



## 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

**187 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**681 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**217 m<sup>2</sup>**

Kamers

**6**

Slaapkamers

**5**



### Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

herenhuis

bestaande bouw

2008

aan rustige weg, in  
woonwijk

3

A



### Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

noordoost

achtertuint, voortuin, zijtuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk

2008

volledig geïsoleerd

Vraagprijs

**€ 795.000,- k.k.**



Op zoek naar een vrijstaande woning, gelegen in een van de meest geliefde straten in het wijkdeel "de Rietvaart" in Oosterheem? Dan is hier een unieke kans om deze vrijstaande woning te bemachtigen. Deze woning biedt een grote woonoppervlakte met een ruime, uitgebouwde woonkamer, een open woonkeuken, 5 slaapkamers en een ruime badkamer. Het perceel waar de woning op is gelegen is 217m<sup>2</sup> groot met een zonnige tuin, met hierin de vrijstaande berging en een parkeerplaats, welke via het achterliggende (mandelige) terrein kan worden bereikt!

De ligging is zeer vrij, aan de buitenzijde van de wijk, met op loop afstand het prachtige wijkpark en het winkelcentrum Oosterheem, een halte van de RandStadRail (Javalaan/Oosterheem) en diverse basisscholen. Tevens zijn in de directe omgeving de uitvalswegen richting Utrecht/Rotterdam/Den Haag en recreatieve voorzieningen zoals het sportpark, fietspaden, de kinderboerderij, sportvelden en het "Bentwoud" met een o.a. een golfbaan.

De indeling van de woning is als volgt:

Via een poortdeur, welke vanuit de woning te openen is, kom je in het deel van de zijtuin welke toegang geeft tot de voordeur.

Begane grond:

Entree in de ruime hal welke is uitgevoerd met de trap naar de verdieping, een meterkast (8 groepen en 2x aardlekschakelaar) en een betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Vanuit de hal kom je in de zeer ruime, tuingerichte woonkamer van circa 59m<sup>2</sup>, welke wordt gekenmerkt door de openslaande deuren naar de tuin. Deze achtertuin heeft een diepte van circa 25 meter, met een situering op het noord/oosten, met gedurende een groot deel van de dag, de zon.

Terug in de woonkamer, loop je naar de voorzijde van de woning met hier de open woonkeuken van circa 8m<sup>2</sup>, welke is uitgevoerd met een zijraam en een ruime erker, waarin je een leuke "vensterbank" zou kunnen creëren.

De keuken beschikt over zowel een L-vormige opstelling als een kook/spoeleiland, beiden met een natuursteen werkblad en met inbouw apparatuur: magnetron, oven, vaatwasser, gaskookplaat, RVS schouw en een koel/vriescombinatie. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming (hoofdverwarming).

Eerste Verdieping:

Ruime overloop met lichtinval via twee zijramen, welke toegang biedt tot de drie slaapkamers, de badkamer en betegelde toiletruimte met hang closet en fonteintje.

De eerste slaapkamer (master bedroom), is aan de voorzijde gelegen en beschikt over openslaande deuren naar een balkon. Deze slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 18m<sup>2</sup>. De andere twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning en hebben beide een oppervlakte van respectievelijk circa 13m<sup>2</sup> en 13,5m<sup>2</sup>.

Tussen de slaapkamers aan de achterzijde en de voorzijde is de badkamer gesitueerd. Deze badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd met een instapdouche een wastafelmeubel met bijpassende kast.

De gehele verdieping is voorzien van een nieuwe laminaatvloer.



### **Tweede Verdieping:**

Ook hier een ruime overloop, met een dakkapel, een wasruimte met wasmachine-/droger aansluiting en een dakvenster. Er is een c.v.-ruimte met c.v.-combiketel en de mechanische ventilatie unit.

Op deze verdieping zijn twee, bijna identieke slaapkamers met een kopgevelraam en twee dakvensters, welke aan de voorzijde- en de achterzijde van de woning zijn gelegen en een oppervlakte hebben van respectievelijk circa 16m<sup>2</sup> en 11m<sup>2</sup>, beiden met zeer ruimtelijk effect door de hoge nok.

De verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer.

Kortom, zoek je een grote vrijstaande woning op een mooi perceel, in een kindvriendelijke omgeving en met veel kamers, maak dan snel een afspraak!

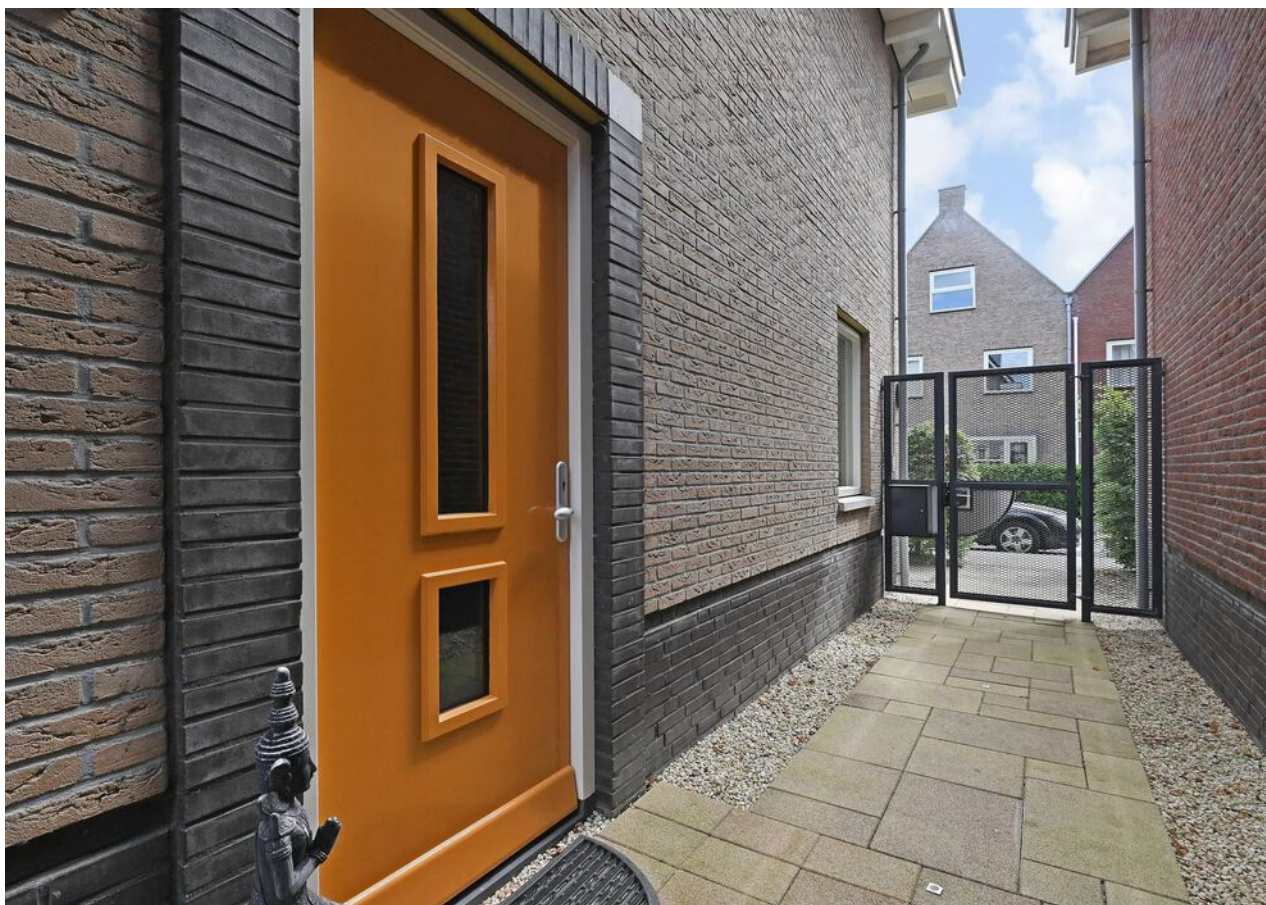
### **Bijzonderheden:**

- Zeer ruime woonkamer van circa 46m<sup>2</sup>;
- Ruime woonkeuken van 18m<sup>2</sup>;
- Vloerverwarming gehele begane grond;
- Parkeerplaats op eigen terrein;
- Vijf ruime slaapkamers;
- Bijdrage aan het mandelige terrein €110,= per jaar;
- Oplevering in overleg

Heeft u interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar 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.

















































































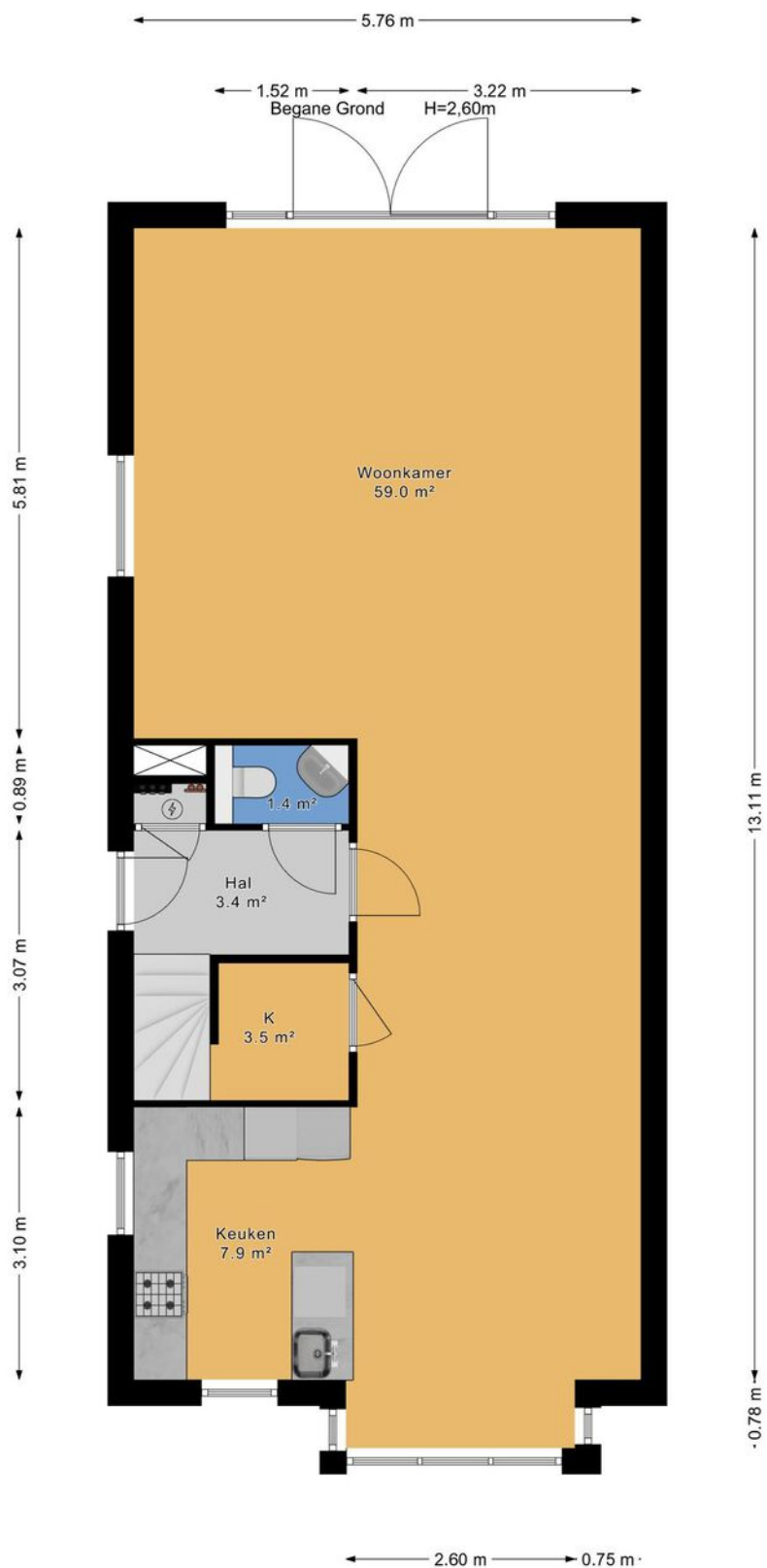




A



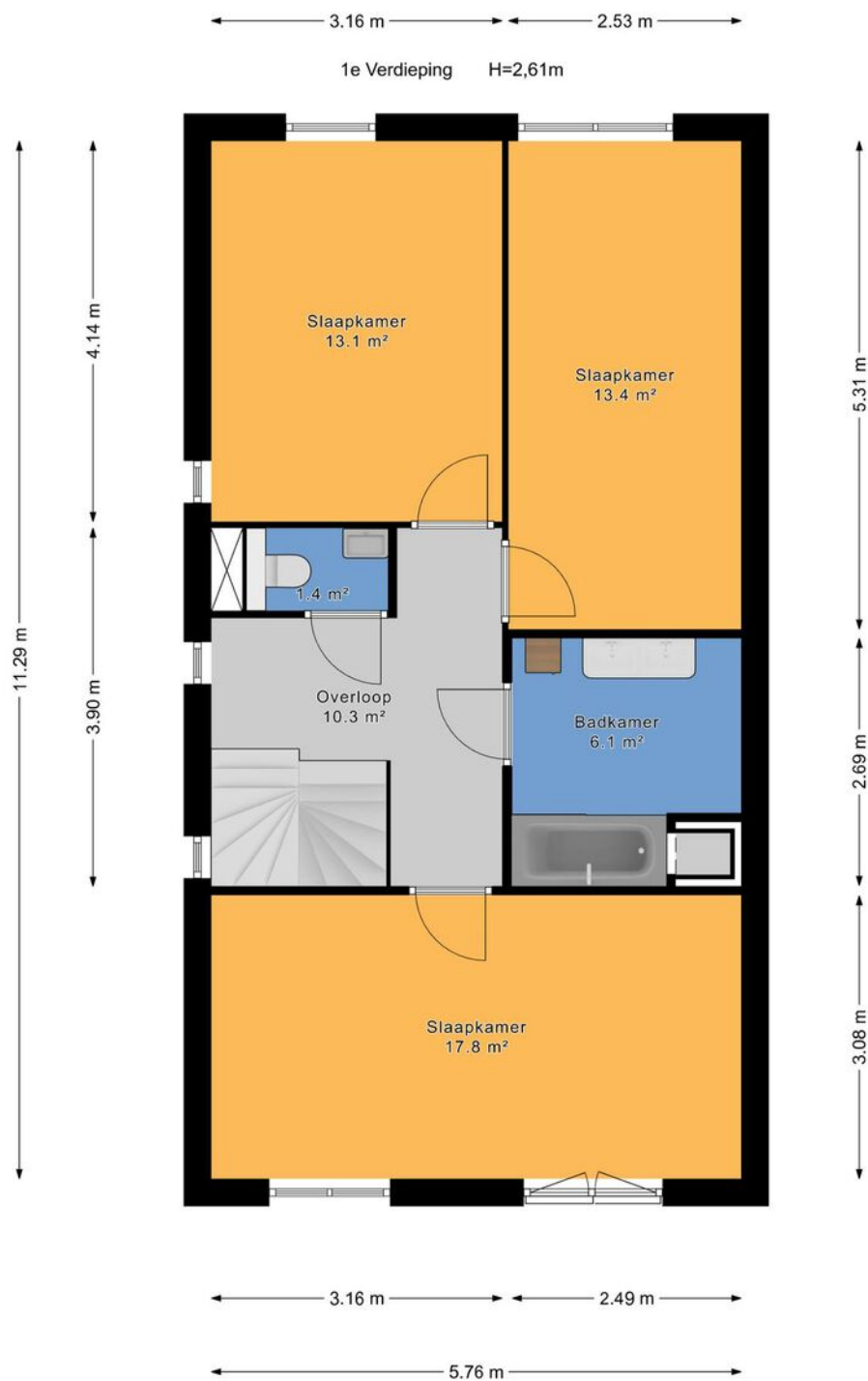
# Plattegrond





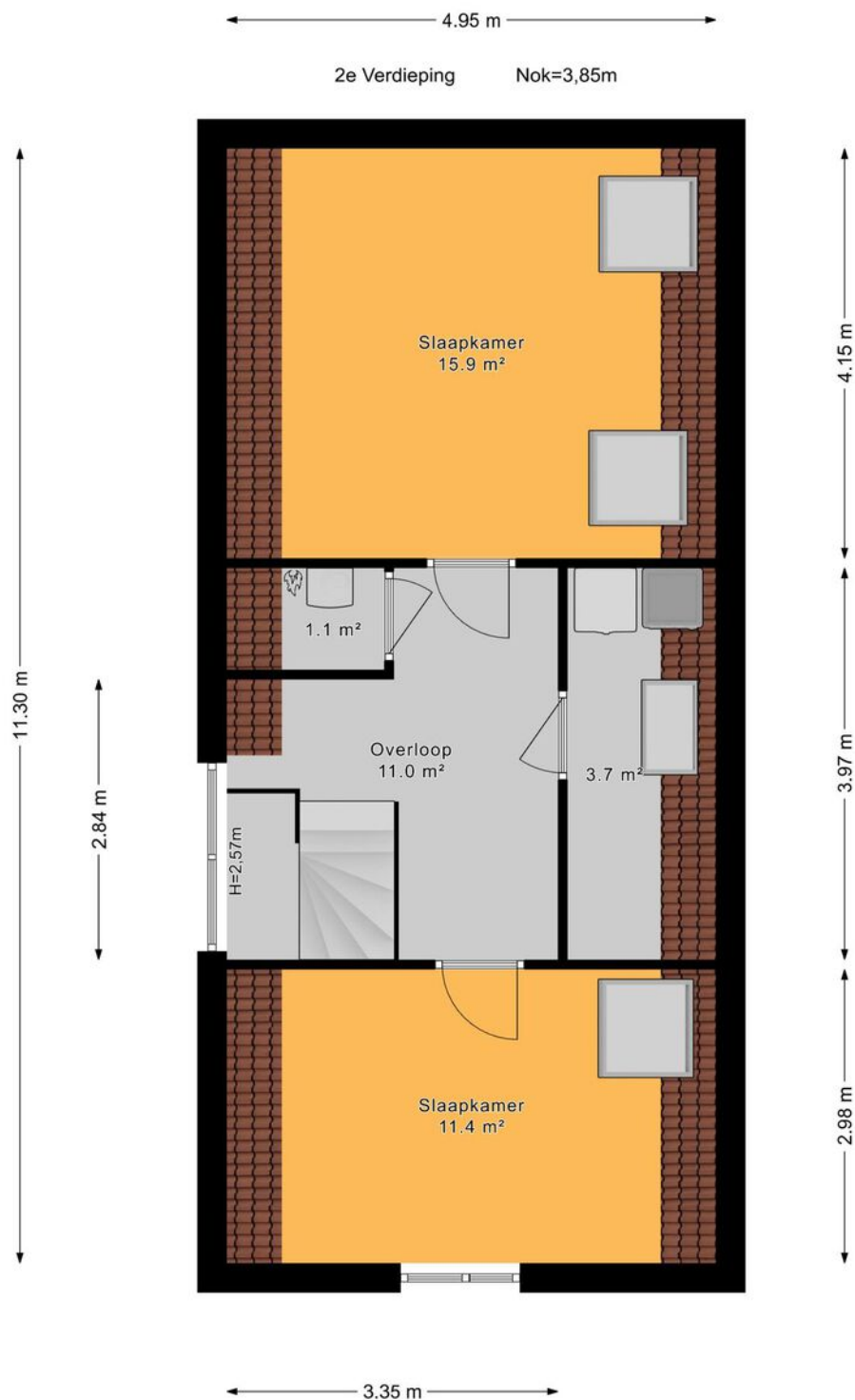


# Plattegrond





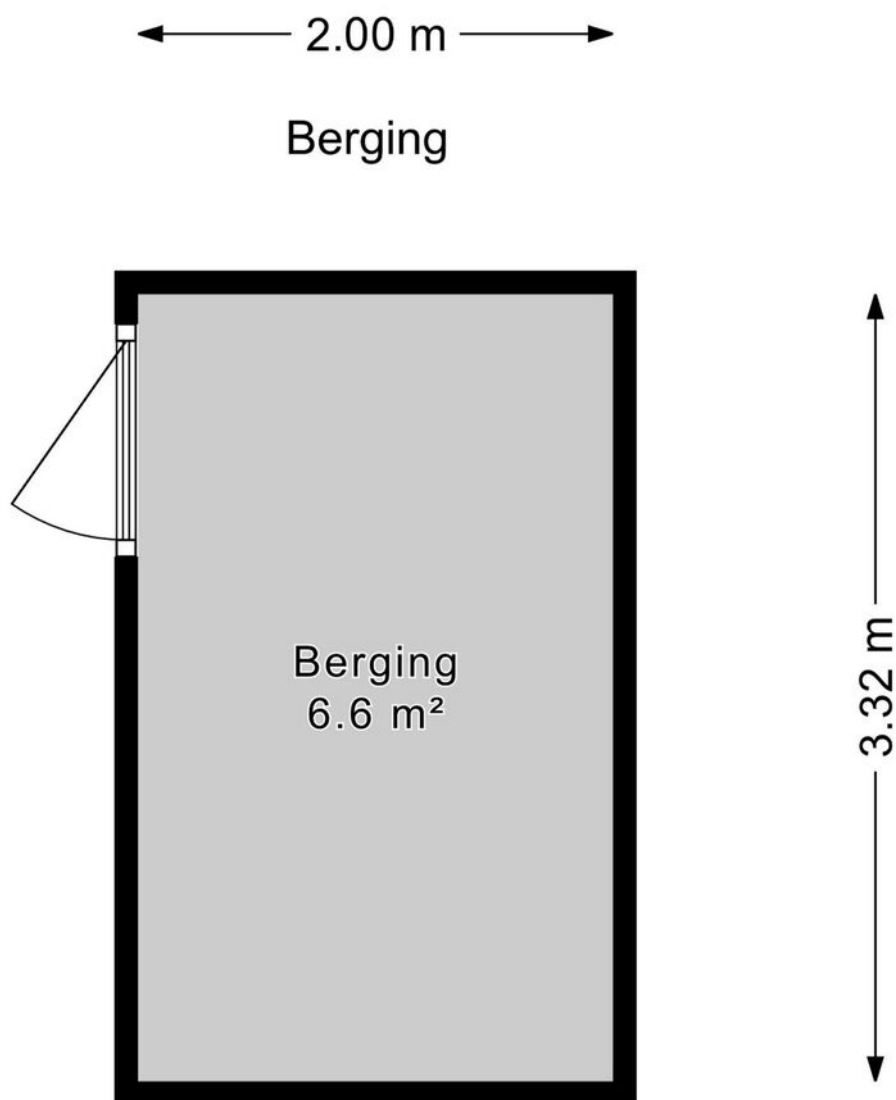
# Plattegrond







# Plattegrond





# Plattegrond



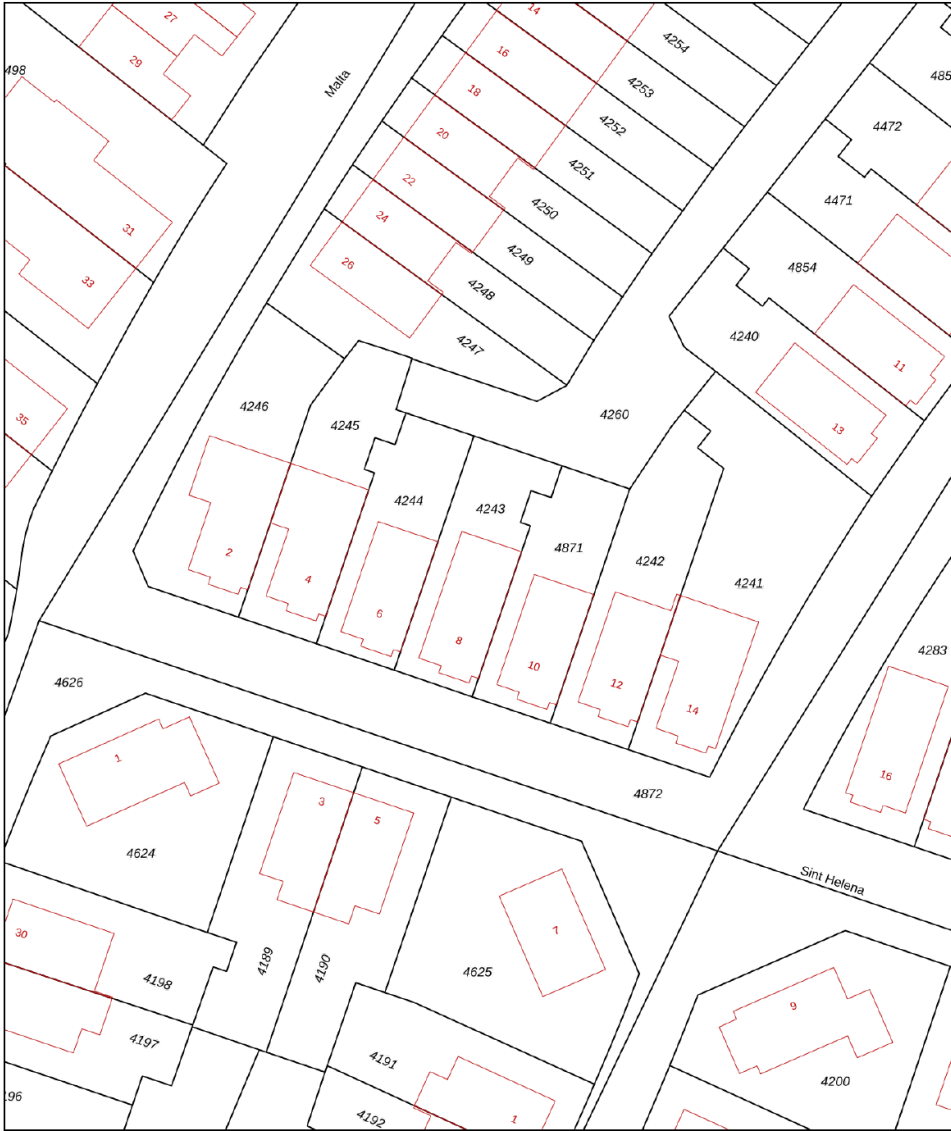





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zegwaard Sectie F Perceel 4243 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.	<b>kadaster</b> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter 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/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Lampen op de overloopzolder/washok en CV kast blijft achter				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkasten 2 en 3 deurs met spiegel	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			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- gordijnrails en gordijnen master bedroom gaat mee,.		X		
- Raambekleding begane grond blijft achter	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Graniet begane grond	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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/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/ veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuingereedschap en tuinslang	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
<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			
- Molen en kabouter	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



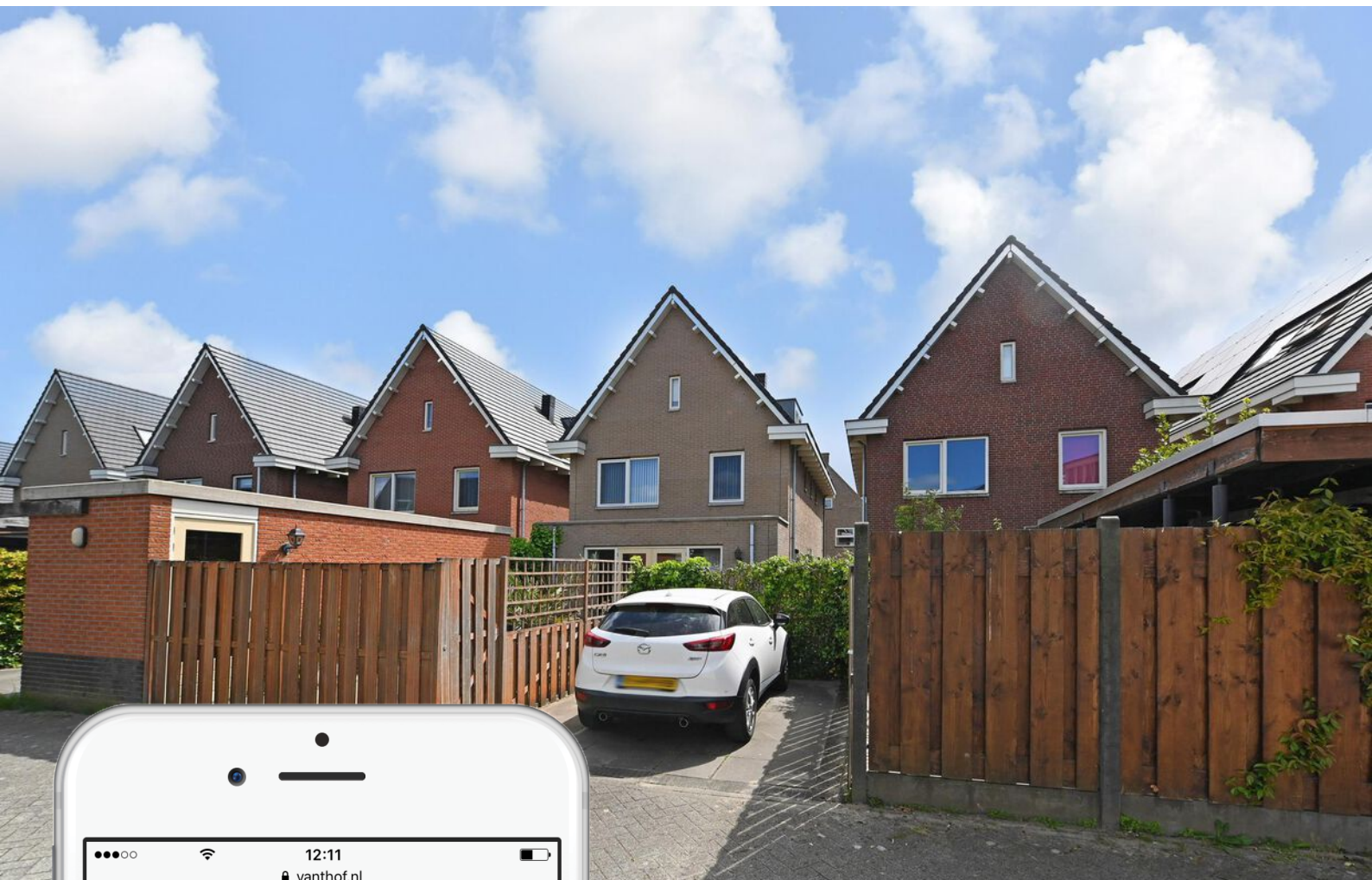
NWWI - Taxatie





"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)