

# Zoetermeer

Karel Doormanlaan 205



te>koop>

Vraagprijs  
€ 300.000,- 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

## LICHT EN RUIM INSTAPKLAAR HOEKAPPARTEMENT MET TWEE SLAAPKAMERS

Op zoek naar een licht en ruim appartement waar je zonder grote verbouwing zo kunt intrekken? Dit hoekappartement van ca. 75 m<sup>2</sup> heeft een verrassend ruime woonkamer, twee slaapkamers, een balkon op het zuidoosten en een royale eigen berging in het souterrain. Dankzij de hoekligging en de ramen aan meerdere zijden komt er volop daglicht binnen. De centrale ligging, het dorpse uitzicht en de praktische indeling maken dit tot een fijne plek voor starters én voor wie graag wat extra ruimte heeft.

## LICHTE EN SFEERVOLLE LIVING MET UITZICHT

De woonkamer is een van de sterke punten van dit huis. Door de hoekligging en de grote raampartijen aan meerdere zijden voelt de ruimte licht en open. Er is volop plek voor een ruime zithoek én een grote eettafel. Ook de indeling onderscheidt dit appartement van veel andere appartementen in het complex. Hier is gekozen voor een opzet met een royale woonkamer, zonder de tweede slaapkamer in te leveren. Het appartement is netjes onderhouden en de kamers zijn voorzien van rustige kleuren en een moderne vloer. Je kunt hier dan ook prima direct wonen en het appartement vervolgens naar eigen smaak verder aanpassen.

De aparte keuken is praktisch ingedeeld met werk- en kastruimte aan beide zijden en diverse apparatuur. De koelkast en vaatwasser zijn in 2022 vernieuwd. Vanuit de keuken stap je direct het balkon op. Het balkon ligt op het zuidoosten, waardoor je hier heerlijk van de ochtendzon en de zon in de eerste helft van de middag kunt genieten.

## TWEE SLAAPKAMERS, DUS EXTRA MOGELIJKHEDEN

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en beschikt over ingebouwde kastruimte. De tweede kamer is ideaal als werk-, logeer- of kinderkamer. Daarmee biedt het appartement niet alleen een fijne basis voor starters, maar ook de mogelijkheid om mee te groeien met veranderende woonwensen.



# Omschrijving

De badkamer is praktisch ingericht en in 2024 voorzien van nieuwe badkamermeubels. Daarnaast is er een separaat toilet. Een verrassend pluspunt is de royale eigen berging van ca. 11m<sup>2</sup> in het souterrain. Hier is volop ruimte voor fietsen, opslag en spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Het appartement is grotendeels voorzien van dubbele beglazing; alleen de keuken heeft nog enkel glas. Het huis ligt op de derde verdieping van een complex zonder lift.

## CENTRAAL WONEN IN ZOETERMEER

Ook qua ligging zit je hier goed. Je woont centraal in Zoetermeer, op korte afstand van winkels, scholen, sportclubs en openbaar vervoer. Zowel de binnenstad als het Stadshart zijn snel bereikbaar.

Ook met de auto kun je makkelijk op pad. Binnen enkele minuten rijd je richting de A12 en vandaar verder naar Den Haag of Utrecht. Zo combineer je een centrale plek in Zoetermeer met goede verbindingen naar de regio.

Kortom: een licht en verzorgd hoekappartement met een ruime woonkamer, twee slaapkamers, een balkon op het zuidoosten en een eigen berging. Een leuke eerste koop, maar dankzij die extra kamer ook een huis waarin je nog even vooruit kunt.

## VERKOPER AAN HET WOORD

Eigenlijk waren we helemaal niet van plan om hier weg te gaan, want we wonen hier met veel plezier. Door een unieke kans die onverwacht op ons pad kwam, hebben we toch besloten dit appartement te verkopen. Wat we hier vooral zo fijn vinden, is de combinatie van de ruimte en het vele licht, de centrale ligging en het uitzicht over het oude dorp, met de kerkklok en de wieken van de molen. Ook het fijne contact met de buren en de ruime berging zijn voor ons echte pluspunten geweest. Het is een appartement waar je zonder grote verbouwingen heerlijk kunt wonen en dat zullen we zeker gaan missen.

## KENMERKEN

- Vraagprijs € 300.000,-;
- Hoekappartement op de derde verdieping;
- Centrale ligging in Zoetermeer;
- Balkon op het zuidoosten;
- Royale eigen berging in het souterrain;
- Woonoppervlakte ca. 75 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte niet van toepassing;
- Bouwjaar 1963;
- 3 kamers;
- 2 slaapkamers;
- Energielabel D;
- Complex zonder lift;
- Grotendeels dubbele beglazing, keuken voorzien van enkel glas;
- VvE-bijdrage € 194,- per maand, inclusief opstalverzekering;
- Voorkeur oplevering oktober.



# Kenmerken>



Woonoppervlakte

**75 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1963**



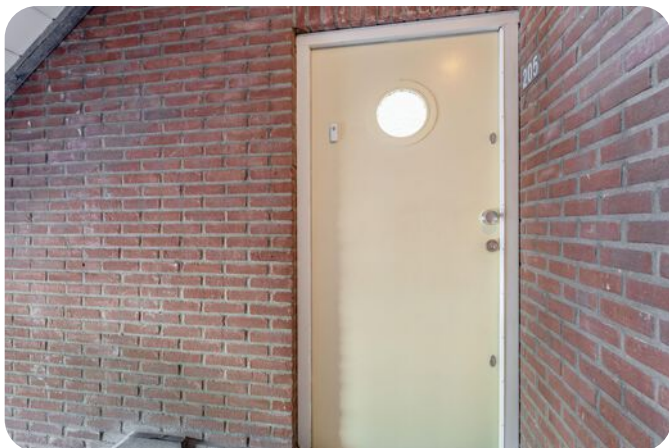
Slaapkamers

**2**

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Soort           | portiekflat        |
| Type            | appartement        |
| Aantal kamers   | 3                  |
| Woonoppervlakte | 75 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud          | 242 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar        | 1963               |
| Verwarming      | c.v. ketel (2021)  |

D







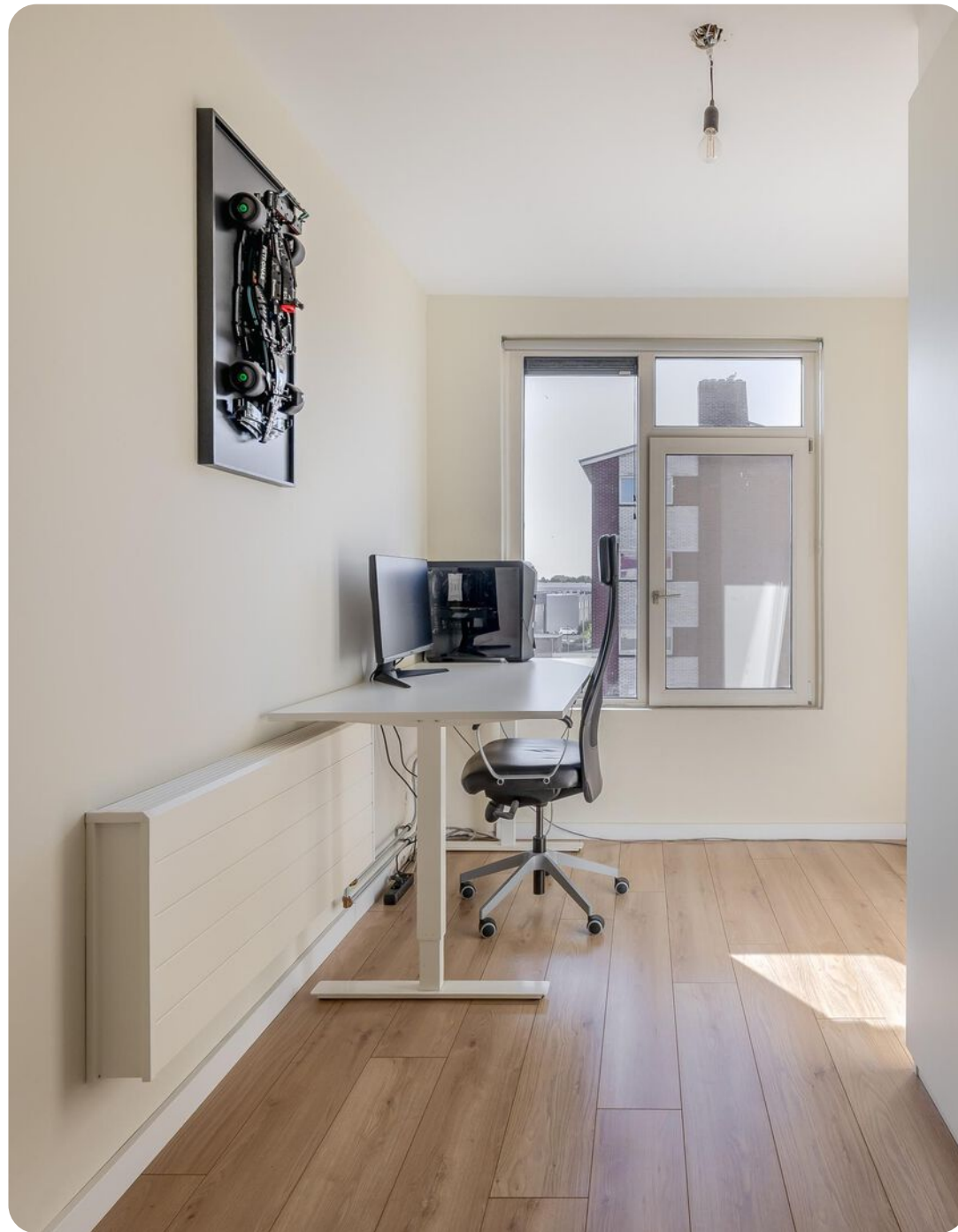


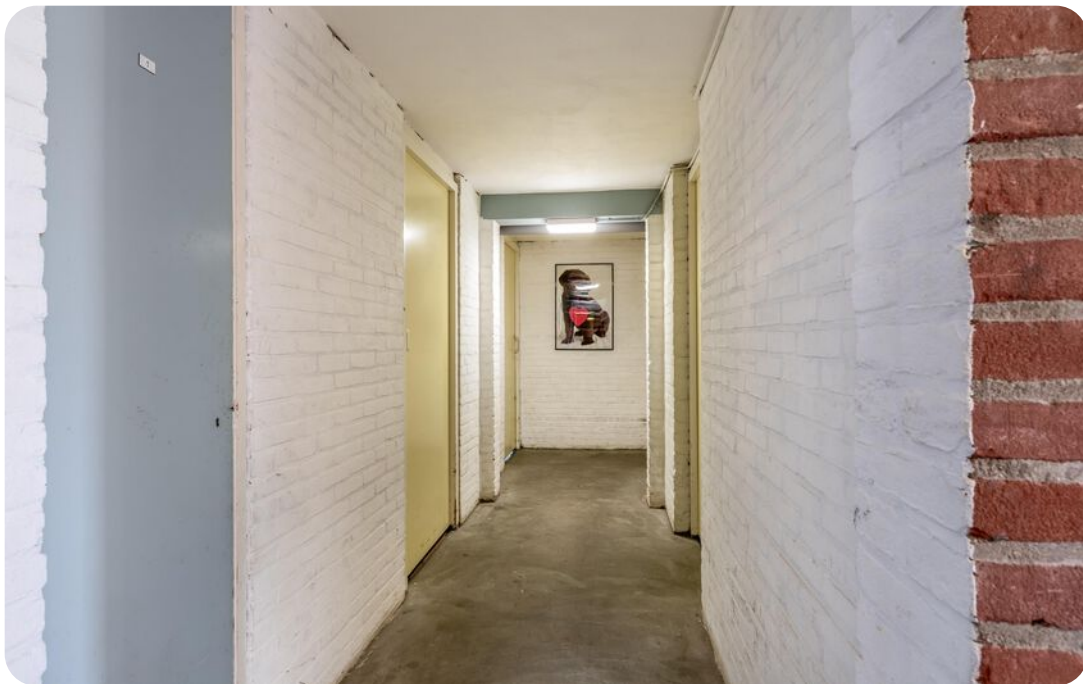












# Virtueel>bezichtigen>

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Karel Doormanlaan 205

## Postcode/plaats

2712 JG Zoetermeer

## Sectie/perceel

Sectie C, nummer 3480

## Kadastraal eigendom

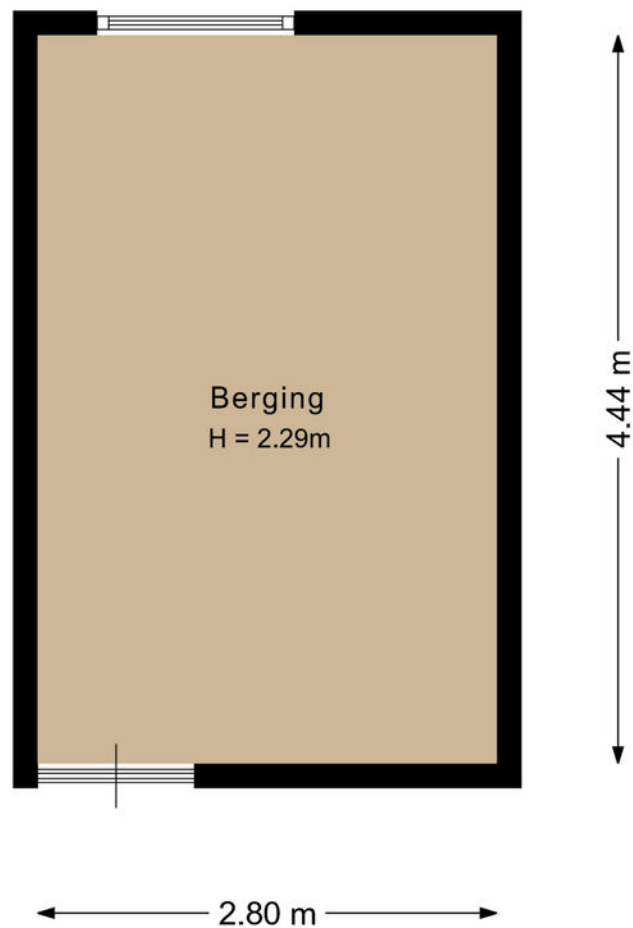
Volle eigendom



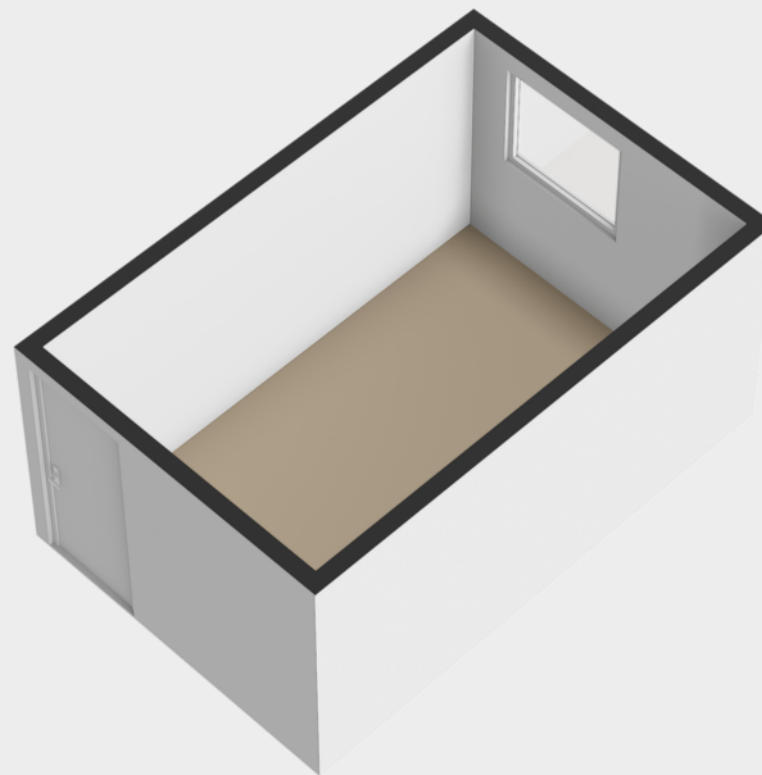
# Plattegrond



# Plattegrond



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



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                     |                  |             |                 |
| Radiatorafwerking                        | X                |             |                 | - (gas)fornuis                                                          | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 | - afzuigkap                                                             | X                |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 | - oven                                                                  | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  | X           |                 | - koel-vriescombinatie                                                  | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 | - vaatwasser                                                            | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - koffiezetapparaat                                                     |                  | X           |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
| - Inbouwkast slaapkamer 1                | X                |             |                 | Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - toilet                                                                | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 | - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 | - toiletborstel(houder)                                                 |                  | X           |                 |
| - gordijnen                              |                  | X           |                 | - fontein                                                               | X                |             |                 |
| - rolgordijnen                           |                  | X           |                 |                                                                         |                  |             |                 |
| - jaloezieën                             |                  | X           |                 | Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 | - douche (cabine/scherf)                                                | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 | (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | Rookmelders                                                             | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |                                                                         |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |                                                                         |                  |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| (Klok)thermostaat                       | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten          |                  |             |                 |
| - CV-installatie                        | X                |             |                 |

| Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------|-------------|-----------------|
|------------------|-------------|-----------------|

# 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](mailto: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



**Niels>**  
**Portegies>**

Vastgoedadviseur

06 20 99 45 05  
nportegies@vanherk.nl



**Olivia>**  
**Fraunholz>**

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.nl

# 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 hypotheek, 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](mailto:zoetermeer@vanherk.nl)

[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

