

Zoetermeer
Carmenschouw 11



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.

Omschrijving

INSTAPKLAAR HOEKHUIS MET STRAKKE AFWERKING

Aan de Carmenschouw 11 vind je een verrassend ruime en instapklare hoekwoning waar werkelijk alles aan klopt. Deze sfeervolle eengezinswoning met drie slaapkamers is sinds 2021 flink onder handen genomen: van een nieuwe keuken en badkamer tot strak gestuukte wanden, vernieuwde vloeren én twee strak aangelegde tuinen. En dat alles op loopafstand van het bruisende Stadshart van Zoetermeer.

MODERNE WOONKEUKEN EN LICHT LEEFRUIMTE

De woonkamer is een fijne, lichte ruimte met een strakke laminaat-visgraatvloer en een mooie overgang naar de halfopen keuken. De moderne keuken uit 2021 is uitgerust met inbouwapparatuur, een Quooker en veel werkruimte, een heerlijke plek voor kookliefhebbers. Het geheel heeft een eigentijdse uitstraling, met rustige kleuren en een praktische indeling.

Via de woonkamer heb je toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden. Ook aan de voorzijde is een verzorgde tuin aangelegd, waardoor je altijd wel ergens een plekje in de zon of schaduw vindt. De tuinen zijn in respectievelijk 2022 en 2024 vernieuwd en daarmee een verlengstuk van de leefruimte geworden.

NIEUWE BADKAMER EN DRIE GOEDE SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping vind je twee grote slaapkamers en de splinternieuwe badkamer (december 2025) met een luxe uitstraling, inloopdouche, modern wastafelmeubel en stijlvol tegelwerk. Alles tot in de puntjes afgewerkt en klaar voor gebruik.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een derde slaapkamer. Ook is hier voldoende bergruimte te vinden. Dankzij de drie woonlagen is dit huis ideaal voor starters of jonge gezinnen die ruimte zoeken om te groeien.



Omschrijving>

GOED ONDERHOUDEN EN ENERGIELABEL C

Niet alleen aan de binnenkant is dit huis grondig aangepakt. De platte daken zijn vernieuwd in 2021, het schilderwerk buiten is toen ook direct gedaan en het energielabel is een nette C. Het huis is grotendeels gestuukt en daardoor fris en strak afgewerkt. Hier hoeft je echt niets meer te doen, verhuizen en genieten maar.

NABIJ HET STADSHART EN TOCH RUSTIG

De ligging van dit huis is minstens zo aantrekkelijk als het huis zelf. Je woont hier in een autoluwe, kindvriendelijke straat op een steenworp afstand van het Stadshart van Zoetermeer. Winkels, horeca, openbaar vervoer en scholen zijn allemaal binnen handbereik. Ideaal voor wie het gemak van de stad zoekt, maar ook wil genieten van rust en comfort in huis.

WIJKOMSCHRIJVING – ZOETERMEER

Zoetermeer is al jaren geliefd onder woningzoekenden die centraal willen wonen met veel voorzieningen dichtbij. De stad combineert stedelijk gemak met verrassend veel groen, en dat merk je ook in de buurt van Carmenschouw. In een paar minuten wandel je naar het Stadshart, waar je onder andere terecht kunt voor uitgebreide winkelmogelijkheden, een bioscoop, diverse restaurants en gezellige cafés. Ook zijn er meerdere supermarkten in de directe omgeving en ben je zo bij scholen, sportvoorzieningen en speeltuinen. Het openbaar vervoer is goed geregeld met RandstadRail en diverse busverbindingen. En met de A12 om de hoek zit je zo richting Den Haag, Utrecht of Rotterdam. Kortom: centraal, compleet en comfortabel wonen.

VERKOPER AAN HET WOORD

"We hebben in dit huis altijd met veel plezier en warmte gewoond. We genieten elke dag van de rust en het gevoel van thuiskomen, terwijl winkels, scholen en natuur toch dichtbij zijn. De tuin is voor ons altijd een plek geweest om te ontspannen, te spelen en samen te zijn in elk seizoen. We hopen dat de volgende bewoners net zoveel plezier en rust hebben als wij hebben gehad."

KENMERKEN VAN DE WONING

- Vraagprijs: € 425.000
- Gelegen in rustige en groene woonwijk
- Achtertuin op het zuiden
- Woonoppervlakte: 97 m²
- Perceeloppervlakte: 174 m²
- Bouwjaar: 1978
- Aantal verdiepingen: 3
- Aantal kamers: 4
- Aantal slaapkamers: 3
- Energietabel: C
- Keuken (2021) met inbouwapparatuur en Quooker
- Badkamer (2025) met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet
- Oplevering in overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

97 m²



Bouwjaar

1978



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

131 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	97 m ²
Perceeloppervlakte	131 m ²
Inhoud	404 m ³
Bouwjaar	1978
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2025)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

C















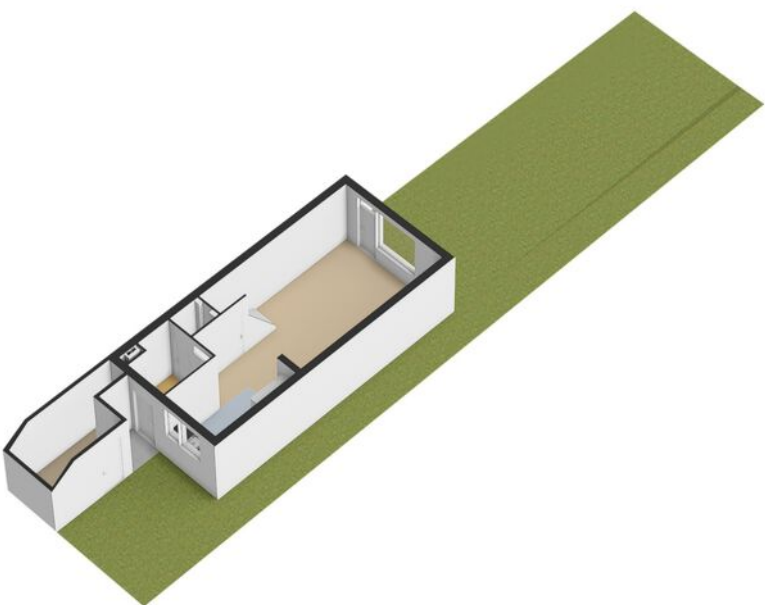
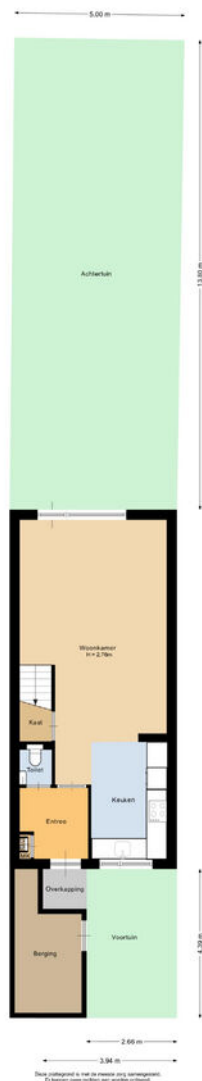


Virtueel▶bezichtigen▶

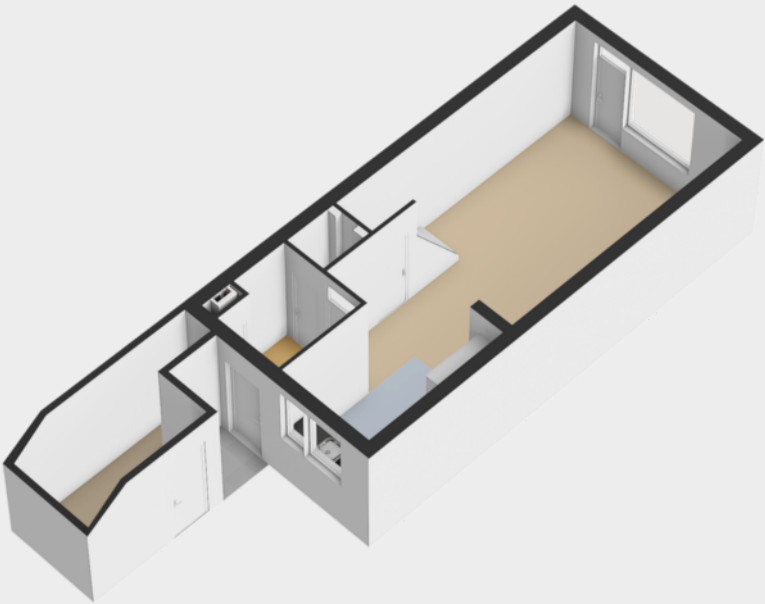
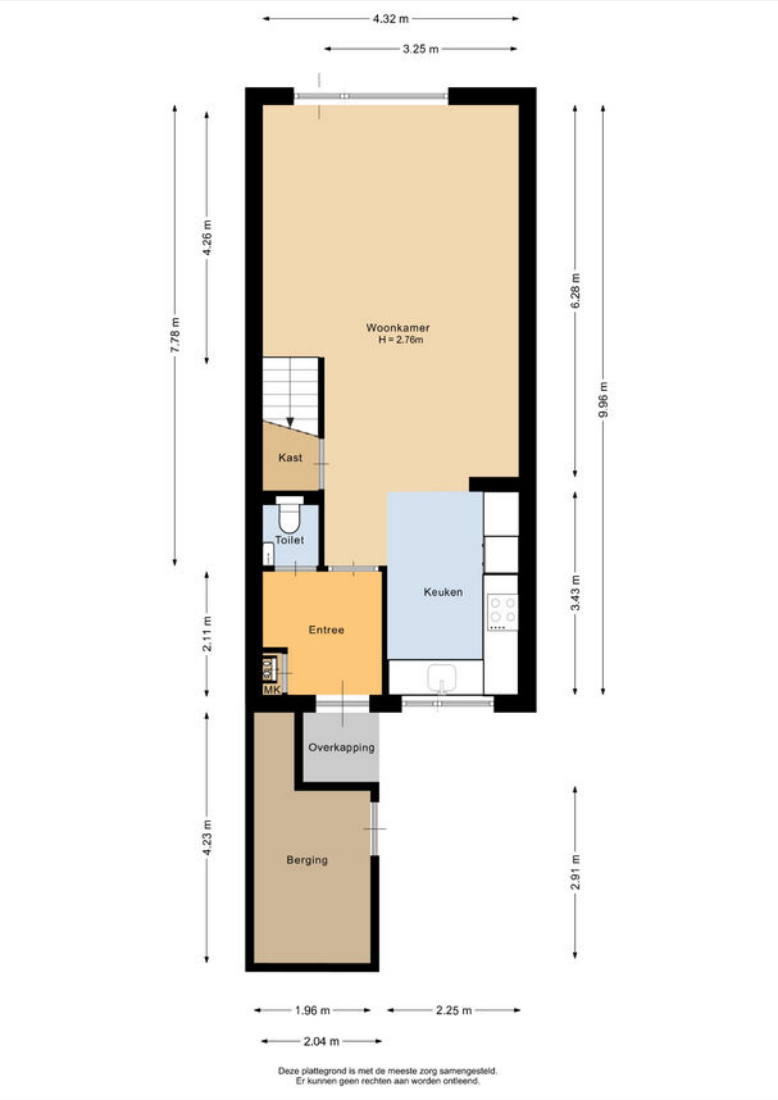
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Plattegrond



Plattegrond



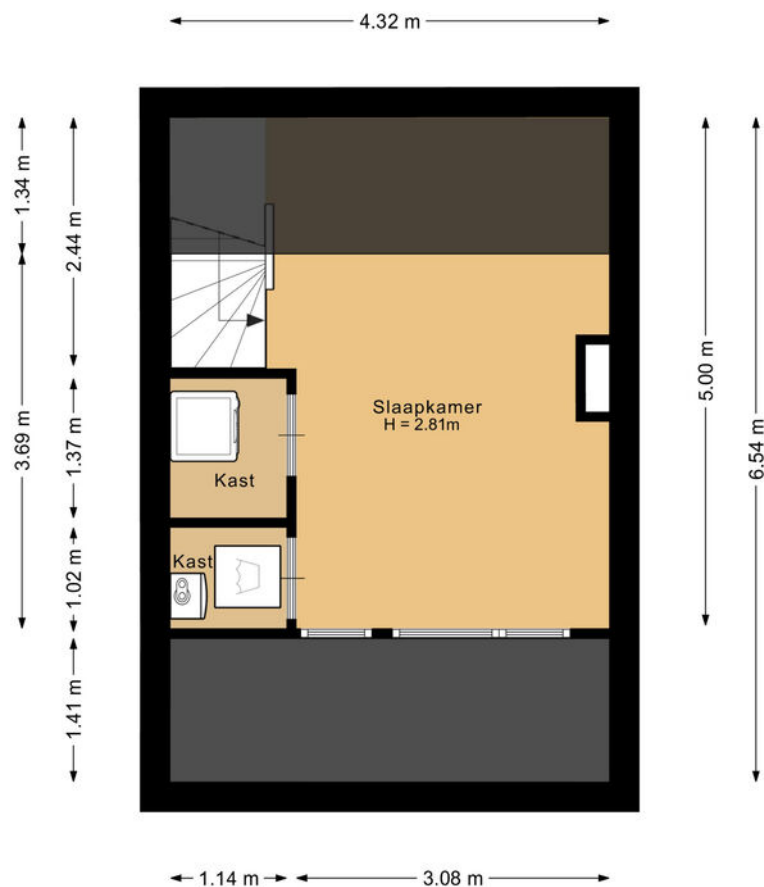
Plattegrond



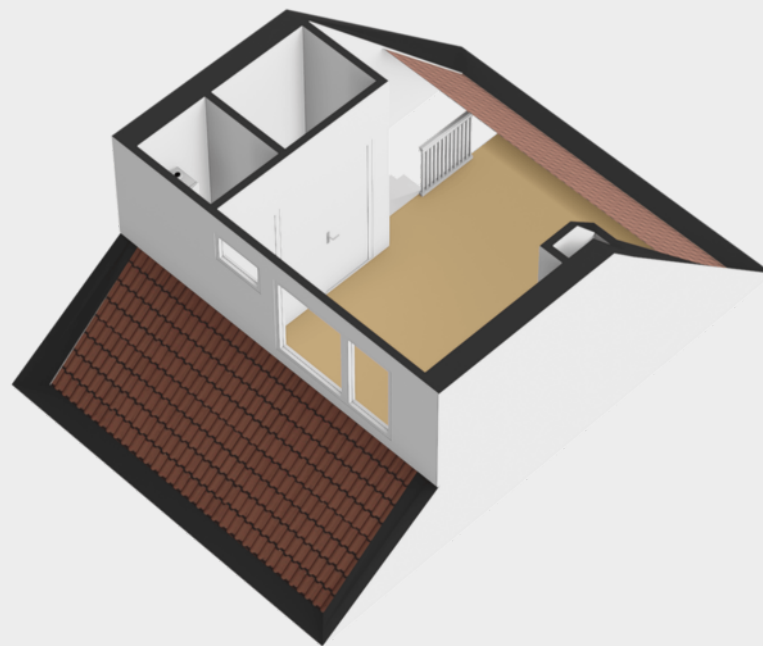
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Designradiator(en)	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen	X			- magnetron	X		
				- oven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- kast op zolder	X			- vriezer		X	
				- koel-vriescombinatie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails	X			- Quooker	X		
- gordijnen		X		- koffiezetapparaat		X	
- vitrages	X						
- lamellen	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- laminaat	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)		X	
Overig, te weten				- fontein	X		
- spiegelwanden		X					
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
				- douche (cabine/scherm)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- stoomdouche (cabine)	X			olijfboom		X	
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X			Tuin - Overig			
- toilet	X			Overige tuin, te weten			
- toilethouder	X			- (sier)hek	X		
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
Kluis		X					
(Voordeur)bel		X					
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	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 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 hypotheken, 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

