

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

A ++++



IJSSELSTROOM 43, ZOETERMEER

VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.



BOUWJAAR  
2005



AANTAL SLAAPKAMERS  
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
147 M<sup>2</sup>

GEURTSMAKELAARS.NL



Instapklare en luxe afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met garage, serre, energielabel A en royale tuin in de geliefde wijk Oosterheem!

Aan de rustige IJsselstroom in de populaire wijk Oosterheem staat deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning, waar ruimte, comfort en luxe op fraaie wijze samenkomen. De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en beschikt onder andere over een luxe keuken (2025), een hoogwaardige badkamer (2024), vernieuwde toiletten, vloerverwarming op de begane grond én eerste verdieping, een royale serre en een zonnige achtertuin met garage.

Daarnaast is de woning volledig voorbereid op elektrisch rijden dankzij maar liefst twee eigen laadpalen, ieder met een eigen groep in de meterkast en afzonderlijk uitleesbare verbruiksregistratie. Met 10 zonnepanelen, HR++ beglazing, een energielabel A en een cv-ketel uit 2024 is deze woning bovendien volledig klaar voor de toekomst. De ligging is bijzonder prettig. De woning bevindt zich aan een rustige straat met volop openbare parkeergelegenheid en kijkt uit richting een fraaie villawijk. Winkelcentrum Oosterheem, het Bentwoud, Randstad Rail, diverse scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting de A12 bevinden zich op korte afstand. Ook het Stadshart van Zoetermeer is binnen enkele minuten bereikbaar.

Bent u op zoek naar een royale gezinswoning met luxe afwerking, een uitstekende ligging én veel wooncomfort? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de verzorgde voortuin met eigen oprit, waar u met gemak twee auto's op eigen terrein kunt parkeren, bereikt u de entree van de woning. De ruime hal geeft toegang tot de meterkast, het moderne toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De royale U-vormige woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren aan zowel de voor- als achterzijde. De sfeervolle bio-ethanolhaard vormt een fraai middelpunt van de woonkamer en zorgt voor extra warmte. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een stijlvolle marmerlook plavuizenvloer.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken, die in 2025 volledig is vernieuwd. De moderne keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, Quooker heet waterkraan, praktische apothekerskast en een ruime provisiekast. De Amerikaanse koelkast blijft achter en maakt het geheel compleet.

Vanuit de keuken bereikt u de royale serre, die een prachtig verlengstuk vormt van de

zonnenscherm is het hier het hele jaar door comfortabel vertoeven.

De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en beschikt over meerdere terrassen, een ruime garage met praktische vloering en voldoende ruimte voor ontspanning.

### Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers, een separaat toilet en de luxe badkamer.

De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een Frans balkon. De tweede slaapkamer is eveneens ruim van opzet en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een royale inloopdouche en een stijlvol dubbel wastafelmeubel. De aanwezige Sunshower is eventueel ter overname.

Ook het separate toilet op deze verdieping is in 2024 vernieuwd. De gehele verdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een nette laminaatvloer.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. De overloop met dakraam geeft toegang tot twee ruime slaapkamers met hoge nok, grote schuiframen en praktische bergruimten achter de knieschotten.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een aparte technische ruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en vindt zich hier de opstelling van de CV-ketel en de WTW-installatie. De verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.

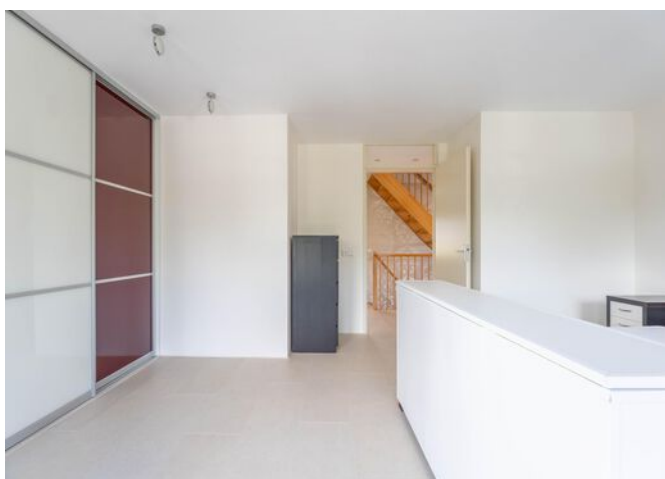
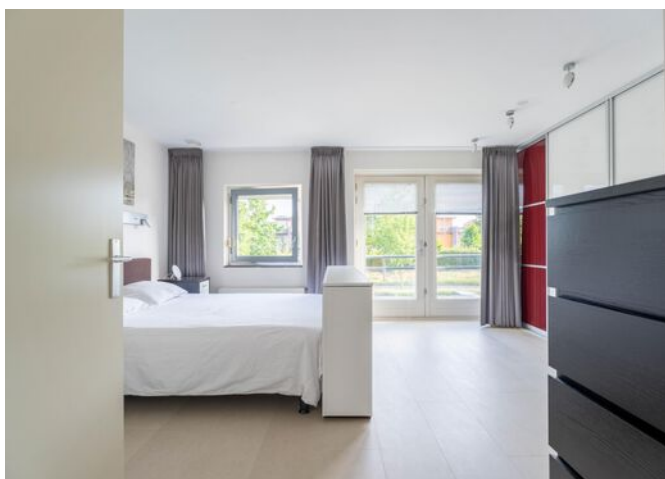
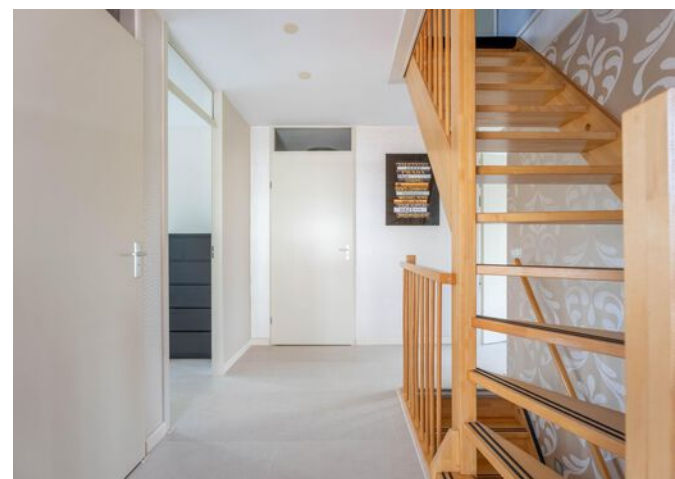
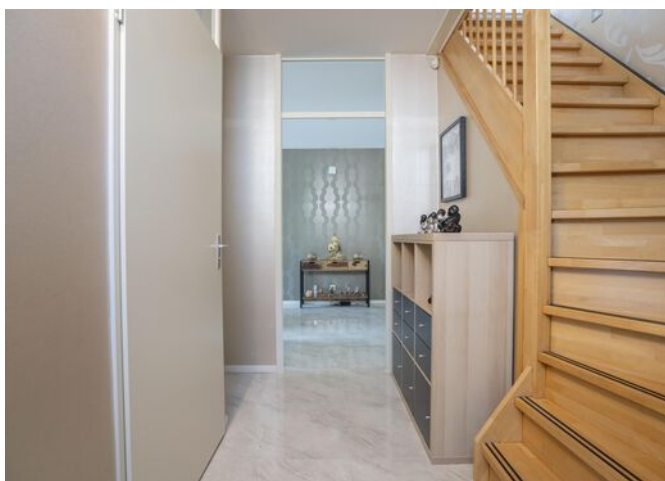
### Bijzonderheden

- Royale twee-onder-een-kapwoning.
- Eigen oprit.
- Energielabel A
- 10 zonnepanelen.
- Luxe keuken geplaatst in 2025.
- Badkamer vernieuwd in 2024.
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping.
- HR++ beglazing.
- Royale serre met elektrisch zonnenscherm.
- Bio-ethanolhaard in de woonkamer.
- Garage met praktische vloering.

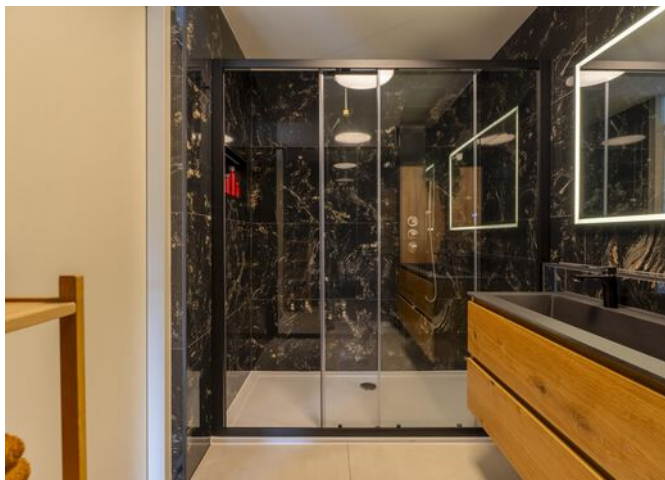
















# PLATTEGROND

IJsselstroom 43 Zoetermeer  
Begane grond

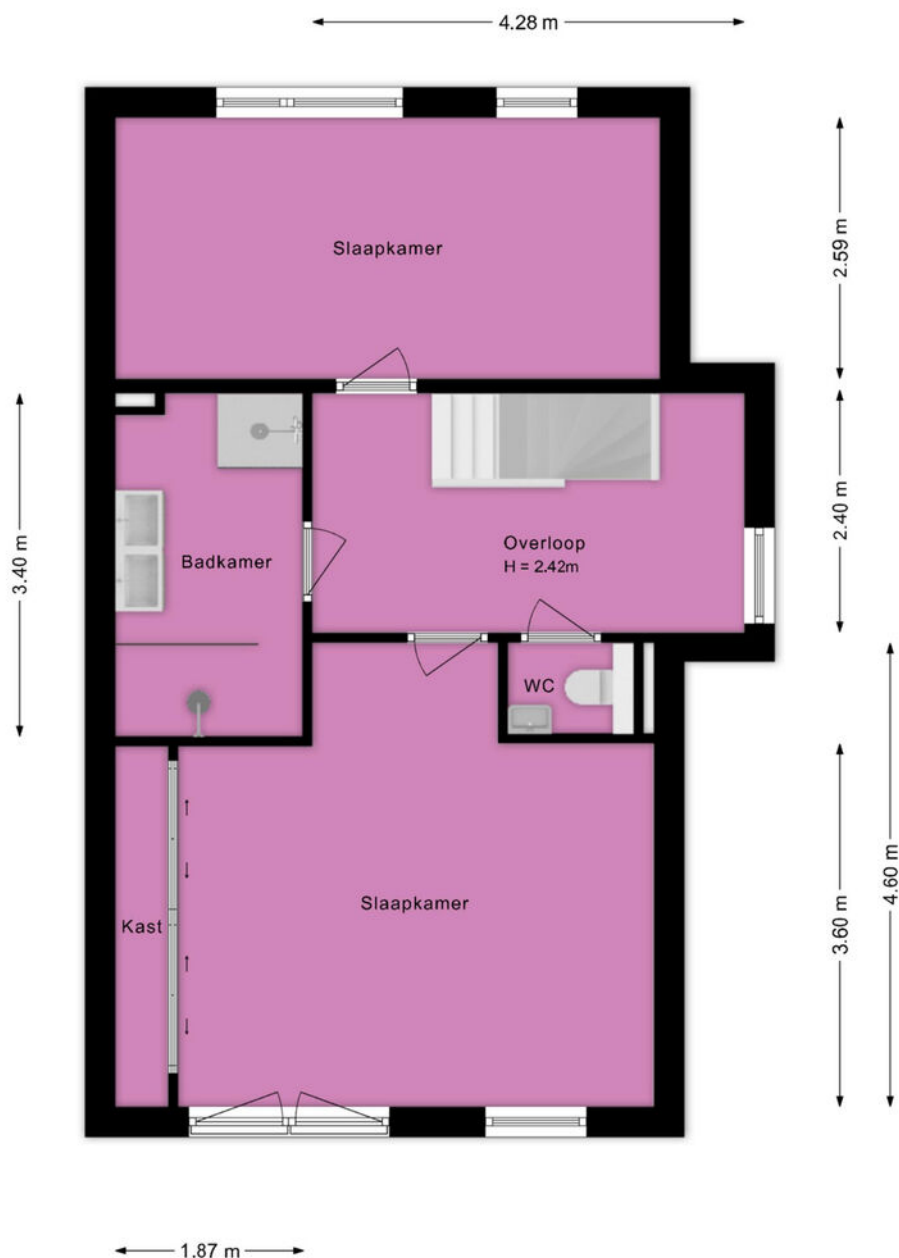


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

IJsselstroom 43 Zoetermeer  
1e Verdieping

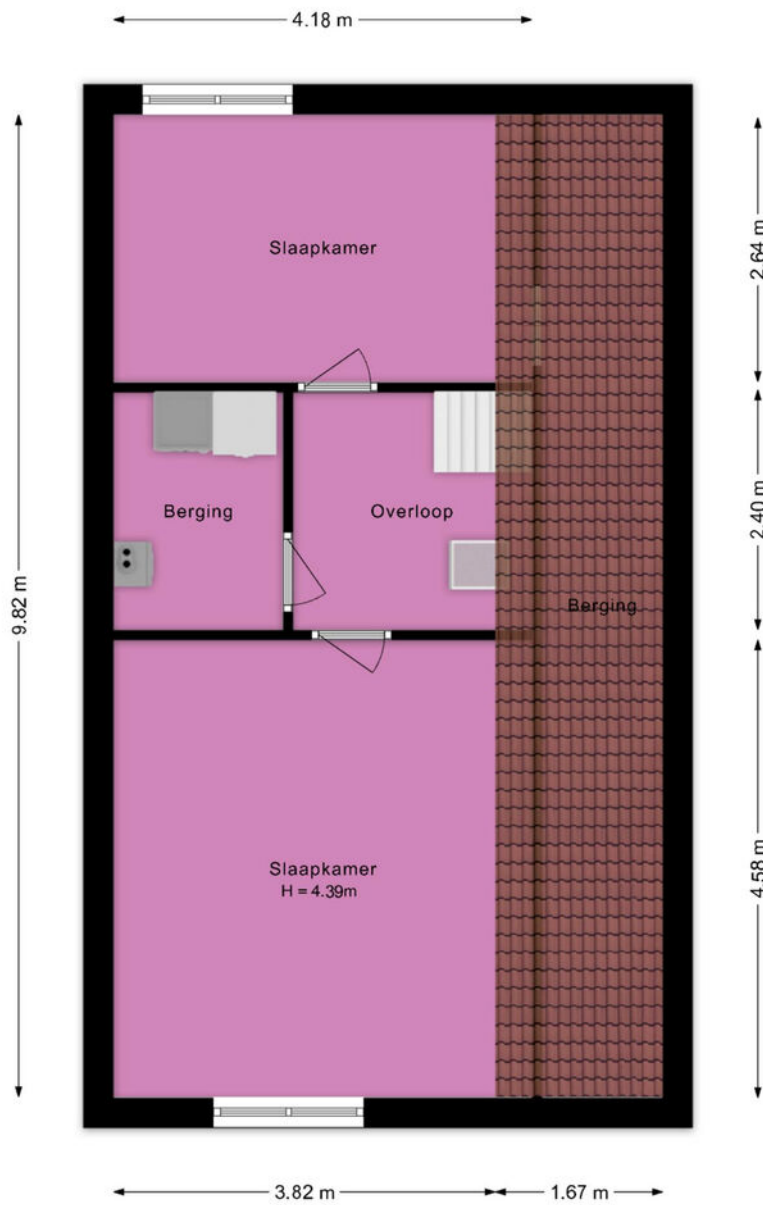


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

IJsselstroom 43 Zoetermeer  
2e Verdieping

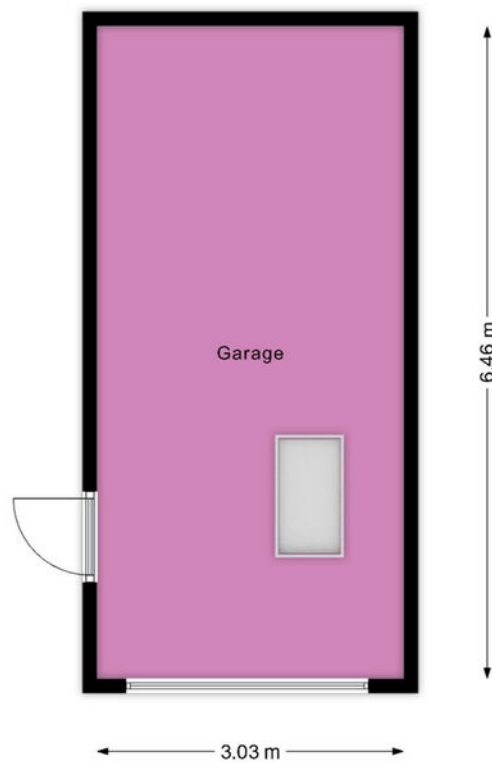


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

IJsselstroom 43 Zoetermeer  
Garage



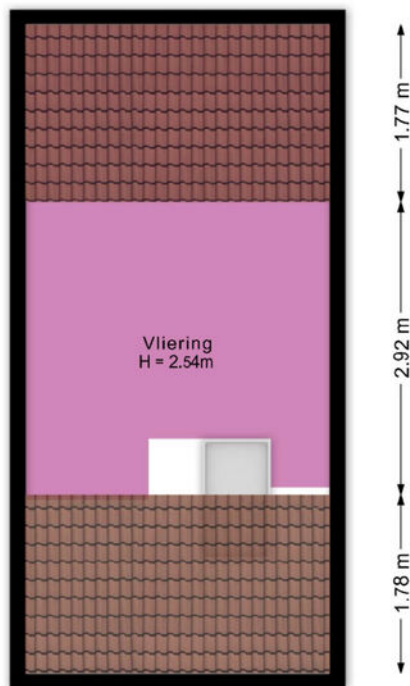
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

IJsselstroom 43 Zoetermeer  
Garage Vliering

← 3.03 m →



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

IJsselstroom 43 Zoetermeer  
Situatie



Deze plattegrond is met de grootste mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



## KENMERKEN - IJSSELSTROOM 43

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2005

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	567 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	274 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	147 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Verwarming	C.v.-ketel, open haard
Bouwjaar CV ketel	2024
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	

### TUIN

Tuin	Achtereinde, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1141 cm
Tuin breedte (cm)	968 cm
Hoofdtuin	Achtereinde
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

### **Verkoop proces:**

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

### **Standaard artikelen in de koopovereenkomst:**

#### **- Royementskosten verkoper**

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten

voor rekening van koper.

#### **- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)**

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

#### **- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden**

Als eis stellen wij bij het invoeren van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd.

Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport.

Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

#### **- Meetinstructie**

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te

## EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

### **- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

### **- Toestemming AVG**

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze

overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

### **- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.


### **-Energie label**

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.



**JEROEN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**BOB  
DE BRUIN**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**MARTIJN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**NIELS VAN  
STEIJN**

KANDIDAAT MAKELAAR



**FEMKE DOCTERS  
VAN LEEUWEN**

ASSISTENT MAKELAAR




**ANNEMARIE  
LEEUVENBURG**

ASSISTENT MAKELAAR



**MELISSA  
KUJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**DEWI HARTEVELD-  
GUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FLEUR  
SUVAAL**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**OLIWIA  
JERZAK**

NVM MAKELAAR



**GWEN  
ZONNEVELD**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**JORIS  
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST



**FRANCIS  
DUYVESTIJN**

MEDIA SPECIALIST



SUSANNE  
OUWEHAND

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



RICK VAN DER  
SCHANS

HYPOTHEEK ADVISEUR



SHELL  
PUT

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN



BIANCA  
SLOOPWEG

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN

# WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts  
& Bob de Bruin*

# Geurts

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK  
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK  
VOOR EEN GRATIS  
ORIËNTATIEGESPREK**

**Erkend Financieel Adviseur**

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ [info@geurtshypotheken.nl](mailto:info@geurtshypotheken.nl)



[WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL](http://WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL)



### KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

**0252 216 334**

voorhout@geurtsmakelaars.nl



### KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

**071 51 30 841**

leiden@geurtsmakelaars.nl



### KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

**071 402 3386**

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

**071 209 9999**

info@geurtshypotheken.nl



**GEURTSMAKELAARS.NL**