

Zoetermeer
Ahornzoom 72



te>koop>

Vraagprijs
€ 500.000,- k.k.



Welkom>

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.



Niels>
Portegies>

Vastgoedadviseur

06 20 99 45 05
nportegies@vanherk.nl



Omschrijving

KARAKTERVOL HUIS AAN HET WATER

Aan de Ahornzoom 72 staat een huis dat nét even anders is dan de standaard eengezinswoning. De speelse architectuur, verschillende gevelmaterialen en karaktervolle uitstraling maken het huis van buiten direct herkenbaar. Binnen krijg je circa 109 m² woonoppervlakte, vijf kamers verdeeld over drie woonlagen en een indeling die zowel voor starters als doorstromers interessant is. Tel daar de eigen oprit, vier slaapkamers en energielabel A bij op en je hebt een huis waar je niet snel uit hoeft te groeien.

Ook buiten heeft deze plek iets extra's. De achtertuin ligt op het zuiden en grenst direct aan het water. Daarmee combineer je een zonnige tuin met een groen en vrij gevoel aan de achterzijde. Het huis is door de jaren heen goed bijgehouden. Zo is de gehele benedenverdieping sinds 2023 voorzien van HR++ glas, zijn de binnendeuren circa zes jaar geleden vervangen en is in 2022 een Remeha cv-ketel geplaatst.

LICHTE LEEFVERDIEPING MET FIJNE RUIMTE

Via de voortuin met eigen oprit kom je binnen in de hal. Hier vind je het toilet, de meterkast en de trap naar boven. Vanuit de hal stap je de ruime woonkamer binnen. De lichte vloer en rustige kleuren zorgen voor een frisse basis, terwijl er voldoende plek is voor zowel een royale zithoek als een eettafel. Het brede raam aan de tuinzijde brengt veel daglicht naar binnen en zorgt voor mooi contact met de achtertuin en het water.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis en is een aparte, afgesloten ruimte. De keuken dateert uit 1999 en heeft een praktische opstelling met voldoende werk- en kastruimte. De Pelgrim inductiekookplaat is in 2023 vernieuwd. Je kunt de keuken prima gebruiken zoals hij nu is, maar er liggen ook mogelijkheden om deze ruimte later helemaal naar eigen smaak te vernieuwen.

Vanuit de woonkamer stap je de achtertuin in. Hier komt een van de sterkste punten van het huis naar voren: de tuin ligt op het zuiden én direct aan het water. Een fijne combinatie voor lange zomerdagen, eten in de tuin of gewoon een rustig moment aan de waterkant.



Omschrijving

VIER SLAAPKAMERS EN VOLOP MOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en kastenwand. Daarnaast zijn er nog twee kamers die prima dienst kunnen doen als kinder-, werk- of logeerkamer. Dat maakt deze verdieping flexibel voor verschillende levensfasen: van starter die graag thuiswerkt tot een gezin dat iedere kamer goed kan gebruiken.

Een opvallend pluspunt is de badkamer. Deze is ruim opgezet en juist doordat er nu geen bad staat, hoef je niet eerst een bestaande inrichting te slopen voordat je er iets eigens van kunt maken. Er is volop ruimte om de badkamer naar eigen smaak opnieuw in te richten, bijvoorbeeld met een royale inloofdouche, een breed wastafelmeubel of juist alsnog een bad. Het separate toilet op deze verdieping is daarbij een praktisch voordeel.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, waarmee het huis verrassend veel bruikbare woonruimte biedt. De kamer heeft bergruimte achter de knieschotten en een dakraam. Het houten Velux-dakraam is in 2016 vernieuwd. Op de overloop bevindt zich de mechanische ventilatie. Deze bovenste verdieping leent zich uitstekend als tienerkamer, werkkamer of rustige plek voor logees.

Met vier slaapkamers, drie woonlagen en een indeling die je naar eigen smaak verder kunt aanpassen, is dit vooral een huis waarin je vooruit kunt. Je kunt hier starten en vervolgens blijven wonen wanneer je woonwensen veranderen.

ZONNIGE TUIN DIRECT AAN WATER

De buitenruimte verdient bij Ahornzoom 72 extra aandacht. Aan de voorzijde heb je een eigen voortuin en oprit, waardoor parkeren bij het huis gemakkelijk is. Aan de achterzijde verandert het beeld volledig: daar ligt de tuin direct aan een brede waterpartij.

De ligging op het zuiden maakt de tuin aantrekkelijk voor zonliefhebbers. Er is voldoende ruimte om verschillende zitplekken te maken en de ligging aan het water geeft het geheel een groene en rustige sfeer. Juist de combinatie van het water, het groen aan de overzijde en de ruimte rondom het huis maakt dit een plek waar binnen en buiten mooi op elkaar aansluiten.

Het huis zelf heeft bovendien een uitgesproken architectuur. De combinatie van rode, lichte en donkere baksteen, verschillende bouwhoogtes en de vorm van het dak geeft de huizen aan dit gedeelte van de Ahornzoom een eigen gezicht. Wie geen dertien-in-een-dozijnhuis zoekt, vindt hier veel karakter.

Omschrijving

WONEN IN ROKKEVEEN

Ahornzoom ligt in Rokkeveen, een grote en geliefde woonwijk van Zoetermeer. Voor starters én doorstromers is vooral de combinatie van groen en dagelijkse voorzieningen prettig.

Scholen, kinderopvang, sportmogelijkheden en winkels zijn in Rokkeveen ruim aanwezig. Winkelcentrum Rokkeveen biedt onder meer supermarkten, speciaalzaken, horeca en winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Ook voor vrije tijd hoef je de wijk niet uit. Het Burgemeester Hoekstrapark en het Balijbos liggen in de omgeving en bieden ruimte om te wandelen, fietsen, sporten of gewoon even naar buiten te gaan. In en rond de wijk zijn bovendien verschillende speelplekken en groene routes te vinden. Dat past goed bij het kindvriendelijke karakter waar Rokkeveen om bekendstaat.

De bereikbaarheid is eveneens prettig. In de omgeving zijn verschillende mogelijkheden voor openbaar vervoer en Zoetermeer heeft goede verbindingen richting de omliggende steden. Rokkeveen heeft daarnaast een gunstige ligging ten opzichte van de A12. Sinds 2026 rijdt buslijn 272 vanuit Rokkeveen via Dorp naar het Stadshart en Centrum West.

Daarmee krijg je hier een woonomgeving waarin veel zaken die je dagelijks nodig hebt dichtbij zijn, terwijl je thuis juist profiteert van de rustige ligging, het groen en in dit geval zelfs het water direct achter de tuin. Precies die combinatie maakt Ahornzoom 72 een huis waarin je als starter kunt beginnen, maar waar ook voldoende ruimte is om jarenlang door te groeien.

KENMERKEN:

- Vraagprijs: € 500.000,-
- Ligging: in de geliefde en kindvriendelijke wijk Rokkeveen, met achtertuin aan het water
- Oriëntatie achtertuin: zuid
- Woonoppervlakte: ca. 109 m²
- Perceeloppervlakte: 124 m²
- Bouwjaar: 1994
- Aantal woonlagen: 3
- Aantal kamers: 5
- Aantal slaapkamers: 4
- Energielabel: A
- Eigen oprit aan de voorzijde
- Gehele benedenverdieping voorzien van HR++ glas uit 2023
- Keuken uit 1999 met Pelgrim inductiekookplaat uit 2023
- Remeha Tzerra Ace cv-ketel uit 2022
- Binnendeuren circa 6 jaar geleden vervangen
- Houten Velux-dakraam uit 2016
- Bitumen dakbedekking schuur en berging vervangen in 2023
- Schuurdeur vervangen in 2023
- Oplevering: in overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

109 m²



Bouwjaar

1994



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

124 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	109 m ²
Perceeloppervlakte	124 m ²
Inhoud	408 m ³
Bouwjaar	1994
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2022)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie























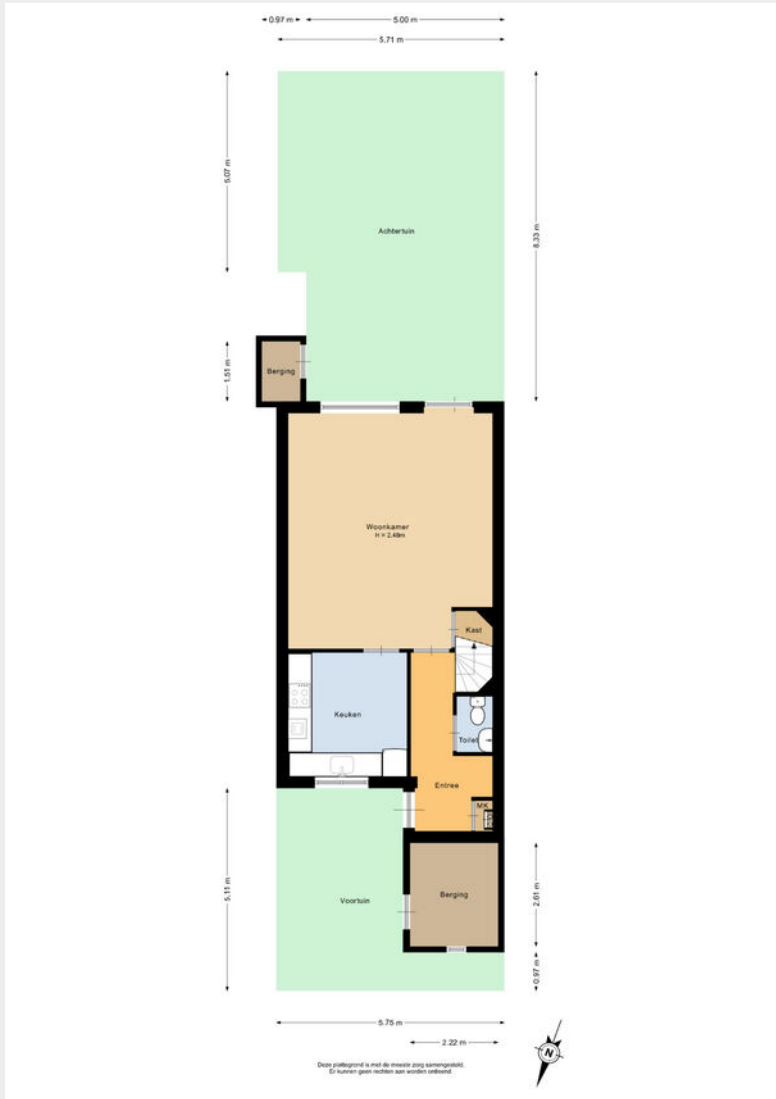


Virtueel>bezichtigen>

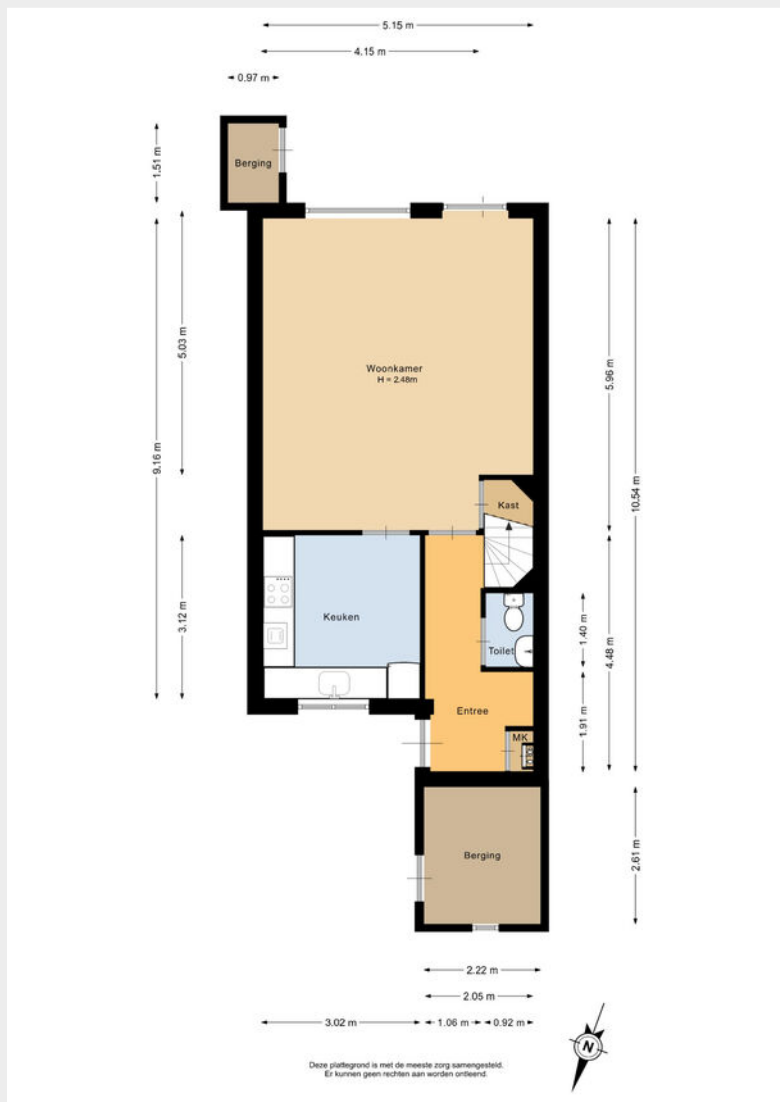
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Plattegrond



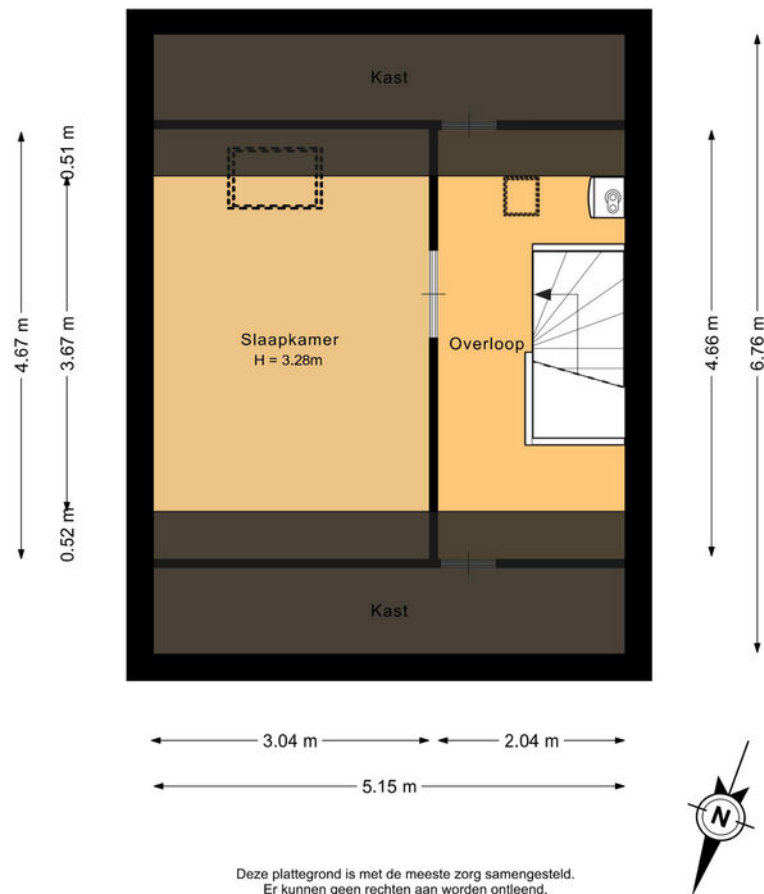
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 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



Colin>
van Ruitenbeek>

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

vanherk.nl

