

Zoetermeer
Waarderstraat 109



te>koop>

Vraagprijs
€ 525.000,- k.k.

Omschrijving

RUIME GEZINSWONING MET VOLLE MOGELIJKHEDEN

Aan de Waarderstraat 109 in Zoetermeer staat deze ruime gezinswoning van 132 m² woonoppervlakte, met vier slaapkamers, een diepe tuin op het zuidoosten én twee eigen parkeerplaatsen op een afgesloten (mandelig) achterterrein. Een degelijk gebouwd huis uit 2005 met energielabel B, waar de basis goed is en jij het afwerkingsniveau volledig naar je eigen hand kunt zetten.

Dit is zo'n huis waar (jonge) gezinnen hun eigen thuis van kunnen maken. Geen kant-en-klaar plaatje, maar wél ruimte, licht en potentie. En juist dat maakt dit huis interessant.

LICHTE WOONKAMER MET TUINCONTACT

De woonkamer is ruim opgezet en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin. Hier kijk je direct het groen in en haal je buiten naar binnen. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel waar je met het hele gezin kunt samenkomen.

De afwerking is eenvoudig en vraagt om modernisering, maar de basis, de maatvoering, de lichtinval en de indeling kloppen. Met een nieuwe vloer, strakke wanden en een eigentijdse keuken maak je hier een fijne leefruimte waar je jaren vooruit kunt.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is functioneel, maar gedateerd. Ook hier geldt: de ruimte is goed, de mogelijkheden zijn er. Wil je een open keuken? Of juist een moderne leefkeuken met veel kastruimte? Hier kun je jouw woonwensen realiseren zonder eerst te hoeven verbouwen aan de constructie.

VIER SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers van goed formaat. De grootste slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast. De andere slaapkamer op zolder is ook ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.



Omschrijving

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, wastafel en toilet. Ook hier is de uitvoering netjes, maar eenvoudig. Met een update maak je er eenvoudig een frisse, eigentijdse badkamer van die past bij de rest van je nieuwe thuis.

De tweede verdieping is momenteel een open zolderruimte. Dit is een groot pluspunt. Hier kun je nog volledig je eigen indeling bepalen. Denk aan een extra slaapkamer, een ruime master met dakkapel, een werkruimte of een combinatie van beide. Voor jonge gezinnen die vooruit willen denken is dit een kans om extra woonmeters toe te voegen zonder te hoeven uitbouwen.

Met drie woonlagen en een woonoppervlakte van 132 m² biedt dit huis simpelweg veel ruimte om mee te groeien.

DIEPE TUIN EN EIGEN PARKEERPLAATSEN

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is verrassend diep. Dat betekent in de ochtend en middag zon in de tuin. Er is voldoende ruimte voor een terras, speelplek voor de kinderen en groen naar eigen smaak. Ook hier kun je het helemaal naar je hand zetten.

Een groot voordeel van dit huis zijn de twee parkeerplaatsen op het eigen, afgesloten achtergelegen terrein. Geen gedoe met zoeken naar een plek, maar gewoon parkeren op je eigen terrein. Zeker in een gezinswijk is dat een luxe die je dagelijks waardeert.

De buitenzijde van het huis is goed onderhouden en het schilderwerk verkeert in prima staat. Bouwjaar 2005 betekent daarnaast goede isolatie en een degelijke bouwkwaliteit. Het energielabel B bevestigt dat dit een comfortabel en energiezuinig huis is.

WONEN IN KINDVRIENDELIJK OOSTERHEEM

De Waarderstraat ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Oosterheem. Een wijk die bekend staat om haar brede straten, speelvoorzieningen en goede bereikbaarheid. Hier wonen veel jonge gezinnen en dat merk je aan de sfeer. Scholen, kinderopvang en sportverenigingen liggen in de directe omgeving. Ook winkelcentrum Oosterheem bevindt zich op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast is het openbaar vervoer goed geregeld met RandstadRail en busverbindingen in de buurt, waardoor je snel richting Den Haag of Rotterdam reist.

De uitvalswegen richting A12 zijn eveneens goed bereikbaar. Dat maakt deze locatie aantrekkelijk voor forenzen die rustig willen wonen, maar wel snel onderweg willen zijn.

Kortom: een fijne woonomgeving waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en je alle voorzieningen binnen handbereik hebt.

Omschrijving

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 500.000,- k.k.
- Gelegen in kindvriendelijke wijk Oosterheem, nabij winkels en openbaar vervoer
- Tuin op het zuidoosten
- Woonoppervlakte: 132 m²
- Perceeloppervlakte: 146 m²
- Bouwjaar: 2005
- Aantal verdiepingen: 3
- Aantal kamers: 5
- Aantal slaapkamers: 4
- Energie label: B
- Vrijstaande stenen berging
- Twee parkeerplaatsen op eigen, afgesloten terrein
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Projectnotaris JHD Notarissen van toepassing
- Oplevering: in overleg, kan snel



Kenmerken



Woonoppervlakte

132 m²



Bouwjaar

2005



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

146 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Inhoud	479 m ³
Bouwjaar	2005
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	volledig geïsoleerd























Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale > gegevens >

Adres

Waarderstraat 109

Postcode/plaats

2729 MB Zoetermeer

Sectie/perceel

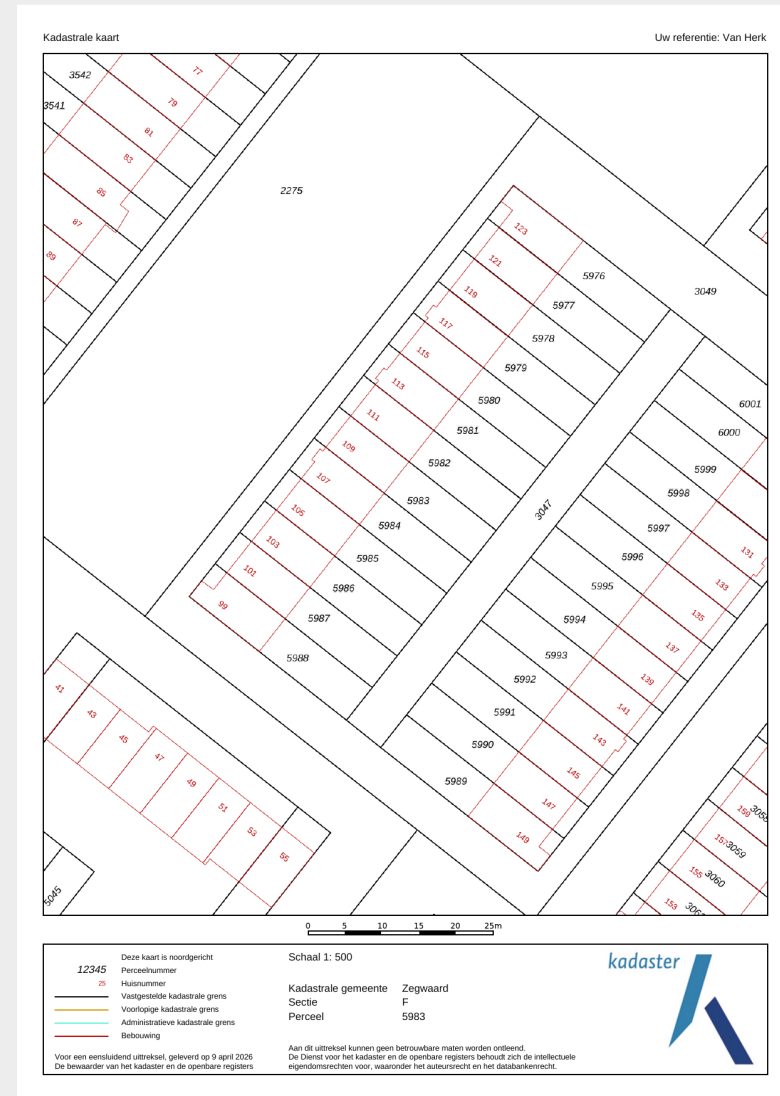
Sectie F, nummer 3046

Kadastraal eigendom

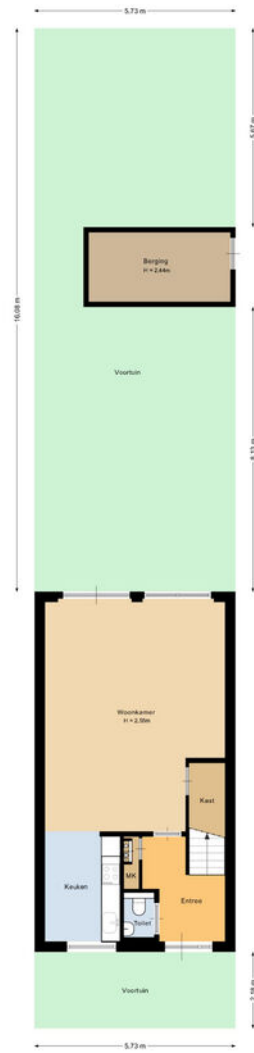
Volle eigendom

Perceelpervlakte

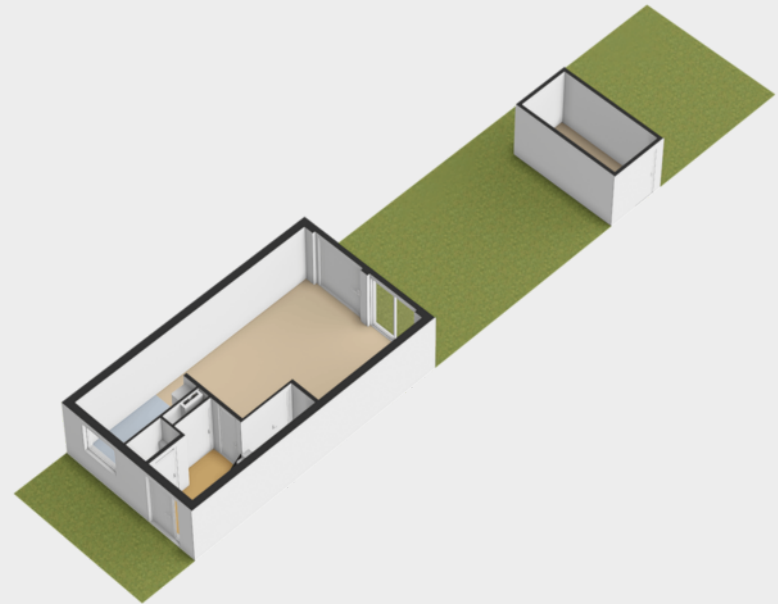
146 m²



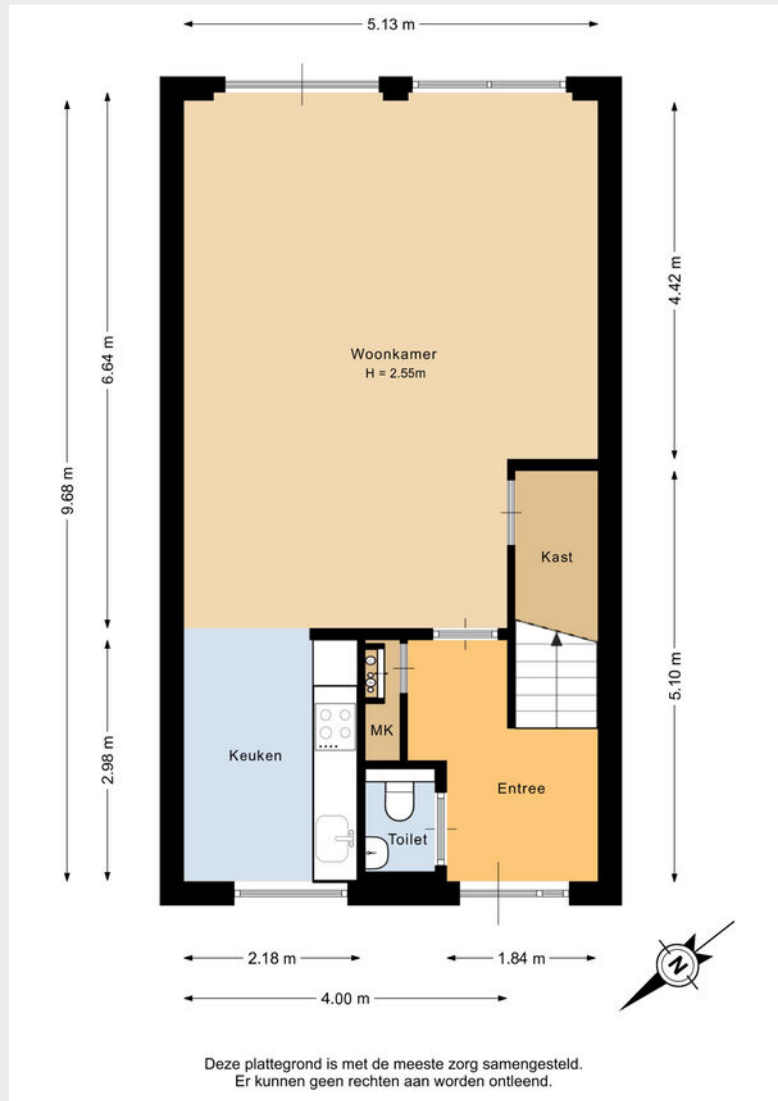
Plattegrond



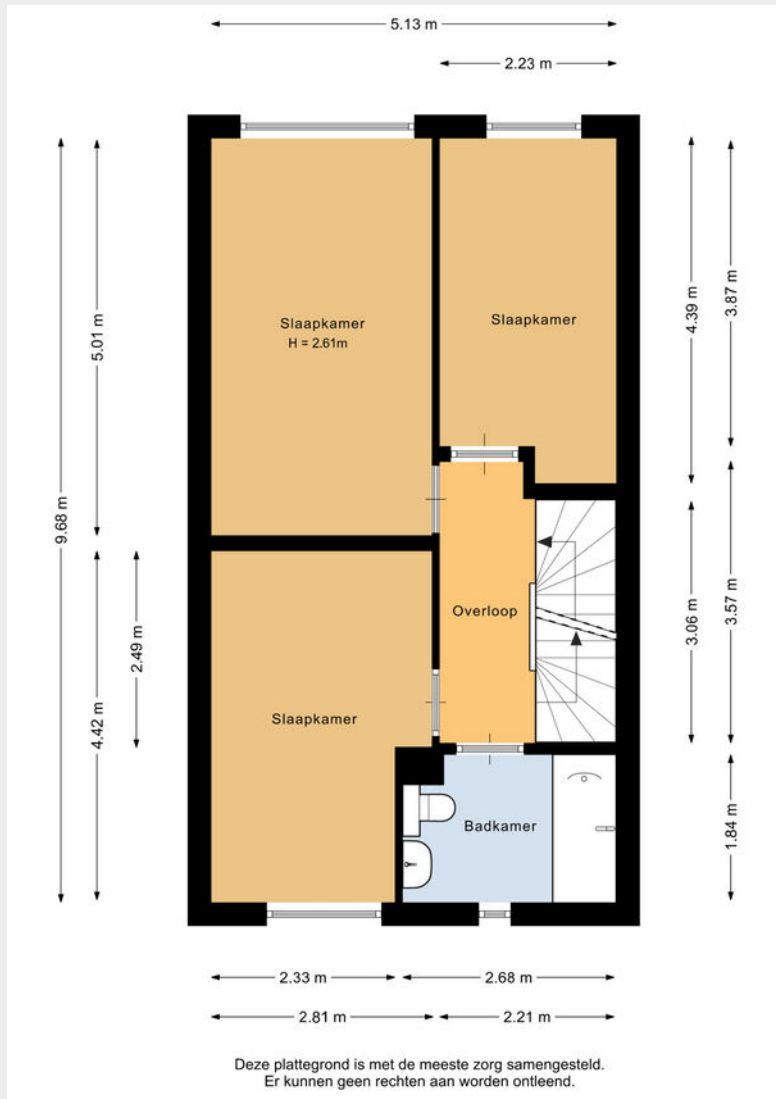
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



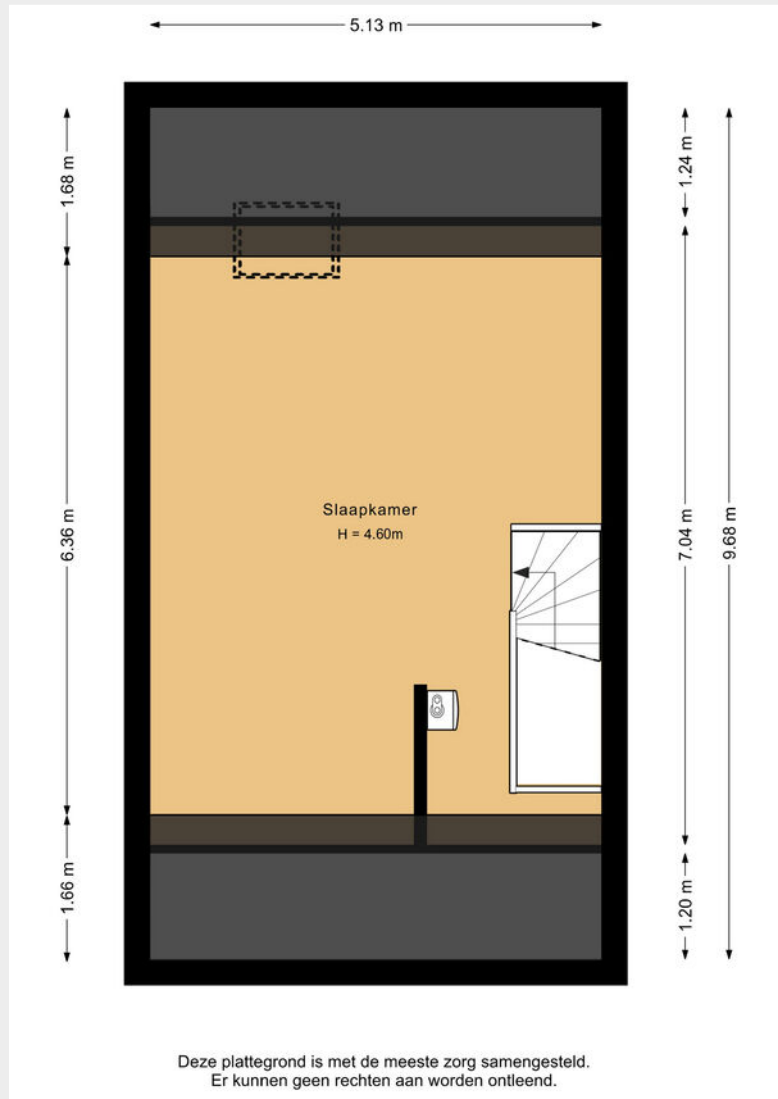
Plattegrond



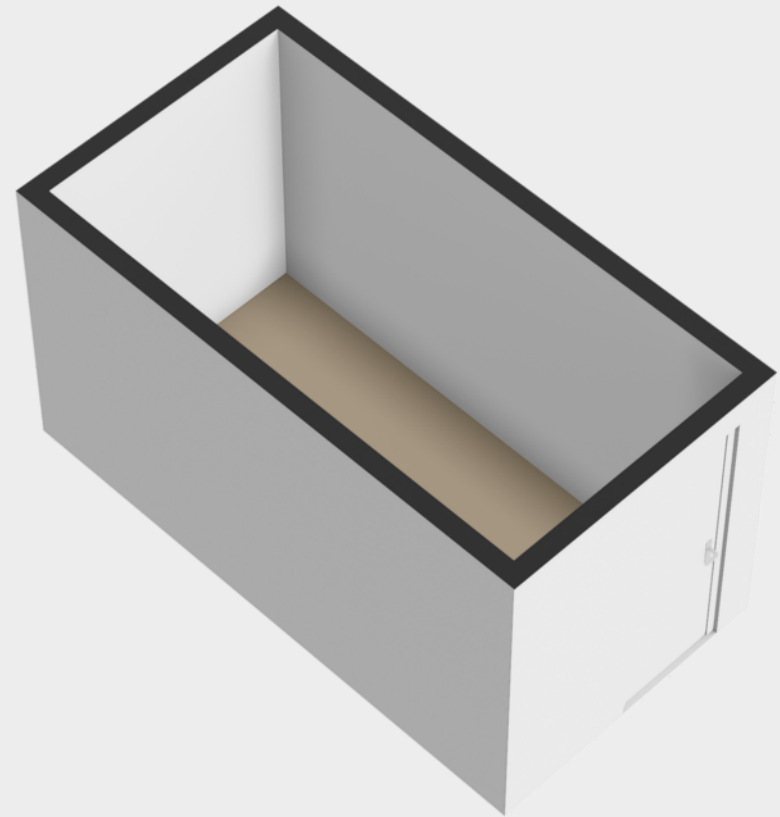
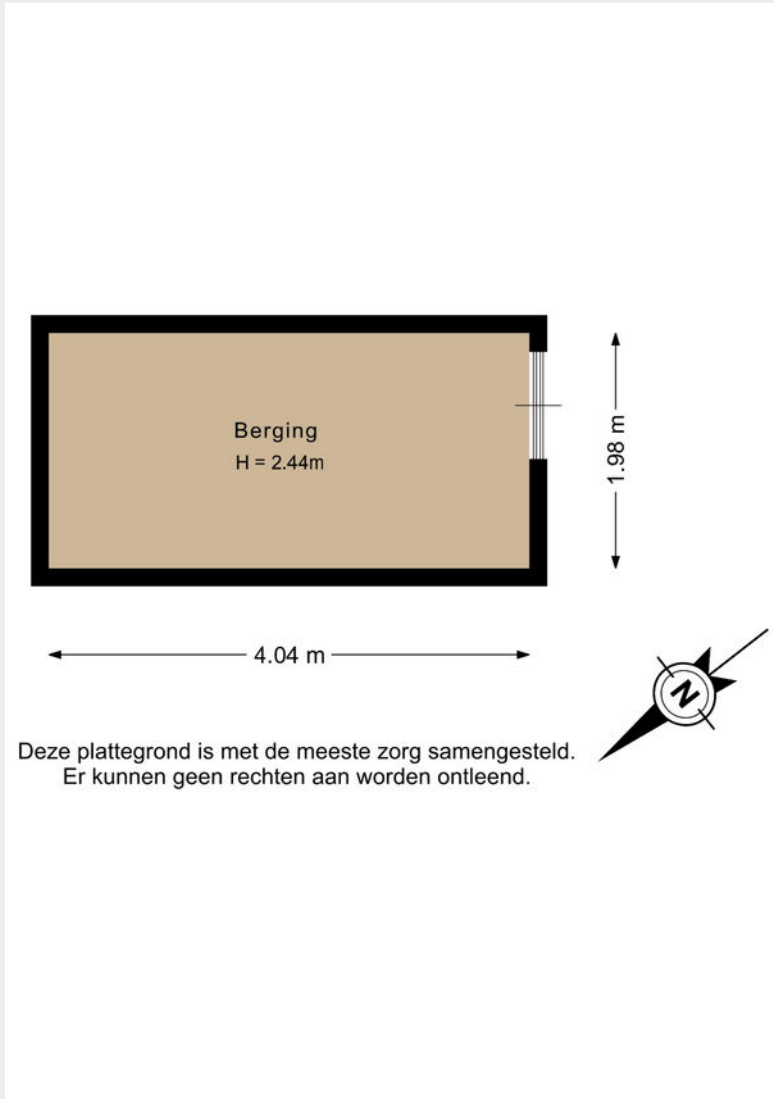
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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>

Vastgoedadviseur

079 303 0036
fkoen@vanherk.nl



Olivia>
Fraunholz>

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. Beziichtiging 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 ontleen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

079 303 00 36

zoetermeer@vanherk.nl

vanherk.nl

