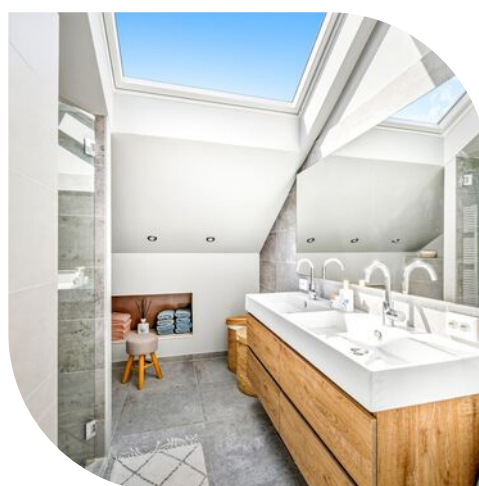
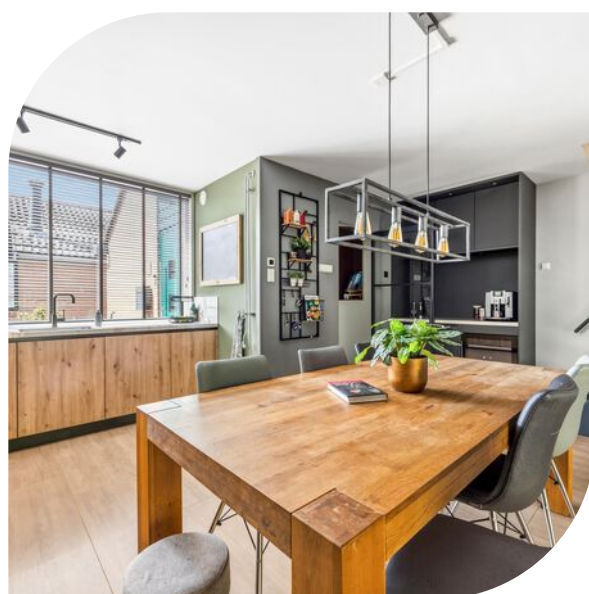


Tichelberg 38
Zoetermeer



Vraagprijs € 575.000 k.k.



contact@lonmakelaars.nl
070 - 204 21 21
www.lonmakelaars.nl

● Kenmerken

Woonoppervlakte	139 m²
Perceeloppervlakte	164 m²
Inhoud	638 m³
Tuinoppervlakte	89 m²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1975
Energie label	A+



Vraagprijs € 575.000 k.k.





● Omschrijving 1/2

Tichelberg 38 Zoetermeer

Wonen aan de rand van het geliefde Westerpark en op zoek naar ruimte, comfort en veelzijdigheid? Dan is deze uitstekend onderhouden en instapklare splitlevelwoning absoluut een bezichtiging waard.

PLUSPUNTEN van deze familiewoning, welke in 2019/2020 grotendeels is gerenoveerd:

- Woning is (na)geïsoleerd [2020]
- Energielabel A+
- 25 zonnepanelen [2019/2023]
- Vernieuwde meterkast met kookgroep en aansluiting zonnepanelen
- Keuken [2024] en sanitair [2020] volledig vernieuwd
- Mechanische ventilatiebox vervangen [2023]
- Volledig geïsoleerd tuinhuis van ca. 19 m² [2025]
- Inpandig bereikbare dubbele garage, met wijnklimaatruimte [2020]

OMGEVING

De Bergenbuurt ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Meerzicht en staat bekend om haar groene karakter en vele autovrije straten. Vanuit de straat wandel je zo het Westerpark in, waar je onder andere een schapenweide, natuurtuin en hondenstrand vindt. Daarnaast biedt het park diverse sport- en recreatiemogelijkheden, zoals een bowlingcentrum, voetbalvereniging DWO en de golfbaan BurgGolf.

Het Westerpark sluit naadloos aan op de omliggende natuurgebieden Buytenpark, De Nieuwe Driemanspolder en het Balijbos, waardoor liefhebbers van wandelen en fietsen volop kunnen genieten van de natuur. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in winkelcentrum Meerzicht, met diverse supermarkten, speciaalzaken en een halte van

de RandstadRail.

de RandstadRail. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de gunstige ligging nabij de A12 en de Zoetermeerse Rijweg zijn omliggende steden eenvoudig en snel bereikbaar.

INDELING

Woondak:

Via het loopdek bereik je de entree van deze woning.

Vanuit de entreehal is er toegang tot meterkast, toilet met fonteintje, inpandige berging met was- en droogaansluiting en veel bergruimte, dubbele garage en de eet- en woonkamer.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de royale opzet is er ruimte voor een grote eettafel, waardoor deze keuken uitgroeit tot een echte woonkeuken; de ideale plek om samen te koken, uitgebreid te tafelen en gasten te ontvangen. De stijlvolle koffiecoter en wijnklimaatkast maken het geheel compleet. Het raam in de keuken is voorzien van een mooie elektrische screen, die gemakkelijk samen met de rolluiken op afstand bediend kan worden.

Enkele treden leiden naar het lager gelegen woonniveau, waar de sfeervolle woonkamer direct in het oog springt. De combinatie van de lamelparketvloer, de houtkachel en het uitzicht op de tuin, zorgt voor een bijzonder aangename woonbeleving. Via de woonkamer stap je zo de fraai aangelegde achtertuin in. Deze groene buitenruimte wordt gekenmerkt door beplanting en meerdere gezellige zitplekken, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van een plek in de zon of juist in de schaduw.

● Omschrijving 2/2

Een absoluut pluspunt is het vrijstaande tuinhuis. Deze volledig geïsoleerde ruimte is ingericht als een volwaardig buitenverblijf en beschikt over airconditioning (warm en koud), een gezellige tv-hoek, een eethoek met bank en een keukenblok met afzuigsysteem en een koelkast. Dankzij de grote schuifpuien, die grotendeels geopend kunnen worden, loopt binnen naadloos over in buiten en ontstaat een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten van lange zomeravonden of vrienden en familie te ontvangen. Deze ruimte is ook ideaal voor een comfortabele thuiswerkplek, atelier of hobbyruimte.

1e Verdieping:

Level 1: De ruime masterbedroom met een fijne inbouwkast, bevindt zich aan de achterzijde van de woning en profiteert van veel natuurlijke lichtinval en een fraai uitzicht over de tuin.

Level 2: Via enkele treden bereik je de lichte overloop, waar een Velux-dakraam voor extra daglicht zorgt. Vanaf hier heb je toegang tot de tweede slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over een praktische vloering, bereikbaar via een trap, en is ideaal in te richten als kinder- of logeerkamer. De in 2020 volledig gerenoveerde badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming, een groot Velux-dakraam, een dubbel wastafelmeubel, een royale inloofdouche, een wandcloset en een handdoekradiator.

De ramen zijn zowel aan de voor- als aan de achterzijde voorzien van elektrische rolluiken.

2e Verdieping:

Level 3: De overloop geeft toegang tot de derde slaapkamer aan de achterzijde, die zich uitstekend leent als werk- of studeerkamer. Tevens aan de achterzijde bevindt zich de vierde slaapkamer, een ideale kinderkamer met een eigen vloering die perfect kan worden gebruikt als slaap-, speel- of relaxruimte.

Garages op straatniveau:

Op straatniveau bevinden zich de in pandig bereikbare garageboxen. Naast ruimte voor een auto en fietsen, vindt u hier een royale werkbank, veel bergruimte en een praktische opslag voor haardhout. Wijnliefhebbers zullen bovendien de separate wijnklimaatruimte van circa 4 m² zeker waarderen. Een ideale ruimte voor hobby, opslag en het bewaren van een mooie wijncollectie.

OVERIGE BIJZONDERHEDEN

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 139 m²
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel A+
- Voorzien van houten en kunststof kozijnen met HR++ glas
- CV-ketel uit 2019
- Buitenschilderwerk is in 2024 grotendeels uitgevoerd
- Actieve VvE, bijdrage ca. € 75,- per maand voor het gezamenlijke dek en 1 garage; tweede garage, € 7,50 per maand
- Verkoopvoorwaarden LON NVM Makelaars zijn van toepassing
- Oplevering in overleg

● Description 1/2

Tichelberg 38 Zoetermeer

Looking for space, comfort, and versatility in a prime location bordering the popular Westerpark? Then this exceptionally well-maintained and move-in-ready split-level family home is definitely worth a viewing.

KEY FEATURES this family home underwent extensive renovation and modernization in 2019/2020 and offers:

- Additional insulation installed throughout the property [2020]
- Energy label A+
- 25 solar panels (installed in 2019/2023)
- Upgraded electrical panel with dedicated cooking circuit and solar panel connection
- Fully renovated kitchen [2024] and bathrooms/sanitary facilities [2020]
- Mechanical ventilation unit replaced [2023]
- Fully insulated garden house/home office of approximately 19 m² [2025]
- Internally accessible double garage with a climate-controlled wine storage room [2020]

LOCATION

The Bergenbuurt is situated in the popular and family-friendly Meerzicht district, renowned for its green surroundings and numerous car-free streets. From the property, you can walk directly into Westerpark, where you will find a sheep meadow, nature garden, and dog-friendly beach area. The park also offers a wide range of sports and recreational facilities, including a bowling centre, DWO football club, and the BurgGolf golf course. Westerpark seamlessly connects to the surrounding nature reserves of Buytenpark, De Nieuwe Driemanspolder, and Balijbos, providing endless opportunities for walking, cycling, and outdoor recreation. For daily shopping, the nearby Meerzicht shopping centre offers several supermarkets, specialty stores, and a RandstadRail station, ensuring

excellent local amenities and public transport connections.

Accessibility is another major advantage.

Thanks to its convenient location close to the A12 motorway and the Zoetermeerse Rijkweg, cities such as The Hague, Rotterdam, Utrecht, and surrounding municipalities can be reached quickly and easily.

LAYOUT

Main living level:

The entrance to the property is accessed via the elevated walkway.

The entrance hall provides access to the utility cupboard, guest toilet with washbasin, an internal storage room with washing machine and dryer connections and ample storage space, the double garage, and the living and dining areas.

The open-plan kitchen is located at the front of the house and features generous cabinet space and a range of built-in appliances. Thanks to its spacious layout, there is plenty of room for a large dining table, creating a true eat-in kitchen – the perfect place for cooking together, enjoying long dinners, and entertaining guests. A stylish coffee station and wine climate cabinet complete the space. The kitchen window is fitted with an elegant electric screen, which can be remotely operated together with the electric shutters.

A few steps lead down to the lower living level, where the inviting living room immediately captures attention. The combination of the parquet flooring, wood-burning stove, and attractive garden views creates a warm and welcoming atmosphere. From the living room, you have direct access to the beautifully landscaped rear garden. This green outdoor space features mature planting and several comfortable seating areas, allowing you to

● Description 2/2

enjoy either sunshine or shade throughout the day.

A particular highlight of the property is the detached garden house. Fully insulated and designed as a comfortable outdoor living space, it is equipped with air conditioning (heating and cooling), a cosy TV lounge, a dining area with built-in seating, and a kitchenette with extractor system and refrigerator. The large sliding glass doors can be opened almost entirely, creating a seamless connection between indoor and outdoor living. This makes it the perfect place to relax, entertain family and friends, or enjoy long summer evenings. The space is equally suitable as a comfortable home office, studio, or hobby room.

First floor:

Level 1

The spacious principal bedroom is located at the rear of the property and benefits from excellent natural light, attractive garden views, and a generous built-in wardrobe.

Level 2

A short staircase leads to the bright landing, where a Velux roof window provides additional daylight. From here, you access the second bedroom at the front of the house. This room features a practical mezzanine storage loft, accessible via a staircase, making it ideal as a children's bedroom or guest room. The bathroom, fully renovated in 2020, is fitted with electric underfloor heating, a large Velux roof window, a double vanity unit, a spacious walk-in shower, a wall-mounted toilet, and a heated towel rail.

Both the front and rear windows on this level are equipped with electric roller shutters.

Second floor:

Level 3

The landing provides access to the third bedroom at the rear of the property, which is

ideally suited as a home office or study. Also located at the rear is the fourth bedroom, a perfect children's room featuring its own loft area that can be used as a sleeping, play, or relaxation space.

Garages at Street Level:

The internally accessible garage spaces are located at street level. In addition to providing parking for a car and bicycles, the garages offer a substantial workbench, extensive storage space, and a practical wood storage area for the stove. Wine enthusiasts will particularly appreciate the separate climate-controlled wine room of approximately 4 m². This versatile space is ideal for hobbies, storage, and maintaining a fine wine collection under optimal conditions.

ADDITIONAL INFORMATION

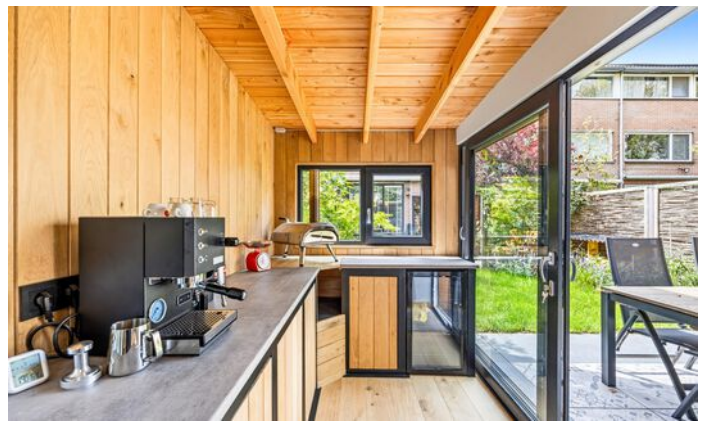
- Living area approximately 139 m²
- Situated on freehold land
- Energy label A+
- Fitted with a combination of timber and PVC window frames with HR++ double glazing
- Central heating boiler installed in 2019
- Exterior painting work was largely completed in 2024
- Active Homeowners' Association (VvE); monthly contribution of approximately €75 for the shared access deck and one garage, plus €7.50 per month for the second garage
- The terms and conditions of LON NVM Makelaars apply to this sale
- Completion date by mutual agreement



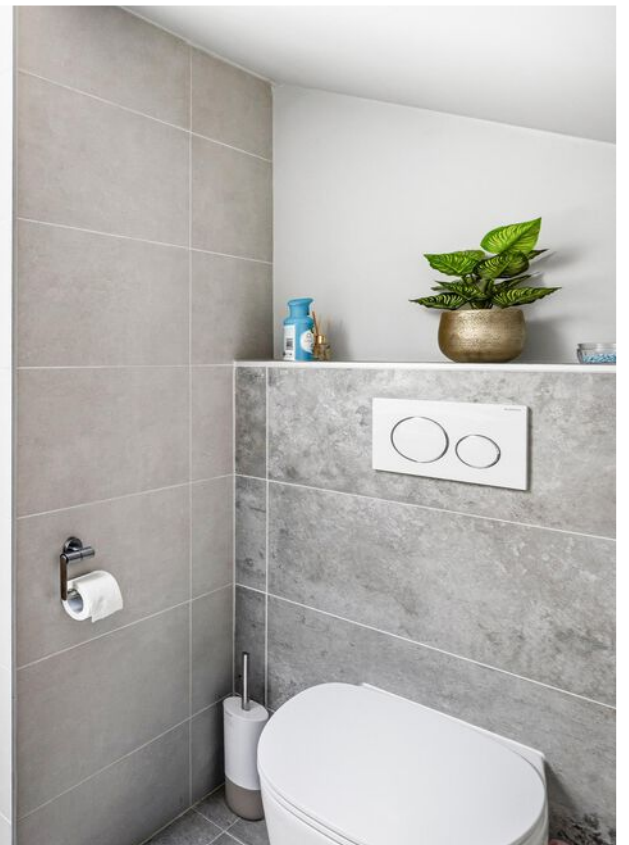


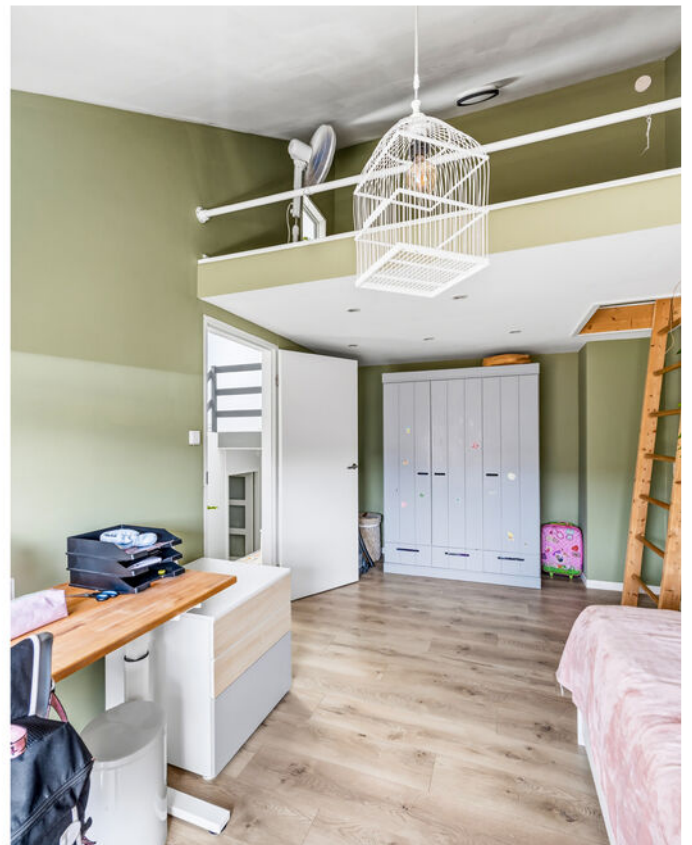


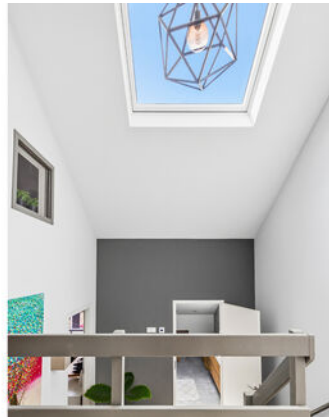


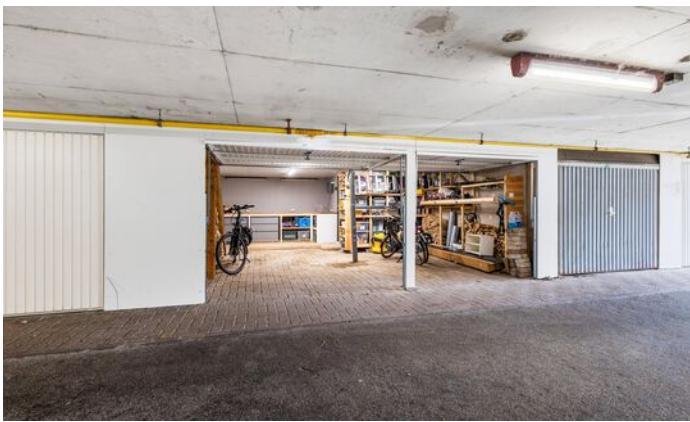












● Plattegrond perceel



Maten en inbedingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.omniva.nl

● Plattegrond begane grond



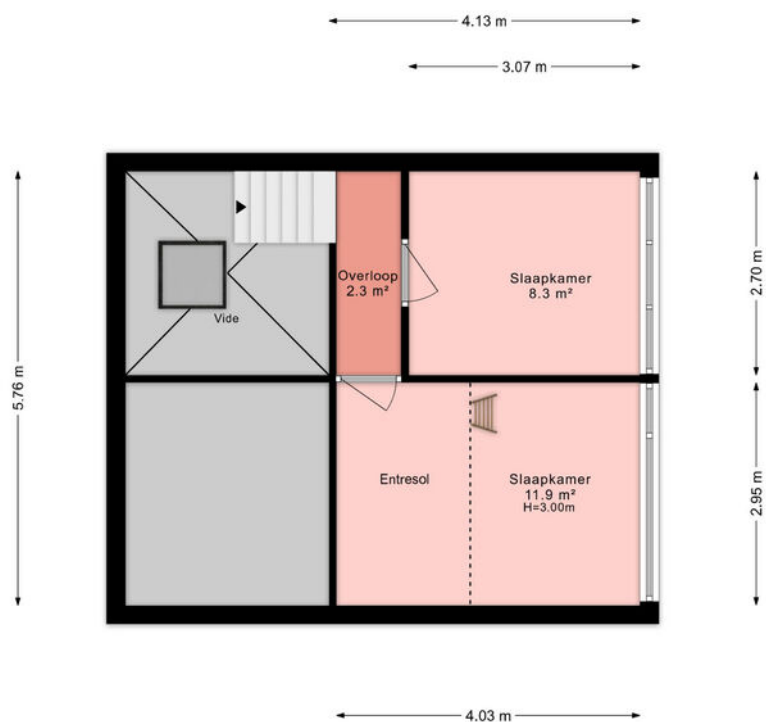
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

● Plattegrond eerste etage



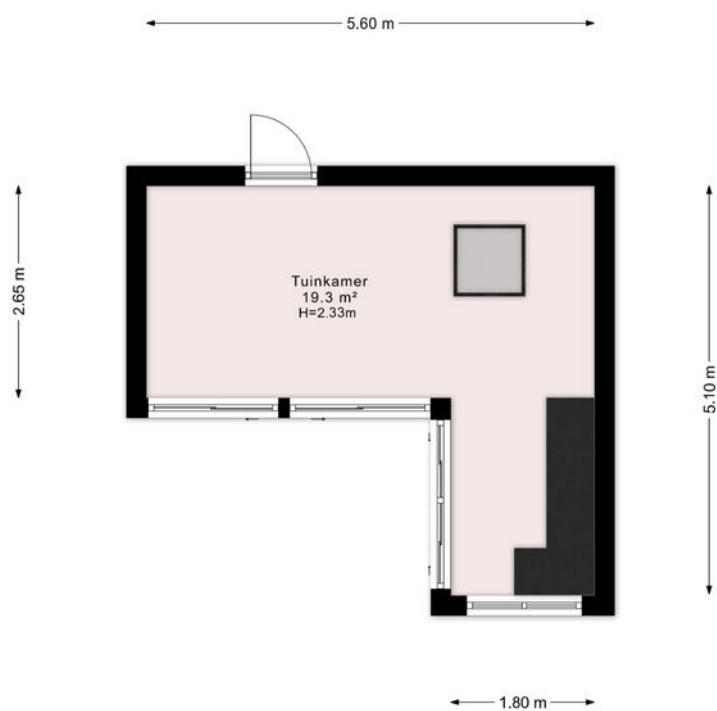
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rmeva.nl

● Plattegrond tweede etage



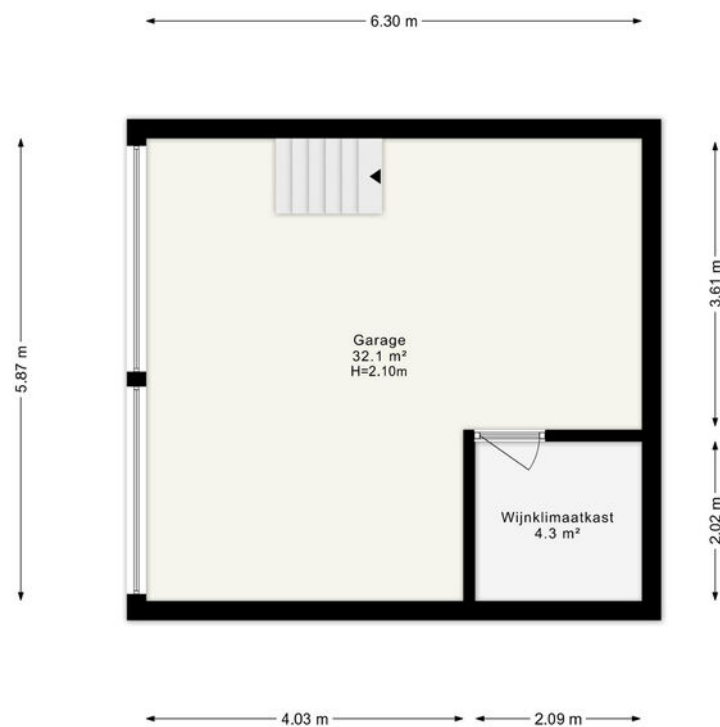
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

● Plattegrond tuinhuis



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

● Plattegrond garage




Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Kadastrale kaart

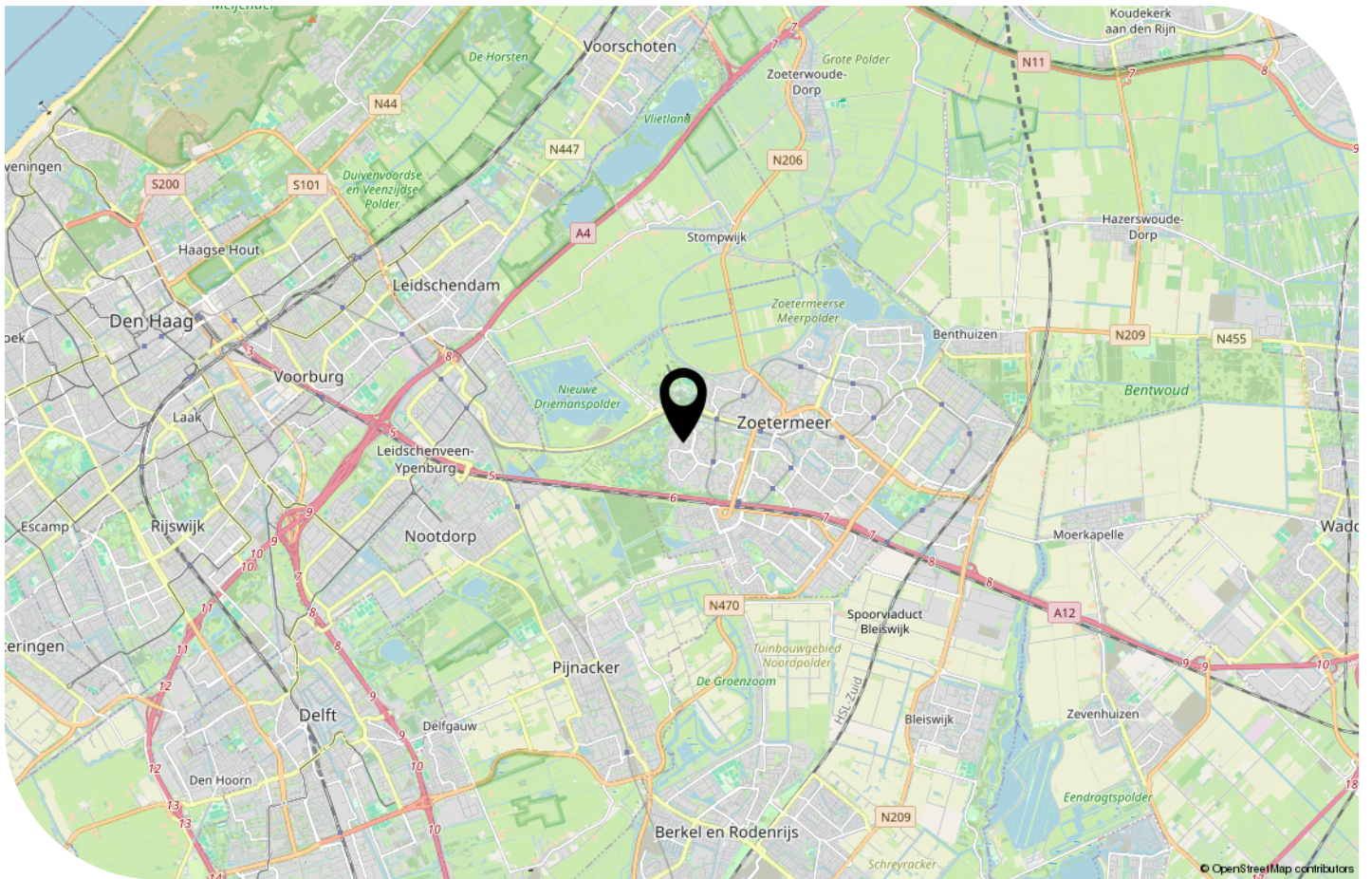
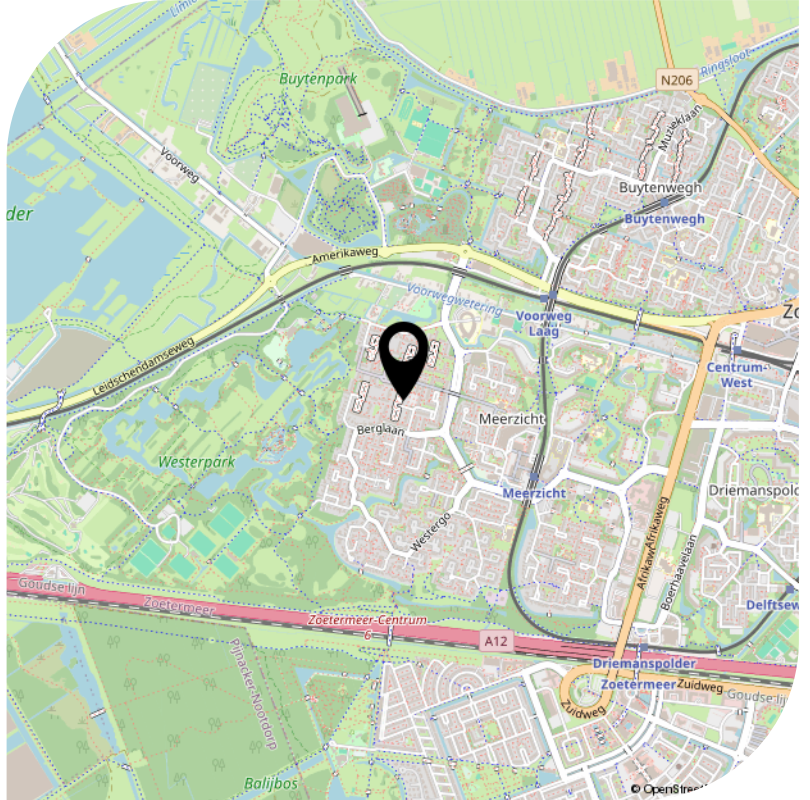
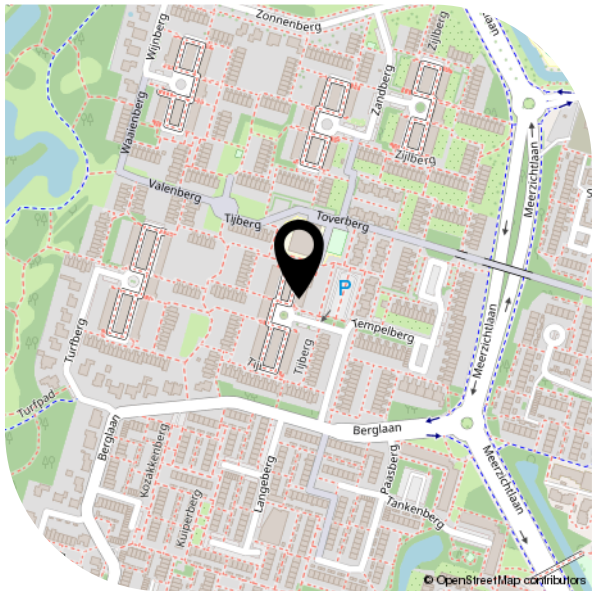
Kadastrale kaart

Uw referentie: LW01



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zoetermeer Sectie F Perceel 603</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	---

● Locatie op de kaart



● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse [hang]lampen		X	
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkastenvanden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- [losse] horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	

● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- stoomoven	X		
- Wijnklimaat kast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Wijnkelder klimaatsysteem			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Wijnkelder elementen beton/lavasteen			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinbank achter	X		
- Tuinbank voorkant	X		



Interesse?

Neem contact
met ons op.

Wingerd 81
2496 VH 'S-Gravenhage
contact@lonmakelaars.nl
070 - 204 21 21
www.lonmakelaars.nl

