

Zoetermeer

Johan Willem Frisostraat 95



te>koop>

Vraagprijs
€ 275.000,- 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 Zoetermeer 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.



**Gabrielle>
Goutier>**

NVM Makelaar

06 10 43 63 02
ggoutier@vanherk.nl



Omschrijving

INSTAPKLAAR APPARTEMENT MET VRIJ UITZICHT

Ben je op zoek naar een appartement waar je zonder klussen kunt intrekken? Dan is Johan Willem Frisostraat 95 precies wat je zoekt. Dit stijlvolle 3-kamerappartement is in 2023 compleet gerenoveerd en heeft een eigentijdse uitstraling, een royale woonkamer, een ruime slaapkamer en een modern kookeiland als blikvanger van de leefruimte. Vanaf het balkon op de derde verdieping geniet je dagelijks van een vrij uitzicht over het groen. Dankzij de centrale ligging in een geliefde woonwijk zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een ideale plek voor starters die direct comfortabel willen wonen én voor afbouwers die op zoek zijn naar gemak en ruimte.

COMPLEET GERENOVEERD EN DIRECT TE BETREKKEN

In 2023 is het appartement grondig aangepakt. Vrijwel alles is vernieuwd, waardoor je profiteert van een modern afgewerkt huis met een rustige en stijlvolle uitstraling. De woonkamer vormt samen met de open keuken een fijne leefruimte waar koken, eten en ontspannen moeiteloos samenkomen. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel. De keuken is uitgevoerd met een modern kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Denk aan een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, koelkast, vriezer, combimagnetron en een aansluiting voor de wasmachine (blijft achter). Hierdoor is de keuken niet alleen een mooie blikvanger, maar ook bijzonder praktisch ingericht. Ook de rest van het appartement is met zorg afgewerkt. De wanden zijn strak gestuct en er ligt een moderne vloer die door het hele appartement is doorgelegd. De badkamer is eveneens volledig vernieuwd en uitgevoerd met een ruime inloopdouche, modern wastafelmeubel en eigentijds sanitair. De stijlvolle afwerking met lichte wandtegels en zwarte accenten geeft de ruimte een luxe uitstraling.

ROYALE WOONRUIMTE MET VEEL LICHT

De royale woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de brede raampartijen en de ligging op de derde verdieping geniet je van veel natuurlijk licht en een prachtig vrij uitzicht over het omliggende groen. Dat zorgt ieder seizoen voor een fijne woonbeleving. Vanuit de woonkamer stap je direct het balkon op. Door de ligging op het oosten is dit een heerlijke plek om de dag



Omschrijving

rustig te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon. Het vrije uitzicht geeft een gevoel van rust en privacy, terwijl je tegelijkertijd midden in een levendige woonomgeving woont. Het appartement beschikt momenteel over één zeer ruime slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een praktische inbouwkast en HR-glas, wat zorgt voor extra wooncomfort. De oorspronkelijke indeling met twee slaapkamers is eenvoudig weer terug te brengen. Daarmee is het appartement flexibel in te delen en geschikt voor verschillende woonwensen, bijvoorbeeld met een extra werk- of logeerkamer.

FIJN WONEN IN EEN GELIEFDE OMGEVING

De Johan Willem Frisostraat ligt in een geliefde woonwijk waar rust en bereikbaarheid mooi samenkomen. In de directe omgeving vind je supermarkten, winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer. Ook uitvalswegen richting Rotterdam en de rest van de regio zijn snel bereikbaar, waardoor je altijd gemakkelijk onderweg bent. Voor een wandeling of een moment buiten hoef je niet ver van huis. De groene omgeving nodigt uit om te wandelen, fietsen of gewoon even te genieten van de buitenlucht. Hierdoor is dit appartement aantrekkelijk voor zowel starters die centraal willen wonen als afbouwers die op zoek zijn naar comfort, ruimte en gemak. Met een woonoppervlakte van 64 m², de complete renovatie in 2023, de royale leefruimte, het moderne afwerkingsniveau en het vrije uitzicht biedt dit appartement alles voor jarenlang woonplezier.

OVER DE WIJK

De Johan Willem Frisostraat ligt in een populaire woonomgeving Driemanspolder waar veel groen, goede voorzieningen en een centrale ligging samenkomen. In de buurt zijn verschillende supermarkten, speciaalzaken en winkelcentra aanwezig voor de dagelijkse boodschappen. Ook scholen, kinderopvang, huisartsen en

sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Wie graag actief buiten is, vindt in de omgeving diverse parken, wandelroutes en fietspaden. De wijk heeft een rustige uitstraling met veel openbaar groen en brede straten, terwijl het gezellige historische dorp van Zoetermeer eenvoudig bereikbaar is. Hier vind je sfeervolle terrassen, restaurants en winkels. Daarnaast is het modernere Stadhart van Zoetermeer op loopafstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Met het openbaar vervoer reis je snel richting Rotterdam, Delft of Den Haag. Daarnaast zijn de A4 en A12 binnen enkele minuten bereikbaar. Hierdoor is dit een aantrekkelijke locatie voor zowel forenzen als mensen die graag centraal wonen met alle voorzieningen dichtbij.

KENMERKEN

- * Vraagprijs: € 275.000,- k.k.
- * Balkon op het oosten met vrij uitzicht
- * Woonoppervlakte: ca. 64 m²
- * Bouwjaar: 1973
- * Gelegen op de 3e verdieping
- * 1 ruime slaapkamer, eenvoudig terug te brengen naar 2 slaapkamers
- * Compleet gerenoveerd in 2023
- * Moderne keuken met kookeiland, Bora inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer, combimagnetron en aansluiting voor wasmachine (blijft achter)
- * Badkamer vernieuwd in 2023
- * Stucwerk en vloer vernieuwd in 2023
- * Grotendeels voorzien van enkelglas, maar slaapkamer voorzien van HR-glas en een praktische inbouwkast
- * Energielabel G(geldig tot 25 juni 2030)
- * VvE-bijdrage: € 317,- per maand, inclusief stookkosten en water
- * Oplevering en aanvaarding in overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

64 m²



Bouwjaar

1973



Slaapkamers

2

Soort portiekflat

Type appartement

Aantal kamers 3

Woonoppervlakte 64 m²

Inhoud 204 m³

Bouwjaar 1973

Verwarming blokverwarming

Isolatie dubbel glas

G







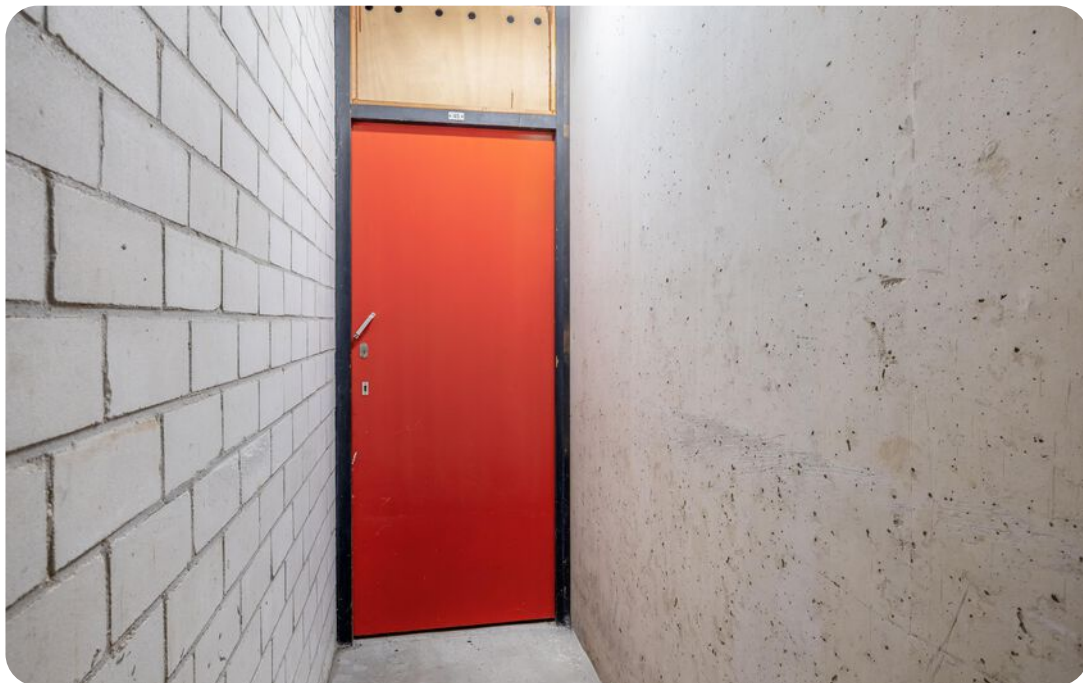








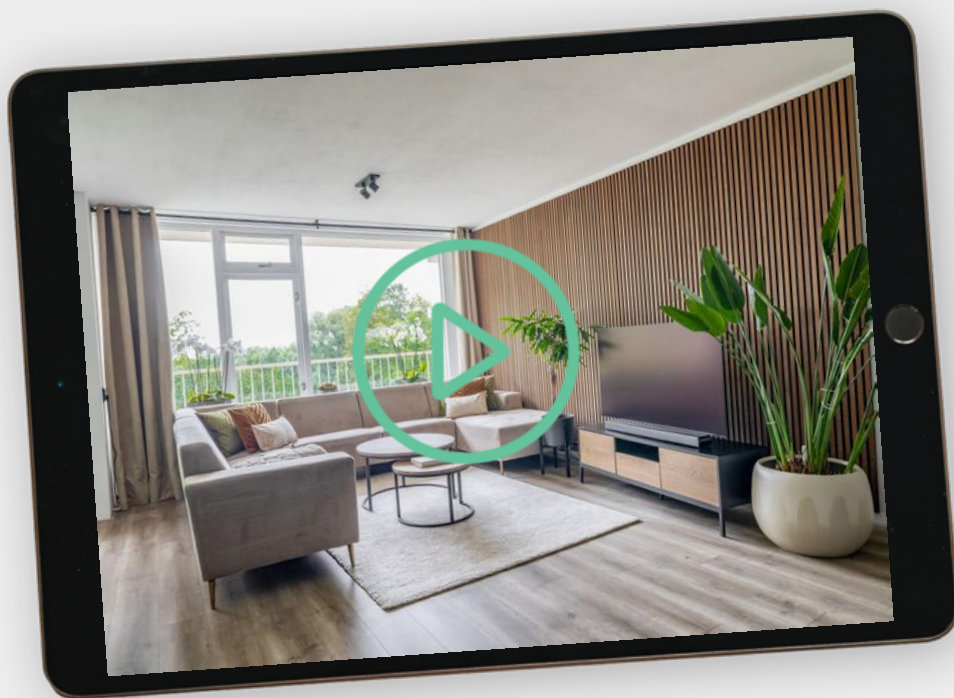






Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Johan Willem Frisostraat 95

Postcode/plaats

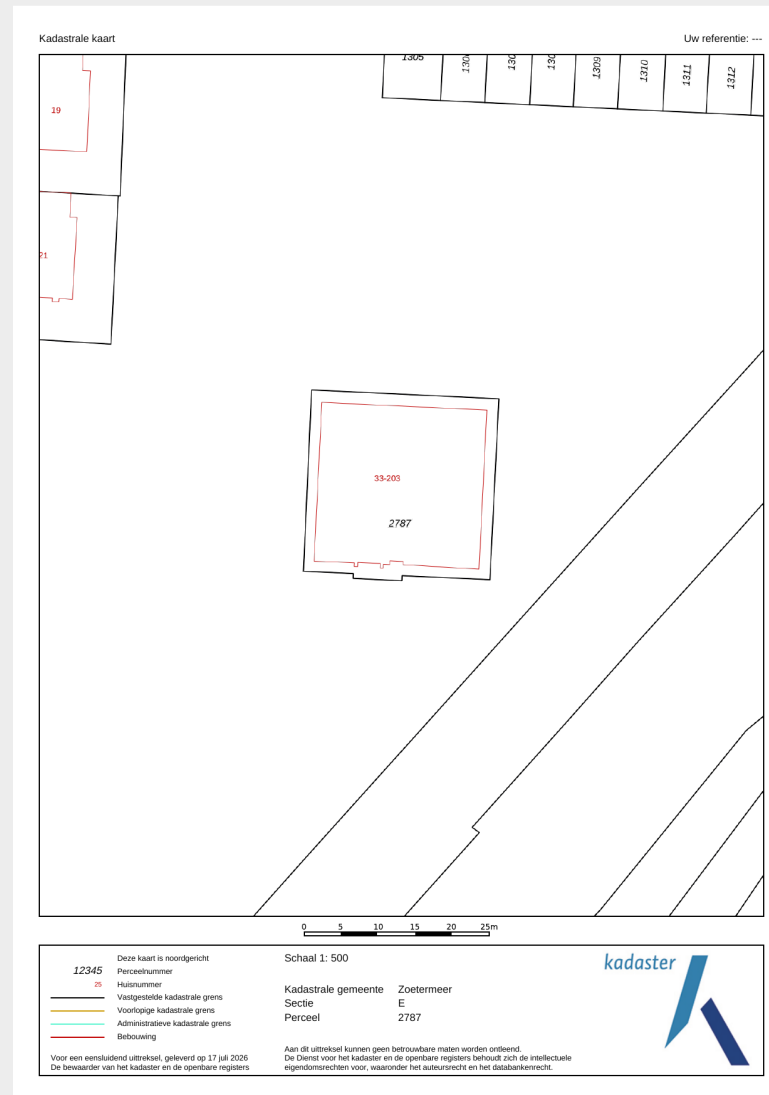
2713 CB Zoetermeer

Sectie/perceel

Sectie E, nummer 5572

Kadastraal eigendom

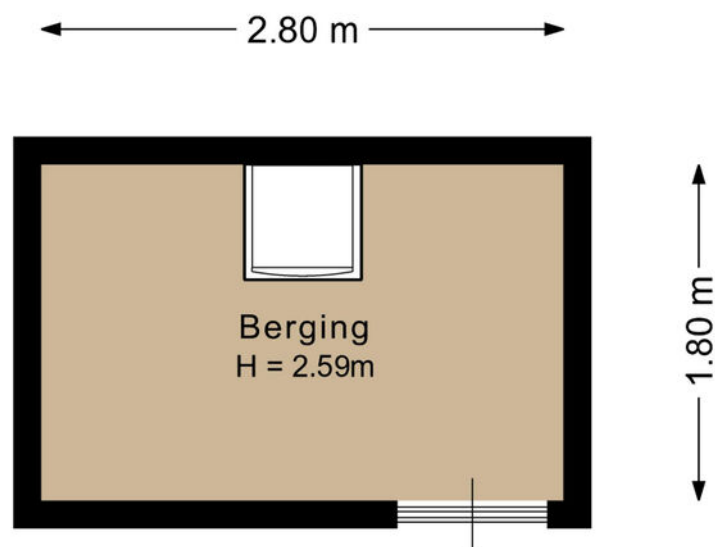
Volle eigendom



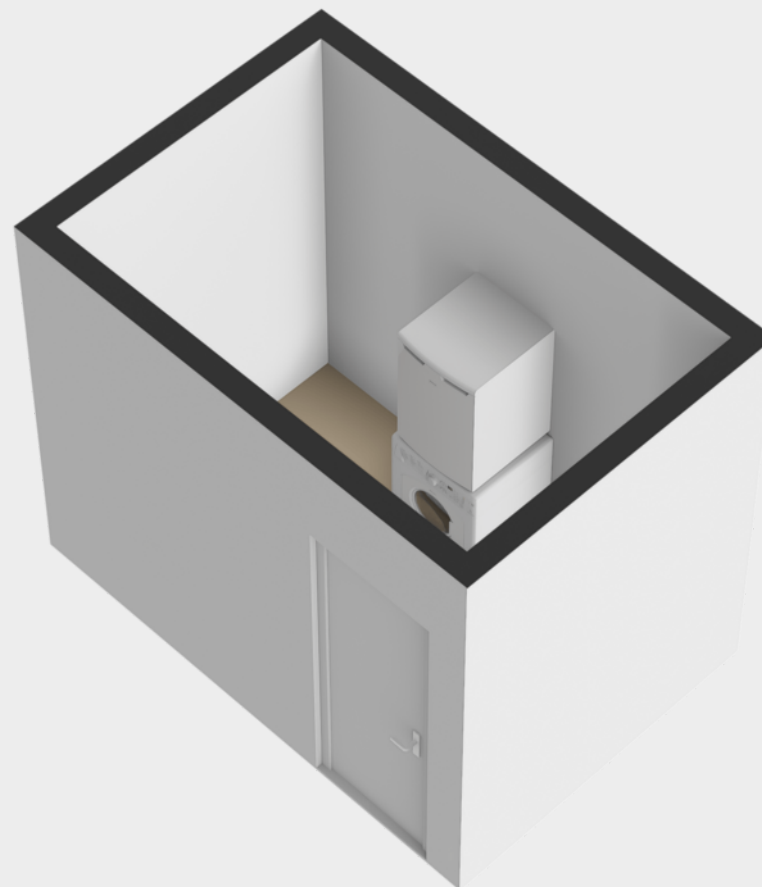
Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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



Olivia>
Fraunholcz>

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. Bezichtiging 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 hypotheken, 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 ontlenen.





van>herk
makelaars>

Contactgegevens>

079 303 00 36

zoetermeer@vanherk.nl

vanherk.nl

