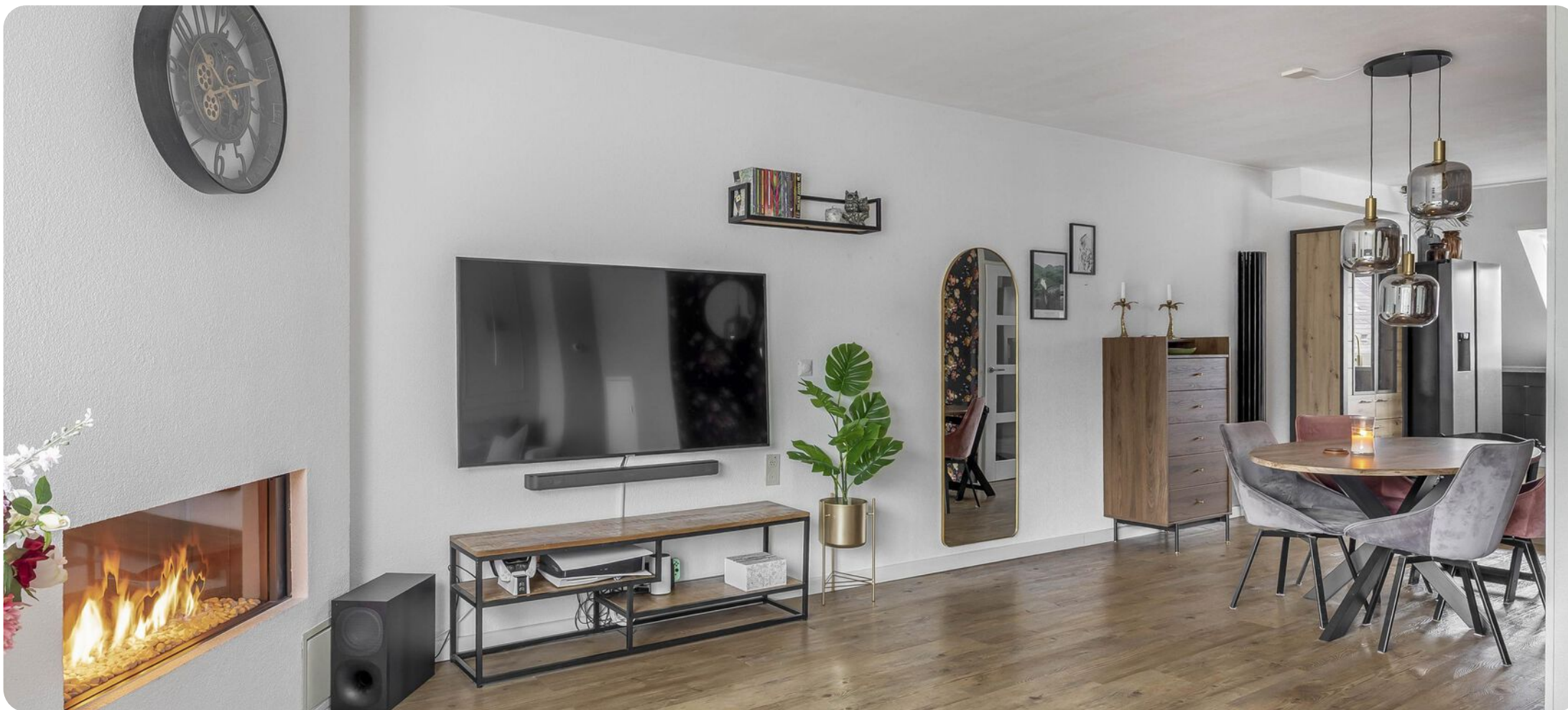


Zoetermeer

Hitchcockstrook 27



te>koop>

Vraagprijs
€ 325.000,- k.k.

Omschrijving

KEURIG VERZORGDE MAISONNETTE MET EXTRA VEEL RUIMTE

Ben je op zoek naar een sfeervol huis op een fijne plek in Zoetermeer? Dan is deze keurig onderhouden maisonnette aan de Hitcockstrook 27 in de wijk De Leyens zeker de moeite waard. De woning is verdeeld over twee verdiepingen en beschikt over een comfortabele leefruimte, twee slaapkamers (met mogelijkheid tot drie), een moderne keuken en een royaal balkon op het noordwesten. Door de geplaatste dakkapellen is niet alleen extra ruimte gecreëerd, maar ook veel daglicht binnengehaald. Een ideaal huis voor starters of stellen die nét even wat meer ruimte zoeken.

LICHTE WOONKAMER MET SFEERVOLLE GASKACHEL EN AIRCO

De eerste woonlaag is verrassend ruim en strak afgewerkt, met een warme houten vloer en lichte wanden die zorgen voor een prettige sfeer. De woonkamer voelt open en uitnodigend aan, met genoeg plek voor een gezellige zithoek en een aparte eethoek. Blickvanger is de sfeervolle gashaard, perfect voor koude avonden of gewoon voor wat extra gezelligheid. En ook in de zomer zit je hier en boven comfortabel, want in 2025 zijn er airco's geplaatst waarmee je het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat hebt.

Dankzij de grote ramen komt er veel licht naar binnen en dat maakt het een fijne plek om thuis te komen na een drukke werkdag. Vanuit de woonkamer heb je directe toegang tot het balkon, dat op het noordwesten ligt. Hier kun je in de middag en avond heerlijk in de zon zitten met een goed boek of een borrel.

MODERNE KEUKEN MET UITZICHT

De keuken is een echte blikvanger. Deze is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Denk aan een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, afzuigkap en voldoende kastruimte voor al je keukenspullen. De grote raampartij bij het aanrecht geeft je vrij uitzicht over de buurt én veel natuurlijke lichtinval tijdens het koken. Of je nu uitgebreid kookt voor vrienden of gewoon snel een maaltijd bereidt na je werk, dit is een keuken waar je blij van wordt.



Omschrijving

TWEE SLAAPKAMERS EN MEER MOGELIJKHEDEN

Op de bovenverdieping vind je twee goed bemeten slaapkamers. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is heerlijk licht dankzij de dakkapel. Ook de tweede slaapkamer is ruim genoeg voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, kinderkamer of logeerkamer. Dankzij de slimme indeling en extra bergruimte op deze verdieping is het ook mogelijk om relatief eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren, mocht daar behoefte aan zijn.

De badkamer is netjes en functioneel, met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, aansluiting voor de wasmachine en een handdoekradiator. Alles is strak betegeld in neutrale kleuren, waardoor je hier voorlopig niets aan hoeft te doen.

GOED ONDERHOUDEN EN ENERGIEZUINIG

Dit huis is gebouwd in 1978, maar is in de loop der jaren goed onderhouden en aangepast aan de eisen van nu. Het energielabel B zorgt ervoor dat je ook op het gebied van energiezuinigheid goed zit. De woning is voorzien van dubbele beglazing en geïsoleerde daken en muren. De actieve VvE is goed georganiseerd en de maandelijkse bijdrage bedraagt € 91,-. Daarnaast is parkeren in de buurt geen enkel probleem en woon je hier in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer.

FIJN WONEN IN DE LEYENS

De wijk De Leyens is al jarenlang geliefd bij een brede groep bewoners. Dat is niet zo gek, want deze wijk combineert het beste van twee werelden: rust en ruimte, met het gemak van alle voorzieningen in de buurt. Op loopafstand vind je winkelcentrum De Leyens, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen, een bakker, drogist en diverse horecagelegenheden. Ook scholen, sportfaciliteiten en het gezondheidscentrum zijn dichtbij.

De tramhalte van RandstadRail ligt op slechts enkele minuten lopen, waarmee je een directe verbinding hebt naar onder andere het centrum van Zoetermeer, Den Haag en Rotterdam. En voor wie graag in het groen vertoeft: het Noord-Aa recreatiegebied en het Wijkpark De Leyens liggen op fietsafstand. Ideaal voor een wandeling, sportieve activiteit of zomerse picknick.

De Leyens kenmerkt zich verder door de ruime opzet, veel openbaar groen en een kindvriendelijke sfeer. Of je nu je eerste stap op de woningmarkt zet of als stel wilt genieten van een fijne leefomgeving met alle gemakken dichtbij, hier zit je goed.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
- Ligging: in rustige wijk De Leyens
- Balkon op het noordwesten: middag- en avondzon
- Woonoppervlakte: ca. 90 m²
- Bouwjaar: 1978
- Aantal verdiepingen: 2
- Aantal kamers: 3
- Aantal slaapkamers: 2, met mogelijkheid tot 3
- Energietabel: B
- Sfeervolle gashaard in woonkamer
- Airco's (geplaatst in 2025)
- Actieve VvE: bijdrage € 91,- per maand
- Oplevering: in overleg

Omschrijving>

VERKOPERS AAN HET WOORD:

"Jaren wij hebben heerlijk gewoond in ons ruime, lichte huis. In de winter zaten wij gezellig bij de open haard, om dan vanaf april al heerlijk in de zon op het terras te zitten maar binnen toch koel door de airco's. Ook is het heerlijk dat alle voorzieningen dichtbij zijn, je stapt naar buiten en ben je zo in de supermarkt, in de stad of in een groene omgeving. Dit alles in een kindvriendelijke buurt, met ruim parkeergelegenheid."



Kenmerken



Woonoppervlakte

90 m²



Bouwjaar

1978



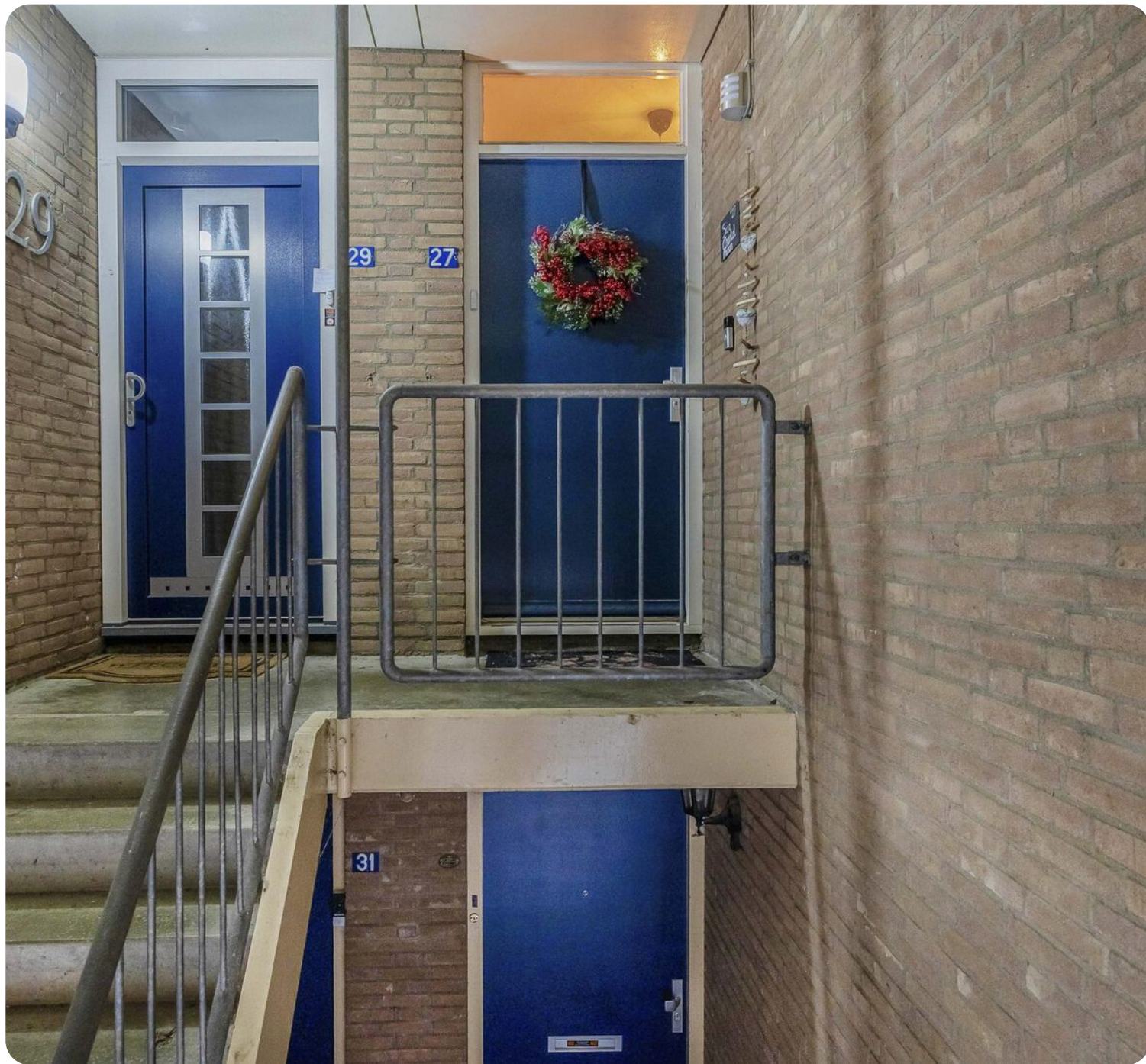
Slaapkamers

2

Soort	maisonnette
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	90 m ²
Inhoud	276 m ³
Bouwjaar	1978
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard (2023)
Isolatie	dubbel glas

B

















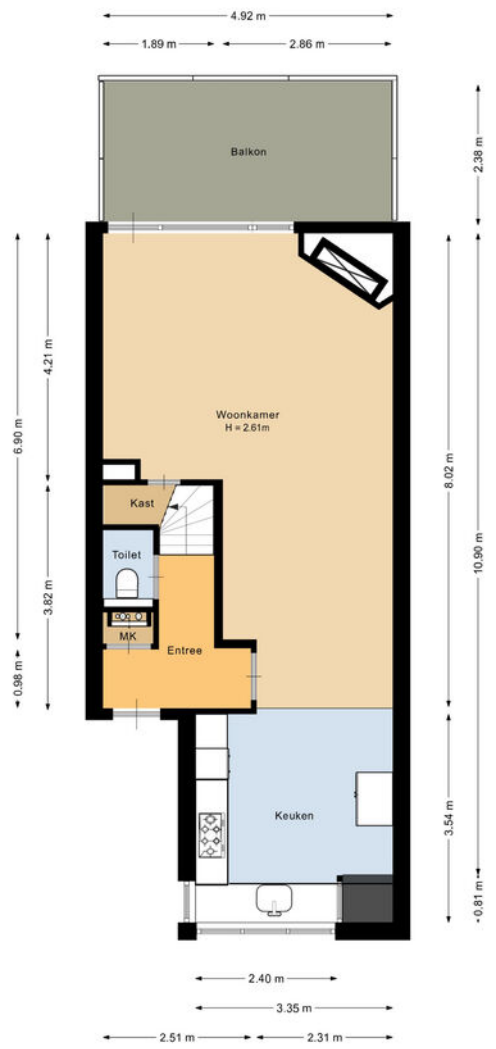


Virtueel>bezichtigen>

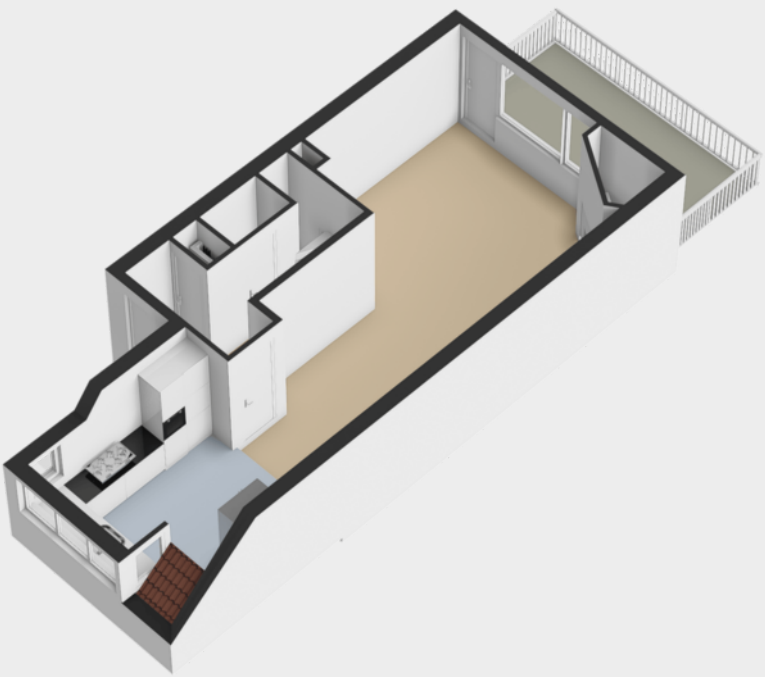
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



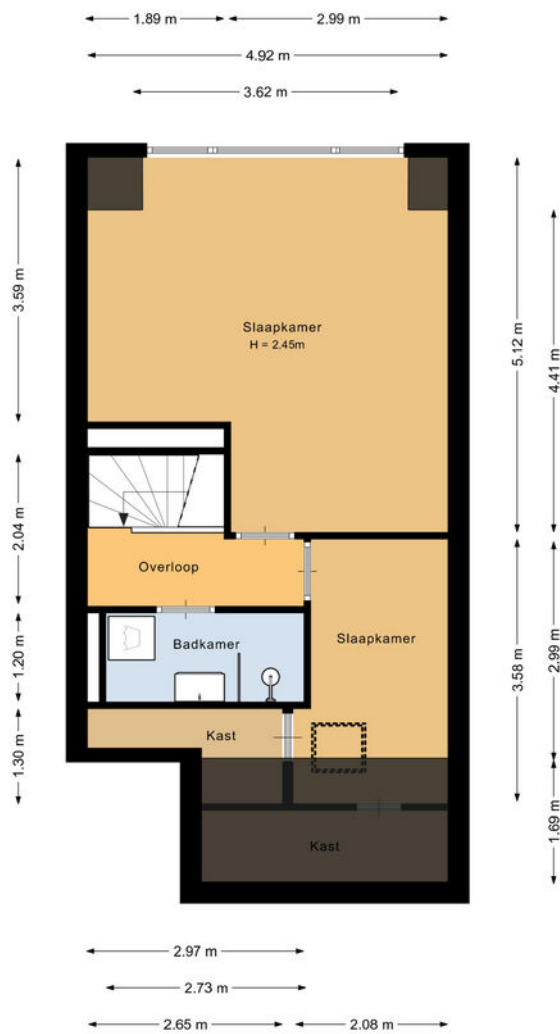
Plattegrond



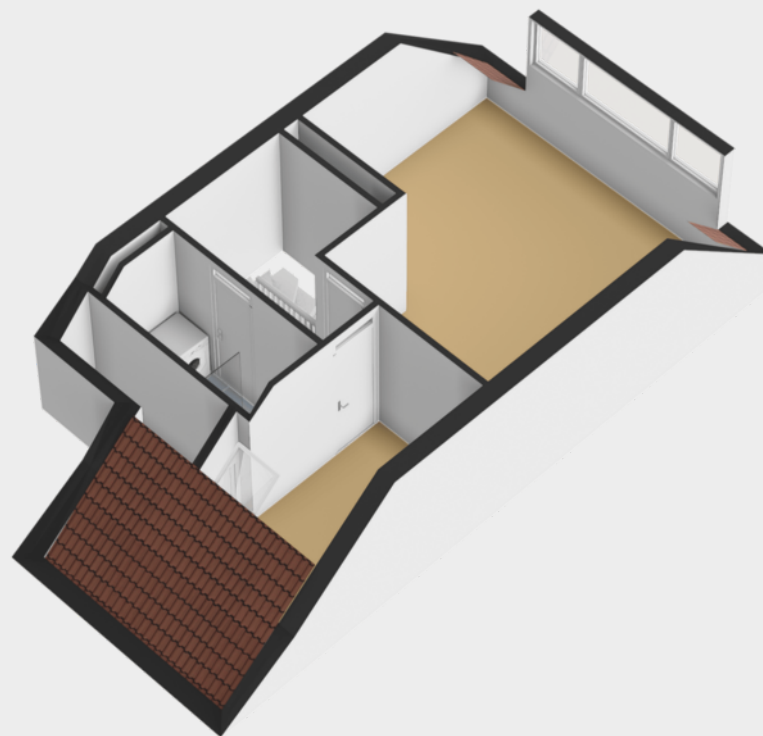
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



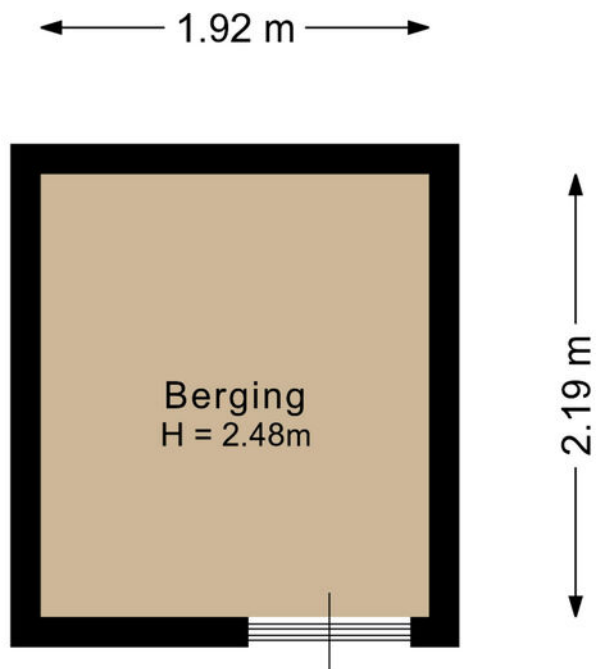
Plattegrond



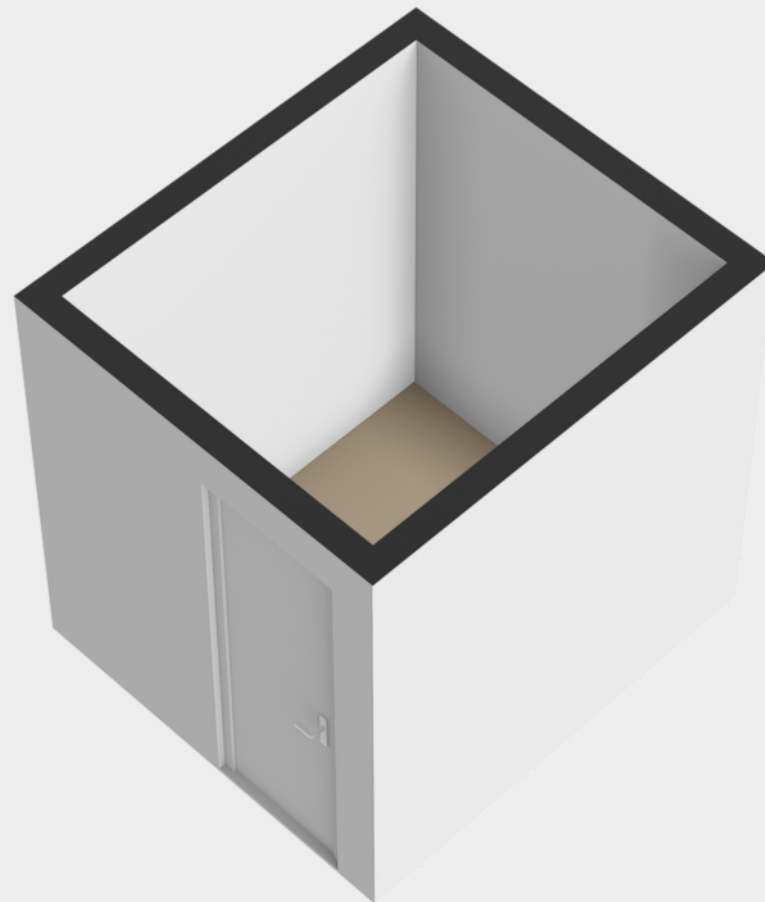
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- Bedden		X	
(Gas)kachels	X			Woning - Keuken			
Designradiator(en)	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen		X		- (gas)fornuis	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X		
- Kasten		X		- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnen	X			- koelkast		X	
- vitrages	X			- vriezer		X	
- rolgordijnen	X			- koel-vriescombinatie		X	
- (losse) horren/rolhorren	X			- vaatwasser	X		
Vloerdecoratie, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- vloerbedekking	X			Woning - Sanitair/sauna			
- PVC - vloer	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Overig, te weten				- toilet	X		
- Spiegels		X		- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren							
- douche (cabine/scherm)	X			Tuin - Overig			
- wastafel	X			Overige tuin, te weten			
- wastafelmeubel	X			- Bamboe schuttinkje	X		
- Wasmachine (was - droog combinatie)			X	- Barbecue		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinset		X					
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X						

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Jacob Leendert van Rijweg 20
2713 JA Zoetermeer

079 303 0036
zoetermeer@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Dion>
van Veelen>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 50 65 27 80
dvanveelen@vanherk.nl



Gabrielle>
Goutier>

NVM Makelaar

06 10 43 63 02
ggoutier@vanherk.nl



Froukje>
Xoen>

Commercieel Binnendienst Medewerker

079 303 0036
zoetermeer@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

079 303 00 36
zoetermeer@vanherk.nl
vanherk.n

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars>

Contactgegevens>

079 303 00 36

zoetermeer@vanherk.nl

vanherk.nl

