



## Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen. Wat mogen wij voor jou betekenen?

## Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via [vanthof.nl/zoekservice](http://vanthof.nl/zoekservice).

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen  
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

91 m<sup>2</sup>

Inhoud

307 m<sup>3</sup>

Kamers

3

Slaapkamers

2



### Kenmerken

Soort woning  
Bouwworm  
Bouwjaar  
Ligging  
Energieklasse

portiekflat  
Bestaande bouw  
1927  
in woonwijk  
E



### Voorzieningen

Tuintype  
Parkeergelegenheid

Verwarming  
CV ketel bouwjaar  
Isolatievormen

geen tuin  
openbaar parkeren, betaald  
parkeren  
c.v.-ketel, houtkachel  
2005  
dubbel glas

Vraagprijs

€ 350.000,- k.k.

## LIEFHEBBERS VAN EEN APPARTEMENT MET EEN BIJZONDERE VORMGEVING, OPGELET!!

Ben je op zoek naar een speels en net wat nadere vormgegeven bovenwoning, welke gelegen is op een levendige locatie en in de buurt is van het strand, dan is deze woning zeker iets voor jou!

Deze 3-kamer bovenwoning heeft een kenmerkende, ronde vormgeving, met een woonkamer, woonkeuken, twee slaapkamers en een ruime badkamer.

Op loopafstand van de diverse winkels en horeca in de Keizerstraat, openbaar vervoer, uitvalswegen en uiteraard het strand.

De indeling is als volgt:

Eerste woonlaag:

Entree in een hal met trapopgang naar de woonverdieping en de meterkast.

Tweede woonlaag:

Boven aan de trap kom je op een zeer ruime hal, met veel lichtinval door de lichtkoepel en van waaruit je toegang hebt tot alle ruimtes.

Vanaf de hal kom je in de bijzonder vormgegeven woonkamer, welke een ronde buitengevel heeft met hierin de ramen met zicht op de levendige omgeving en welke een oppervlakte heeft van circa 20m<sup>2</sup>. De woonkamer beschikt naast radiatoren ook over een houtkachel en een airco, voor verwarming en koeling.

Tegenover de woonkamer is de woonkeuken gelegen, aan de achterzijde van de woning. Deze woonkeuken heeft een oppervlakte van circa 17m<sup>2</sup> en is uitgevoerd met een rechte keuken opstelling voorzien van inbouw apparatuur: inductiekookplaat, afzuiger, en een vrijstaande vaatwasser. Daarnaast beschikt de woonkeuken over een airco en een deur naar balkon (zuid/oosten) aan de achterzijde.

Aansluitend aan de keuken is de ruime, betegelde badkamer, welke is uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en de wasmachine aansluiting.

Terug in de hal is er een grote slaapkamer met airco aan de voorzijde, welke nagenoeg identiek is aan de woonkamer en een oppervlakte heeft van circa 19m<sup>2</sup>.

De tweede slaapkamer, ook aan de voorzijde, heeft een oppervlakte van circa 9m<sup>2</sup> en beschikt over een airco en een vaste kast.

Op de hal is een betegelde toiletruimte met closet en er is een bergkast.

De gehele woning is op de woonverdieping voorzien van een laminaat vloer.

Kortom een zeer speelse 3-kamer woning, welke optimaal is gelegen.

Maak dus snel een afspraak voor een bezichtiging!

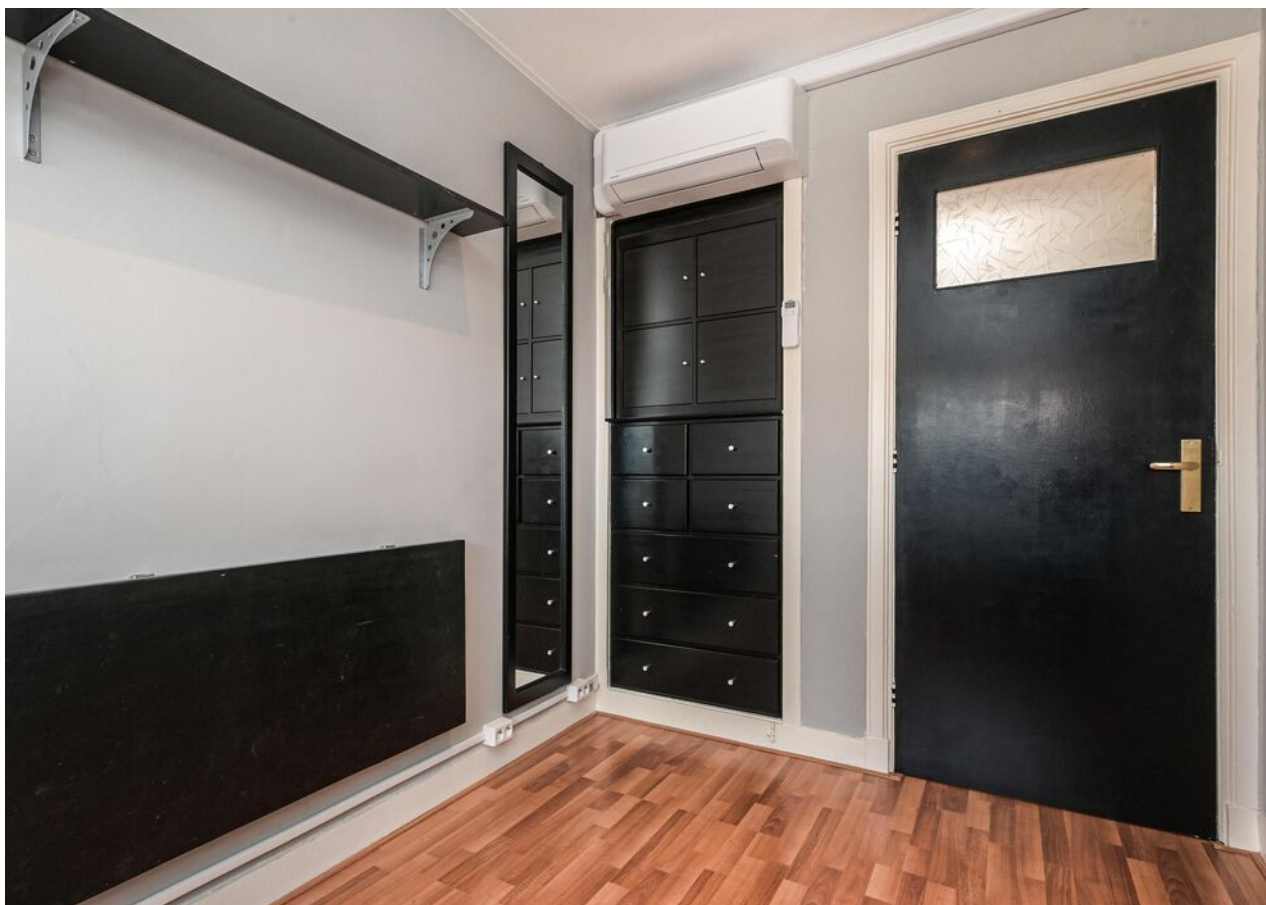
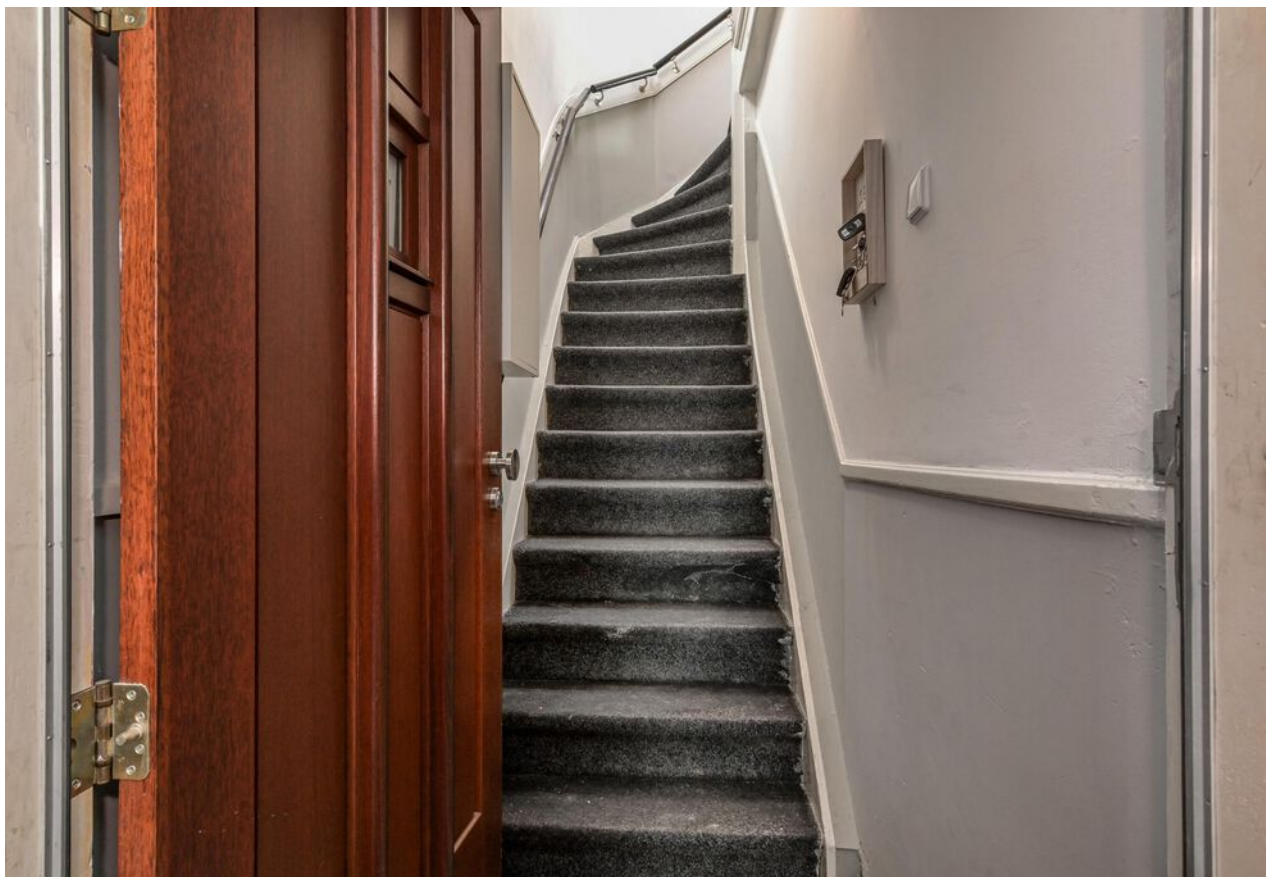
**Bijzonderheden:**

- Bijzonder vormgegeven 3-kamerwoning op de bovenste verdieping;
- Op loopafstand van het strand;
- Twee ruime slaapkamers;
- Woonkamer met ronde buitengevel van 19m<sup>2</sup>;
- Woonkeuken met balkon;
- Alle kamers hebben airco;
- De woonkamer is naast de centrale verwarming ook te verwarmen met de houtkachel en/of airco;
- 6 zonnepanelen 2024;
- Gunstig gelegen nabij diverse voorzieningen in de Keizerstraat;
- Actieve VvE met een bijdrage VvE € 213,- per maand;
- Gezonde VvE;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Van toepassing zijn o.a. de Asbest- en Ouderdomsclausule;
- Oplevering in overleg.

Woning aankopen? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee! Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.



























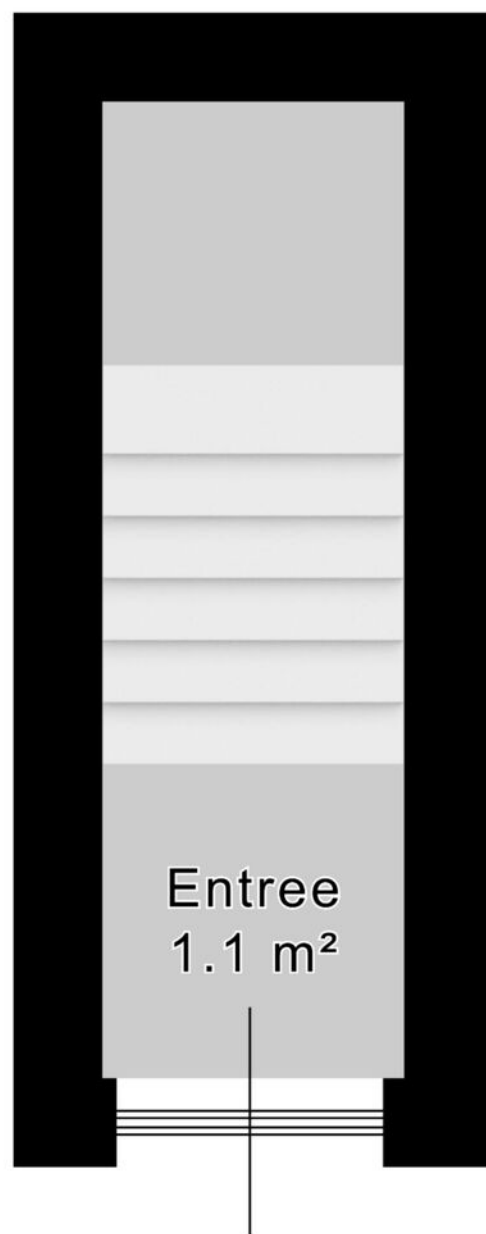
E



# Plattegrond

2e Verdieping

H=2,20m



↕ 1.06 m ↕

← 1.02 m →

# Plattegrond

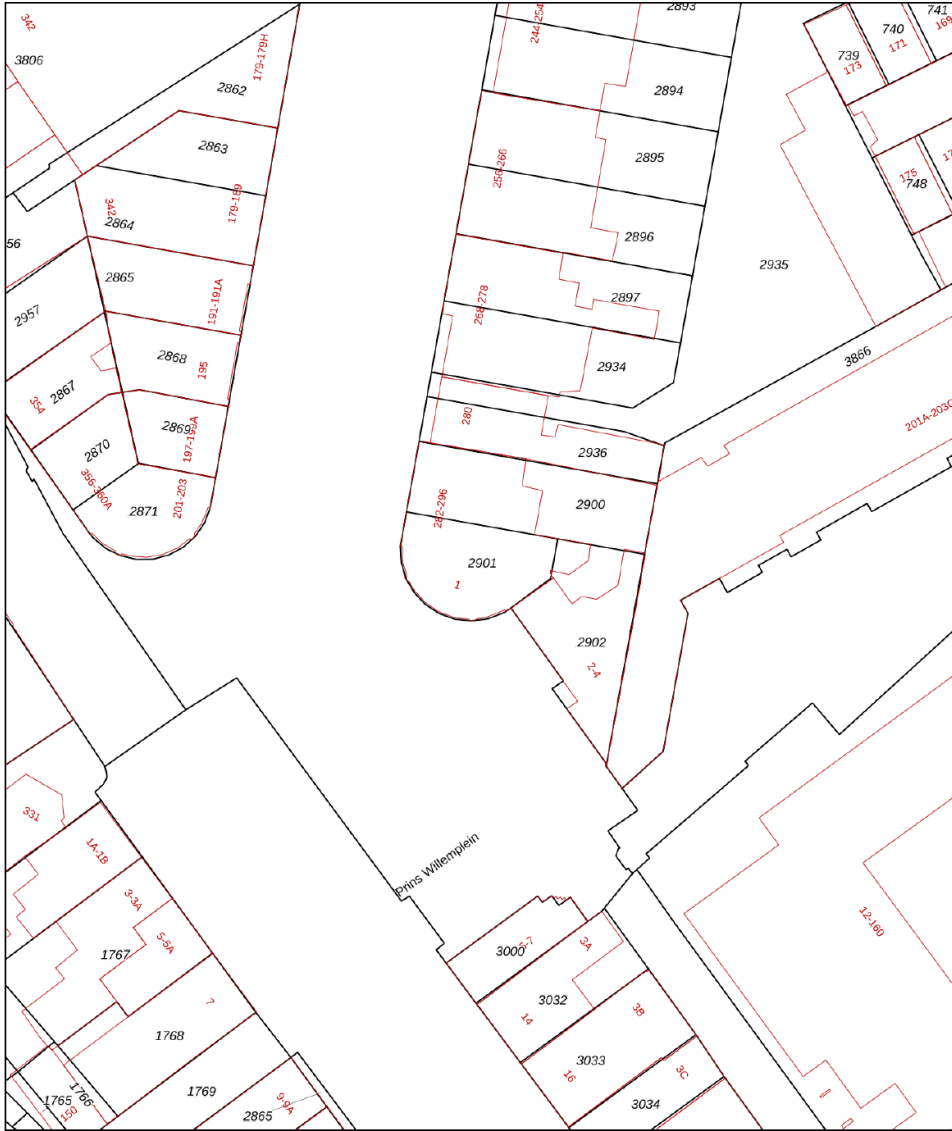




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                                   |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                     |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente 's-Gravenhage |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Huisnummer                       | Sectie AG                         |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2901                      |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens      |                                   |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens |                                   |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bebouwing                        |                                   |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                                   |                                                                                       |



# Lijst van zaken

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |                  |             |                 |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren         |                  |             |                 | X   |
| Allesbrander                               |                  |             |                 | X   |
| Houtkachel                                 | X                |             |                 |     |
| (Gas)kachels                               |                  |             |                 | X   |
| Designradiator(en)                         | X                |             |                 |     |
| Radiatorafwerking                          | X                |             |                 |     |
| Verlichting, te weten                      |                  |             |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                      | X                |             |                 |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers |                  |             | X               |     |
| - losse (hang)lampen                       |                  | X           |                 |     |
| -                                          |                  |             |                 | X   |
| -                                          |                  |             |                 | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |                  |             |                 |     |
| -                                          |                  |             |                 | X   |
| -                                          |                  |             |                 | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |                  |             |                 |     |
| - gordijnrails                             |                  | X           |                 |     |
| - gordijnen                                |                  | X           |                 |     |
| - overgordijnen                            |                  |             |                 | X   |
| - vitrages                                 |                  |             |                 | X   |
| - rolgordijnen                             | X                |             |                 |     |
| - lamellen                                 |                  |             |                 | X   |
| - jaloezieën                               |                  |             |                 | X   |
| - (losse) horren/rolhorren                 |                  |             |                 | X   |
| -                                          |                  |             |                 | X   |
| -                                          |                  |             |                 | X   |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Vloerdecoratie, te weten            |                  |             |                 |     |
| - vloerbedekking                    |                  |             |                 | X   |
| - parketvloer                       |                  |             |                 | X   |
| - houten vloer(delen)               |                  |             |                 | X   |
| - laminaat                          | X                |             |                 |     |
| - plavuizen                         |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Overig, te weten                    |                  |             |                 |     |
| - spiegelwanden                     |                  |             |                 | X   |
| - schilderij ophangsysteem          | X                |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Woning - Keuken                     |                  |             |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X                |             |                 |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |                  |             |                 |     |
| - kookplaat                         | X                |             |                 |     |
| - (gas)fornuis                      |                  |             |                 | X   |
| - afzuigkap                         | X                |             |                 |     |
| - magnetron                         |                  |             |                 | X   |
| - oven                              |                  |             |                 | X   |
| - combi-oven/combimagnetron         | X                |             |                 |     |
| - koelkast                          |                  |             |                 | X   |
| - vriezer                           |                  |             |                 | X   |
| - koel-vriescombinatie              | X                |             |                 |     |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - vaatwasser                        | X                |             |                 |     |
| - Quooker                           |                  |             |                 | X   |
| - koffiezetapparaat                 |                  | X           |                 |     |
| -                                   | X                |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |                  |             |                 |     |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Woning - Sanitair/sauna             |                  |             |                 |     |
| Sauna met toebehoren                |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren   |                  |             |                 |     |
| - toilet                            | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder                   | X                |             |                 |     |
| - toiletborstel(houder)             | X                |             |                 |     |
| - fontein                           |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren |                  |             |                 |     |
| - ligbad                            | X                |             |                 |     |



# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - jacuzzi/whirlpool                                                     |                  |             |                 | X   |
| - douche (cabine/schermb)                                               | X                |             |                 |     |
| - stoomdouche (cabine)                                                  |                  |             |                 | X   |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 |     |
| - wastafelmeubel                                                        |                  |             |                 | X   |
| - planchet                                                              |                  |             |                 | X   |
| - toiletkast                                                            | X                |             |                 |     |
| - toilet                                                                |                  |             |                 | X   |
| - toiletrolhouder                                                       |                  |             |                 | X   |
| - toiletborstel(houder)                                                 |                  |             |                 | X   |
| -                                                                       |                  |             |                 | X   |
| -                                                                       |                  |             |                 | X   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| Schotel/antenne                                                         |                  |             |                 | X   |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 |     |
| Kluis                                                                   |                  |             |                 | X   |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |     |
| Alarminstallatie                                                        |                  |             |                 | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      |                  |             |                 | X   |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |     |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |     |
| Airconditioning                                                         | X                |             |                 |     |
| Screens                                                                 |                  |             |                 | X   |
| Rolluiken                                                               |                  |             |                 | X   |
| Zonwering buiten                                                        |                  |             |                 | X   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                       |                  |             |                 | X   |
| Waterslot wasautomaat                                                   |                  |             |                 | X   |



# Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Zonnepanelen                                                          | X                |             |                 |     |
| Oplaadpunt elektrische auto                                           |                  |             |                 | X   |
|                                                                       |                  |             |                 | X   |
|                                                                       |                  |             |                 | X   |
|                                                                       |                  |             |                 | X   |
|                                                                       |                  |             |                 | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |                  |             |                 |     |
| - CV-installatie                                                      | X                |             |                 |     |
| - boiler                                                              |                  |             |                 | X   |
| - geiser                                                              |                  |             |                 | X   |
| -                                                                     |                  |             |                 | X   |
| -                                                                     |                  |             |                 | X   |
| -                                                                     |                  |             |                 | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |                  |             |                 |     |
| -                                                                     |                  |             |                 | X   |
| -                                                                     |                  |             |                 | X   |
|                                                                       |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |                  |             |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 |                  |             |                 | X   |
| Beplanting                                                            |                  |             |                 | X   |
|                                                                       |                  |             |                 | X   |
|                                                                       |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting                                                     |                  |             |                 | X   |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |                  |             |                 | X   |
|                                                                       |                  |             |                 | X   |
|                                                                       |                  |             |                 |     |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |                  |             |                 |     |
| Tuinhuis/buitenberging              |                  |             |                 | X   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |                  |             |                 | X   |
| (Broei)kas                          |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
|                                     |                  |             |                 | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten              |                  |             |                 |     |
| - (sier)hek                         |                  |             |                 | X   |
| - vlaggenmast(houder)               |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| -                                   |                  |             |                 | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>          |                  |             |                 |     |
| CV: Nee                             |                  |             |                 |     |
| Boiler: Nee                         |                  |             |                 |     |
| Zonnepanelen: Nee                   |                  |             |                 |     |



# En hoe nu verder?

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op [vanthof.nl/hypotheekenvoor](https://vanthof.nl/hypotheekenvoor)** meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

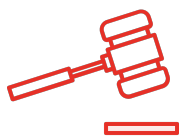
**Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**



# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

## Taxaties



NWWI - Taxatie



"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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."



# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

[vanthof.nl/hypotheken](https://vanthof.nl/hypotheken)

