

**TE KOOP**

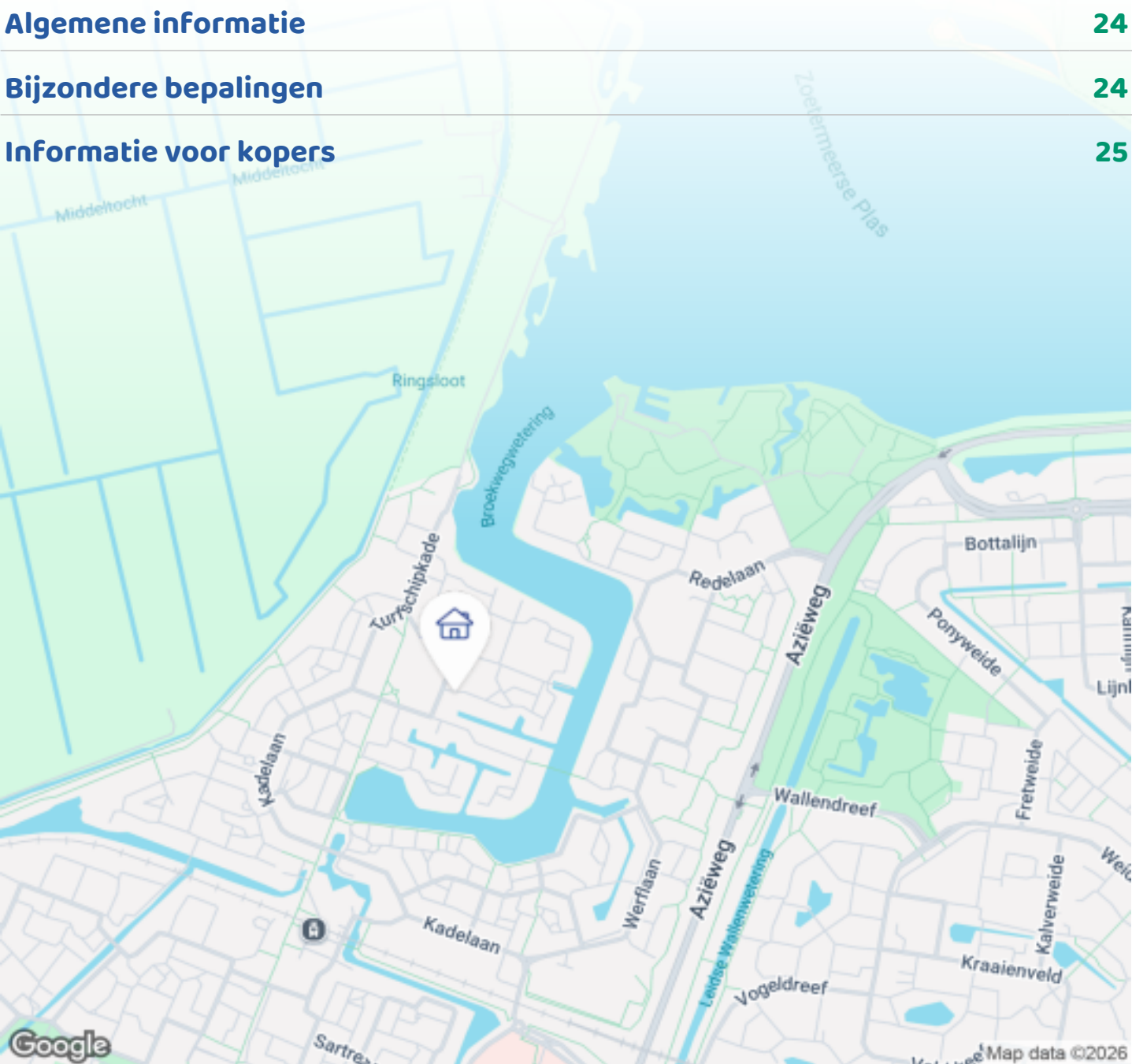
# **Schoenerkade 1**

Zoetermeer



# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 14 |
| Kenmerken                  | 17 |
| Zakenlijst                 | 21 |
| Huis op de kaart           | 23 |
| Algemene informatie        | 24 |
| Bijzondere bepalingen      | 24 |
| Informatie voor kopers     | 25 |



Woningbrochure: Schoenerkade 1, Zoetermeer



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

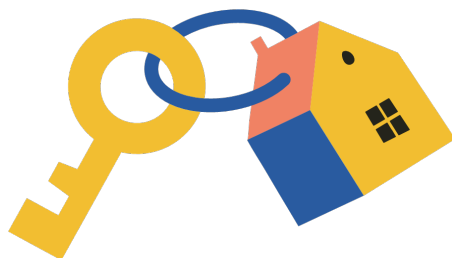


Ruim en sfeervol hoekhuis op een prachtige locatie nabij de Zoetermeerse plas in De Leyens.

Op een rustige en geliefde locatie in de populaire wijk De Leyens ligt deze verrassend ruime hoekwoning met uitbouw aan de zij- en achterzijde. De woning combineert veel leefruimte met een heerlijke, zonnige achtertuin op het zuidwesten en een uitzicht over een uitloper van de Zoetermeerse Plas.

## Begane grond

Via de verzorgde voortuin met fietsenberging bereikt u de entree van de woning. Hier bevinden zich het tochtportaal met toegang tot de inpandige berging, de royale hal met garderoberuimte en de toiletruimte. De uitgebouwde woonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin een heerlijke hoeveelheid licht. De sfeervolle gashaard en de elektrische vloerverwarming onder de tegelvloer zorgen voor extra comfort. Aan de voorzijde bevindt



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zich de halfopen keuken met aangrenzende eetkamer.

De fraai aangelegde achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten en beschikt over een praktische zij ingang. Hier geniet u van veel privacy en een prachtig uitzicht over het water, waardoor u het hele jaar door een gevoel van rust en ruimte ervaart.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee royale slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde was oorspronkelijk verdeeld in twee kamers en is samengevoegd tot één ruime slaapkamer met een vaste kastenwand. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer, eveneens voorzien van vaste kastruimte. De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel, een ruime douche, een hangend toilet en praktische opbergruimte.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een ruime overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een aanrechtblad met spoelbak, een close-in boiler en een Velux dakraam. Daarnaast bevinden zich hier twee volwaardige slaapkamers, waarvan één is voorzien van een dakkapel. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie hardhouten parketvloer.

## Ligging

De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving met diverse speelgelegenheden in de directe omgeving. Basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand, waardoor dit een ideale plek is voor gezinnen. Ook het wijkwinkelcentrum De Leyens, het RandstadRail station en recreatiegebied Meerpolder liggen op loop of fietsafstand. Hier woont u in alle rust, met alle dagelijkse voorzieningen én volop natuur en recreatiemogelijkheden binnen handbereik.

## Pluspunten van de woning

- Ruime uitgebouwde hoekwoning.

- Uitzicht over het water.
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten.
- Vier (mogelijkheid tot vijf) slaapkamers.
- Elektrische vloerverwarming op de begane grond.
- Kindvriendelijke en rustige woonomgeving.
- Scholen, winkels, openbaar vervoer en recreatie op korte afstand.
- Woning met verrassend veel leefruimte.











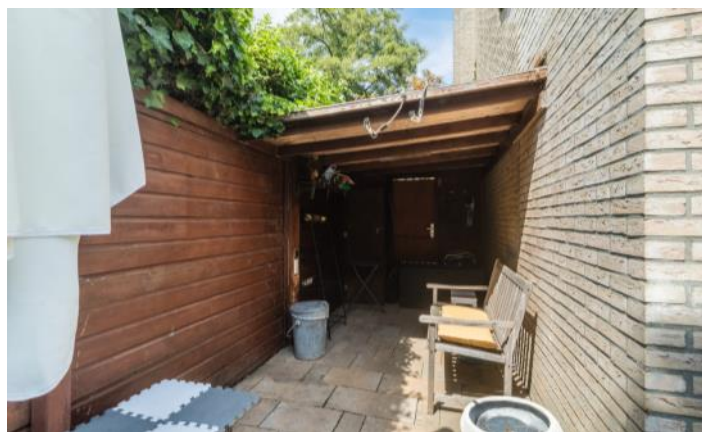




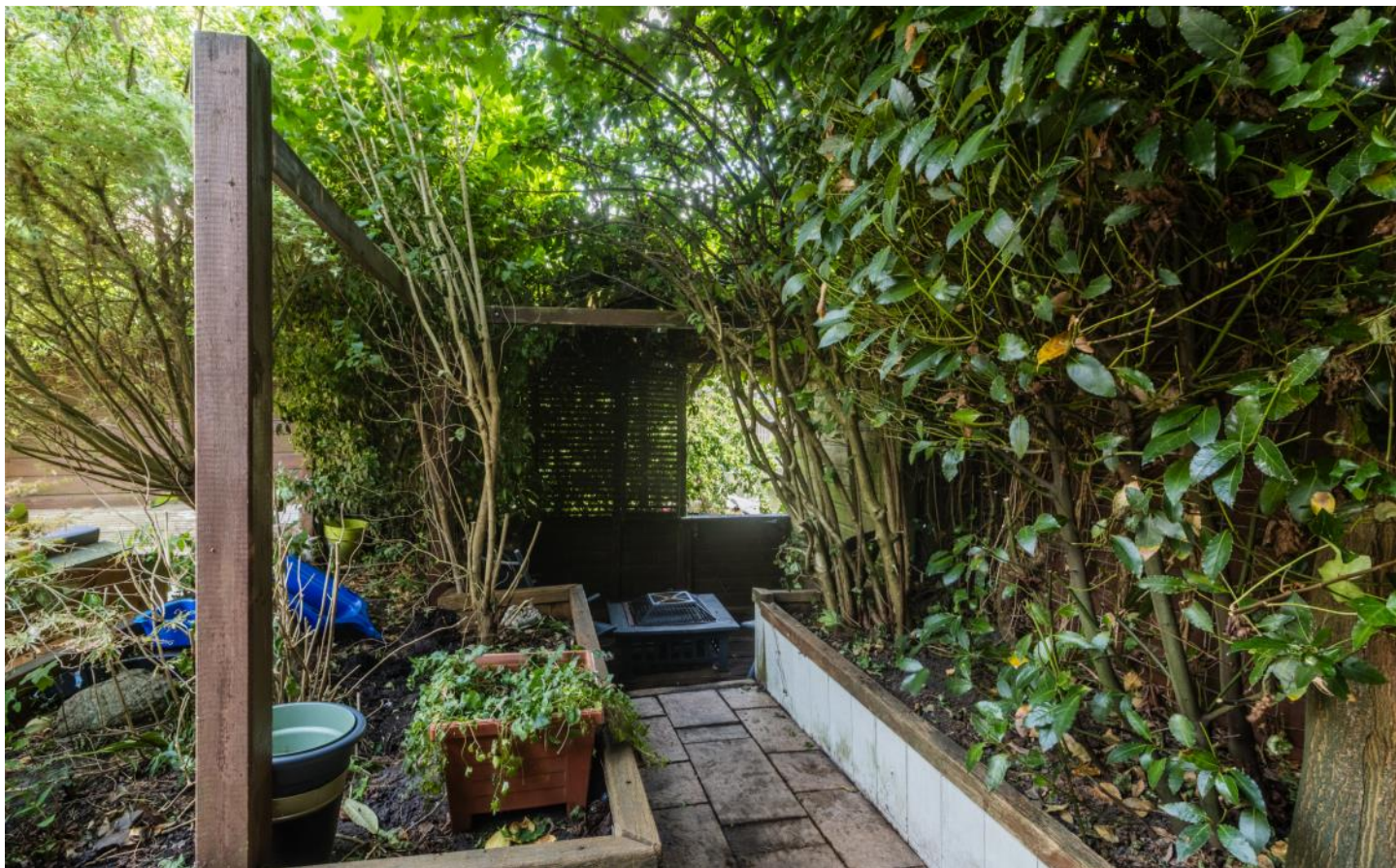








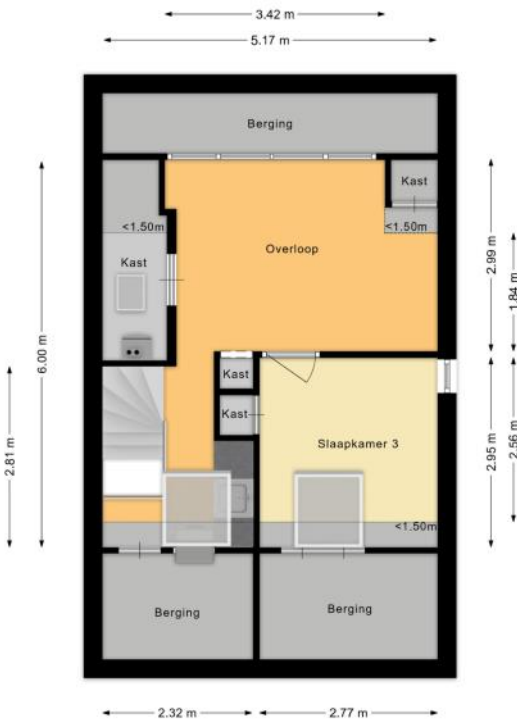










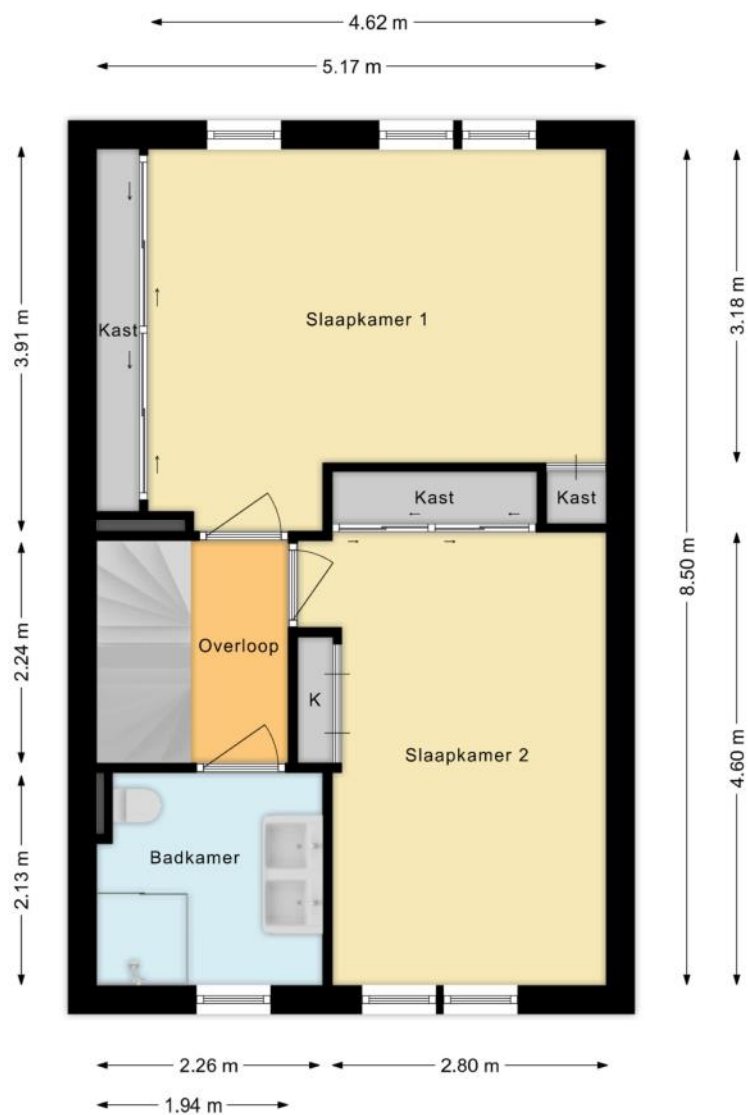




# PLATTEGRONDEN

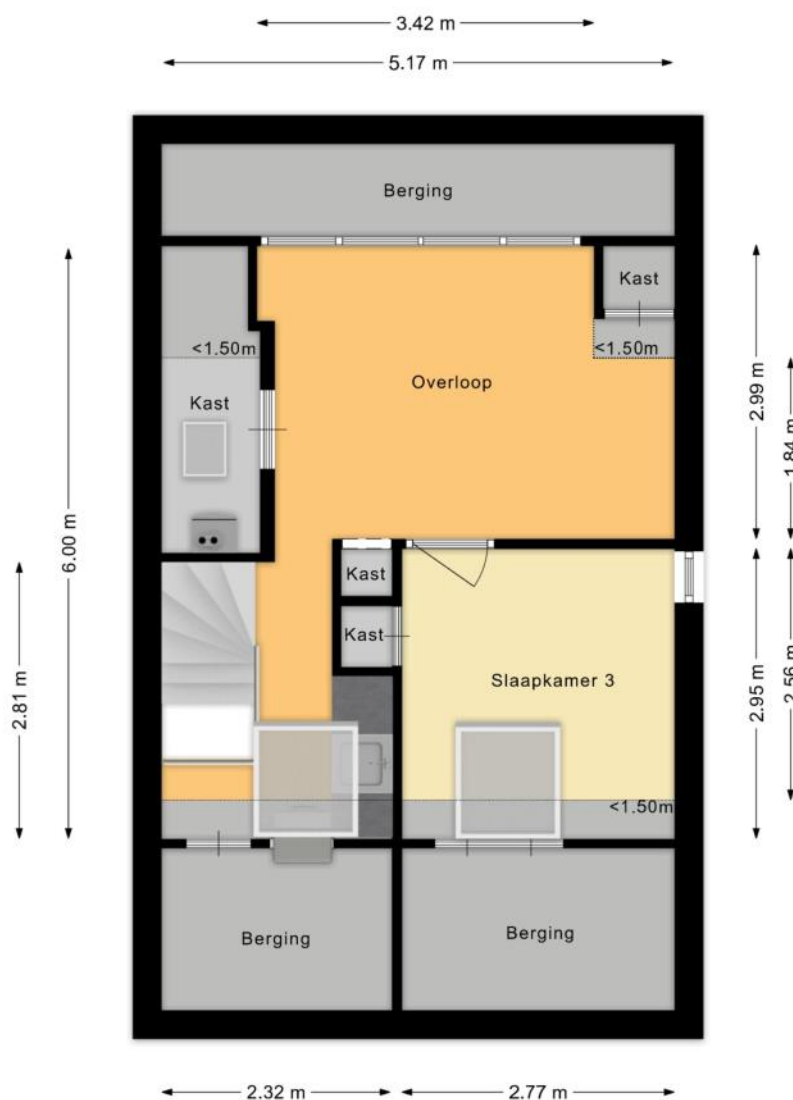


# PLATTEGRONDEN





# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Hoekwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw              |
| Bouwjaar       | 1984                        |
| Soort dak      | Zadeldak                    |
| Materiaal dak  | Pannen                      |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 204 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 496 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 141 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 2 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 7 m <sup>2</sup>   |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)                                       |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet                                           |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel                       |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                                            |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel |

## Energie

|                    |                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel       | C                                                                       |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas                   |
| Verwarming         | Cv-ketel, Hete lucht verwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard |
| Warm water         | Cv-ketel                                                                |
| Merk/type cv-ketel | Intergas                                                                |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2010                                                                    |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                                                |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, In woonwijk                       |
| Tuin         | Achtertuint, Voortuin, Zijtuin                     |
| Achtertuint  | 65 m <sup>2</sup> (8,7m diep en 7,5m breed)        |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Aangebouwd hout      |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |
| Isolatie       | Geen isolatie        |

## Parkeergelegenheid

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |
|--------------------------|-------------------|

## Kadastrale gegevens

### Zoetermeer D 1820

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 204 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |



# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Is ontleend aan object met BAG

identificatie

2293

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zoetermeer

Datum in werking 01-07-2019

Afkomstig uit stuk Hyp4 79469/43

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 04-07-2019

Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten               | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)   | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                   | ●                |             |                 |
| Horren                             | ●                |             |                 |
| Laminaat                           | ●                |             |                 |
| Parket                             | ●                |             |                 |
| Close-in boiler                    | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Fornuis                            | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| Oven                               | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                   | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Dimmers                            | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Losse kasten                       |                  |             | ●               |
| Toiletaccessoires                  | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                | ●                |             |                 |
| Plavuizen                          | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)       | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie               |                  |             | ●               |
| Koffiezetapparaat                  |                  | ●           |                 |



# ZAKENLIJST

|                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelmeubel         | ●                |             |                 |
| Brievenbus             | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel          |                  | ●           |                 |
| CV met toebehoren      | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Spiegel hal  
Spiegelwand slaapkamer  
Garderobe  
Kluis  
Plafondventilator  
Houten tuinbanken ter overname



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

**12345**  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zoetermeer  
Sectie D  
Perceel 1820

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.

kadaster



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.