



# Jordaanstroom 68 Zoetermeer

Vraagprijs € 750.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Prachtige, in werkelijk uitstekende staat van onderhoud verkerende 2-onder-1-kapwoning met garage, fraai aangelegde, zeer ruime voortuin met 2 parkeerplaatsen voor de garage en een zeer grote, brede, zonnige achtertuin met grote veranda, gelegen aan een rustig plantsoen op een ruim perceel eigen grond van 289 m<sup>2</sup>. Voor de garage is parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's.

De woning is voorzien van 16 zonnepanelen, geplaatst in 2022, en een oplaadpunt voor een elektrische auto in de voortuin.

Deze zeer ruime woning beschikt over een grote woon- en eetkamer van ca. 40 m<sup>2</sup>, een sfeervolle en uitgebreide luxe woonkeuken met een groot kookeiland en apparatuur, vier slaapkamers en een werkkamer, een moderne badkamer, twee moderne toiletruimten, veel bergruimte, een grote vliering, een ruim balkon, een aangebouwde garage en een luxe veranda.

De ligging van de woning is ideaal: dichtbij het winkelcentrum, scholen, sportvelden, kinderboerderij, RandstadRail-station Oosterheem en het Bentwoud, waar u graag een wandeling kunt maken. Door de opening van NS-station Lansingerland bent u binnen 10 minuten met de trein in Den Haag of Gouda.



## Indeling:

### Begane grond:

Overkapte entree, ruime hal, garderoberuimte, moderne toiletruimte met zwevend toilet, uitgebreide meterkast. Via fraaie openslaande deuren is de L-vormige living bereikbaar. De sfeervolle living, met zitgedeelte rondom de fraaie open haard, is voorzien van een luxe tegelvloer met een convectorput en openslaande deuren naar de achtertuin.

Vanuit het zitgedeelte van de woonkamer loopt u door naar de luxe en ruime eetkeuken met een fraai kookeiland, voorzien van een uitgebreide inductiekookplaat, twee moderne afzuigkappen, een oven, een stoomoven met heteluchtfunctie, een wijnklimaatkast, vaatwasser, koelkast en vriezer. Door de moderne erker aan de voorzijde is er extra veel daglichttoetreding. Een heerlijke plek om te vertoeven. De eetbar en de openslaande deuren met convectorput maken het geheel compleet.

### 1e Verdieping:

Ruime overloop met deur naar Frans balkon, separate moderne toiletruimte met zwevend toilet.

Hoofdslaapkamer aan de voorzijde (5,39 x 3,69) met openslaande deuren naar het balkon met uitzicht op het plantsoen.

Ruime slaapkamer aan de achterzijde (5,39 x 2,69).

Moderne badkamer, voorzien van ligbad, inloopdouche en wastafel.

### 2e Verdieping:

Ruime overloop met lichtinval door het raam aan de zijgevel.

Derde slaapkamer aan de voorzijde (3,96 x 2,43).

Vierde slaapkamer eveneens aan de voorzijde (3,96 x 2,86). Het leuke aan deze verdieping is dat de eigenaren een eigen, separaat werkkamertje hebben gecreëerd.

Aan de achterzijde is er een separate bergkamer (5,39 x 1,50) met Velux dakraam. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, de MV-box, WTW-unit en de CV-opstelling (Intergas Xtreme 36 HR ketel uit 2021, laatst onderhouden in 2023).

Tevens is er een vlizotrap naar de volledig bevloerde bergvloering over de gehele breedte van de woning.

**Omgevingskenmerken:** De woning ligt in de moderne wijk Oosterheem, op korte afstand van scholen, kinderopvang, het Noord Aa recreatiegebied, het Bentwoud, sportcentra (o.a. schaatsen, fitness, tennis, voetbal) en winkelcentrum Oosterheem. Met de Zoetermeerse rondweg, de rijkswegen A4 en A12, het RandstadRail-station en provinciale wegen naar Leiden, Delft en Rotterdam in de directe omgeving is de bereikbaarheid uitstekend.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2005;
- Woonoppervlakte ca. 164 m<sup>2</sup> ;
- Aangebouwde garage ca. 18 m<sup>2</sup> met achterdeur naar de tuin;
- Inhoud ca. 585 m<sup>3</sup>;
- Perceeloppervlakte: 289 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022;
- Voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie;
- Geheel voorzien van HR++ dubbel glas;
- Buitenzonwering voor de Velux dakramen aan de voorzijde;
- Politiekeurmerk: "Veilig Wonen";
- 16 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- Definitief energielabel: A+;
- Aanvaarding: in overleg.

## Object gegevens

Soort object : Woonhuis  
Soort woning : Herenhuis  
Type woning : 2-onder-1-kapwoning  
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging

Bouwjaar : 2005  
Aantal kamers : 6 kamers  
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Samengesteld Dak  
Onderhoud binnen : Uitstekend  
Onderhoud buiten : Uitstekend

## Maten

Perceeloppervlak : Ca. 289 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : Ca. 164 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 666 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 40 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin, zijtuin  
Ligging : Oost  
Tuin diepte : Ca. 10 m  
Tuin breedte : Ca. 8.60 m  
Achterom : Ja

Balkon : Ja  
Balkon ligging : West  
Balkon oppervlakte : Ca. 17 m<sup>2</sup>

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren  
Garage aanwezig : Aangebouwd steen  
Oppervlakte garage : Ca. 18 m<sup>2</sup>

## Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Warmte terugwininstallatie
Merk/type	: Intergas
Bouwjaar	: 2021
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: A+

## Voorzieningen

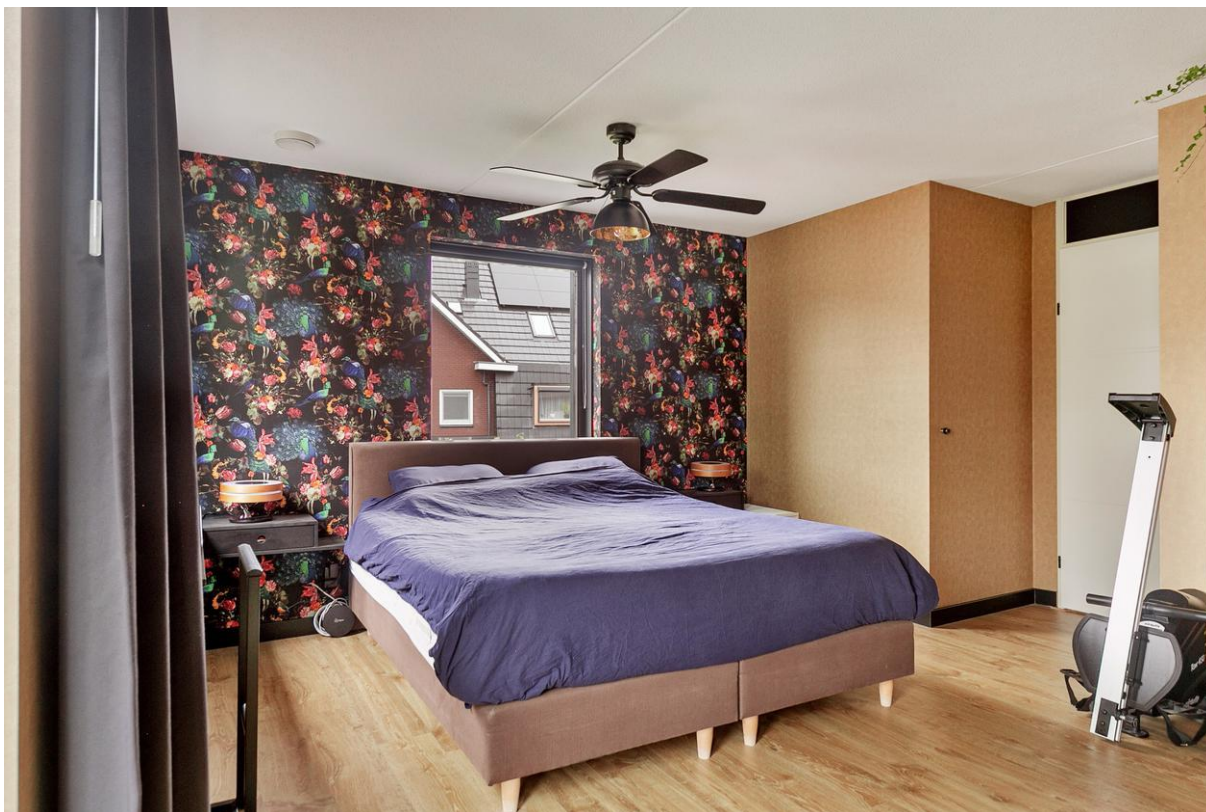
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, frans balkon en zonnepanelen
---------------	---

## Locatie



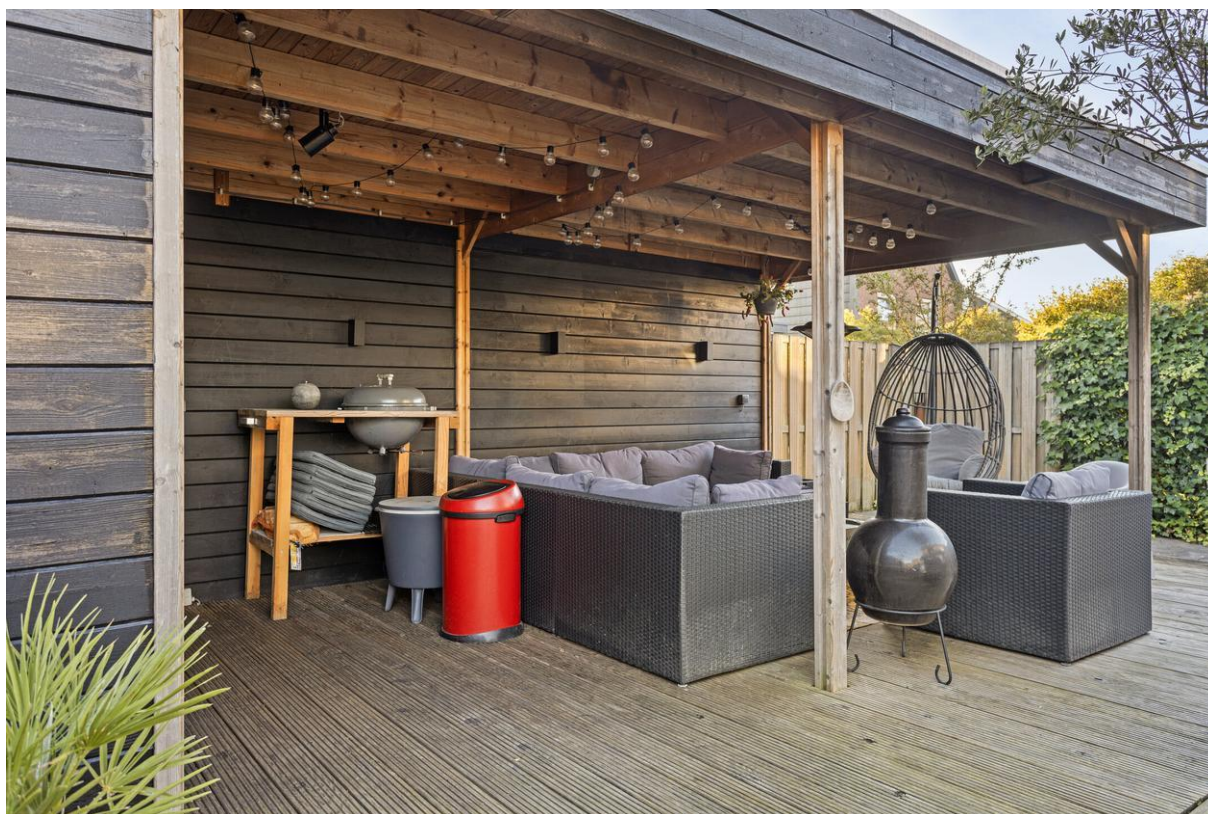










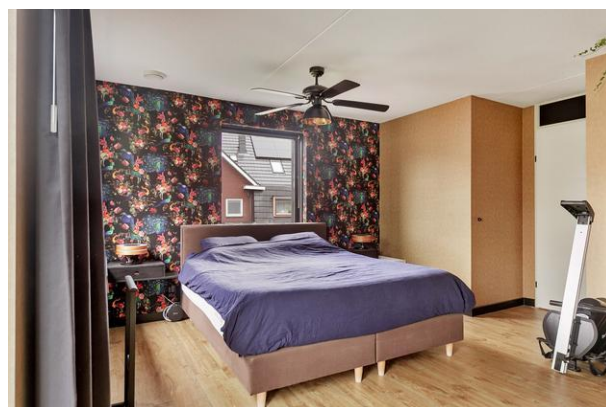
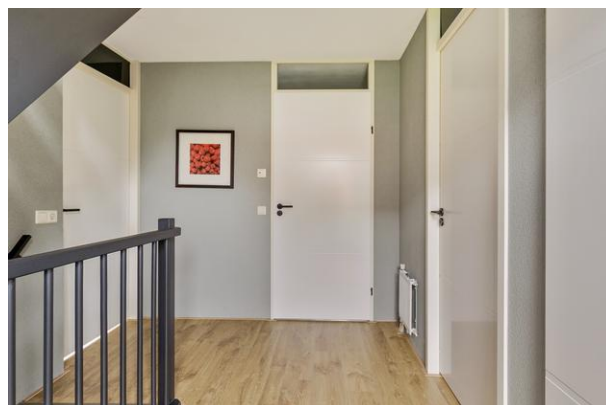














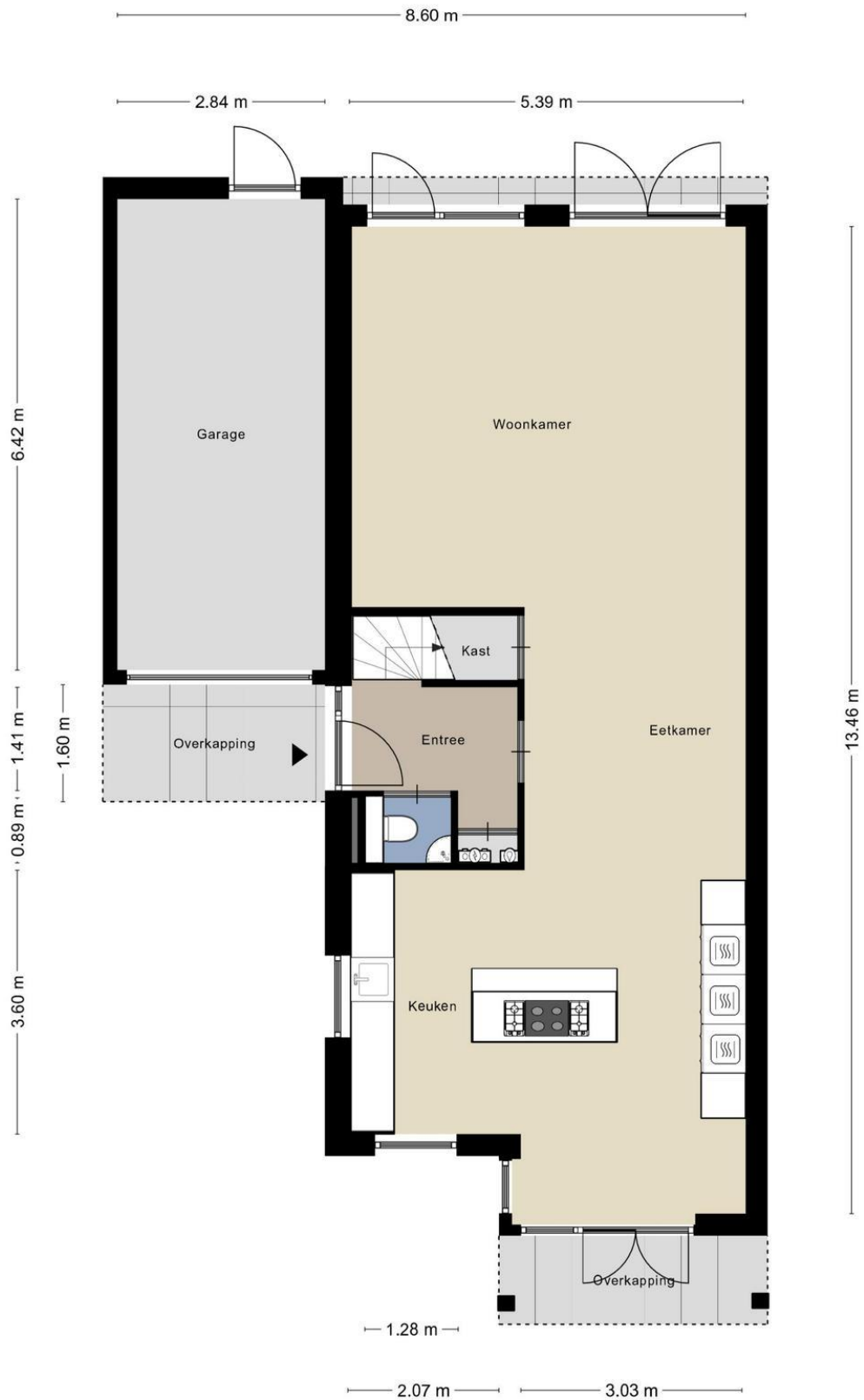








# Plattegrond begane grond



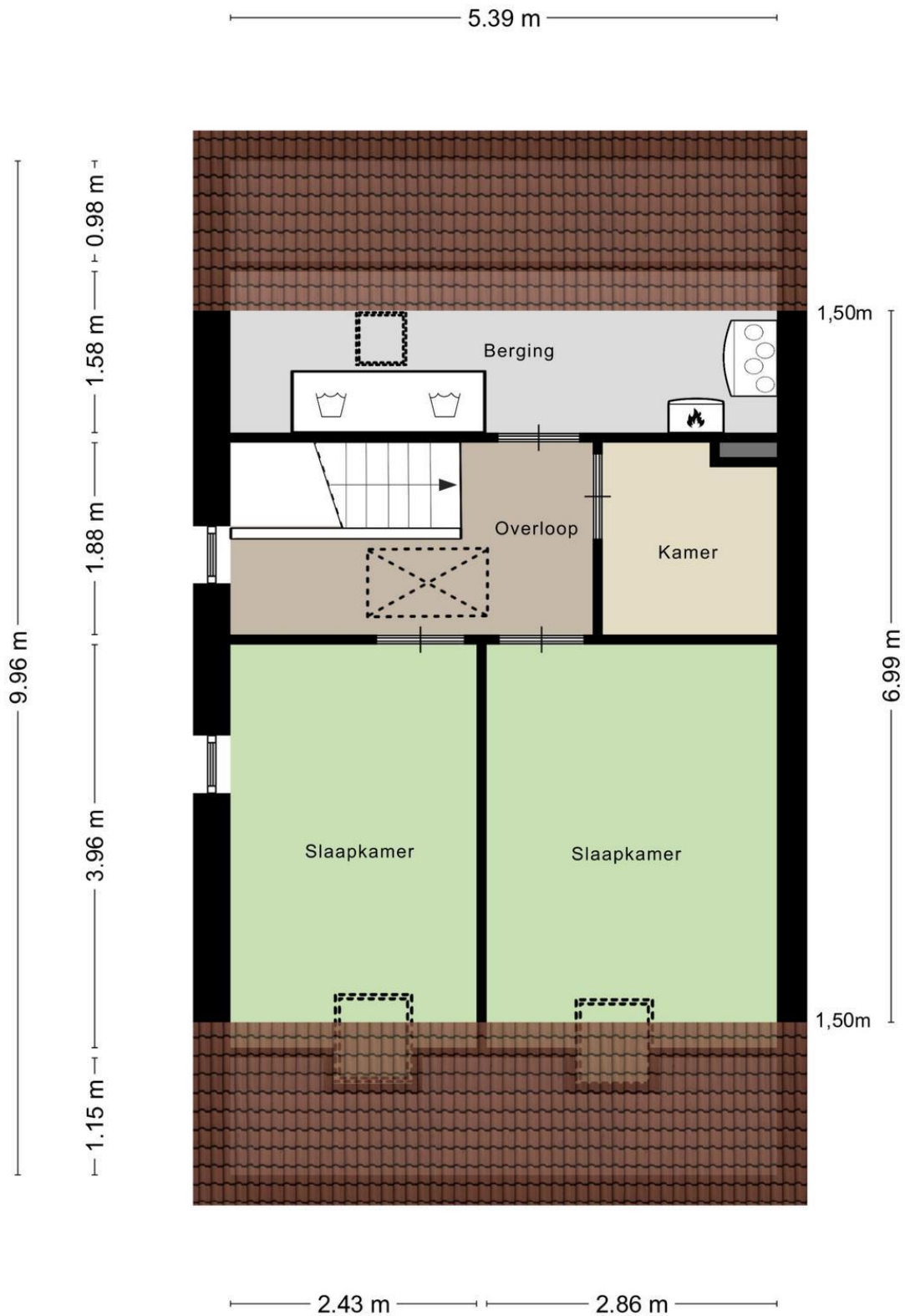
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond 1e verdieping

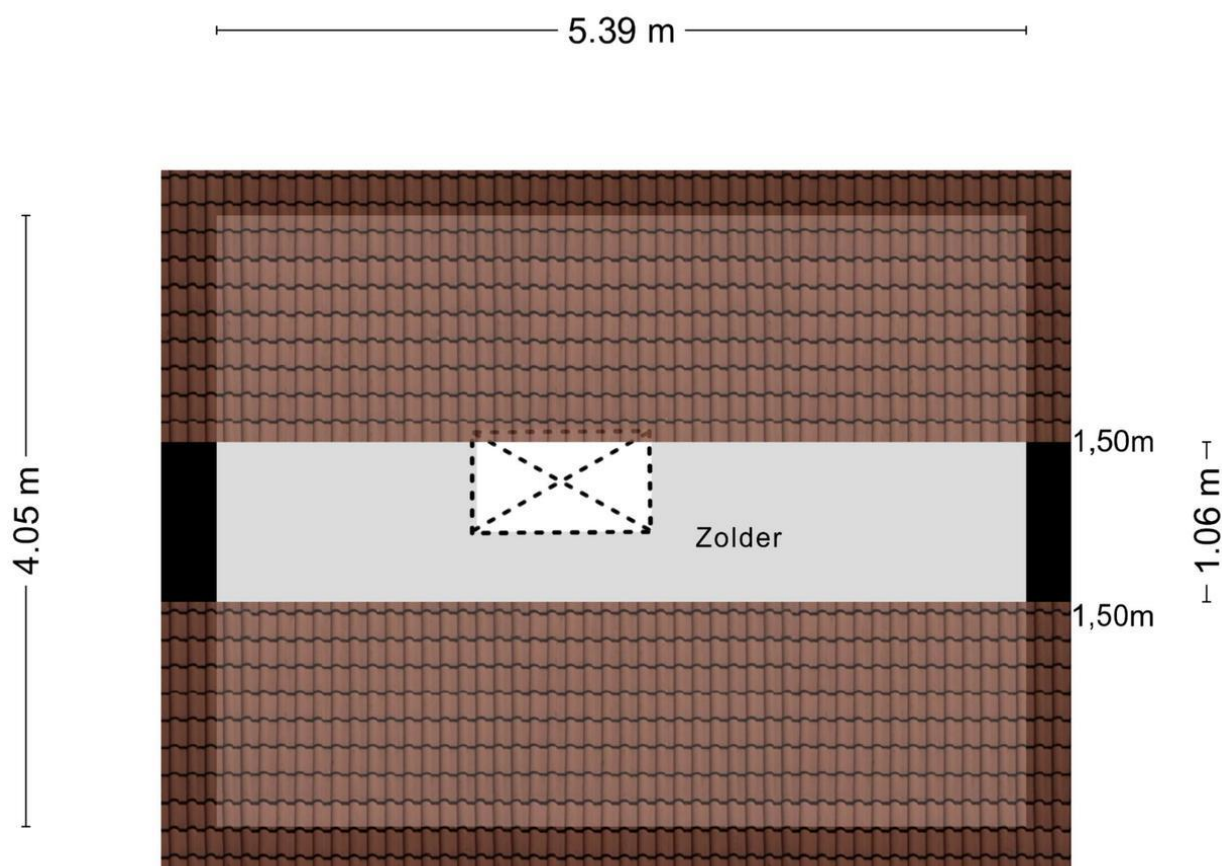


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond 2e verdieping



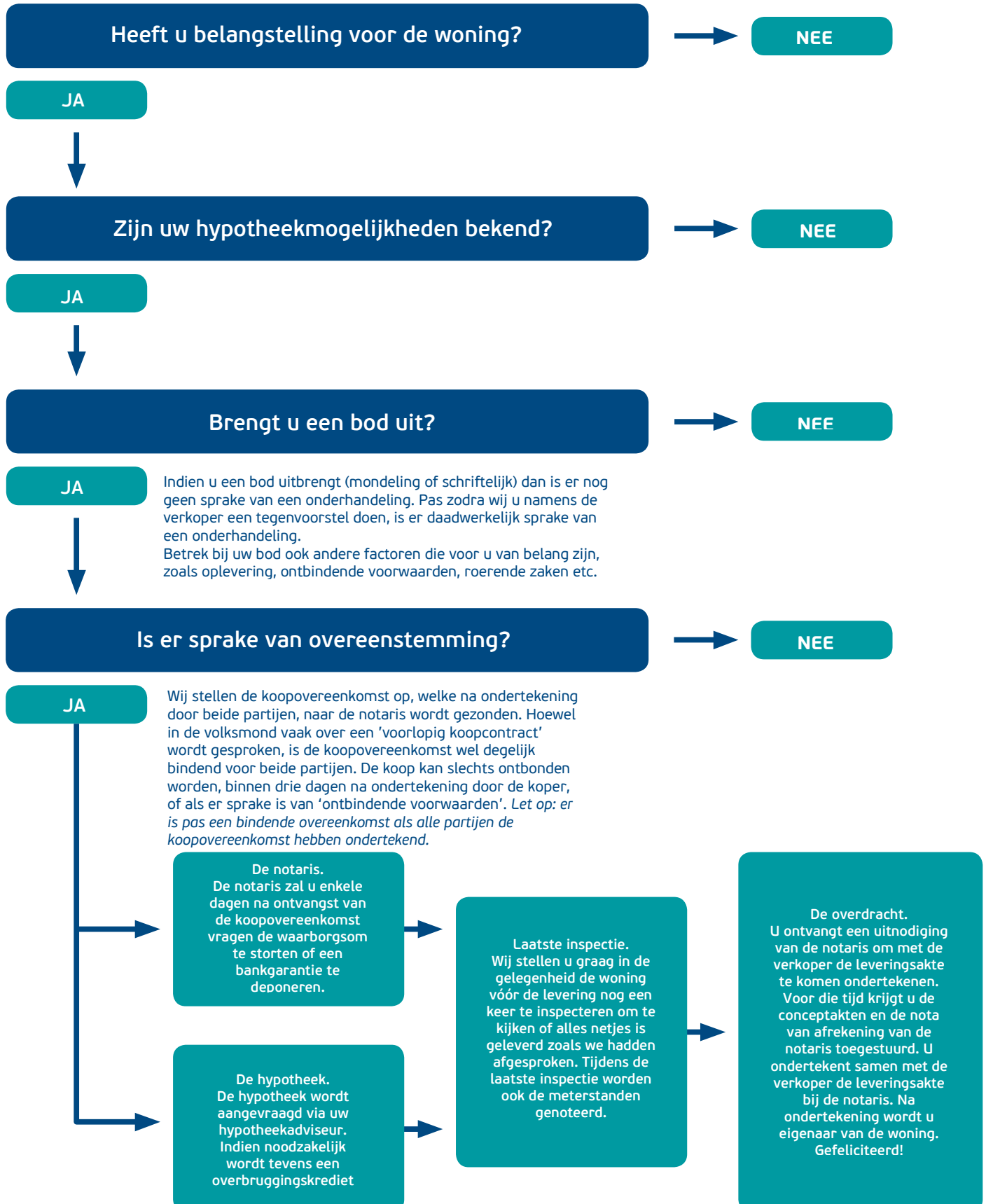
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. 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. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

## **Bankgarantie/waarborgsom**

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

## **Bouwkundige keuring**

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarde is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

## **Notariskeuze**

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

## **Uitstel notariële overdracht**

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.





Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg  
t 070 - 35 55 722  
info@emilmakelaars.nl • www.emilmakelaars.nl

---

Goed wonen, lekker leven