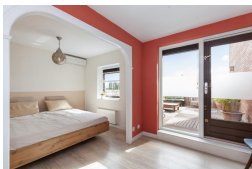
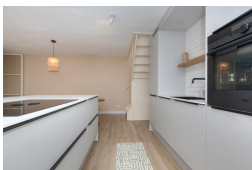




Bolstraschans 27 te Zoetermeer (Noordhove)



Aan de rand van het Noordhove eiland, op korte afstand van het Noord Aa recreatiegebied en het Bentwoud gelegen tweelaagse **vijfkamer-eengezinswoning** met ruime woonkamer voorzien van schuifpui naar de tuin, 3 grote slaapkamers (oorspronkelijk 4 slaapkamers, hoofdslaapkamer met airco), groot dakterras van ca. 25m², woonkeuken met rechte opstelling & kookeiland voorzien van volledige inbouwapparatuur (alles 2021) en een moderne, nieuwe badkamer (2023) met ligbad/ douche. Vanaf het dakterras en de slaapkamers is er een schitterend uitzicht over de Benthuizer Plas en het achtergelegen Groen Hart! De woning is voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie, dubbel glas en heeft een definitief energielabel B.

Woningomschrijving

Indeling begane grond: ruime entreehal met meterkast, binnendeur naar de grote inpandige fietsenberging van ca. 315x240 (voorzien van elektra, een uitstortbak met kraan en een buitendeur naar de tuin) en taatsdeur met glas naar de woonkeuken.

De toiletruimte is halfhoog betegeld en voorzien van een vrijhangend closet en een fonteintje. Daarnaast is er een werk-/slaapkamer van ca. 338x250. De ruime woonkamer van ca. 514x482 heeft een zijraam en een brede aluminium glaspui met schuifpui naar de tuin. De pui is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm. De tuin is ingericht met houten en deels gemetselde erfafscheidingen, groenborders en vaste beplanting.

De gezellige woonkeuken van ca. 454x514 is ingericht met een moderne opstelling (2021) voorzien van een kookeiland met eetbar. De keuken is ingericht met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met downdraft, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een Quooker kraan. De vloer van de hal, de woonkeuken, de werk-/slaapkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een lichtkleurige PVC vloer. Trapopgang met kleine bergkast en een lichtkoepel naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: afsluitbare hal. Overloop met toegang tot slaapkamers, badkamer, was-/stookruimte en de separate toiletruimte. De riante hoofdslaapkamer (oorspronkelijk 2 slaapkamers) van ca. 19 m² is voorzien van airconditioning en biedt toegang tot het heerlijke dakterras van ca. 540x450, vanwaar er een schitterend vrij uitzicht is over de Benthuiser Plas. De naastgelegen slaapkamer van ca. 410x300 heeft 2 ramen, beide met vrij uitzicht over het voorgelegen natuurgebied. Moderne, vernieuwde badkamer (2023) van ca. 247x203 met ligbad/ douche voorzien van regenkop & handdouche, breed wastafelmeubel met 2 wastafels, design-radiator en een raam. De wanden van de badkamer zijn plafondhoog betegeld. Separate toiletruimte met plafondhoge wandbetegeling en fonteintje. Praktische was/stookruimte van ca. 192x95 met Remeha HR cv combi ketel, mv unit (2020) en opstelplaats wasapparatuur. De eerste verdieping is belegd met lichtkleurig laminaat.

Bijzonderheden

Perceeloppervlakte 113m². Inhoud woning ca. 410m³. Woonoppervlakte ca. 115m², exclusief de fietsenberging van ca. 8m². Bouwjaar 1998. Dak-, muur- en vloerisolatie. Volledig dubbel glas. De woning heeft een definitief energielabel B.

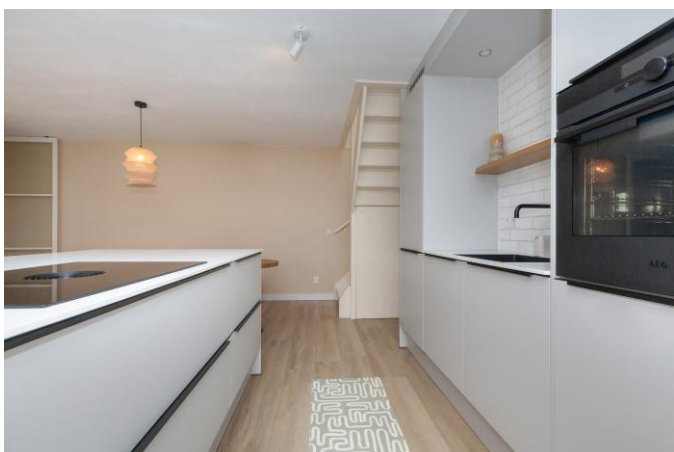
Omgevingskenmerken

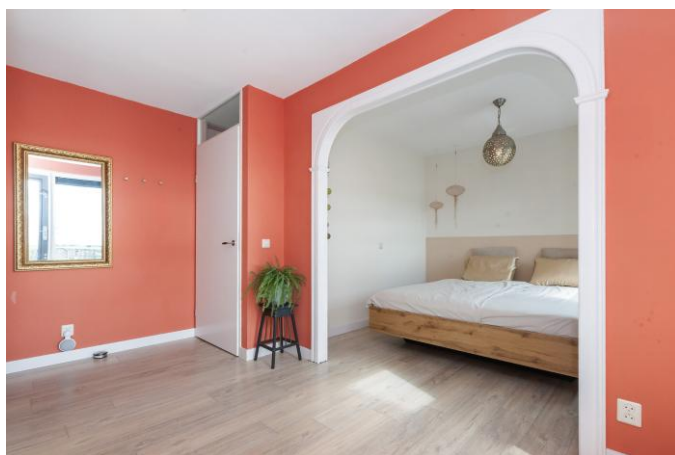
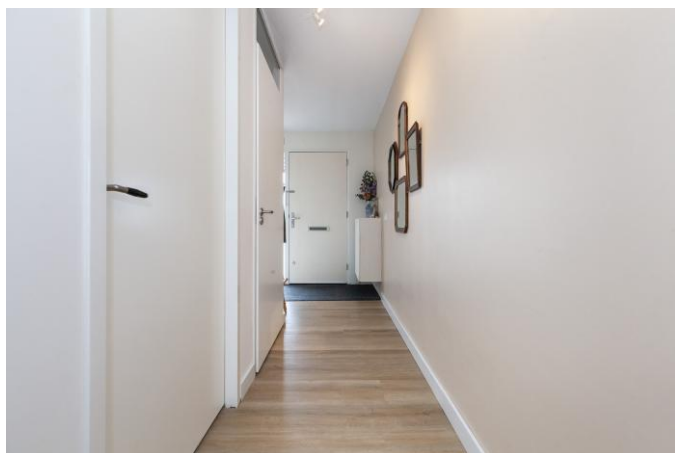
De woning ligt nabij het Noord Aa recreatiegebied, het Bentwoud, de Noordhovensse Plas, aan de Benthuiser Plas met aan de overzijde het Groene Hart. Dus legio mogelijkheden binnen handbereik; watersport, wandelen, skaten, fietsen etc. Tevens op korte afstand gelegen van wijkwinkelcentrum Noordhove (met o.a. Albert Heijn, bakker, slager en bloemist), diverse (basis)scholen, het Stads- en Woonhart, binnenweg richting Leiden en de rijkswegen A4 en A12 (Utrecht en Den Haag goed bereikbaar).

Oplevering: in overleg

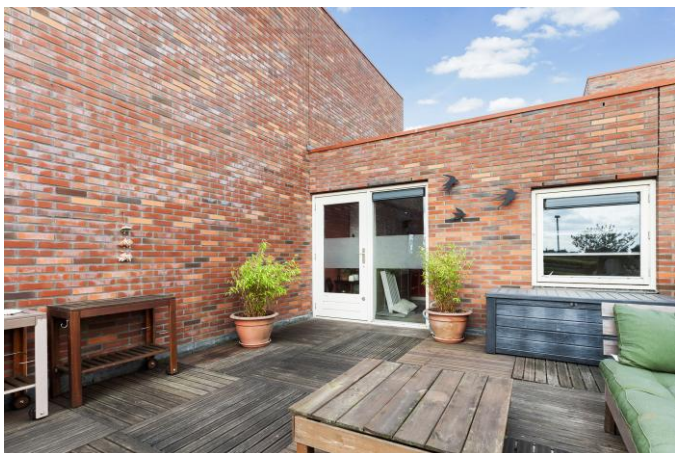
Vraagprijs: € 479.000,= kosten koper















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meest gestelde vragen

De tien meest gestelde consumentenvragen.

Op de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM kunnen consumenten terecht met al hun vragen en klachten over de makelaardij. Hieronder leest u de tien meest gestelde vragen én de antwoorden daarop. Heeft u nog vragen, dan kunt u e-mailen naar: Consumentenvoorlichting@nvm.nl.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud van financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. *Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?*

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigingen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

7. *De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?*

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. *Wat is een optie?*

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kan u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. *Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?*

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. *Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?*

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.