

**Zoetermeer**  
Hoogaarskade 1



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 425.000,- k.k.**

# Omschrijving

## RUIME EINDWONING MET VIER SLAAPKAMERS IN DE LEYENS

Aan een rustige straat in een fijne woonwijk ligt deze verrassend ruime eindwoning met maar liefst vier slaapkamers en een zonnige achtertuin op het westen. Het huis biedt met circa 112 m<sup>2</sup> woonoppervlakte volop mogelijkheden voor doorstromers die op zoek zijn naar extra leefruimte, thuiswerkmogelijkheden of een plek voor een groter gezin. Dankzij de kunststof kozijnen met HR++ glas, de verzorgde gevels en de vernieuwde cv-ketel uit 2022 is er bovendien al veel aandacht besteed aan comfort en onderhoud.

De Kades in De Leyens kenmerkt zich ook door de korte afstand tot het natuurgebied het Noord Aa, de Zoetermeerse Plas. Met een korte wandeling is de dijk bereikbaar die direct uitkomt bij het recreatiegebied. Heerlijk voor de natuurliefhebbers en de sporters!

## FIJNE LEEFVERDIEPING MET VEEL LICHT

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel ruimte dit huis te bieden heeft. De woonkamer is breed opgezet en door de grote raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. De lichte tegelvloer en rustige kleurstellingen zorgen voor een prettige basis waar je eenvoudig je eigen sfeer aan geeft. Door de praktische indeling is er voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de achtertuin, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis en is praktisch ingericht met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de rechte opstelling is er veel werkruimte aanwezig en het grote raam zorgt hier eveneens voor prettig lichtinval. Vanuit de keuken heb je zicht op de rustige straat en de woonomgeving.



# Omschrijving

## VIER SLAAPKAMERS EN EXTRA RUIMTE OP ZOLDER

Dit huis onderscheidt zich door de praktische indeling en de fijne leefruimte. Verdeeld over de verdiepingen beschikt het huis over vier goed formaat slaapkamers. Hierdoor is het huis zeer geschikt voor doorstromers die extra ruimte zoeken voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer.

De tweede verdieping is extra vergroot door de geplaatste dakkapel, waardoor hier verrassend veel extra ruimte is ontstaan. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden en maakt het huis flexibel in gebruik. Dankzij de eindligging profiteer je op meerdere plekken van extra lichtinval.

Daarnaast beschikt het huis over een eigen riante fietsenberging met een aparte ingang. Ideaal voor fietsen, opslag of het stallen van bijvoorbeeld een bakfiets of motor.

De achtertuin ligt op het westen waardoor je hier in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. Door de beschutte ligging is het een fijne plek om rustig buiten te zitten of gezellig met vrienden en familie te eten.

## FIJN WONEN IN DE LEYENS, ZOETERMEER

Hoogaarskade 1 ligt in een rustige straat in de populaire wijk De Leyens. Hier woon je centraal maar toch met een dorps gevoel. Op loopafstand vind je het winkelcentrum aan de Broekwegzijde met supermarkten, winkels en eetgelegenheden. Ook het Stadshart van Zoetermeer ligt dichtbij, net als scholen, sportfaciliteiten en gezondheidscentra. Met meerdere bus- en Randstadrail verbindingen in de buurt ben je bovendien snel onderweg – of je nu richting het centrum gaat of richting Den Haag of Rotterdam. De wijk staat bekend om haar groene karakter, waterpartijen en kindvriendelijke opzet. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen met alles in de buurt.

## KENMERKEN:

- Vraagprijs € 425.000,- k.k.
- Eindwoning
- Ligging: Gewilde wijk De Leyens, nabij winkels en OV
- Woonoppervlakte: 112 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte circa: 90 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1980
- Achtertuin op het westen
- 3 woonlagen met dakkapel op de derde woonlaag
- Kamers: 5
- Slaapkamers: 4
- Energielabel: C
- Kunststof kozijnen met HR++ (2005)
- Cv-ketel uit 2022 (huur circa € 50,- per maand, afkoop mogelijk)
- Eigen parkeerplaats in parkeergarage, VvE € 50,- per maand
- Eigen riante fietsenberging met aparte ingang
- Oplevering in overleg



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**112 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1980**



Slaapkamers

**4**



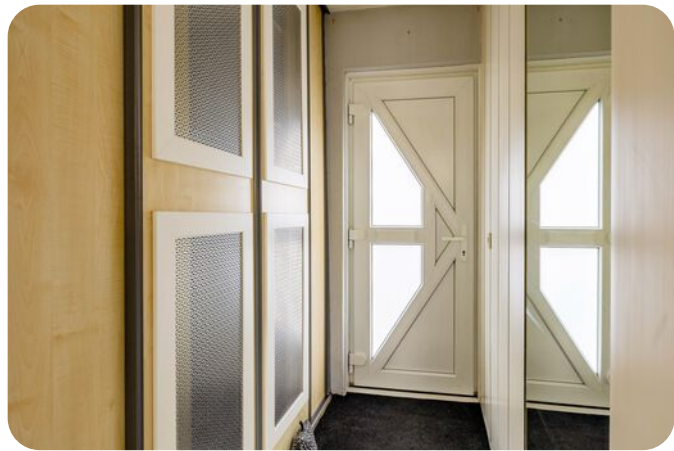
Perceeloppervlakte

**90 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	90 m <sup>2</sup>
Inhoud	393 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1980
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2022)
Isolatie	HR++ glas



















# 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

Hoogaarskade 1

## Postcode/plaats

2725 AN Zoetermeer

## Sectie/perceel

Sectie D, nummer 1363

## Kadastraal eigendom

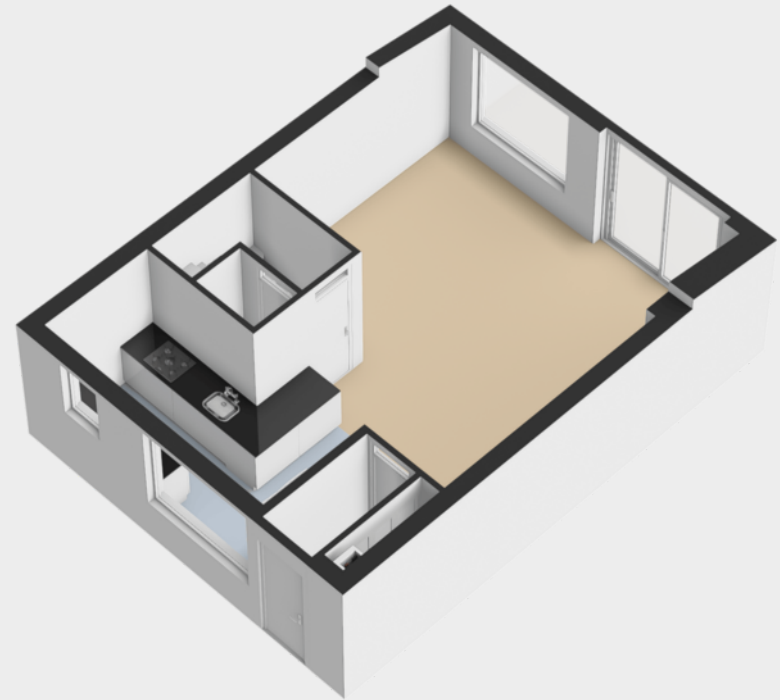
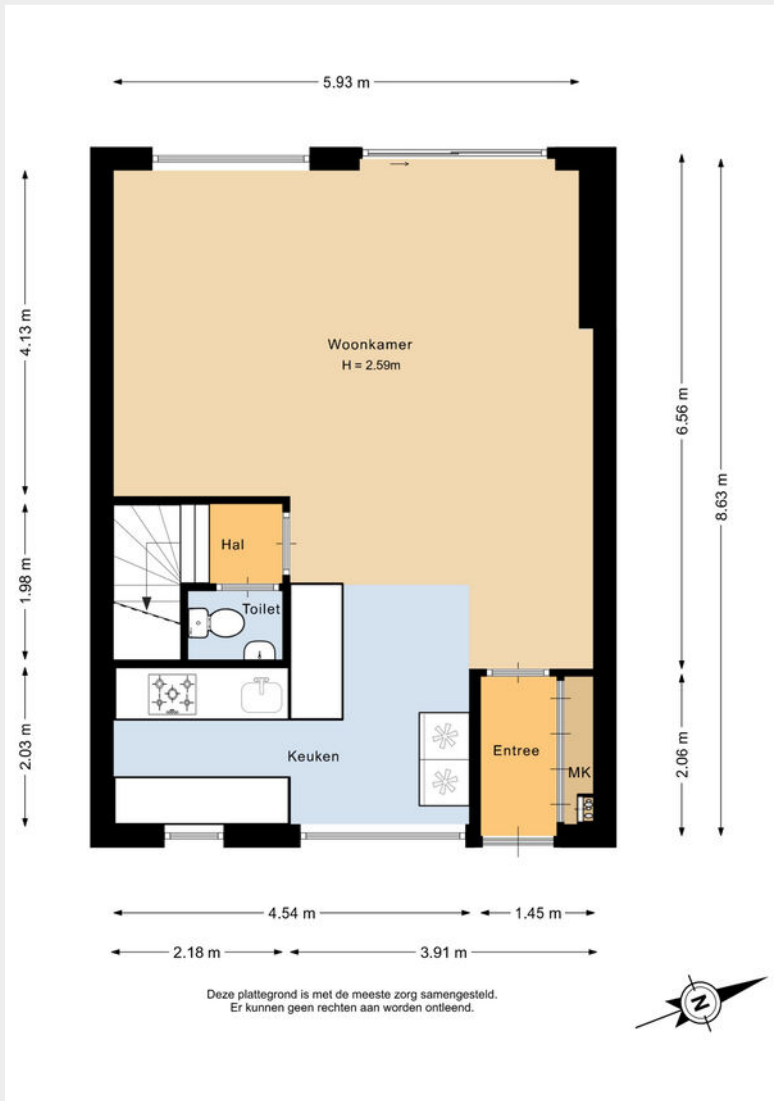
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

90 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



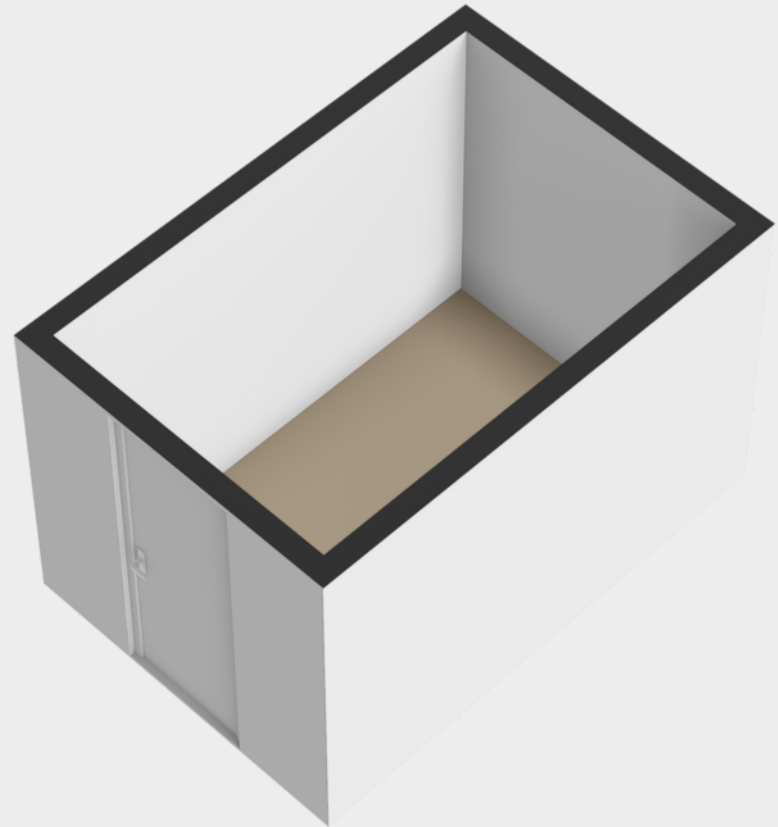
# Plattegrond

2.04 m

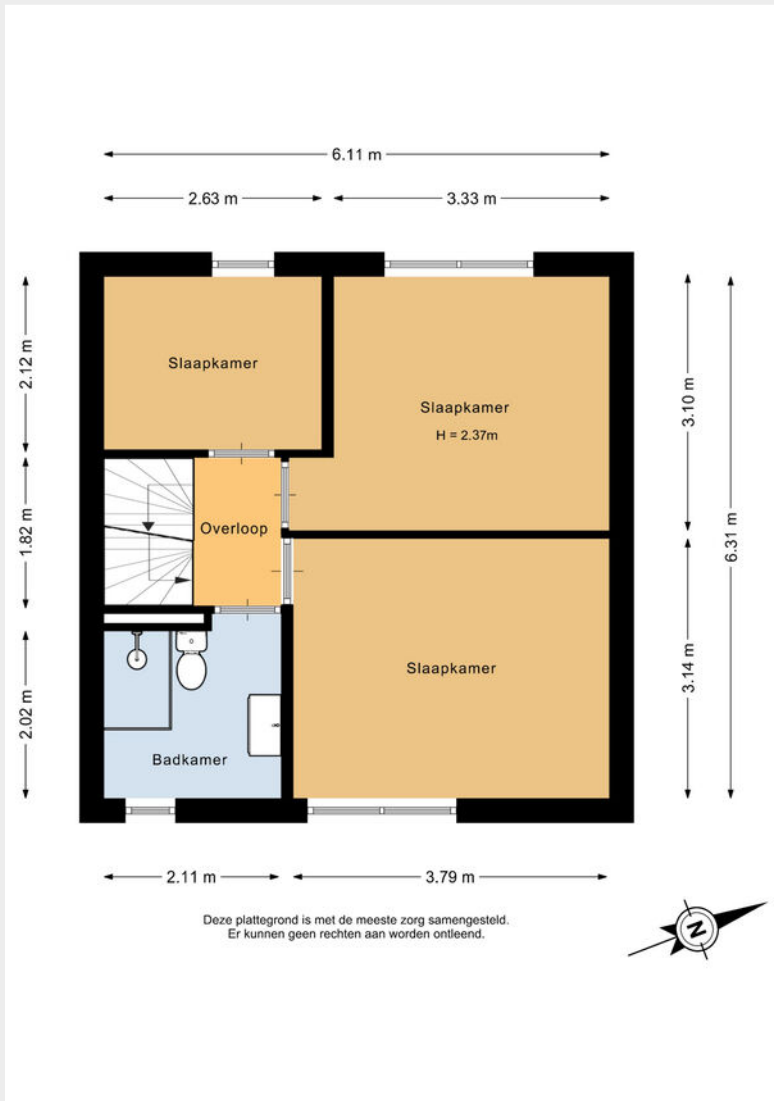


3.13 m

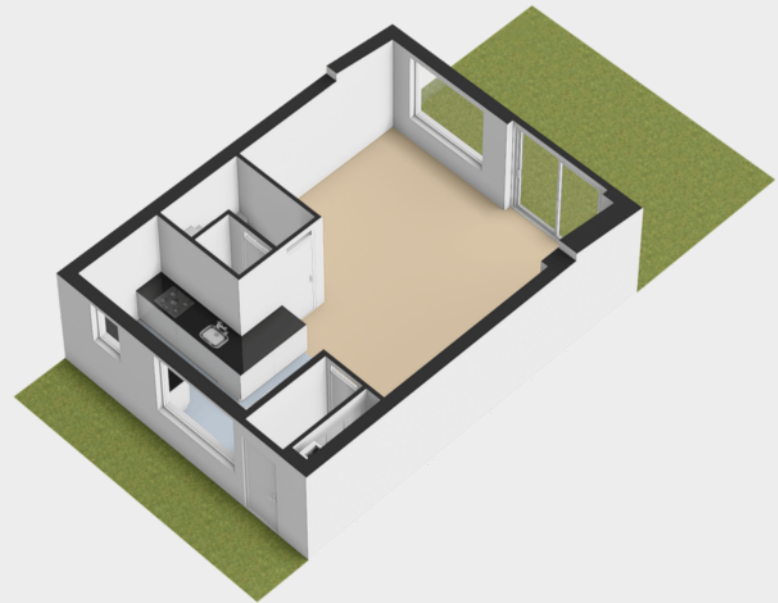
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



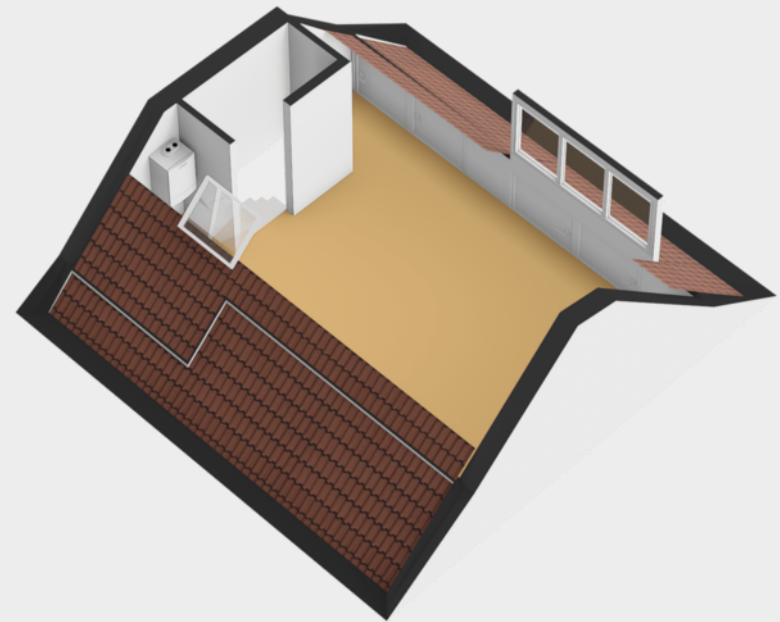
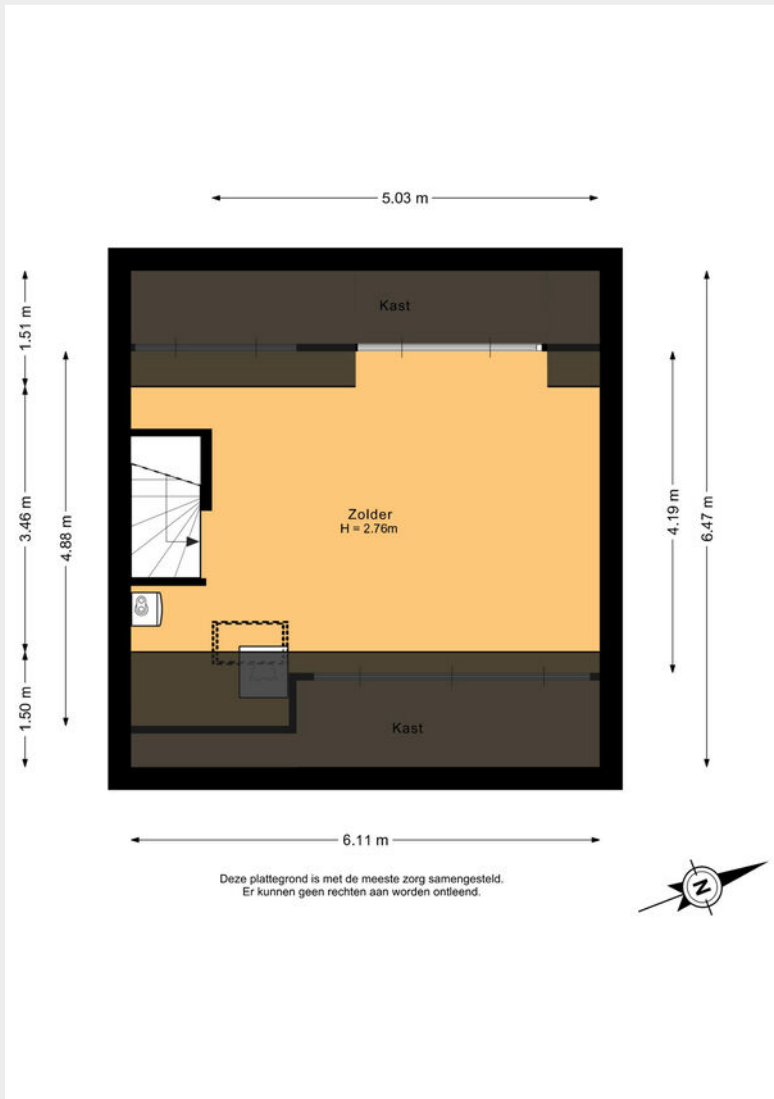
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				Vloerdecoratie, te weten			
Radiatorafwerking	X			- laminaat	X		
Verlichting, te weten				- plavuizen	X		
- inbouwspots/dimmers	X						
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Overig, te weten			
- losse (hang)lampen		X		- spiegelwanden	X		
- plafonieres gaan mee, behalve in de badkamer, daar blijven de lampen achter		X		- 2x Losse kledingkasten in slaapkamers en kast in hoofdslaapkamer.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- Bankstel huiskamer, bank zolderkamer			X
- grote losse voorraadkast keuken	X			- Bovenkasten babykamer	X		
- losse planken aan de muur keuken	X			- 2x lage kastjes zolderkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				<b>Woning - Keuken</b>			
- gordijnrails	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- gordijnen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- overgordijnen		X		- kookplaat	X		
- vitrages	X			- (gas)fornuis	X		
- rolgordijnen	X			- afzuigkap	X		
- jaloezieën	X			- oven	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- koelkast	X		
- raamdecoratie straatzijde (grote letterbak?)	X			- vriezer	X		
				- vaatwasser		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- grote voorraadkast	X		
- 2 losse planken aan de muur	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Losse spiegels in huiskamer en zolderkamer groot 2x		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- grote kast naast wastafel	X		
- verlichting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
raambekleding (luxaflex, gordijnen)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse plantenbakken voorzijde + achterzijde	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--	------------------	-------------	-----------------

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
-------------------------------------	---	--	--

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- tuinhaard	X		
-------------	---	--	--

## Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--	------------------	-------------	-----------------

# 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

## 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.



# Disclaimer

## 11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. 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 gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een 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.



# 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

