



Tjotterkade 51

2725 GZ | Zoetermeer



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.

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

149 m²

Inhoud

566 m³

Perceeloppervlakte

191 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4



Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

Bestaande bouw

1985

aan water, vrij
uitzicht

3

A

Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

zuidoost

achtertuin, voortuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk, gashaard

2003

volledig geïsoleerd



Vraagprijs

€ 650.000,- k.k.

WIL JE WONEN OP EEN TOP LOCATIE, BIJ HET WATER, AAN EEN VAARVERBINDING MET HET NOORD-AA?

Markant, bij het water en haventje, gelegen herenhuis met zonnige achtertuin tot aan het water, een garage en veel woonoppervlakte!!

Deze bijzonder ruime en traditioneel gebouwde 5/6-kamer woning met zonnepanelen heeft veel ruimte te bieden met een meer dan riante woonkamer van ruim 45m², open keuken, 4/5 slaapkamers en een badkamer.

De ligging, aan de buitenzijde van deze gewilde wijk is gunstig t.o.v. het recreatiegebied, basisscholen, voortgezet onderwijs, op fietsafstand van het winkelcentrum en het Stadshart.

De indeling van deze woning is als volgt:

Entree in de hal met hier de betegelde toiletruimte met hang closet en fonteintje, de meterkast (8 groepen, 2 pv groepen en aardlekschakelaars) en de tussendeur naar de garage, welke is voorzien van een segment (garage) deur en verwarming.

Vanuit de hal kom je meteen in de lichte en sfeervolle woonkamer, welke een oppervlakte heeft van 45m² en verder is voorzien van een mooie gashaard, trapkast, een werkplek met kastruimte en een schuifpui naar de diepe tuin.

Deze tuin heeft een diepte van circa 12 meter met vrij uitzicht en is direct grenzend aan een achterpad bij het haventje. De ligging is op het zuidoosten waardoor er de gehele dag van de zon kan worden genoten.

Aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd met een handige schuifdeur om deze toch wat af te sluiten van de woonkamer. In de keuken is een L-vormige keukenopstelling en een kookeiland, beiden voorzien van inbouwapparatuur: inductiekookplaat, RVS afzuiger, vaatwasser, close-in boiler, oven, magnetron en een koel/vriescombinatie.

De begane grond is voorzien van een mooie houten vloer.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot 2 (voorheen 3) ruime slaapkamers en de badkamer.

Er is een slaapkamer aan de voorzijde van de woning, welke een oppervlakte heeft circa 12m², uitgevoerd met airco, een screen en een PVC vloer.

De tweede slaapkamer, de ouderslaapkamer, is aan de achterzijde gelegen en heeft een oppervlakte van circa 23m², welke eventueel ook weer terug te brengen is naar twee slaapkamers.

De volledig betegelde badkamer met elektrische vloerverwarming/radiator is verder voorzien van een ligbad, een douchecabine, hang closet, een wastafelmeubel en een dakvenster.

Tweede verdieping:

Ruime overloop/werkkamer van circa 8m² met dakkapel voorzien van een rolluik, waar redelijk eenvoudig een slaapkamer van te maken is. Verder heeft deze werkkamer veel bergruimte in een schuifwand kast.

Aan de achterzijde bevindt zich een zeer grote slaapkamer van circa 22m² met airco en welke door het plaatsen van een tussenwand weer twee slaapkamers kunnen worden.

Op de overloop is ook een c.v.-ruimte met mechanische ventilatie unit, de c.v.-combiketel en de wasmachine- en droger aansluiting.

Dus zoek je een zeer ruime woning gelegen op een unieke locatie bij het water, met garage, veel parkeergelegenheid voor de deur en een zonnige tuin? Dan is dit wellicht de woning die je zoekt!!

Bijzonderheden:

- Uniek gelegen woning!;
- Ruime woonkamer;
- Garage en verwarming;
- 4/5 Slaapkamers;
- Zonnige tuin op het zuidoosten met vrij uitzicht;
- Achteruitbouw 2007;
- Doorgetrokken achtergevel 2007;
- Dakkapel 2007;
- Badkamer 2018;
- Zonnepanelen 12 stuks 2022;
- Schilderwerk buitenzijde 2024;
- Airco 2022;
- Tuinaanleg voortuin 2017;
- Voegwerk garage en schoorsteen 2017;
- Plat dak garage circa 2017;
- Haventje voor eigen bootaanleg;
- Kindvriendelijke woonomgeving, erg gunstige ligging nabij uitvalswegen, openbaar vervoer, winkelcentrum;
- Van toepassing zijn de Asbest- en Ouderdomsclausule;
- Oplevering in overleg (indicatie augustus 2025).

Heeft u interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoop makelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen 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.

































































A

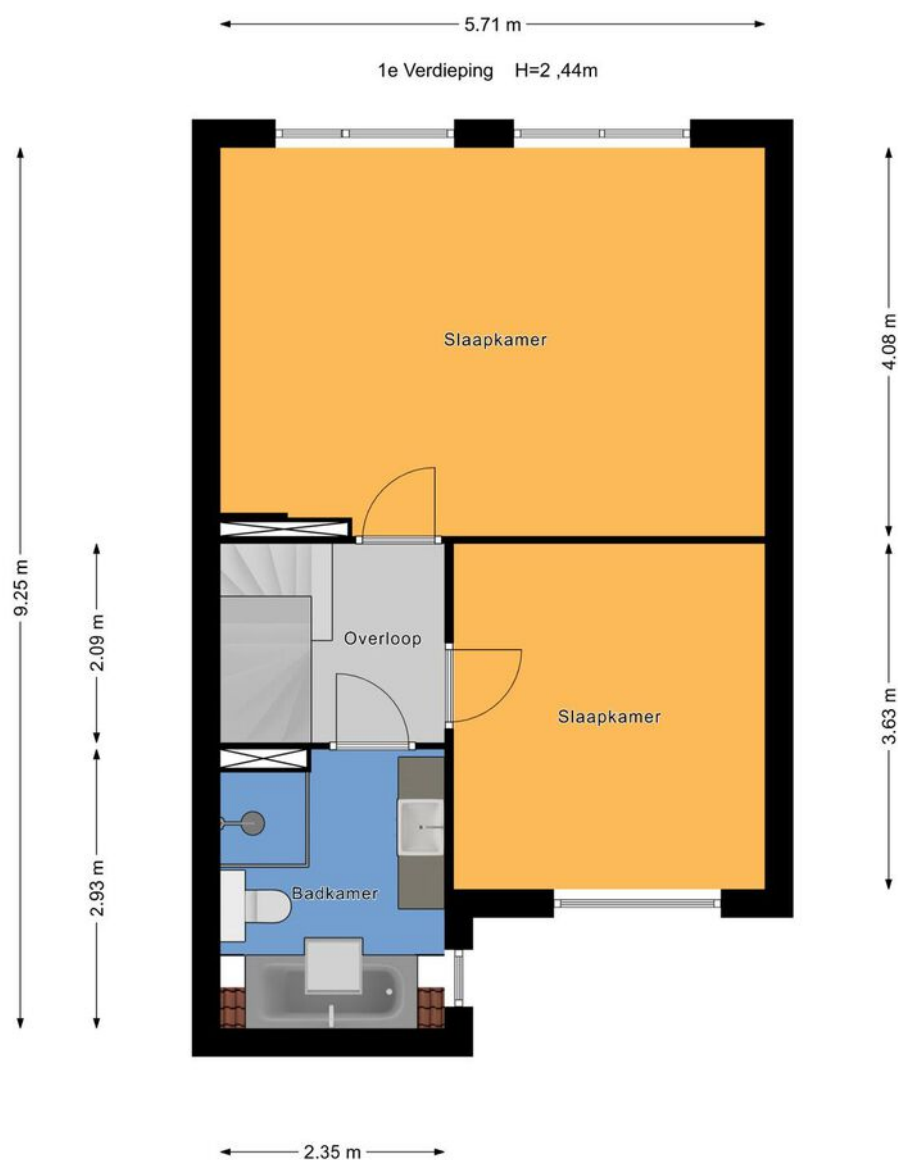


Plattegrond



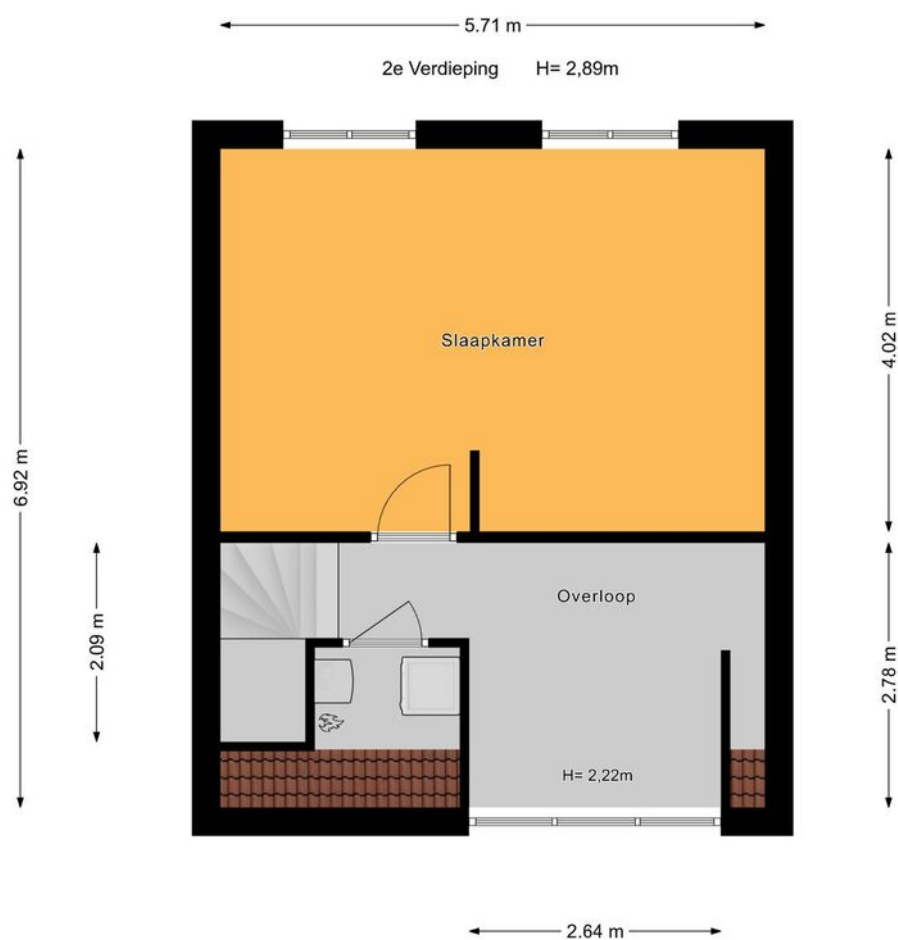


Plattegrond



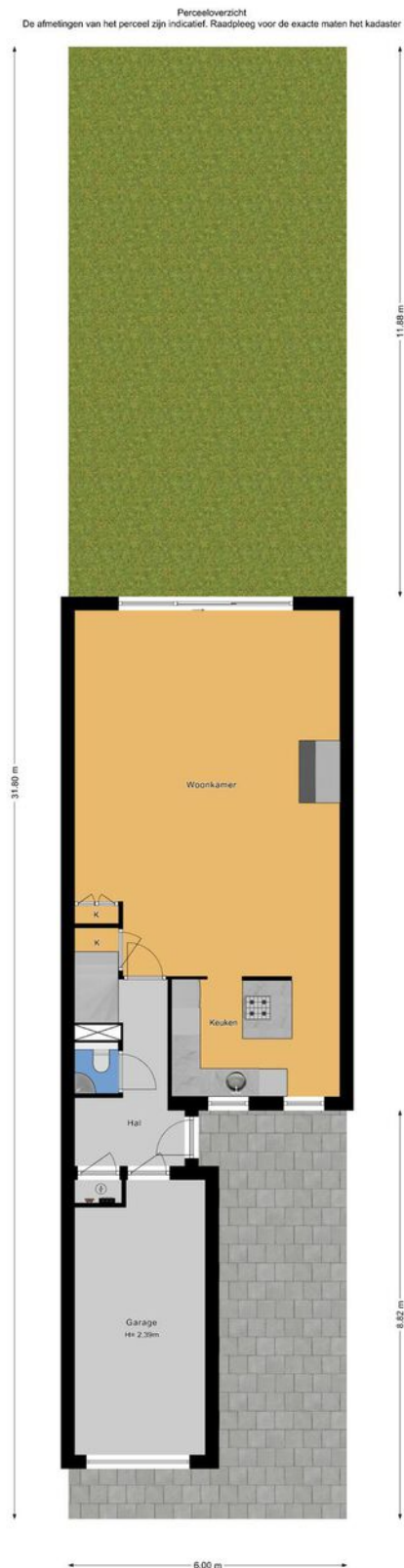


Plattegrond





Plattegrond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zoetermeer	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2167	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2025			
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.			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(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/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Plafondventilator slaapkamer		X		
- Lampen in gang, overloop en trapgat	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle losse kasten, incl. kastenwand slaapkamer(s)		X		
- Wandplankjes slaapkamers		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- Donkergrijze gordijnen zolderkamer en slaapkamer 1e etage		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- PVC vloer slaapkamer voorzijde	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Spiegels slaapkamer(s)		X		
- Werkhoek/bureau woonkamer, legplanken trapkast, garderobe	X			
- Stellingen en planken garage	X			
- Werkbank garage		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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Close-in boiler	X			
-		X		
Keukenaccessoires, te weten				
- Barkrukken		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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Handdoekendroger	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse bloembakken voortuin, (2 bakken achtertuin gaan mee)	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Tuinmeubels en kussenkist		X		
-				X
Overig - Contracten				
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 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

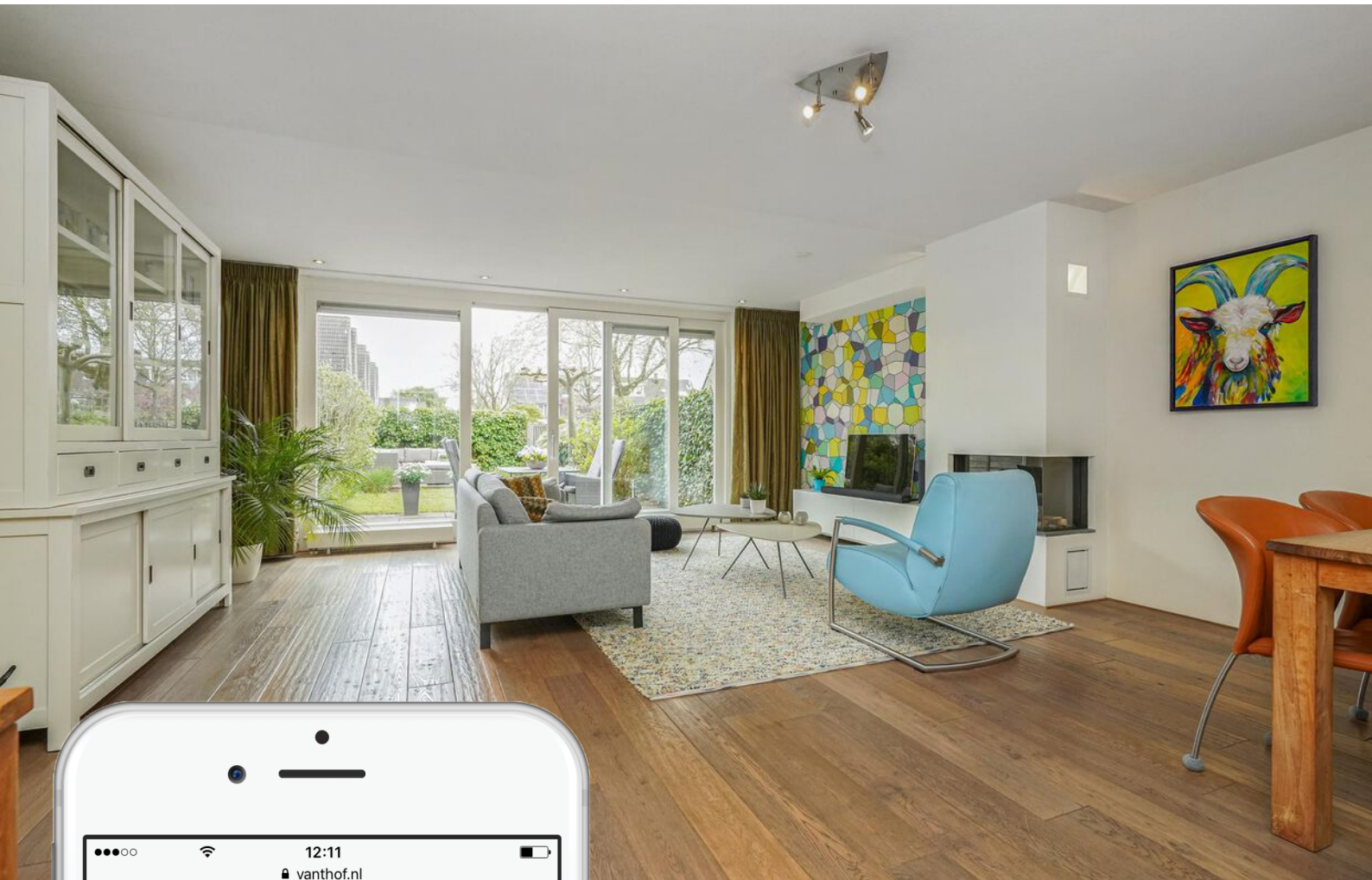


NWWI - Taxatie



"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