

**Zoetermeer**  
Kadoelerbos 57



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 315.000,- 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

## VERKOPER AAN HET WOORD

Het is heerlijk ruim wonen in deze woning. Dankzij de vele kamers hebben wij de indeling steeds naar eigen wens kunnen aanpassen, zowel voor de slaapkamers als voor de ruime en comfortabele woonkamer. Daarnaast valt er elke dag veel natuurlijk daglicht naar binnen, wat zorgt voor een aangename en prettige woonomgeving.

## INSTAPKLAAR APPARTEMENT MET VRIJ UITZICHT

Ben je op zoek naar een ruim appartement waar je direct kunt wonen zonder eerst te hoeven klussen? Dan is dit verzorgde 4-kamer appartement op de vijfde verdieping zeker een bezichtiging waard. Met een royale woonkamer, drie goed bemeten slaapkamers, een moderne keuken, stijlvolle badkamer en een zonnig balkon op het zuidoosten biedt dit huis alles voor comfortabel wonen. Daarbij geniet je dagelijks van een prachtig vrij uitzicht en woon je op een centrale locatie dichtbij winkels, scholen, recreatie en uitvalswegen.

## LICHTE LEEFRUIMTE MET VEEL MOGELIJKHEDEN

Bij binnenkomst valt direct op hoe ruim en licht het appartement aanvoelt. De woonkamer van circa 32 m<sup>2</sup> profiteert van grote raampartijen waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen stroomt. Dankzij de praktische indeling is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

De nette vloer loopt door in vrijwel het gehele appartement en zorgt voor een rustige uitstraling. Vanuit de woonkamer kijk je vrij weg over de groene omgeving, wat zorgt voor een prettig gevoel van ruimte.

De gesloten keuken bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en is uitgevoerd in een moderne, greeploze stijl met antracietkleurige fronten. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, elektrisch fornuis, vaatwasser en veel bergruimte. Voor wie droomt van een open woonkeuken biedt de huidige indeling bovendien interessante mogelijkheden om de keuken meer bij de woonkamer te betrekken.



# Omschrijving

## DRIE SLAAPKAMERS VOOR ELKE WOONWENS

Het appartement beschikt over drie slaapkamers, waardoor het huis geschikt is voor verschillende doelgroepen. Of je nu extra ruimte zoekt voor kinderen, een thuishkantoor, hobbykamer of logeerkamer, hier kan het allemaal.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft directe toegang tot het balkon. Hierdoor stap je 's ochtends eenvoudig naar buiten om van de eerste zonnestralen te genieten. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en biedt eveneens een prettige ruimte. De derde slaapkamer beschikt over een royale vaste kast over de volledige breedte van de kamer en leent zich uitstekend als werk-, kleed- of hobbyruimte.

## MODERNE AFWERKING EN COMFORTABEL WONEN

De badkamer is modern uitgevoerd en volledig betegeld in neutrale kleuren. Hier beschik je over een ruime inloopdouche met stijlvolle zwarte regendouche, een wastafelmeubel, praktische opbergruimte en aansluitingen voor zowel wasmachine als droger. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

Het gehele appartement maakt een verzorgde indruk en is keurig onderhouden. Dankzij de moderne afwerking, het dubbele glas en de nette vloerafwerking kun je hier vrijwel direct je meubels neerzetten en beginnen met genieten.

## ZONNIG BALKON EN GROENE OMGEVING

Een van de fijne pluspunten van dit appartement is het balkon dat zich uitstrekt over vrijwel de volledige breedte van de slaapkamer. Door de ligging op het zuidoosten geniet je hier van veel zonuren en een fraai uitzicht over het aangrenzende groen.

Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een ontspannen moment na een drukke dag.

Ook de ligging is bijzonder prettig. In de directe omgeving vind je winkelveorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden. Het Stadshart, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Hierdoor woon je rustig en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

# Omschrijving

## KENMERKEN:

- Vraagprijs € 315.000,- k.k.
- Drie slaapkamers;
- Balkon op het zuidoosten;
- Vrij uitzicht over groenvoorziening;
- Moderne keuken met veel bergruimte;
- Luxe badkamer met inloofdouche en regendouche;
- Nette laminaatvloer door vrijwel het gehele appartement;
- Volledig voorzien van dubbel glas;
- Videfooninstallatie aanwezig;
- Lift aanwezig;
- Actieve en gezonde VvE met een maandelijkse bijdrage van € 319,14 per maand;
- Voorschot stookkosten € 100,- per maand;
- Goed onderhouden appartementencomplex;
- Nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je 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

**93 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1972**



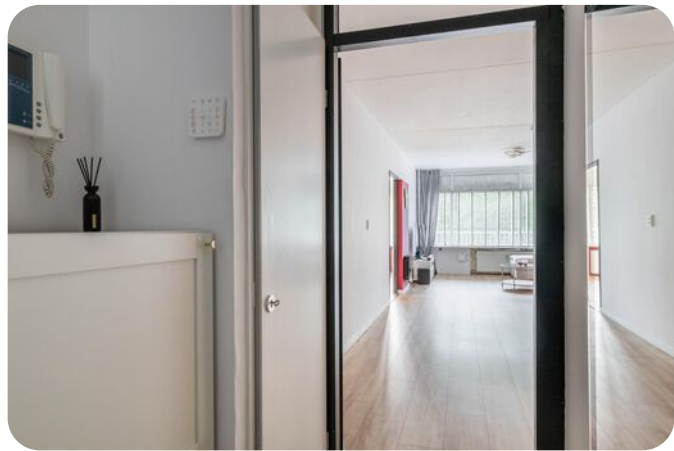
Slaapkamers

**3**

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	93 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	n.v.t.
Inhoud	290 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1972
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	blokverwarming



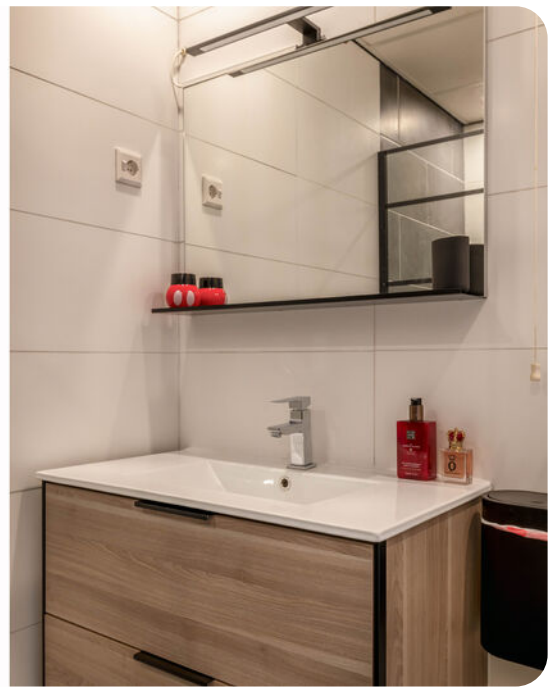






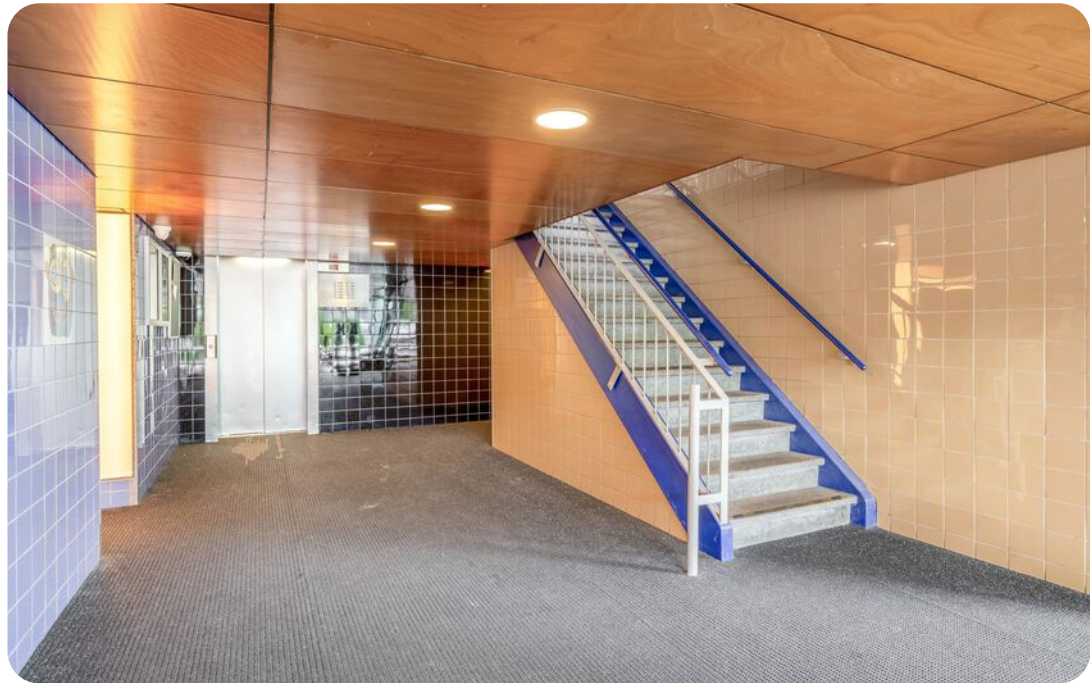






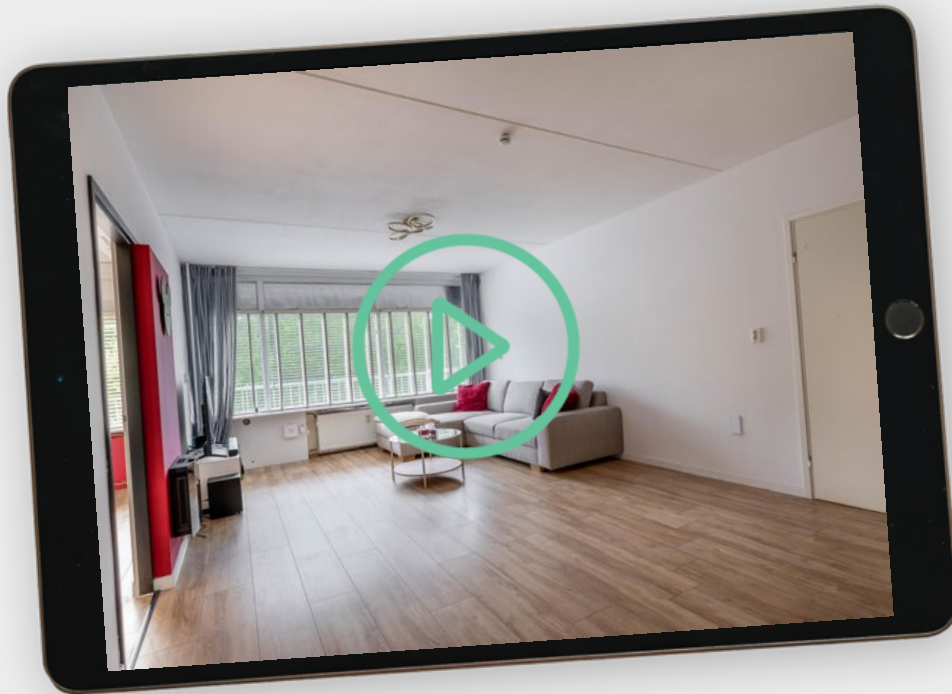






# Virtueel > bezichtigen >

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

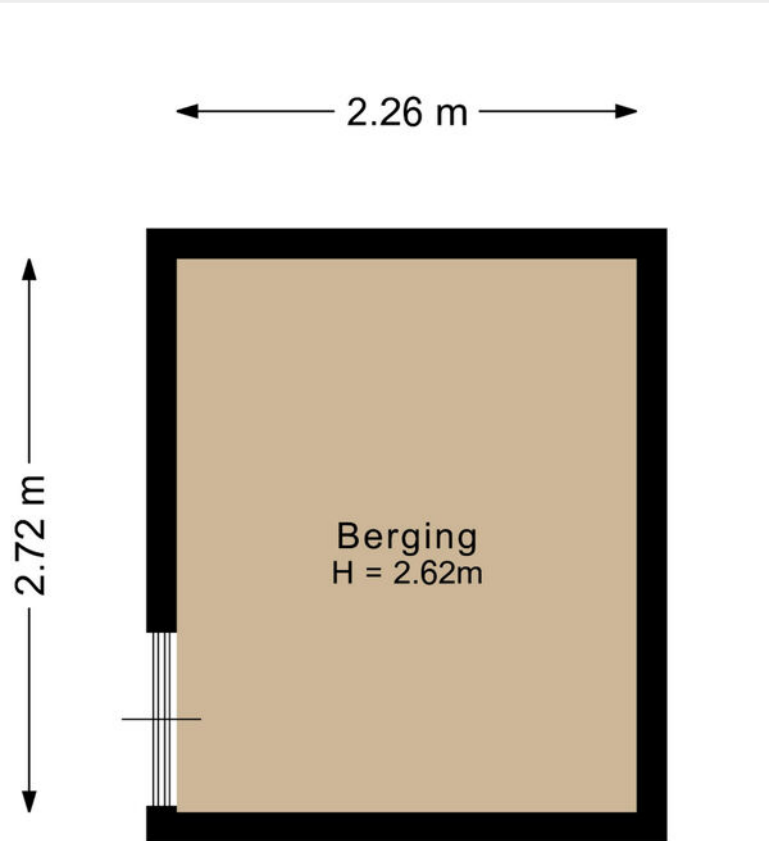




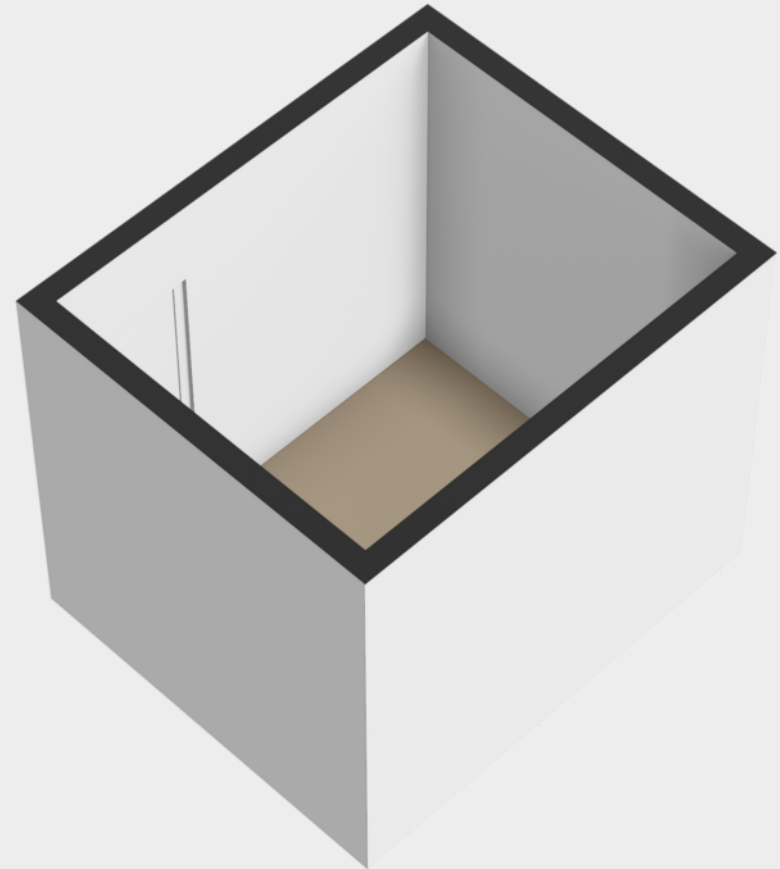
# Plattegrond



# Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				- spiegelwanden		X	
Designradiator(en)	X			<b>Woning - Keuken</b>			
Radiatorafwerking	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- magnetron		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- oven	X		
- Kledingkast			X	- koelkast		X	
				- koel-vriescombinatie		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails	X			- koffiezetapparaat		X	
- gordijnen	X			<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
- rolgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- jaloezieën	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- fontein	X		
- laminaat	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Overig, te weten							

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel		X					
Alarminstallatie		X					
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X					
Rookmelders	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	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 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

## 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

