



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

**109 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**378 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

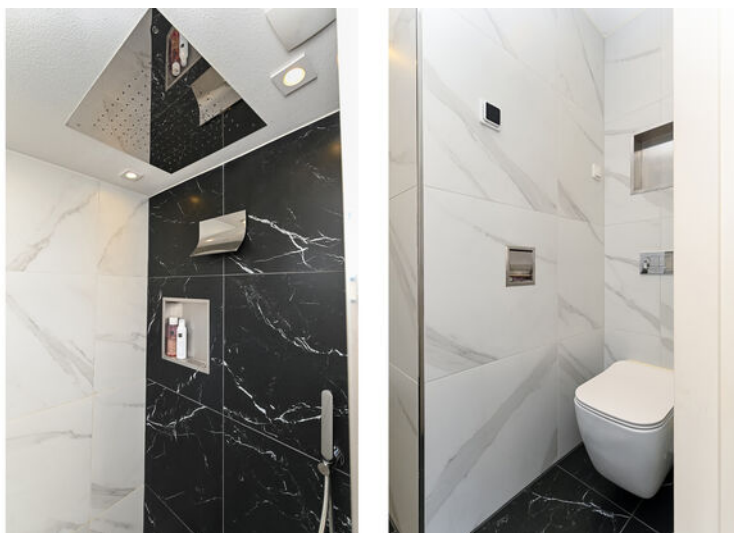
**128 m<sup>2</sup>**

Kamers

**4**

Slaapkamers

**3**



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwworm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

eengezinswoning  
Bestaande bouw  
1995  
in woonwijk  
3  
A



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

noordwest  
achtertuint, voortuin  
openbaar parkeren  
c.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk  
2010  
volledig geïsoleerd

Vraagprijs

**€ 529.000,- k.k.**

Ben je op zoek naar een fijne eengezinswoning, welke is gesitueerd aan een leuke straat, in een kindvriendelijke omgeving, dan is dit vast de woning die je zoekt!

Deze tussenwoning woning biedt naast ruimte in de woning, een goede voortuin en een diepe, zeer zonnige achtertuin.

#### Omgeving:

Gelegen in de wijk Achter het Raadhuis, met op fietsafstand de winkels, dichtbij zijn er basisscholen en je bent zo op de A12 en de N470 naar Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer.

Qua openbaar vervoer ligt de woning op loop/fietsafstand van het NS station en de RandstadRail. De verschillende recreatiegebieden zijn eenvoudig bereikbaar.

#### Tuin:

De achtertuin, welke in 2024 opnieuw is aangelegd, is gesitueerd op het noordwesten, dus zon tot in de avond, maar deze zon is er al vroeg doordat de tuin ook ruim 11 meter diep is. De tuin geeft vele mogelijkheden om te zitten en te genieten van de zon, daarnaast beschikt de tuin over een achterom en een vrijstaande stenen berging.

#### De indeling van deze woning is als volgt:

Entree in de hal met hier de betegelde toiletruimte met hang closet en fonteintje, de meterkast (8 groepen en aardlekschakelaars).

Vanuit de hal kom je in de ruime, tuingerichte woonkamer met een oppervlakte van ruim 23m<sup>2</sup>, welke is voorzien van een trapkast met hierin de unit vloerverwarming en de waterontharder. Aan de tuinzijde is uiteraard de deur naar de tuin.

De open keuken van circa 10m<sup>2</sup> is aan de voorzijde gesitueerd, met hier een L-vormige keukenopstelling, welke is voorzien van inbouw apparatuur: vaatwasser, combi oven, koelkast, inductiekookplaat en een afzuiger

De begane grond is geheel voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming (bijverwarming).

#### Eerste verdieping:

Hier is een overloop met welke toegang biedt tot thans twee slaapkamers (voorheen drie) en de badkamer.

Er is een slaapkamer aan de voorzijde van de woning met een oppervlakte van circa 9m<sup>2</sup>. De tweede slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een oppervlakte van maar liefst 22m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer kan desgewenst weer worden opgedeeld in twee slaapkamers.

De volledig betegelde badkamer, welke in 2023 is vernieuwd, is uitgevoerd met een inloopdouche met stortdouche, dubbel wastafelmeubel, hang closet en elektrische vloerverwarming.

#### Tweede verdieping:

Er is een zeer ruime slaapkamer van circa 22m<sup>2</sup>, met een dakkapel, een dakvenster, een dakraam en schuifwand kasten.

Deze slaapkamer is ook om te bouwen naar twee slaapkamers, eventueel met een tweede dakkapel aan de achterzijde.

Tevens is er een c.v.-wasruimte met hierin de wasmachine- en droger aansluiting, mechanische ventilatie unit en de c.v.-combiketel voorzien.

Kortom een praktische tussenwoning met vele mogelijkheden, gelegen in een zeer leuke en gewilde wijk.

Benieuwd naar deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

**Bijzonderheden:**

- Lichte woonkamer;
- Mogelijkheid voor meerdere slaapkamers;
- Vernieuwde badkamer (2023);
- Zonnige, in 2024 aangelegde achtertuin;
- Diverse inbouw apparatuur keuken vervangen;
- Riolering vervangen en verplaatst;
- Waterontharder met waterdrukverhoger;
- Oplevering in overleg (indicatie oktober 2026).

Heeft u interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoop makelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.



























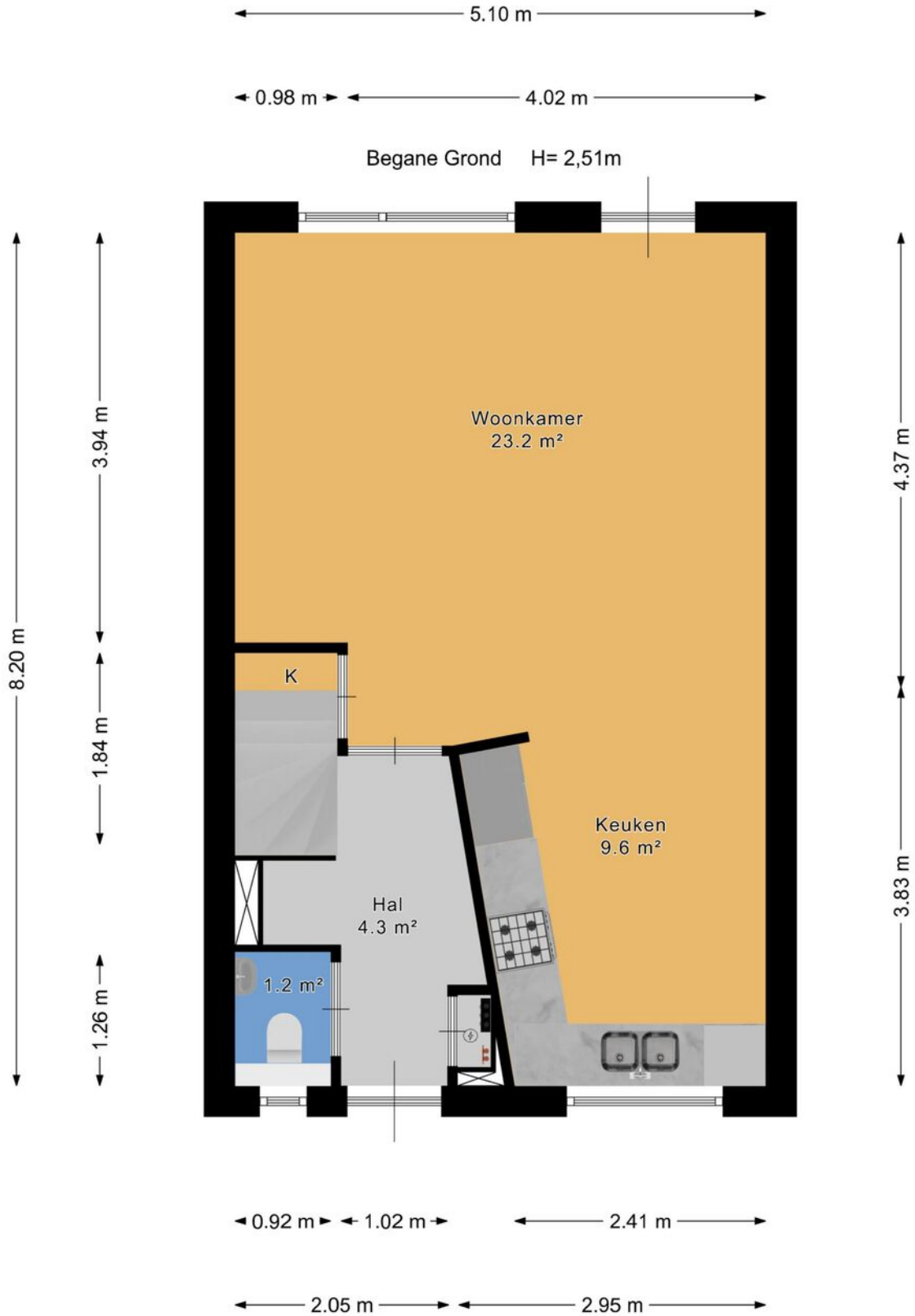




A

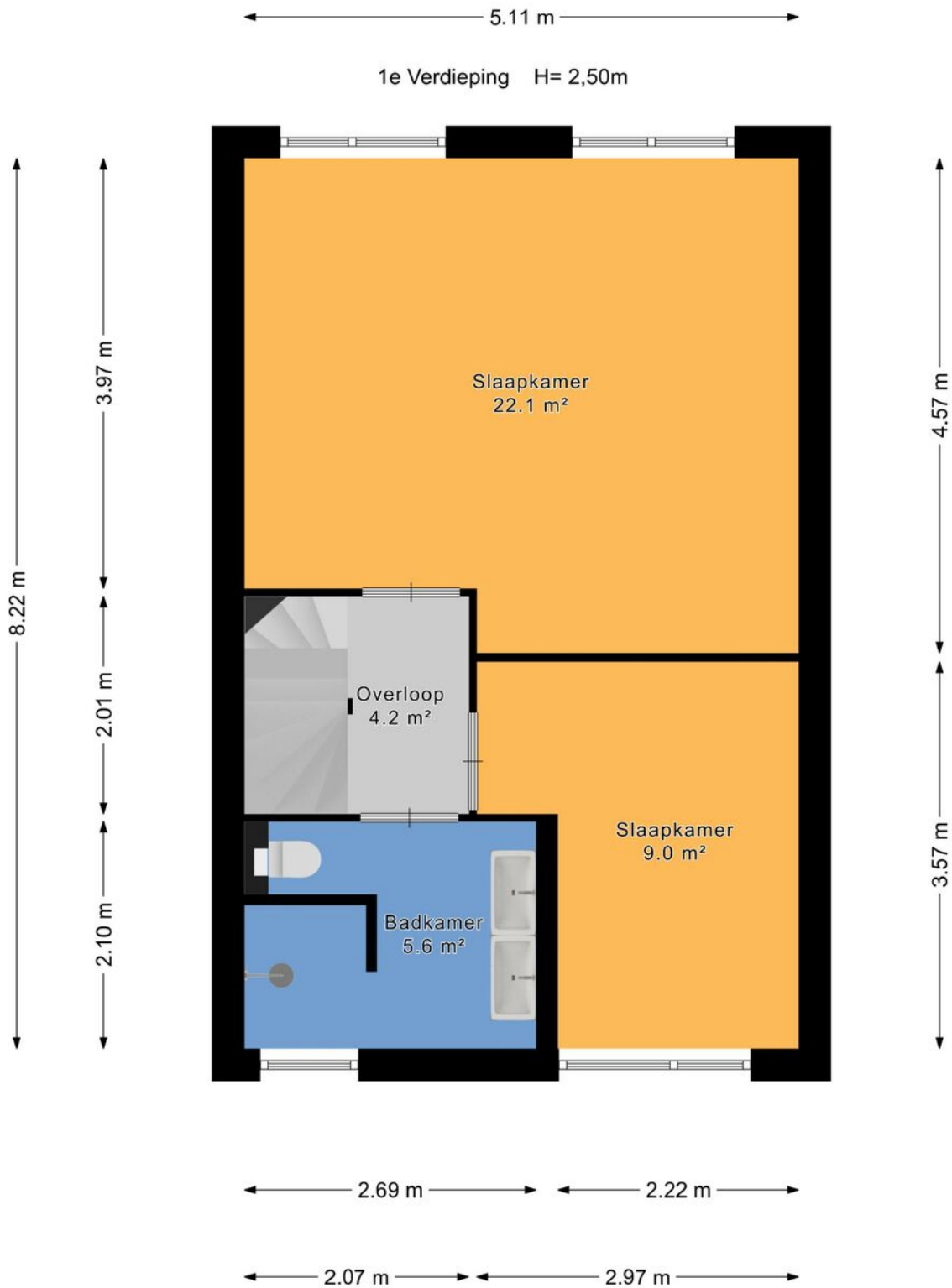


# Plattegrond



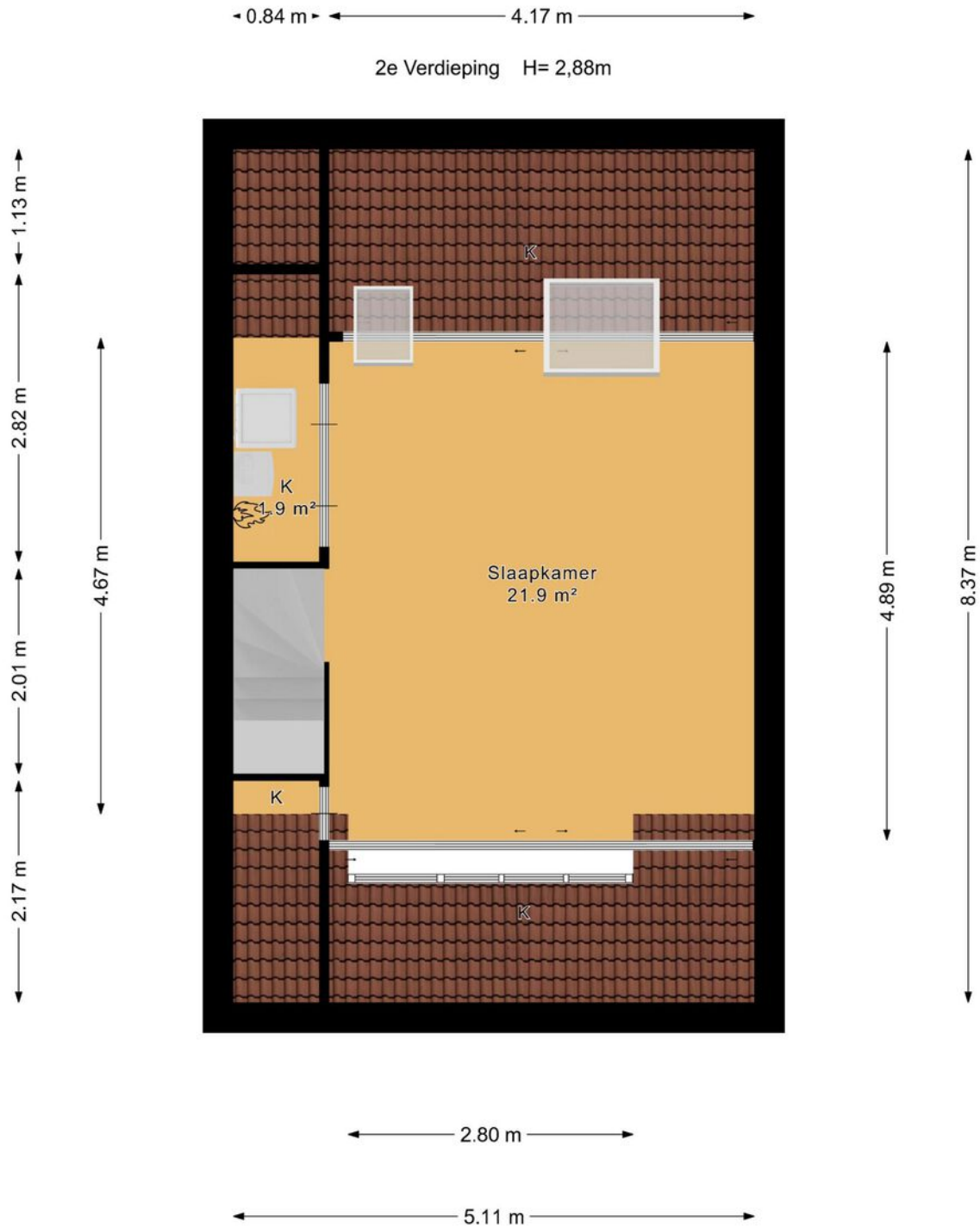


# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond

← 3.48 m →

Berging H= 2,22m



↑ 2.36 m ↓



# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                  |                              |   |
|----------------------------------|------------------------------|---|
| Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                |  |
| 12345 Perceelnummer              | Kadastrale gemeente Nootdorp |   |
| 25 Huisnummer                    | Sectie C                     |   |
| Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 4499                 |   |
| Voorlopige kadastrale grens      |                              |   |
| Administratieve kadastrale grens |                              |   |
| Bebouwing                        |                              |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                                       |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                              |               |          |              | X   |
| Allesbrander  |               |          |              | X   |
| Houtkachel  |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels  |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)  | X             |          |              |     |
| Radiatorafwerking   | X             |          |              |     |
| Verlichting, te weten   |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers   | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                          |               | X        |              |     |
| - losse (hang)lampen  |               | X        |              |     |
| - tuinverlichting aan schuttingen en schuur blijft achter       | X             |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                             |               |          |              |     |
| - legplanken in de trapkast in woonkamer planken en verlichting | X             |          |              |     |
| - alle losse kasten (niet gemonteerd)                           |               | X        |              |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                        |               |          |              |     |
| - gordijnrails  | X             |          |              |     |
| - gordijnen   |               | X        |              |     |
| - overgordijnen   |               | X        |              |     |
| - vitrages  |               | X        |              |     |
| - rolgordijnen  | X             |          |              |     |
| - lamellen  |               |          |              | X   |
| - jaloezieën  |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren                                      |               |          |              | X   |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten            |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                    | X             |          |              |     |
| - parketvloer                       |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X   |
| - laminaat                          |               |          |              | X   |
| - plavuizen                         | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| - PVC vloer op de zolder            | X             |          |              |     |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - kookplaat                         | X             |          |              |     |
| - (gas)fornuis                      |               |          |              | X   |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |     |
| - magnetron                         |               |          |              | X   |
| - oven                              |               |          |              | X   |
| - combi-oven/combimagnetron         | X             |          |              |     |
| - koelkast                          | X             |          |              |     |



# Lijst van zaken

|                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - vriezer                         | X             |          |              |     |
| - koel-vriescombinatie            |               |          |              | X   |
| - vaatwasser                      | X             |          |              |     |
| - Quooker                         |               |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat               |               | X        |              |     |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten       |               |          |              |     |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>    |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren              |               |          |              | X   |
|                                   |               |          |              | X   |
|                                   |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren |               |          |              |     |
| - toilet                          | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                 | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)           |               | X        |              |     |
| - fontein                         | X             |          |              |     |
| -                                 |               |          |              | X   |
| -                                 |               |          |              | X   |



# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |     |
| - ligbad  |                  |             |                 | X   |
| - jacuzzi/whirlpool   |                  |             |                 | X   |
| - douche (cabine/scherf)  | X                |             |                 |     |
| - stoomdouche (cabine)  |                  |             |                 | X   |
| - wastafel  |                  |             |                 | X   |
| - wastafelmeubel  | X                |             |                 |     |
| - planchet  | X                |             |                 |     |
| - toiletkast  |                  |             |                 | X   |
| - toilet  | X                |             |                 |     |
| - toilethouder  | X                |             |                 |     |
| - toiletborstel(houder)   |                  | X           |                 |     |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| Schotel/antenne   |                  |             |                 | X   |
| Brievenbus  |                  |             |                 | X   |
| Kluis   |                  |             |                 | X   |
| (Voordeur)bel   | X                |             |                 |     |
| Alarminstallatie  |                  |             |                 | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      | X                |             |                 |     |
| Rookmelders   |                  | X           |                 |     |
| (Klok)thermostaat   | X                |             |                 |     |
| Airconditioning   |                  |             |                 | X   |
| Screens   |                  |             |                 | X   |
| Rolluiken   |                  |             |                 | X   |
| Zonwering buiten  |                  |             |                 | X   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |     |



# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                     |                  |             |                 | X   |
| Waterslot wasautomaat   |                  | X           |                 |     |
| Zonnepanelen  |                  |             |                 | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten  |                  |             |                 |     |
| - CV-installatie  | X                |             |                 |     |
| - boiler  |                  |             |                 | X   |
| - geiser  |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 |     |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |                  |             |                 |     |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |                  |             |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X                |             |                 |     |
| Beplanting  | X                |             |                 |     |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting   | X                |             |                 |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |                  |             |                 | X   |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Ontvanger voor verlichting          |                  | X           |                 |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |                  |             |                 |     |
| Tuinhuis/buitenberging              |                  |             |                 | X   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |                  | X           |                 |     |
| (Broei)kas                          |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten              |                  |             |                 |     |
| - (sier)hek                         |                  |             |                 | X   |
| - vlaggenmast(houder)               | X                |             |                 |     |
| - schuttingen achter                | X                |             |                 |     |
| - veiligheidscamera's               | X                |             |                 |     |
| <b>Overig - Contracten</b>          |                  |             |                 |     |
| CV: Nee                             |                  |             |                 |     |
| Boiler: Nee                         |                  |             |                 |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |                  |             |                 |     |



# En hoe nu verder?

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanhof.nl/hypotheekenvoor](https://www.vanhof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

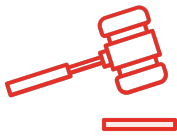
**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

## Taxaties



NWWI - Taxatie





# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)