

Zoetermeer

Eerste Stationsstraat 165



te>koop>

Vraagprijs
€ 450.000,- 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 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.



Dion>
van Veelen>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 50 65 27 80
dvanveelen@vanherk.nl



Omschrijving

INSTAPKLAAR WONEN MET KARAKTER EN COMFORT

Op zoek naar een sfeervol huis met karakter, waar je zonder te klussen direct kunt gaan wonen? Dan is Eerste Stationsstraat 165 precies wat je zoekt. Deze fraaie woning uit 1910 combineert authentieke details met het wooncomfort van nu. De afgelopen jaren is het huis met veel zorg gemoderniseerd en afgewerkt, waardoor een warm en eigentijds geheel is ontstaan. Met energielabel A, airco's, een luxe badkamer en een fraai aangelegde tuin met overkapping biedt dit huis alles wat jonge doorstromers zoeken. Bovendien woon je op een fijne locatie, op korte afstand van het geliefde Dorp van Zoetermeer met zijn gezellige horeca, winkels en voorzieningen.

LICHTE LEEFRUIMTE MET EIGENTIJDSE UITSTRALING

Zodra je binnenkomt valt direct de verzorgde afwerking op. De woonkamer is sfeervol ingericht en dankzij de hoge plafonds, de grote raampartijen en de warme kleuren voelt de ruimte heerlijk licht en ruim aan. De combinatie van karakteristieke elementen en moderne afwerking zorgt voor een fijne balans tussen sfeer en comfort.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale eetkamer. Dit is een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen met vrienden of familie. De openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en maken de verbinding met de tuin vanzelfsprekend. In de zomer zet je de deuren open en loopt binnen moeiteloos over in buiten. De aanwezige airco's zorgen daarnaast het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat.

LUXE AFWERKING EN FIJNE BUITENRUIMTE

Ook de badkamer is met veel aandacht vernieuwd en straalt luxe uit. Een moderne afwerking, stijlvolle materialen en een comfortabele inrichting maken dit een ruimte waar je iedere dag prettig begint en afsluit.



Omschrijving

De achtertuin is minstens zo verzorgd als het huis zelf. De onderhoudsvriendelijke aanleg zorgt ervoor dat je vooral hoeft te genieten. Achter in de tuin vind je een fraaie, Douglas overkapping die uitstekend gebruikt kan worden als loungeplek, hobbyruimte of voor lange zomeravonden met vrienden. De diepe tuin maakt dat je vrijwel de gehele dag van de zon kan genieten.

KARAKTERISTIEK HUIS OP EEN GEWILDE LOCATIE

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarbij de kleinste slaapkamer volop ruimte biedt voor een royale kledingkast. Met in totaal vier kamers biedt het huis voldoende flexibiliteit om mee te groeien met jouw woonwensen.

Het huis ligt in een rustige woonwijk, op korte afstand van het gezellige Dorp van Zoetermeer. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en uitvalswegen liggen binnen handbereik. Hierdoor woon je rustig, maar heb je alles wat je nodig hebt dichtbij.

Voor wie op zoek is naar een instapklaar huis met karakter, moderne luxe en een heerlijke tuin op een centrale locatie, is dit een kans die je niet wilt laten lopen.

HET DORP VAN ZOETERMEER

Het Dorp van Zoetermeer is één van de meest geliefde delen van de stad. De combinatie van karakteristieke bebouwing, sfeervolle straatjes en een gezellig dorpscentrum maakt deze omgeving bijzonder aantrekkelijk. Je vindt er een mooie mix van historische panden, moderne voorzieningen en een levendige sfeer. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je eenvoudig naar diverse winkels, speciaalzaken

en supermarkten. Ook zijn er volop gezellige restaurants, lunchrooms en terrassen waar je het hele jaar door terecht kunt.

De bereikbaarheid is uitstekend. Zowel het NS-station als RandstadRail liggen op korte afstand, waardoor steden als Den Haag, Rotterdam en Utrecht goed bereikbaar zijn. Daarnaast zijn de A12 en andere uitvalswegen snel aan te rijden. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Ook het Dobbeplassengebied, het Buytenpark en het Westerpark liggen op korte fietsafstand voor een wandeling, sportieve activiteit of een middag ontspannen in het groen.

Juist die combinatie van karakter, voorzieningen, bereikbaarheid en een gezellige sfeer maakt wonen in deze omgeving zo geliefd bij jonge doorstromers die op zoek zijn naar een huis waar ze jarenlang met plezier kunnen wonen.

VERKOPERS AAN HET WOORD

Met veel plezier hebben wij hier gewoond. Wat we altijd zo fijn hebben gevonden, is de gezellige, dorpse sfeer en de ligging. Binnen een paar minuten loop je de Dorpstraat in voor een terrasje, een ijsje of de dagelijkse boodschappen.

De vriendelijke buurt en de fijne combinatie van rust en levendigheid maken dit een heerlijke plek om te wonen. We laten deze woning met mooie herinneringen achter en hopen dat de nieuwe bewoners er net zoveel woonplezier zullen beleven als wij.

Omschrijving>

KENMERKEN

- Vraagprijs: € 450.000,- k.k.
- Gelegen in het Dorp van Zoetermeer
- Tuin gelegen op het noordwesten
- Woonoppervlakte: ca. 82 m²
- Perceeloppervlakte: 103 m²
- Bouwjaar: 1910
- Twee verdiepingen
- Vier kamers
- 3 slaapkamers
- Energie label A
- Instapklaar
- Airco's aanwezig
- Luxe badkamer
- Oplevering in overleg





Kenmerken



Woonoppervlakte

82 m²



Bouwjaar

1910



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

103 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	82 m ²
Perceeloppervlakte	103 m ²
Inhoud	289 m ³
Bouwjaar	1910
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2017)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



















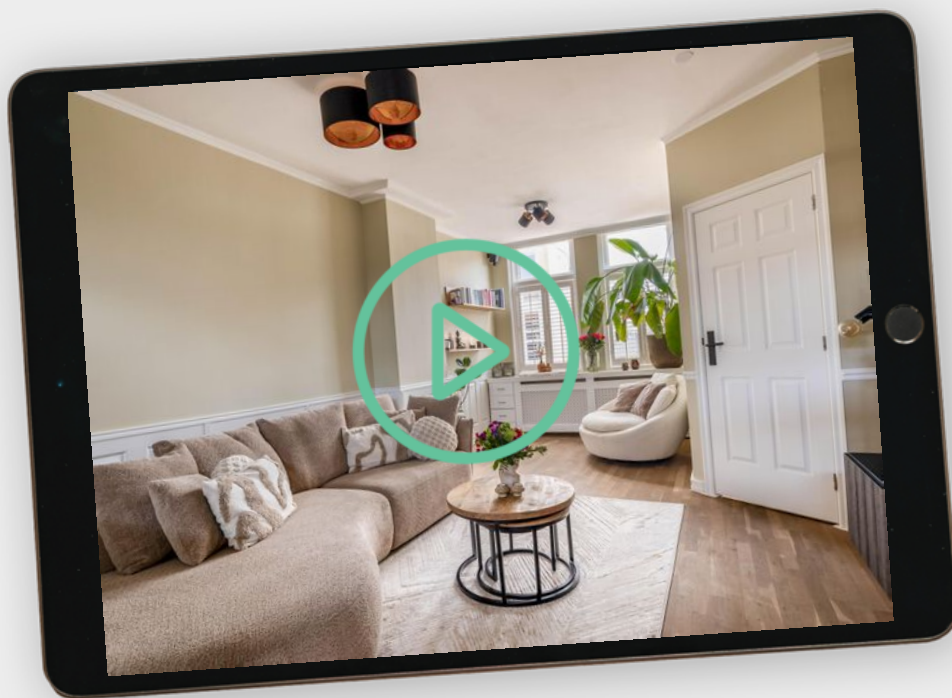






Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Eerste Stationsstraat 165

Postcode/plaats

2712 HG Zoetermeer

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 3473

Kadastraal eigendom

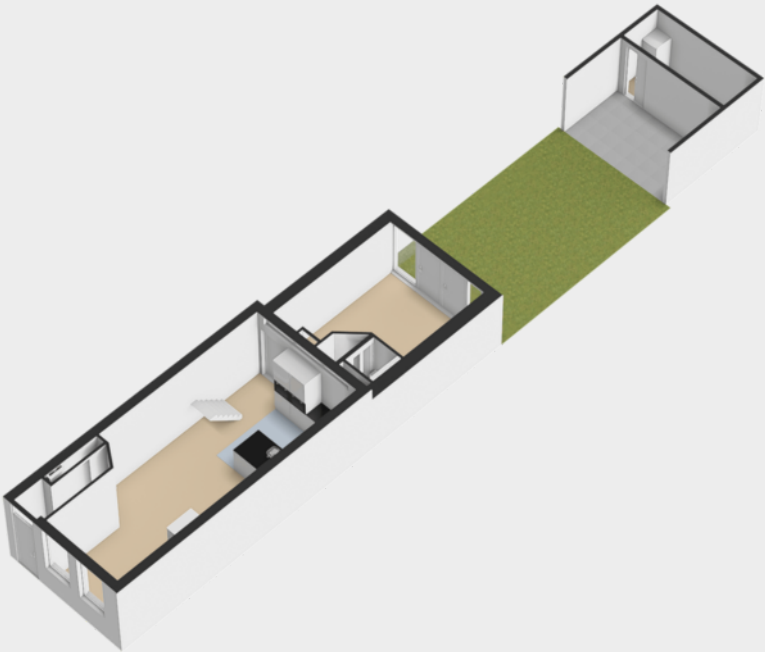
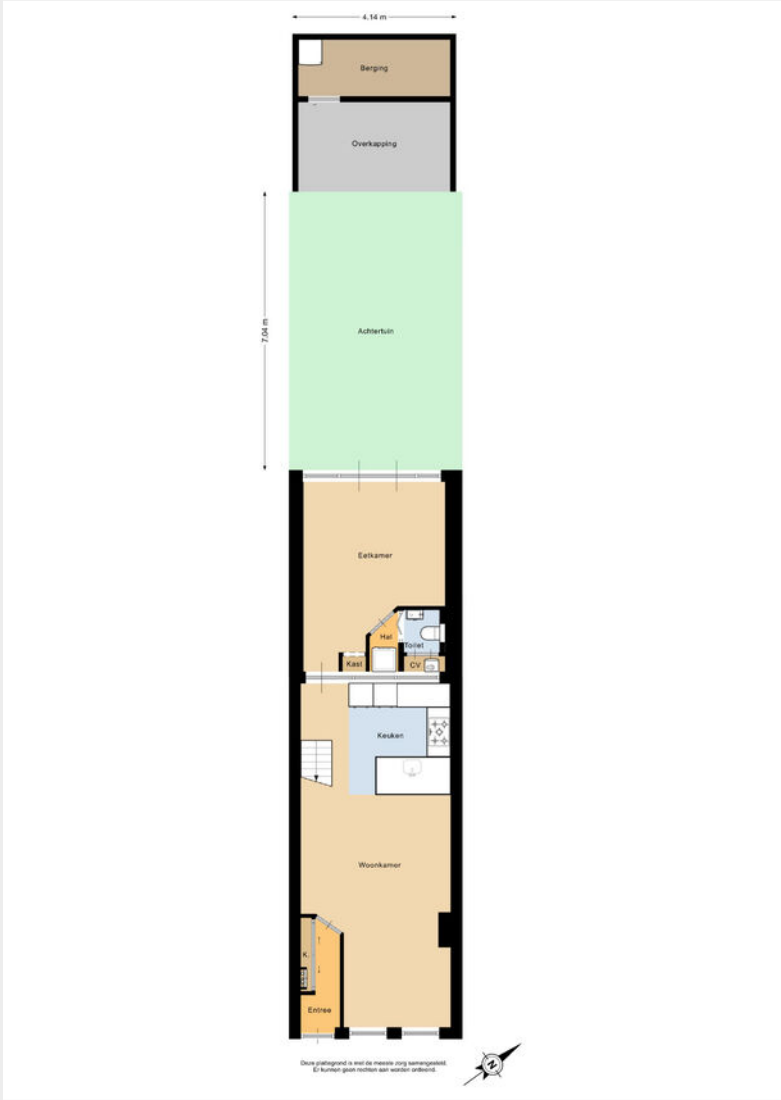
Volle eigendom

Perceelpervlakte

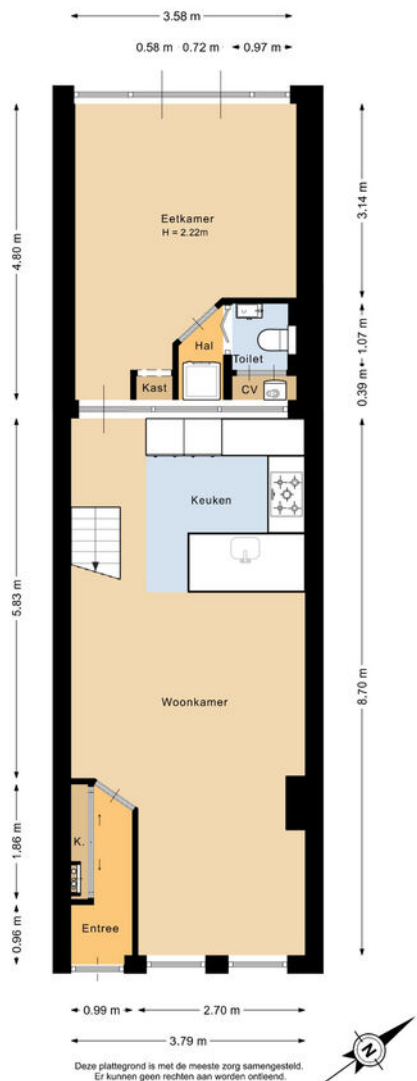
103 m²



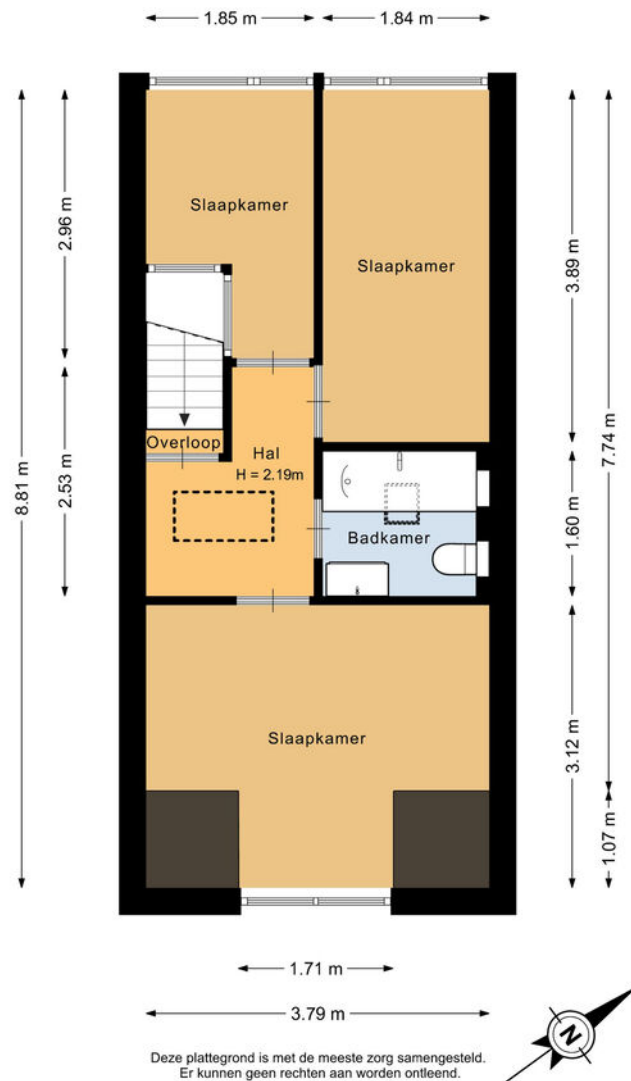
Plattegrond



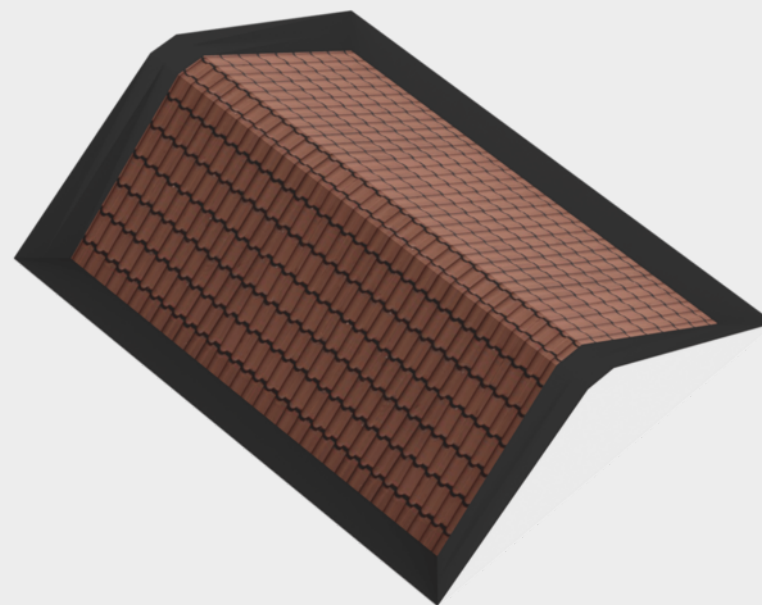
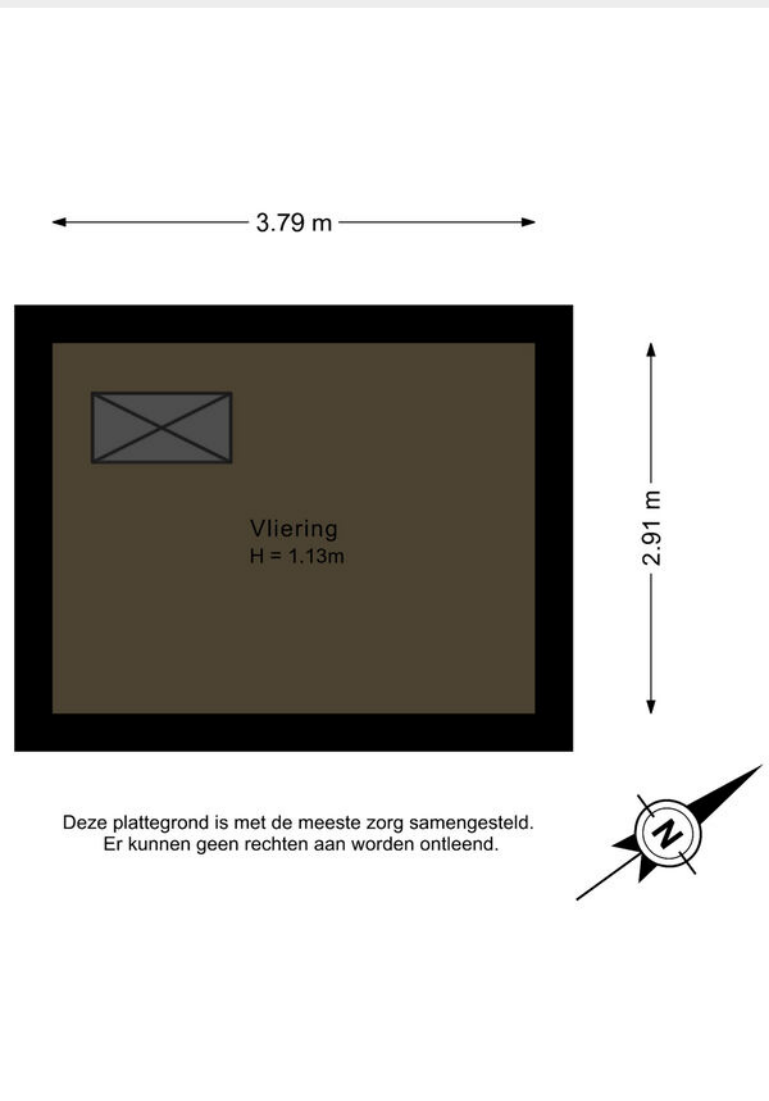
Plattegrond



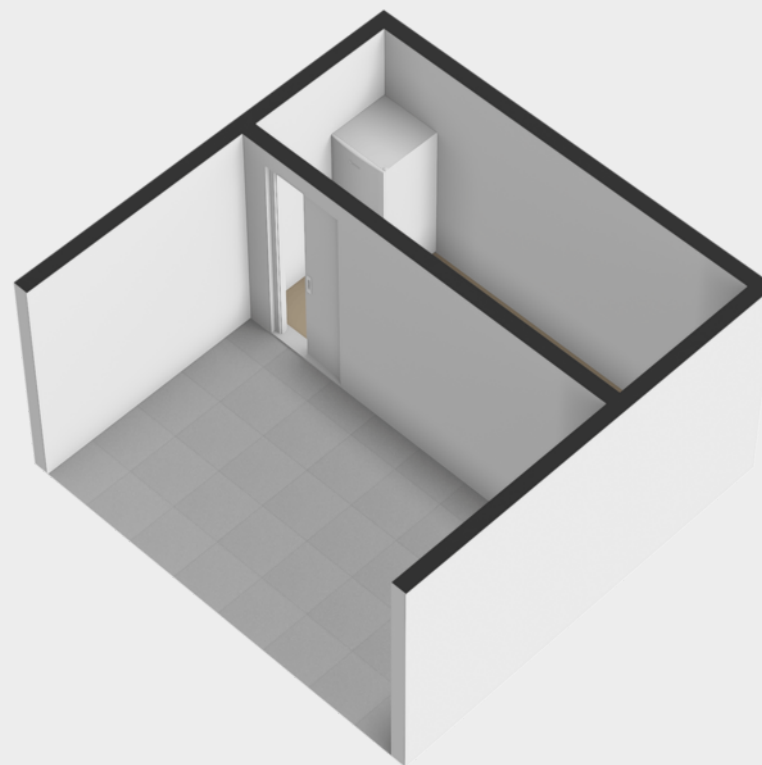
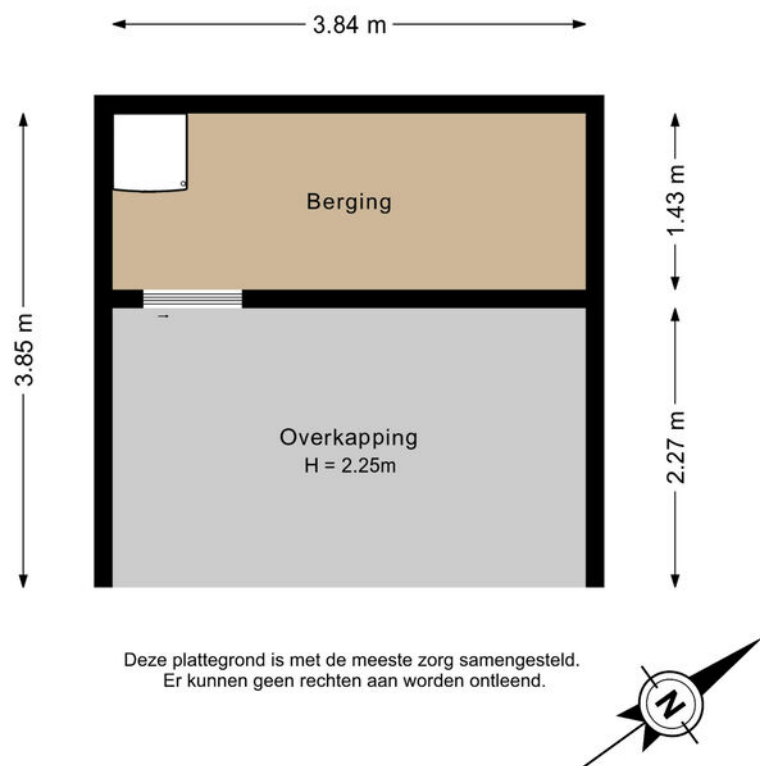
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Radiatorafwerking	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- oven	X		
				- combi-oven/combimagnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koelkast	X		
- gordijnrails	X			- vriezer	X		
- gordijnen	X			- vaatwasser	X		
- jaloezieën	X			- Alle losse keuken apparatuur e.d.		X	
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- parketvloer	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- houten vloer(delen)	X			- toilet	X		
- laminaat	X			- toilettrolhouder	X		
- plavuizen	X			- toiletborstel(houder)		X	
				- fontein	X		
Overig, te weten							
- akoestische panelen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- Sonos speakers		X		- ligbad	X		
				- douche (cabine/scherm)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 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

vanherk.nl

