

**Zoetermeer**  
Leeghwaterschans 18



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 550.000,- k.k.**

# Jouw makelaar>

## Maak kennis met de makelaar in Zoetermeer

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Dion>  
van Veelen>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 50 65 27 80  
dvanveelen@vanherk.nl

# Omschrijving

## RUIME GEZINSWONING MET UITBOUW EN TWEE BADKAMERS

In de populaire wijk Noordhove ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden eengezinswoning met maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers en een fraaie dakopbouw met inloopkast. Dit huis is helemaal klaar voor nieuwe bewoners die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een fijne plek voor het hele gezin. De combinatie van de moderne keuken, de verzorgde afwerking en de sfeervolle achtertuin met terrasoverkapping en haard maakt dit een huis waar je direct een warm gevoel bij krijgt.

## LICHTE WOONKAMER EN MODERNE KEUKEN

Bij binnenkomst valt direct op hoe netjes en verzorgd het huis is onderhouden. De woonkamer biedt veel leefruimte en dankzij de grote schuifpui naar de tuin is er een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De lichte kleurstellingen en de royale opzet zorgen voor een rustige en uitnodigende sfeer. Er is volop ruimte voor een grote zithoek én een gezellige eettafel waar je met familie of vrienden uitgebreid kunt tafelen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken uit 2021. Deze keuken heeft een strakke uitstraling en is praktisch ingericht met veel werk- en kastruimte. Of je nu snel ontbijt voordat de dag begint of uitgebreid kookt voor gasten, hier heb je alle ruimte om comfortabel te koken. De moderne afwerking sluit mooi aan bij de rest van het huis waardoor alles één geheel vormt.

## VIER SLAAPKAMERS EN TWEE BADKAMERS

Met vier slaapkamers verdeeld over drie woonlagen is dit huis ideaal voor doorstromers die extra ruimte zoeken. De slaapkamers zijn stuk voor stuk goed van formaat en flexibel in te richten als kinder-, werk- of hobbykamer. De dakopbouw heeft gezorgd voor nog meer wooncomfort en extra ruimte op de bovenste verdieping. Zo is er daar een praktische walk-in closet en aparte was-/bergruimte aanwezig.



# Omschrijving

Een groot pluspunt van dit huis zijn de twee badkamers. De moderne badkamer 'en suite' op de bovenste verdieping is uitgevoerd met een ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet. Dankzij de grote dakramen valt hier veel natuurlijk licht naar binnen wat zorgt voor een frisse en ontspannen sfeer. De badkamer op de eerste verdieping biedt extra gemak voor grotere gezinnen of logees.

## BUITEN GENIETEN ONDER DE OVERKAPPING

De achtertuin op het zuiden is een heerlijke plek om tot rust te komen. Door de gunstige zonligging kun je hier vrijwel de hele dag genieten van de zon. Achter in de tuin bevindt zich een zeer fraaie terrasoverkapping die direct in het oog springt. Deze ruimte voelt als een verlengstuk van het huis en is sfeervol ingericht met een houtkachel waardoor je hier ook op koelere avonden comfortabel buiten zit. Of je nu een lange zomeravond met vrienden doorbrengt of juist rustig een kop koffie drinkt in de ochtendzon, dit is echt een plek waar je graag tijd doorbrengt. Er zijn verandazeilen aanwezig om ook op de koelere avonden een warme sfeer te creëren.

## POPULAIR WONEN IN NOORDHOVE

Noordhove is al jaren één van de meest geliefde wijken van Zoetermeer en dat is niet zonder reden. De wijk staat bekend om de rustige straten, het vele groen en de kindvriendelijke opzet. In de directe omgeving vind je diverse basisscholen, speelvoorzieningen en sportverenigingen waardoor gezinnen zich hier snel thuis voelen. Ook winkelcentrum Noordhove ligt op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen.

Voor ontspanning en recreatie zijn het Noord Aa recreatiegebied en verschillende wandel- en fietsroutes dichtbij gelegen. Daarnaast zijn openbaar vervoer en uitvalswegen goed bereikbaar. Met de RandstadRail en diverse busverbindingen reis je eenvoudig richting Den Haag, Rotterdam of het centrum van Zoetermeer. Hierdoor woon je hier rustig, maar toch centraal met alle voorzieningen binnen handbereik.

## VERKOPER AAN HET WOORD

"Met veel liefde en plezier hebben wij hier gewoond. Dit ruime huis heeft ons gezin jarenlang gezelligheid en mooie herinneringen gegeven.

Van lange avonden onder de overkapping bij de haard tot ontspannen genieten in één van de twee ruime luxe badkamers, dit huis voelt iedere dag als thuiskomen. Dit huis heeft voor ons veel betekend, en we gunnen nieuwe bewoners dezelfde fijne tijd."

# Omschrijving

## KENMERKEN:

- Vraagprijs € 550.000,- k.k.;
- Woonoppervlakte 136 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 120 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1999;
- Energie label A;
- Uitgebouwde eengezins tussenwoning;
- Vier slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Moderne keuken uit 2021;
- Dakopbouw;
- Achtertuin en balkon op het zuiden;
- Fracie terrasoverkapping met haard;
- Gelegen in de populaire wijk Noordhove;
- Nabij scholen, winkels, openbaar vervoer en recreatie;
- Oplevering in overleg.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe woning uw eigen NVM-makelaar mee te nemen.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

## KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**136 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1999**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

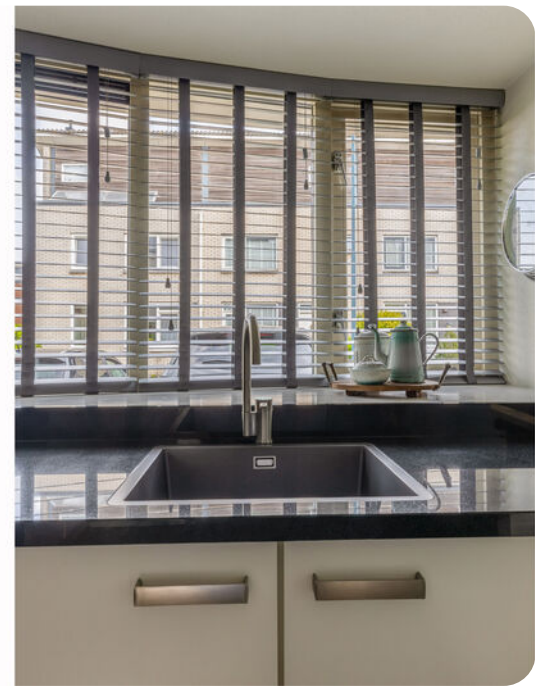
**120 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Inhoud	498 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1999
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2014)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



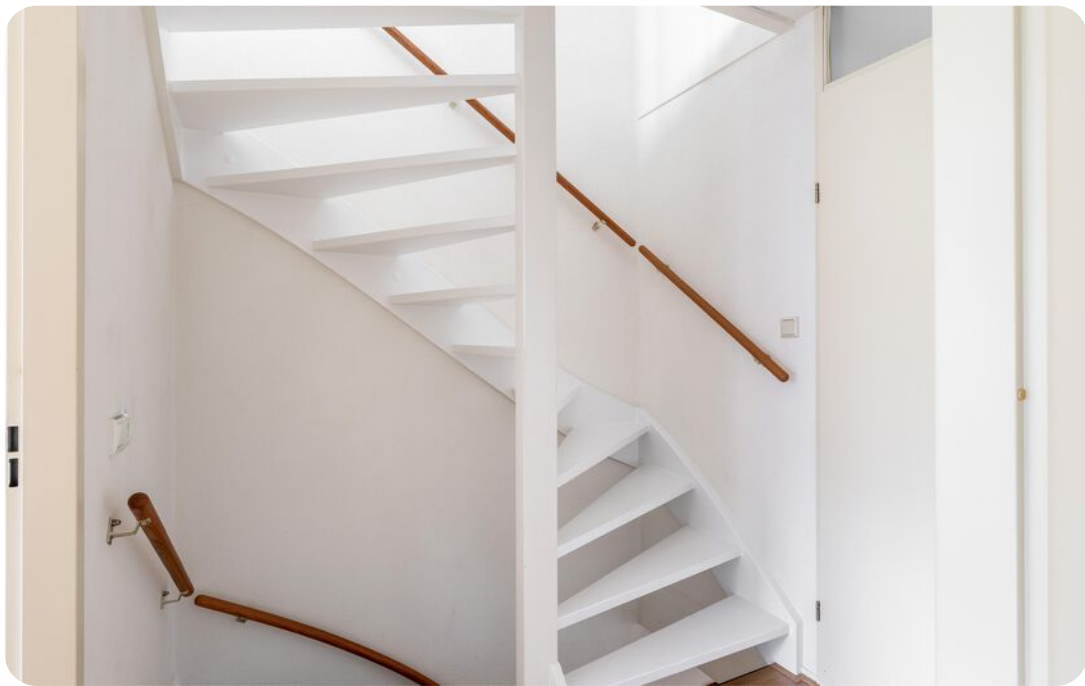






















# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Leegwaterschans 18

## Postcode/plaats

2728 GN Zoetermeer

## Sectie/perceel

Sectie A, nummer 2393

## Kadastraal eigendom

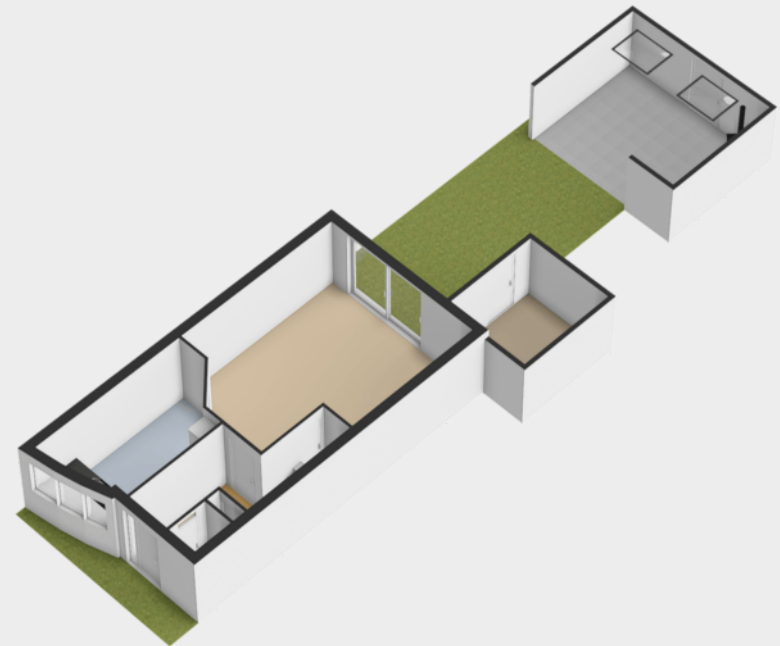
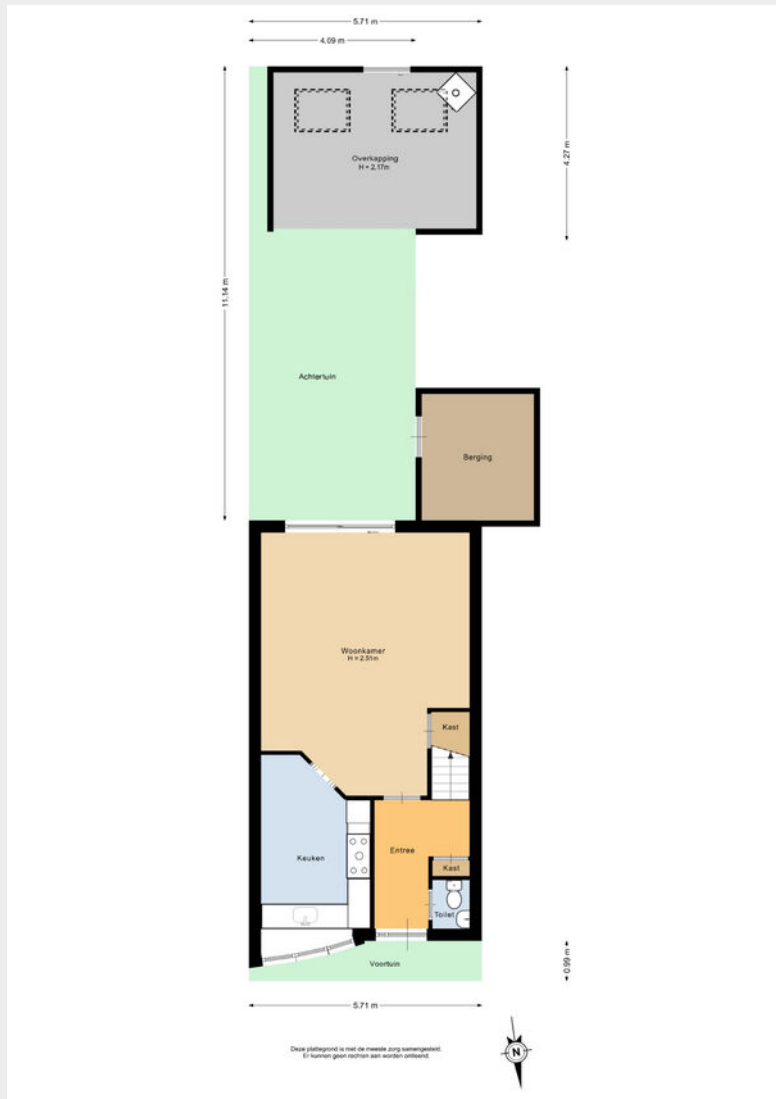
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

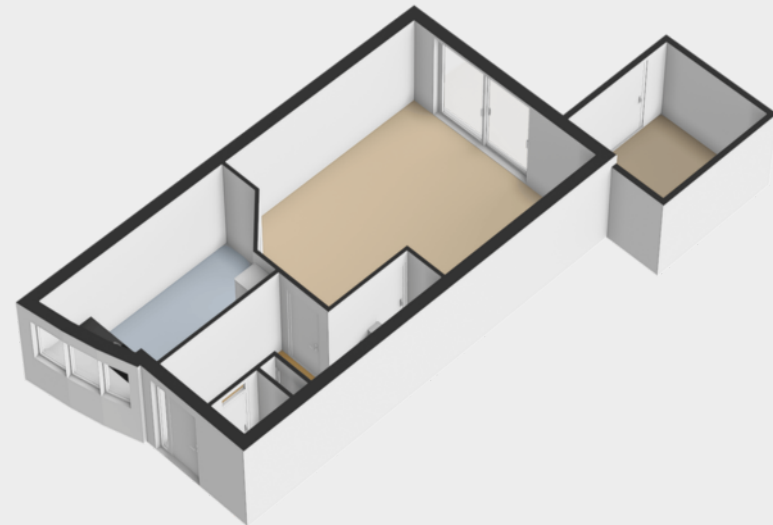
120 m<sup>2</sup>



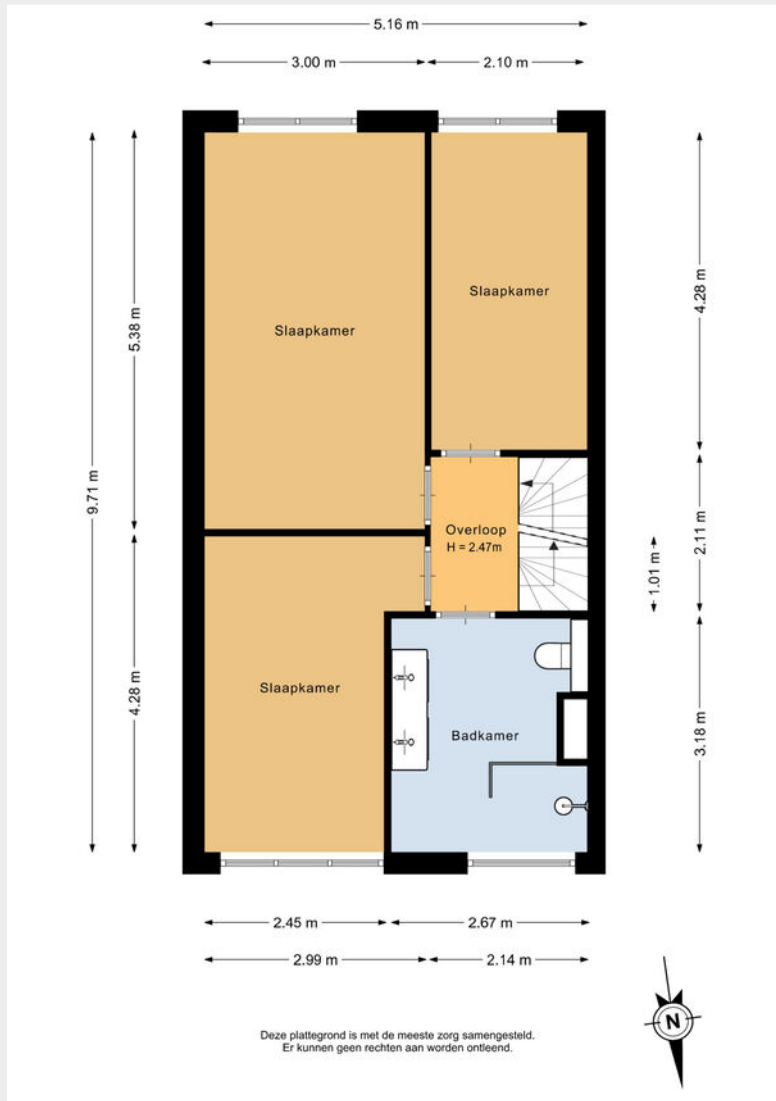
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



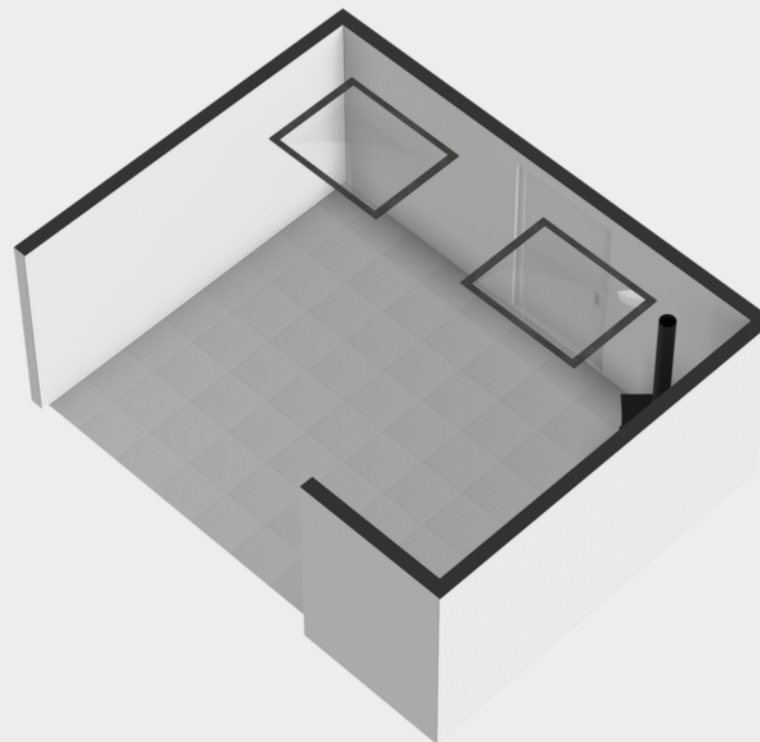
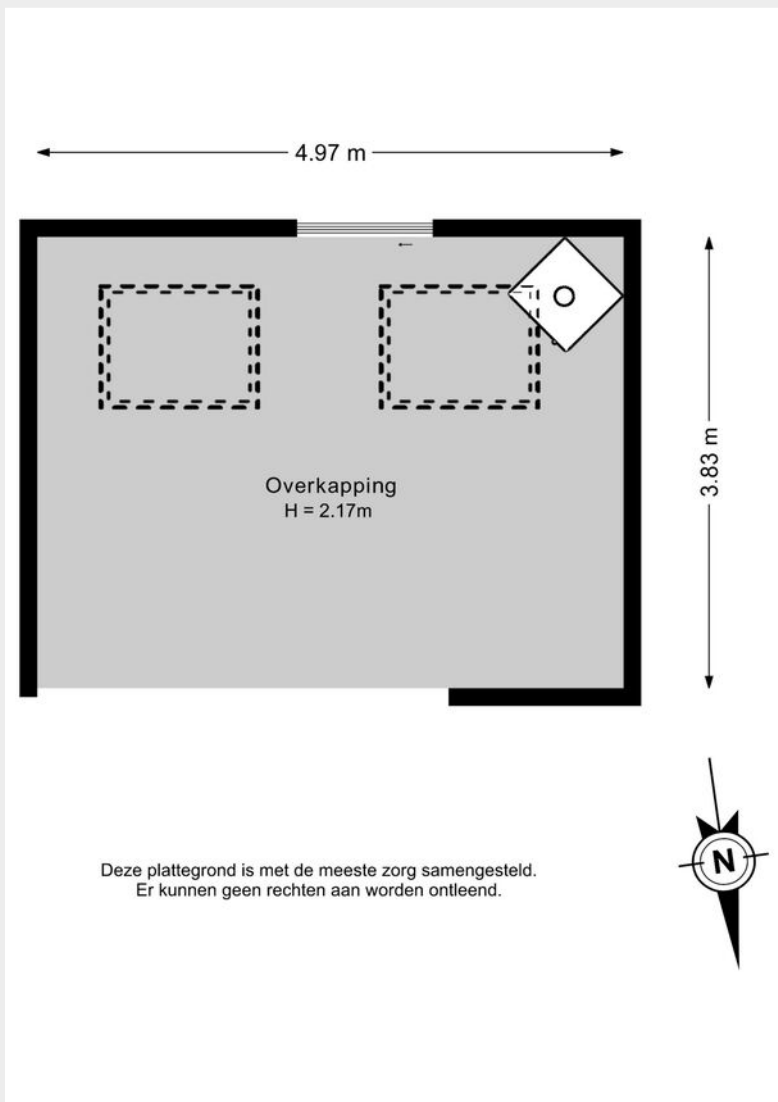
# Plattegrond



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



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- Ligbad	X						
- Wastafel met lades	X						
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>							
(Voordeur)bel	X						
(Klok)thermostaat	X						
Rolluiken	X						
Zonwering buiten	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
<b>Tuin - Inrichting</b>							
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 NRVV 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 NRVV 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.



# Disclaimer

## 11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.





**van>herk**>  
makelaars>

**Contactgegevens**>

079 303 00 36

zoetermeer@vanherk.nl

vanherk.nl

