TE KOOP

Disneystrook 40

Zoetermeer



Vraagprijs

€ 565.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

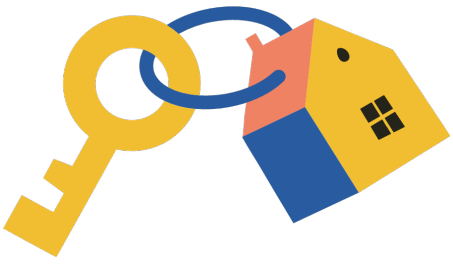


Disneystrook 40 te Zoetermeer

Heerlijk ruim wonen op een groene locatie met vrij uitzicht, een zonnige achtertuin op het westen, met s'ochtends al zon tot in de avond die de diepte van de tuin en een royaal dakterras en een eigen garage!

Deze uitgebouwde split-levelwoning ligt aan een rustig, autoluw en kindvriendelijk plein in de geliefde woonwijk De Leyens. De speelse indeling met verschillende woonniveaus geeft de woning een bijzonder karakter. Met circa 129m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een ruime woonkeuken, parkeergelegenheid op eigen terrein en energielabel A is dit een aantrekkelijke en comfortabele gezinswoning.

Omgeving
De woning ligt aan de groene rand van De Leyens, met vrij uitzicht richting de Meerpolder. Winkelcentrum De Leyens en Buytenwegh biedt volop mogelijkheden voor



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de dagelijkse boodschappen. Ook het Stadshart van Zoetermeer, met een uitgebreid winkelaanbod, restaurants, terrassen, bioscoop en het Stadstheater, ligt op korte afstand. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvang, speelgelegenheden en sportverenigingen.

Voor ontspanning en recreatie hoeft u niet ver van huis. Het Binnenpark ligt vrijwel om de hoek en ook de Meerpolder, het Buytenpark en recreatiegebied Noord Aa met de Zoetermeerse Plas zijn gemakkelijk bereikbaar. Hier kunt u heerlijk wandelen, fietsen, hardlopen, zwemmen en watersporten. Ook SnowWorld en de golfbaan van Zoetermeer liggen op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. De RandstadRail haltes De Leyens en Buytenwegh (lijn 3) liggen op loopafstand en bieden een rechtstreekse verbinding met onder andere Den Haag Centraal en het centrum van Den Haag. De nabijgelegen bushaltes Binnenpark en Meerpolder worden bediend door de buslijnen 400 en 401 richting Zoetermeer Centrum-West en Leiden. De NS-stations Zoetermeer en Zoetermeer Oost zijn goed bereikbaar en bieden treinverbindingen richting Den Haag, Gouda en Utrecht. Met de auto bereikt u via de N206 en de A12 eenvoudig de omliggende steden.

Indeling

Begane grond:
Voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein. Entree, ruime hal met vernieuwde groepenkast en toegang tot de inpandige, betegelde garage van circa 15 m². De garage beschikt over een elektrisch bedienbare kunststof garagedeur, aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra bergruimte.

Eerste woonniveau:
Royale, uitgebouwde woonkamer van circa 44 m² met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming en een sfeervolle open haard. De grote schuifpui met HR++ beglazing zorgt voor een fijne lichtinval en biedt toegang tot de verzorgde achtertuin.
De circa 13 meter diepe en 5,6 meter brede achtertuin ligt op het westen en beschikt over een vrijstaande houten berging. Dankzij de vrije ligging zonder directe achterburen geniet u hier van veel privacy en de middag- en avondzon.

Tweede woonniveau:
Overloop met toilet en fonteintje. Royale woonkeuken met een Italiaanse designkeuken in licht antraciet, uitgevoerd in een hoekopstelling met kunststof werkblad. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en stoomoven. De apparatuur is circa twee jaar geleden vervangen en heeft nog circa vier jaar garantie.
Verder beschikt de woonkeuken over een vaste provisiekast, een tegelvloer met vloerverwarming en HR++ beglazing. Vanuit de keuken is het balkon aan de voorzijde bereikbaar.

Derde woonniveau:
Overloop, ruime slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en schuifpui naar het royale dakterras van circa 14 m². Het terras ligt op het westen, is voorzien van nieuwe vlonders en biedt een heerlijk vrij uitzicht over de groene omgeving.
De licht betegelde badkamer is voorzien van een whirlpool, douchecabine, wastafelmeubel en tweede toilet.

Vierde woonniveau:
Overloop met een in 2026 vernieuwd kunststof dakraam, bergruimte met inspectieluik en een separate stookruimte met Vaillant HR-combiketel uit 2016, regelmatig onderhouden, laatste keer 2025.
Twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan één met dakkapel. Deze woonlaag is voorzien van laminaatvloeren.

Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte circa 129 m²
- Inhoud circa 565 m³
- Perceeloppervlakte 170 m²
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1979
- Energielabel A
- Vier zonnepanelen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Uitgebouwde woonkamer van circa 44 m²
- Vloerverwarming in de woonkamer en woonkeuken
I- taliaanse designkeuken met recent vernieuwde apparatuur
- Drie slaapkamers
- Gedeeltelijk voorzien van HR++ beglazing
- Zonnige achtertuin van circa 73 m² op het westen
- Dakterras van circa 14 m² op het westen
- Balkon aan de voorzijde
- Inpandige garage met elektrische garagedeur
- Separaat houten tuinberging
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Rustige en kindvriendelijke ligging
- Oplevering in overleg

Nieuwsgierig geworden naar deze verrassend ruime woning op een bijzonder fijne locatie? Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging!



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S



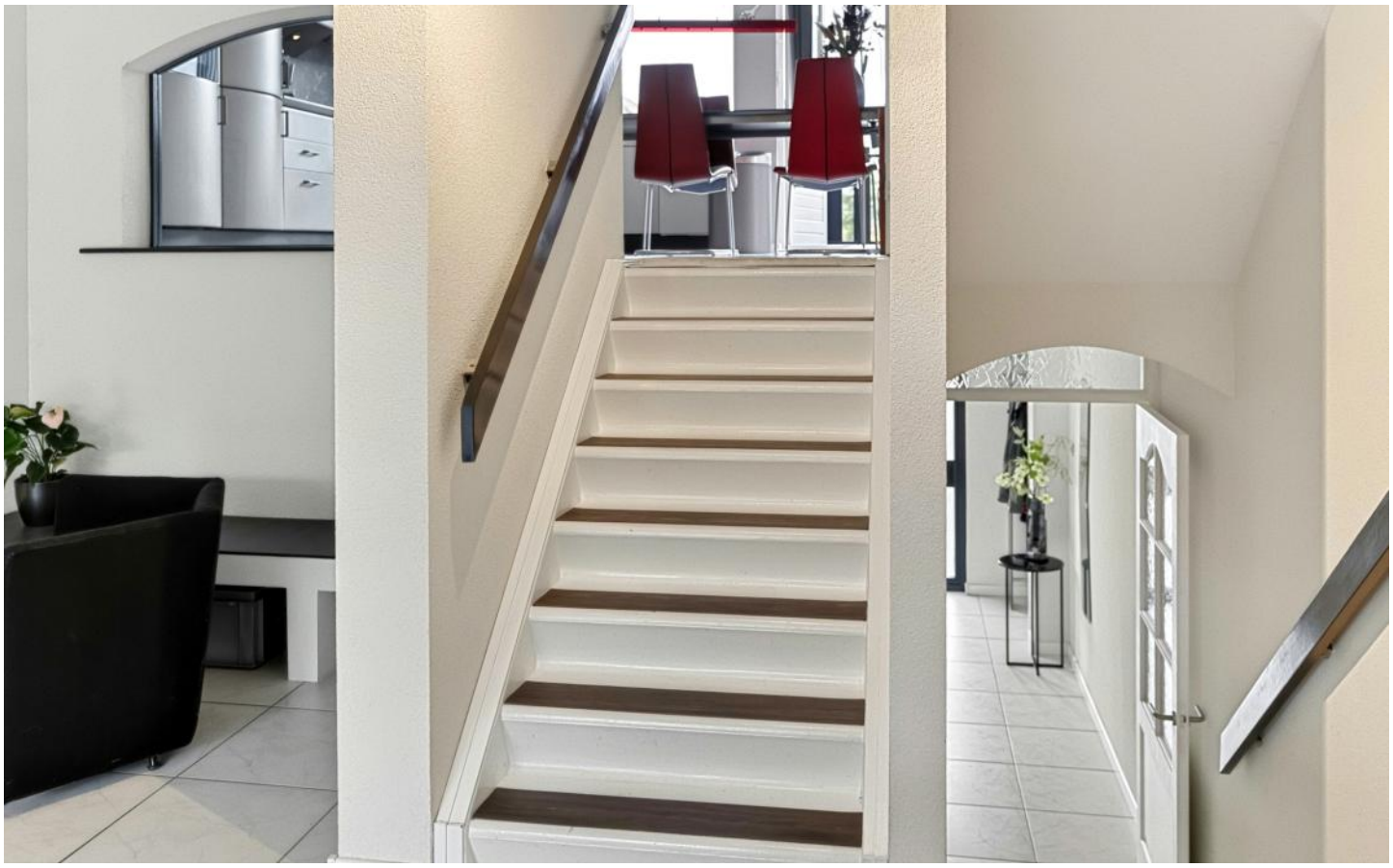








FOTO'S





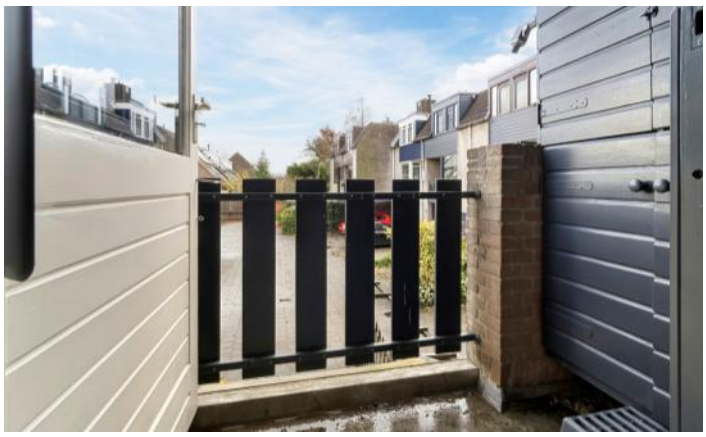






FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S









FOTO'S



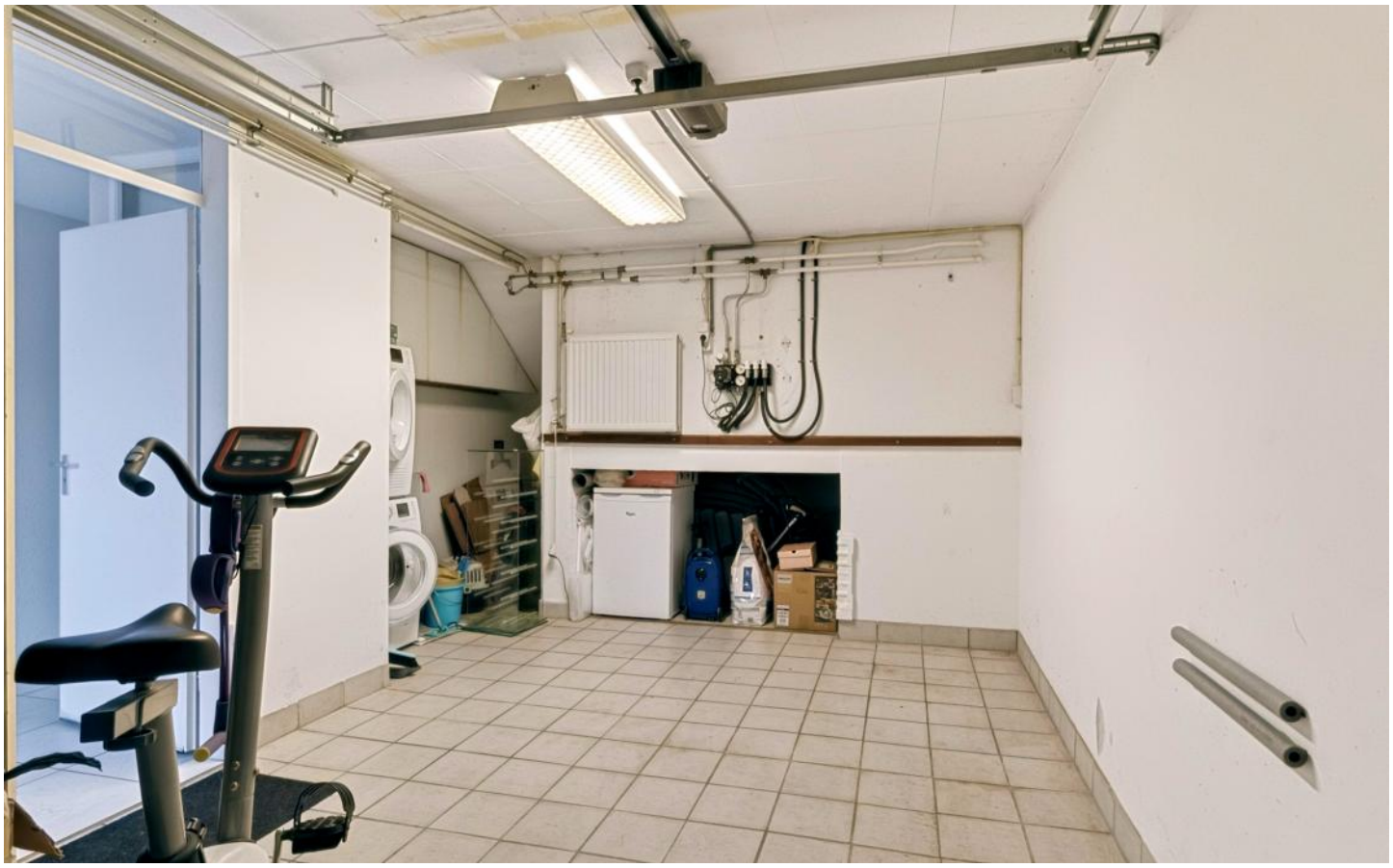








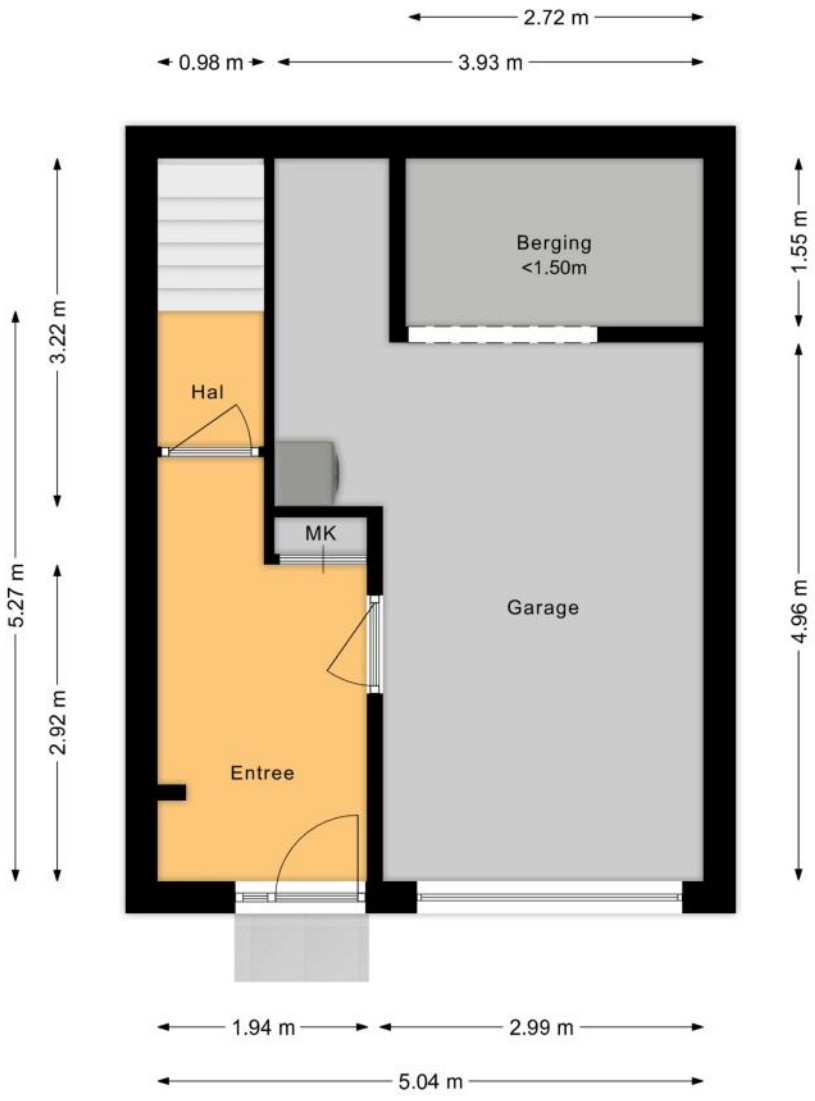
FOTO'S



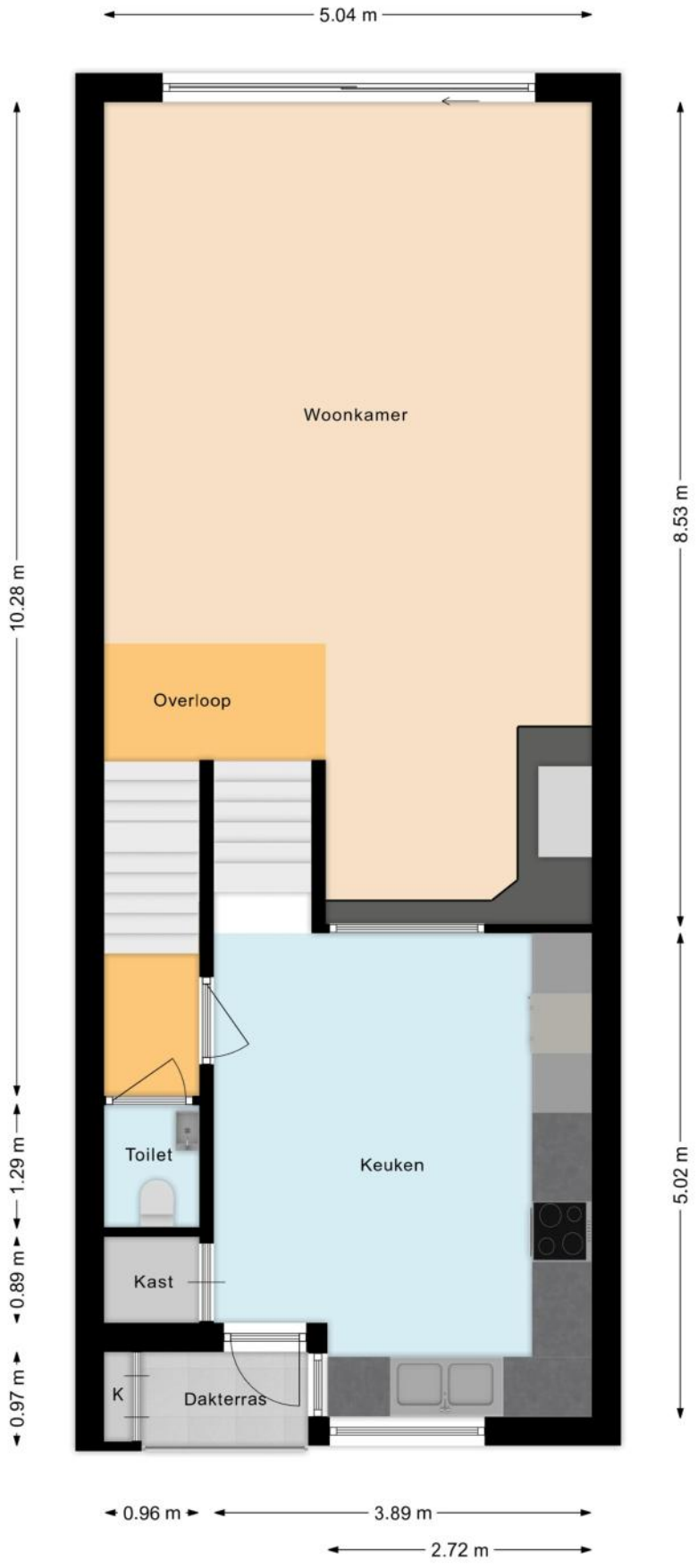




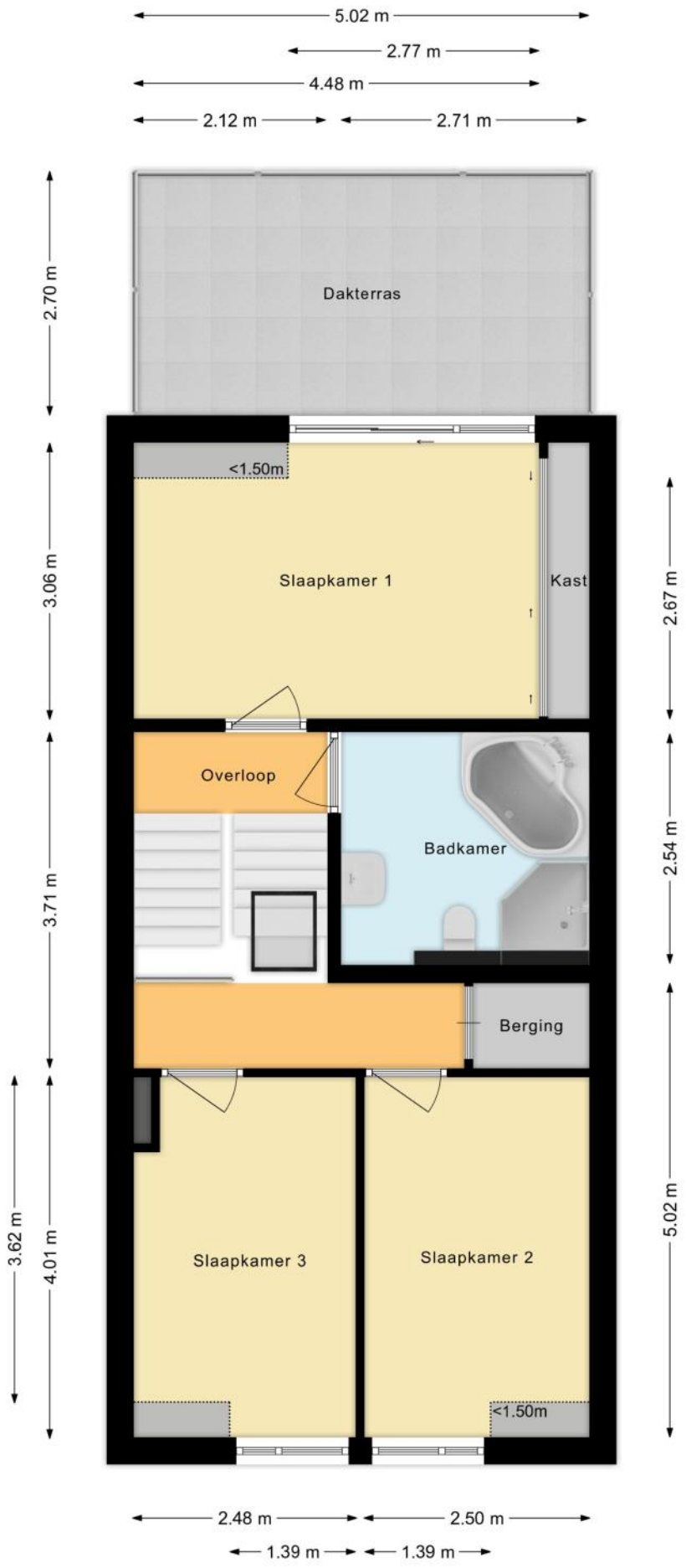
PLATTEGRONDEN



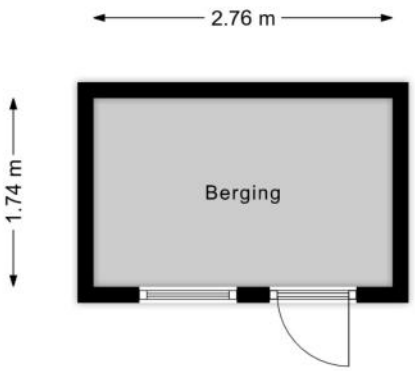
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Kenmerk woonhuis	**Split-level woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1979**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**170 m²**
Inhoud	**565 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**129 m²**
Overige inpandige ruimte	**18 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**15 m²**
Externe bergruimte	**5 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Vaillant HR**
Bouwjaar cv-ketel	**2016**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**73 m² (13m diep en 5,6m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het westen**
Balkon/Dakterras	**Dakterras aanwezig, balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water**

Garage

Soort	**Inpandige garage, Parkeerplaats**
Voorzieningen	**Verwarming, Elektra, Water, Elektrische deur**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Zoetermeer C 2777

Oppervlakte	**170 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Is ontleend aan object met BAG
identificatie
2293
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zoetermeer
Datum in werking 01-07-2019
Afkomstig uit stuk Hyp4 79469/43
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 04-07-2019
Ingeschreven op 29-10-2020 om 11:50

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren		●	
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Kast in woonkamer gaat mee
Kapstok gaat mee
stoelkussenkist gaat mee
Beelden in tuin gaan mee
Tuinmeubilair gaat mee
Stenen en keien gaan mee

Hout in de tuin blijft achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zoetermeer
Sectie	C
Perceel	2777

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

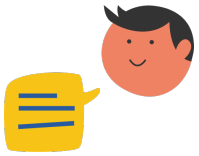
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.