

Zoetermeer
Hoevenbos 76



te>koop>

Vraagprijs
€ 320.000,- 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

FIJN APPARTEMENT MET BALKON EN VRIJ UITZICHT

Ben je op zoek naar een appartement waar je je eigen draai aan kunt geven, met een fijne lichtinval en een mooi uitzicht? Dan is dit appartement aan de Hoevenbos 76 in Zoetermeer zeker de moeite waard. Gelegen in een rustige woonwijk, met parkeergelegenheid voor de deur, Station Voorweg op loopafstand en 7 minuten fietsen naar het Stadshart, woon je hier prettig en centraal. Met drie slaapkamers, een balkon en een eigen berging heb je hier een goede basis voor jarenlang woonplezier.

VERDUURZAMING

Het appartementencomplex wordt klaar gestoomd voor de toekomst. Het krijgt een prachtige nieuwe look met mooie entree, nieuwe gevelstenen over het hele gebouw en nieuw hekwerk. Het appartement wordt de komende maanden volledig verduurzaamd met oa isolerende kozijnen met HR+++ glas, isoleren van dak en berging, zonnepanelen, buitengevelisolatie, CO2 gestuurde ventilatie, nieuwe isolerende voordeur, nieuwe CV installatie voor hybride warmtepomp, vervangen van radiatoren in slaapkamers en keukens en renovatie van standleidingen. Dit is een groot pluspunt van dit complex, wat hiermee veel energiebesparing zal opleveren. De huidige VVE bijdrage is al vanaf 2026 aangepast aan dit verduurzamingsproject.

De energiebesparende maatregelen door de VvE op een rij:

Maatregel 1 : Vervangen van kozijnen naar isolerende kozijnen met HR+++ glas U-waarde 0.6

Maatregel 2 : Isoleren dak

Maatregel 3 : Isoleren kruipruimte/bergingen/vloer/plafond

Maatregel 4 : Plaatsen zonnepanelen

Maatregel 5 : Toepassen van buitengevelisolatie

Maatregel 5 : CO-2 gestuurde ventilatie

Maatregel 6 : Vervangen van de voordeuren voor isolerende deuren

Maatregel 7: Vervangen CV-installatie voor hybride Warmtepomp



Omschrijving

Hiernaast kiest de VVE voor de volgende bouwkundige werkzaamheden:

Maatregel 1: Vervangen radiatoren in slaapkamers en keuken (incl. waterzijdig inregelen)

Maatregel 2: Vervangen entrees (ontwerp wordt nader besloten)

Maatregel 3: Vervangen hekwerken (ontwerp wordt nader besloten)

Maatregel 4: Renovatie standleidingen

Eventueel zijn de aanpassingen te zien in modelwoning Hoevenbos 215 (geopend wo 11.00-14.00 uur en do 12.00-15.00 uur).

LICHTE WOONKAMER MET FIJN UITZICHT

Wat direct opvalt bij binnenkomst is de lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen en heb je een vrij uitzicht over het groen rondom het complex. Dit geeft een ruimtelijk gevoel en zorgt voor een prettige sfeer, zowel overdag als in de avond.

De ruime woonkamer biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eettafel. Of je nu rustig wilt ontspannen of vrienden over de vloer hebt, dit is een fijne plek om samen te komen.

BALKON MET RUST EN GROEN UITZICHT

Het balkon is een echte plus van dit appartement. Hier zit je heerlijk buiten met uitzicht op het groen en zonder directe inkijk van overburen. De ligging zorgt ervoor dat je al vroeg op de dag van de zon kunt genieten, ideaal voor een kop koffie in de ochtend of een rustig moment na een drukke dag.

Er is voldoende ruimte voor een zitje, waardoor je het balkon echt als verlengstuk kunt gebruiken. Dit maakt het appartement extra aantrekkelijk voor starters die graag een buitenruimte hebben, zonder het onderhoud van een tuin.

DRIE SLAAPKAMERS EN PRAKTISCHE INDELING

Het appartement beschikt over maar liefst drie slaapkamers, wat het verrassend ruim maakt. De 2 grote slaapkamers zijn geschikt als master bedroom en 2e slaapkamer. De andere kamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De keuken is functioneel ingericht en voorzien van voldoende werk- en opbergruimte met een granieten keukenblad. Hier kun je prima uit de voeten, maar er is ook ruimte om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De badkamer en het separate toilet maken het geheel compleet. Daarnaast is er een berging aanwezig in het appartement en een eigen berging in de kelder, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt en het stallen van fietsen.

Omschrijving

VERKOPER AAN HET WOORD

De afgelopen 29 jaar heb ik met veel plezier hier gewoond. De kleinkinderen hebben goede herinneringen aan het appartement. Ze hebben veel gespeeld met de konijnen en cavia's van de kinderboerderij hiernaast. Ik kijk uit op de speeltuin met zandbak, waar ze veel hebben gespeeld. Het grote buiten speelterrein van het Westerpark was ook altijd een grote favoriet. Ik geniet van het uitzicht aan de Voorweg kant, zonder flats, alles groen. En kijk heel mooi uit op de bomen vanaf mijn bank en mijn balkon. Ik heb goed contact met de burens. Als er wat is, kan ik bij ze terecht. Dat vind ik belangrijk.

Het liefst was ik niet vertrokken. Het appartement gaat helemaal verduurzaamd worden, waar jaren over gesproken is en dit had ik nog mee willen maken. Het gaat er heel mooi uitzien en het wordt heel energiezuinig. Wat wil je nog meer?

KENMERKEN:

- Vraagprijs: € 320.000,- k.k.
- Gelegen in rustige woonwijk
- Balkon op het zuidoosten
- Woonoppervlakte: ca. 94 m²
- Bouwjaar: 1973
- Gelegen op 5e woonlaag
- Aantal kamers: 4
- Aantal slaapkamers: 3
- Externe berging aanwezig
- Energie label: F (geldig tot 18 juli 2027)
- Boiler gehuurd via Eneco
- Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van ca. € 316,- inclusief waterverbruik en stookkosten
- Oplevering: in overleg



Kenmerken>



Woonoppervlakte

94 m²



Bouwjaar

1973



Slaapkamers

3

Soort galerijflat
Type appartement

Aantal kamers 4

Woonoppervlakte 94 m²

Inhoud 302 m³

Bouwjaar 1973

Verwarming blokverwarming

Isolatie dubbel glas & verduurzaming (zie pagina 3)

F





















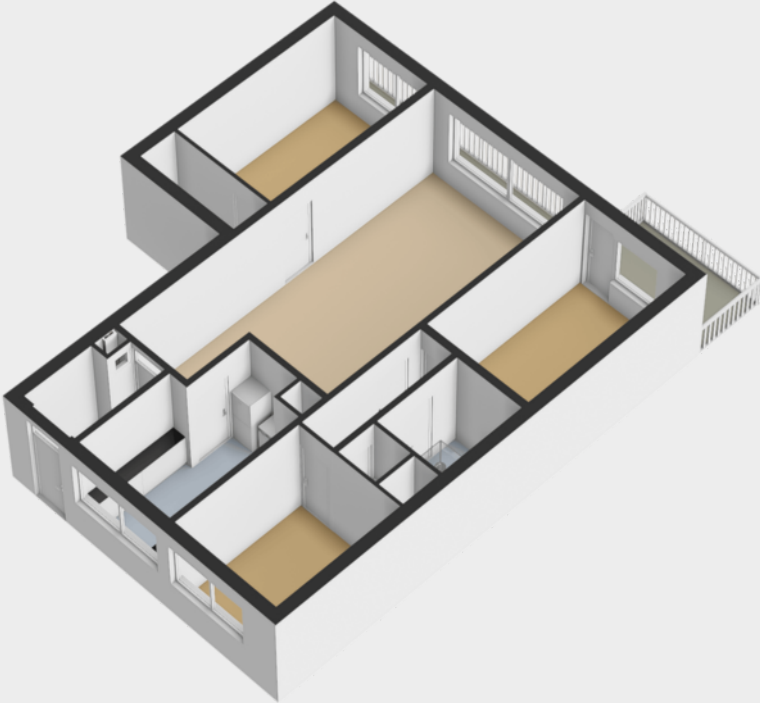


Virtueel>bezichtigen>

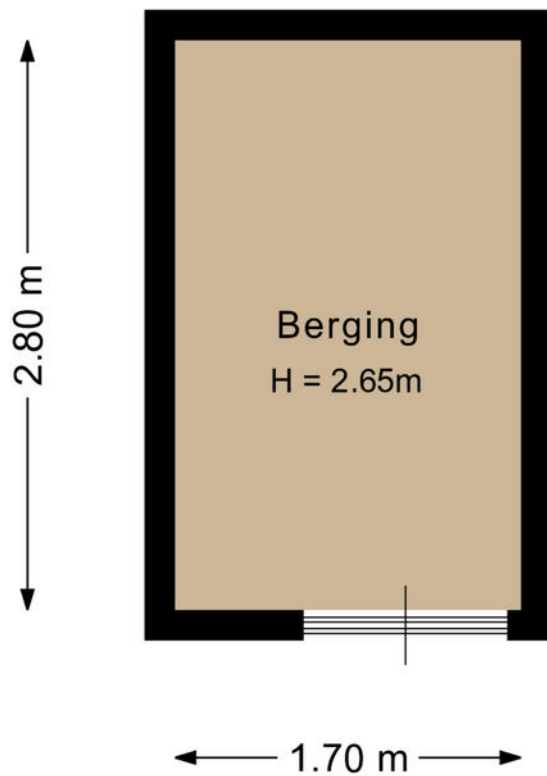
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



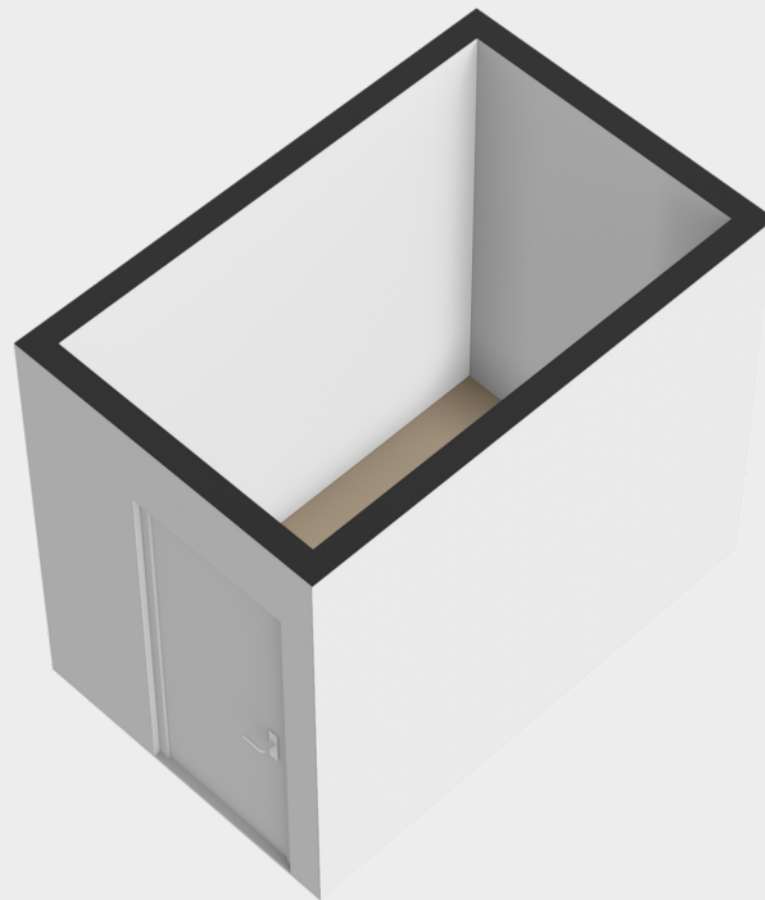
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- vaatwasser	X		
Verlichting, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- losse (hang)lampen		X		Toilet met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilet	X		
- gordijnrails	X			- toiletrolhouder	X		
- gordijnen		X		- toiletborstel(houder)		X	
- overgordijnen		X		- fontein	X		
- vitrages	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- vloerbedekking	X			- wastafel	X		
- laminaat	X			- planchet	X		
Woning - Keuken				- toiletkast		X	
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Brievenbus	X		
- (gas)fornuis	X			(Voordeur)bel	X		
- afzuigkap	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- magnetron	X			Rookmelders	X		
- oven	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- koel-vriescombinatie	X			Warmwatervoorziening, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
Overig - Contracten			
Boiler: Moet worden overgenomen			

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
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



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



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

