



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

96 m²

Inhoud

329 m³

Perceeloppervlakte

130 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4



Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

Bestaande bouw

1989

aan rustige weg, in
woonwijk

3

A



Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

zuidoost

achtertuint, voortuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel

2017

volledig geïsoleerd

Vraagprijs

€ 439.000,- k.k.

Zoek je een fijne en goed verzorgde eengezinswoning in de gewilde wijk Rokkeveen? Dan is dit wellicht de woning die je zoekt! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Deze 5-kamer woning is gelegen in de "kleurenbuurt" van de fijne wijk Rokkeveen, op korte afstand van twee wijk winkelcentra, basisscholen en het NS-station.

Deze fijne woning is op de begane grond voorzien van een overkapping aan zowel de woning als aan de berging, beschikt over een ruime woonkamer, luxe keuken en een diepe achtertuin.

Deze achtertuin, welke is gesitueerd op het zonnige zuidoosten waardoor er al vroeg van de zon is te genieten, heeft een diepte van ruim 10 meter en is voorzien van een achterom en een vrijstaande stenen berging.

De indeling van deze woning is als volgt:

Entree in de hal met hier de meterkast (8 groepen en aardlekschakelaar) en de betegelde toiletruimte met closet en fonteintje.

Vanuit de hal kom je in de tuingerichte woonkamer van circa 27m², welke beschikt over een handige kast onder de trap, een houtkachel aansluiting, een airco en biedt je middels dubbele deuren toegang tot de overkapping aan de achterzijde en de zonnige achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning is de open, luxe keuken, welke een U-vormige keukenopstelling heeft en is voorzien van een hardstenen werkblad en inbouw apparatuur: koelkast, vaatwasser, vriezer, combi-oven, Quooker en een gasfornuis.

De begane grond is grotendeels voorzien van een Frans eiken vloer (zwevend gelegd).

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Er is een slaapkamer aan de voorzijde van circa 11m² met airco en er zijn twee slaapkamers aan de achterzijde van respectievelijk circa 7,5m² en 9m², welke beiden zijn voorzien van een dakvenster.

Er is een badkamer, welke volledig is betegeld en voorzien is van een douchecabine, closet en een wastafelmeubel.

Deze verdieping is grotendeels voorzien van een laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Een ruime voorzolder/overloop voorzien van een wasmachine/droger aansluiting, mechanische ventilatie unit (2017), omvormer zonnepanelen, een dakvenster en de c.v.-combiketel.

Er is een ruime slaapkamer met een dakraam aan de achterzijde met een oppervlakte van circa 10m², welke nog beschikt over een airco, handige bergruimte en kan, eventueel met een dakkapel, nog verder worden vergroot.

Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Kortom een fijne en goed verzorgde woning met zeer goede zon ligging en gelegen in een zeer leuke wijk.

Bijzonderheden:

- Ruime woonkamer met overkapping (2021);
- Keuken vernieuwd in 2015;
- Openslaande deuren naar de tuin vernieuwd in 2019;
- Buitenschilderwerk 2022;
- Meterkast is vervangen;
- Houtkachel aansluiting (huidige kachel wordt meegenomen);
- Airco in woonkamer, slaapkamer en zolderkamer;
- Shutters;
- 12 zonnepanelen 2015 (eigendom);
- Drie van de vier dakramen in kunststof uitgevoerd;
- Kindvriendelijke woonomgeving en erg gunstige ligging nabij uitvalswegen, openbaar vervoer, winkelcentrum en recreatiegebieden;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg (indicatie juli/augustus 2025).

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.









































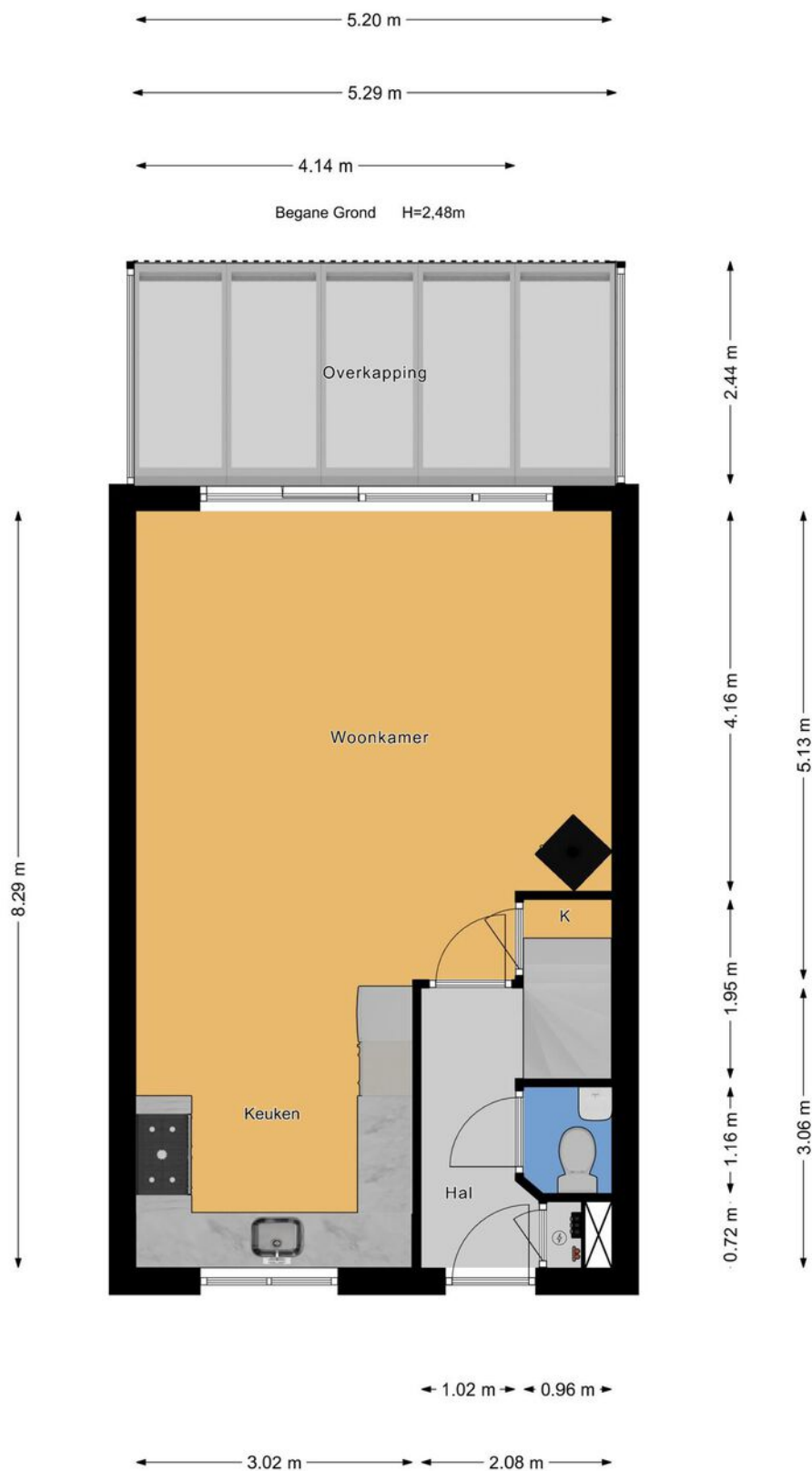




A

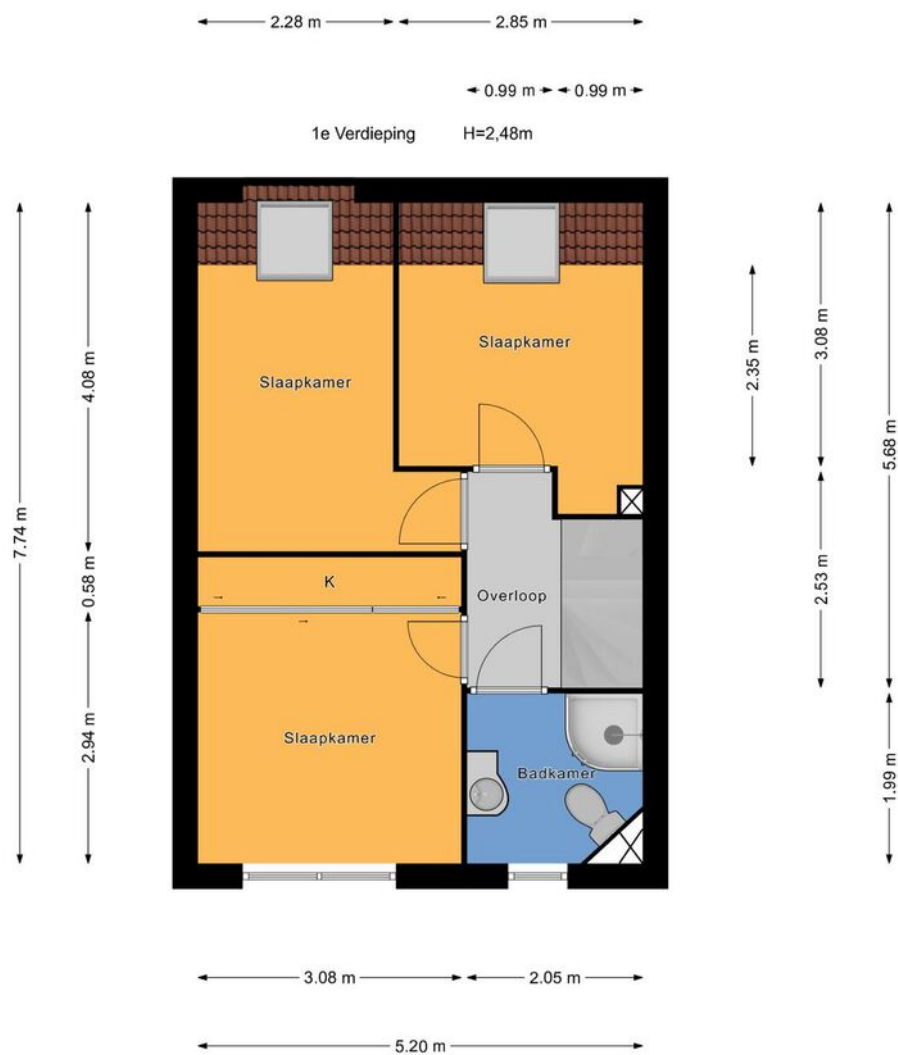


Plattegrond



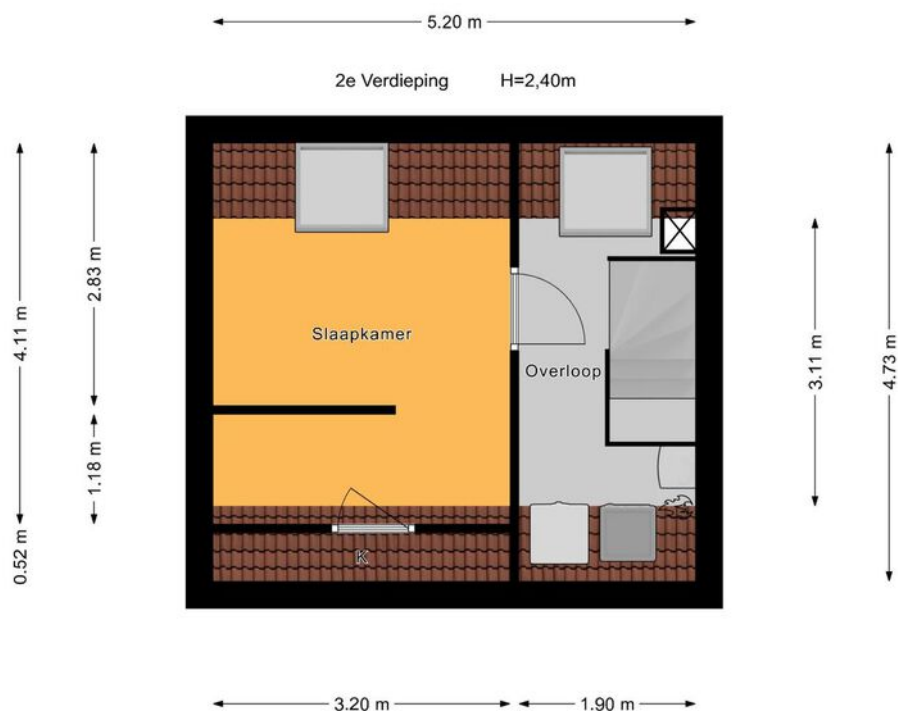


Plattegrond



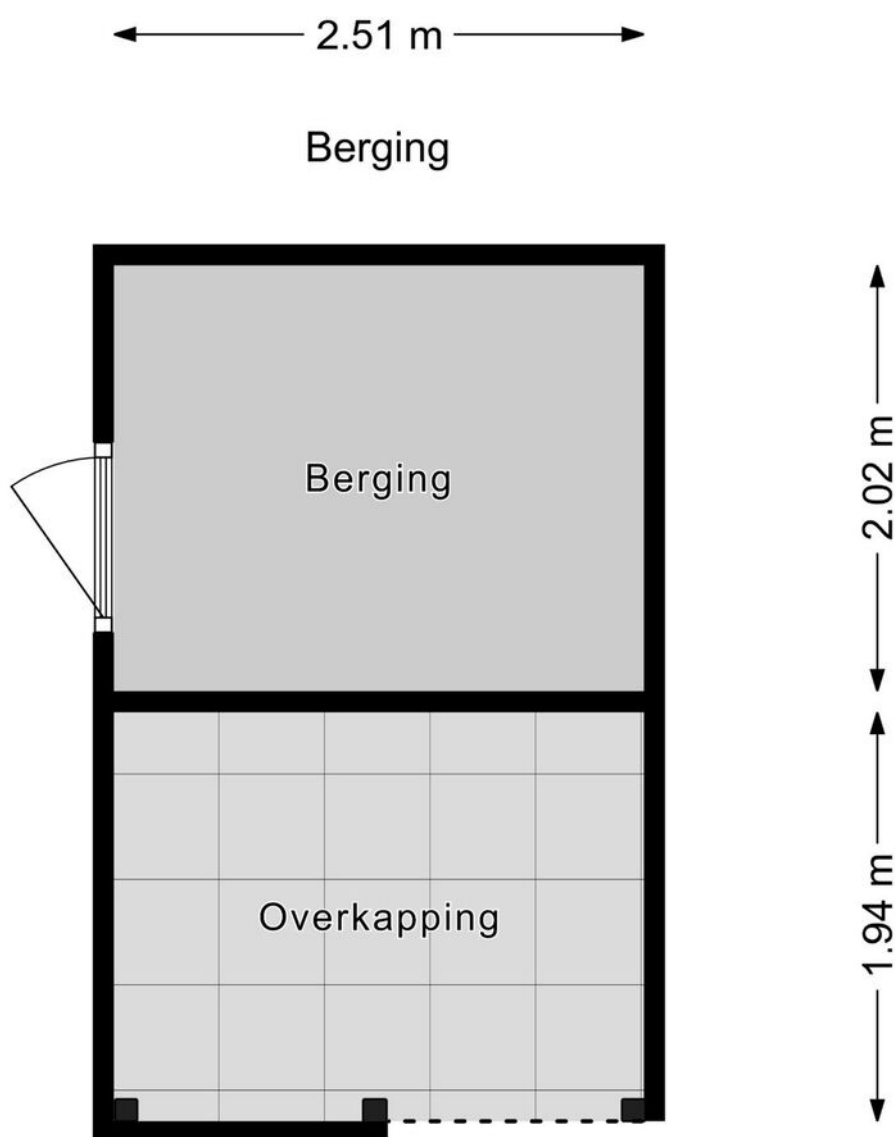


Plattegrond

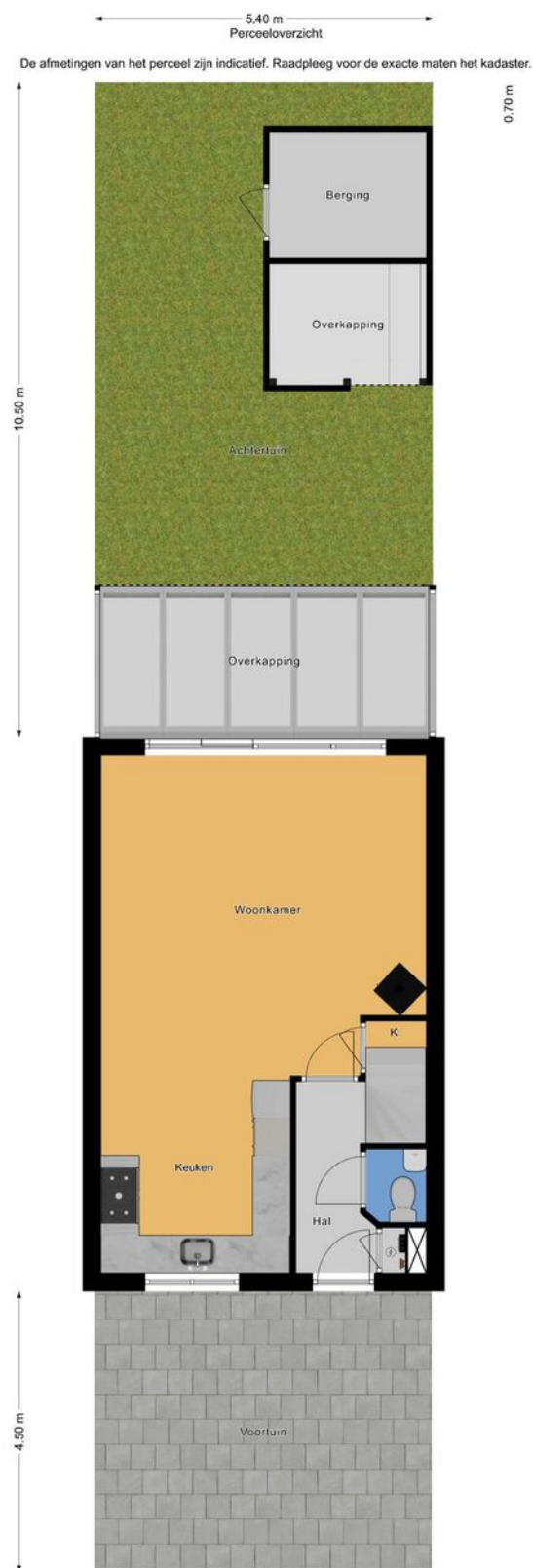




Plattegrond



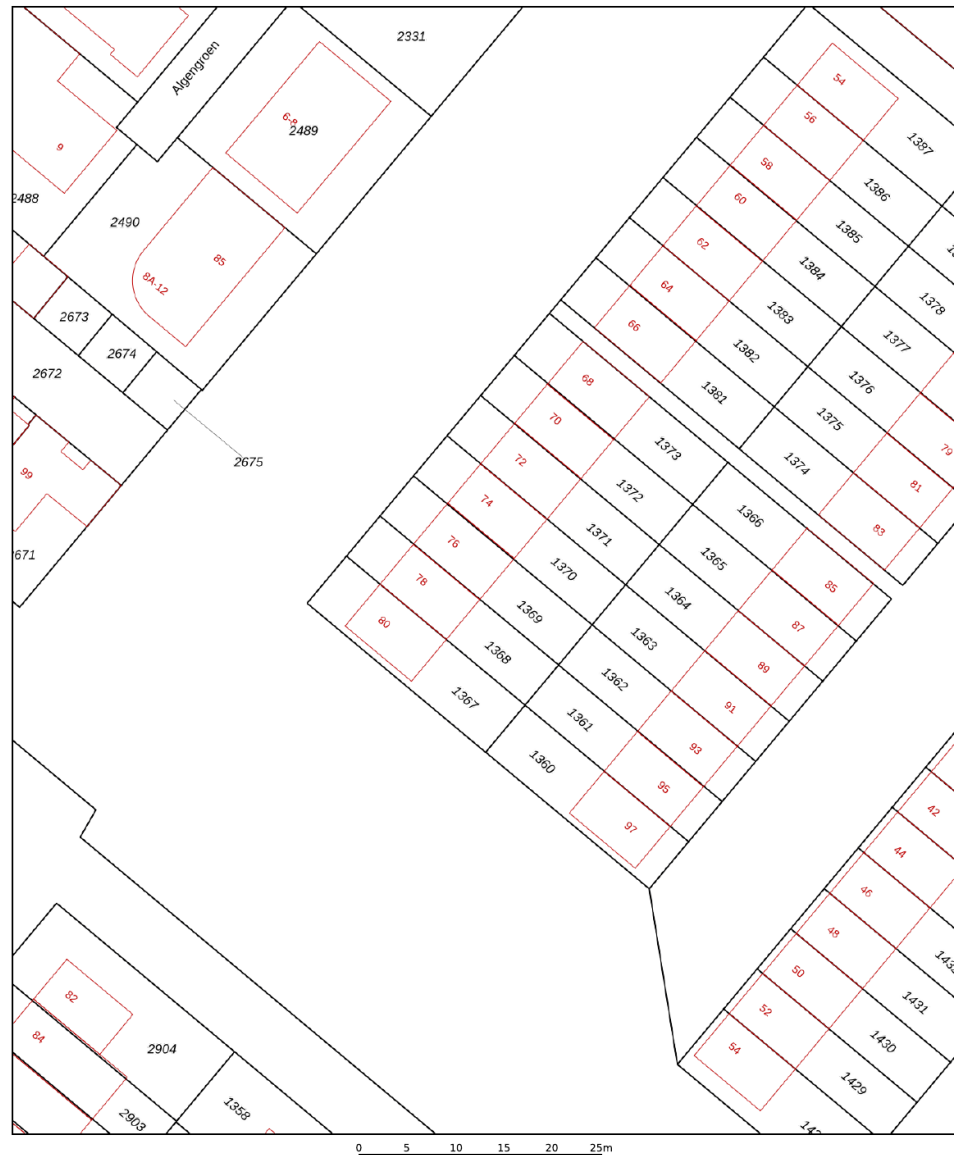
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
— Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2025
 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Zegwaard
 Sectie D
 Perceel 1369

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





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		
- Lampen: keuken (boven aanrecht), overloop zolder en badkamer (overige gaat mee)	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- ouderslaapkamer: linnenkast en boekenkast	X			
- planken in trapkast	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
- rolhordeur bij openslaande deuren nog nader te bepalen		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Tegels onder houdkachel gaan mee		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 achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessories, te weten				
- Shutters	X			
- lamp boven aanrecht	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			
- plankje boven wc		X		
- lamp		X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- lamp in badkamer	X			
- vierkanten kastjes aan de muur 2x en rolgordijn	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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
shutters keuken en ouderslaapkamer	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- ventilatorbox	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Lampen in voortuin	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Planken in de schuur	X			
2x houtopslag (excl hout)	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)		X		
- overkapping van hout incl zandbak	X			
- overkapping aan huis incl inbouwspots	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

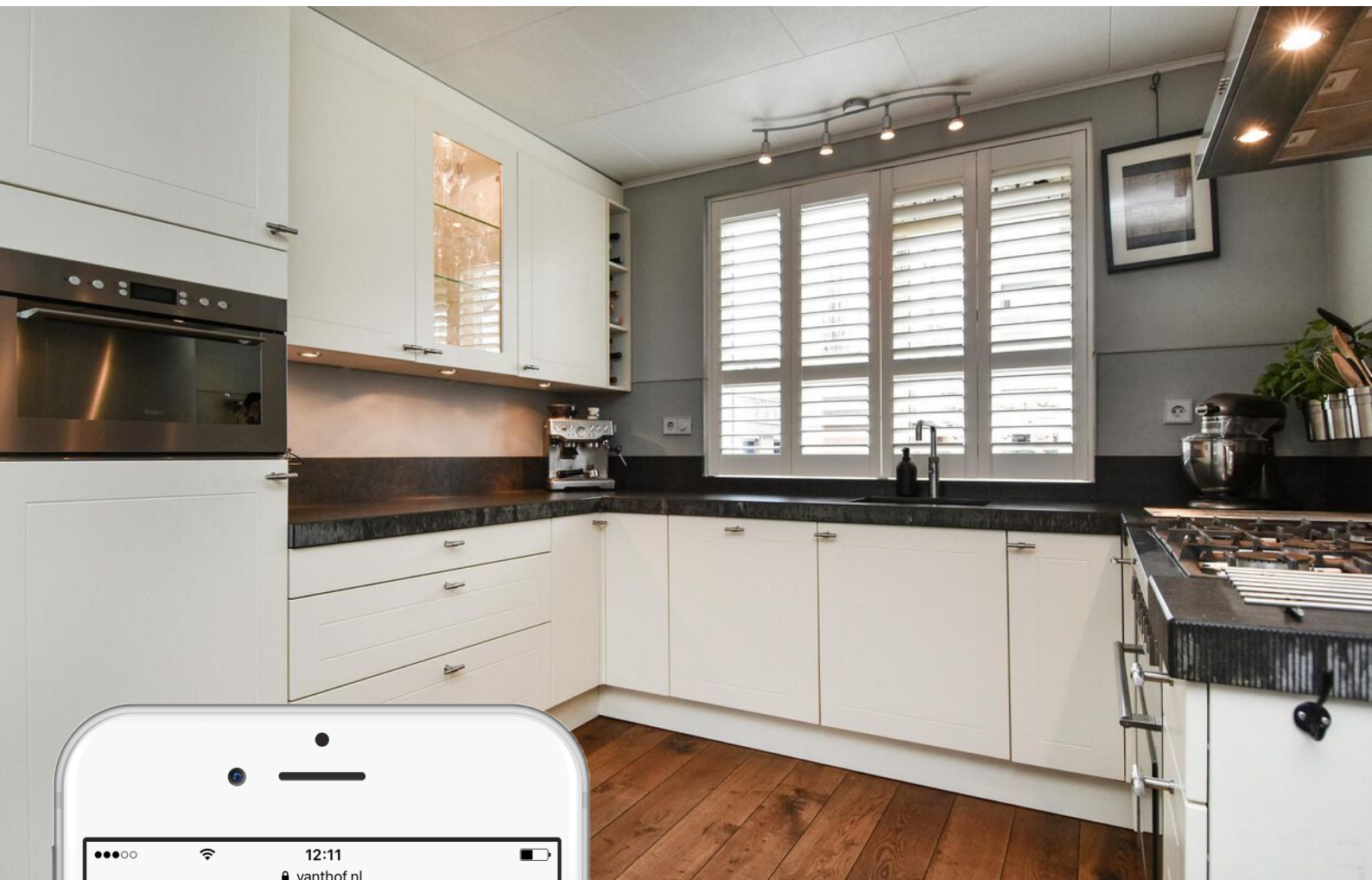


NWWI - Taxatie



"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