

**Zoetermeer**  
Bootsmastraat 11



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 450.000,- 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

## RUIM WONEN MET ALLE RUIMTE OM JE EIGEN DROOMHUIS TE MAKEN

Ben je op zoek naar een royaal huis waar ruimte, een praktische indeling en een fijne ligging samenkomen? Dan is deze drive-in woning aan de Bootsmastraat 11 zeker een bezichtiging waard. Met een woonoppervlakte van 136 m<sup>2</sup>, maar liefst zes slaapkamers, een garage, parkeren op eigen terrein en een diepe achtertuin op het westen biedt dit huis volop mogelijkheden voor een volgende stap. De basis is goed: kunststof kozijnen met HR++-glas, energielabel B en een nette keuken. Tegelijkertijd biedt het huis alle kansen om het stap voor stap naar jouw eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

## EEN FIJNE BASIS VOOR JOUW WOONWENSEN

De leefverdieping is ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen aan beide zijden valt het daglicht rijkelijk naar binnen. Aan de achterzijde kijk je uit op het vele groen, wat zorgt voor een prettig gevoel van privacy. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel waar je met familie of vrienden gezellig samenkomt.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is netjes onderhouden. Deze is voorzien van een koel-/vriescombinatie, combi-oven/-magnetron, vaatwasser en een 4-pits gaskookplaat. Alles is aanwezig om direct gebruik van te maken, terwijl je de mogelijkheid hebt om de ruimte in de toekomst helemaal naar je eigen smaak te vernieuwen.

Door de royale afmetingen van de woonkamer en de praktische indeling vormt deze verdieping een uitstekende basis voor een eigentijdse leefruimte die volledig aansluit op jouw woonstijl.

## DRIE WOONLAGEN MET ZES SLAAPKAMERS

Met drie volwaardige woonlagen en maar liefst zes slaapkamers is dit een huis waar ruimte geen enkel probleem is. Of je nu een groot gezin hebt, regelmatig thuiswerkt of behoefte hebt aan hobby- of logeerkamers; hier is volop plek om al jouw woonwensen waar te maken.

De drive-in indeling zorgt bovendien voor extra gebruiksmogelijkheden. Op de begane grond bevinden zich de garage en aanvullende gebruiksruimte die zich uitstekend lenen als berging, werkruimte of hobbykamer. De kunststof kozijnen met HR++-glas, geplaatst in 2009, zorgen voor extra wooncomfort en dragen bij aan



# Omschrijving

het energielabel B. Hoewel de afwerking op onderdelen gemoderniseerd kan worden, biedt juist dat de mogelijkheid om het huis volledig naar eigen smaak af te werken zonder concessies te hoeven doen aan de ruimte of de indeling.

## DIEPE TUIN, GARAGE EN EIGEN PARKEERPLAATS

Aan de achterzijde ligt een diepe tuin op het westen. Hier geniet je vanaf de middag tot in de avond van de zon en is voldoende ruimte aanwezig voor meerdere terrassen, speelgelegenheid voor kinderen of een groene tuin waar je helemaal tot rust komt.

Aan de voorzijde beschik je over parkeren op eigen terrein en een inpandige garage. Ideaal voor het parkeren van de auto, het stallen van fietsen of als extra bergruimte. Juist deze combinatie van veel woonruimte, een garage en eigen parkeergelegenheid maakt dit type huis bijzonder aantrekkelijk.

Voor kopers die op zoek zijn naar ruimte én graag hun eigen woonideeën realiseren, is dit een mooie kans. Hier koop je niet alleen een huis, maar vooral een plek waar je de komende jaren echt jouw thuis van kunt maken.

## GROEN EN CENTRAAL WONEN IN PALENSTEIN

De Bootsmastraat ligt in de groene en ruim opgezette wijk Palenstein. De wijk staat bekend om de brede straten, veel openbaar groen en de centrale ligging ten opzichte van alle dagelijkse voorzieningen. Scholen, supermarkten, sportverenigingen en speelvoorzieningen bevinden zich op korte afstand, waardoor het een prettige woonomgeving is voor gezinnen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Met het Stadshart Zoetermeer, RandstadRail, NS-station Zoetermeer en diverse uitvalswegen in de directe omgeving zijn zowel Den Haag als Rotterdam eenvoudig bereikbaar. Daarnaast liggen meerdere parken en recreatiegebieden in de buurt, zodat je ook voor een wandeling of een middag buiten nooit ver hoeft.

## KENMERKEN

- Vraagprijs € 450.000,- k.k.
- Gelegen in de wijk Palenstein
- Achtertuin op het westen
- Woonoppervlakte 136 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 135 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1969
- Drive-in woning met 3 woonlagen
- 7 kamers
- 6 slaapkamers
- Energietabel B
- Garage
- Parkeren op eigen terrein
- Kunststof kozijnen met HR++-glas (2009)
- Nette keuken voorzien van koel-/vriescombinatie, combi-oven/-magnetron, vaatwasser en 4-pits gaskookplaat
- Grotendeels voorzien van screens en rolluiken
- XXL-vliering voor de nodige opslag
- Oplevering in overleg



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**136 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1969**



Slaapkamers

**6**



Perceeloppervlakte

**135 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	135 m <sup>2</sup>
Inhoud	540 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1969
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2012)
Isolatie	dubbel glas

**B**









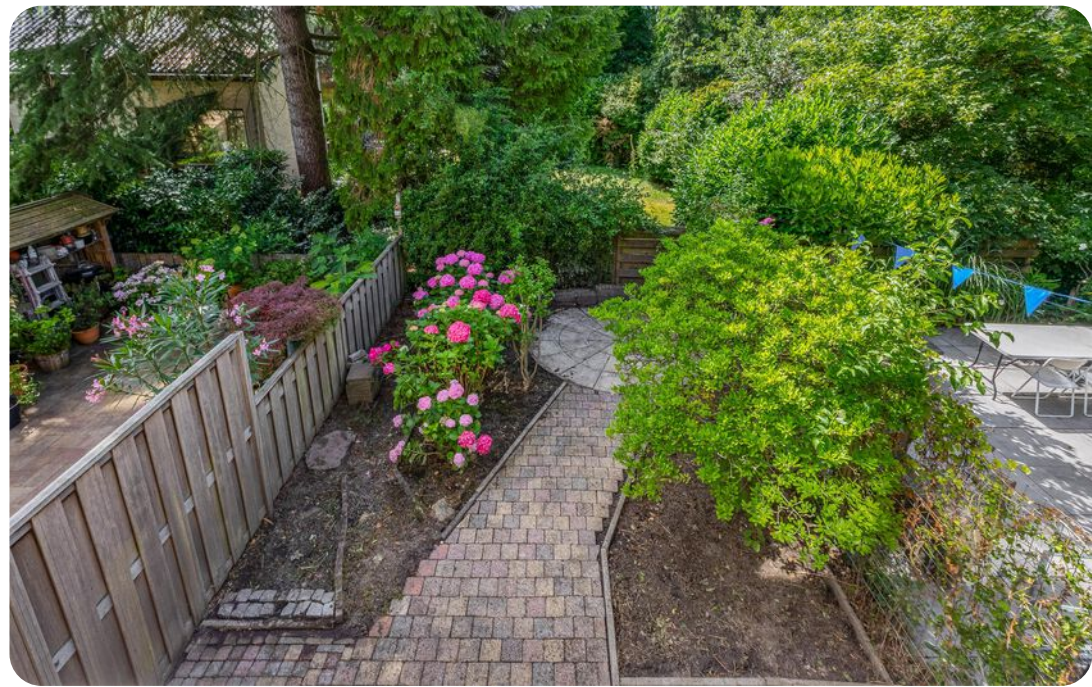


















# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Bootsmastraat 11

## Postcode/plaats

2722 CR Zoetermeer

## Sectie/perceel

Sectie B, nummer 1385

## Kadastraal eigendom

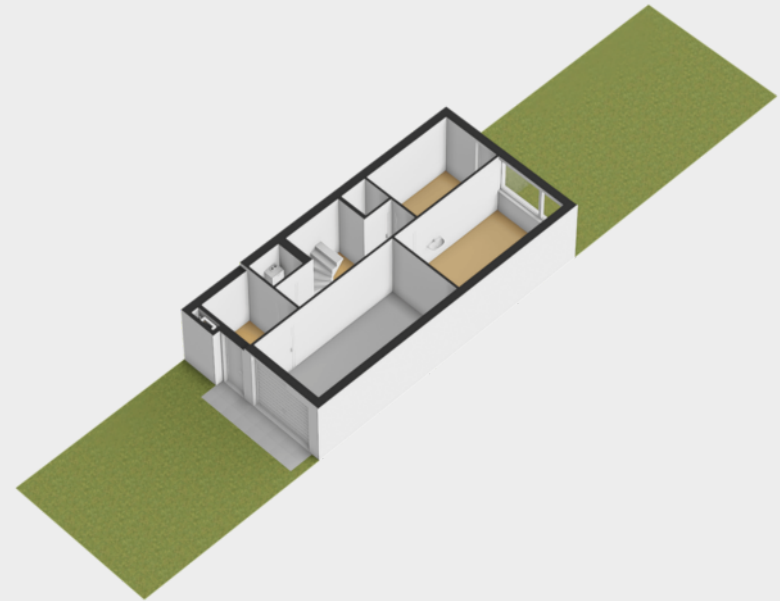
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

135 m<sup>2</sup>



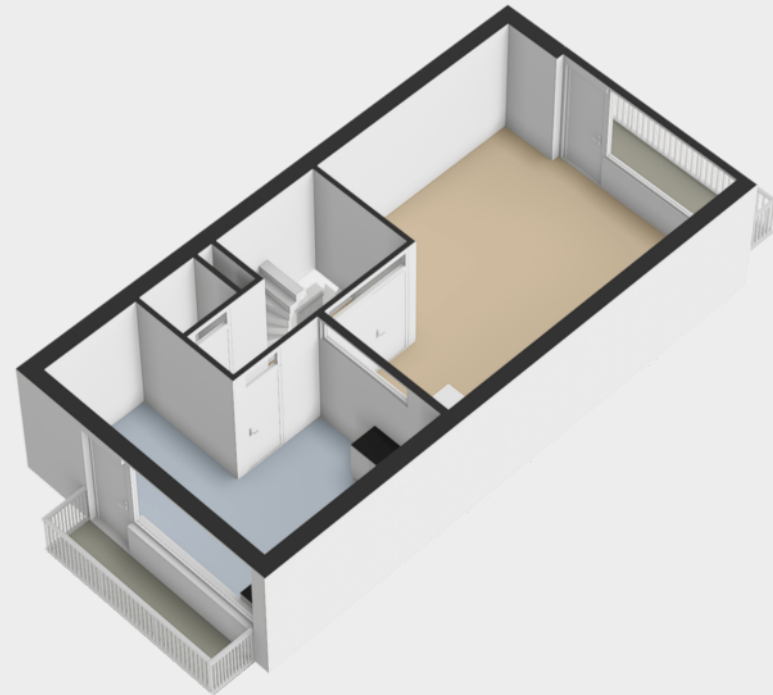
# Plattegrond



# Plattegrond



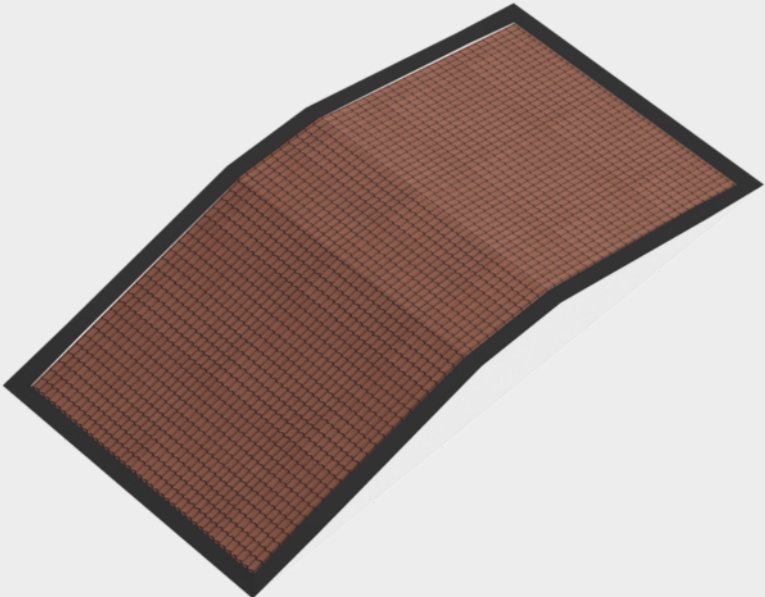
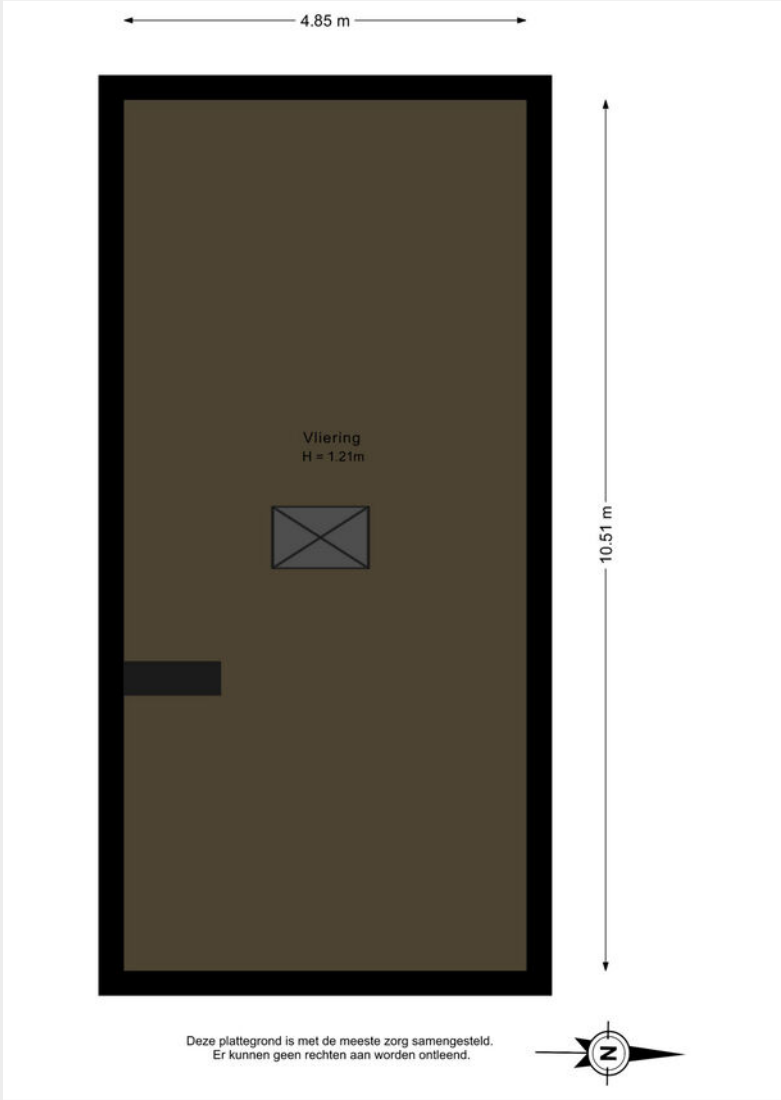
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# 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

