

# ● IJsselstroom 95

## Zoetermeer



085 580 85 85  
schielandborsboom.nl  
info@schielandborsboom.nl

SCHIELAND  
● borsboom



**Ga je mee**  
naar binnen?

# ● maak kennis met de woning en de makelaar

<b>adres:</b>	IJsselstroom 95
<b>soort woonhuis:</b>	villa
<b>bouwjaar:</b>	2009
<b>woonoppervlakte:</b>	227 m <sup>2</sup>
<b>perceel:</b>	464 m <sup>2</sup>
<b>inhoud:</b>	887 m <sup>3</sup>
<b>aantal woonlagen:</b>	4
<b>aantal kamers:</b>	8
<b>aantal slaapkamers:</b>	
<b>energielabel:</b>	A
<b>verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>isolatie:</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>tuin:</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>vraagprijs:</b>	€ 1.275.000,-k.k.



**Ferdi**  
Bennemeer  
nvm makelaar

"waarom moeilijk doen als  
het samen kan"

06 12345678

ferdi@schielandborsboom.nl



# ● Prachtig ontworpen vrijstaande Titel

Deze prachtig ontworpen vrijstaande villa is een unieke kans op de woningmarkt. Met een royale woonoppervlakte van 227 m<sup>2</sup>, gelegen op een van de meest gewilde locaties in Zoetermeer, biedt de woning een perfect Prachtig ontworpen vrijstaande villa in Oosterheemz samenspel van ruimte, comfort en ligging. De op het zuiden gerichte tuin zorgt voor optimale lichtinval en een zonnige buitenruimte. De villa verkeert in absolute topstaat en is volledig gerenoveerd met hoogwaardige materialen en luxe afwerking.

De woning is voorzien van een doordacht lichtplan, waarbij sfeervolle inbouwverlichting in de plafonds is verwerkt. Zowel de wanden als plafonds zijn strak gestuukt voor een moderne en frisse uitstraling. Aan de zijkant bevindt zich een stijlvolle overkapping, ideaal voor het veilig stallen van fietsen. De afwerking is van uitzonderlijke kwaliteit en straalt luxe uit. Het geheel is instapklaar, zodat je er direct van kunt genieten.

Deze villa biedt ultiem wooncomfort met een ruime living, uitgerust met airconditioning, een stijlvolle Eggersman-keuken, een brede gashaard en een prachtige eikenhouten vloer. Op de eerste verdieping bevindt zich

een royale master bedroom met walk-in closet en airconditioning, een luxe badkamer, twee extra slaapkamers en een fraaie houten vloer. De zolder beschikt over twee extra slaapkamers, eveneens met airconditioning, een tweede badkamer en een ruime bergzolder over de volledige lengte van de woning.

De villa is ideaal gelegen nabij het Bentwoud, scholen, sportvoorzieningen en winkels. Bovendien biedt de locatie uitstekende verbindingen naar Rotterdam, Den Haag en Amsterdam via de uitvalswegen en de Randstadrail.

## HIGHLIGHTS

- + Energielabel A
- + Ruime parkeer gelegenheid voor maar liefst 5 auto's op eigen terrein, waardoor je altijd verzekerd bent van gemak en comfort bij thuiskomst
- + Woonkamer en 3 slaapkamers voorzien van airconditioning
- + Nieuwe, luxe woonkeuken voorzien van alle gemakken
- + Ruime tuin op het Zuiden

## BUITENRUIMTE

Aan de voorzijde biedt de woning parkeer gelegenheid voor maar liefst 5 auto's



op eigen terrein. De achtertuin is een prachtig ontworpen oase, met een strak aangelegd terras, weelderige groenvoorzieningen en een sfeervolle, lager gelegen houten vlonder aan het water. Daarnaast beschikt de tuin over een stijlvol tuinhuis/tuinkamer, compleet met shutters, glazen schuifdeuren, elektra en verwarming. Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van een doordacht lichtplan, wat zorgt voor een schitterende ambiance, ook in de avonduren. De zijkant beschikt over een overkapping voor het veilig stallen van fietsen.

#### BEGANE GROND

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal met meterkast, die doorgang biedt naar een tweede hal met een stijlvol afgewerkte toiletruimte en een praktische garderobe-hoek. Vanuit deze hal heb je ook toegang tot de trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de prachtige, nieuw woonkeuken (recent geplaatst) compleet met een modern speleiland en een L-vormige opstelling.

De luxe Eggersman keuken is voorzien van alle gemakken, zoals een brede gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, koel-vriescombinatie, wijnklimaatkast,

Quooker-kraan en vaatwasser. Aansluitend bereik je de praktische bijkeuken/berging, met ruimte voor was apparatuur en een uitstortgootsteen. Via de keuken bereik je tevens de garage.

De ruime woonkamer en eetkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, bieden een gezellige sfeer dankzij de brede gashaard. Tevens is de woonkamer voorzien van airconditioning, dit maakt het dé ideale ruimte om te genieten van zowel comfort als stijl. Perfect voor een ultiem woon- en kookplezier!

#### 1e VERDIEPING

Via de stijlvolle overloop bereik je de luxe badkamer, die is uitgerust met een royale inloofdouche, ligbad, vrij hangend toilet en een elegante wastafel. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de riante master bedroom, compleet met een ruime walk-in closet en airco voor optimaal comfort. Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde, beschikt over een vaste (inloop)kast, terwijl de ruime derde slaapkamer, met dakkapel en dakramen, een prachtige lichtinval en extra ruimte biedt.

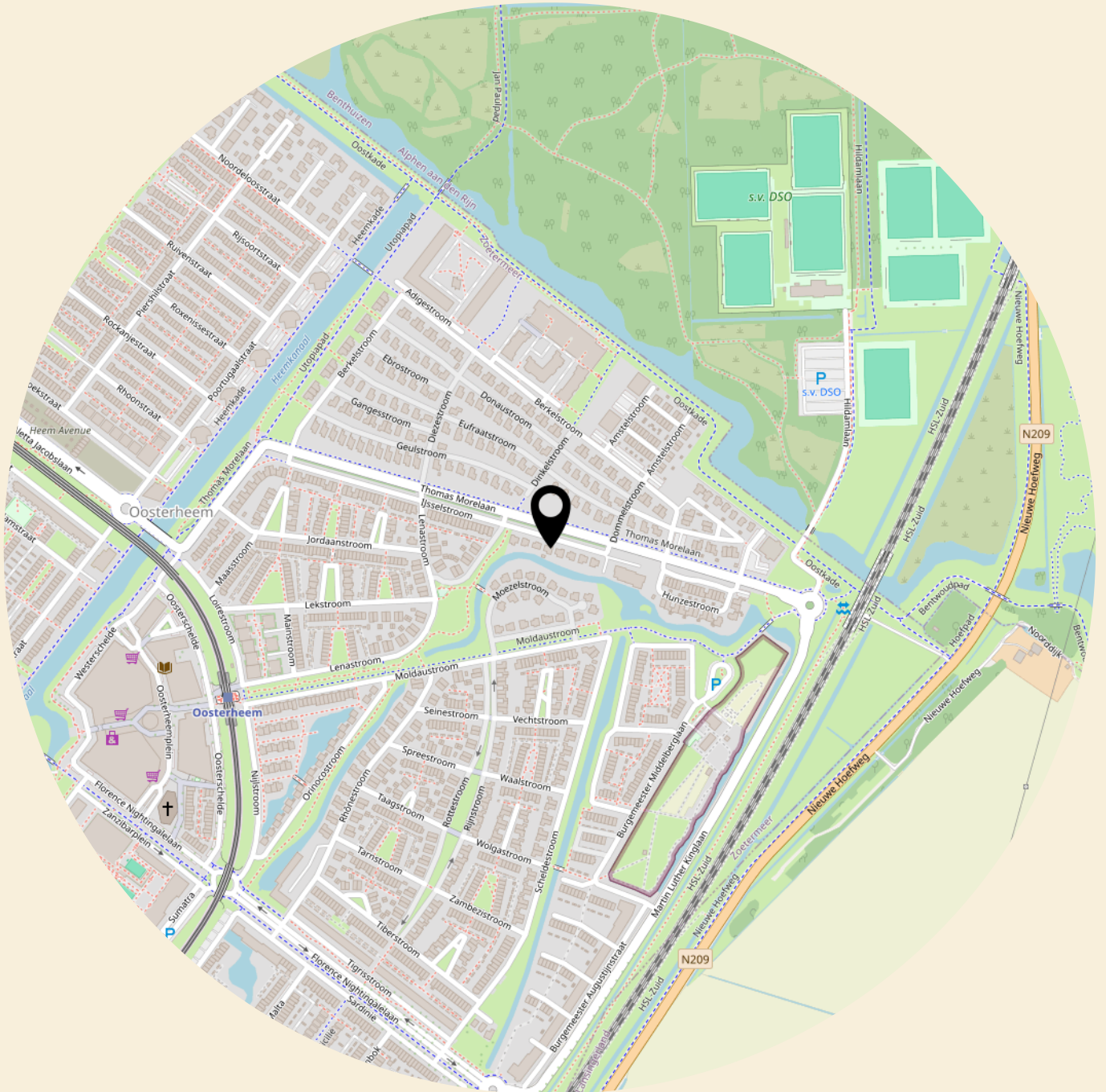
#### ZOLDERVERDIEPING

De tweede verdieping is slim en praktisch ingedeeld. Hier bevinden zich de vierde en



**loop je mee?**  
een rondje door  
het hele huis

# IJsselstroom 95 op de kaart



# ● **pluspunten** van de woning

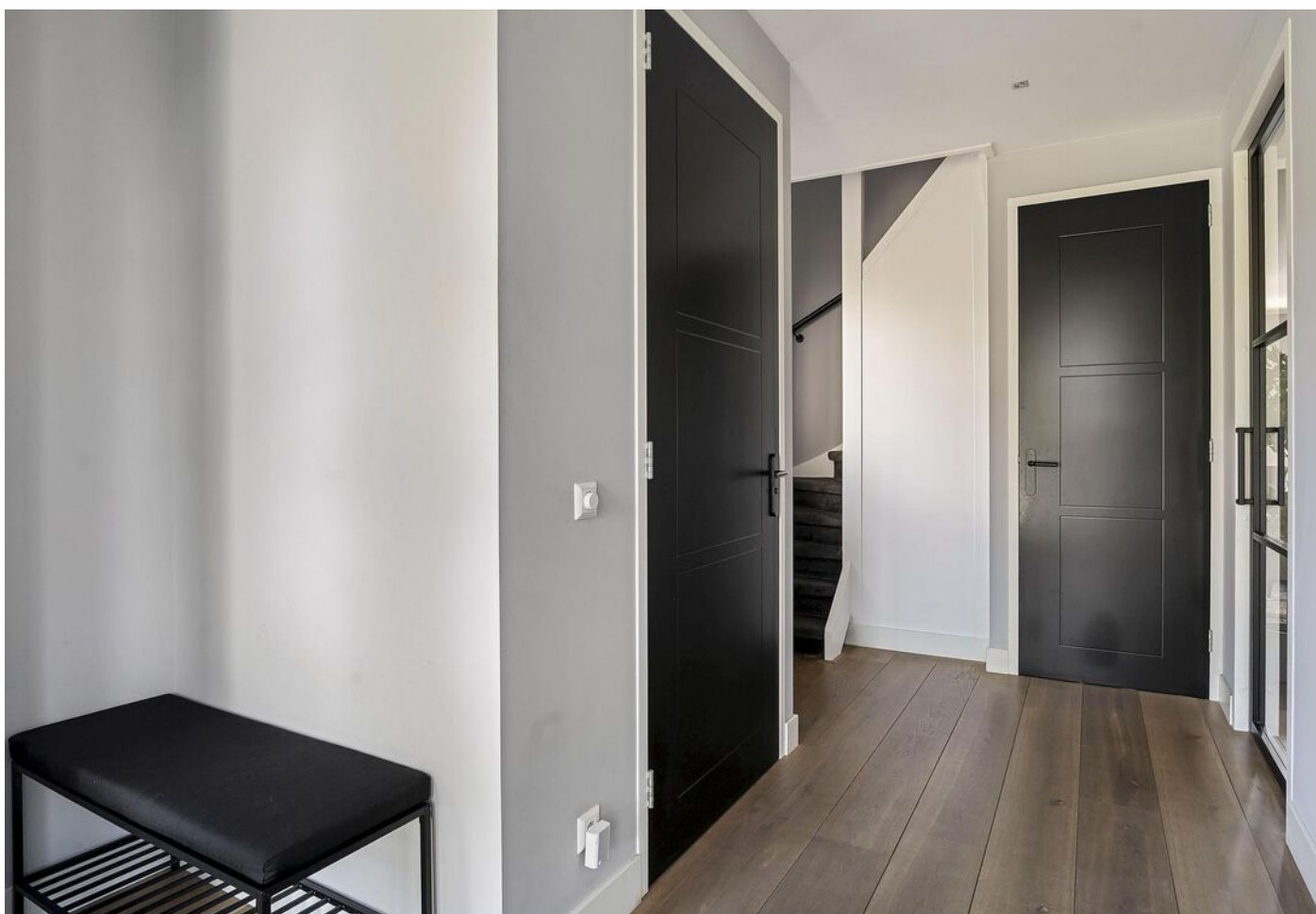
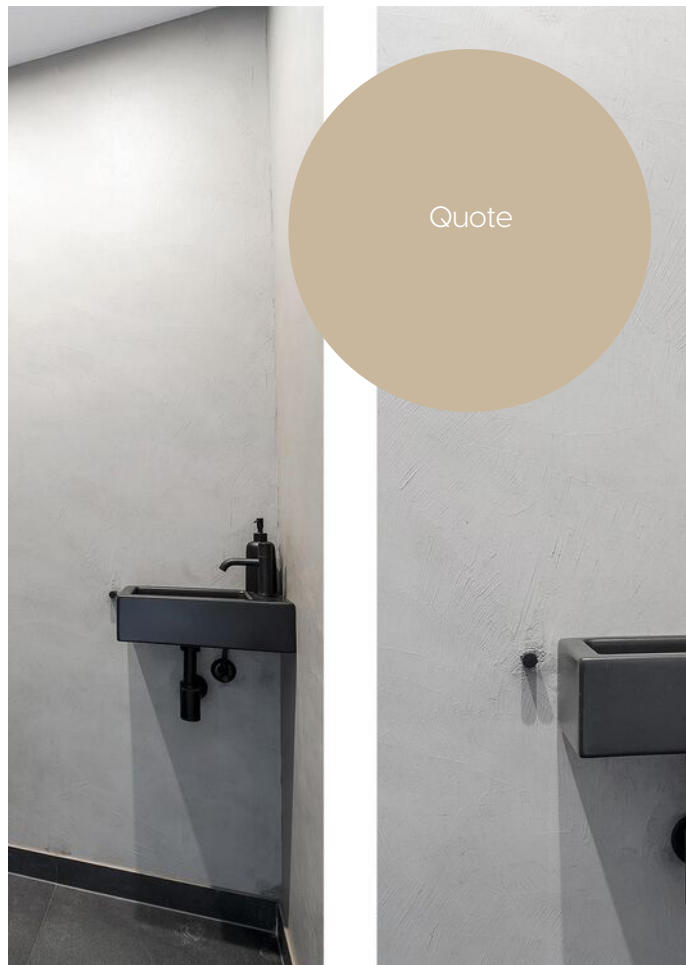
- Tekst













● IJsselstroom 95





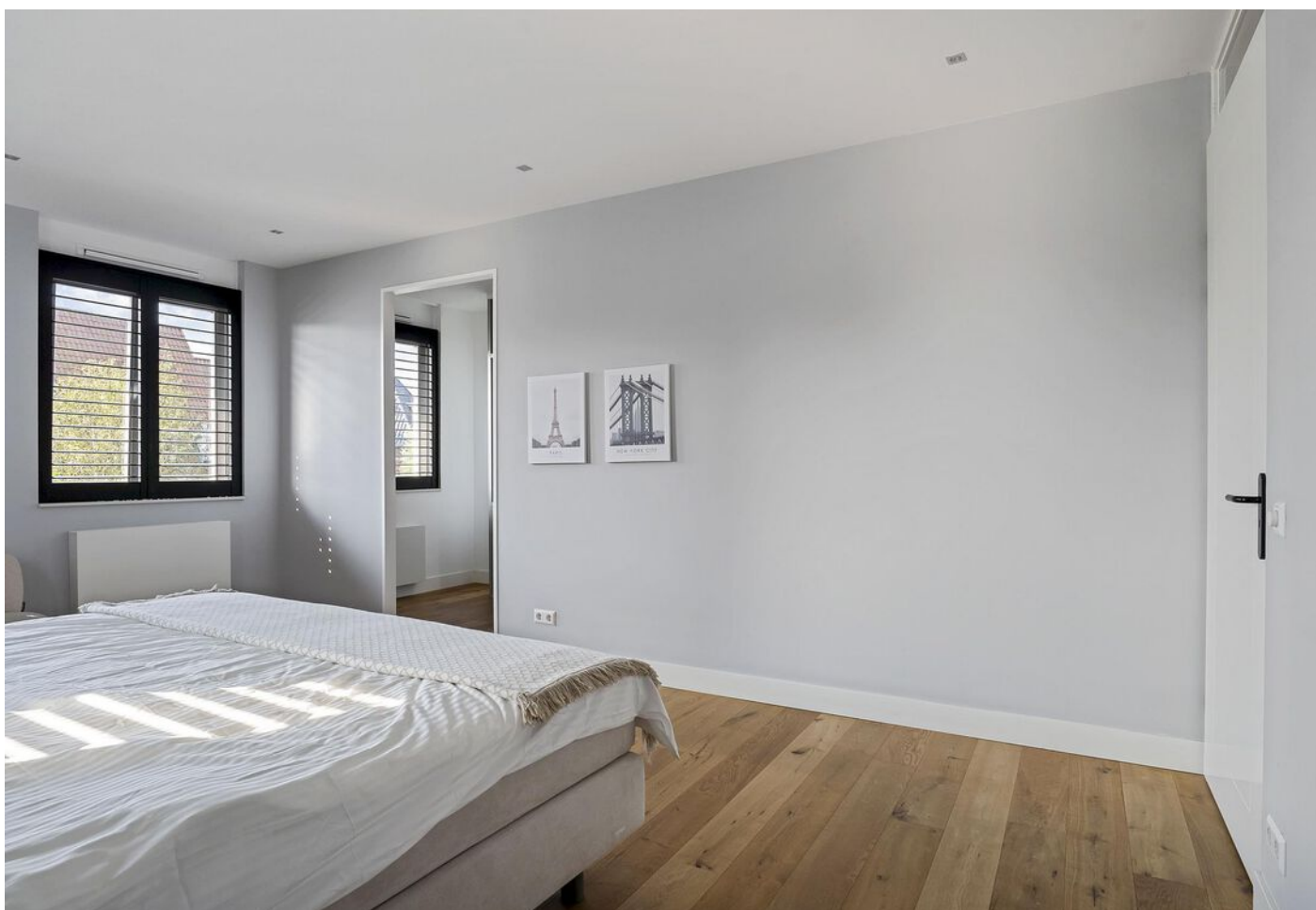








● IJsselstroom 95

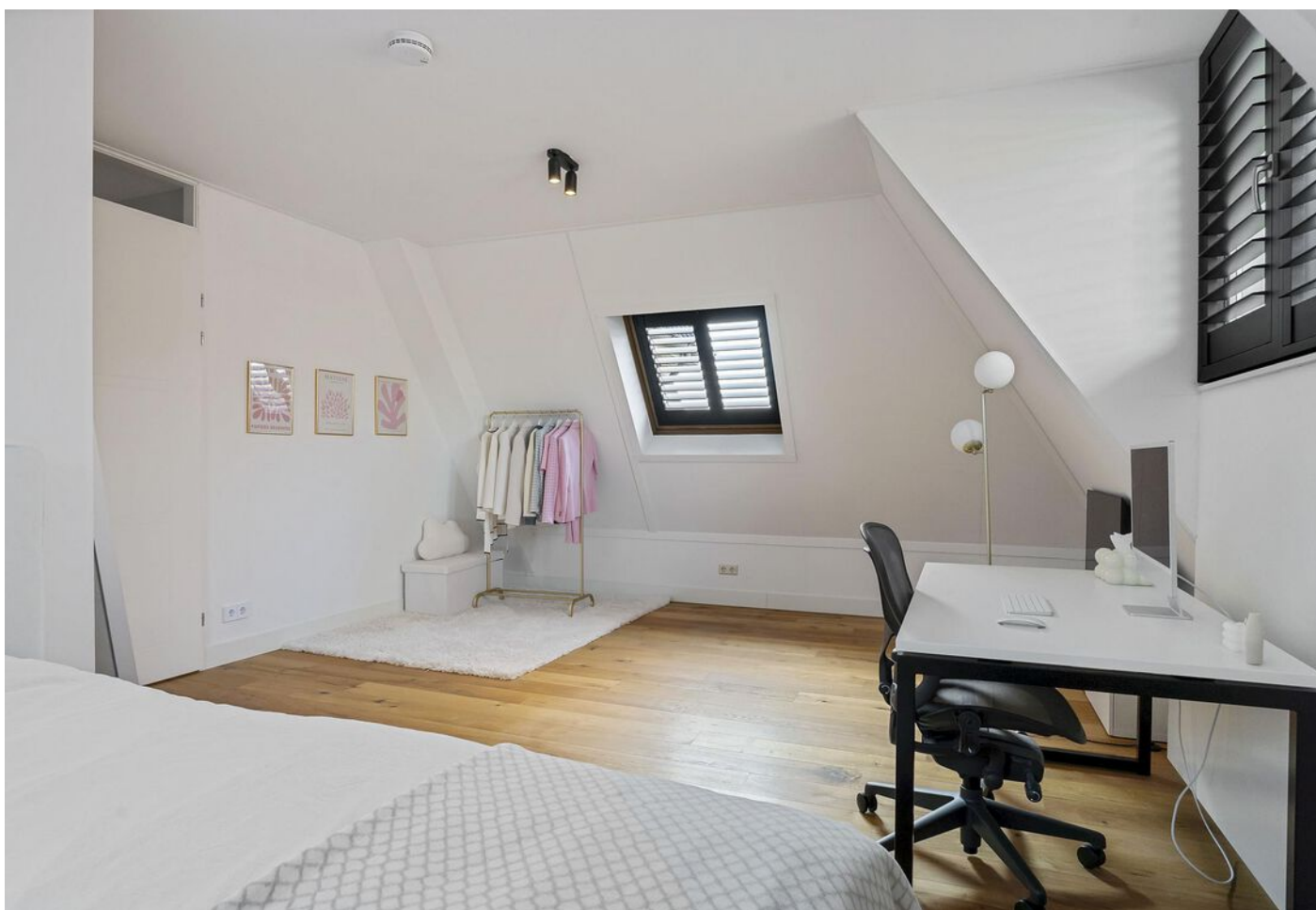


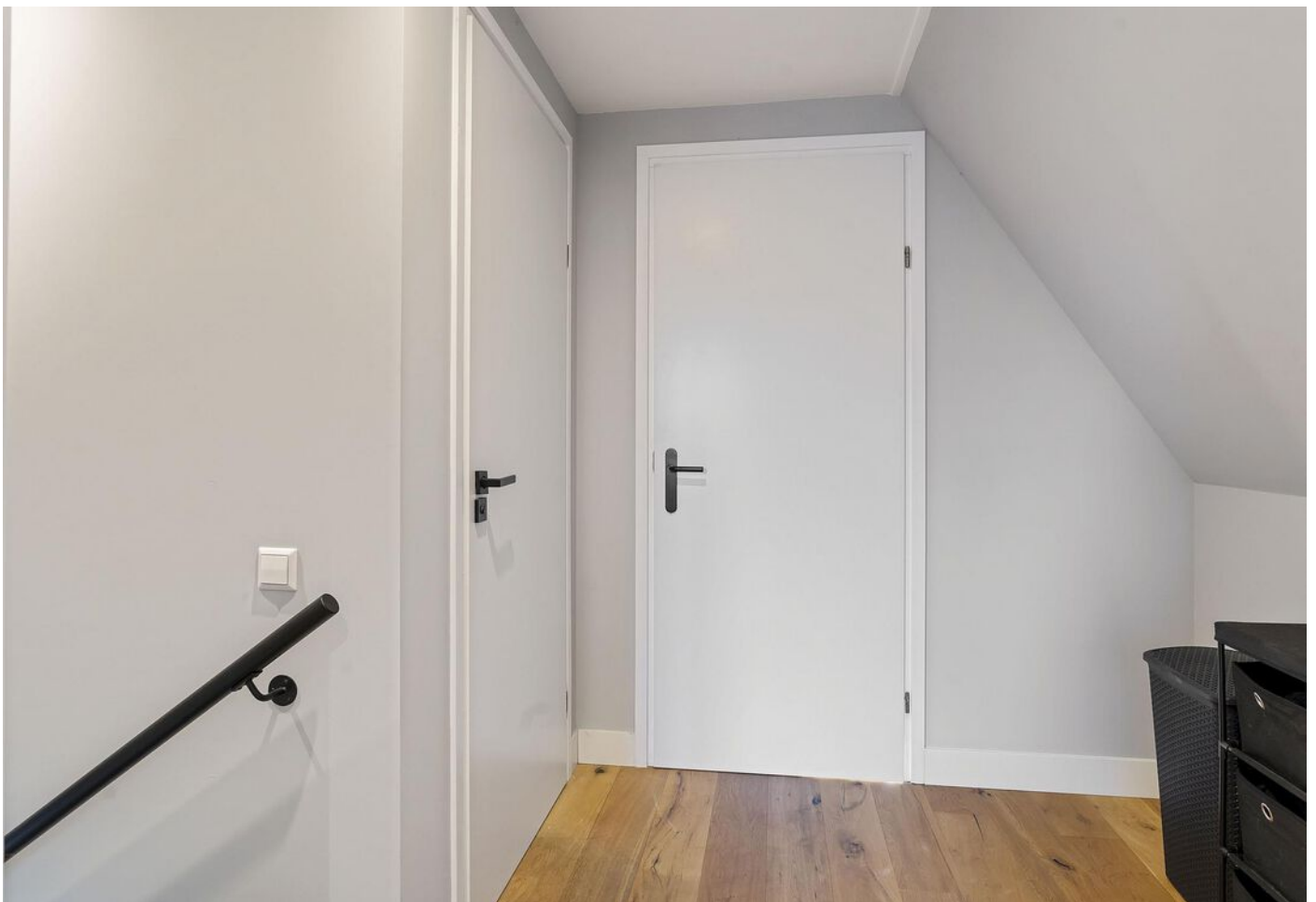






● IJsselstroom 95

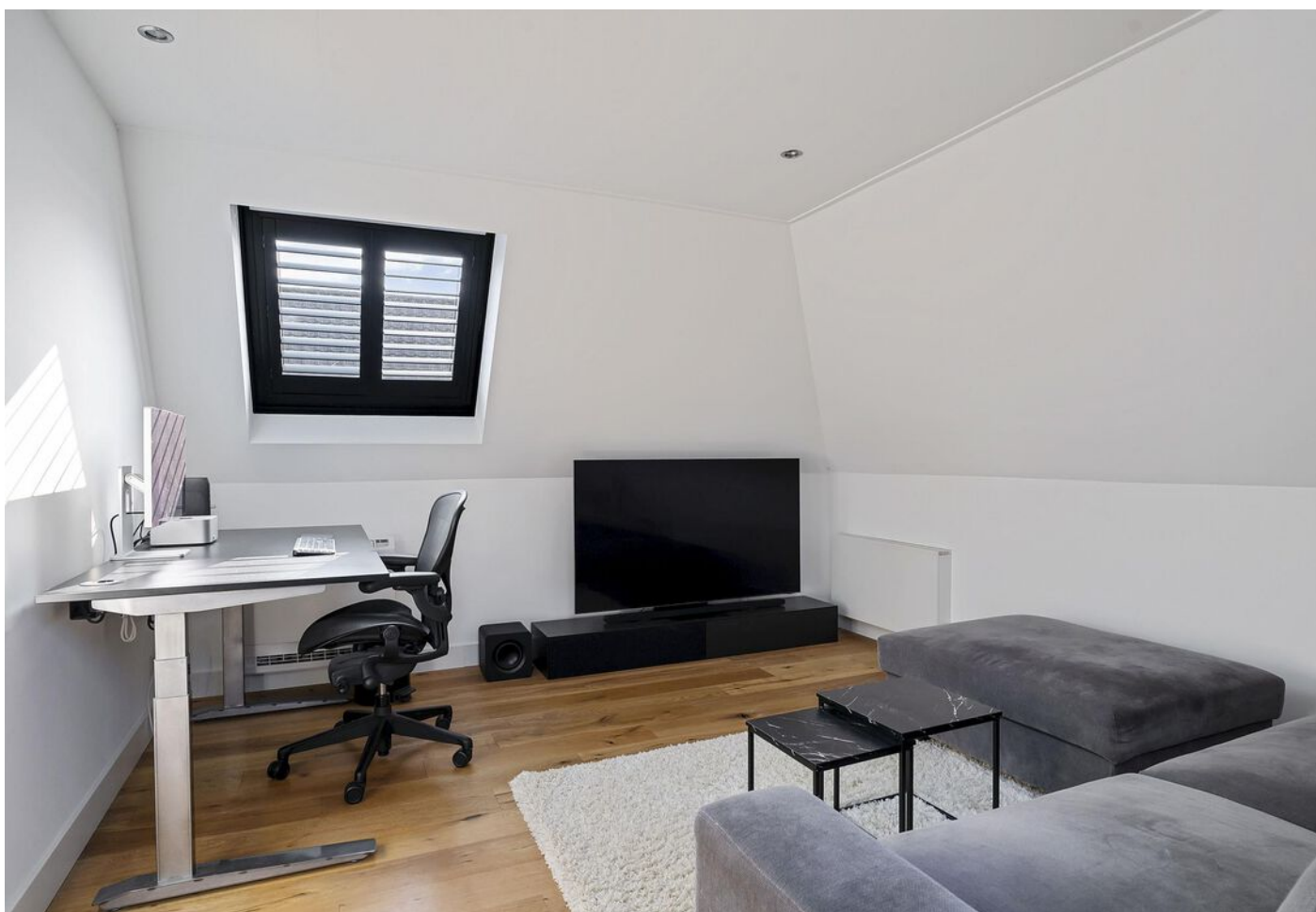




● IJsselstroom 95



● IJsselstroom 95









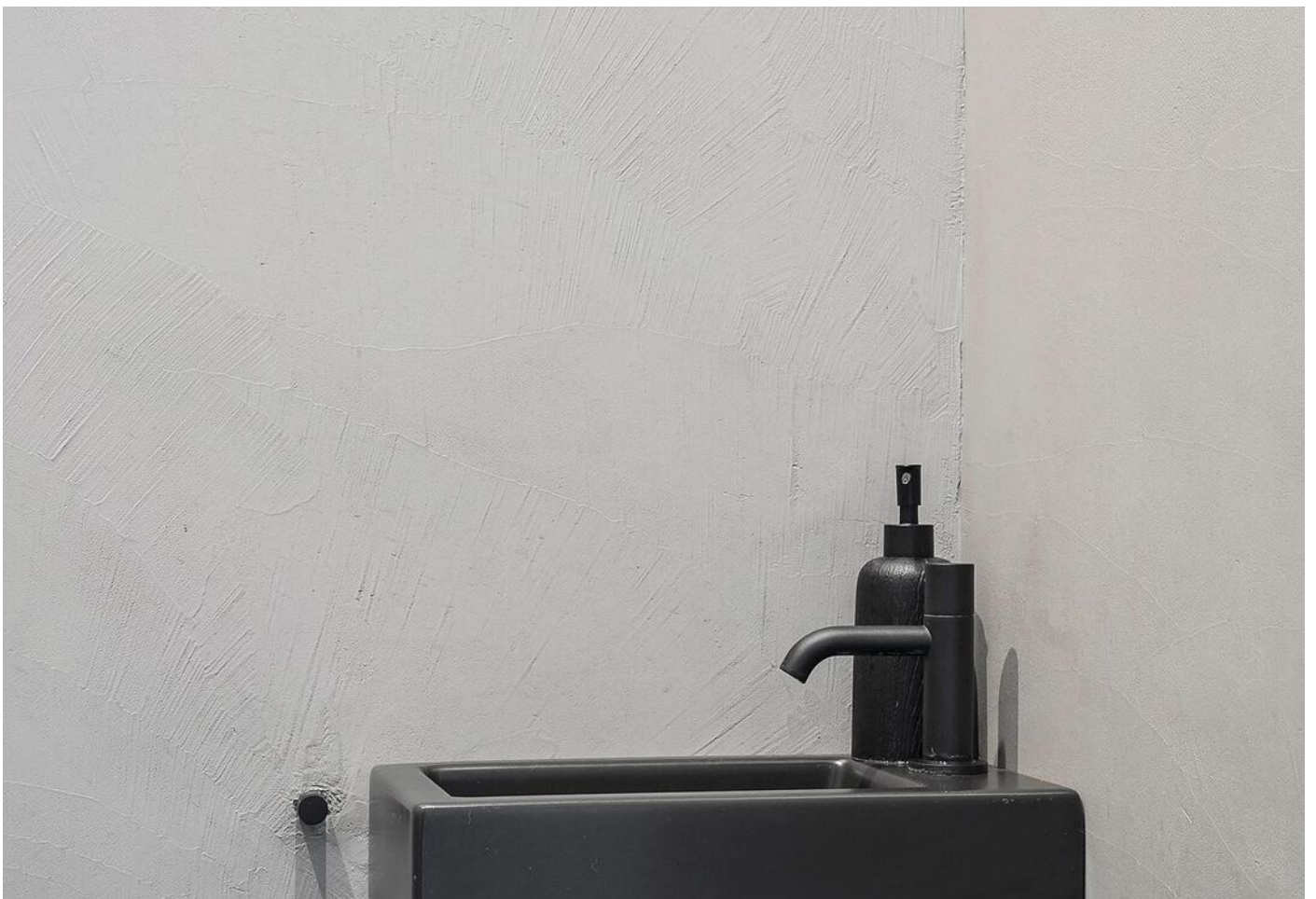




















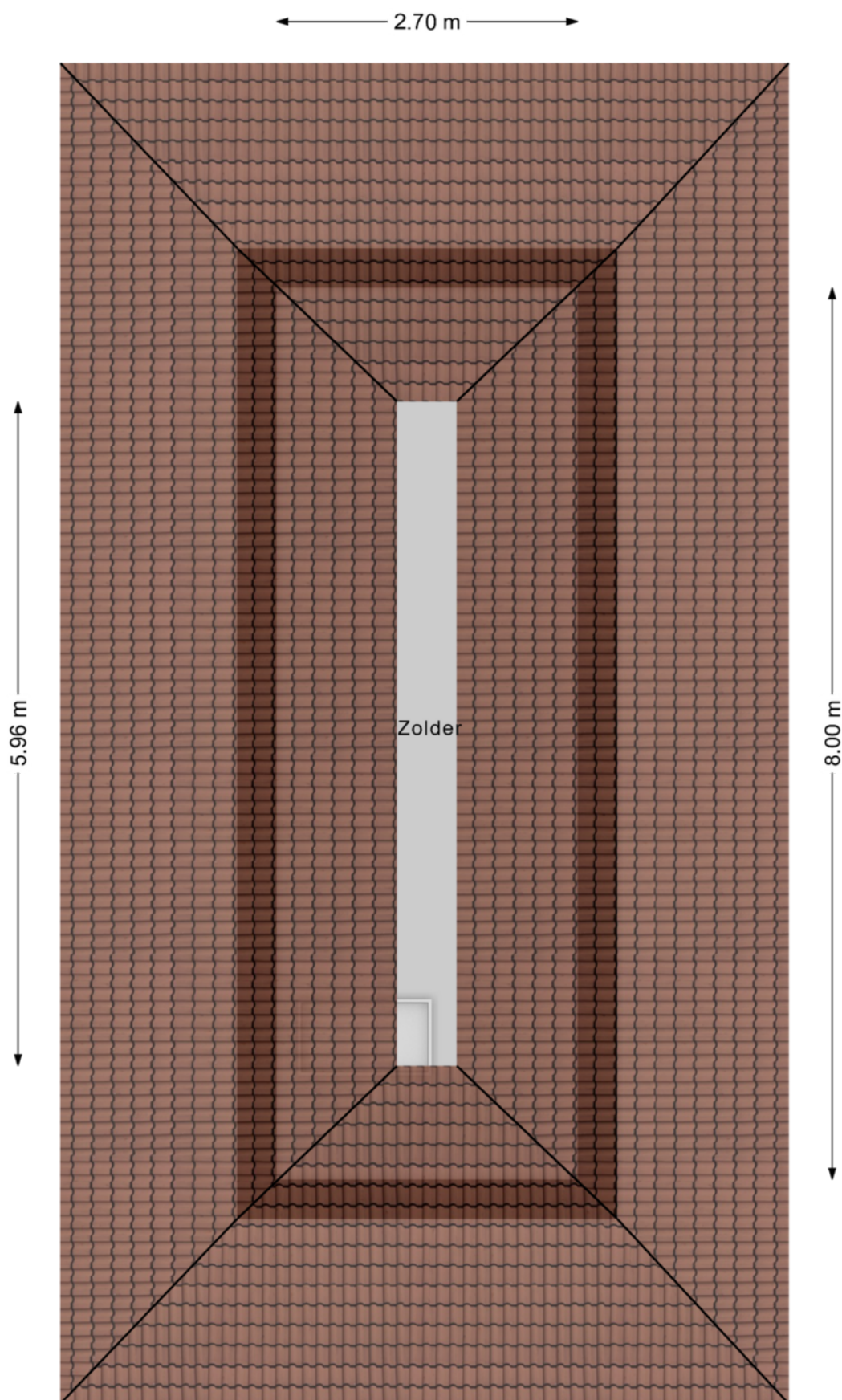
Quote

● Plattegronden -



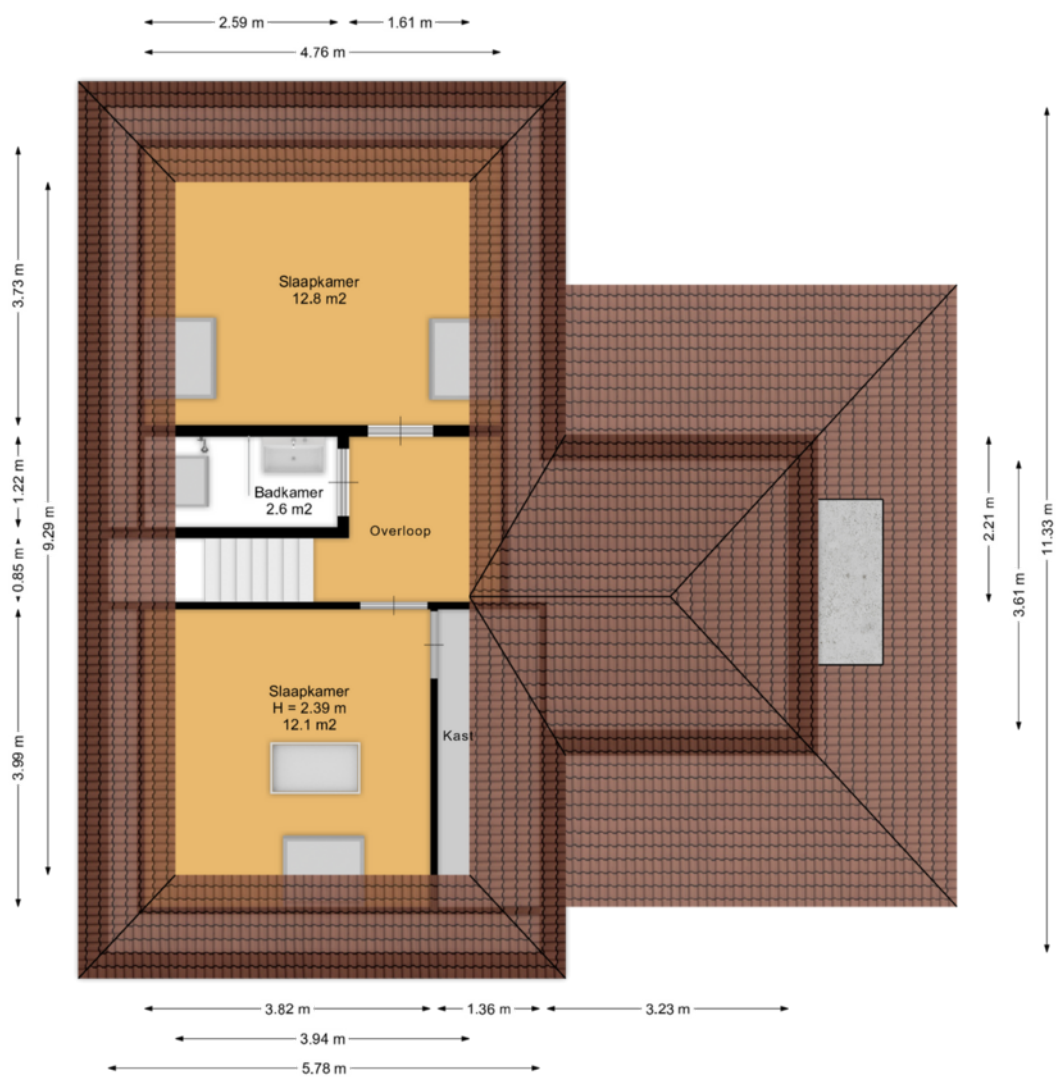
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## ● Plattegronden -



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## ● Plattegronden -



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

## ● Plattegronden -

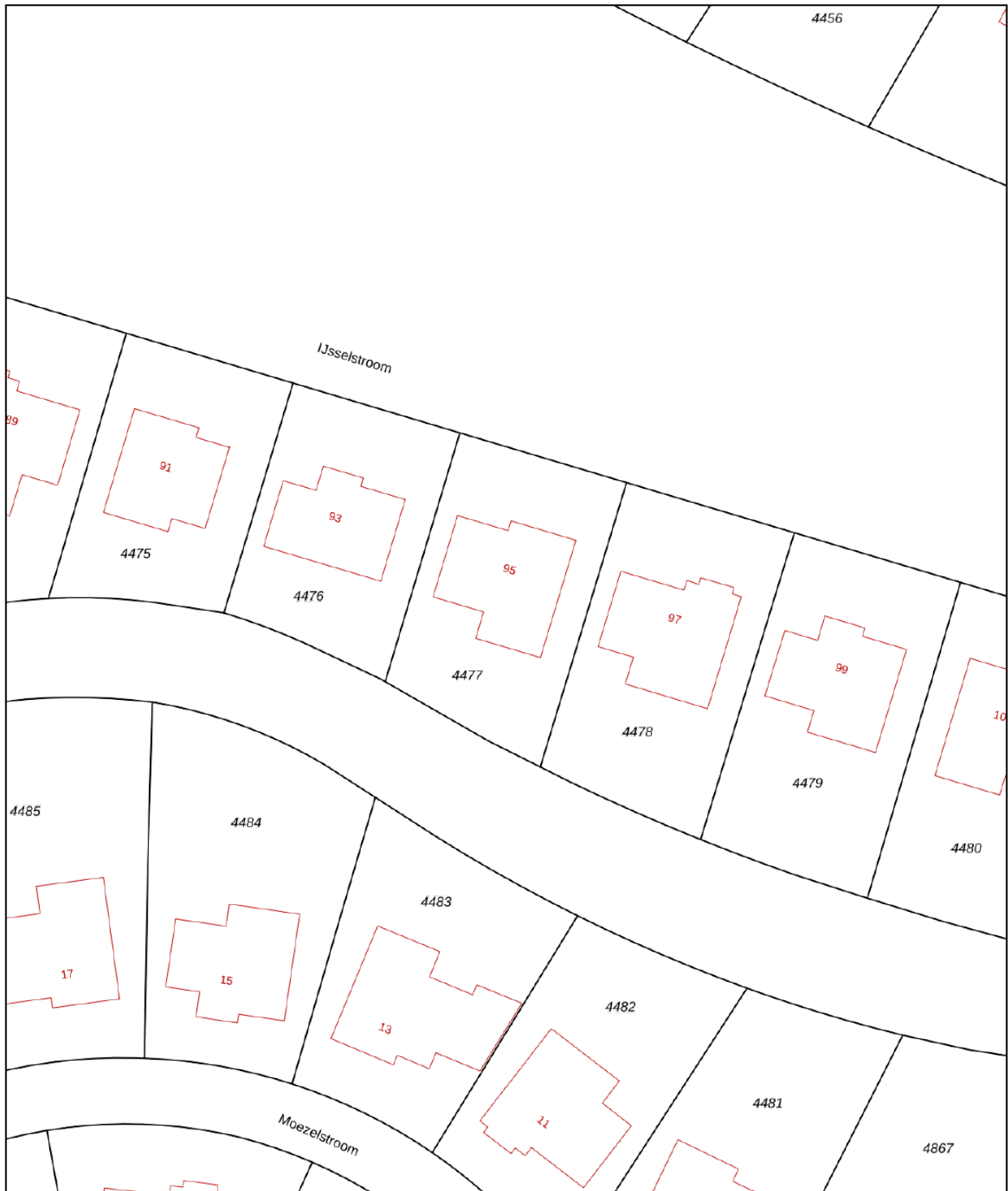


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

## ● Plattegronden -



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zegwaard</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4477</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## ● verkoopvoorwaarden

De door ons verspreide verkoopbrochures van de bij ons kantoor te koop staande woningen zijn vrijblijvend, informatief en bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van het object en tevens een uitnodiging tot het doen van een voorstel of indien van toepassing deelname aan de online-veiling op [openhuis.nl](http://openhuis.nl). Het doen bieden of willen betalen van de vraagprijs of een bieding tijdens de online veiling impliceert niet dat het object door verkoper aan deze bidder is of wordt verkocht.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. De overdrachtsbelasting, notariskosten en mogelijk de financieringskosten (hypotheek) zijn voor rekening van de koper. Voor verkoper zijn de kosten van roeyement (hypotheek), in de koopakte wordt het gebruikelijke tarief vermeld. Indien koper een notaris kiest die een hoger tarief hanteert dan het gebruikelijke tarief, komen deze hogere kosten voor rekening van de koper.

Biedingen kunnen worden uitgebracht per telefoon, telefax of per email. Een bieding bestaat uit een voorstel van koopprijs, datum van oplevering, staat van oplevering (lijst van zaken) en een opgave van de (ontbindende) voorwaarden. Zolang er geen tegenvoorstel op een bieding wordt gedaan, is er geen onderhandeling, verkoper kan en mag ook kiezen voor een andere - c.q. latere bidder.

Zodra koper en verkoper het eens zijn over de koopprijs en alle overige belangrijke zaken, als oplevering, ontbindende voorwaarden enz. dan is er een overeenstemming en wordt door ons een koopakte opgemaakt. Voorwaarden die niet zijn genoemd bij de onderhandeling worden niet opgenomen in de koopakte. Verkoper onderhandelt onder de voorwaarde dat hij slechts gebonden is na ondertekening van een schriftelijke koopovereenkomst (subject to contract).

Door ons kantoor wordt de standaard NVM koopakte opgemaakt. Hierin worden de onderstaande termijnen en voorwaarden tot ontbinding gehanteerd, alsmede afhankelijk van het object de genoemde clausules opgenomen:

- Ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de hypothecaire financiering wordt gesteld op 5 weken na de mondelinge wilsovereenstemming. Indien geen financiering kan worden verkregen en ontbinding van de koop moet worden ingeroepen dan dienen 3 originele afwijzingsverklaringen van verschillende erkende geldverstrekende instellingen aan verkoper te worden overlegd. De datum wanneer de ontbindende voorwaarden verlopen, moet minimaal 2 weken voor de eigendomsoverdracht dateren. In het kader van een mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringvoorbehoud wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelden van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij tenminste twee geldverstrekende instellingen een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat geen van die aanvragen tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.
- De bankgarantie of waarborgsom zijnde 10 % van de koopsom dient 5 weken na de mondelinge wilsovereenstemming te zijn gesteld c.q. te zijn gestort bij de notaris belast met de eigendomsoverdracht. De datum wanneer de bankgarantie of waarborgsom dient te zijn gesteld c.q. te zijn gestort, moet minimaal 2 weken voor de eigendomsoverdracht dateren;
- In alle koopakten staat voor een 'latere juridische levering' een schadevergoeding vermeld van 7% over de koopsom op jaarbasis, ook wordt er voor de wederzijdse "schriftelijke vastlegging" een termijn opgenomen van 8 werkdagen.
- De lijst van zaken (indien aanwezig) wordt integraal aan de koopakte toegevoegd.
- Voor de objecten van 30 jaar en ouder wordt de zogenaamde 'ouderdomsclausule' in de akte opgenomen;
- Voor o.a. de objecten uit de verhuur wordt de zogenaamde 'niet bewoondclausule' in de akte opgenomen en wordt de notaris belast met de overdracht aangewezen door de verkoper (de projectnotaris);
- Voor het doorhalen van de hypotheekakte(n) van verkoper worden roeyementskosten in rekening gebracht, Deze zijn voor verkoper gelimiteerd op € NTB,= (incl. BTW) per akte.
- Bieders op de online-veiling dienen de woning vooraf te hebben bezichtigd.
- Bij een koop middels de online veiling [openhuis.nl](http://openhuis.nl) dient de notariële overdracht van het gekochte object uiterlijk 6 maanden na de wilsovereenstemming plaats te vinden.

Wanneer de woning in opdracht van ons kantoor c.q. de verkoper voor de verkoop bouwkundig is gekeurd dan wordt deze bouwtechnokeuring met keuringsnummer in de koopakte vermeld. Koper wordt altijd in de gelegenheid gesteld de woning bouwkundig te laten keuren.

Er wordt hiervoor een standaard artikel in de koopakte opgenomen. Bij een koop middels de online veiling [Openhuis.nl](http://Openhuis.nl) dient deze keuring wel plaats te vinden binnen de 3 dagen bedenktijd. Dit houdt in dat de koper bij een tegenvallende uitkomst van het keuringsrapport gebruik kan maken van zijn recht van ontbinding van de koop binnen zijn bedenktijd. In dat geval zal er dus een standaard artikel in de koopakte worden opgenomen.

Er worden geen bedragen van achterstallig onderhoud opgenomen in de koopakte ten behoeve van een bouwkundige keuring. Een voorbeeld van de door ons kantoor gehanteerde NVM koopakte en de genoemde clausules is voor een ieder ter inzage op ons kantoor beschikbaar

# ● stappenplan

## het kopen van een woning

### 1. financiële check

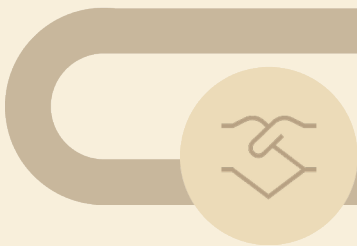
Voordat u gaat zoeken naar een woning is het belangrijk te weten welk bedrag u kunt financieren. Hiervoor kunt u een afspraak maken met een financieel adviseur. De adviseur brengt uw financiële situatie (inkomen, studieschuld, leningen, spaargeld, etc.) volledig voor u in kaart.

Bij ons krijgt u ook nog eens een koperspaspoort, dat is net dat beetje extra waar de verkopende partij blij van wordt. Hiermee vergroot je jouw kansen op de woningmarkt, omdat je de verkopende partij laat zien dat je financieel sterk staat

### 2. is dit uw droomhuis?

Als u weet welk bedrag u kunt financieren dan kan de zoektocht beginnen! Via onze website en sociale media kanalen bent u altijd op de hoogte van ons aanbod. Heeft u een woning gevonden die u aanspreekt? Dan is het tijd voor een bezichtiging. Alleen op die manier komt u erachter of de woning daadwerkelijk aan uw woonwensen voldoet.

Neem contact op met ons kantoor voor een afspraak. Wij maken voor u een persoonlijk Move account aan. Alle informatie over de betreffende woning voegen wij dan voor u toe. Wel zo overzichtelijk!



### 4. overeenstemming

Heeft u met de verkoper overeenstemming bereikt? Wij stellen dan voor u de koopovereenkomst op. In uw Move account kunt u de daarvoor benodigde informatie verder aanvullen. Bij de aankoop van een woning moet de koopovereenkomst altijd schriftelijk worden aangegaan. Op het moment dat de verkoper en koper de overeenkomst ondertekend hebben is de koop tot stand gekomen.

### 5. verkocht onder voorbehoud

Verkocht onder voorbehoud betekent dat er een koopcontract is getekend, maar de koop nog niet definitief is. Na de wettelijke bedenktijd bent u, met uitzondering van de ontbindende voorwaarden, gebonden aan de overeenkomst. U krijgt als koper in de regel 6 weken om de financiering rond te krijgen. De hypotheekverstrekker wil weten wat de woning waard is. Daarom is voor de financiering van een woning in de meeste gevallen een taxatierapport van een gecertificeerd taxateur nodig.

### 3. een bod uitbrengen

Als u besluit een voorstel uit te brengen is het belangrijk dat u goed op de hoogte bent van een aantal zaken. Zo heeft u als koper een onderzoeksplicht. U bent verplicht zo goed mogelijk te onderzoeken wat de staat van de woning is. Denk hierbij aan (verborgen) gebreken, recht van overpad, erfpacht, VvE stukken, etc. Natuurlijk is het ook belangrijk dat u op de hoogte bent van het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan kunt u terugvinden welke bedoelingen de gemeente heeft met een bepaald gebied, Kent u deze rechten en plichten niet? Dan kan een aankoopmakelaar u hierbij helpen.

De verkoper van de woning heeft een mededelingsplicht oftewel informatieplicht.

De verkoper deelt op zijn beurt alle bekende informatie over de woning met u.

Voordat u een bod uitbrengt bepaalt u zelf eerst wat uw voorwaarden zijn om de woning te willen kopen. Naast de prijs denkt u dus ook na over bijvoorbeeld de opleverdatum, ontbindende voorwaarden, en roerende zaken van de woning. Het financieringsvoorbehoud en een bouwkundige keuring zijn voorbeelden van ontbindende voorwaarden.

### Geen interesse meer in de woning?

Dan horen wij dit natuurlijk ook graag van u. Door uw woonwensen kenbaar te maken kunnen wij geschikter aanbod voor u uitzoeken en aanbieden.



### 6. financiering is rond

Als de hypotheekverstrekker de hypotheek heeft geaccepteerd, worden alle stukken doorgestuurd naar de notaris. Dan is het wachten op de sleuteloverdracht.



### 7. Overdracht van de woning

Vlak voor de officiële overdracht krijgt u van de notaris de concept leveringsakte en een nota van afrekening. Het is belangrijk om deze gegevens te controleren. Voorafgaand aan de overdracht, volgt er nog een inspectie van de woning, waarin wij samen met en de verkopers de woning nogmaals doorlopen. Daarna is het tijd om naar de notaris te gaan!

# ● groot geworden door klein te blijven

Sinds 1980 is Schieland Borsboom een begrip. Actief in en om de mooiste steden van Zuid-Holland; Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer

Wij zijn er voor u, altijd. Van maandag tot en met zaterdag en zelfs 's avonds, staan wij paraat. Met het hoofd koel & het hart warm, leveren wij TOP service op maat. Niet alleen voor de 'happy few', maar voor iedereen.



**Ferdi**  
Bennemeer  
NVM makelaar



**Kerwin**  
Pronk  
Vastgoedadviseur



**Danny**  
de Groot  
Vastgoedadviseur



**Peter**  
de Mos  
NVM makelaar



**Maurice**  
van Essen  
Vastgoedadviseur



**Valentina**  
Tsoutsanis  
Vastgoedadviseur



**Ferin**  
Molenaar  
Vastgoedadviseur



**Ilse**  
Hofmanj  
Verhuurmedeweker



**Milan**  
Siebers  
Vastgoedadviseur



**Valentijn**  
Borsboom  
Vastgoedadviseur



**Janna**  
Roos  
Klantsupport



**Mirre**  
Schutte  
Klantsupport



**Quinty**  
Maas  
Klantsupport



**Nicole**  
Elst  
Klantsupport



**Anka**  
van Oosten  
Klantsupport



**Kees-Jan**  
Borsboom  
Directie



**Hannah**  
Groen  
Directie



**Steve**  
Schutte  
Marketing Manager



**Stephanie**  
Boelhouwer  
Marketeer



**Rosalie**  
Voortman  
Huisfotograaf



**Tom**  
van Heijst  
Huisfotograaf



**Robin**  
Mac Gilavry  
Hypotheekadviseur



**Charmaine**  
Bakri  
Hypotheekadviseur



**Shirley**  
van Wijk-Krullaars  
Klantcontact



**Jeroen**  
Hermans  
Manager Hypotheekshop



SCHIELAND  
**borsboom**

# ● vestigingen

schieland borsboom nvm makelaar

## Den Haag

Nootdorpse Landingslaan 364  
2496 TC  
070-3107171

## Rotterdam

Lichtenauerlaan 122  
3062 ME  
010-3110011

## Zoetermeer

Eerste Stationsstraat 31  
2712 HB  
079-3163366

## openingstijden

maandag	08:30 - 17:30
dinsdag	08:30 - 17:30
woensdag	08:30 - 17:30
donderdag	08:30 - 17:30
vrijdag	08:30 - 17:30
zaterdag	09:00 - 17:00*

\*Den Haag en Rotterdam op afspraak

info@schielandborsboom.nl  
schielandborsboom.nl



klimaat  
neutraal  
makelen

SCHIELAND  
**borsboom**

# ● open woningwaarde dag

reserveer  
nu een  
**gratis** plek



## gratis waardebeoordeling

Tijdens een kort bezoek van maximaal 20 minuten zien wij jouw huis, combineren dit met de actuele prijsontwikkeling en marktsituatie in de buurt en geven je een indicatie van de marktwaarde van jouw huis op dit moment.

De Open Woningwaarde Dag is een gratis en vrijblijvende dienst van Schieland Borsboom NVM Makelaars en wordt gedreven vanuit onze service-verlening. Sinds 1980 is Schieland Borsboom een begrip in actief makelaarsland. Ons team staat van maandag t/m zaterdag voor u klaar. Vanuit onze visie 'Het hoofd koel en het hart warm' leveren wij uitsluitend topservice op maat. Niet alleen voor de happy few, maar voor iedereen!

Wat je ook gaat doen met de waarde:  
**doe er je voordeel mee!**

maak een afspraak op:  
[schielandborsboom.nl/openwoningwaardedag](https://schielandborsboom.nl/openwoningwaardedag)

## nieuwsgierig naar de waarde omdat...

- Je wilt verhuizen en hebt daarom een indicatie van de verkoopwaarde van jouw huis nodig
- Je hebt jouw droomhuis op het oog en je wil graag razendsnel kunnen schakelen
- Je wilt weten hoeveel de overwaarde is en wat dat betekent voor jouw bestedingsruimte
- Je wilt je hypotheek aanpassen aan de lagere rente
- Of je bent simpelweg nieuwsgierig!

