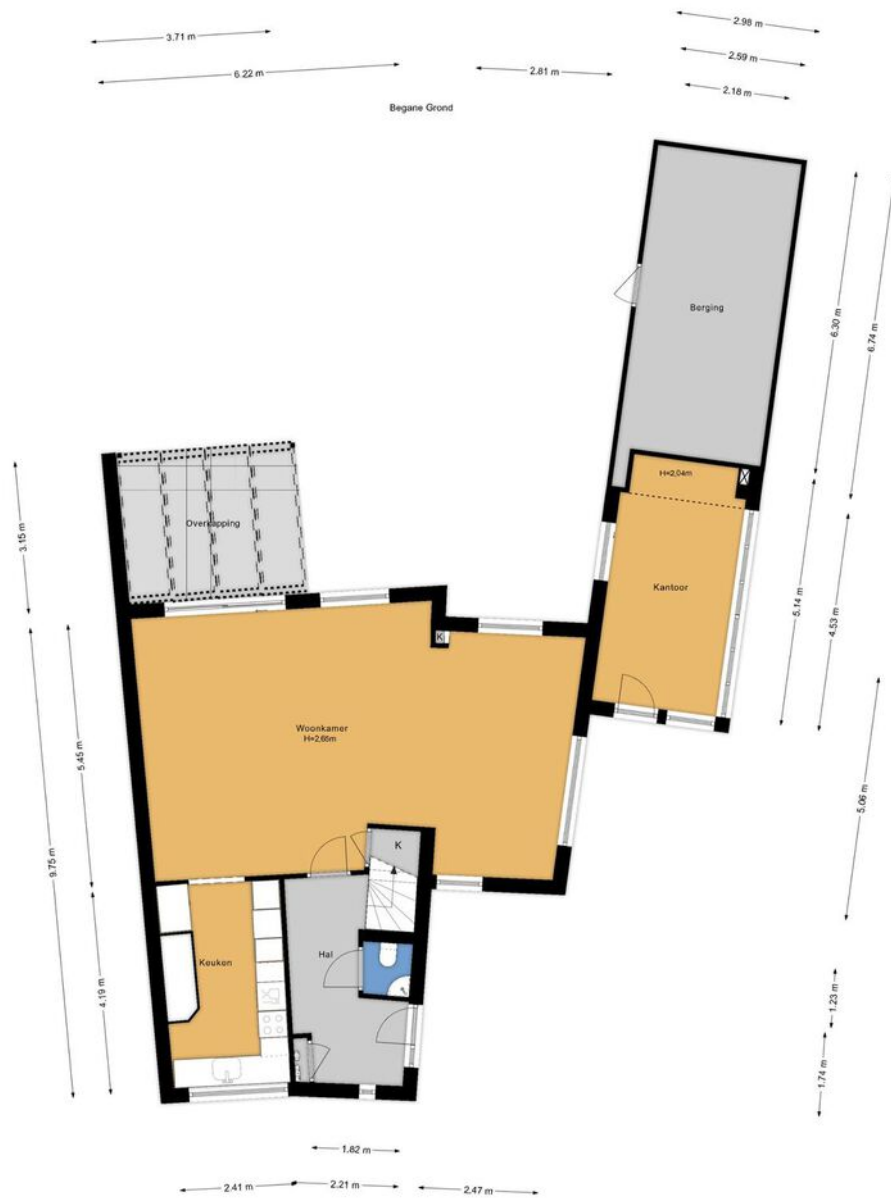








Begane grond



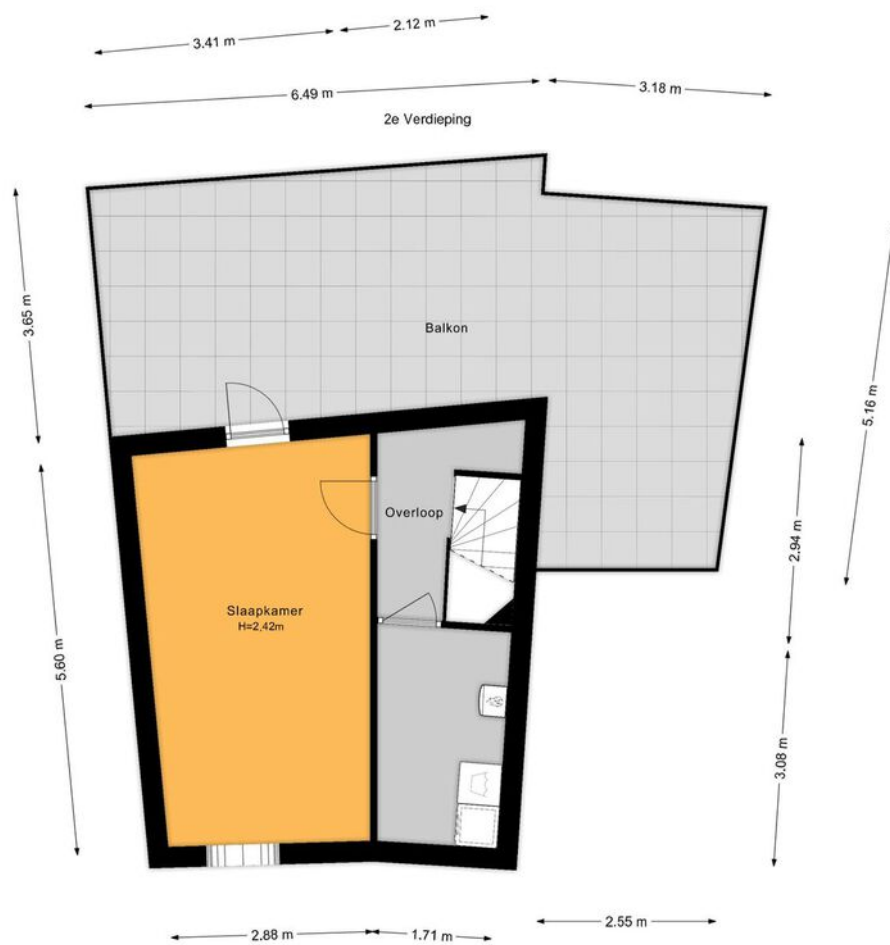


1e Verdieping





2e Verdieping





Plattegrond

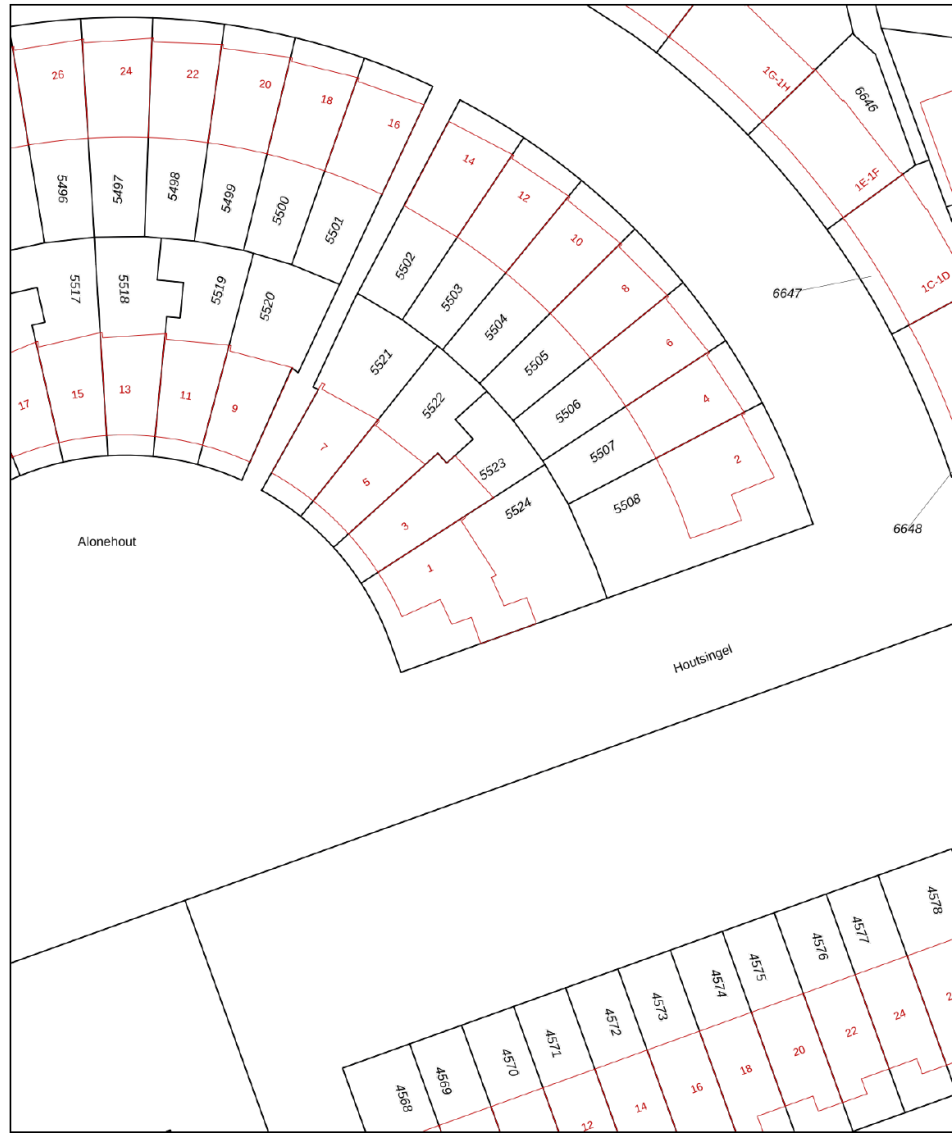




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zoetermeer	
25	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5524	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 november 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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(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		
- Kasten op bovenverdiepingen			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			
- linoleum op zolder	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X



Lijst van zaken

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



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, 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/hypotheken voor 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.

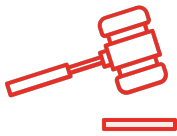
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



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

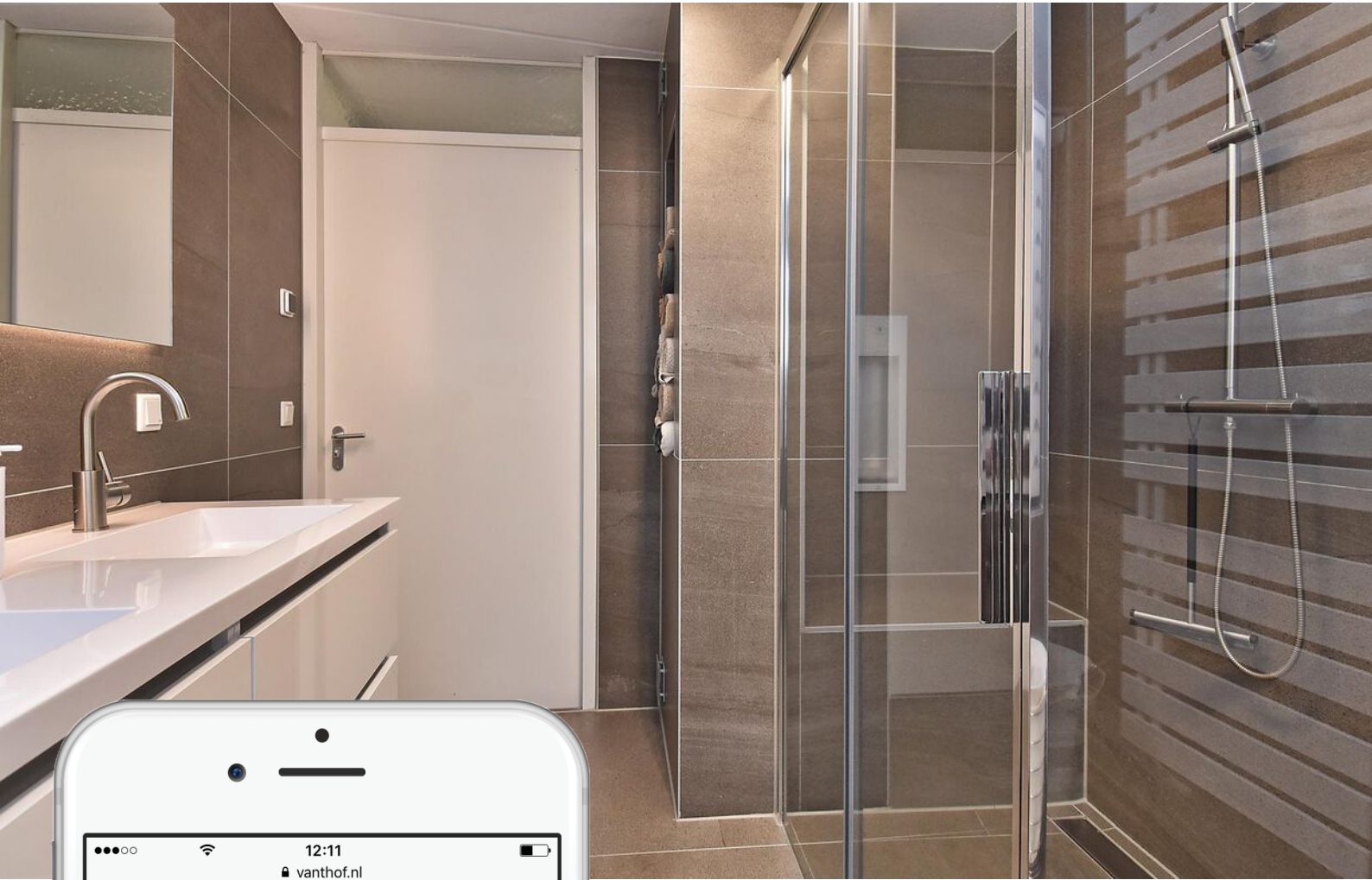


Oversluiten

Taxaties



NWWI - Taxatie



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