

Zoetermeer
Calandschans 18



te>koop>

Vraagprijs
€ 423.000,- 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

INSTAPKLAAR WONEN MET RUIMTE VOOR DE TOEKOMST

Ben je op zoek naar een huis waar je direct kunt wonen, zonder eerst te hoeven verbouwen? Dan is deze verzorgde tweelaagse tussenwoning aan de Calandschans precies wat je zoekt. Met een woonoppervlakte van circa 81 m², een zonnige tuin op het westen, twee ruime slaapkamers en een moderne afwerking is dit een ideale plek voor jou. In 2023 is het huis grotendeels gerenoveerd, waarbij onder andere de vloeren, ketel, keuken en badkamer volledig zijn vernieuwd. Daarnaast biedt deze woning iets extra's: de mogelijkheid om een opbouw te realiseren, waardoor je eenvoudig extra woonruimte kunt creëren op je eigen perceel.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. Het huis beschikt over energielabel B, waardoor je profiteert van een comfortabel binnenklimaat en lagere energielasten. De combinatie van de recente renovatie, de verzorgde afwerking en de uitbreidingsmogelijkheden maakt dit een huis waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

MODERN AFGEWERKT EN DIRECT TE BETREKKEN

Bij binnenkomst valt direct op hoe verzorgd het huis is afgewerkt. De lichte woonkamer voelt ruim aan dankzij de grote raampartij van de schuifpui naar de voortuin. De warme visgraatvloer en de rustige kleurstellingen zorgen voor een eigentijdse uitstraling, waarin je je direct thuis voelt. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken uit 2023. De strakke, greeploze opstelling heeft een frisse uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een kokend waterkraan. Of je nu snel iets wilt bereiden na je werk of uitgebreid kookt voor vrienden, deze keuken biedt alles wat je nodig hebt.



Omschrijving

Op de eerste verdieping bevindt zich de badkamer die eveneens in 2023 volledig is vernieuwd. De combinatie van een groot formaat wandtegels, de houtlook vloertegels, het moderne wastafelmeubel en de eigentijdse afwerking, zorgt voor een luxe uitstraling. Hier begin én eindig je de dag comfortabel. Verder zijn er twee goed bemeten slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote ingebouwde kledingkast. De tweede kamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Tot slot is er nog een fijne aparte ruimte voor de wasmachine en droger, waar zich tevens de Intergas ketel uit 2023 bevindt.

Dankzij de mogelijkheid om een opbouw te realiseren is het bovendien goed denkbaar om in de toekomst extra slaapkamers of een royale thuiswerkplek toe te voegen. Dat maakt dit huis niet alleen geschikt voor nu, maar ook voor een eventuele volgende stap.

GENIETEN VAN DE ZON IN JE EIGEN TUIN

Via de woonkamer stap je de verzorgde tuin op het westen in. Hier geniet je vanaf de middag tot ver in de avond van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte voor een gezellige loungehoek of een grote eettafel waar je met familie en vrienden kunt genieten van lange zomeravonden. Dankzij de beschutte ligging is dit een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten. Bovendien zijn er geen overburen, dus er is vrij zicht. In de tuin is er toegang tot de ruime eigen berging, met volop opbergmogelijkheid.

RUSTIG WONEN IN GELIEFD NOORDHOVE

Calandschans ligt op 'het eiland' in de populaire woonwijk Noordhove. Deze wijk is geliefd is vanwege de rustige, kindvriendelijke opzet en het vele groen. In de directe omgeving vind je speelvoorzieningen, basisscholen, een gezondheidscentrum en winkelcentrum Noordhove voor de dagelijkse boodschappen. Ook openbaar vervoer is goed bereikbaar en de uitvalswegen richting Den Haag, Leiden, Rotterdam en Utrecht zijn snel aan te rijden.



Omschrijving

Voor een wandeling of een sportieve activiteit liggen de Noordhovense en de Benthuizerplas direct om de hoek en recreatiegebied Noord Aa op zeer korte afstand. Hier kun je wandelen, hardlopen, fietsen of genieten van de natuur en/of aan het water. Juist deze combinatie van rust, veel voorzieningen en een groene leefomgeving maakt Noordhove al jarenlang een van de meest geliefde woonwijken van Zoetermeer.

VERKOPERS AAN HET WOORD

Gelukkig krijg ik er samen met mijn partner iets nóg mooiers voor terug, maar anders was ik hier echt niet (misschien wel nooit) weggegaan. Het is heerlijk rustig wonen op de Calandschans en vooral de uitgestrekte natuur waar je al aan het eind van de straat op uitkijkt, is geweldig. Aan de andere kant ben je ook binnen een kwartiertje in het centrum.

Nagenoeg alles in de woning is in 2023 helemaal vernieuwd, dus het is zo te betrekken. Ik hoop dat de nieuwe bewoners hier net zo gaan genieten als ik de afgelopen jaren heb gedaan!

Kenmerken

- Vraagprijs: € 423.000,- k.k.
- Rustig gelegen op 'het eiland' in de populaire wijk Noordhove
- Op steenworp afstand van uitgebreid natuurgebied
- Tuin op het westen
- Woonoppervlakte: ca. 81 m²
- Perceeloppervlakte: 73 m²
- Bouwjaar: 1999
- Aantal verdiepingen: 2
- Aantal kamers: 3
- Aantal slaapkamers: 2
- Energie label: B
- Grotendeels gerenoveerd in 2023
- Intergas ketel uit 2023
- Moderne keuken uit 2023
- Luxe badkamer uit 2023
- Mogelijkheid voor het realiseren van een opbouw
- Oplevering: oktober 2026



Kenmerken



Woonoppervlakte

81 m²



Bouwjaar

1999



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

73 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	81 m ²
Perceeloppervlakte	73 m ²
Inhoud	292 m ³
Bouwjaar	1999
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2023)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd





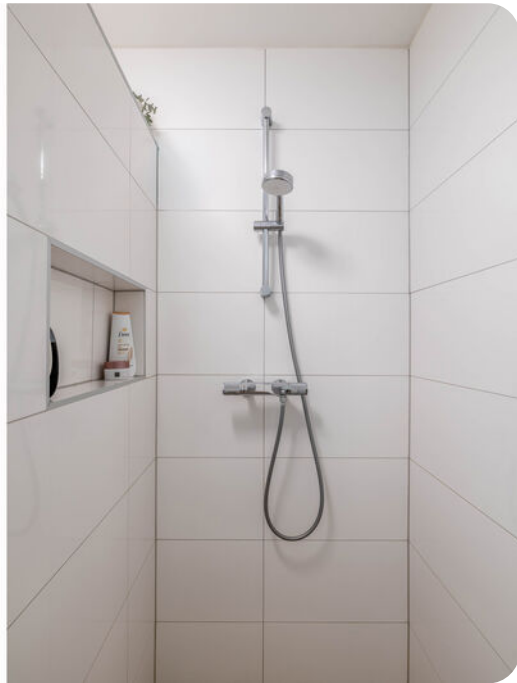










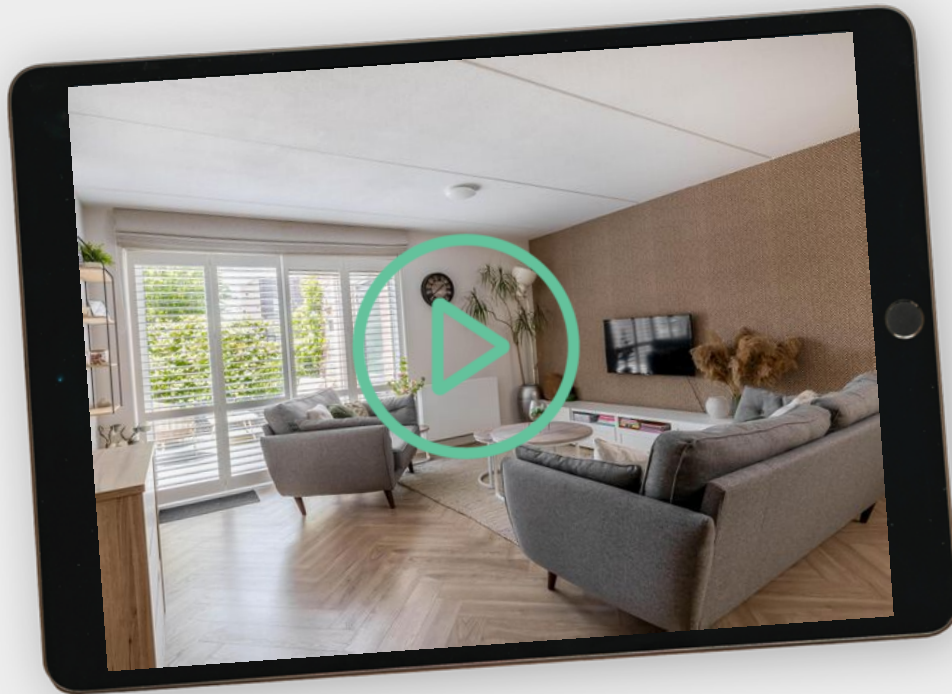






Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Calandschans 18

Postcode/plaats

2728 ES Zoetermeer

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 2247

Kadastraal eigendom

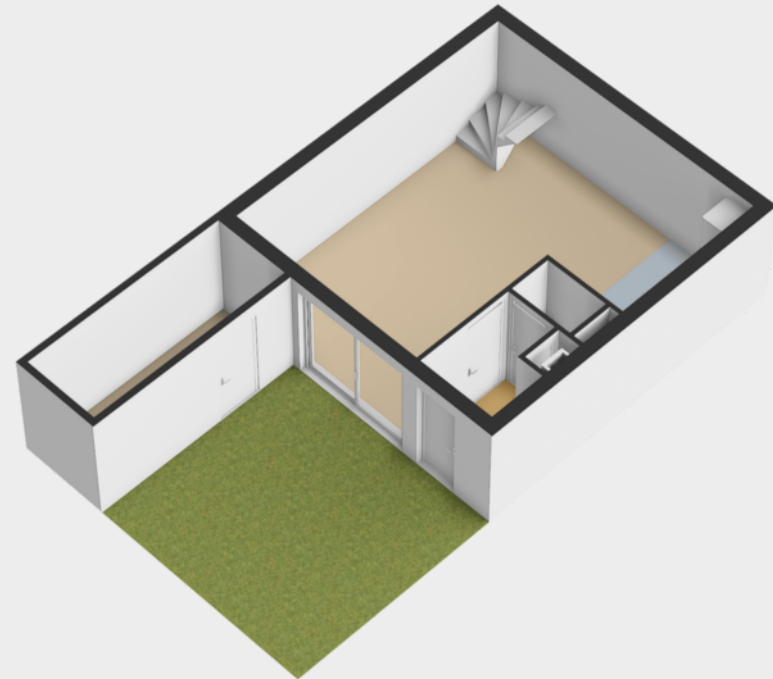
Volle eigendom

Perceelpervlakte

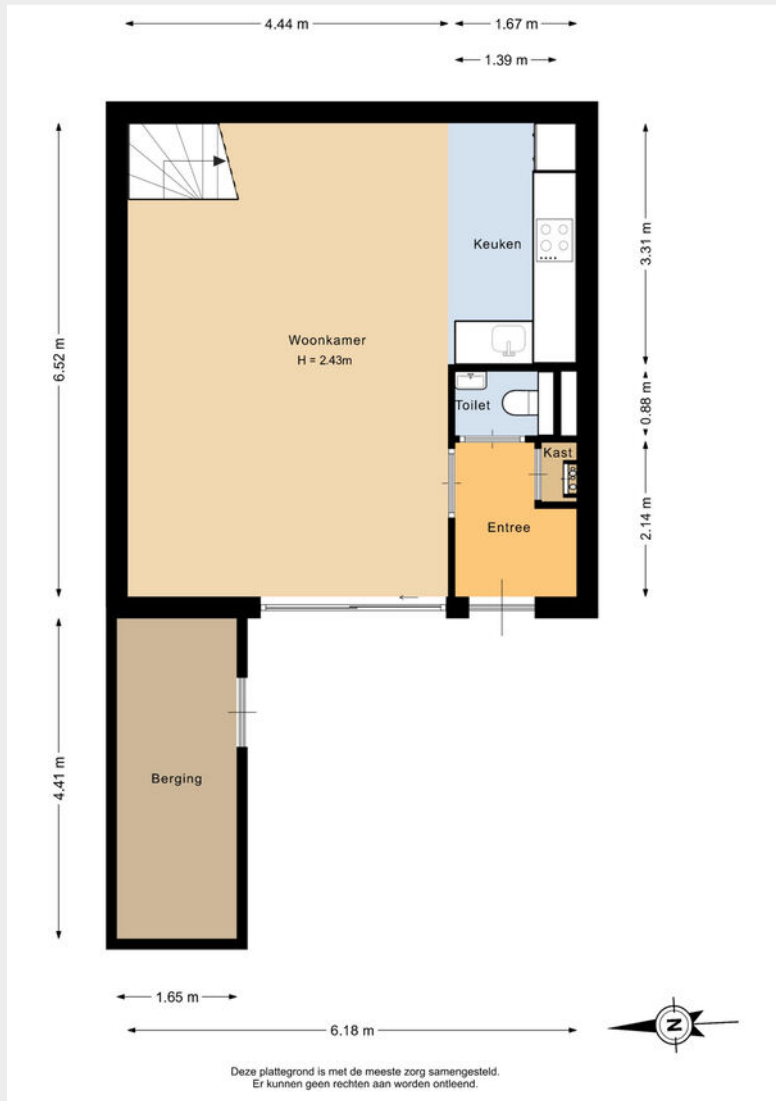
73 m²



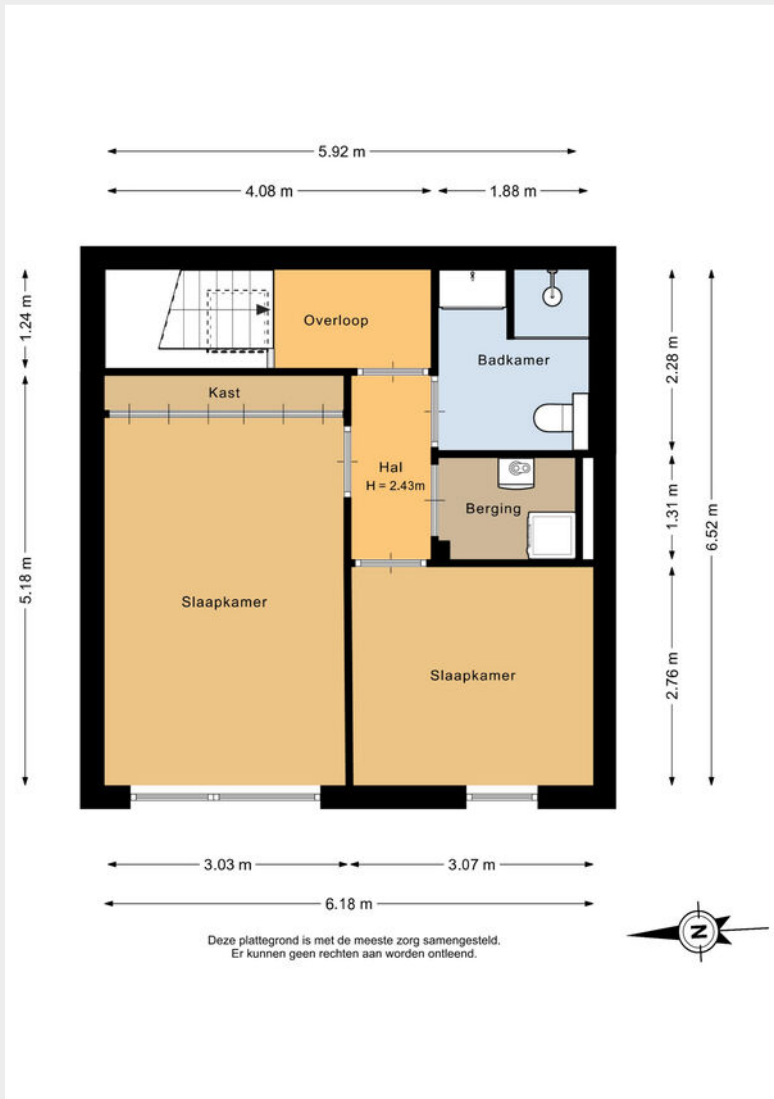
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten werkkamer			X
- TV kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Shutters woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse extra vriezer schuur			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		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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



Elisa>
Koerts>

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

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

