



# Granny Smithhof 2

2728 KL | Zoetermeer



## 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

147 m<sup>2</sup>

Inhoud

567 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

235 m<sup>2</sup>

Kamers

5

Slaapkamers

4



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwworm  
Bouwjaar  
Ligging  
Aantal verdiepingen  
Energieklasse

herenhuis  
Bestaande bouw  
2000  
in woonwijk  
3  
A



### Voorzieningen

Tuinligging  
Tuintype  
Parkeergelegenheid  
Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

zuidwest  
achtertuin, voortuin, zijtuin  
openbaar parkeren  
c.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk  
2014  
volledig geïsoleerd

Vraagprijs

€ 675.000,- k.k.

Op zoek naar een compleet gemoderniseerde, instapklare en vooral ruime woning, met goed onderhouden zonnige tuin en parkeren op eigen terrein, gelegen in de wijk Noordhove?

Dan is deze bijzondere hoekwoning met zonnige en brede achtertuin, een twee verdiepingen hoge serre, goed ingedeelde woonruimte, smaakvolle verbouwing en veel natuurlijk lichtinval, vast de woning die je aandacht zal trekken.

Wat deze woning bijzonder maakt, zijn de door de architect gebruikte materialen en leuke toevoegingen, die afwijkend zijn van de doorsnee woning, zoals de twee verdieping hoge serre met inpandig balkon, welke weer vanuit een van de slaapkamers te bereiken is, ramen van plafond tot vloer in veel kamers, de ruimte rondom de woning en het dakterras, waar het heerlijk vertoeven is.

Deze ruim 5,70 meter brede woning is gesitueerd op een ruim perceel bestaande uit een diepe voortuin met parkeerplaats en een fraai aangelegde achtertuin, welke is gesitueerd op het zuidwesten, verschillende terrassen en doorloopt aan de zijkant van de woning en er is een vrijstaande berging. In 2024 is de tuin geheel opnieuw bestraat in prachtige warme kleuren.

De woning heeft naast de zeer royale woonkamer, een luxe, nieuwe woonkeuken met Miele apparatuur, vier zeer ruime slaapkamers, een luxe badkamer, twee vernieuwde toiletruimtes, ruime overlopen, glad gestukadoorde wanden en fraaie vloeren.

De ligging van de woning is aan de "Boomgaard", een geliefd wijkdeel in Noordhove, dichtbij de dagelijkse voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, winkelcentrum en gezondheidszorg.

De uitvalswegen richting Rotterdam, Amsterdam en A-12 zijn goed bereikbaar. De RandstadRail is op 5 fietsminuten en deze verzorgt zowel het openbaar vervoer binnen Zoetermeer inclusief het treinstation Lansingerland als ook richting de centra van Rotterdam, Den Haag.

#### Begane grond:

Entree in de ruime hal met hier de meterkast en een volledig betegelde toiletruimte met hang closet en fonteintje.

Vanuit deze hal kom je meteen in de woonkeuken, welke beschikt over een groot pui met deur naar de voortuin die voor veel natuurlijk licht zorgt.

De woonkeuken is geheel verbouwd en uitgevoerd met een luxe keuken, welke een rechte opstelling heeft en een kookeiland met bar. De "Miele" inbouw apparatuur bestaat uit een inductie kookplaat met ingebouwde afzuiger, een magnetron, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Ook ingebouwd is een wijnkoeler en Quooker.

Aansluitend aan de woonkeuken is de tuingerichte woonkamer van totaal circa 38m<sup>2</sup>, welke door de grote puien en zijraam, een gunstige lichtinval heeft en door de twee verdieping hoge serre/atrium, erg ruimtelijk is.

Deze serre wordt bereikt middels een schuifpui en biedt een extra stuk wooncomfort. De hoogte van de serre is heel bijzonder en maakt deze woning zo anders.

De begane grond is voorzien van een nieuwe, visgraat PVC vloer met hieronder vloerverwarming.

### Eerste verdieping:

Boven aan de trap kom je op een zeer ruime overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, toiletruimte, badkamer en een trapkast.

De eerste grote slaapkamer van circa 12m<sup>2</sup> is aan de voorzijde van de woning gelegen. Terug op de overloop is de betegelde toiletruimte met hang closet en fonteintje, met naast de smaakvolle badkamer, die is betegeld en uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel, ligbad en voorzien van vloerverwarming.

De tweede slaapkamer van circa 15m<sup>2</sup> is aan de achterzijde gelegen en beschikt naast ramen met zicht op de serre ook over een zijraam.

Naast deze slaapkamer is de derde slaapkamer gelegen, welke een oppervlakte heeft van circa 7,5m<sup>2</sup> en beschikt over een balkon, welke uitkomt in de serre. Bij dit balkon is een groot raam te openen, zodat er ook direct contact is met buiten.

De gehele verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer.

### Tweede verdieping:

Ook hier een ruime overloop met de toegang tot dakterras, welk een oppervlakte heeft van circa 17m<sup>2</sup> en is gesitueerd op het zuidwesten.

Er is een was- en c.v.-ruimte met hierin de wasmachine- en droger aansluiting, de c.v.-combiketel en de WTW- installatie.

Ten slotte bevindt zich op deze verdieping een vierde riante slaapkamer met maar liefst een oppervlakte van circa 20,5m<sup>2</sup>, gelegen aan de voorzijde. Deze is eenvoudig te splitsen in twee slaapkamers.

Ook deze verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer.

Kortom een zeer complete en smaakvol verbouwde woning in een zeer geliefde wijk, uniek in opzet en als het ware zo te betrekken.

Een bezoek meer dan waard!

**Bijzonderheden:**

- Stijlvol verbouwde, gemoderniseerde woning;
- Veel natuurlijk lichtinval;
- Zeer zonnige achtertuin;
- Ruime voortuin met eigen parkeerplaats;
- Woonkamer van circa 38 m<sup>2</sup>;
- Vier ruime tot zeer ruime slaapkamers;
- Keuken vernieuwd in 2024;
- Begane grond voorzien van visgraat PVC vloer met vloerverwarming (2024);
- Nieuwe badkamer (2024);
- Nieuwe toiletten (2024);
- Vloerafwerking verdiepingen (2024);
- Trappen nieuw bekleed (2024);
- Glad stucwerk gehele woning (2024);
- Schilderwerk binnen en buiten 2024/2026);
- Nieuwe binnen deuren (gerefurbished);
- Ruim dakterras;
- Tuinaanleg 2024;
- Kindvriendelijke woonomgeving, geen doorgaand verkeer en erg gunstige ligging nabij uitvalswegen;
- Openbaar vervoer en recreatiegebieden in de nabijheid;
- Oplevering in overleg (indicatie oktober/november 2026).

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

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

Are you looking for a fully modernized, move-in-ready, and above all, a spacious home in the Noordhove district, featuring a well maintained sunny garden and private parking?

If so, this exceptional corner house is sure to catch your eye, boasting a wide, sunny backyard, a two-story-high conservatory, a well-laid-out living area, tasteful renovations, and an abundance of natural light.

What makes this home special are the materials and unique architectural features that set it apart from the average house: a two-story conservatory with an internal balcony (accessible from one of the bedrooms), floor-to-ceiling windows in many rooms, ample surrounding space, and a delightful roof terrace.

This home, which is over 5.70 meters wide, sits on a generous plot featuring a deep front garden with a parking space and a beautifully landscaped southwest-facing backyard. The garden includes various terraces, extends along the side of the house, and features a detached storage shed. In 2024, the garden paving was completely renewed using beautiful, warm-toned materials.

In addition to a very spacious living room, the house offers a luxurious, new eat-in kitchen with Miele appliances, four very spacious bedrooms, a luxury bathroom, two renovated toilets, spacious landings, smooth plastered walls, and beautiful flooring.

The property is located in "Boomgaard," a popular part of the Noordhove district, close to everyday amenities such as primary schools, childcare, a shopping center, and healthcare facilities.

Major roads leading to Rotterdam, Amsterdam, and the A12 motorway are easily accessible. The RandstadRail is a five-minute bike ride away; it provides public transport within Zoetermeer, including to Lansingerland train station, as well as connections to the city centers of Rotterdam and The Hague.

#### Ground floor:

Entrance into the spacious hallway, featuring the utility cupboard and a fully tiled toilet room with a wall-mounted toilet and a small washbasin.

From the hallway, you step directly into the spacious kitchen-diner; a large glass frontage with a door to the front garden ensures an abundance of natural light.

The kitchen-diner has been completely renovated and features a luxury kitchen layout with a linear unit and a cooking island with a breakfast bar. The built-in Miele appliances include an induction hob with an integrated extractor, a microwave, an oven, a dishwasher, a fridge, and a freezer. A wine cooler and a Quooker tap are also built-in.

Adjoining the kitchen-diner is the garden-facing living room of approximately 38m<sup>2</sup>. Thanks to large glass frontages and a side window, the room enjoys excellent natural light, while the two-story-high conservatory/atrium creates a remarkably spacious feel. This conservatory is accessed via sliding doors and offers an extra dimension of living comfort; its impressive height is a unique feature that truly sets this home apart.

The ground floor is fitted with new herringbone-pattern PVC flooring with underfloor heating.

### First floor:

At the top of the stairs, you arrive at a very spacious landing providing access to three bedrooms, a toilet, a bathroom, and an under-stair storage cupboard.

The first large bedroom, measuring approximately 12 m<sup>2</sup>, is located at the front of the house. Back on the landing, you will find the tiled toilet, equipped with a wall-mounted toilet and a small washbasin next is the tasteful bathroom, where the latter is tiled and features a walk-in shower, a vanity unit, a bathtub, and underfloor heating.

The second bedroom, measuring approximately 15 m<sup>2</sup>, is situated at the rear and features a side window in addition to windows overlooking the conservatory.

Located next to this is the third bedroom; with an area of approximately 7.5 m<sup>2</sup>, it includes a balcony that opens into the conservatory. A large window by the balcony can be opened, allowing for direct contact with the outdoors.

The entire floor features attractive laminate flooring.

### Second floor:

Here, too, there is a spacious landing providing access to the southwest-facing roof terrace.

There is a laundry and utility room containing connections for a washing machine and dryer, the central heating combi-boiler, and the heat recovery (WTW) unit.

Finally, this floor features a fourth generously sized bedroom, measuring approximately 20m<sup>2</sup>, located at the front of the house. This room could easily be divided into two separate bedrooms.

This floor also features attractive laminate flooring.

In short, a highly complete and tastefully renovated home in a very popular neighborhood, unique in its layout and truly ready to move into.

Well worth a visit!

**Key features:**

- Stylishly renovated and modernized home;
- Abundant natural light;
- Very sunny back garden;
- Spacious front garden with private parking space;
- Living room of approximately 38m<sup>2</sup>;
- Four spacious to very spacious bedrooms;
- Kitchen renewed in 2024;
- Ground floor features herringbone PVC flooring with underfloor heating (2024);
- New bathroom (2024);
- New toilets (2024);
- New flooring on upper levels (2024);
- Stairs re-covered (2024);
- Smooth plasterwork throughout the house (2024);
- Interior and exterior painting (2024/2026);
- New interior doors (refurbished);
- Spacious roof terrace;
- Garden landscaping (2024);
- Child-friendly neighborhood, no through traffic, and very convenient location near arterial roads;
- Public transport and recreational areas nearby;
- Completion by agreement (indicative: October/November 2026).

**Are you interested in this property? Engage your own NVM buying agent immediately.**

**Your NVM buying agent looks after your interests and saves you time, money, and worry.**

**You can find contact details for other NVM buying agents in the Haaglanden region on Funda.**

**This information has been compiled with care; however, no rights may be derived from its accuracy. All information provided should be regarded as an invitation to make an offer or to enter into negotiations.**























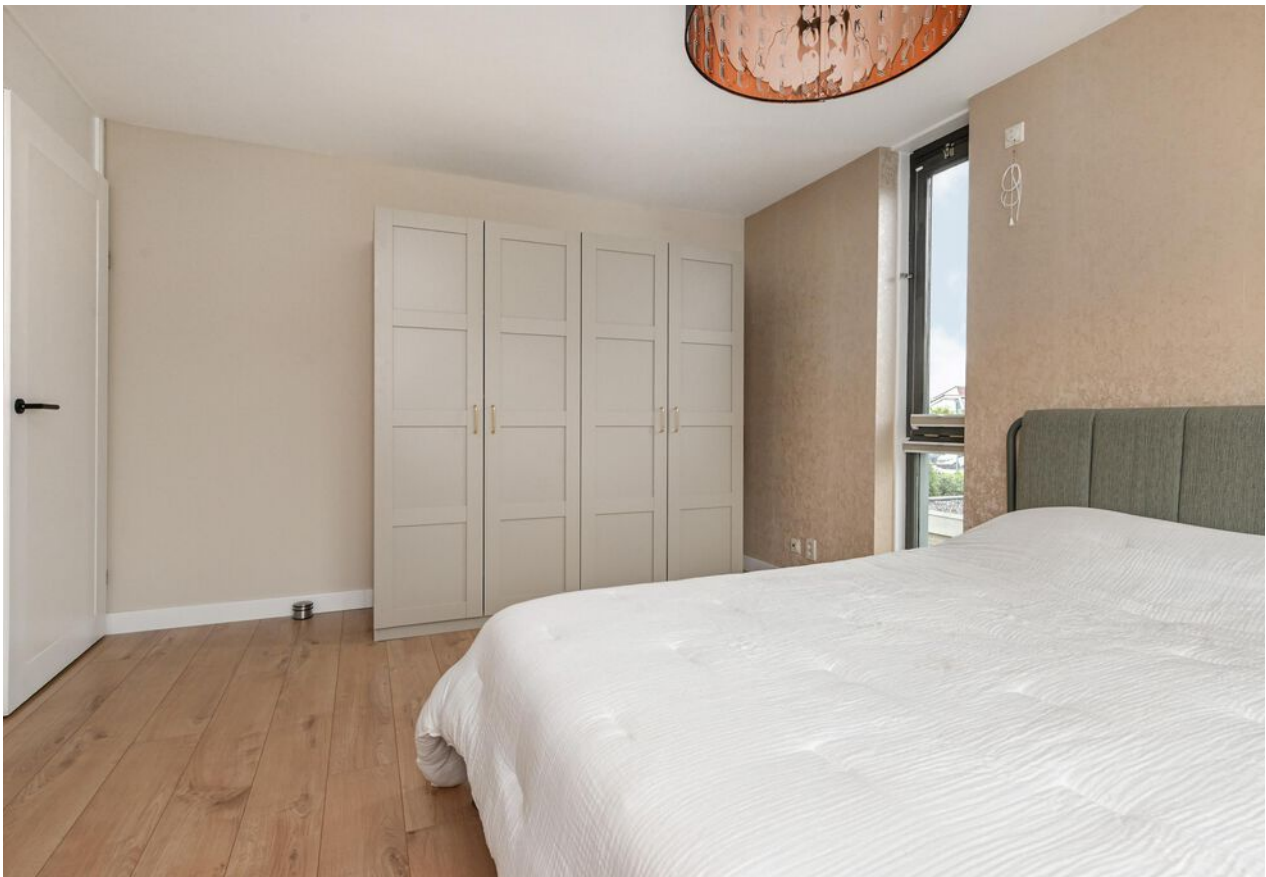










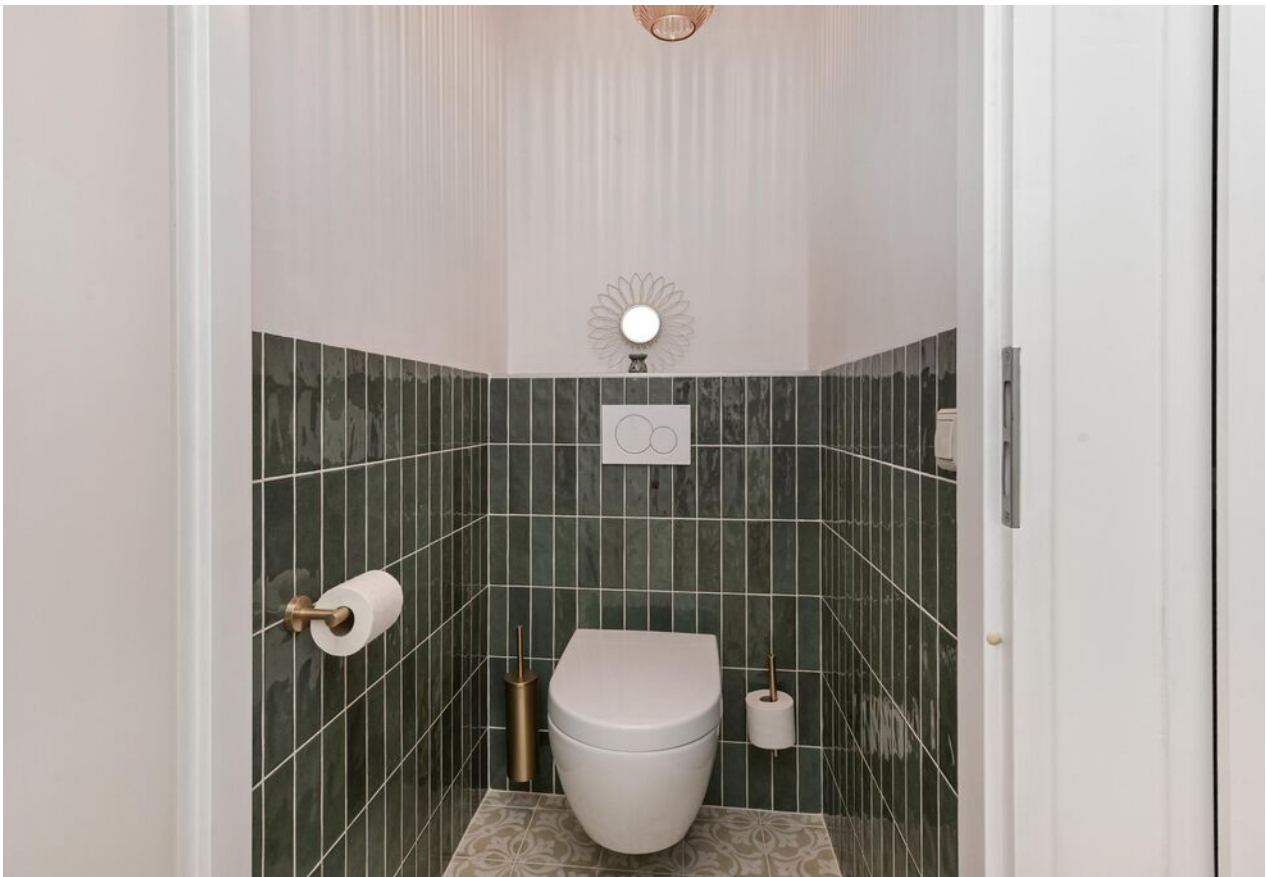






























A

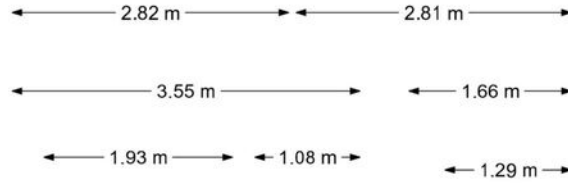


# Plattegrond





# Plattegrond

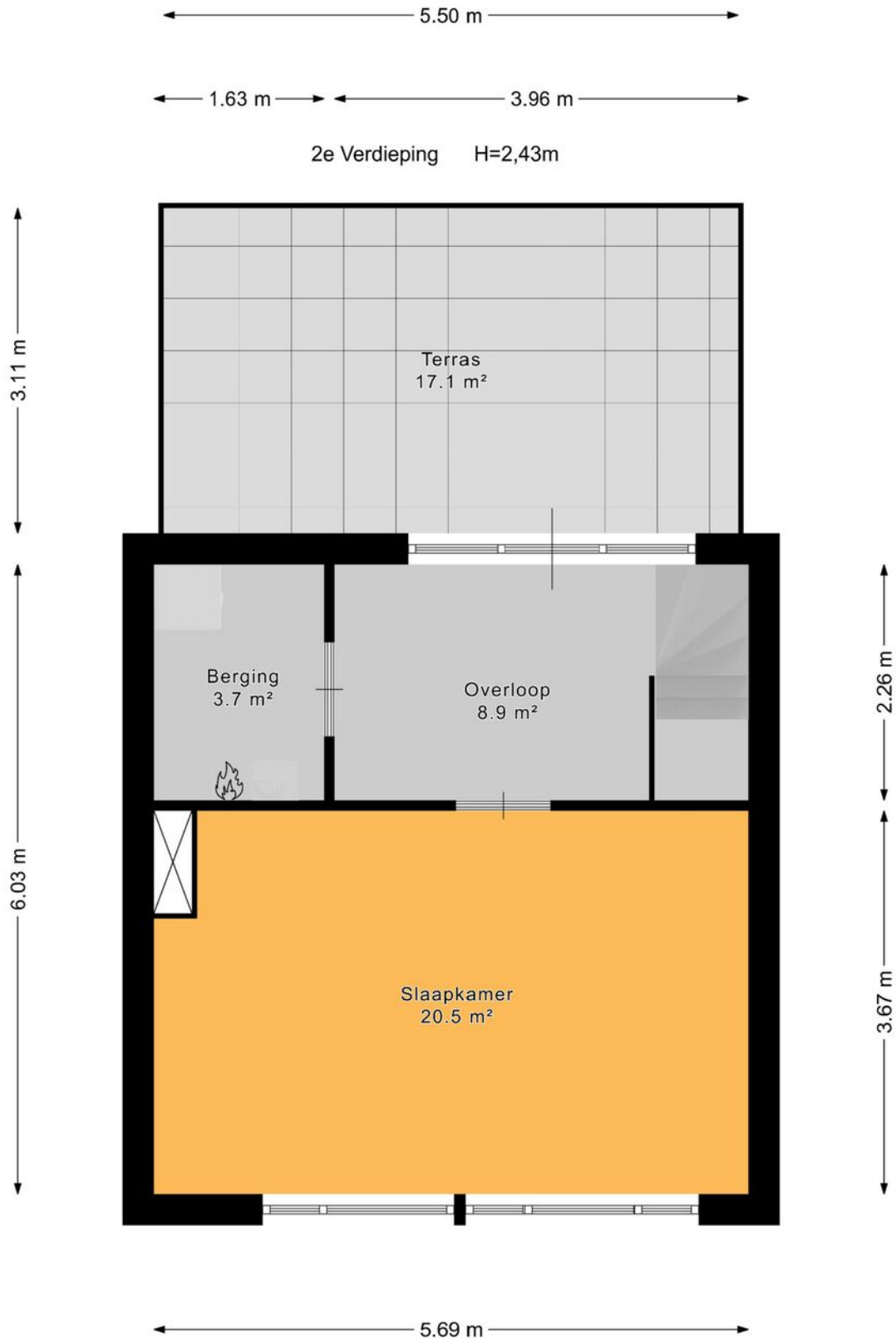


1e Verdieping H=2,44m



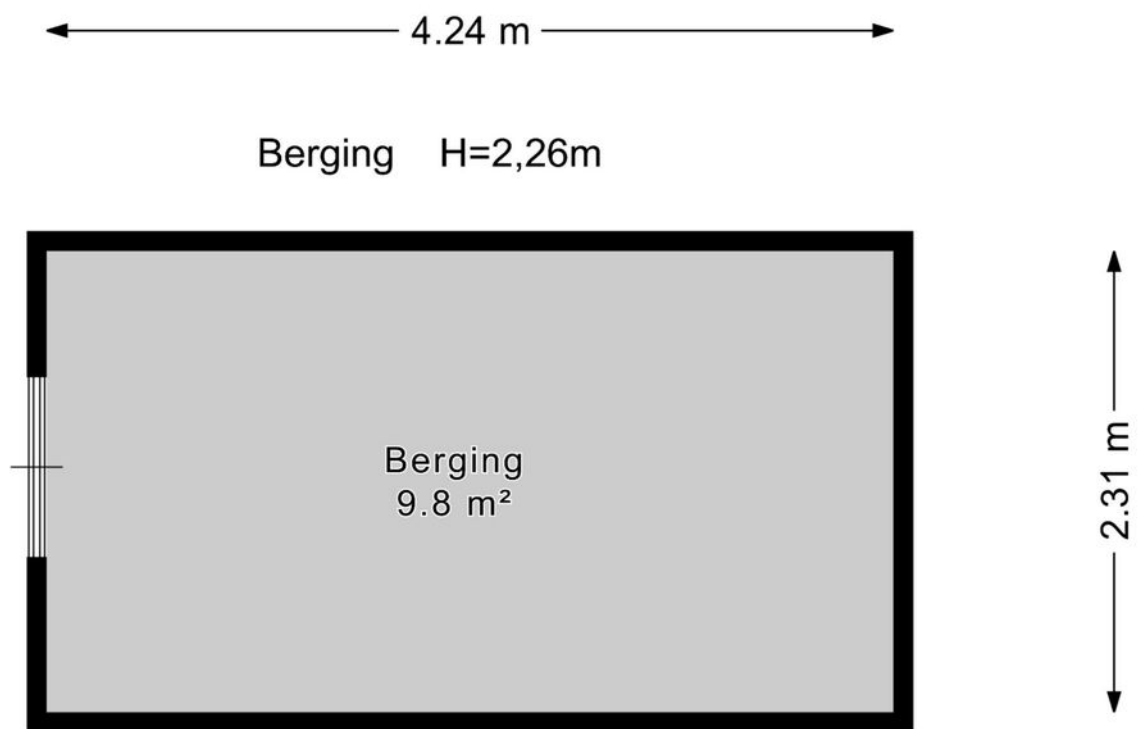


# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

- 12345  
Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zegwaard  
Sectie A  
Perceel 2813



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X



# Lijst van zaken

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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
- Wijnklimaatkast			X	
-				X
<b>Keukenaccessories, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat		X		
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
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/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Beplanting met emotionele waarde		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X		
				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<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
-				X
-				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.

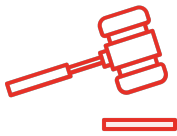
**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# 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



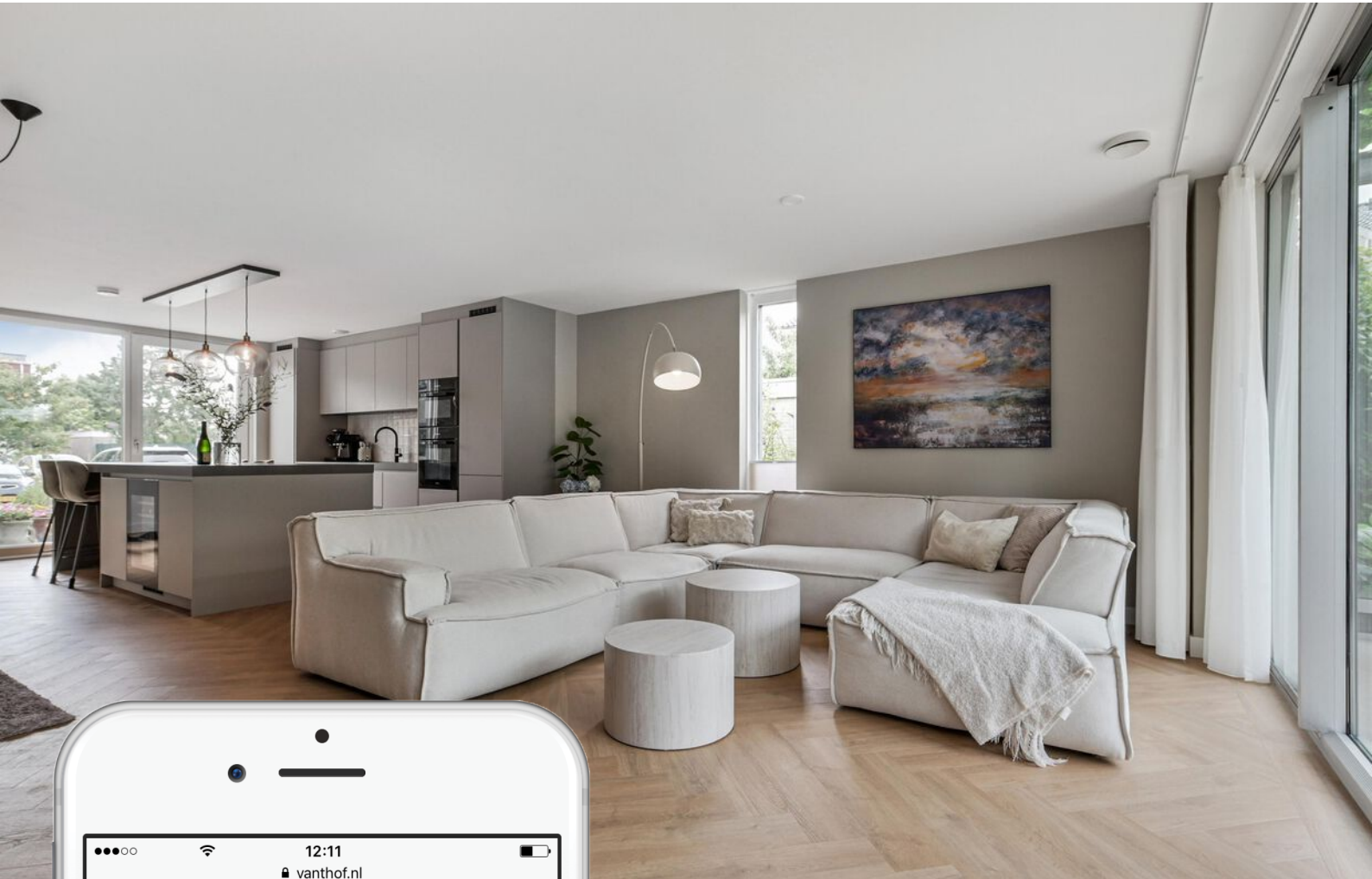
Oversluiten

## 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)