



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

155 m²

Inhoud

521 m³

Perceeloppervlakte

113 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4



Kenmerken

Soort woning

Bouwworm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

Bestaande bouw

1990

aan rustige weg, in
woonwijk

3

C

Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

zuidoost

achtertuin, voortuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel

2024

dubbel glas



Vraagprijs

€ 535.000,- k.k.

Onderhouden 5-kamer eengezinswoning met dakopbouw, aangebouwde serre én zonnige achtertuin! Deze woning biedt een zeer ruime woonoppervlakte en is o.a. voorzien van een royale en lichte woonkamer met een aangebouwde serre, open keuken met diverse inbouwapparatuur, 4 volwaardige slaapkamers (realiseren 5e slaapkamer mogelijk), complete badkamer en de woning is aanzienlijk vergroot door de geplaatste dakopbouw. Tevens is er een zonnige achtertuin op het zuidoosten en een stenen berging met elektra.

De woning is gesitueerd in de geliefde woonwijk Rokkeveen in de "Kleurenbuurt" in een groenrijke, kindvriendelijke en rustige omgeving. In directe nabijheid bevinden zich speelvoorzieningen, supermarkten, diverse (basis)scholen, gezondheidscentrum, sportaccommodaties, recreatiegebieden waaronder het Burgemeester Hoekstrapark en het Balijbos én het populaire winkelcentrum van Rokkeveen is op fietsafstand gelegen. Via het openbaar vervoer en de nabijgelegen uitvalswegen zijn de steden Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Delft makkelijk te bereiken.

Kortom een zeer ruime tussenwoning met een uitstekende ligging! De dakopbouw en de aangebouwde serre maken deze woning extra uniek.

Indeling

Begane grond:

Entree met meterkast en toiletruimte (2025) met fontein. Vanuit de hal is de trapopgang naar de bovengelegen verdieping te betreden. Lichte en ruim opgezette woonkamer met een aangebouwde serre die is voorzien van kunststof schuifdeuren. Aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd met diverse inbouwapparatuur waaronder 5-pitsgasfornuis, vaatwasser (Samsung 2025) en voldoende opbergruimte. Ook bevindt zich in de woonkamer een provisiekast bij de trapzijde voor opbergruimte.

Eerste verdieping:

Vanuit de overloop is er toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde is de eerste volwaardige slaapkamer gesitueerd en aan de achterzijde bevinden zich de overige twee volwaardige slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer. Alle ruimtes zijn voorzien van veel lichtinval d.m.v. de vele raampartijen. Complete en diepe badkamer voorzien van vloerverwarming, douchecabine, ligbad (whirlpool), dubbele wastafelmeubel, radiator en wasmachine- en droger aansluiting.

Tweede verdieping:

Overloop met dakvenster en aparte ruimte met opstelplaats c.v.-ketel (2024) en mechanische ventilatie. Riante verdieping waar d.m.v. de dakopbouw een extra volwaardige verdieping is gerealiseerd. Deze ruimte biedt de mogelijkheid tot het creëren van een 5e slaapkamer.

Tuin:

De aangelegde voortuin biedt toegang tot deze onderhouden en ruim opgezette woning. De keurig aangelegde zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een stenen berging met elektra en een achterom.

Bijzonderheden:

- Onderhouden 5-kamer eengezinswoning;
- Gelegen in de populaire, kindvriendelijke en groenrijke woonwijk Rokkeveen;
- Aanzienlijk ruime tussenwoning met dakopbouw;
- Lichte en ruim opgezette woonkamer met serre;
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- 4 volwaardige slaapkamers (realiseren 5e slaapkamer mogelijk);
- Complete badkamer met vloerverwarming;
- C.V.-Ketel 2024 (eigendom);
- Energielabel C geldig tot 17-01-2029;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Dakbedekking vernieuwd in 2025;
- Zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten;
- Vrijstaande stenen berging met elektra;
- Ideale ligging nabij diverse voorzieningen zoals het winkelcentrum Rokkeveen;
- De afmeting woonoppervlakte is inclusief de serre (deze is feitelijk gebouwgebonden buitenruimte);
- Van toepassing zijn o.a. de Asbest-, Ouderdomsclausule;
- Oplevering in overleg.

Heeft u interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

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.







































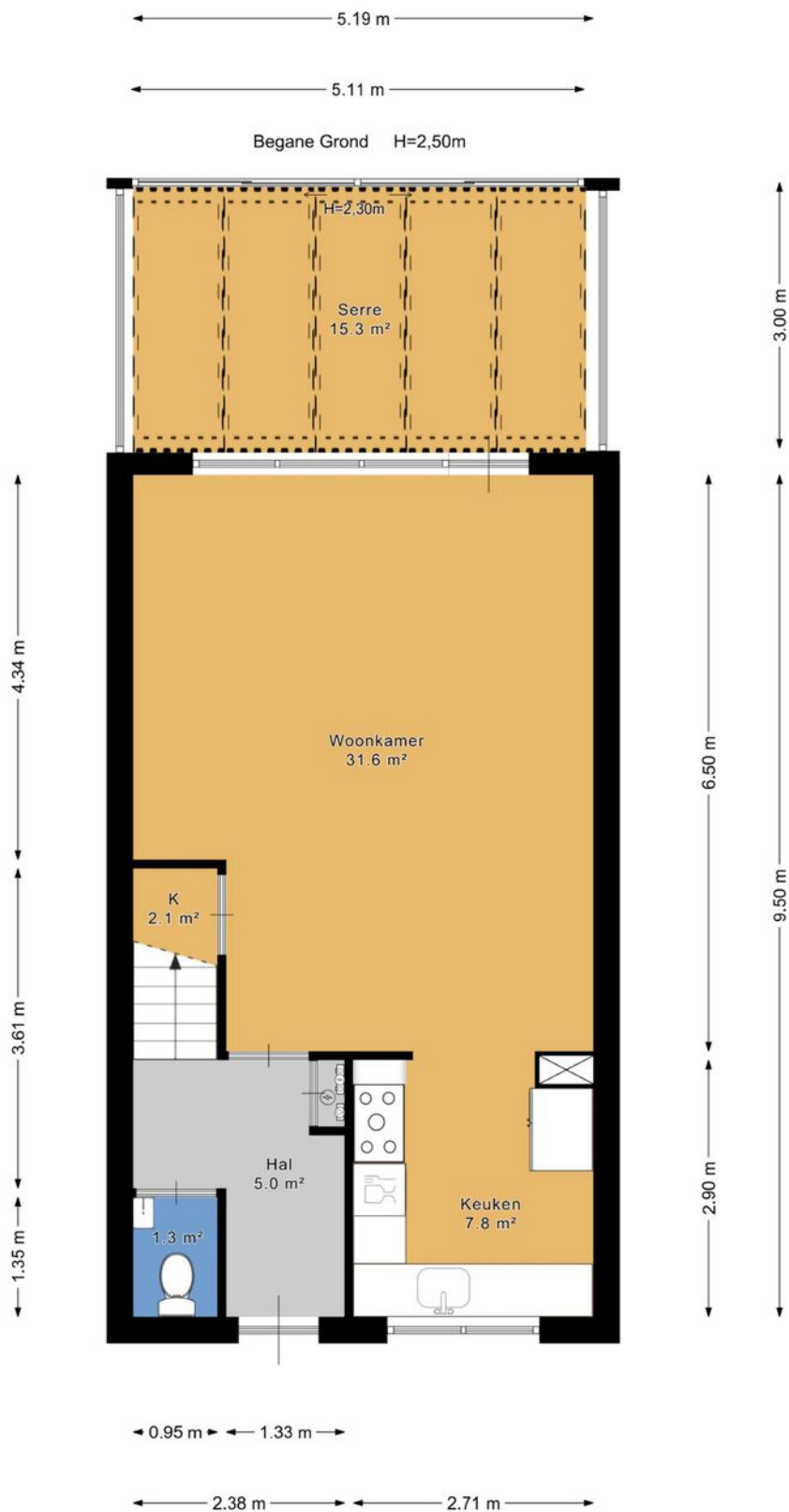




C



Plattegrond



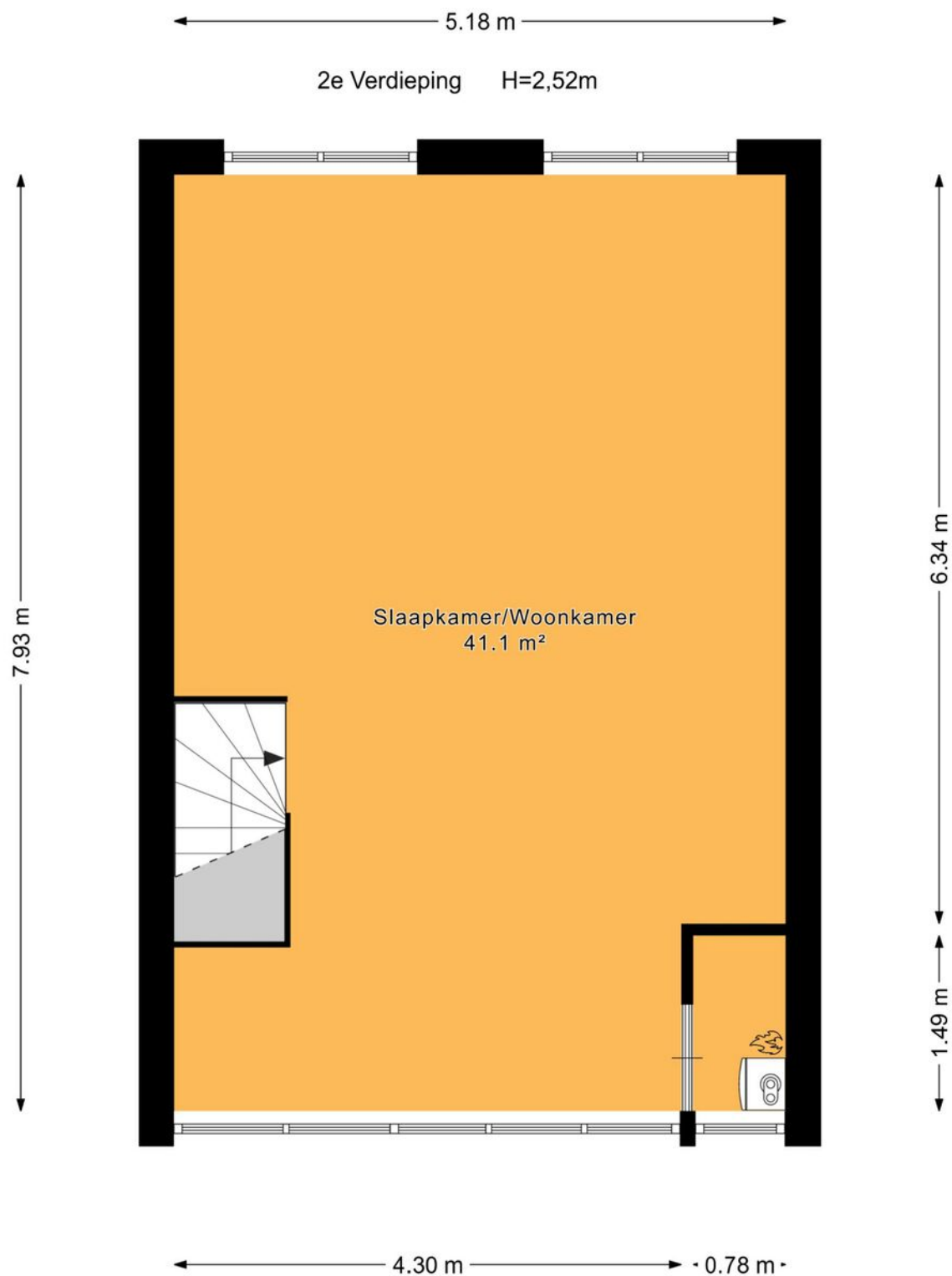


Plattegrond





Plattegrond

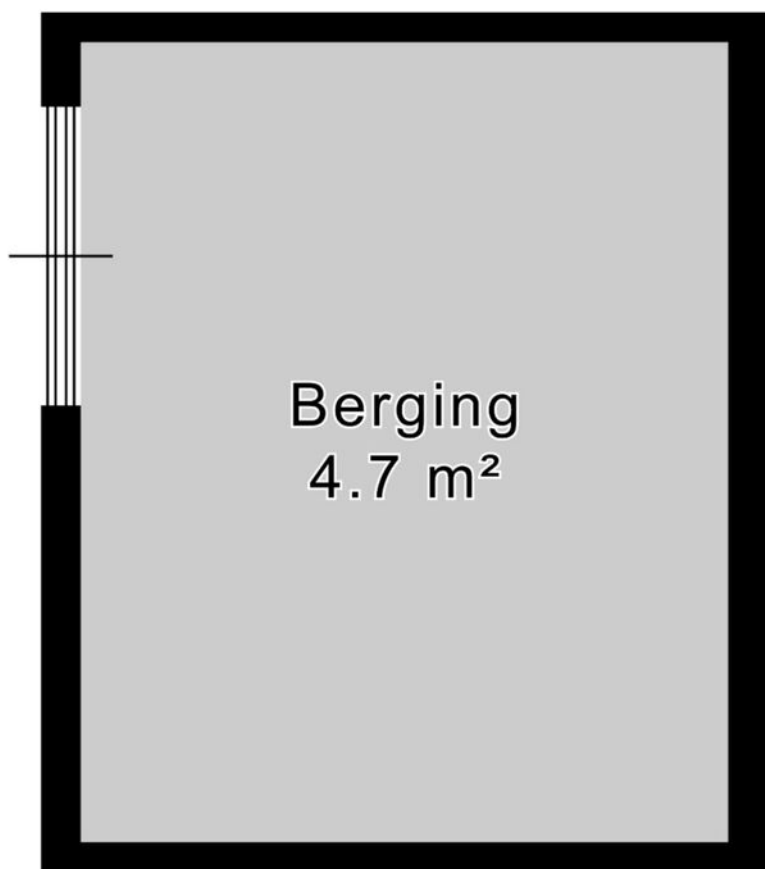




Plattegrond

← 1.95 m →

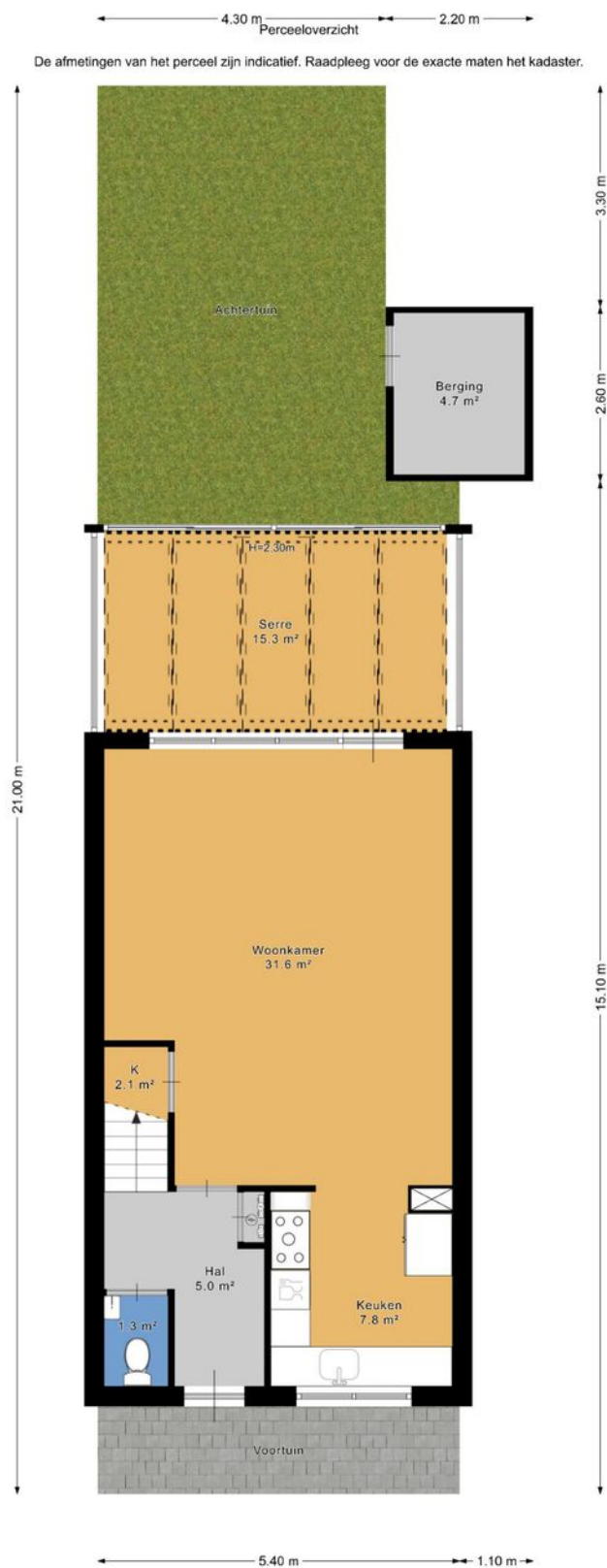
Berging



↑
2.41 m
↓



Plattegrond

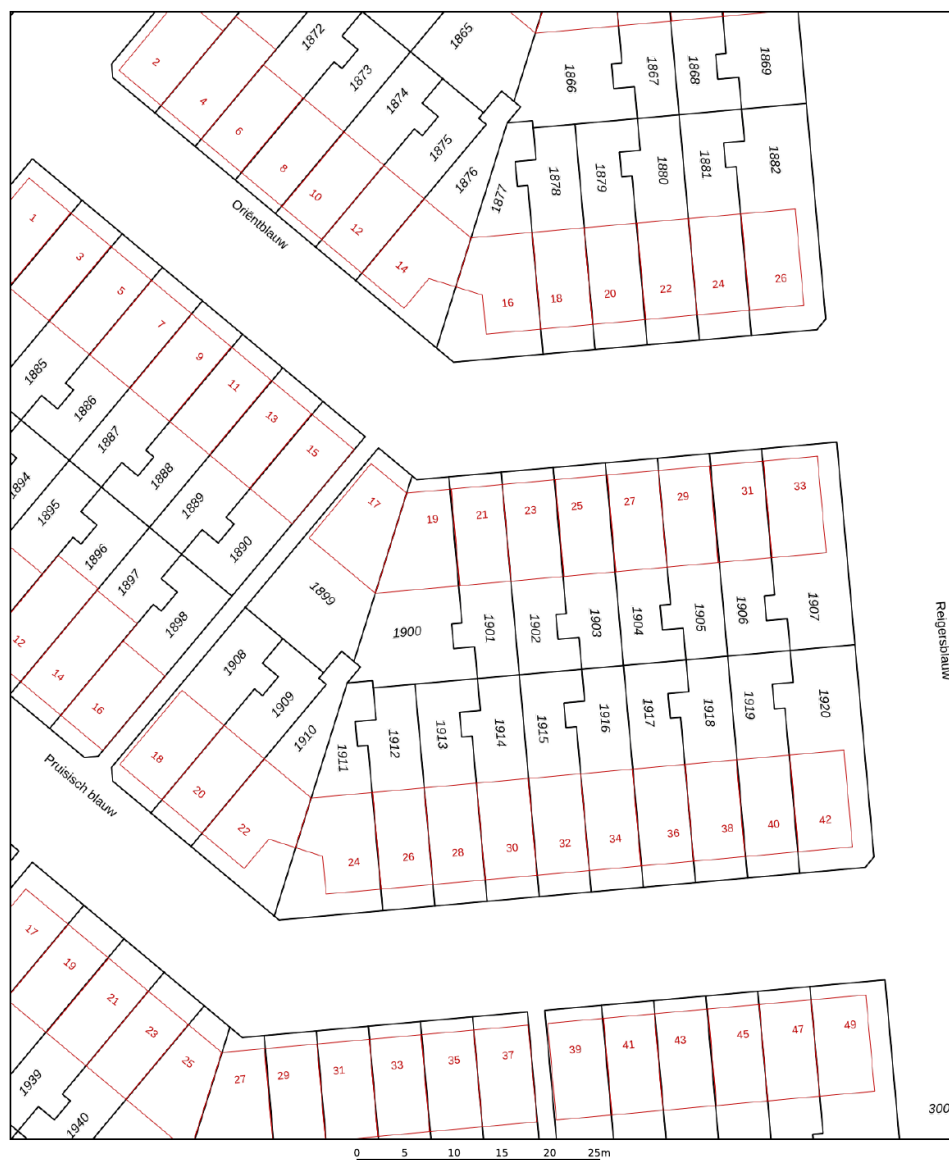





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | |
|--|--|--|
| 12345 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing | Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zegwaard Sectie D Perceel 1901 | kadaster  |
|--|--|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 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 | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - planken in de zolder | 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 | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | X | | | |
| - parketvloer | X | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | | |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | X | | | |
| - | | | | 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 |
| - koelkast | | | | X |
| - vriezer | X | | | |
| - koel-vriescombinatie | | | | X |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | 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 |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | X | | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - 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 | | |
| - | | | | 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 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Zonnepanelen | | | | X |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | 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 |
| | | | | X |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | | X |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | | X |
| (Broei)kas | | | | X |
| Serre met veiligheidsdeuren met sleutel | X | | | |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - | | | | 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

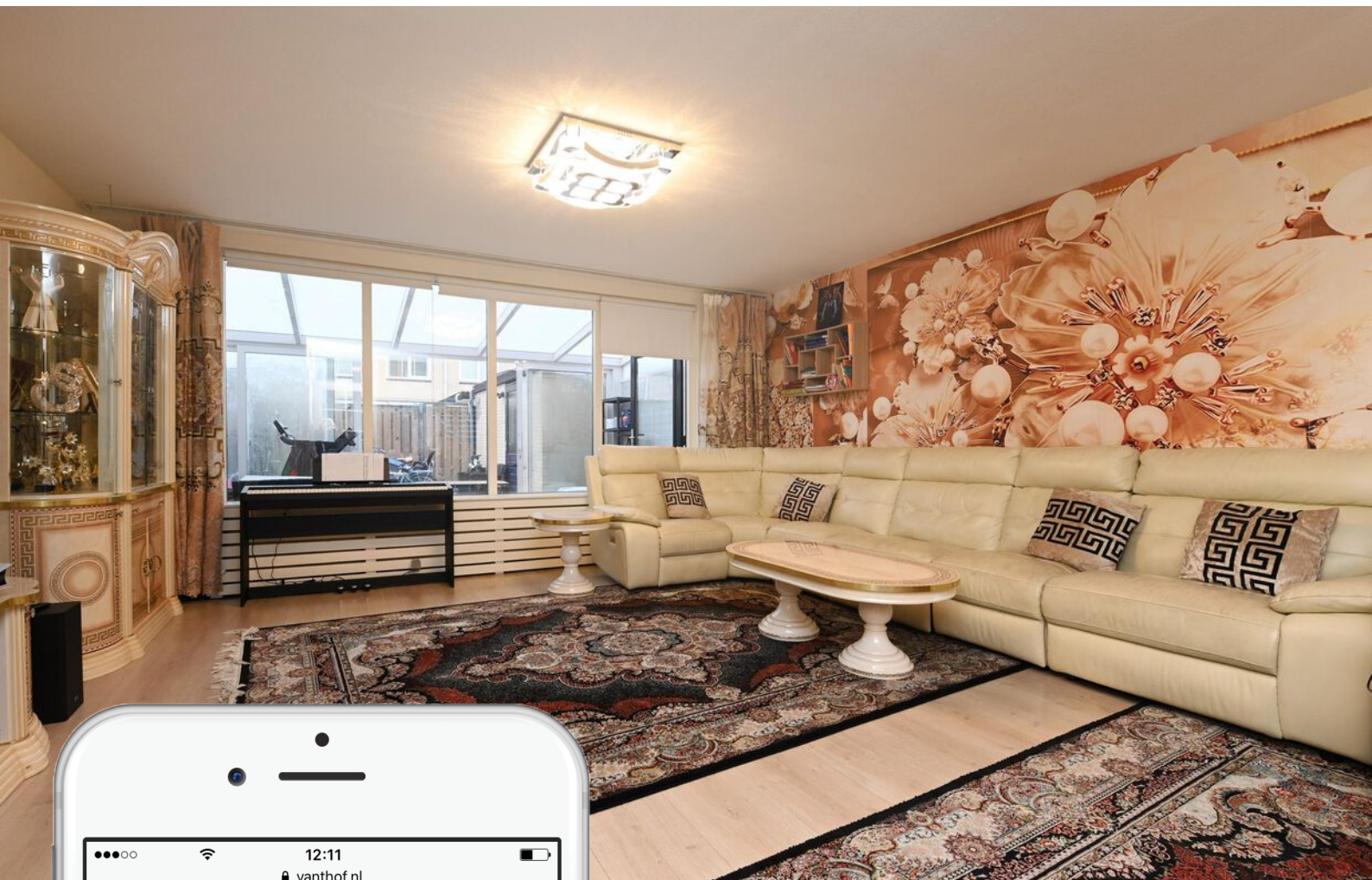


NWWI - Taxatie



"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