

Zoetermeer
Joris Ivensstrook 28



te>koop>

Vraagprijs
€ 375.000,-

Omschrijving

HEERLIJK WONEN IN DE LEYENS

In de gewilde wijk De Leyens staat deze fijne eengezinswoning met een woonoppervlakte van 94 m² en drie verrassend ruime slaapkamers. Een huis dat perfect past bij starters en jonge doorstromers die comfortabel willen wonen, zonder eerst te veel te hoeven klussen. De afwerking is netjes, de keuken is modern uitgevoerd en dankzij de kunststof kozijnen is het onderhoud beperkt.

De ligging is daarnaast een groot pluspunt. Je woont hier op korte afstand van winkelcentrum De Leyens, het Stadshart van Zoetermeer, gezondheidscentra en recreatiegebied Noord Aa. Alles wat je nodig hebt ligt letterlijk binnen handbereik.

LICHTE WOONKAMER MET FIJNE INDELING

Bij binnenkomst merk je meteen dat dit huis prettig is ingedeeld. De woonkamer biedt voldoende plek voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde, met zicht op de straat. Het grote raam zorgt voor veel daglicht, wat de ruimte een open en frisse uitstraling geeft. De lichte vloer draagt bij aan het rustige geheel en maakt het eenvoudig om hier je eigen stijl aan toe te voegen.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, met directe verbinding via een kunststof schuifpui naar de tuin. De opstelling is praktisch: koken, tafelen en ontspannen lopen hier logisch in elkaar over. Dit is zo'n ruimte waar je doordeweeks gezellig aan tafel zit en in het weekend uitgebreid dineert met vrienden of familie.

De nieuwe moderne keuken (2023) is strak uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en opbergruimte. Hier kook je comfortabel, met alles binnen handbereik.

Via de keuken is er toegang naar de bijkeuken. Deze ruimte is verwarmd, voorzien van wasmachine en droger opstelling en voorzien van een vliering voor extra opbergruimte. Via de bijkeuken is er ook toegang tot de riante achtertuin.



Omschrijving

DRIE RUIE SLAAPKAMERS EN BADKAMER

Op de verdieping vind je drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk van prettig formaat. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een groot bed en een royale kledingkast. De overige twee kamers zijn eveneens verrassend ruim en daardoor perfect geschikt als kinderkamer, thuishkantoor of hobbyruimte. Voor starters die graag extra ruimte willen of jonge gezinnen die willen doorgroeien, is dit een groot voordeel.

De badkamer is functioneel ingedeeld en netjes onderhouden. Dankzij de praktische opzet is alles aanwezig wat je nodig hebt, voorzien van een wastafel, douchecabine en toilet (Sanibroyeur). Met twee woonlagen is de indeling overzichtelijk en efficiënt, precies wat je zoekt in een comfortabel gezinshuis.

ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDOOSTEN

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, wat betekent dat je hier al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en biedt voldoende ruimte voor een loungeset of eettafel. Of je nu 's ochtends een kop koffie drinkt in de zon of 's avonds de barbecue aansteekt, dit is een fijne buitenruimte waar je echt iets mee kunt.

De erfafscheidingen zorgen voor privacy en het geheel voelt besloten en rustig aan. Een prettige plek om je eigen buitenparadijs van te maken.

WONEN IN HET POPULAIRE DE LEYENS

De Leyens is al jaren een geliefde wijk in Zoetermeer en dat is niet voor niets. De wijk is groen opgezet en kindvriendelijk. Je vindt hier diverse speelvoorzieningen, basisscholen en sportverenigingen in de directe omgeving. Het winkelcentrum De Leyens ligt op loopafstand voor de dagelijkse boodschappen, terwijl je voor een

uitgebreider aanbod binnen enkele minuten in het Stadshart van Zoetermeer staat.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Openbaar vervoer is dichtbij en uitvalswegen richting Den Haag, Rotterdam en Utrecht zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast ligt recreatiegebied Noord Aa op korte afstand. Hier kun je wandelen, hardlopen, fietsen of op zomerse dagen genieten aan het water. De combinatie van voorzieningen, groen en bereikbaarheid maakt dit een ideale woonomgeving voor starters en jonge gezinnen die comfortabel willen wonen met alles dichtbij.

KENMERKEN

- * Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
- * Gelegen in de gewilde wijk De Leyens, nabij winkelcentrum, Stadshart, gezondheidscentra en Noord Aa
- * Tuin gelegen op het zuidoosten
- * Moderne keuken 2023
- * Vernieuwde kunststof kozijnen muv de dakramen
- * Woonoppervlakte: 94 m²
- * Perceeloppervlakte: 118 m²
- * Bouwjaar: 1978
- * Aantal verdiepingen: 2
- * Aantal kamers: 4
- * Aantal slaapkamers: 3
- * Energielabel: B
- * Oplevering: in overleg
- * Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing



Kenmerken>



Woonoppervlakte

94 m²



Bouwjaar

1978



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

118 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	94 m ²
Perceeloppervlakte	118 m ²
Inhoud	327 m ³
Bouwjaar	1978
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2022)

B















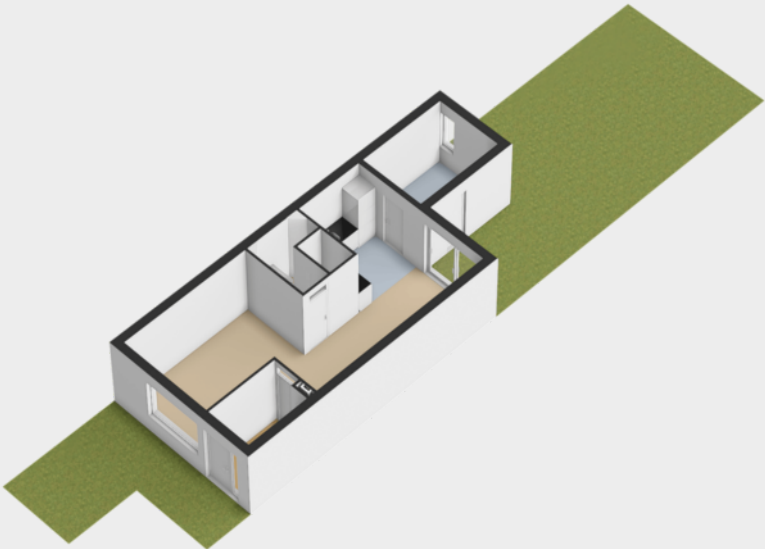
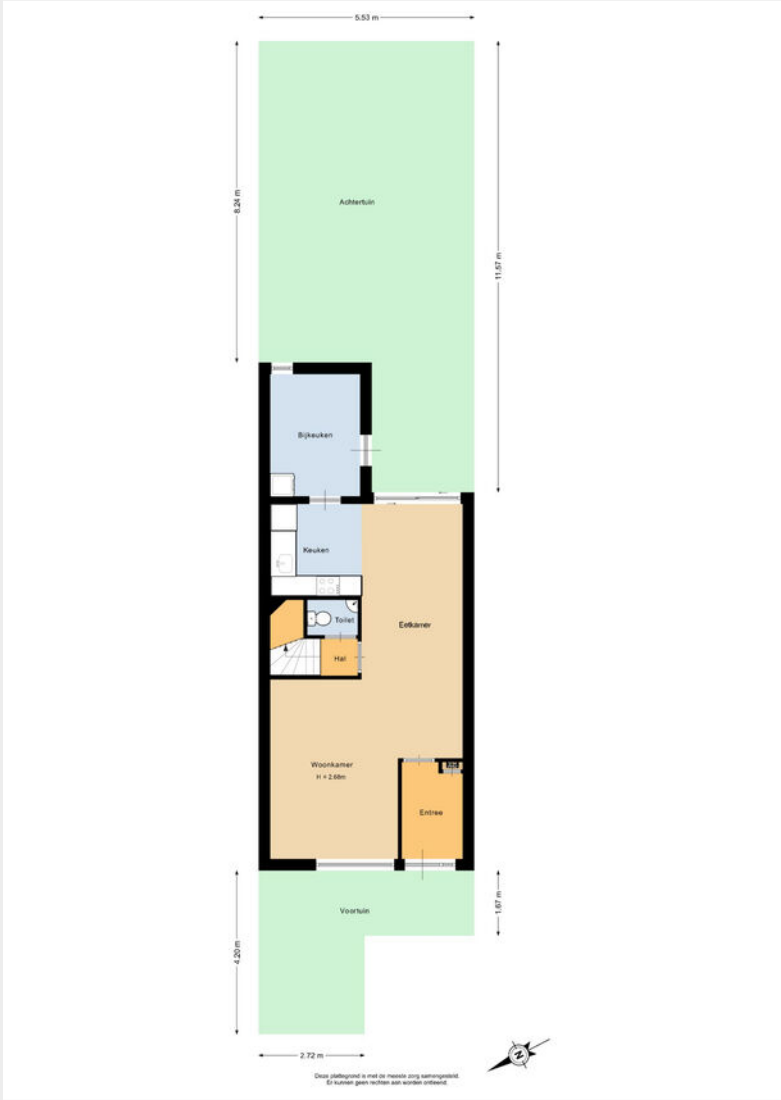


Virtueel>bezichtigen>

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



Plattegrond



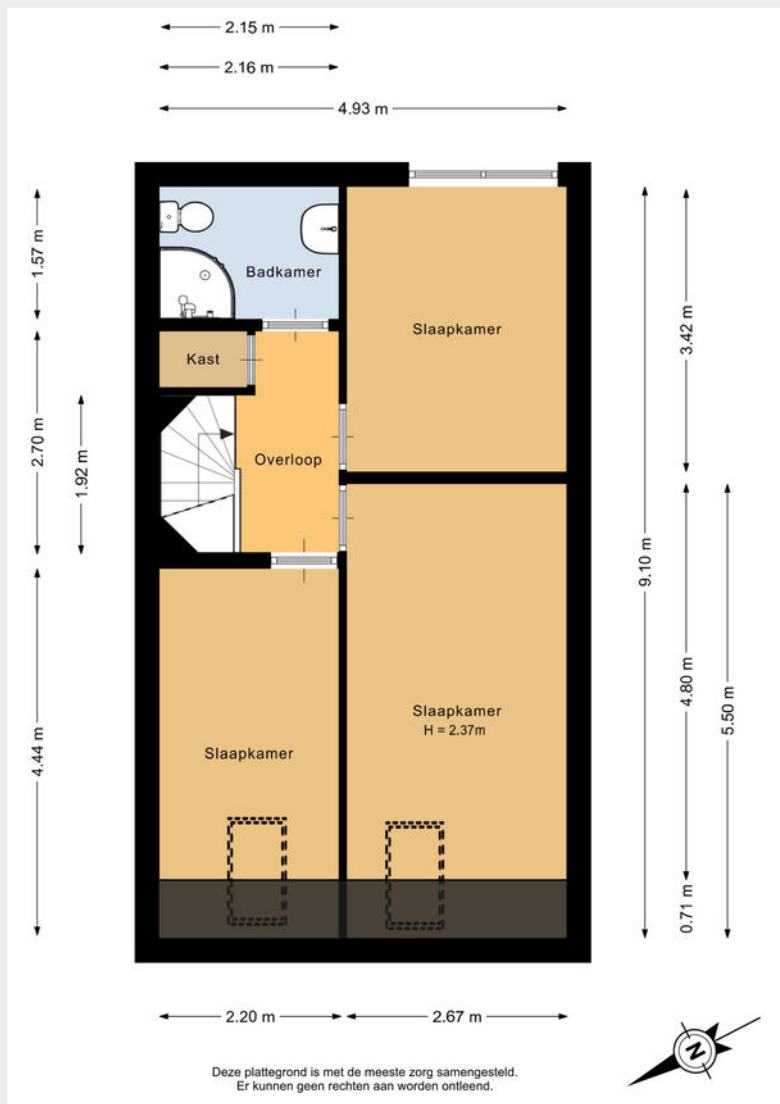
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Designradiator(en)	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- combi-oven/combimagnetron	X		
- De woning is voor een deel voorzien van een Philips Hue systeem met verlichting en bediening.		X		- koel-vriescombinatie	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser	X		
- Kasten in de kleinere voor- en achter slaapkamer en in de berging / bijkeuken. In de kleinere voor slaapkamer is de vloerbedekking om de kast heen gelegd; dit is ook in de grotere voor slaapkamer het geval.	X			- Quooker	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- rolgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- lamellen	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)		X	
				- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- vloerbedekking	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- plavuizen	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Sanibroyeurtoilet spoelt af en toe spontaan door.	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	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		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
De achtertuinverlichting is onderdeel van het aanwezige Philips Hue systeem.		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Het betreft het sierhek in het voortuintje.	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



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar - Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@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

