



Douschans 12 te Zoetermeer (Noordhove)



In de jonge en kindvriendelijke wijk Noordhove, aan autoluw woonplein gelegen **vijfkamerwoning** met grote woonkamer van ca. 42m² voorzien van schuifpui naar de zonnige en diepe achtertuin op het zuiden. Verder biedt de woning een open keuken met hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur, 4 ruime slaapkamers van ca. 17, 16, 14 en 14m², zonnig dakterras van ca. 12m², badkamer met ligbad & separate douchecabine, praktische was/stook/bergruimte en een ruime stenen fietsenberging van ca. 10m². De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met triple glas. Definitief energielabel A.

Woningomschrijving

Begane grond: voortuin met sierbestrating en groenborders met vaste beplanting. Ontvangsthal van ca. 275x267 met trapopgang, toiletruimte en de meterkast. De toiletruimte is deels 2/3 hoog betegeld en deels gladgestuukte wanden en voorzien van een vrijhangend closet, vloerverwarming en een fonteintje.

De ruime woonkamer van ca. 815x515 heeft een praktische trapkast, een convectorput en een brede glaspui met schuifpui naar de achtertuin. De voorgelegen, half-open keuken van ca. 275x238 is ingericht met een U-vormige opstelling, welke is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven, combi-magnetron, vaatwasmachine en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken kijkt men uit op het voorgelegen woonplein. De gehele begane grond vloer is belegd met een laminaatvloer.

De ca. 18 meter diepe achtertuin is gelegen op het zuiden (gehele dag zon !) en is ingericht met kunststof schuttingen, deels gemetselde erfafscheiding, groenborders, gemetselde erfafscheiding, buitenkraan, sierbestrating, woningbreed zonnescerm, buitenverlichting, achterom en een grote stenen fietsenberging van ca. 311x310.

Eerste verdieping: overloop. Royale achterslaapkamer van ca. 348/217x515 met openslaande deur naar het dakterras. Het dakterras is groot ca. 538x219 en ligt op het zuiden. De tweede slaapkamer is groot ca. 515x273 en deze kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De plafondhoog betegelde badkamer van ca. 335x214 is ingericht met een douchecabine, twee wastafels, kunststof ligbad en vloerverwarming. Separate toiletruimte met vrijhangend closet en 2/3 hoge wandbetegeling. De overloop en de slaapkamers zijn belegd met een laminaatvloer.

Tweede verdieping: overloop met was/stook/bergruimte met de opstelplaats voor de wasmachine, Intergas cv combiketel en mv unit. Ruime achterslaapkamer van ca. 501x337. De voorslaapkamer van ca. 515x273 is eveneens ruim van opzet. De overloop en de slaapkamers zijn belegd met een laminaatvloer.

Bijzonderheden

Alle kozijnen zijn in 2023 vervangen voor kunststof kozijnen met triple glas. De waterslagen zijn vervangen in 2023. De dakbedekking van de platte daken is in 2018 vervangen. De bodem van de kruipruimte is voorzien van isolatiekorrels. In 2026 is de Intergas cv combiketel vervangen. Bouwjaar 1998. Woonoppervlakte ca. 142m². Perceeloppervlakte ca. 172m². Inhoud ca 456m³. Dak-, vloer- en muurisolatie.

Omgevingskenmerken

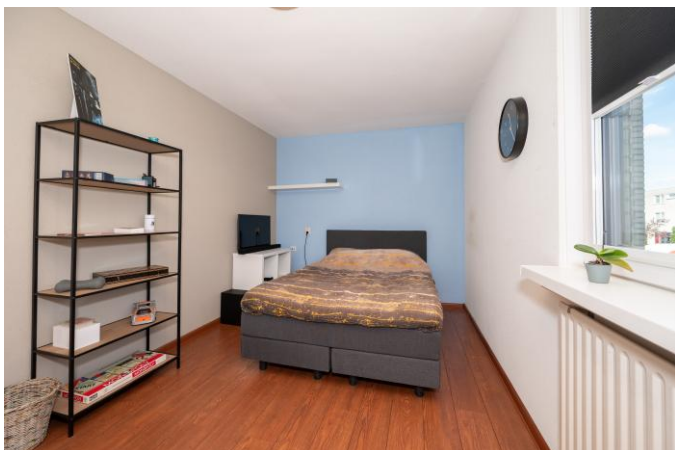
De woning ligt nabij het Noord Aa recreatiegebied, het Bentwoud, de Noordhovense Plas en de Benthuizer Plas met aan de overzijde het Groene Hart. Dus legio mogelijkheden binnen handbereik; watersport, wandelen, skaten, fietsen etc. Tevens op korte afstand gelegen van wijkwinkelcentrum Noordhove (met 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: € 625.000,= kosten koper



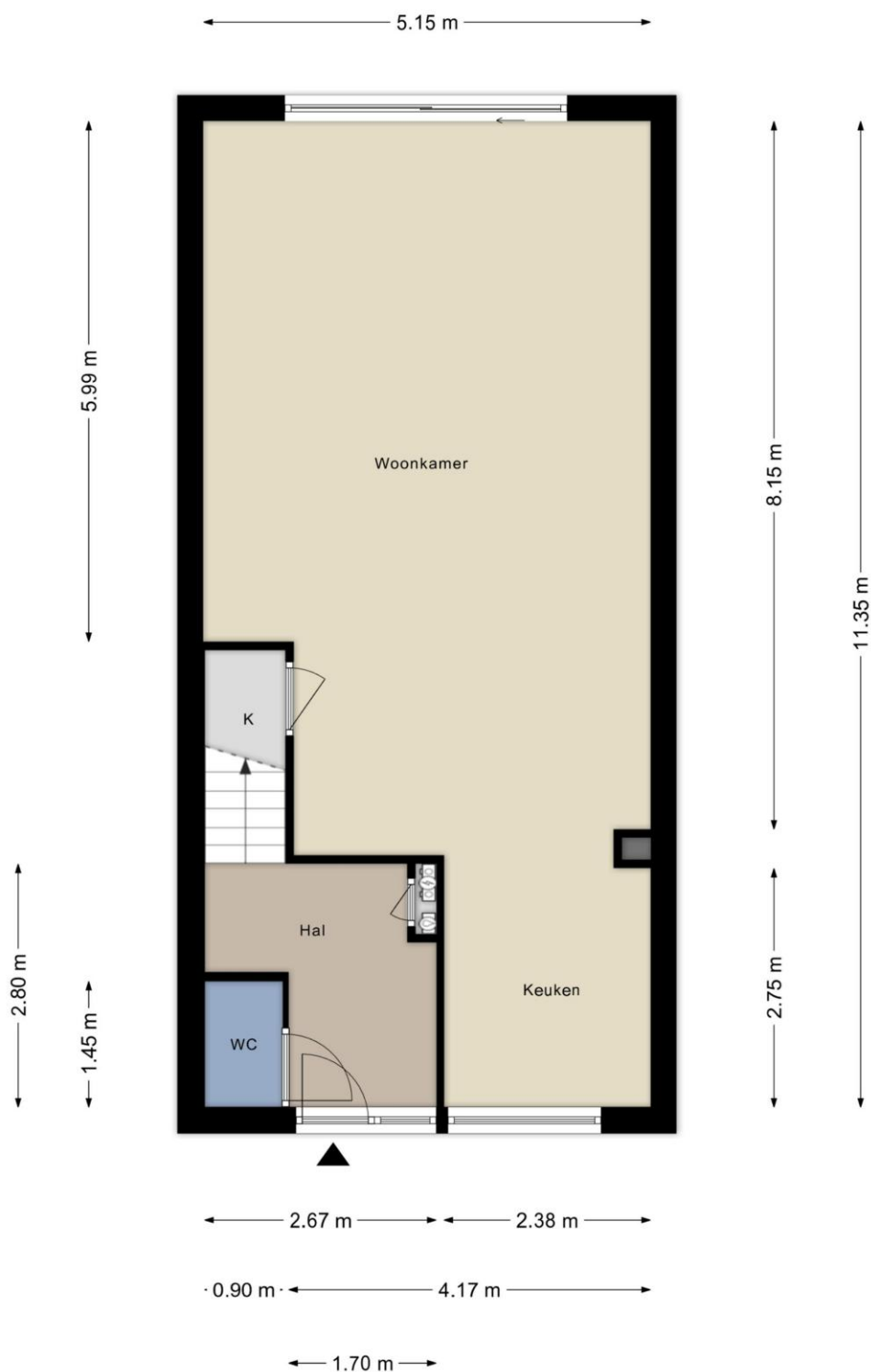








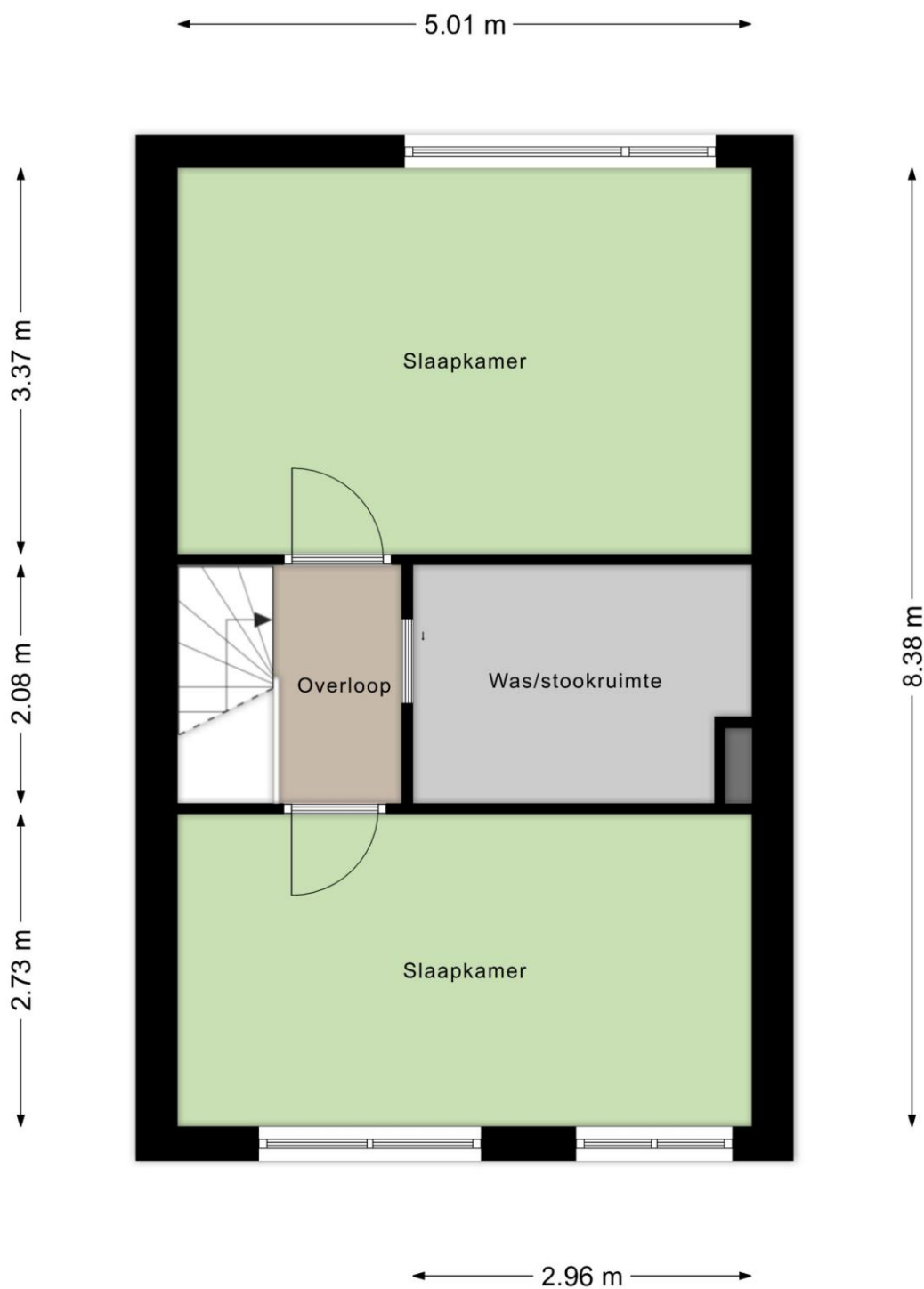




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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 eerste bidder 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 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.