Dr. J. W. Paltelaan 62 te Zoetermeer (Dorp)

Zeer centraal in Zoetermeer, op korte afstand van de Dorpsstraat, de Vijverhoek, NS treinstation en Randstad Railstation, op 388m² eigen grond gelegen, uitgebouwde **vijfkamer-eengezinswoning** met een heerlijk lichte woonkamer van ca. 40m², half-open keuken met hoekopstelling & eetbar, een zonnige ca. 16 meter diepe en ca. 6 meter brede achtertuin op het zuidoosten met de gehele dag zon, eerste verdieping met badkamer & drie slaapkamers en een tweede verdieping met slaapkamer & 2e badkamer. Naast de woning ligt een extra brede garage van bijna 24m² met binnendeur voor direct toegang tot de woning. Voor de garage is er eigen parkeergelegenheid. Direct achter de woning is er een groenstrook met een speeltuin.

De woning beschikt over dubbel glas, verwarming middels pelletkachel en de woning heeft 40 zonnepanelen. Daarnaast zijn de zijgevel en het dak van de woning na geïsoleerd. De woning heeft een definitief energielabel C.

Woningomschrijving

Indeling begane grond: diepe en brede voortuin met siergrind, erfafscheiding en vaste beplanting. Entreehal van ca. 451x204 met trapopgang, meterkast (met vernieuwde groepenkast), trapkast en toegang tot de woonkamer.

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

Vanuit de hal is er toegang tot een 2e hal met daar de opstelplaats van de wasmachine, handige bergkast, lichtkoepel en de toiletruimte. De toiletruimte is plafondhoog betegeld en voorzien van een vrijhangend closet en een fonteintje. De heerlijk lichte en uitgebouwde woonkamer van ca. 1022x576/362 (ca. 40m²) beschikt over brede & hoge raampartijen en een sfeervolle houtkachel. Half-open keuken van ca. 281x259 voorzien van een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur.

De ca. 16 meter diepe en ca. 6 meter brede achtertuin is op het zuidoosten gelegen (nagenoeg de hele dag zon) en is ingericht met sierbestrating, achterom, buitenkraan, regenton, open bergruimte, grasgazon, groenborders en een stenen fietsenberging van ca. 272x232 voorzien van elektra. Het achterste deel van de achtertuin is ca. 17 meter breed en ca. 6 meter breed.

De naastgelegen, extra brede garage van ca. 570x416 is naast de elektrisch, bedienbare garagedeur ook middels een loopdeur vanuit de woonkamer bereikbaar. In de garage bevindt zich de opstelplaats van de 18 kw pelletkachel en het bijbehorende 800 liter buffervat.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot twee slaapkamers, badkamer en een separate toiletruimte. Aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers van ca. 352x283/365 (met vaste bergkast en 259x286. Voorslaapkamer van ca. 365x293, ook met vaste bergkast. De slaapkamers zijn belegd met laminaat. Badkamer van ca. 202x106 met wastafelmeubel, douchecabine, plafondhoge wandbetegeling en een klapraam voor natuurlijke ventilatie. Separate toiletruimte met vrijhangend closet en plafondhoge wandbetegeling.

Tweede verdieping: overloop met bergruimte en toegang tot de slaapkamer en de badkamer (badkamer en slaapkamer delen een brede dakkapel). Slaapkamer van ca. 406x284/273 met vaste bergruimte. Plafondhoog betegelde badkamer van ca. 301/177x263 met ligbad/ douche, wastafelmeubel, handdoekenradiator en een bergkast met boiler. Het plafond in de badkamer is verlaagd en voorzien van inbouwverlichting.

Bijzonderheden

De gehele woning is voorzien van dubbel glas. Zinken dakgoten. Keramische dakpannen. Houten kozijnen. Perceeloppervlakte 388m². Bouwjaar 1961. Woonoppervlakte ca. 126m², exclusief garage van ca. 24m². Inhoud ca. 400m³.

Omgevingskenmerken

De woning is op korte afstand gelegen van openbaar vervoer (NS station Zoetermeer Oost, busstations en Randstad Railstations), de gezellige Dorpsstraat met vele winkels (o.a. Kruidvat, slijterij, groentewinkel, bakkers, boekwinkel, Hoogvliet supermarkt) en eetgelegenheden, wijkwinkelcentrum de Vijverhoek (met o.a. Hoogvliet supermarkt, visboer, fietsenwinkel), het Burgemeester Vernede Sportpark, het Stadshart en uitvalswegen naar o.a. Den Haag, Delft, Leiden en Rotterdam.

Oplevering: in overleg
Vraagprijs: € 625.000,= kosten koper

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem

Beter, betrokken, betrouwbaar

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem
Beter, betrokken, betrouwbaar

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem

Beter, betrokken, betrouwbaar

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem

Beter, betrokken, betrouwbaar

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem

Beter, betrokken, betrouwbaar

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem

Beter, betrokken, betrouwbaar

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

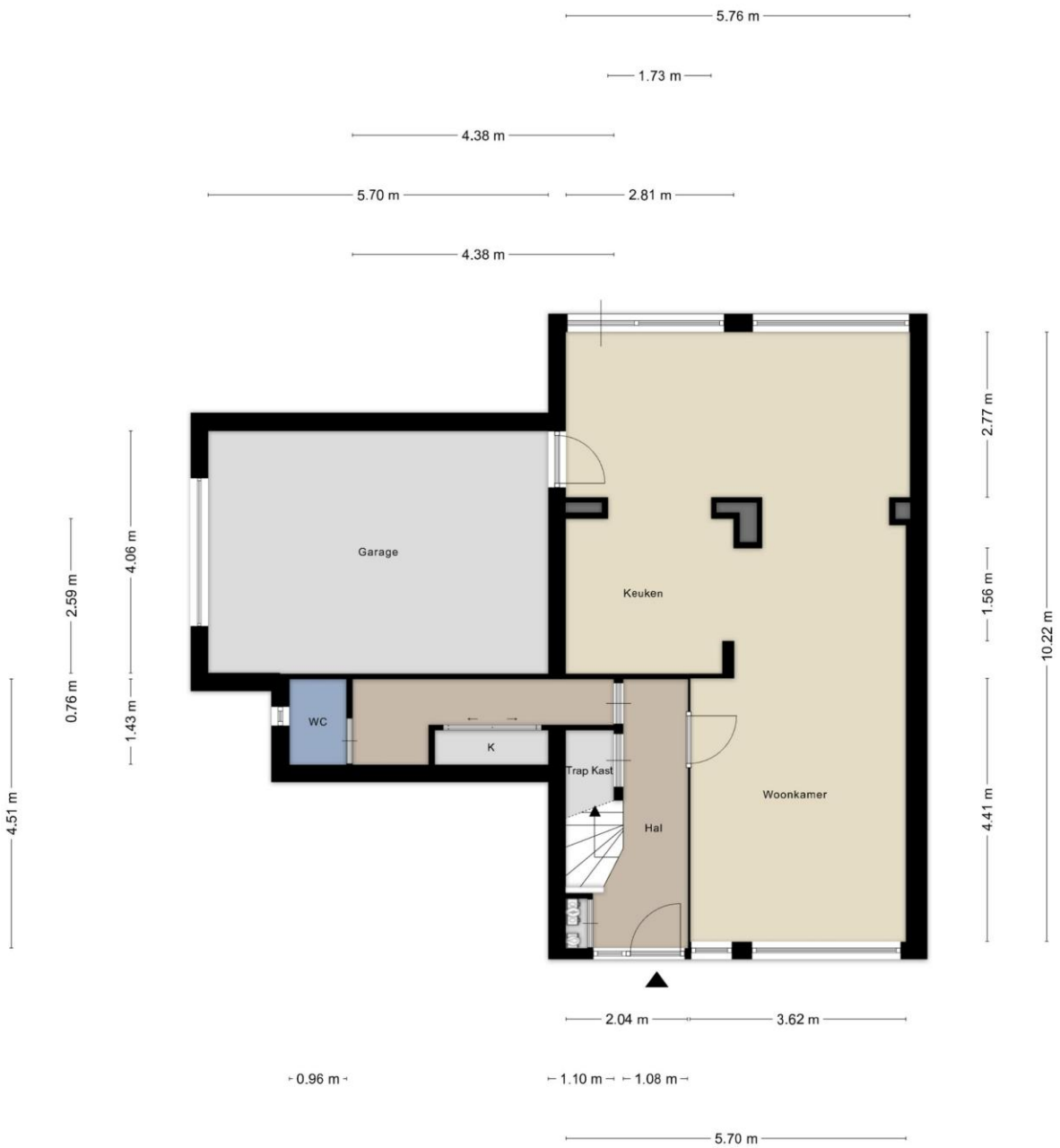
VanBrero & Breugem

Beter, betrokken, betrouwbaar

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem

Beter, betrokken, betrouwbaar



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

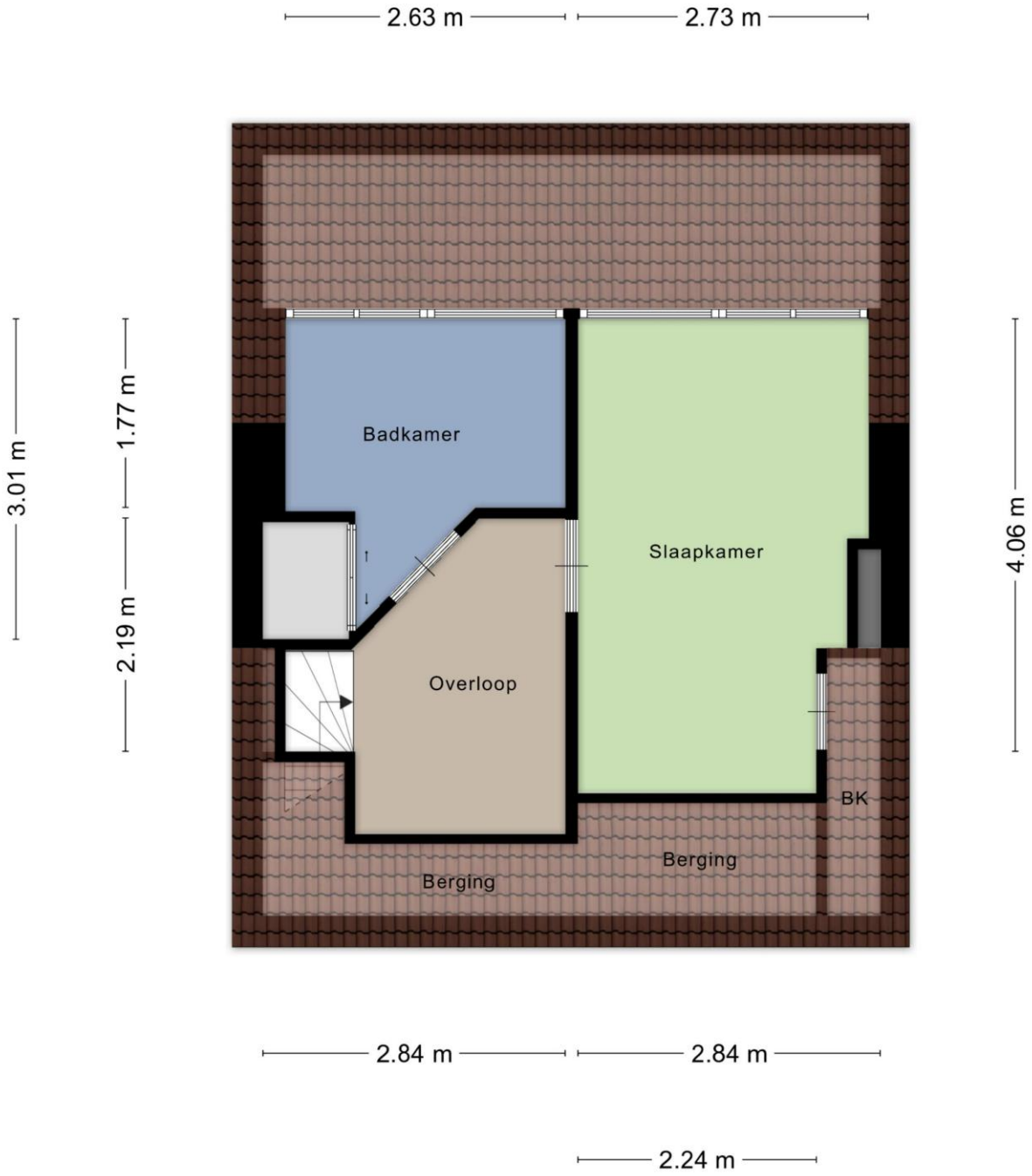
Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem
Beter, betrokken, betrouwbaar

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

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

VanBrero & Breugem
Beter, betrokken, betrouwbaar



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

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

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 eerste bieder 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 vòòr 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 biedt?***
   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.

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..

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 bieders 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'?***
    Neen. 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.

Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstrekte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..