ZOETERMEER

Obrechtrode 44

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 500.000,- 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

van herk makelaars

Omschrijving›

Ruime 5-kamer eengezinswoning met groen uitzicht, 14 zonnepanelen, eigen carport en een heerlijke achtertuin op het westen!

SFEERVOL WONEN MET UITZICHT OP GROEN
Deze fijne eengezins-tussenwoning met een woonoppervlakte van circa 127 m² biedt volop ruimte voor het hele gezin! De woonkamer heeft een warme uitstraling dankzij de eikenhouten vloer en de grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de groene achtertuin. De keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling en voorzien van diverse apparatuur. Via de woonkamer bereik je de beschutte achtertuin op het westen, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De volwassen beplanting zorgt voor een groene uitstraling en veel privacy. De tuin heeft een achteruitgang naar een groenstrook en wandelpad en fietspad langs de Meerpolder. Aan de voorzijde beschikt het huis over een eigen carport, waarvan de bitumen dakbedekking is vernieuwd.

DRIE SLAAPKAMERS EN EEN ZOLDER VOL MOGELIJKHEDEN
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, die voldoende ruimte bieden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer. De badkamer is rond 2018 vernieuwd en netjes afgewerkt met een ruime douchecabine met regendouche, een wastafelmeubel en een toilet. Via de trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich mogelijk) een vierde kamer met een dakkapel, die nog in originele staat verkeert en helemaal naar eigen smaak kan worden ingericht. Of je nu droomt van een royale slaapkamer, een rustige werkplek of een fijne speelkamer voor de kinderen, hier kun je jouw eigen ideeën werkelijkheid laten worden.



Omschrijving

COMFORTABEL WONEN MET ENERGIELABEL A

Ook op het gebied van comfort en energiezuinigheid heeft dit huis veel te bieden. Zo zijn rond 2020 kunststof kozijnen geplaatst, inclusief een kunststof dakkapel en voor- en achterdeur. Daarnaast beschikt het huis over maar liefst 14 zonnepanelen, drie airco's voor koelen en verwarmen en energielabel A. Deze voorzieningen dragen bij aan het wooncomfort en maken het huis aantrekkelijk voor wie bewust met energieverbruik omgaat. In combinatie met de verzorgde afwerking en de mogelijkheden om de zolder naar eigen wens in te richten, biedt dit huis een fijne basis voor de toekomst.

GROEN WONEN MET ALLES DICHTBIJ

Obrechtrode 44 ligt in de groene en ruim opgezette wijk Buytenwegh in Zoetermeer. De wijk staat bekend om de vele groenvoorzieningen, rustige woonstraten en prettige leefomgeving. Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de winkels en supermarkten in de buurt. Ook basisscholen, kinderopvang en verschillende speelgelegenheden zijn in de omgeving aanwezig. Wie graag buiten is, kan genieten van de wandel- en fietsmogelijkheden in het nabijgelegen Binnenpark en Buitenpark. Daarnaast zijn het Stadshart van Zoetermeer en diverse sportvoorzieningen goed bereikbaar. Dankzij de aanwezige RandstadRail-verbindingen en de uitvalswegen richting Den Haag, Rotterdam en Leiden is de ligging ook praktisch voor woon-werkverkeer. Een fijne omgeving voor wie rustig en groen wil wonen, maar tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben.

KENMERKEN

-Vraagprijs: € 500.000,- k.k.
-Type: eengezins-tussenwoning
-Ligging: groene woonomgeving in Buytenwegh
-Achtertuin op het westen
-Woonoppervlakte: circa 127 m²
-Perceeloppervlakte: 150 m²
-Bouwjaar: 1976
-Aantal verdiepingen: 3
-Aantal kamers: 5
-Aantal slaapkamers: 4
-Energielabel: A
-14 zonnepanelen en 3 airco's
-Kunststof kozijnen en buitendeuren (circa 2020)
-Eigen carport
-Dakkapel op de tweede verdieping
-Oplevering: in overleg

Omschrijving›

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe woning uw eigen NVM-makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580
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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

"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."





Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
127 m²	1976	4	150 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	127 m²
Perceeloppervlakte	150 m²
Inhoud	433 m³
Bouwjaar	1976
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2016)
Isolatie	dubbel glas



van herk makelaars







van herk makelaars

















van herk makelaars

























van herk makelaars



van herk makelaars







van herk makelaars

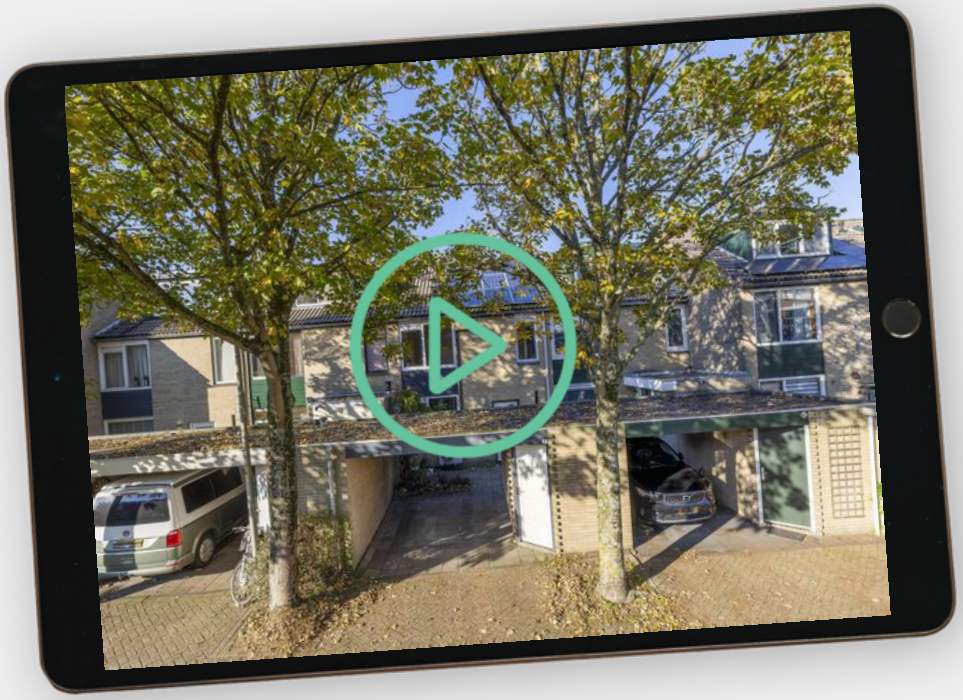






Virtueel›bezichtigen›

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





van›herk makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Obrechtrode 44

Postcode/plaats
2717 DD ZOETERMEER

Sectie/perceel
Sectie C, nummer 1553

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
150 m²



Plattegrond›

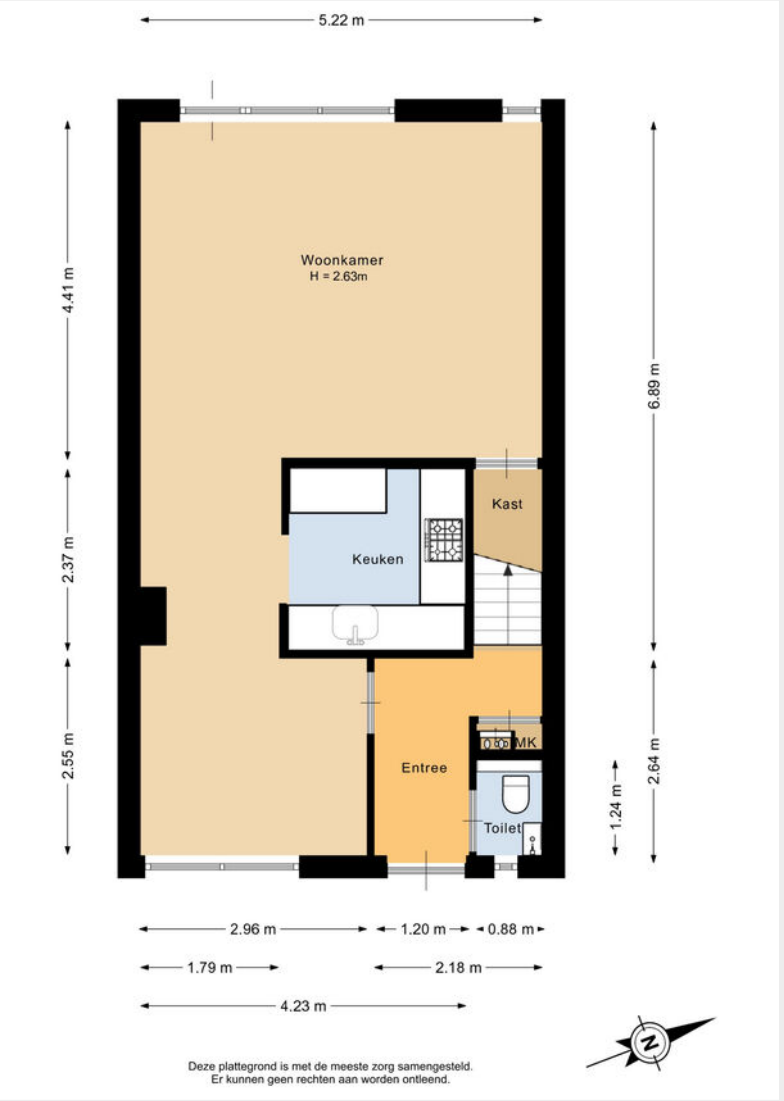




van›herk makelaars›

Plattegrond





van herk makelaars

Plattegrond

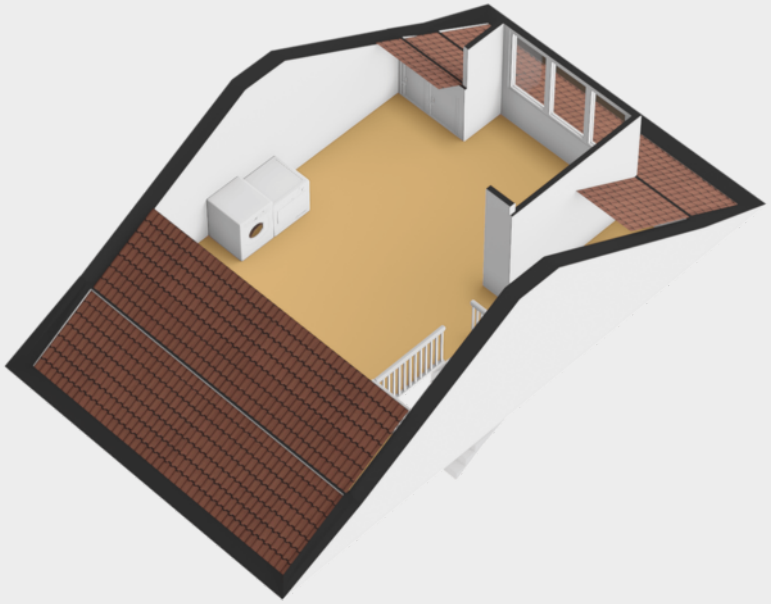




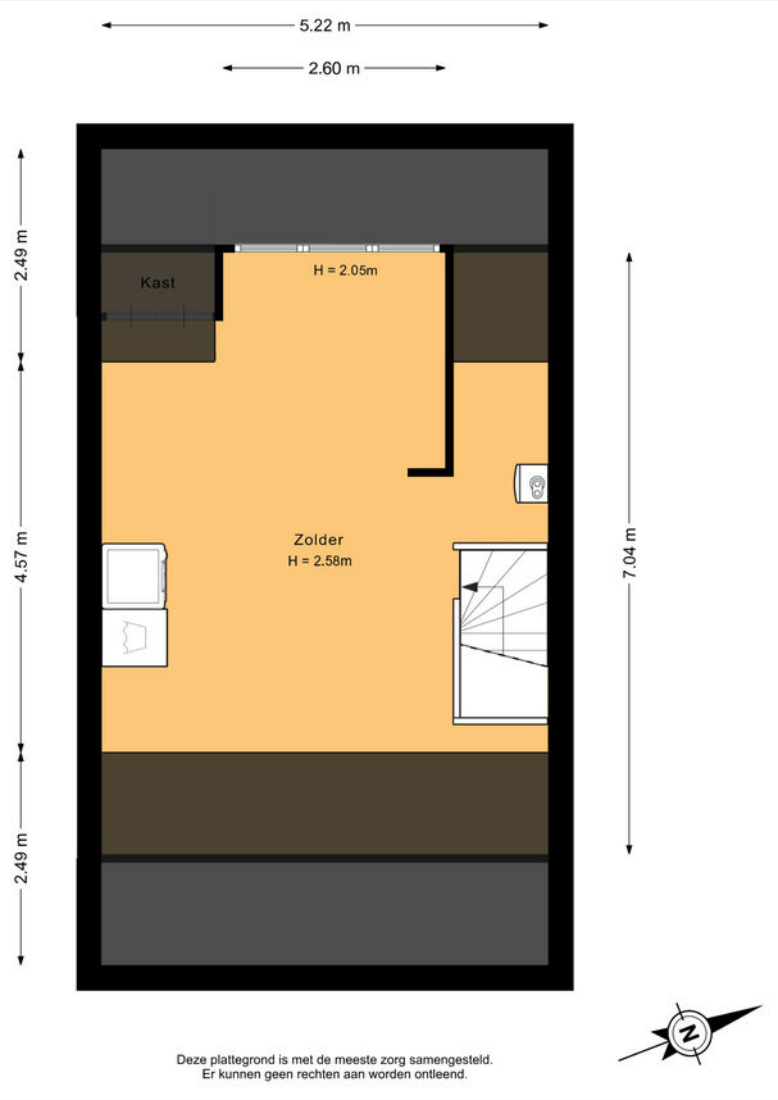
van herk makelaars

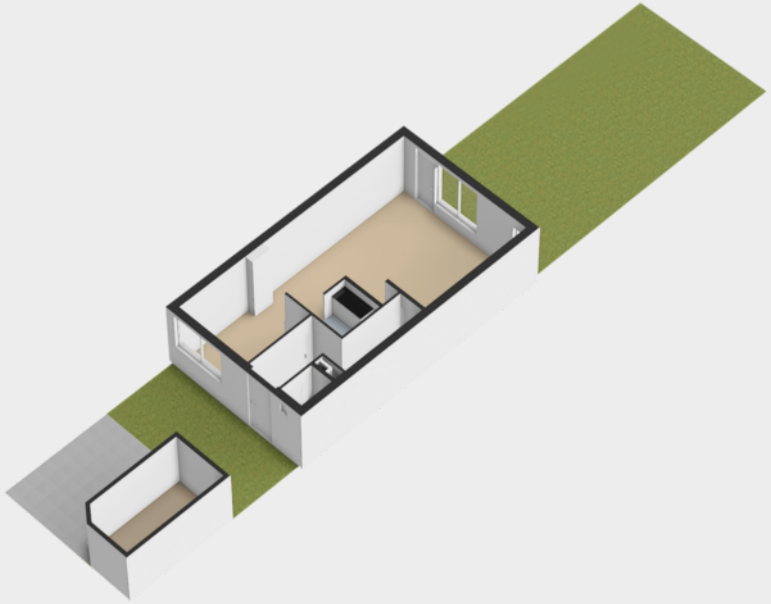
Plattegrond



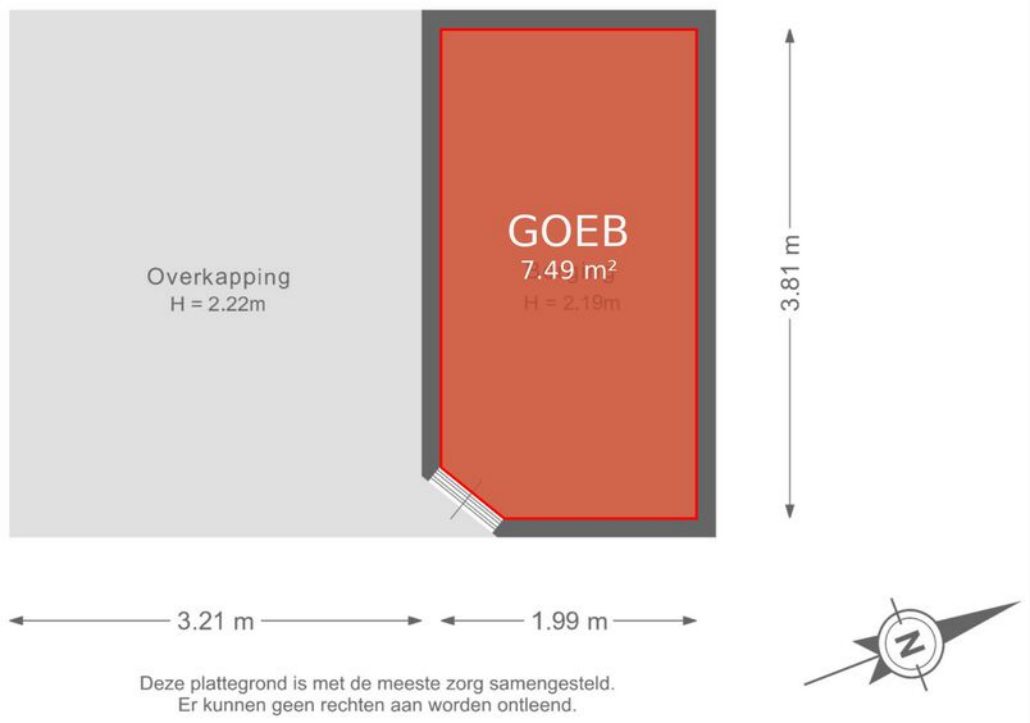


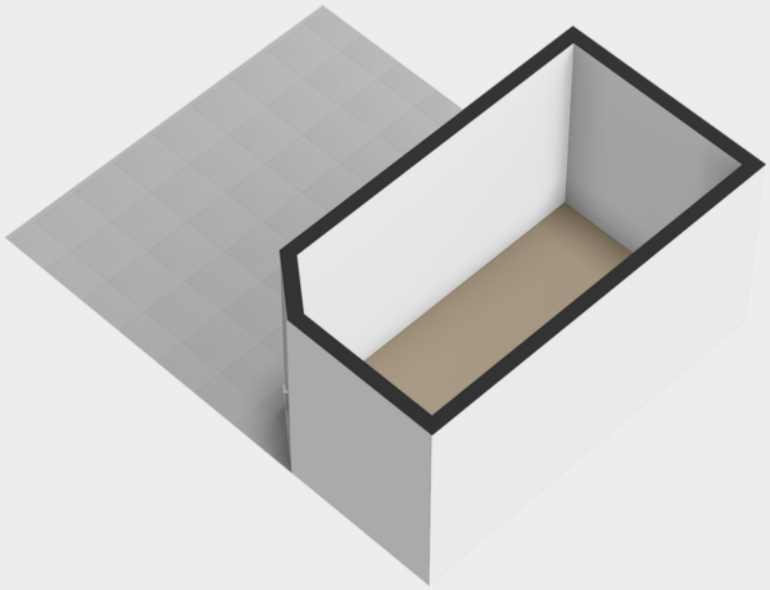
Plattegrond



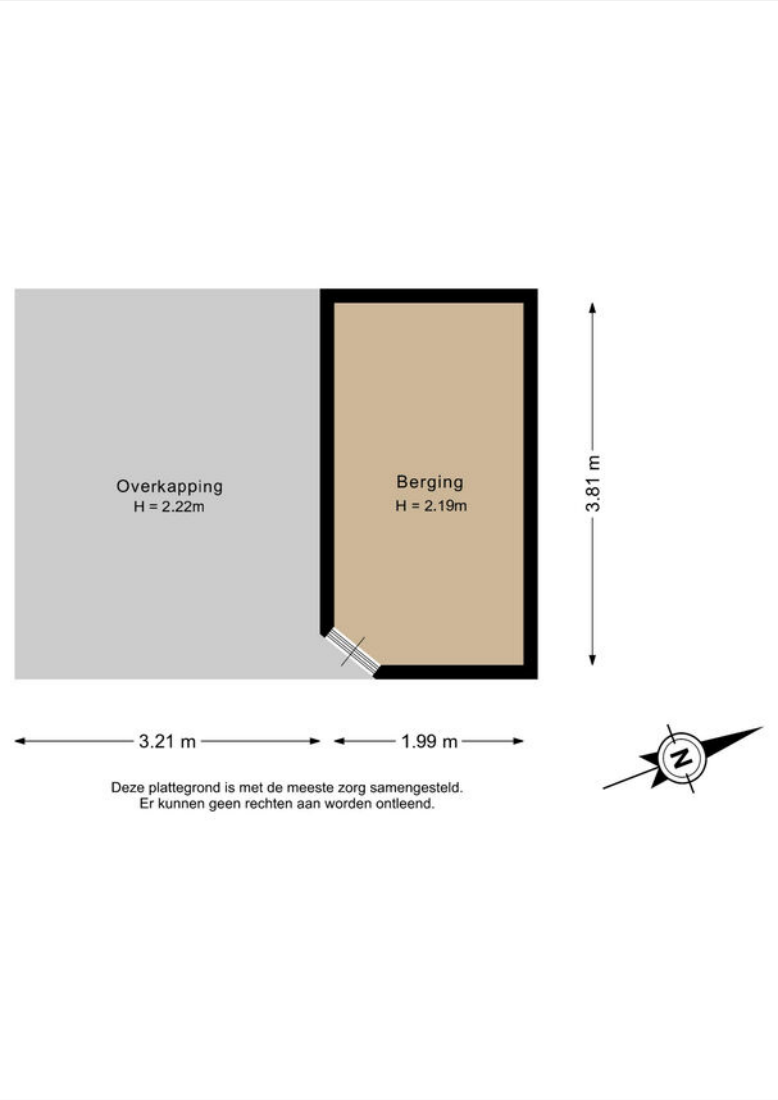


Plattegrond





Plattegrond





van herk makelaars

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



van›herk makelaars›

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



van›herk
makelaars›

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.



Ons team



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.n

van herk makelaars

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 hypotheken, 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.

van›herk makelaars›

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.



van›herk makelaars›

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›

van herk makelaars

Contactgegevens

079 303 00 36
zoetermeer@vanherk.nl
vanherk.nl

NVM