

TE KOOP

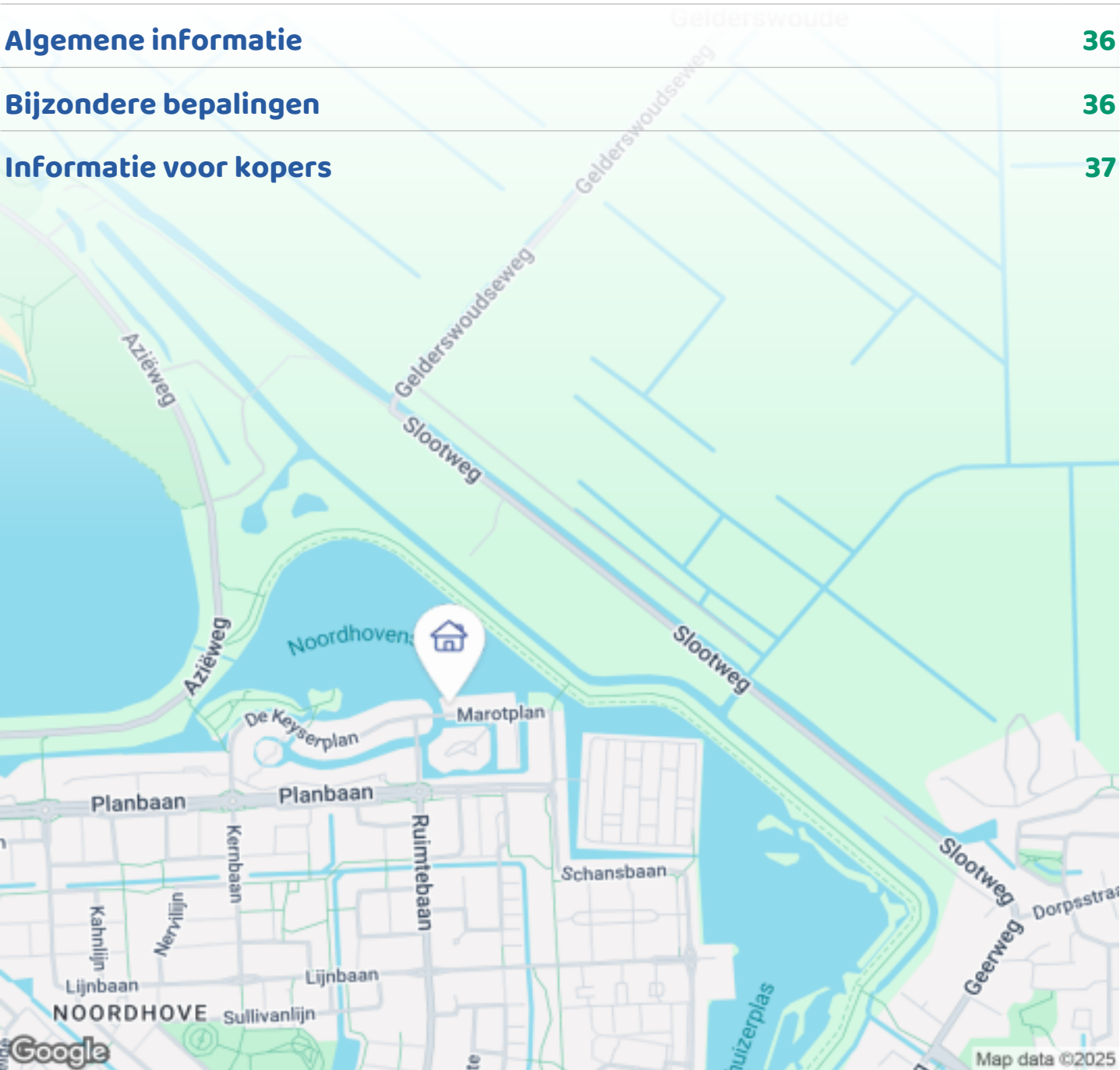
Marotplan 6



Vraagprijs
€ 950.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	24
Kenmerken	30
Zakenlijst	33
Huis op de kaart	35
Algemene informatie	36
Bijzondere bepalingen	36
Informatie voor kopers	37



Woningbrochure: Marotplan 6, Zoetermeer

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen aan het water krijgt hier een bijzondere betekenis. Dit huis ligt direct aan de Noordhovensse plas, waar het landschap met de seizoenen mee verandert en de natuur altijd dichtbij is. Vanuit de woonkamer en de tuin geniet u van het weidse uitzicht over de plas en het Groene Hart – een levend schilderij van wolken, vergezichten, vogels en water. Een plek waar rust, ruimte en natuurlijke schoonheid samenkomen.

Dit 4 laags hoekherenhuis is keurig onderhouden en beschikt over maar liefst 221 m² woonoppervlak, voorzien van ruime eetkeuken met fantastisch uitzicht, riante woonkamer, 5 slaapkamers, 2 badkamers en een heerlijke grote tuin met diverse terrassen aan het water. Ook een tuinkas en een grote houten schuur ontbreken niet.

Nieuwsgierig geworden, kom gerust langs en ervaar het zelf!



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

WOONVERDIEPING

Entree woning, hal v.v. meterkast met omvormer zonnepanelen, ruime woonverdieping met een balkon aan de straatzijde. De woonkamer is voorzien van veel lichtinval, pantry met koelkast en fenomenaal uitzicht over de Noordhovense plas.

BEGANE GROND: KEUKEN EN KANTOOR

Middels een trap toegang tot de zeer riante eetkeuken waar u met een groot gezelschap kunt vertoeven. De keuken is v.v. inductiefornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, magnetron, close-in boiler, diepvries en een praktische opbergkast. Middels schuifpui toegang tot een beschut terras grenzend aan de steiger. Op de begane grond is behalve een toilet ook een grote werkkamer gerealiseerd (voormalige garage en berging) met een schuifpui. Ideaal voor een kantoor of praktijk aan huis omdat het kantoor direct via een buitendeur toegankelijk is. Deze werkkamer is separaat te verwarmen.

EERSTE SLAAPVERDIEPING

De 1e slaapverdieping is v.v. ruime slaapkamer aan de achterzijde met grote opbergkast. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, wastafel en opbergmeubel. Overloop v.v. toilet met fontein en slaapkamer aan de voorzijde.

TWEEDE SLAAPVERDIEPING

Slaapkamer aan de voorzijde, 2e badkamer v.v. douche en opstelplaats voor wasmachine en – droger. Opberghok, alwaar opstelplaats cv combi-ketel, binnen-unit warmtepomp (buiten-unit in de tuin) en mechanische ventilatie. Aan de achterzijde treft u eveneens twee slaapkamers aan.

BUITENRUIMTE

Deze hoekwoning ligt op een perceel van 370 m² en ligt aan de zijkant en achterzijde aan het water. Naast twee terrassen aan het water beschikt het perceel over een steiger aan het water, gras, keurige siertuin en regenton. De tuinliefhebber kan z'n hart ophalen in de tuinkas en de kruidentuin. De woning beschikt aan de voorzijde en zijkant over screens.

DE BUURT

Deze hoekwoning ligt aan de rustige, niet-doorgaande weg aan de Noordhovense plas. De plas grenst aan het Groene Hart. Op loop- en fietsafstand ligt het Noord Aa recreatiegebied, de Benthuizer plas en het Bentwoud. Er is een directe vaarverbinding met het Noord Aa. De omgeving biedt uitgebreide mogelijkheid om te fietsen, wandelen, skaten, suppen, varen, kanoën of zwemmen. Winkelcentrum Noordhove ligt binnen handbereik maar ook het winkelcentrum in Oosterheem, het Stadshart en het Haga ziekenhuis bevinden zich op korte afstand. Er zijn tevens diverse (basis)scholen. De weg richting Leiden en de snelwegen A4 richting Amsterdam en de A12 richting Utrecht en Den Haag, zijn goed bereikbaar. Op 250 m bevindt zich de bushalte naar centrum Zoetermeer, elke 15 minuten.

BIJZONDERHEDEN

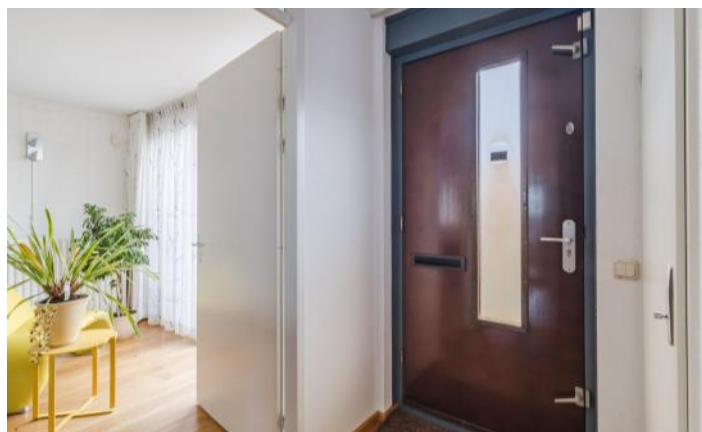
- Bouwjaar: 1998
- Type woning: hoekwoning
- Woonoppervlakte: ca. 221 m²
- Perceeloppervlakte: 370 m²
- Gelegen aan het water met twee eigen steigers
- Inhoud 744 m³
- Tuinkas: 11,5 m²
- Houten schuur: 20 m²
- Gelegen op eigen grond
- Volledig v.v. dubbel glas
- Verwarming middels warmtepomp all-electric ready (2024)
- Warm water middels cv-combi ketel (bouwjaar 2014)
- 15 zonnepanelen (parallel) geplaatst
- Elektrische laadpaal (2024) aanwezig max 22 kW
- Oplevering in overleg; bij voorkeur tussen 1 maart en 17 april 2026

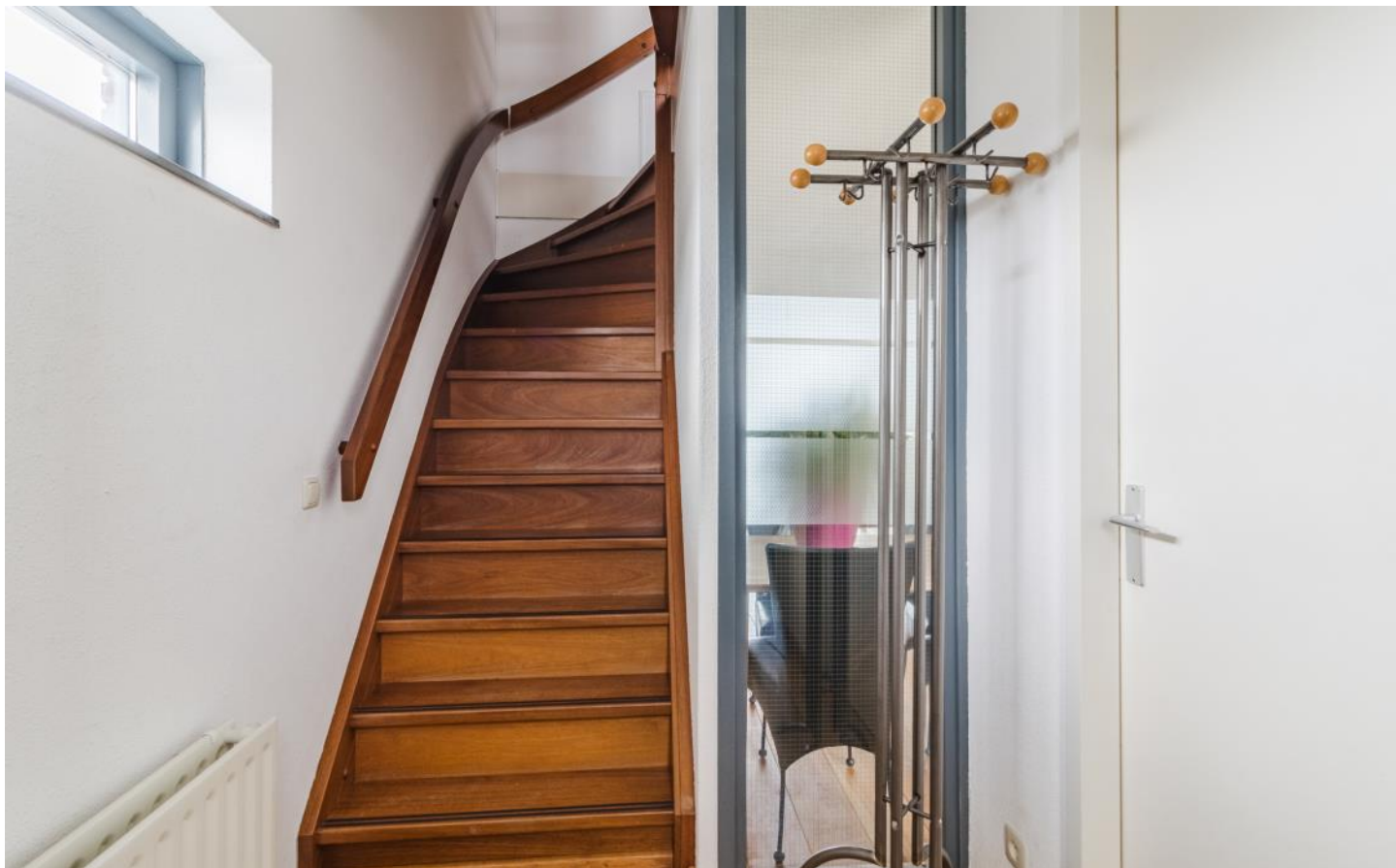
Een heerlijke gezinswoning die het beste van twee werelden combineert: wonen in de stad en in nauwe verbinding met de natuur.













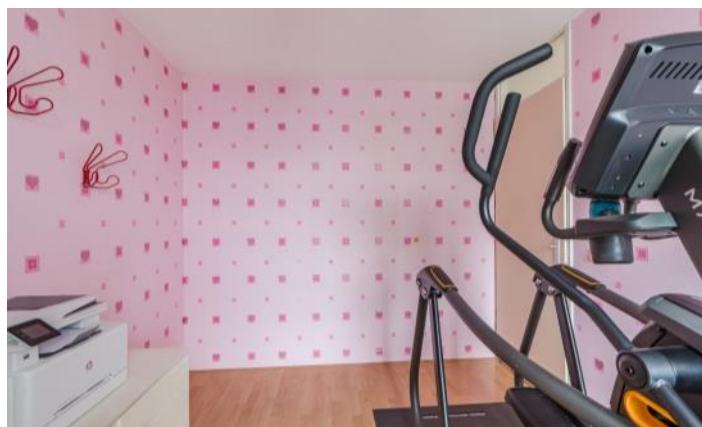
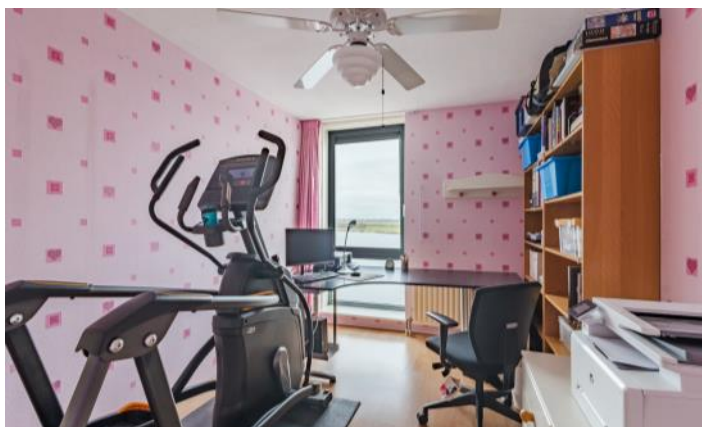
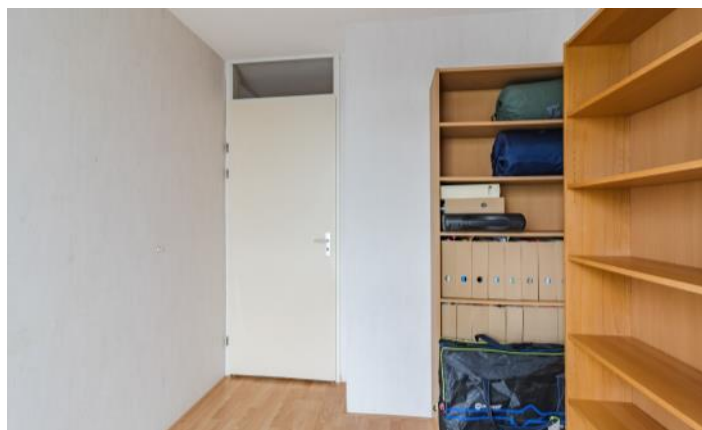


















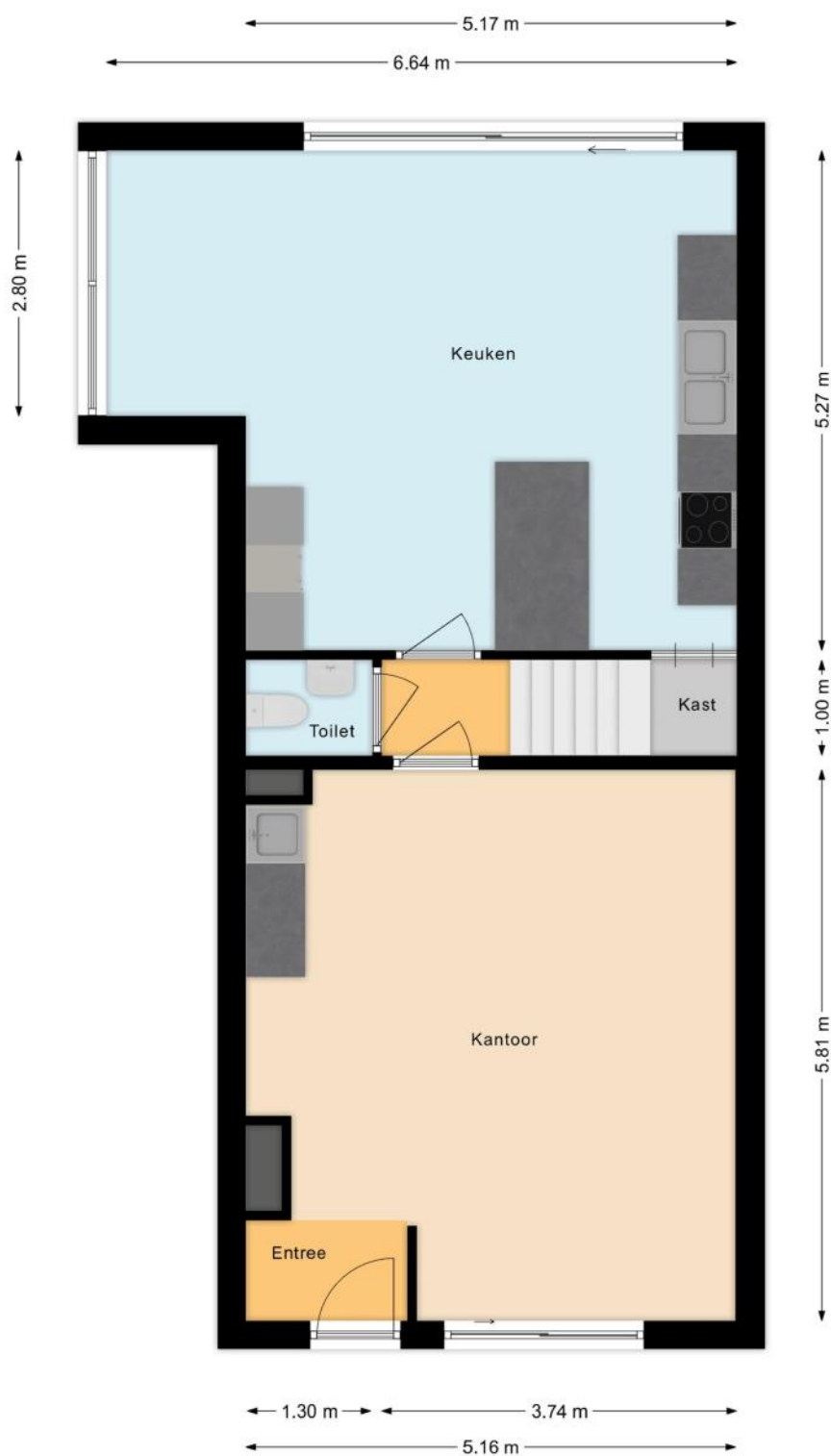








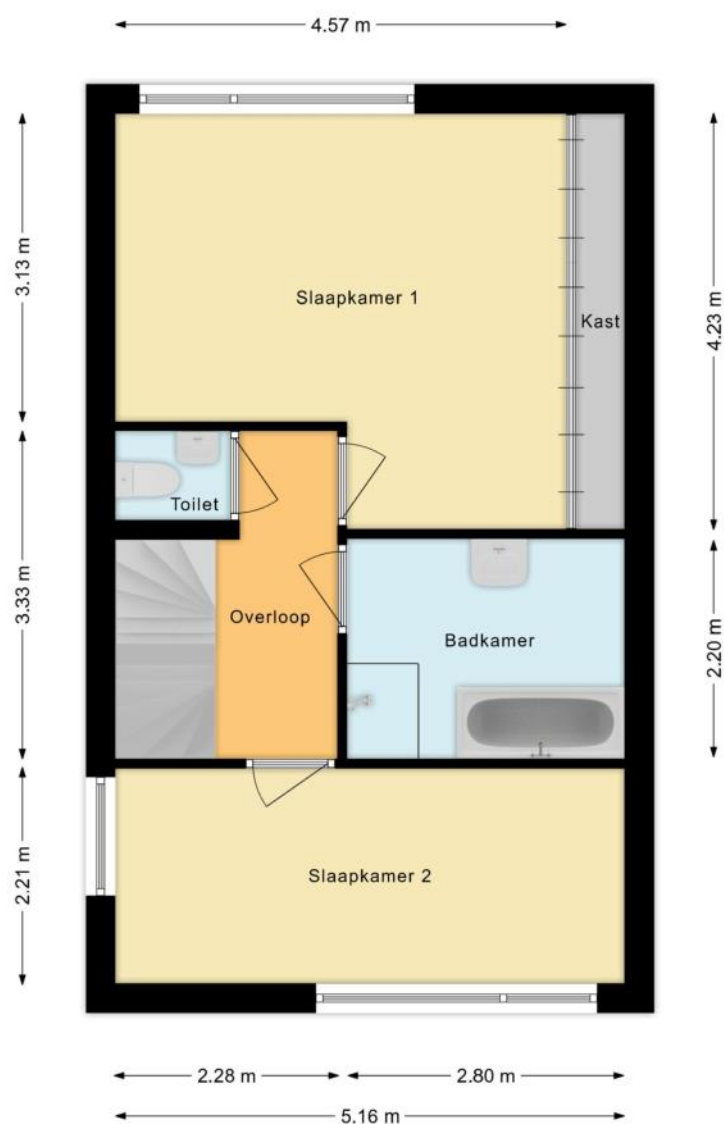
PLATTEGROND



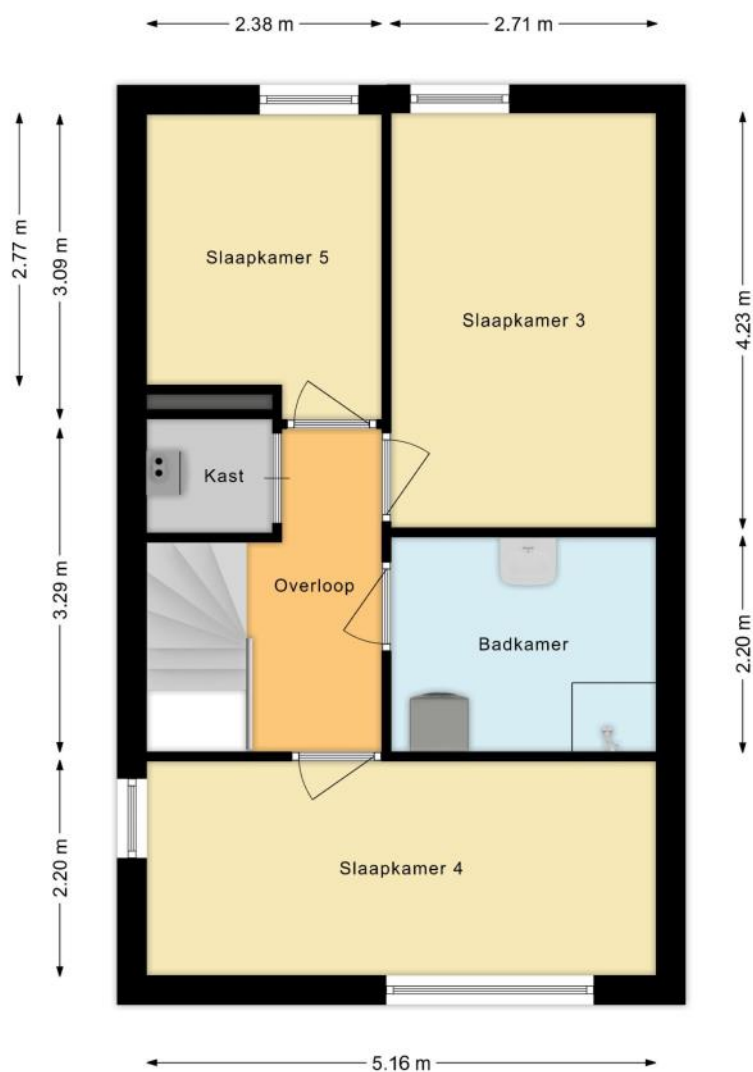
PLATTEGROND



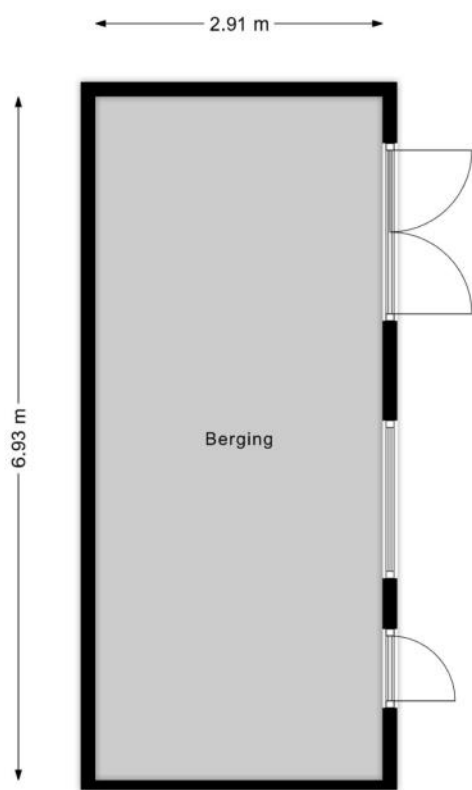
PLATTEGROND



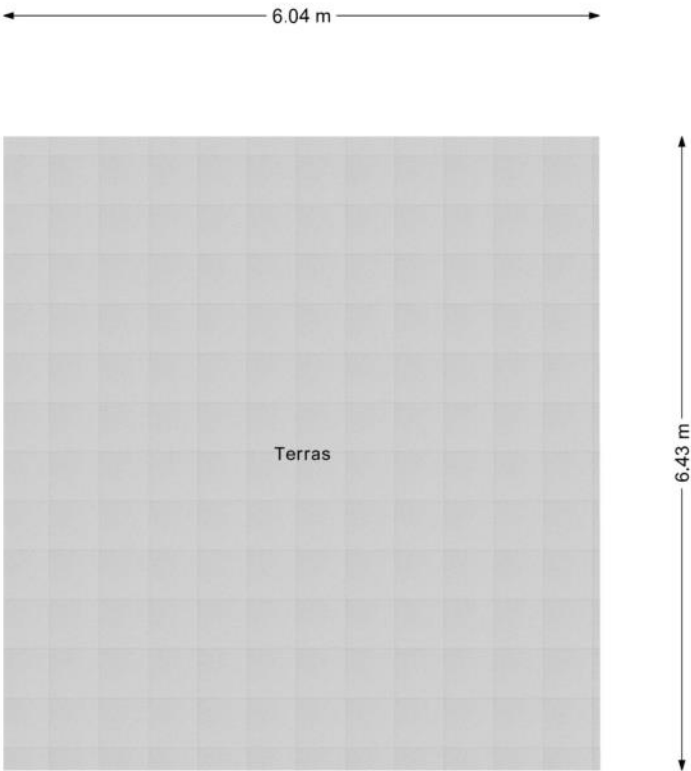
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	370 m ²
Inhoud	744 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	221 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Externe bergruimte	20 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 douches, 2 wastafels, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Warmtepomp
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Calenta HR 40C CW5
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	144 m ² (9m diep en 16m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Zegwaard A 1841

Oppervlakte	370 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Houten berging en kas zijn met vergunning geplaatst

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

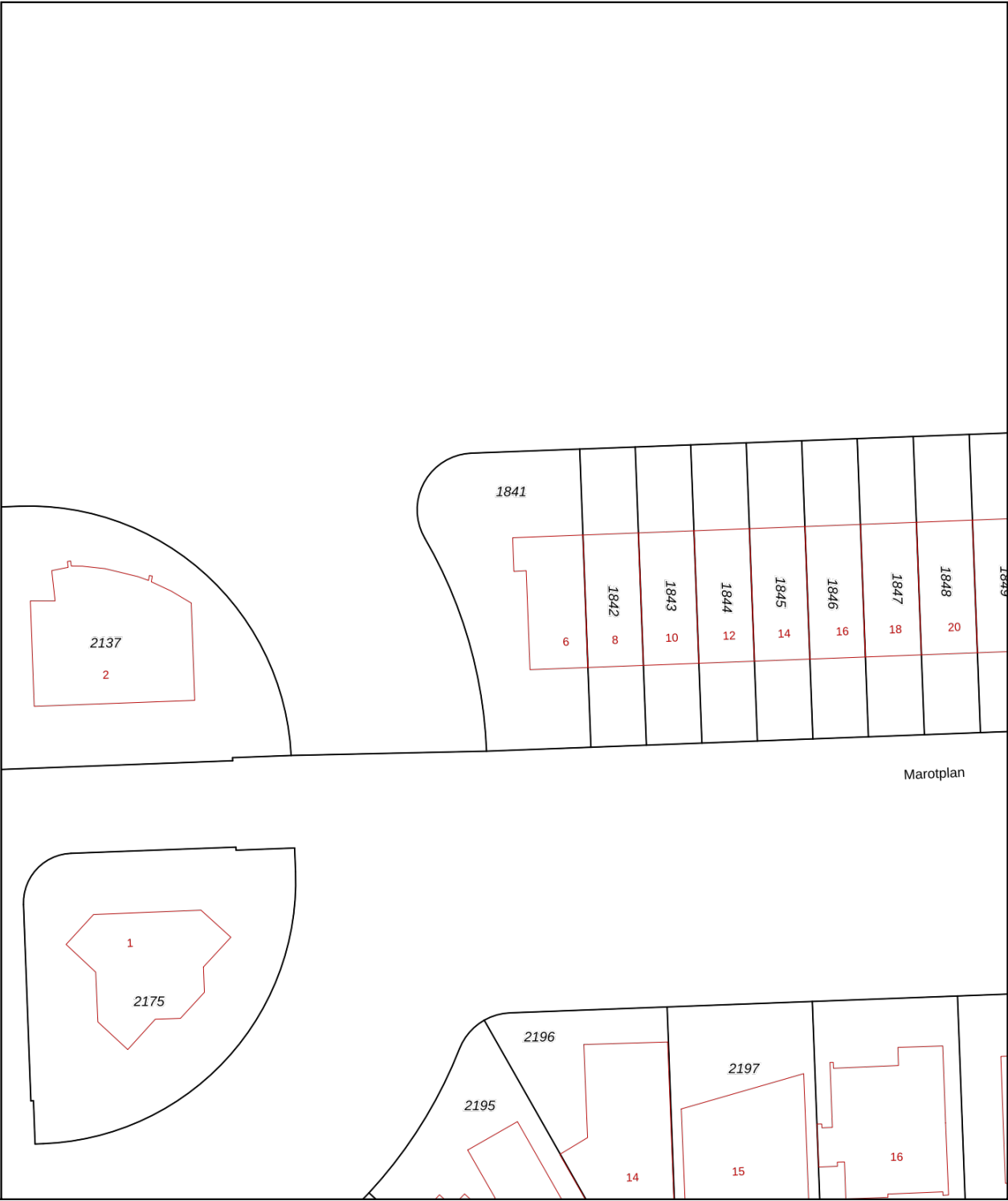
Naast de bovenstaande roerende zaken blijven er nog verschillende roerende zaken achter, gaan er zaken mee en worden zaken ter overname aangeboden.

Vraag naar de volledige lijst bij de verkopers.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zegwaard
Sectie A
Perceel 1841

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.