

● Tjotterkade 35

Zoetermeer



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

● SCHIELAND
borsboom

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, a circular driveway is surrounded by trees and a few parked cars. To the left, a row of houses with red-tiled roofs is visible. To the right, a larger, modern-looking building with a flat roof and large windows stands out. In the foreground, a brick-paved area leads to a house with a brown tiled roof and several windows. A small garden with pink flowers and green bins is in front of this house. The background shows a dense residential area with many houses and trees under a clear sky.

Ga je mee
naar binnen?

● maak kennis met de woning en de makelaar

adres: Tjotterkade 35, 2725 GX Zoetermeer
soort woonhuis: Eengezinswoning
bouwjaar: 1985
woonoppervlakte: 117 m²
perceel: 255 m²
inhoud: 406 m³

aantal woonlagen: 3
aantal kamers: 4
aantal slaapkamers: 3

energielabel: B
verwarming: C.v.-ketel
isolatie: Dakisolatie, dubbel glas

tuin: Achtertuin, voortuin

vraagprijs: € 725.000,- k.k.



**Lennart
Reitsma**
makelaar

"een huis verkopen is een
transactie, maar een thuis
vinden is een kunst"

06 47145437

lennart@schielandborsboom.nl



● Geschakelde 2-onder-1-kapwoning

met vloerverwarming, zonnige tuin en garage

Aan een rustige, doodlopende weg in De Leyens vind je deze geschakelde 2-onder-1-kapwoning uit 1985. Het is een fijne buurt voor gezinnen die op zoek zijn naar rust, ruimte en toch de stad dichtbij: natuurgebied Noord-Aa ligt om de hoek en de weg kent nauwelijks doorgaand verkeer. Binnen tref je een woning met vloerverwarming op de begane grond, kunststof kozijnen met isolerende beglazing en een cv-ketel uit 2023. Buiten wacht een zonnige tuin op het zuiden en een aangebouwde garage met sedumdak die ook vanuit de woning bereikbaar is.

HIGHLIGHTS

- +Zonnige tuin op het zuiden met achterom
- +Garage met interne toegang vanuit de woning en parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein
- +Vloerverwarming op de begane grond

INDELING

Je komt binnen in de entree, met direct toegang tot het toilet en de trap naar boven. De woonkamer, met vloerverwarming, grenst aan een serre die dienstdoet als extra verblijfsruimte, met glazen puien die uitzicht bieden op de tuin. De keuken uit 2016 is in lichtblauw uitgevoerd. Via een interne deur loop je door naar de garage, die is aangesloten op elektra en water. De meterkast is

in 2022 vernieuwd.

Op de eerste verdieping ligt een overloop die toegang geeft tot twee slaapkamers en de badkamer met inloopdouche. Een dakkapel aan de voorzijde zorgt voor extra lichtinval en ruimte in de badkamer. Via de tweede trap bereik je de zolderverdieping, die nu is ingericht als ruime slaapkamer en de mogelijkheid biedt om deze op te delen tot twee slaapkamers. Een vliering op de overloop biedt extra bergruimte.

BUURT EN LIGGING

De woning ligt in de wijk De Leyens, aan de rand van Zoetermeer bij natuurgebied Noord-Aa. De Tjotterkade is alleen bestemd voor bestemmingsverkeer, wat de straat rustig en kindvriendelijk maakt. De buurt bestaat overwegend uit vergelijkbare eengezinswoningen, met parkeren op eigen terrein zoals ook bij dit huis het geval is.



PLUSPUNTEN

- +Energie label B
- +Cv-ketel uit 2023 (Nefit Proline NXT HR) met vloerverwarming op de begane grond
- +Kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- +Dakisolatie
- +Mechanische ventilatie, vervangen in 2016
- +Meterkast vernieuwd in 2022
- +Zolderverdieping biedt mogelijkheid tot een tweede slaapkamer
- +Ruime serre
- +Erg groot perceel
- +Kindvriendelijke buurt

BIJZONDERHEDEN

- > Aanvaarding in overleg
- > Asbest en ouderdomsclaule van toepassing

INTERESSE?

Dan nodigen we je uit om contact met ons op te nemen. We vertellen je graag meer over deze woning en zorgen ervoor dat je overige stukken en algemene voorwaarden verkopend makelaar digitaal via jouw persoonlijke Move account kunt bekijken.

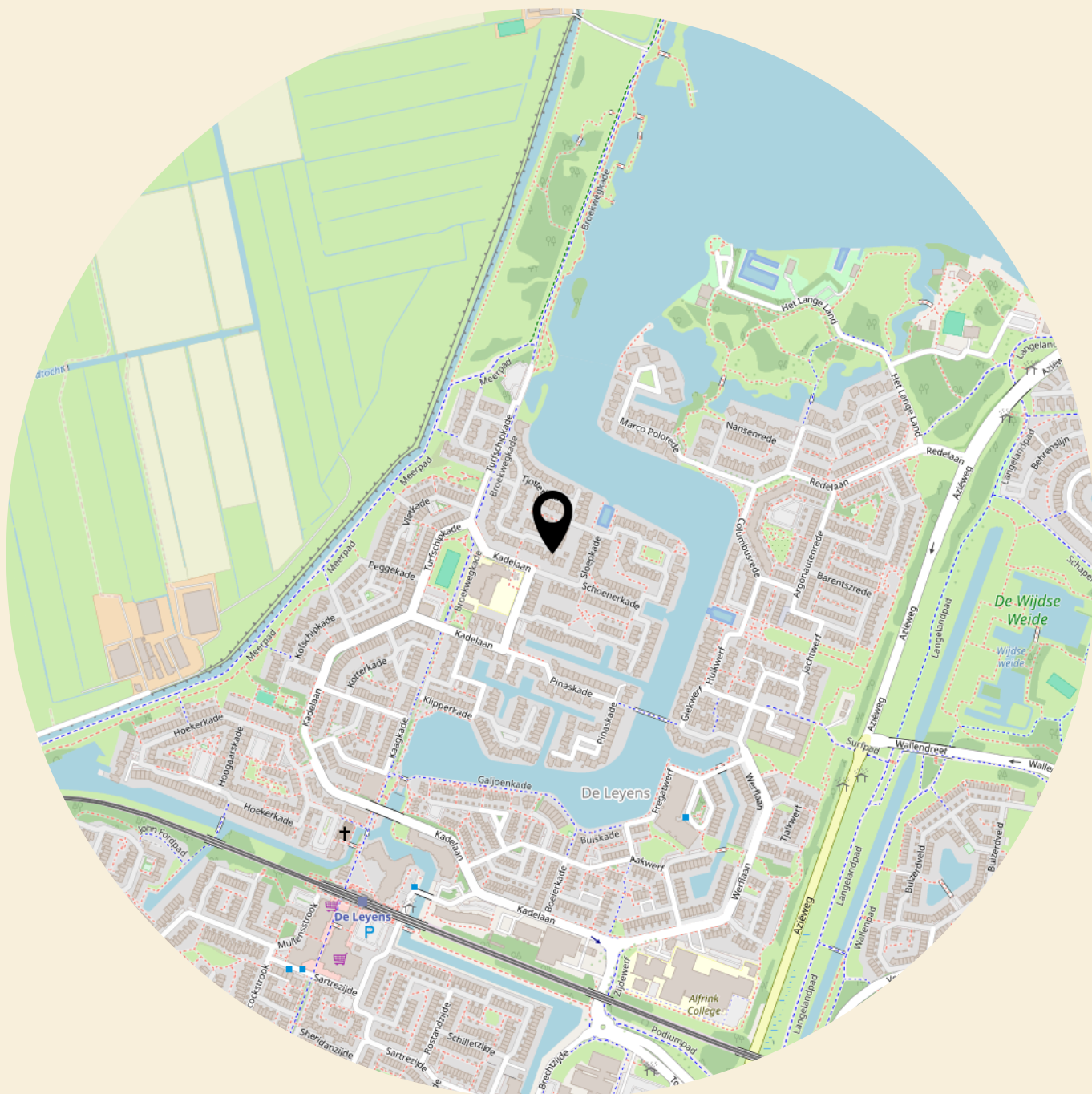
ONZE TIP

Aankopen? Schakel jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in! De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.



Tjotterkade 35

op de kaart



● **pluspunten** van de woning

- + Energielabel B
- + Cv-ketel uit 2023 (Nefit Proline NXT HR) met vloerverwarming op de begane grond
- + Kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- + Dakisolatie
- + Mechanische ventilatie, vervangen in 2016
- + Meterkast vernieuwd in 2022
- + Zolderverdieping biedt mogelijkheid tot een tweede slaapkamer
- + Ruime serre
- + Erg groot perceel
- + Kindvriendelijke buurt



● Verkopers aan het woord waar herinneringen ontstaan

In augustus 1999 kochten we ons huis aan de Tjotterkade 35 in Zoetermeer. Een nieuwe plek en het begin van een mooie periode voor ons gezin. We woonden er met onze twee zonen, toen 9 en 11 jaar oud. Het huis werd al snel veel meer dan een woning: de plek waar onze kinderen opgroeiden, waar vrienden over de vloer kwamen, waar feestjes werden gevierd en waar in de loop der jaren steeds nieuwe herinneringen ontstonden.

Voor onze jongens was het een heerlijke omgeving om op te groeien. Basisscholen, buitenschoolse opvang, speeltuintjes en het voetbalveld lagen allemaal op loop- of fietsafstand, waardoor ze al snel zelfstandig hun eigen wereld konden ontdekken. Ook de buurt bood volop ruimte om buiten te spelen en vriendjes op te zoeken; de kinderen konden vanuit huis zo op pad.

Een bijzondere plek in en om het huis is de serre, die in de loop van de jaren allerlei functies heeft gehad. Ze was regelmatig het verzamelpunt voor de jeugd voordat er een stapavond begon, kreeg later een bestaan als praktijkruimte en werd voor de kleinkinderen weer een heerlijke speelruimte. Bij feestjes bewees de serre ook haar nut als opstelplek voor buffetten, en wanneer er vakantiehonden waren, was het voor hen een fijne plek om te verblijven. Zo is de serre steeds meegegroeid met het leven in en rond het huis.

Ook de tuin heeft een belangrijke rol gespeeld. Er groeien vijgen, peren, appels en aardbeien; vooral de vijgen zijn geliefd, niet alleen bij ons en de burens, maar ook bij twee bijzonder brutale eksters die precies weten wanneer er iets te halen valt. Bij de vijgenboom staat een buitendouche, een heerlijke plek om op warme dagen of avonden af te spoelen met de geur van de vijgen om je heen. De vlinder leent zich voor een zwembad of een gezellig zitje, en voor de kleinkinderen was er jarenlang een zandbak en glijbaan; die zijn inmiddels verdwenen, maar de herinneringen eraan zijn gebleven. Vooral de vele vlinders zorgen voor kleur en beweging, zodat er in de tuin altijd wel iets te zien is.



Wat de Tjotterkade daarnaast bijzonder maakt, zijn de buren. Door de jaren heen ontstond een prettige band in de buurt; je staat voor elkaar klaar en helpt elkaar wanneer dat nodig is, en dat soort contacten maakt een huis en een buurt uiteindelijk tot een echte thuisbasis.

Ook de omgeving heeft veel te bieden. Recreatiegebied Noord-Aa en de polders liggen dichtbij, ideaal voor een rondje hardlopen, wandelen, wielrennen of fietsen, direct vanuit huis. Dat vonden ook de vakantiehonden geweldig; voor hen was de omgeving één groot uitgaansgebied vol geuren, ruimte en ontdekkingstochten. Daarnaast is het dagelijkse gemak dichtbij: winkelcentrum De Leyens voor de boodschappen, station De Leyens van de RandstadRail, het woon- en stadshart, het Haga Ziekenhuis en verschillende sportscholen zijn allemaal goed bereikbaar. Zo combineert de Tjotterkade een rustige, groene woonomgeving met alle belangrijke voorzieningen dichtbij.

Een huis wordt een thuis door de mensen, de momenten en de herinneringen die er ontstaan.













































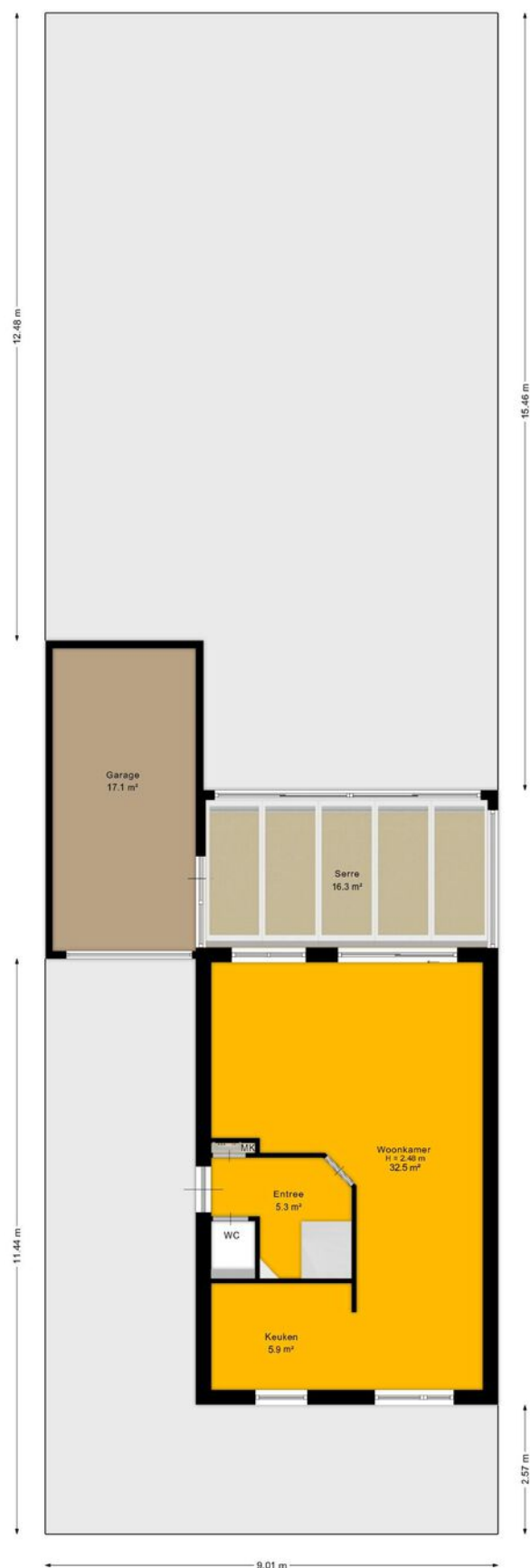








● Begane grond met kavel



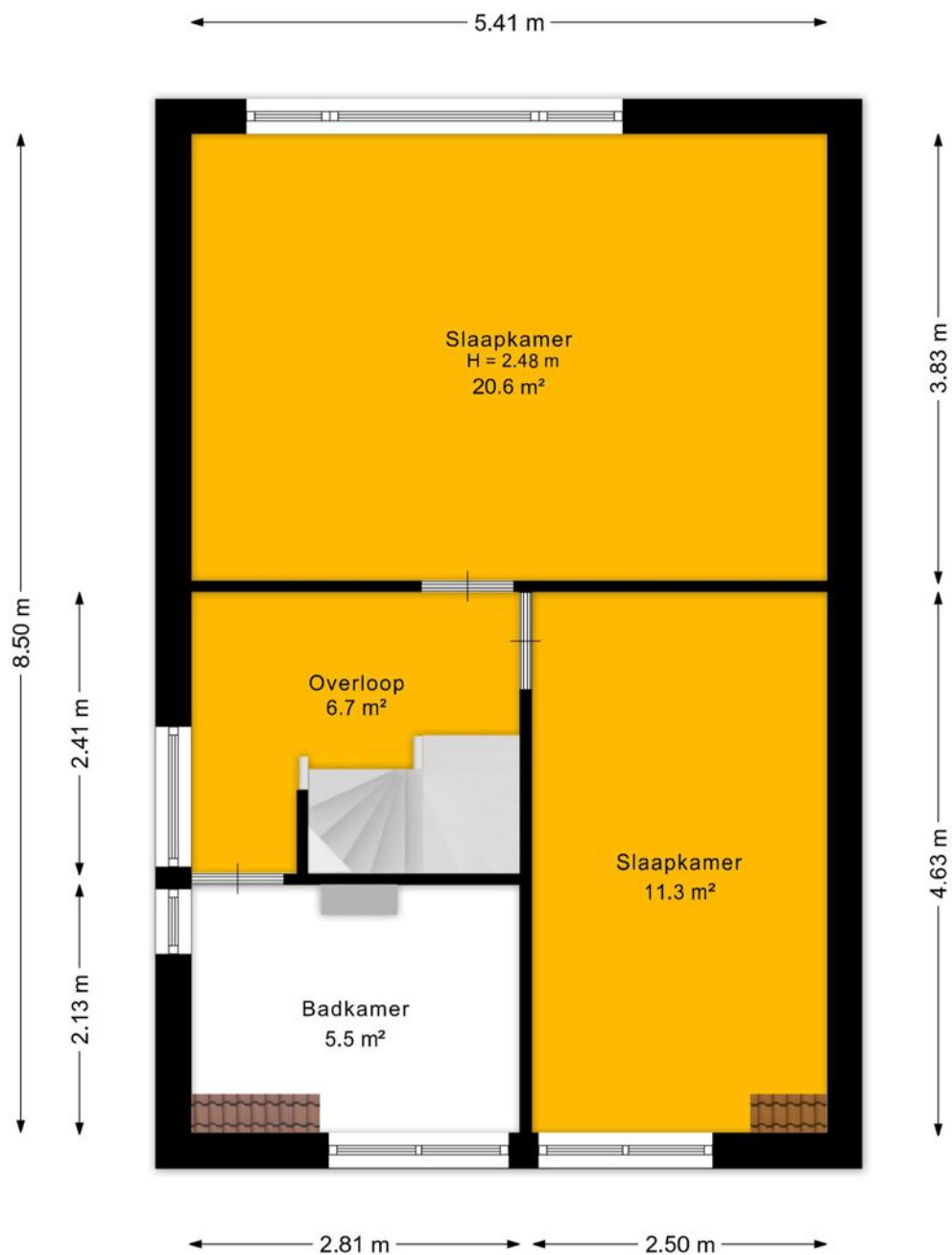
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Er kunnen geen rechten worden ontleend.

● Begane grond



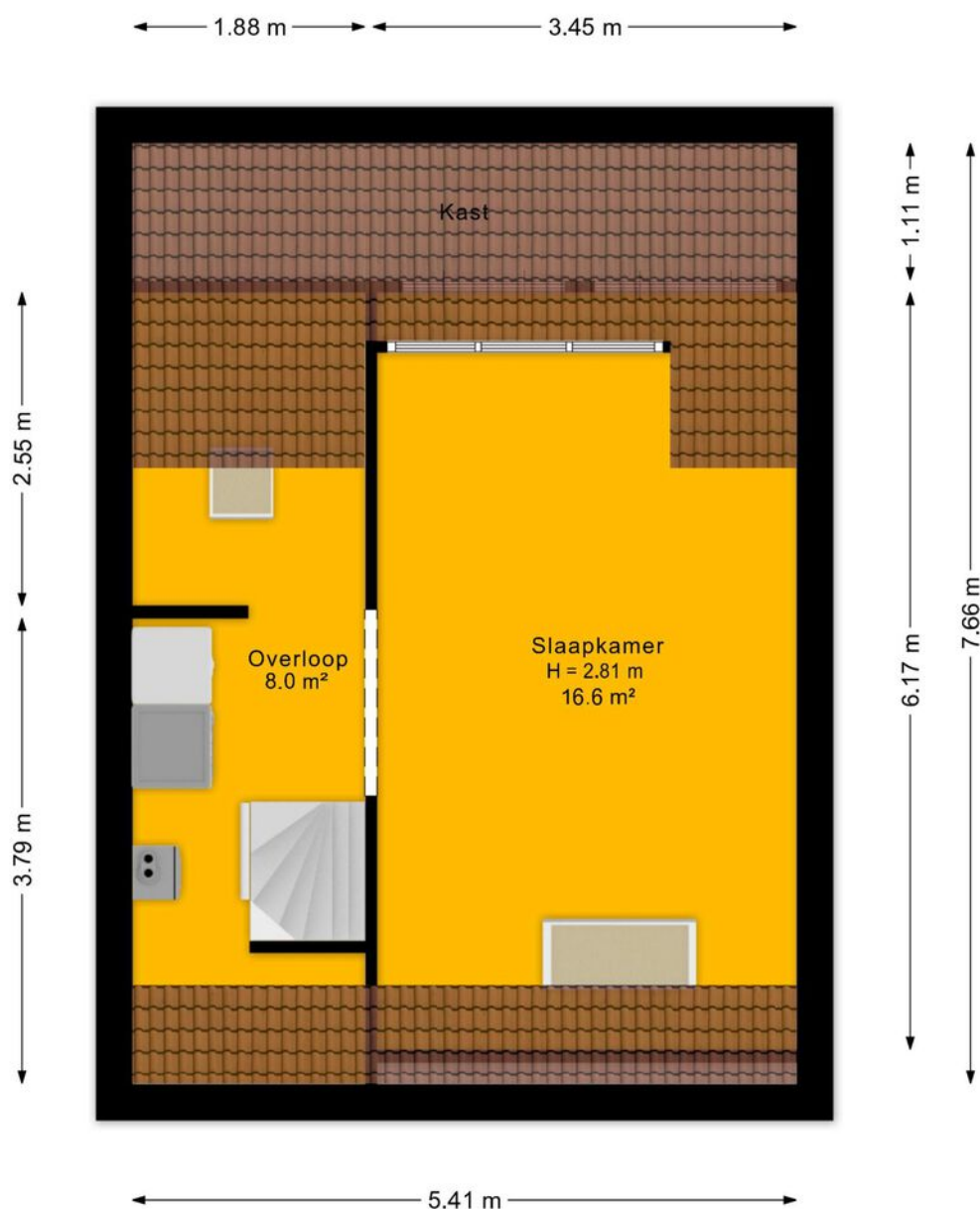
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Er kunnen geen rechten worden ontleend.

● 1e verdieping



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

● 2e verdieping



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



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zoetermeer
Sectie D
Perceel 2123

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.

kadaster



● 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



Nick
Oorschot
NVM makelaar



Valentina
Tsoutsanis
Vastgoedadviseur



Ferin
Molenaar
Vastgoedadviseur



Ilse
Hofmanj
Verhuurmedewerker



Léon
Remmen
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



Daphne
Kaptein
Huisfotograaf



Rosalie
Voortman
Huisfotograaf



Dylan
Kostense
Vastgoedadviseur



Robin
Mac Gilavry
Hypotheekadviseur



Charmaine
Bakri
Hypotheekadviseur



Shirley
van Wijk-Krullaars
Klantcontact



Jeroen
Hermanns
Manager Hypotheekshop

● 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

● open woningwaarde dag

reserveer
nu een
gratis plek

gratis waardebepaling

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

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!

