



van SWIETENSTRAAT 18  
2381TL ZOETERWOUDE  
VRAAGPRIJS : 295.000,-- k.k.

## TUSSENWONING



**In de wijk Westwout nabij het centrum van het dorp ligt deze ruime tussenwoning. Voor- en achtertuin (OZO) met poort en achterom. Voorgevel kunststof kozijnen met dubbel glas, kunststof voordeur en pui. Woning verdient modernisering en een goede opknapbeurt. Drie slaapkamers waaronder royale zolderslaapkamer met dakkapel achter.**

**Woonoppervlakte ca. 119m<sup>2</sup>. Bouwjaar 1970. Volume ca. 375m<sup>3</sup>.  
Energie label : voorlopig C**



## **Van Swietenstraat 18, 2381 TL Zoeterwoude**

Ruime eengezinswoning in fijne woonwijk, nabij uitvalswegen, snelwegen en nabij centrum oude dorp met kleine winkelcentrum. Wonen in een dorp in de directe nabijheid van de grote steden Leiden en Zoetermeer.

De woning is enigszins gedateerd maar verdient zeker modernisering. De woning is destijds onder architectuur van architect Koerts gebouwd.

### **Indeling**

Via de voortuin naar de entree met kunststof pui, kunststof voordeur en kunststof kozijnen. Ruime en vergrootte hal met meterkast en entree naar toiletruimte deels doorlopend onder de vaste trap naar de etages.

Woonkamer over gehele diepte van de woning, parketvloer en gestileerde gashaard met schouw.

Entree naar de keuken vanuit de woonkamer, de keuken is redelijk eenvoudig om te bouwen tot open keuken. De keukeninrichting is gedateerd en modernisering is gewenst.

Vanuit de keuken toegang tot de grote achtertuin op OZO met poort en achterom. Tevens vanuit de tuin toegang tot de aangebouwde berging, De berging heeft zeker een opknapbeurt nodig. Op de achtergevel een zonnescerm want de tuin ligt gunstig op de zon.

### **Etage**

Overloop met vaste trap naar de zolderetage, 2 (voorheen 3) slaapkamers, badkamer. De achterste twee slaapkamers zijn bij elkaar getrokken tot een zeer royale slaapkamer. Royale voor-slaapkamer met kunststof kozijnen en dubbel glas. De badkamer heeft goede afmetingen en heeft een buiten raam (kunststof en dubbel glas). Ook de badkamer is aan een opknapbeurt toe want niet meer van deze tijd.

### **Zolderetage**

Kleine overloop met toegang tot twee kleine ruimtes onder het schuine dak (links en rechts). De ene ruimte is de stookruimte met opstelling badgeiser en CV-ketel. De andere ruimte zou men inloopkast kunnen noemen of eventueel kunnen bestempelen tot wasruimte.

Royale zolderkamer met dakkapel achter. De zolder heeft enorme potentie als men zowel voor als achter een dakkapel met maximale breedte zou plaatsen. De twee kleine ruimtes bij de overloop zouden dan volwaardige kamers/ruimten worden voor allerlei doeleinden. Ook de zolderkamer verdient modernisering, plafonds bijvoorbeeld zijn hier nog afgewerkt met zachtboard.

### **Tuinen**

Voortuin van ca. 24 m<sup>2</sup>. op Oost-Noord-Oost parallel aan nieuwe stoep en nieuwe verharde weg (2018/2019) .Achtertuin van ca. 70m<sup>2</sup>. gelegen op Oost-Zuid-Oost , met poort en achterom. Door de gunstige ligging tot lang in de middag de zon in de tuin mogelijk. Beide tuinen moeten opnieuw worden aangelegd desgewenst.

## BIJZONDERHEDEN

Bouwjaar	:	1970
Perceeloppervlakte	:	143 m2
Woonoppervlakte	:	ca. 119m2          Inhoud : ca. 375m3
Ligging	:	aan een rustige wijkstraat
Parkeren	:	aan openbare weg.
Onderhoud	:	Binnen : matig          Buiten: redelijk
Dak	:	zadeldak met pannen gedekt.
Verwarming	:	CV-ketel
Warmwatervoorziening	:	badgeiser, close-in boiler in keuken
Isolatie	:	woning is grotendeels voorzien van dubbel glas
Berging/garage	:	aan achterzijde woning aangebouwde stenen schuur.
Tuin	:	voortuin en achtertuin (met poort en achterom)
Kadaster	:	gemeente Zoeterwoude, sectie E 3185
Oplevering	:	in overleg (kan snel)
Energie <span>­</span> label	:	voorlopig Energie <span>­</span> label : C

=====

In/bij oudere woningen kunnen asbesthoudende materialen, loden leidingen en/of een ondergrondse olietank (mogelijk met bodemverontreiniging) aanwezig zijn. Bovendien kunnen aan dergelijke panden ten aanzien van de bouw­kwaliteit en dergelijke minder eisen gesteld worden dan aan nieuwe(re) woningen. Indien hierover bij potentiële kopers twijfels bestaan dan dienen zij daartoe zelf nader onderzoek te (laten) plegen.

Eventuele bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon) gebruik.

Bovenstaande gegevens hebben een vrijblijvend/informatief karakter en dienen uitsluitend te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Omschrijvingen en eventueel vermelde afmetingen zijn globaal en indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

**Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:**

**Blokland Makelaardij B.V., Dorpsstraat 10 2381 EL Zoeterwoude, 071 – 580 99 55**

**[www.blokland-makelaardij.nl](http://www.blokland-makelaardij.nl)**

**E: [info @ blokland-makelaardij.nl](mailto:info@blokland-makelaardij.nl)**

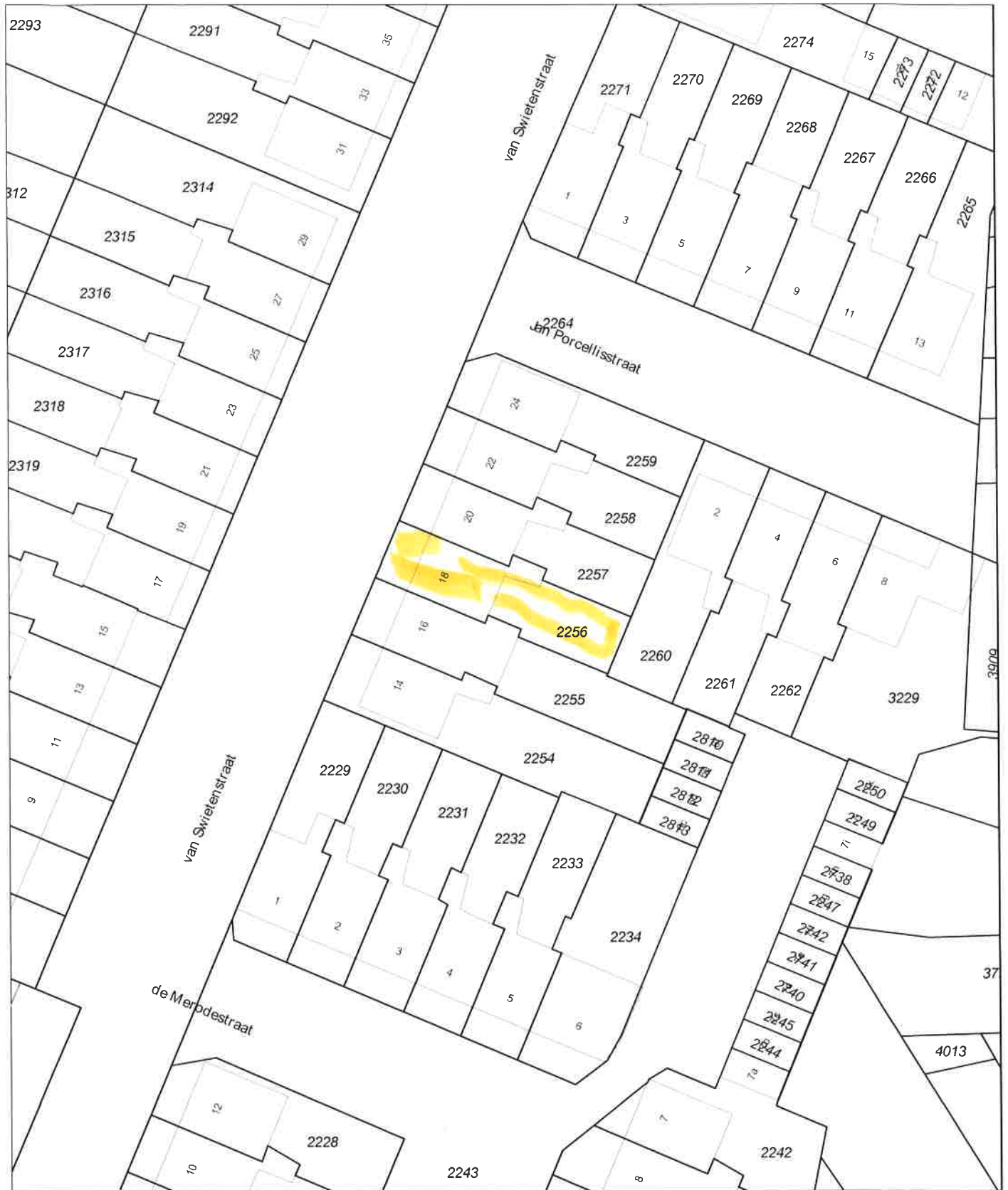
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 kadaster.

Voor onze koopakte gelden de landelijke standaard regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie minimaal 10% van de koopsom. Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door de verkoper.

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend.

Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Blokland Makelaardij Zoeterwoude opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben beide partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen VBO-aankoopmakelaar in.



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

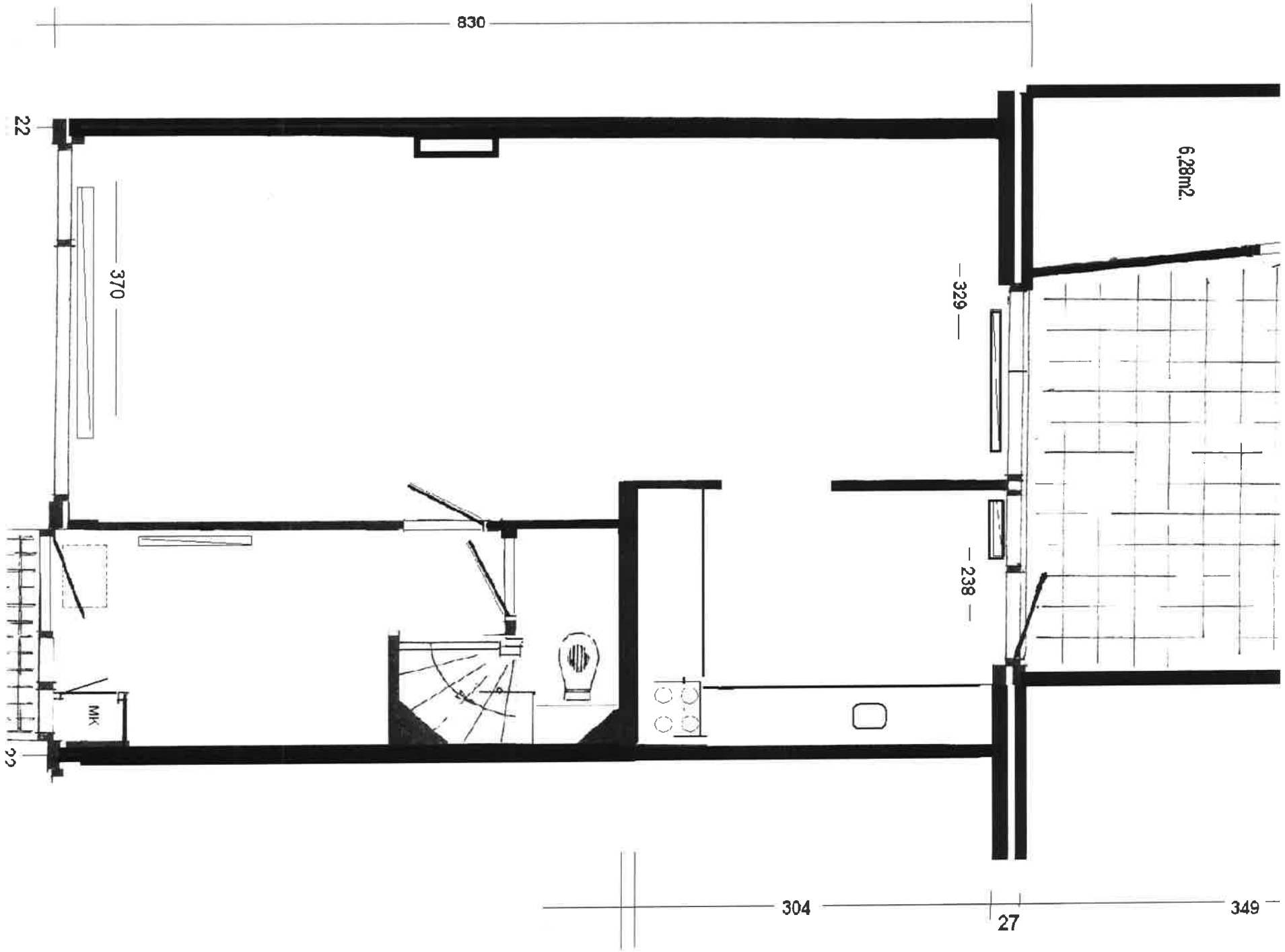
Schaal 1:500

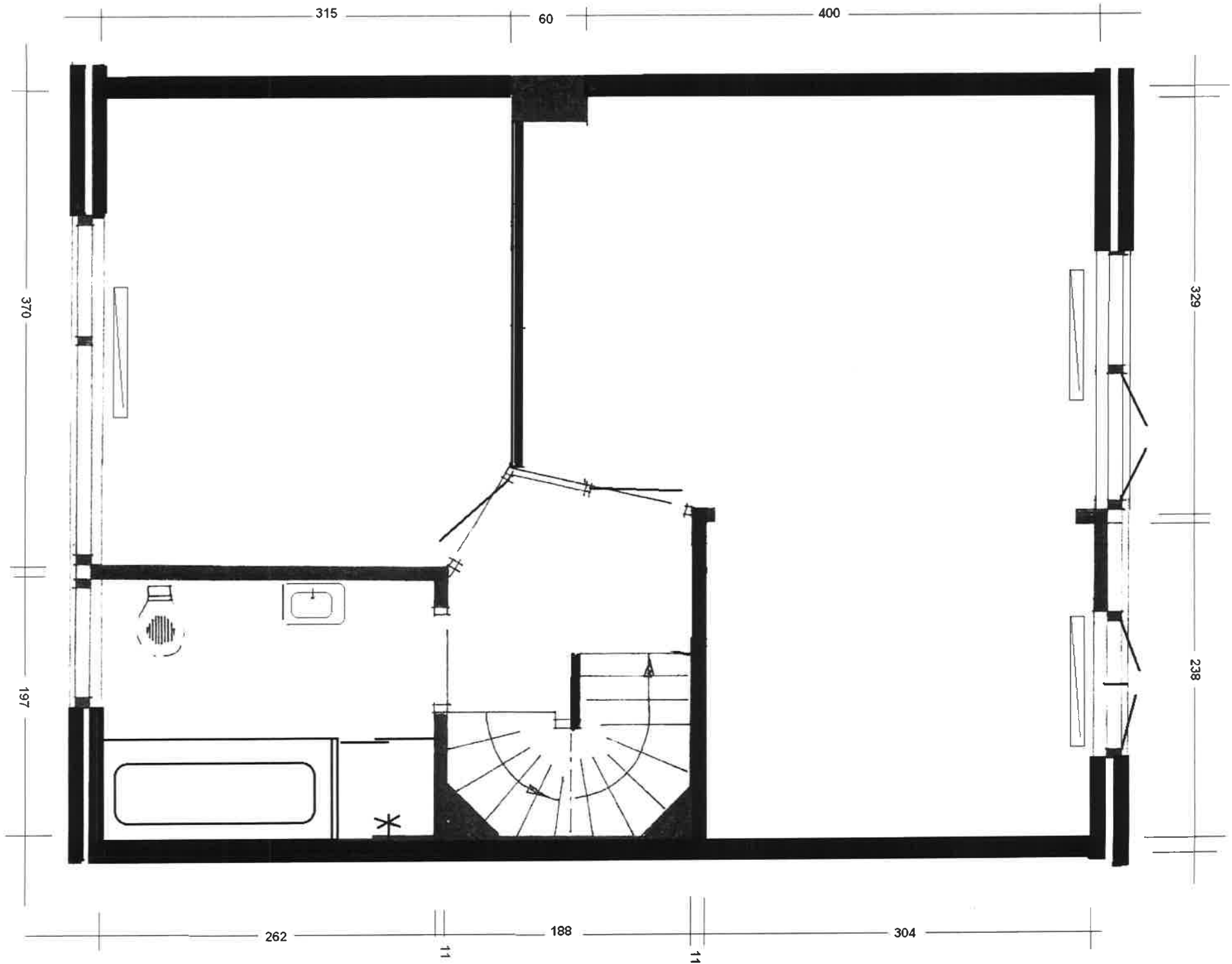
Kadastrale gemeente Zoeterwoude  
 Sectie E  
 Perceel 2256

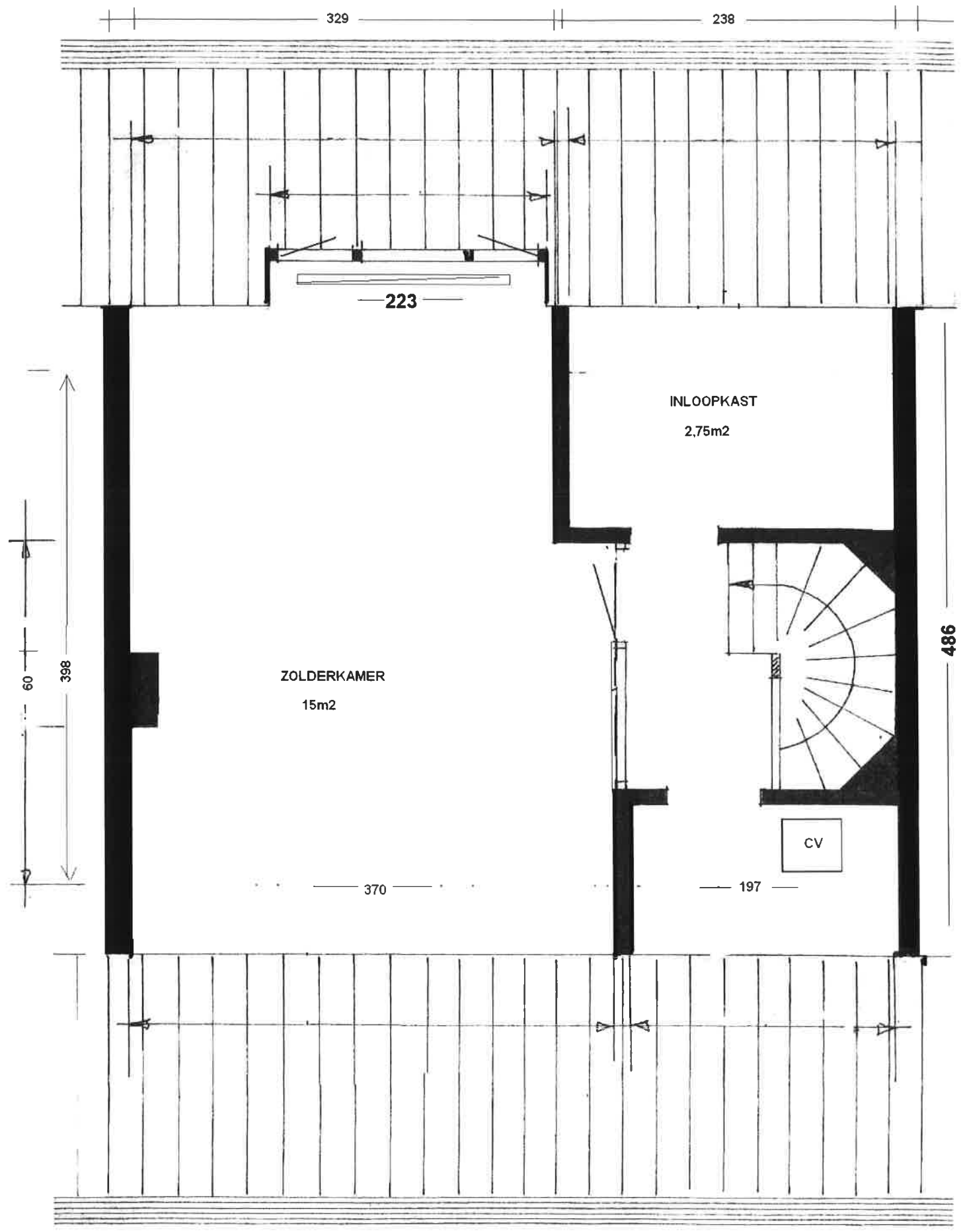


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2019  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.









Heeft u interesse?

Laat het ons weten.



**Kees Blokland**  
Makelaar – Taxateur NRVT

Dorpsstraat 10, 2381 EL Zoeterwoude  
T 071 - 580 99 55, 06 - 34 56 82 89  
info@blokland-makelaardij.nl, www.blokland-makelaardij.nl



Deze informatie is door ons kantoor met de meeste zorg 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.

**Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.**

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Blokland Makelaardij B.V. een **koopakte** worden opgesteld op basis het recentste model koopakte vastgesteld door de vastgoeddeskundigen VBO, NVM, de Consumentenbond en de "Vereniging eigen huis".

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader (bouwkundig) onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

## VEEL GESTELDE VRAGEN

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. **Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop**, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

## INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT-KOPER

### Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om in een bijlage als deze volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot een van onze medewerkers.

### Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

De branche-brede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

### Onderzoekplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van de woning;
- door verkoper ingevulde Vragenlijst (de Mededelingsplicht verkoper)
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing, indien aanwezig het huishoudelijk reglement
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars

**De inspectie** van de woning is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/of de woning bouwkundig te laten keuren.

### Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, of **bij voorkeur schriftelijk of per mail** worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- de koopsom die u wilt bieden
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden
- of u roerende goederen wilt overnemen
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Desgewenst kan er worden gevraagd een recente hypotheekofferte bij het bod te overleggen.

Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van **een rechtsgeldige koopovereenkomst** als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **Voorwaarden bij aankoop van een woning.**

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, Voorwaarden bij aankoop van een woning De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgesteld door Blokland Makelaardij B.V. volgens de modelkoopakte. Bij woningen die ouder zijn dan 20 jaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliiteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen.

Daarnaast wordt er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden bij ons op kantoor. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst ontvangt de koper een kopie dan wel een tweede exemplaar van de door beide partijen getekende koopovereenkomst.

Vanaf dat moment heeft de koper het recht om binnen drie dagen, de koop ongedaan te maken.

### **Bankgarantie of waarborgsom**

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### **Notariskeuze**

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden tenzij de verkoper een notaris heeft aangewezen als onderdeel van de verkoopvoorwaarden.

Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

**Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken, ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure. Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen aankoopmakelaar in.**

Uw VBO-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.