



## 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

**97 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**342 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

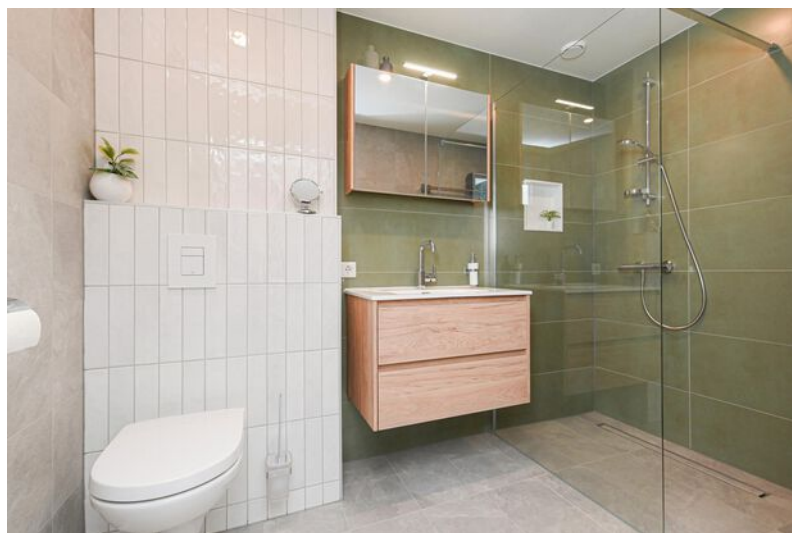
**133 m<sup>2</sup>**

Kamers

**4**

Slaapkamers

**3**



### Kenmerken

Soort woning

Bouwworm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

Bestaande bouw

1985

aan rustige weg, in  
woonwijk

3

B

### Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

Isolatievormen

noordwest

achtertuint, voortuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel

dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel glas



Vraagprijs

**€ 397.500,- k.k.**

In de wijk Zuidplas gelegen goed onderhouden eengezinswoning met inpandig te bereiken stenen berging. Deze in 1985 gebouwde woning is in een kinderrijke buurt gesitueerd, op loopafstand van scholen, het winkelcentrum het Zuidplashof en Gouweplein, openbaar vervoer en diverse speelvoorzieningen. Het perceel is 133 m<sup>2</sup> groot en biedt een voortuin met een aangebouwde houten berging en een 12.00 meter diepe verzorgde achtertuin met vrijstaande houten tuinberging met aangebouwde veranda en achterom. Kortom: een leuke woning met een gebruiksoppervlakte wonen van circa 97 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte van circa 3 m<sup>2</sup> en externe bergruimte van circa 6 m<sup>2</sup> en een inhoud van circa 342 m<sup>3</sup>.

**Indeling:** Begane grond: Entree/hal met toegang tot de aangebouwde deels inpandige berging. Meterkast met 15 groepen, 3x aardlekschakelaar en hoofdschakelaar. Deels betegelde moderne toiletruimte voorzien van hangend toilet en fonteintje met meubel. Open keuken met L-vormige moderne keukenopstelling voorzien van zwart composiet blad, spoelunit, kokend waterkraan, inductie kookplaat, recirculatiekap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine. Tuingerichte ruime woonkamer met trapkast en toegang middels schuifpui tot de achtertuin. De begane grond is voorzien van een fraaie pvc visgraat vloer met vloerverwarming.

**Eerste verdieping:** Overloop. 1 Slaapkamer aan de voorzijde (voorheen 2, welke op eenvoudige wijze weer als 2 slaapkamers te gebruiken zijn) voorzien van dakkapel. 1 Ruime slaapkamer aan de achterzijde met Velux dakvenster. Geheel betegelde moderne badkamer met inloopdouche, hangend toilet, wastafel met meubel en designradiator. De 1e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

**Tweede verdieping:** Zolderslaapkamer met Velux dakvenster, bergruimte achter de knieschotten, aanrechtblokje, wasmachineaansluiting en kast met mechanische ventilatie unit en Intergas hre cv-combi installatie. De 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

**Bijzonderheden:**

- Voorzien van Energielabel B;
- Voorzien van muur-, vloer- en dakisolatie en dubbele beglazing (behalve berging);
- Voorzien van Intergas hre cv-combi installatie (2016);
- Voorzien van nieuwe keuken, toilet en badkamer (2023);
- Voorzien van nieuw kunststof dakkapel met HR++ glas en geïntegreerd elektrisch bedienbaar rolluik (2025);
- Voorzien van nieuwe kunststof kozijnen achterzijde (schuifpui), voordeur en keukenraam met HR++ glas (2025);
- Voorzien van elektrisch bedienbaar zonnescherm achterzijde en screen voorzijde begane grond (2024);
- Voorzien van 6 zonnepanelen (435 wP) met een jaaropbrengst van circa 2700 - 2.800 kWh (2024);
- Voorzien van airconditioning (warmte en koelen) woonkamer en slaapkamer achterzijde (2024);
- Ouderdomsclausule en asbestclausule zijn van toepassing;
- De oplevering van deze nette woning is in overleg.



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.



































































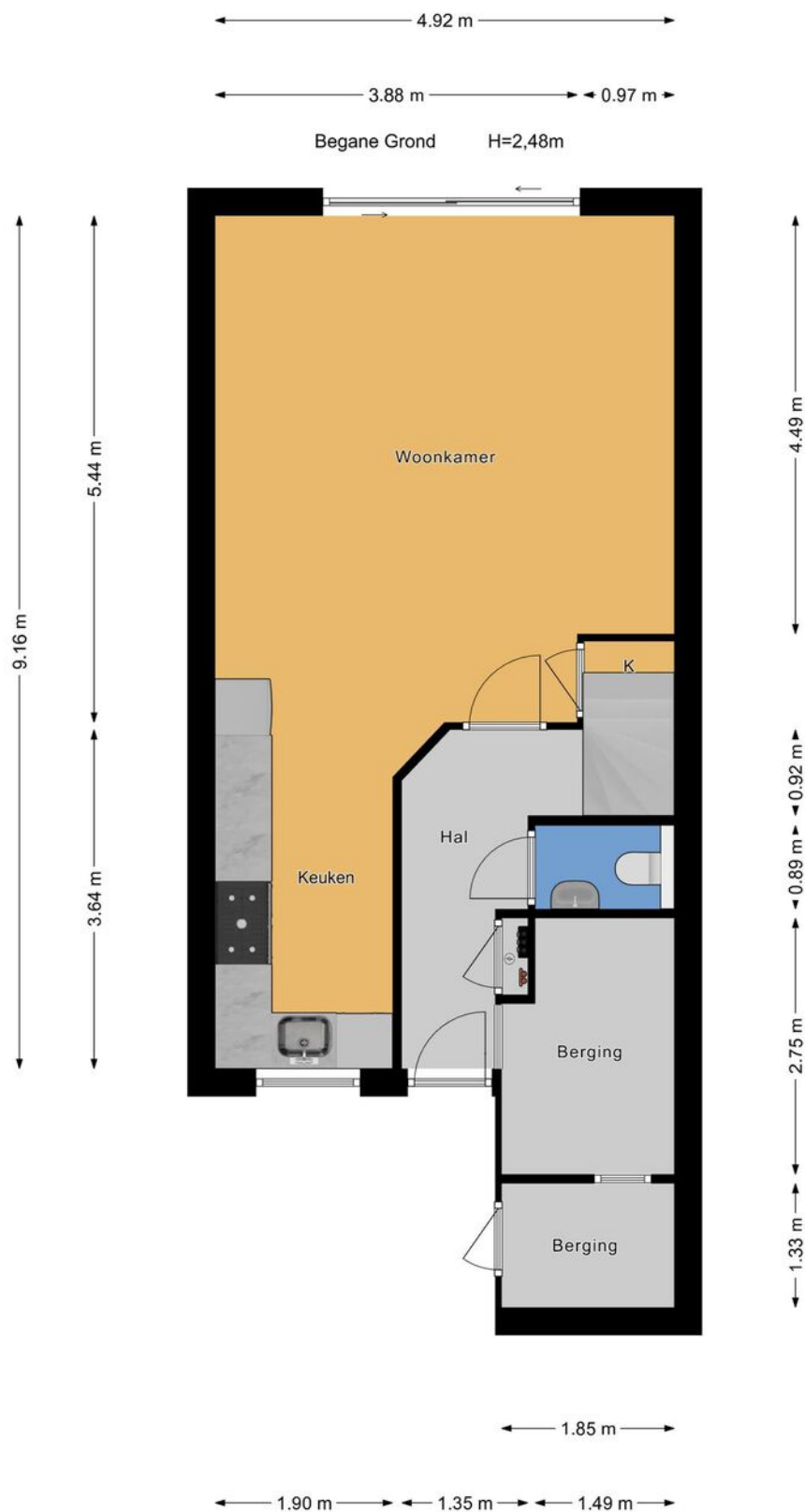




B



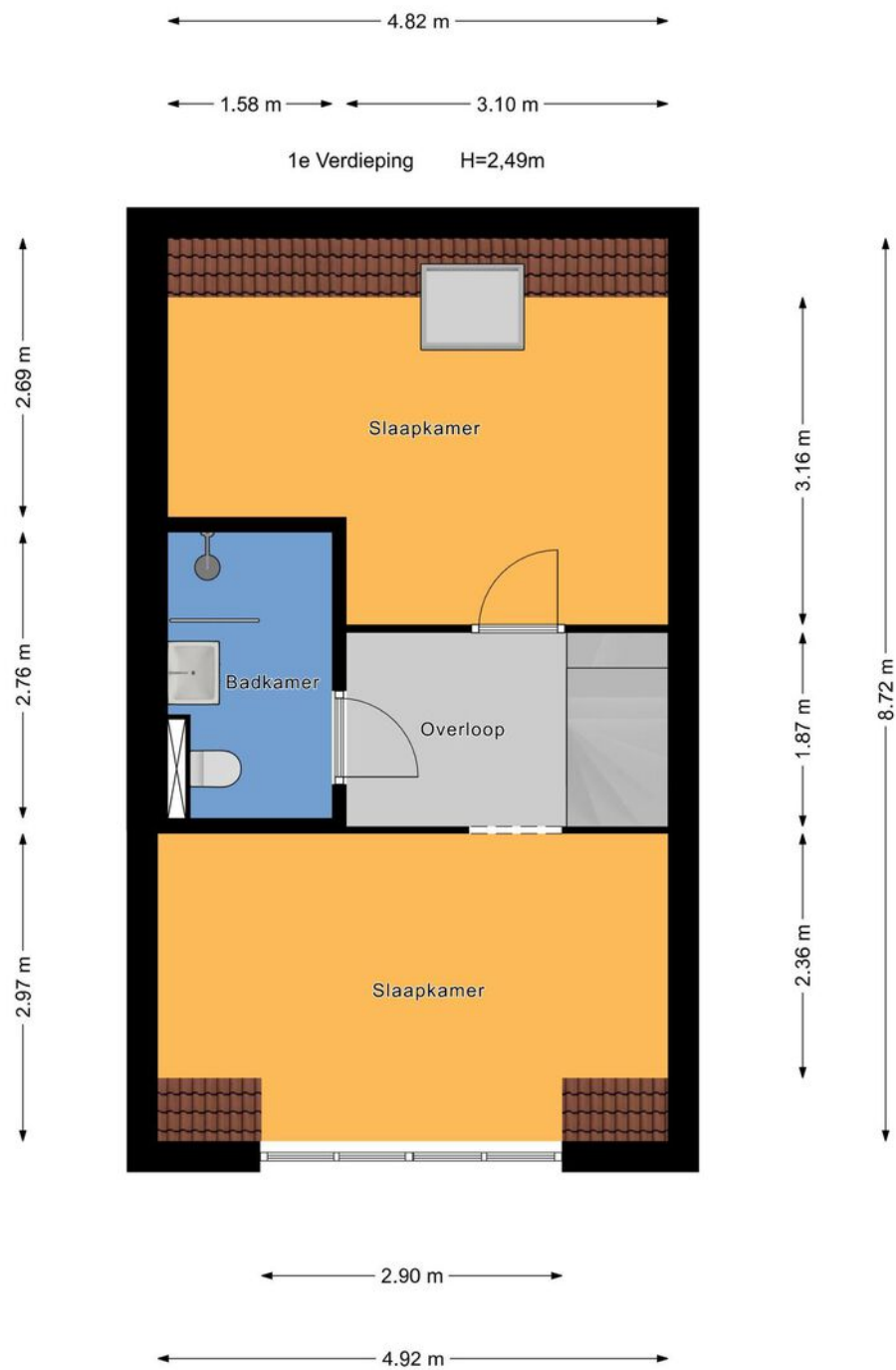
# Begane grond





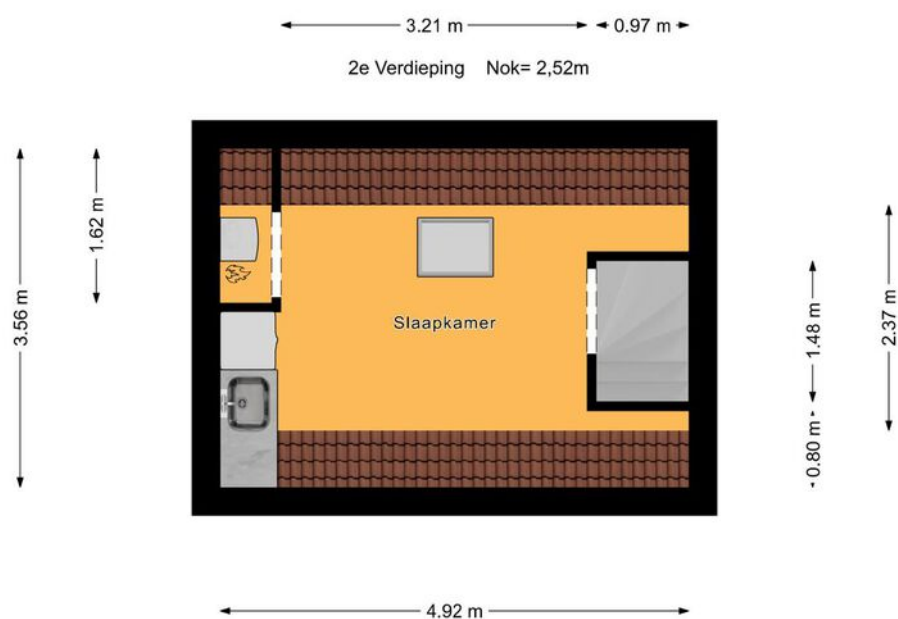


# 1e Verdieping





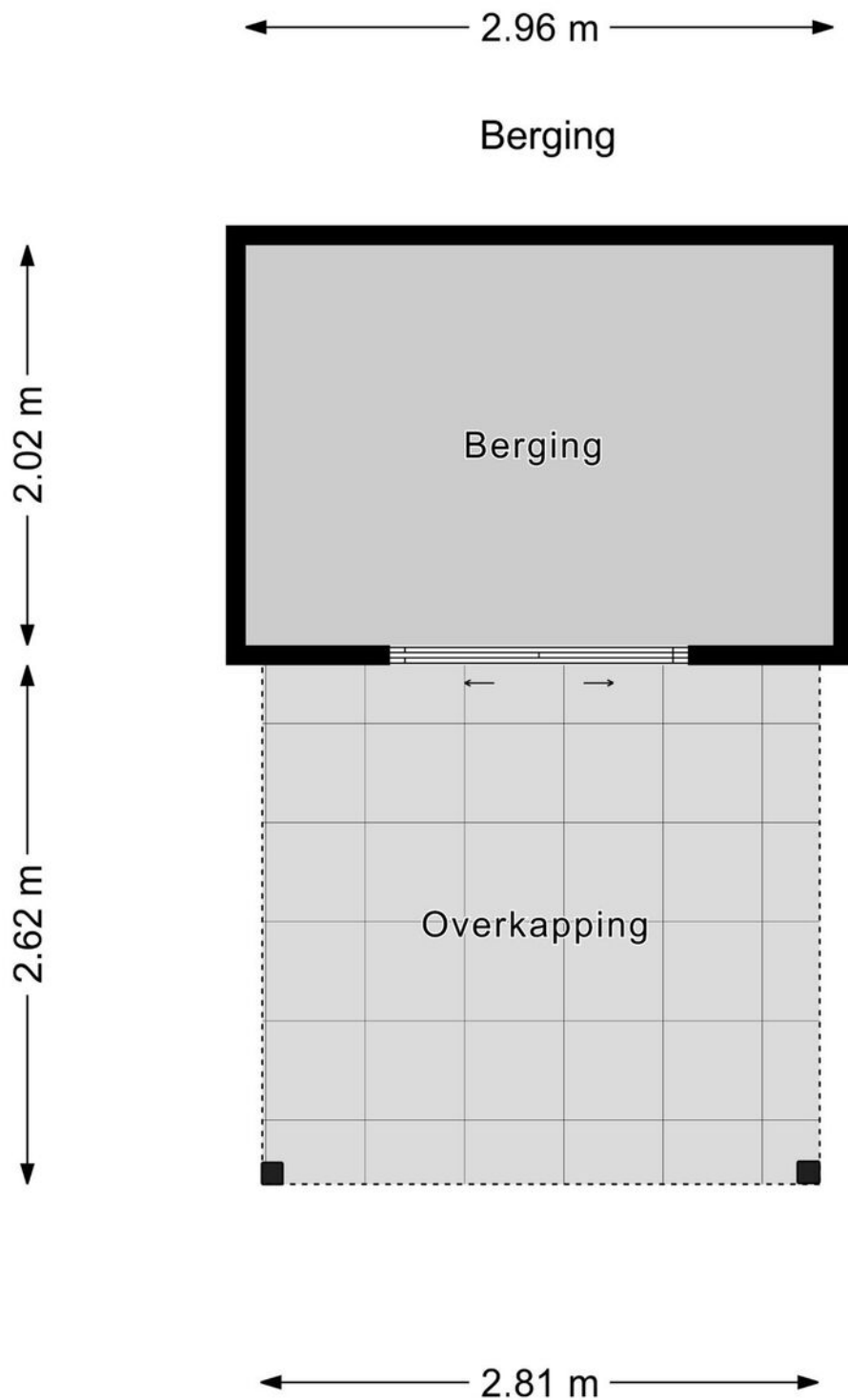
# 2e Verdieping





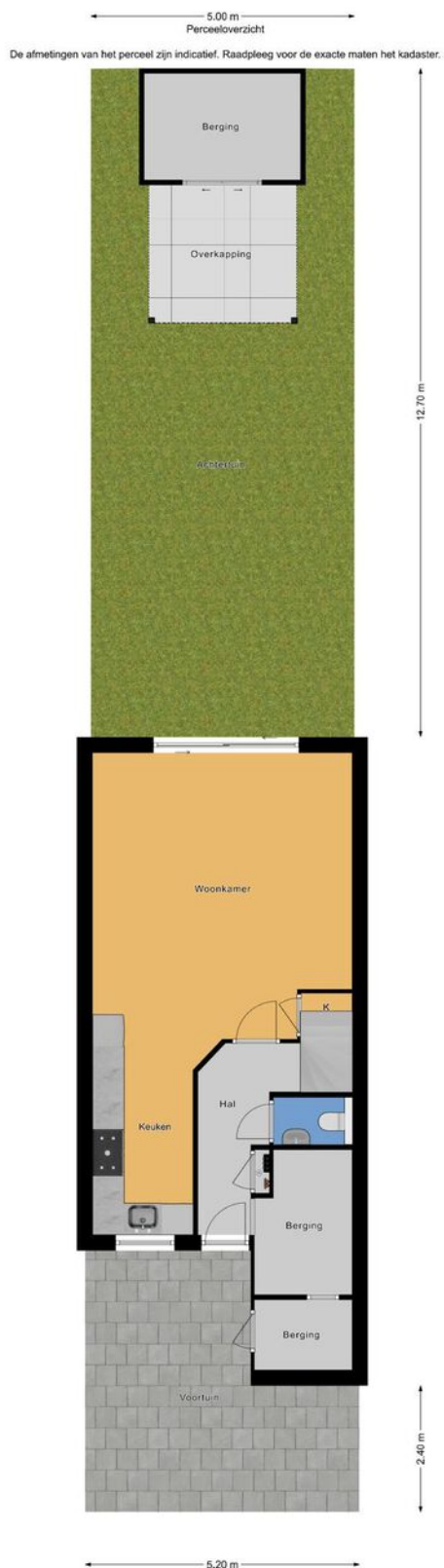


# Berging





# Perceel








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <b>12345</b><br>25   | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voorlopige kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente Waddinxveen<br>Sectie C<br>Perceel 6756  |  |
| <small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small> |  | <small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small> |   |



# Lijst van zaken

|  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>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/<br>dimmers   | X                |             |                 |     |
| - losse (hang)lampen   |                  | X           |                 |     |
| -  |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten  |                  |             |                 |     |
| - Plank groen met haken en houten hang<br>vakkenkastje en de 2 losse staande<br>kastjes. |                  | X           |                 |     |
| -  |                  |             |                 | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te<br>weten  |                  |             |                 |     |
| - gordijnrails   |                  | X           |                 |     |
| - gordijnen  |                  | X           |                 |     |
| - overgordijnen  |                  |             |                 | X   |
| - vitrages   |                  | X           |                 |     |
| - rolgordijnen   |                  |             |                 | X   |
| - lamellen   |                  |             |                 | X   |
| - jaloezieën   | X                |             |                 |     |
| - (losse) horren/rolhorren   | X                |             |                 |     |





# Lijst van zaken

|  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - Velux verduisteringsgordijn 1e verdieping, +muggen hor | X                |             |                 |     |
| - 2e verdieping + Veluxraam muggen hor                   | X                |             |                 |     |
| Vloerdecoratie, te weten                                 |                  |             |                 |     |
| - vloerbedekking   |                  |             |                 | X   |
| - parketvloer  |                  |             |                 | X   |
| - houten vloer(delen)                                    |                  |             |                 | X   |
| - laminaat   | X                |             |                 |     |
| - plavuizen  |                  |             |                 | X   |
| - Extra laminaat en PVC                                  | X                |             |                 |     |
| -  |                  |             |                 | X   |
| Overig, te weten   |                  |             |                 |     |
| - spiegelwanden  |                  |             |                 | X   |
| - schilderij ophangsysteem                               |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | X   |
| -  |                  |             |                 | 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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - koelkast                              |                  |             |                 | X   |
| - vriezer                               |                  |             |                 | X   |
| - koel-vriescombinatie                  | X                |             |                 |     |
| - vaatwasser                            | X                |             |                 |     |
| - Quooker                               | X                |             |                 |     |
| - koffiezetapparaat                     |                  | X           |                 |     |
| -                                       |                  |             |                 | X   |
| -                                       |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 |     |
| Keukenaccessories, te weten             |                  |             |                 |     |
| - Ophang magneet messen + kruidenrekjes | X                |             |                 |     |
| - Vissenhaakje + handdoekenrekje        |                  | 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   |





# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| -   |                  |             |                 | X   |
| 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                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder   |                  | X           |                 |     |
| - toiletborstel(houder)   |                  | X           |                 |     |
| - Elektrische verwarming  | X                |             |                 |     |
| -   |                  |             |                 | X   |
| Woning - Extérieur/installaties/<br>veiligheid/energiebesparing |                  |             |                 |     |
| Schotel/antenne   |                  |             |                 | X   |
| Brievenbus  | X                |             |                 |     |
| Kluis   |                  |             |                 | X   |
| (Voordeur)bel   | X                |             |                 |     |
| Alarminstallatie  |                  |             |                 | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie              |                  |             |                 | X   |
| Rookmelders   | X                |             |                 |     |
| (Klok)thermostaat   | X                |             |                 |     |
| Airconditioning   | X                |             |                 |     |
| Screens   | X                |             |                 |     |
| Rolluiken   | X                |             |                 |     |



# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Zonwering buiten  |                  |             | X               |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting   |                  |             |                 | X   |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat   |                  |             |                 | X   |
| Waterslot wasautomaat   |                  |             |                 | X   |
| Zonnepanelen  | X                |             |                 |     |
| Oplaadpunt elektrische auto   |                  |             |                 | X   |
| Geïntegreerde rolluiken dakkapel, Velux<br>buitenscreen 1e en 2e verdieping, Screen<br>solar keukenraam | X                |             |                 |     |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten  |                  |             |                 |     |
| - CV-installatie  | X                |             |                 |     |
| - boiler  |                  |             |                 | X   |
| - geiser  |                  |             |                 | X   |
| - Celcius warmwaterkraan  | X                |             |                 |     |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 |     |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten                                   |                  |             |                 |     |
| - Radiatorfolie slaapkamer 1e verdieping  | X                |             |                 |     |
| -   |                  |             |                 | X   |
|   |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |                  |             |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X                |             |                 |     |
| Beplanting  | X                |             |                 |     |





# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Enkele beplanting, japanse beelden,<br>tuinslang + haspel, welkom to my<br>Gardenbord, losse bloem potten,<br>metalen tuintafel, tuinset, tuinposters |                  | X           |                 |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>  |                  |             |                 |     |
| Buitenverlichting   |                  | X           |                 |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>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           |                 |     |
| -   |                  |             |                 | X   |
| -   |                  |             |                 | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>  |                  |             |                 |     |
| CV: Nee   |                  |             |                 |     |
| Boiler: Nee   |                  |             |                 |     |
| Zonnepanelen: Nee   |                  |             |                 |     |
| Airco's 2 x onderhoudscontract via<br>NuKoel van €30 per mnd  | 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 sleuteloverticht 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



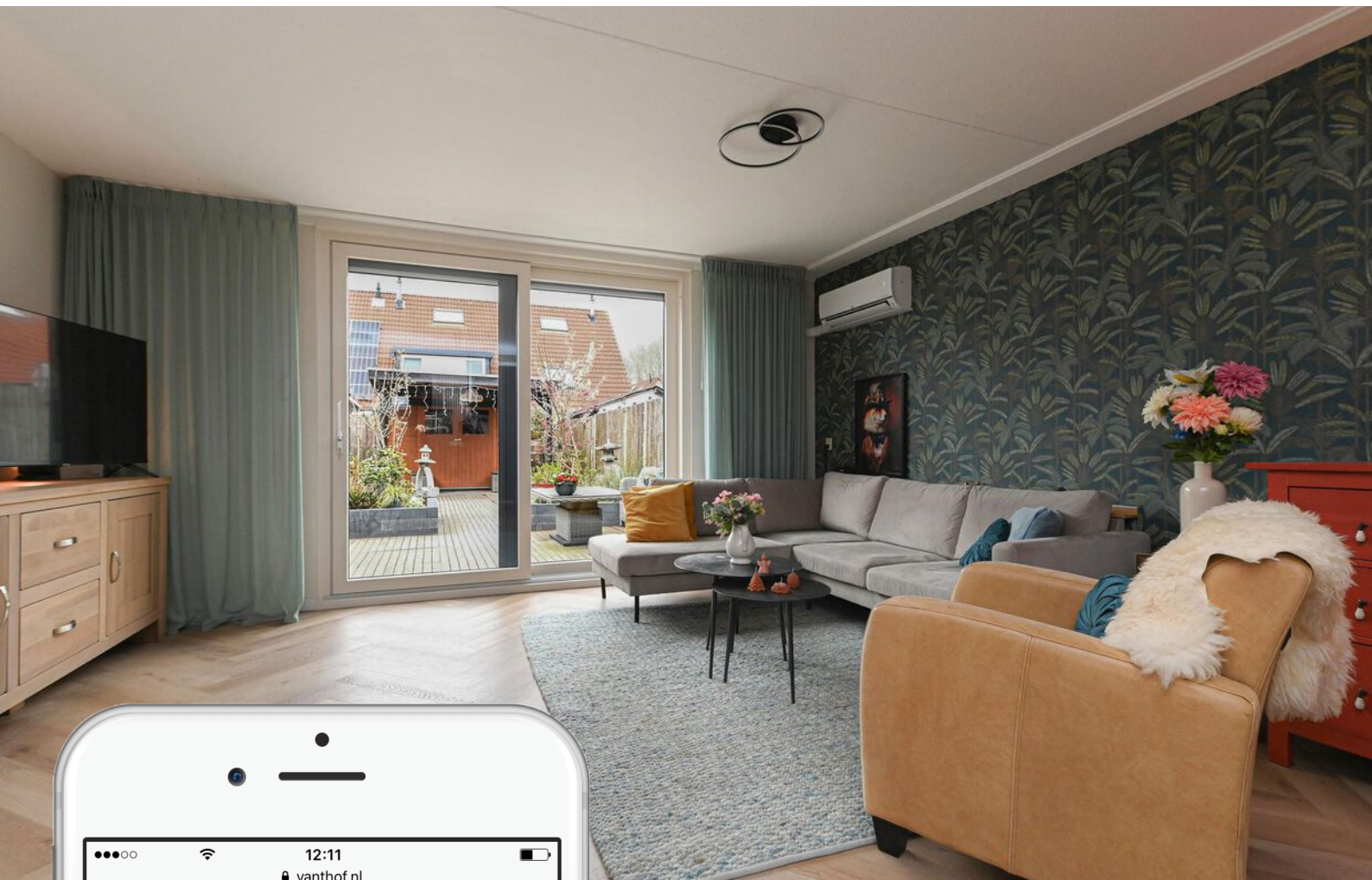
NWWI - Taxatie



"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)

