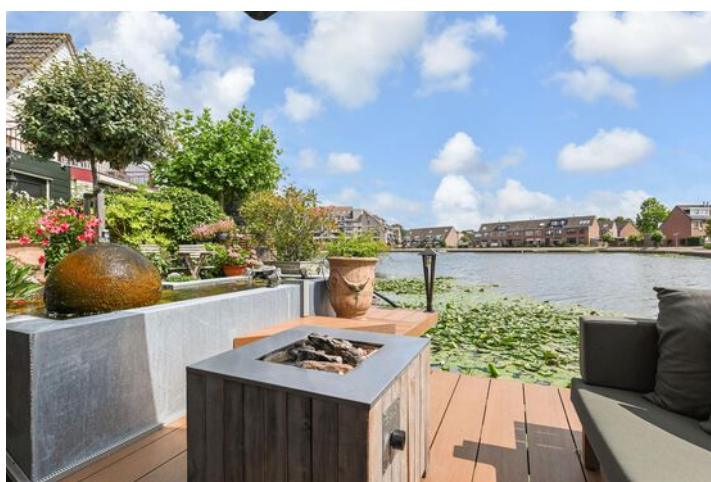




Pinaskade 82

2725 ER | 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

145 m²

Inhoud

535 m³

Perceeloppervlakte

178 m²

Kamers

4

Slaapkamers

2



Kenmerken

Soort woning
Bouwjaar
Ligging

villa
1983
aan water, in
woonwijk, vrij
uitzicht, open ligging

Aantal verdiepingen
Energieklasse

3
A+++



Voorzieningen

Tuinligging
Tuintype
Parkeergelegenheid
Verwarming

zuidwest
achtertuin, voortuin, zijtuin
openbaar parkeren
vloerverwarming
gedeeltelijk, gashaard
volledig geïsoleerd

Isolatievormen

Vraagprijs

€ 900.000,- k.k.

WONEN OP EEN TOP LOCATIE!!!

Vrijstaand wonen, direct aan een vaarverbinding met het Noord-Aa, in een woning welke geheel is toegespitst op energiezuinigheid.

Deze markante, direct aan het water gelegen, vrijstaande villa is van alle luxe voorzien, met een meer dan riante woonkamer, luxe keuken, 3 (slaap)kamers, badkamer en een achtertuin met diverse terrassen en vlonders direct aan het water.

Naast de op het zuid/westen gesitueerde achtertuin beschikt de woning over een voortuin met een parkeerplaats en ligging in een rustige, eindigende straat!

De ligging in deze gewilde wijk is gunstig t.o.v. het recreatiegebied, basis scholen, voortgezet onderwijs en op fietsafstand van het winkelcentrum en dichtbij het Stadshart.

De woning is aan de voorzijde over alle verdiepingen vergroot, waardoor er zeer veel extra ruimte is ontstaan, met de navolgende indeling:

De entree is direct in de woning en de open keuken. Deze open keuken, welke zeer luxe is uitgevoerd heeft zowel een rechte opstelling en een kookeiland, met alle denkbare inbouw apparatuur en een natuursteen werkblad.

De inbouw apparatuur bestaat uit: vaatwasser, Quooker met extra koud/warmwater kraan, inductie kookplaat (2025), afzuiger en een oven.

De open keuken gaat over in de zeer ruime woonkamer, welke een oppervlakte heeft van maar liefst 58m².

De woonkamer is onderverdeeld in een ruime eetkamer en een tuingerichte, zitkamer, welke is voorzien van een erker en twee keer dubbele deuren naar de tuin. In de zitkamer is een gezellige gashaard, extra ramen en een markante, natuurstenen wenteltrap naar de verdieping.

Via de dubbele deuren kom je in de in 2025 geheel vernieuwde achtertuin, welke is voorzien van diverse terrassen, vlonders, een vijver en een aangebouwde berging met speciale wijnkast.

De tuin is gesitueerd aan het brede deel van de vaarverbinding en een oriëntatie op het zuid/westen.

Terug in de woning, valt de open verbinding van alle ruimtes op, met een tussen blok midden in de woning met hier de meterkast (16 groepen, 3x 3 fase, pv groep) en de toiletruimte.

Vanuit de keuken is een deur naar de bijkeuken/berging, welke ook vanaf de straat alsmede de tuin kan worden bereikt. De bijkeuken beschikt over de wasmachine- en droger aansluiting.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met hieronder vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de natuurstenen wenteltrap kom je direct op de ruime overloop met werkkamer. Deze werkkamer heeft een oppervlakte van circa 21m², is uitgevoerd met een inloopkast en een kamer en suite met de slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

Deze slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 11m², welke beschikt over dubbele deuren met Frans balkon, nok in het zicht (ruimtelijke werking), een gezellige gashaard en bergruimte. De huidige bestemming van deze slaapkamer is een mooie study.

Aan de achterzijde van de woning is een grote slaapkamer van circa 18m² gesitueerd, met inbouw kasten en dubbele deuren naar het balkon.

De luxe badkamer is volledig betegeld en beschikt over een grote instapdouche/stoomcabine, dubbel wastafelmeubel, ligbad/whirlpool, closet en muziek installatie.

Er is een c.v.- ruimte met c.v.-ketel en hybride warmte pomp.

De verdieping is voorzien van houten topplaag vloer met hieronder een rubber ondervloer.

Zolderverdieping:

Middels een schaartrap te bereiken zolder met een stahoogte van circa 170cm met hier de fluisterstille unit van de airco's.

Dus zoek je een zeer ruime en luxe woning, gelegen op een unieke locatie aan het water, met een zeer zonnige tuin?!

Dan is dit wellicht jouw woning!!

Bijzonderheden:

- Uniek gelegen woning!
- Zeer ruime woonkamer van circa 58m²;
- Luxe keuken;
- Twee ruime slaapkamers en een grote werkkamer;
- Direct aan het water grenzende, zonnige tuin op het zuid/westen;
- Balkon aan de waterzijde van de woning;
- Tuinaanleg (2025) en vijver (2026);
- Vloerverwarming gehele begane grond en een Hybride warmtepomp;
- Volledig op energielabel ingericht A+++;
- Alle kamers zijn voorzien van airco's;
- 28 zonnepanelen (2020) en thuis batterij;
- Zonnescreens in de gehele woning en drie rolluiken begane grond;
- Buitenschilderwerk 2024;
- Kindvriendelijke woonomgeving, erg gunstige ligging nabij uitvalswegen, openbaar vervoer, winkelcentrum;
- Van toepassing zijn de Asbest- en Ouderdomsclausule;
- Oplevering in overleg (indicatie december 2026).

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. Van toepassing zijn o.a. de Asbest- en Ouderdomsclausule.





















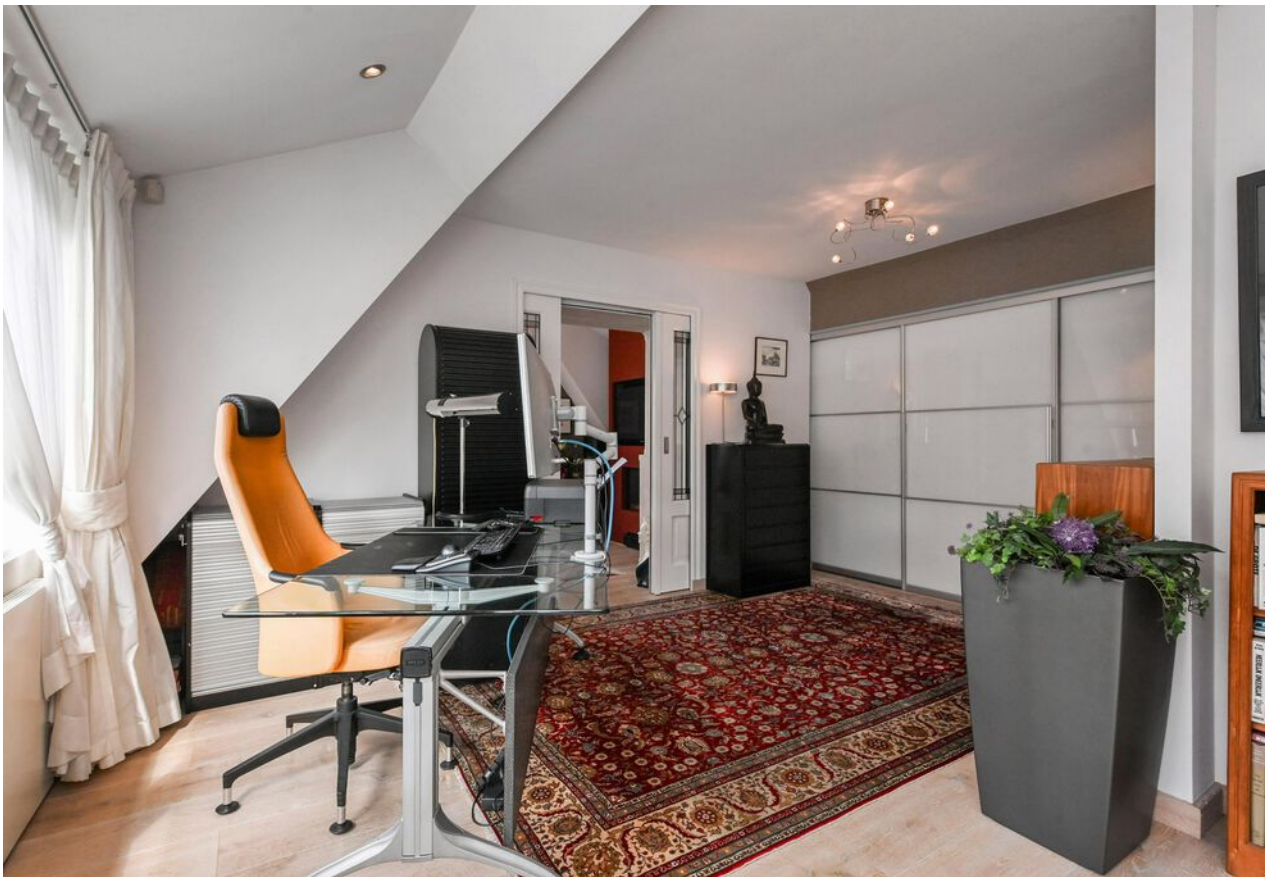






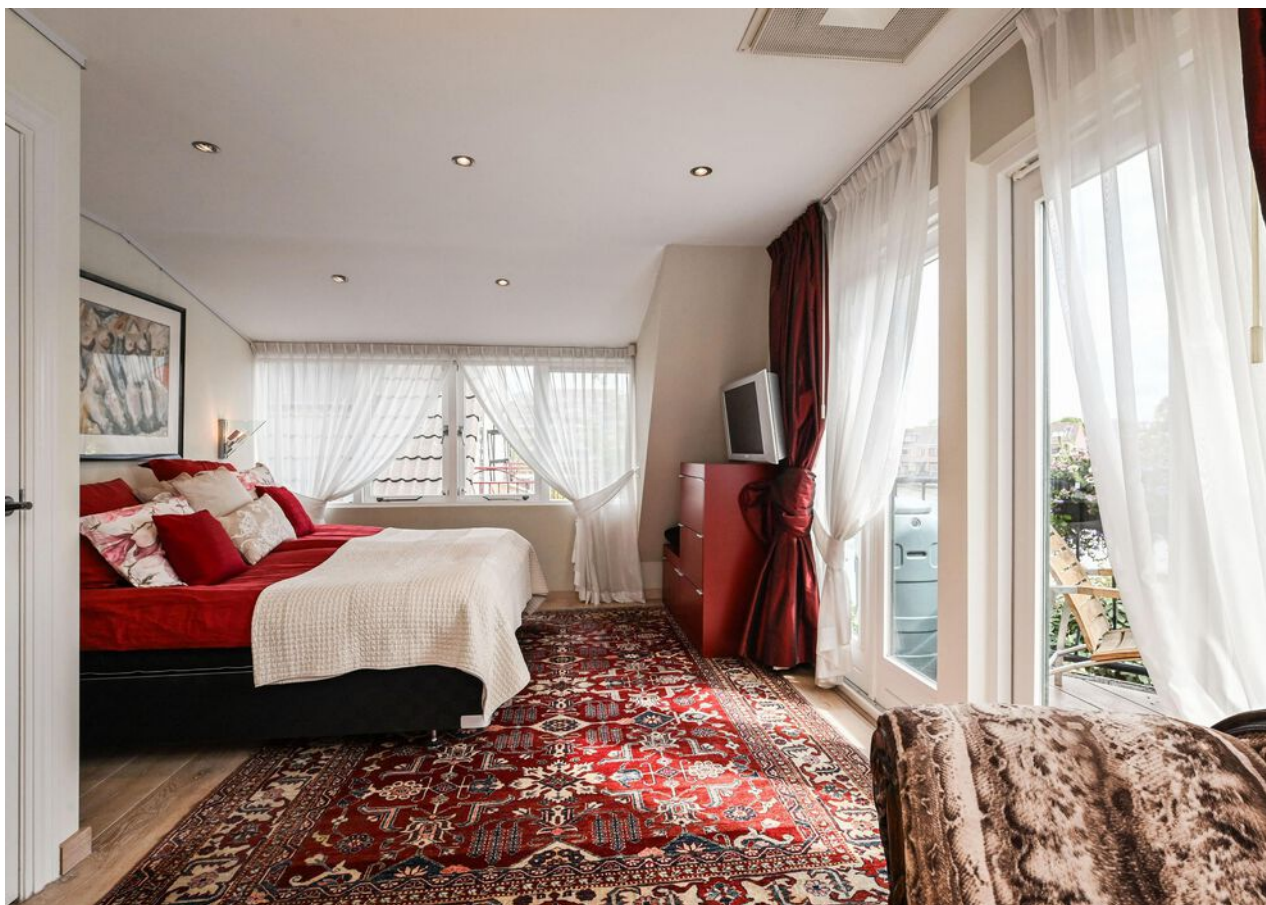






















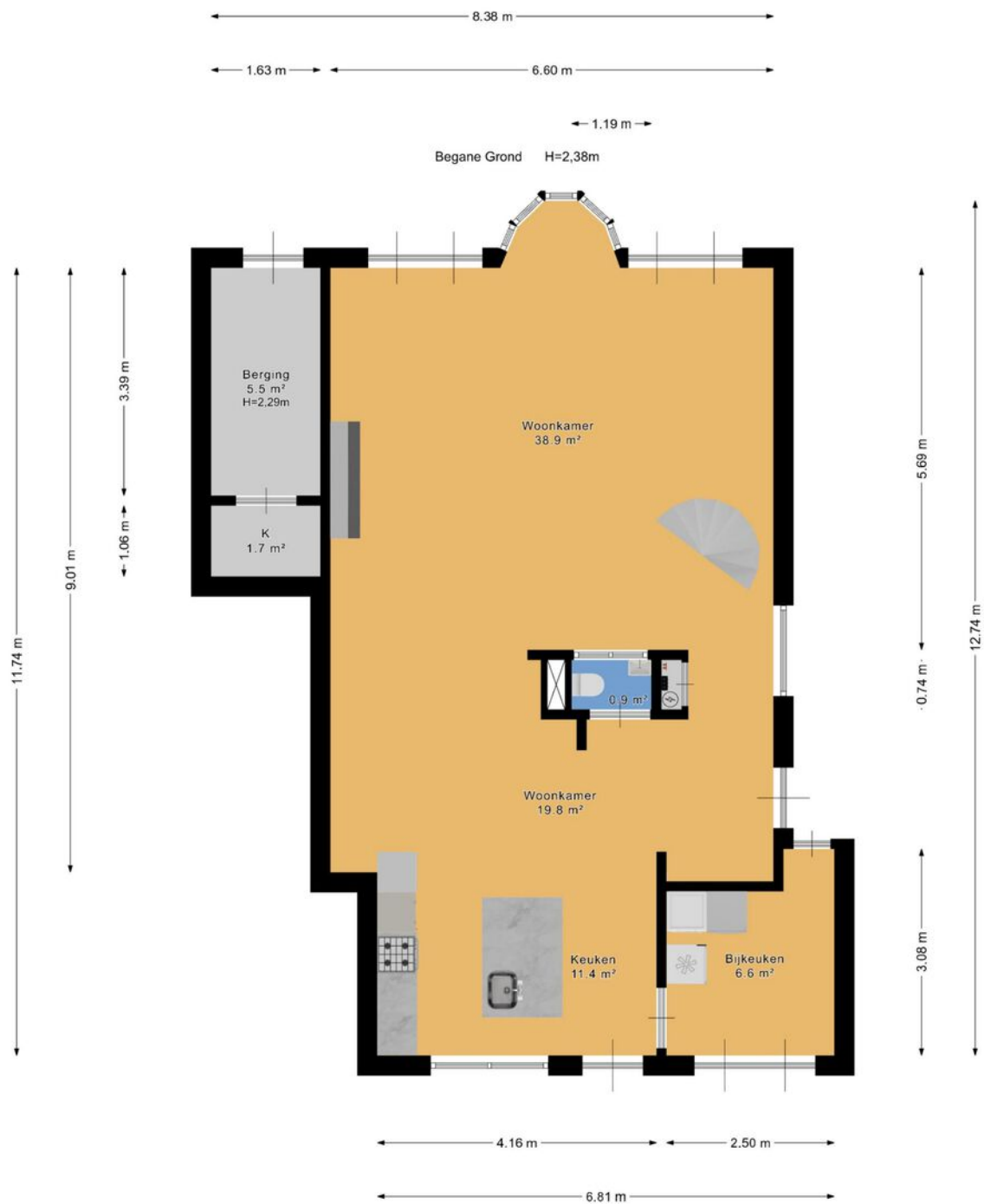




A+++



Plattegrond





Plattegrond

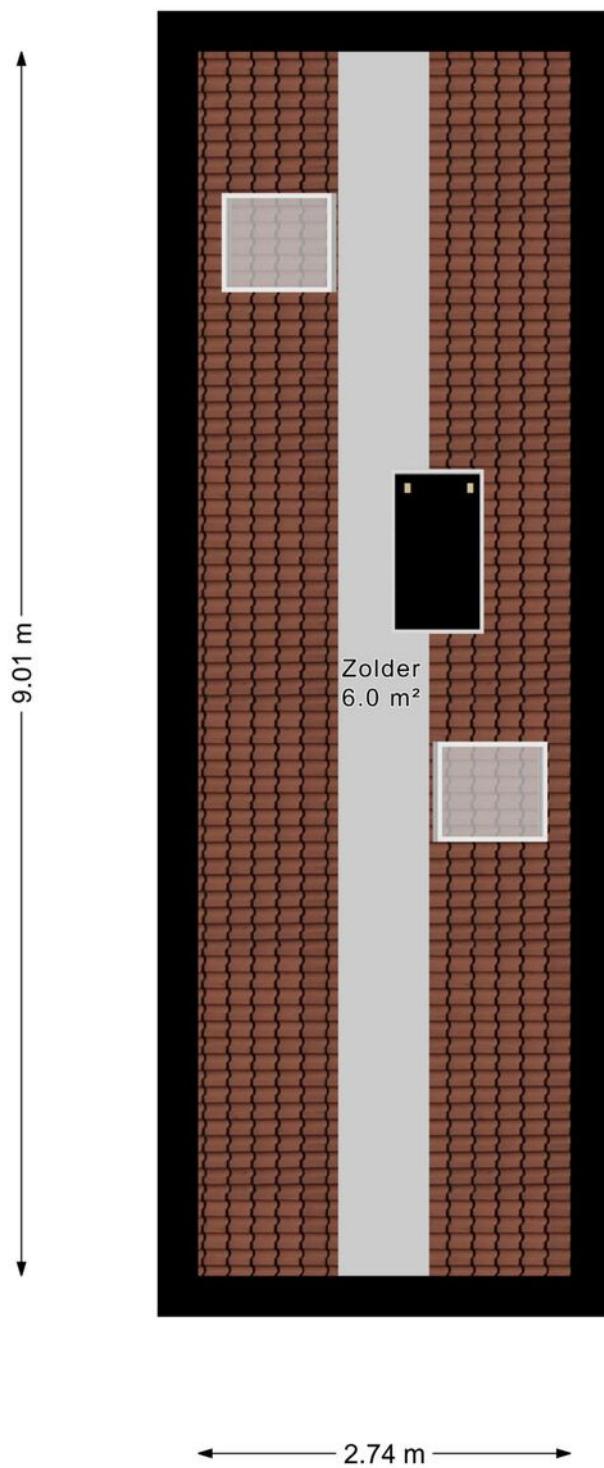




Plattegrond

0.67 m

2e Verdieping H= 1,69m





Plattegrond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 25 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zoetermeer	
Huisnummer	Sectie D	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2229	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026 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		
- Lamp naast voordeur, kroonluchters werkamer 2, plafondlampen werkkamer 1 blijven achter	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- slaapkamer, garderobe kast, boekenkast werkkamer 2, kleine roldeurkastjes 2 werkkamer 1	X			
- bureaus werkkamers en bureau stoelen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- vouwgordijnen keuken, werkkamers		X		
- schilderij ophangstelsel, 3 Tv's,				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	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			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessories, te weten				
- geïsoleerde wijnkast in schuur met rekken voor 500 flessen	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			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
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			
- geluidsinstallatie badkamer BluOS	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			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
automatisch watergeef systeem, pompen en attributen vijver, borstel vlonder planken,				X
Waterontharder met zout voorraad				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- thuis batterijen 10KW	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
terracotta potten, alle tuinmeubilair, parasol met houder		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
alle losse spots				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
waadpak maat 45	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- losse spots tuin gaan mee		X		
- metalen sierstandaards, beelden,		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.

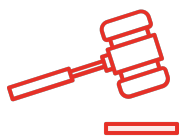
Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



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

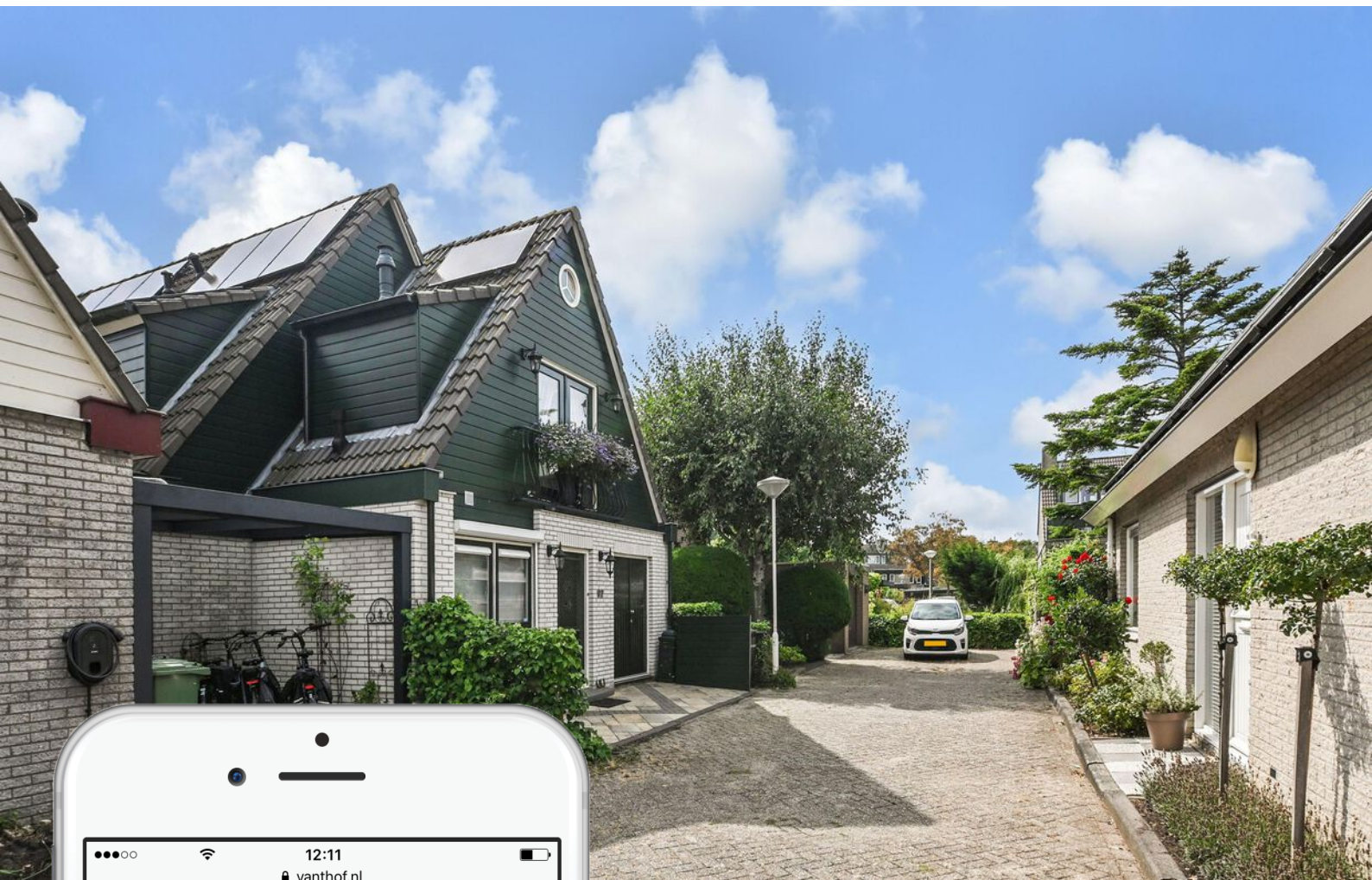


NWWI - Taxatie



"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