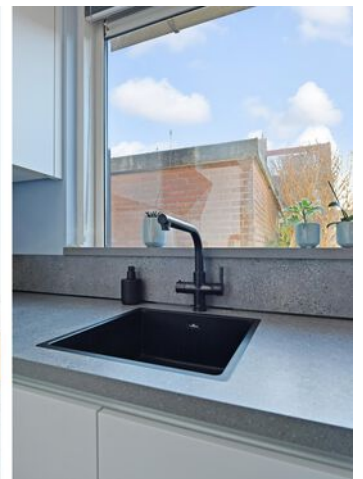




# Sheridanzijde 8

2725 PL | 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](http://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

131 m<sup>2</sup>

Inhoud

471 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

132 m<sup>2</sup>

Kamers

5

Slaapkamers

3



### Kenmerken

Soort woning

Bouwvorm

Bouwjaar

Ligging

Aantal verdiepingen

Energieklasse

eengezinswoning

Bestaande bouw

1978

in woonwijk,  
beschutte ligging

3

B



### Voorzieningen

Tuinligging

Tuintype

Parkeergelegenheid

Verwarming

CV ketel bouwjaar

Isolatievormen

noordoost

achtertuint, voortuin

openbaar parkeren

c.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk

2011

volledig geïsoleerd

Vraagprijs

€ 450.000,- k.k.



Ben je op zoek naar een ruime woning, die qua indeling net even anders is dan gebruikelijk? Een woning die goed verzorgd is en waar je bijna direct in kan zonder nog wat te hoeven aanpassen? Dan is deze bijzondere en speelse ingedeelde woning wellicht de woning die je zoekt!

Wat deze woning zo anders maakt, is de T-vormige opzet. Die geeft het huis net een andere indeling dan de gemiddelde woning. Op het breedste deel is de woning 9 meter breed. De L-vormige en lichte woonkamer is opgedeeld in een zit- en eetkamer en de woning beschikt over drie ruime slaapkamers. De achtertuin van ruim 10 meter diep ligt met zijn noord-oostelijke ligging gunstig voor de zon én schaduwliever. En is de zon daar niet te vinden? Dan kun je ook plaatsnemen in de fijne voortuin met zuid-westelijke ligging. Extra opbergruimte vind je in de bijbehorende vrijstaande stenen berging die op een eigen perceel voor de woning staat. Aan de achtertuin grenst een klein speeltuintje en de voorkant van het huis zit aan een straat vol gezellige burens. De woning ligt in een fijne, rustige wijk met veel groen. Basisscholen en middelbare scholen zijn ruim aanwezig.

In de directe omgeving, op 2 minuten loopafstand, vind je het winkelcentrum "De Leyens" en een opstaphalte voor de Randstadrail. Zo ben je in een mum van tijd in Den Haag. Daarnaast ben je binnen 10 minuten in het Stadshart, op het strandje van recreatiegebied Noord-Aa of op de snelweg.

De indeling van deze bijzondere woning is als volgt:

Entree in de lichte en ruime hal met hier een ruime vaste kast waar de meterkast (10 groepen en aardlekschakelaars) en unit vloerverwarming in zit. Een geheel betegelde toiletruimte met hang closet en fonteintje. Vanuit de hal kom je in de woonkamer die in een L-vorm is opgezet met een aparte zitkamer van circa 28m<sup>2</sup>. De zitkamer heeft openslaande deuren naar de achtertuin. De zitkamer gaat over in de eetkamer van bijna 13m<sup>2</sup>, met uitzicht op de voortuin. Beide ruimtes zijn voorzien van een mooie wandkast. Aan de voorzijde van de woning vind je de open keuken met een oppervlakte van circa 7,4m<sup>2</sup>. De keuken is ingedeeld met een L-vormige keukenopstelling met de volgende inbouwapparatuur: een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuiger, combi-oven, vriezer en een koelkast. Er is ook een handige rechte opstelling voor het opbergen van servies en dergelijke.

De begane grond beschikt over gladde wanden en een PVC vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Grote overloop. Er zijn twee slaapkamers op deze verdieping waarvan een slaapkamer aan de achterzijde van circa 13,5m<sup>2</sup>. De andere slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft ook een oppervlak van circa 13m<sup>2</sup>. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een dakvenster, een zijraam, een douche/stoomcabine, hang closet, ligbad en een wastafel. Ten slotte is er een wasruimte met dakvenster een wasmachine- en droger aansluiting.

De verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Vanaf de trap kom je op een overloop en daarna meteen in een grote slaapkamer. Deze slaapkamer van circa 15m<sup>2</sup> heeft twee dakvensters en een dakkapel, waardoor de kamer extra licht is.



Aansluitend aan deze kamer is er een aparte kamer van circa 8,4m<sup>2</sup> die als werkruimte gebruikt kan worden. Deze kamer is voorzien van een dakkapel en de cv-combiketel. Ook deze verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer.

Kortom: een zeer speelse, lichte en bijzondere woning die je zeker wil bekijken!

**Bijzonderheden:**

- Zeer speelse woning;
- Woonkamer van circa 41m<sup>2</sup>;
- Begane grondvloer voorzien van PVC vloer met vloerverwarming (2022);
- Keuken vernieuwd (2022);
- Kunststof kozijnen;
- Glad stucwerk begane grond;
- Zonnepanelen 12 stuks (2017);
- Zonnige en circa 10 meter diepe achtertuin;
- Drie ruime slaapkamers;
- Vloerisolatie begane grond vloer (2022);
- Van toepassing zijn o.a. de Asbest-en Ouderdom clausules;
- Oplevering in overleg (indicatie april 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.

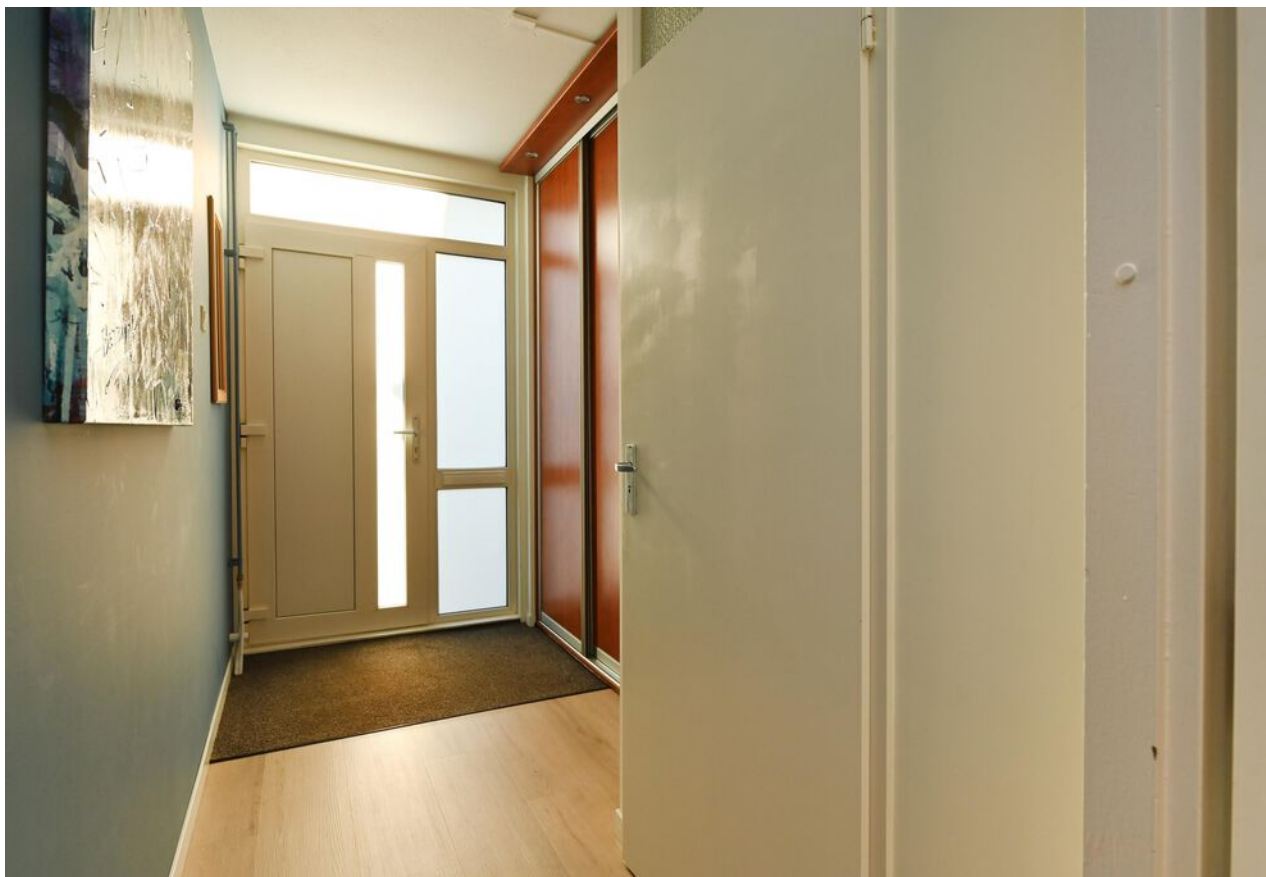
De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

























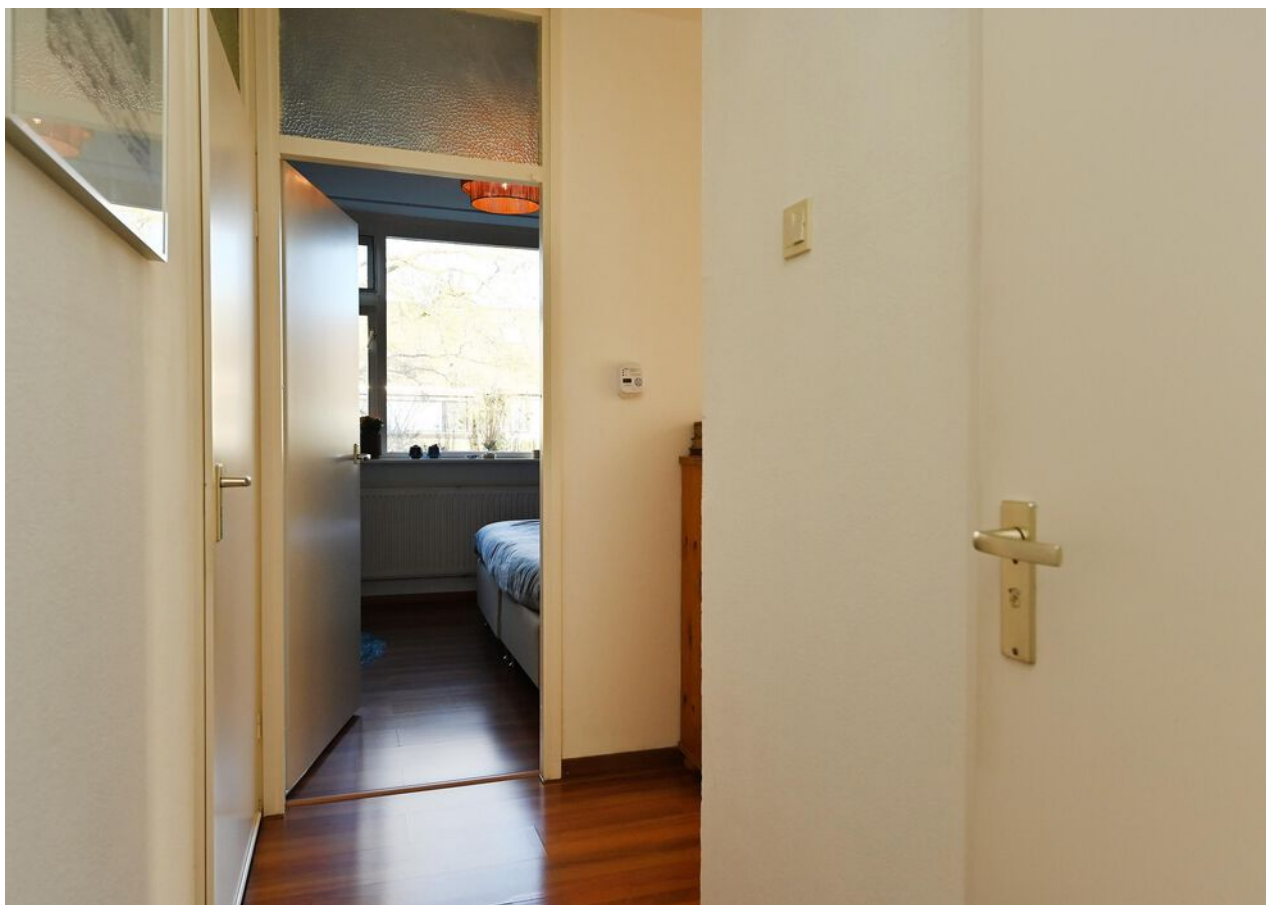






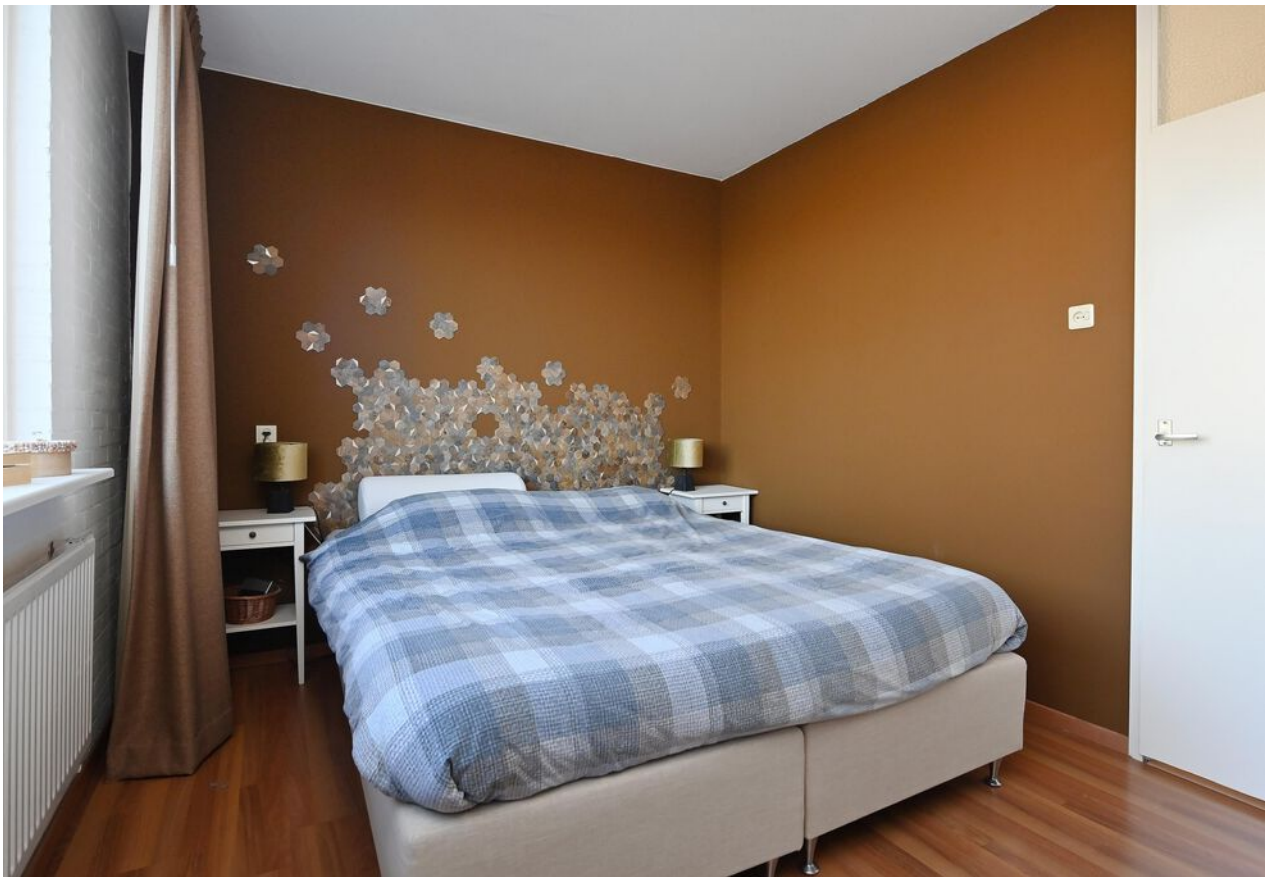
















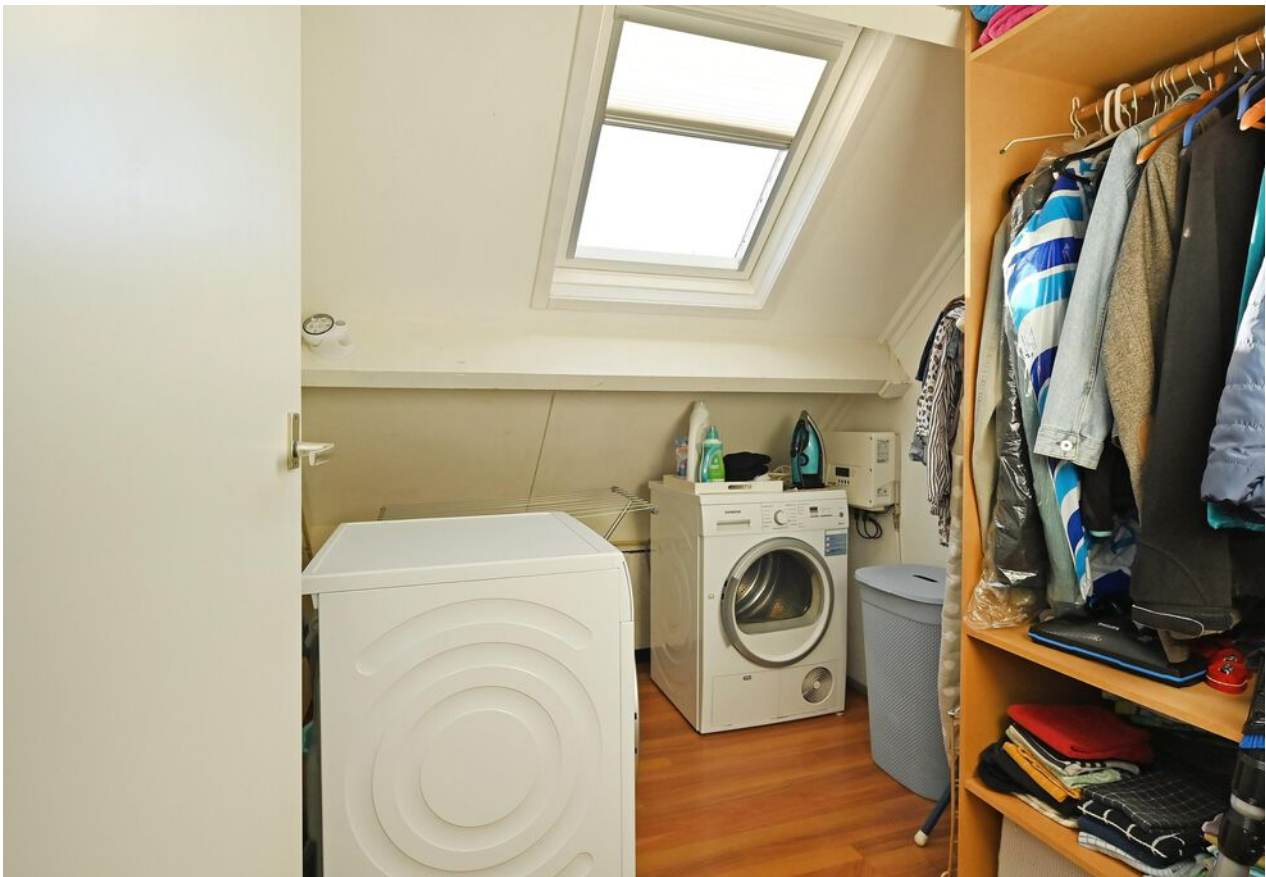




























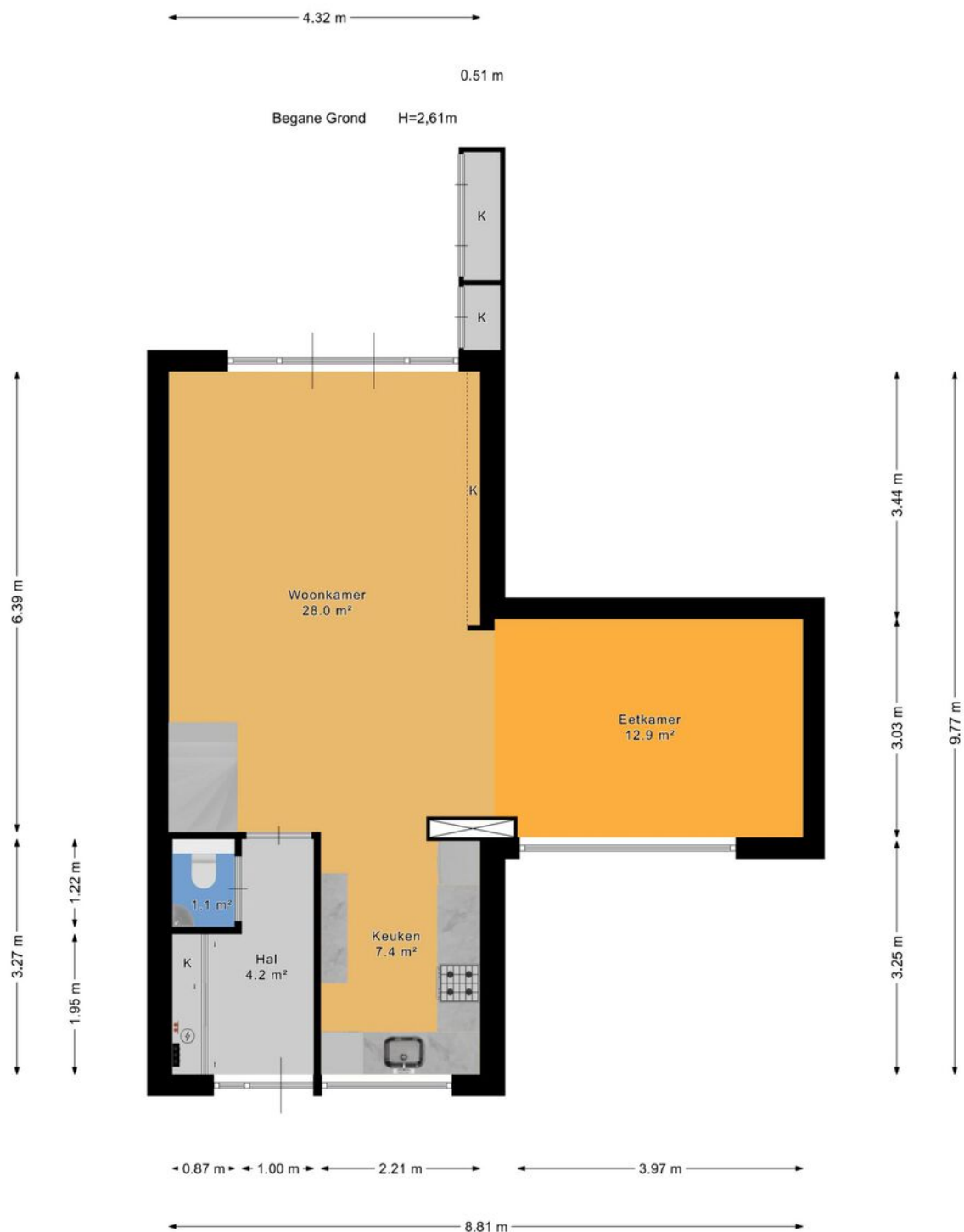




B



# Plattegrond





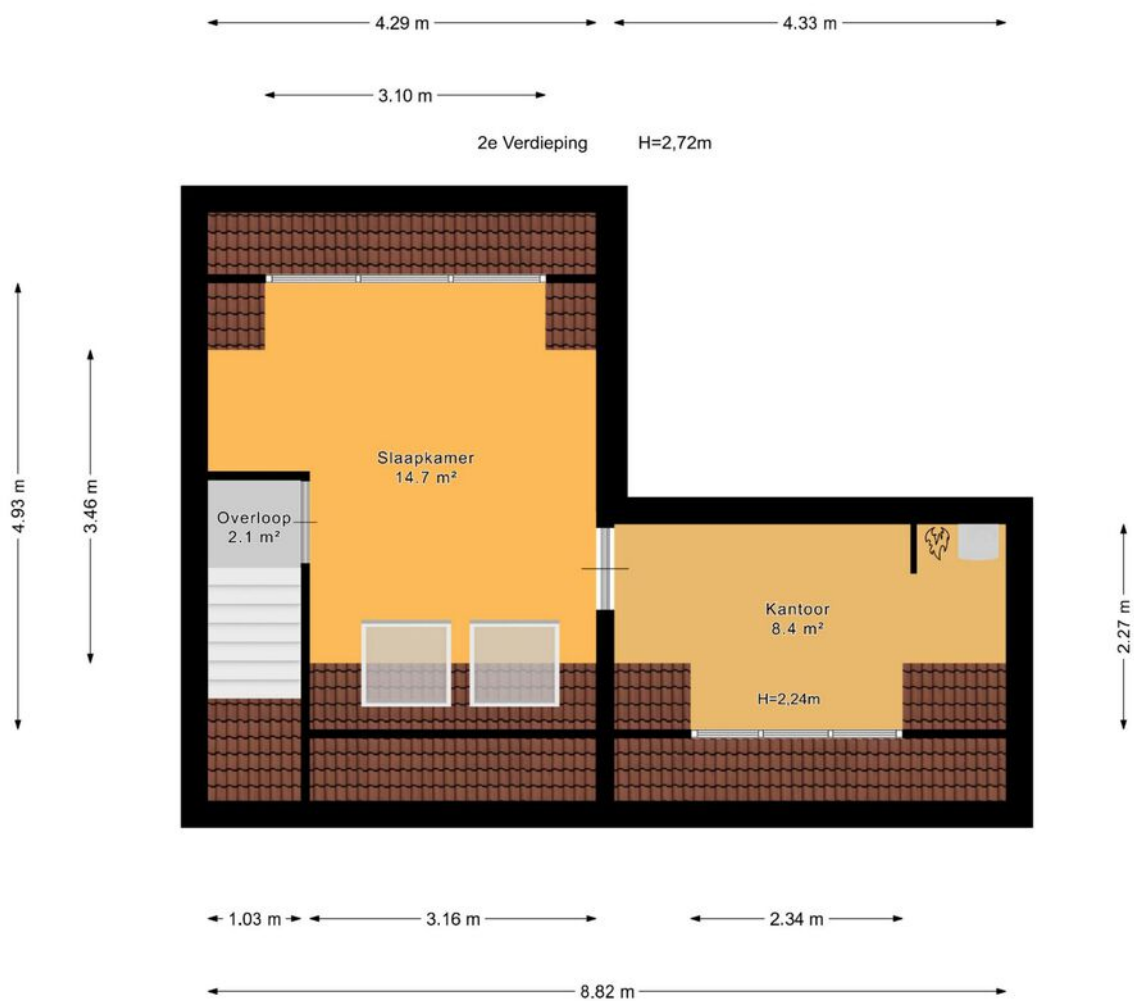


# Plattegrond





# Plattegrond



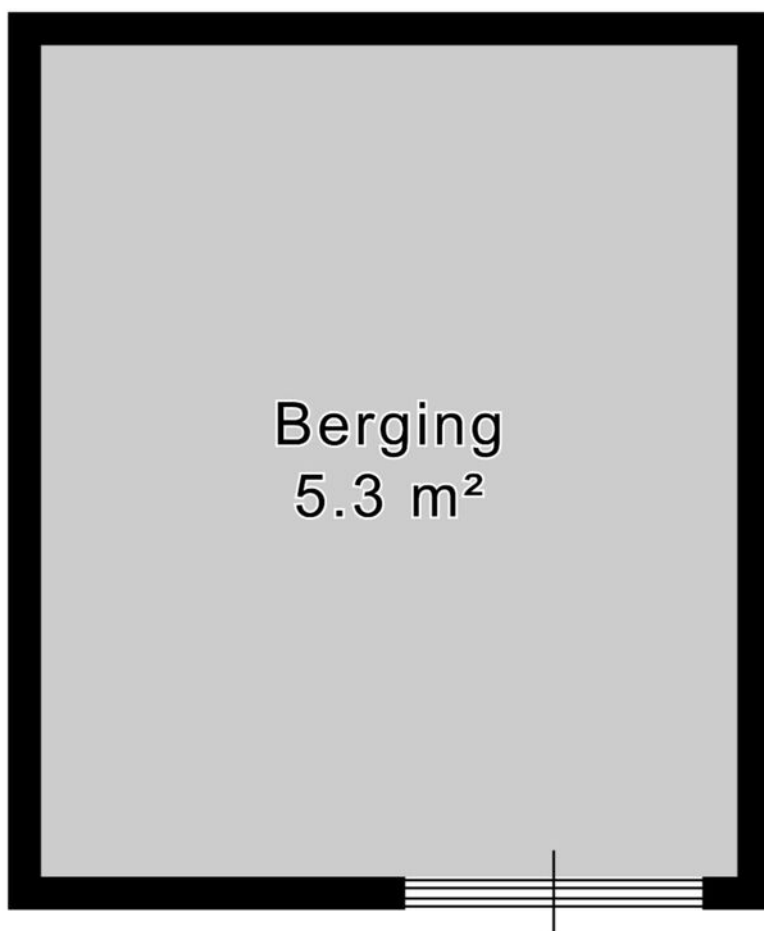




# Plattegrond

← 2.11 m →

Berging



↑ 2.52 m ↓



# Plattegrond







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer		
25 Huisnummer		
Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zoetermeer	
Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
Administratieve kadastrale grens	Perceel 4403	
Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2025  
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.

kadaster



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouw kastenwand gang. met schuifdeuren en lichtspotjes	X			
- Open kast in washok	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plisseegordijn eethoek	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- Rolgordijnen veluxramen 4x	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Alle vloeren (badkamer, wc, bg, etc	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Verrijdbare bakken schuine wand washok	X			
- 2x planken kast woonkamer, diep en ondiep	X			
- planken in de schuur & bureblad in zolderkamertje	X			
- houten bed aan muur in slaapkamer	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Plisse gordijn op maat	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Extra wcrol standaardje	X			
-				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
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			
- Elektrische vloerverwarming	X			
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
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
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
Vloerverwarming begane grond watergedragen	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Isolatie kruipruimte	X			
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse potten planten		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Extra kast in achtertuin	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Steiger houten loungebank	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
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/hypothekenvoor](https://vanthof.nl/hypothekenvoor)** 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

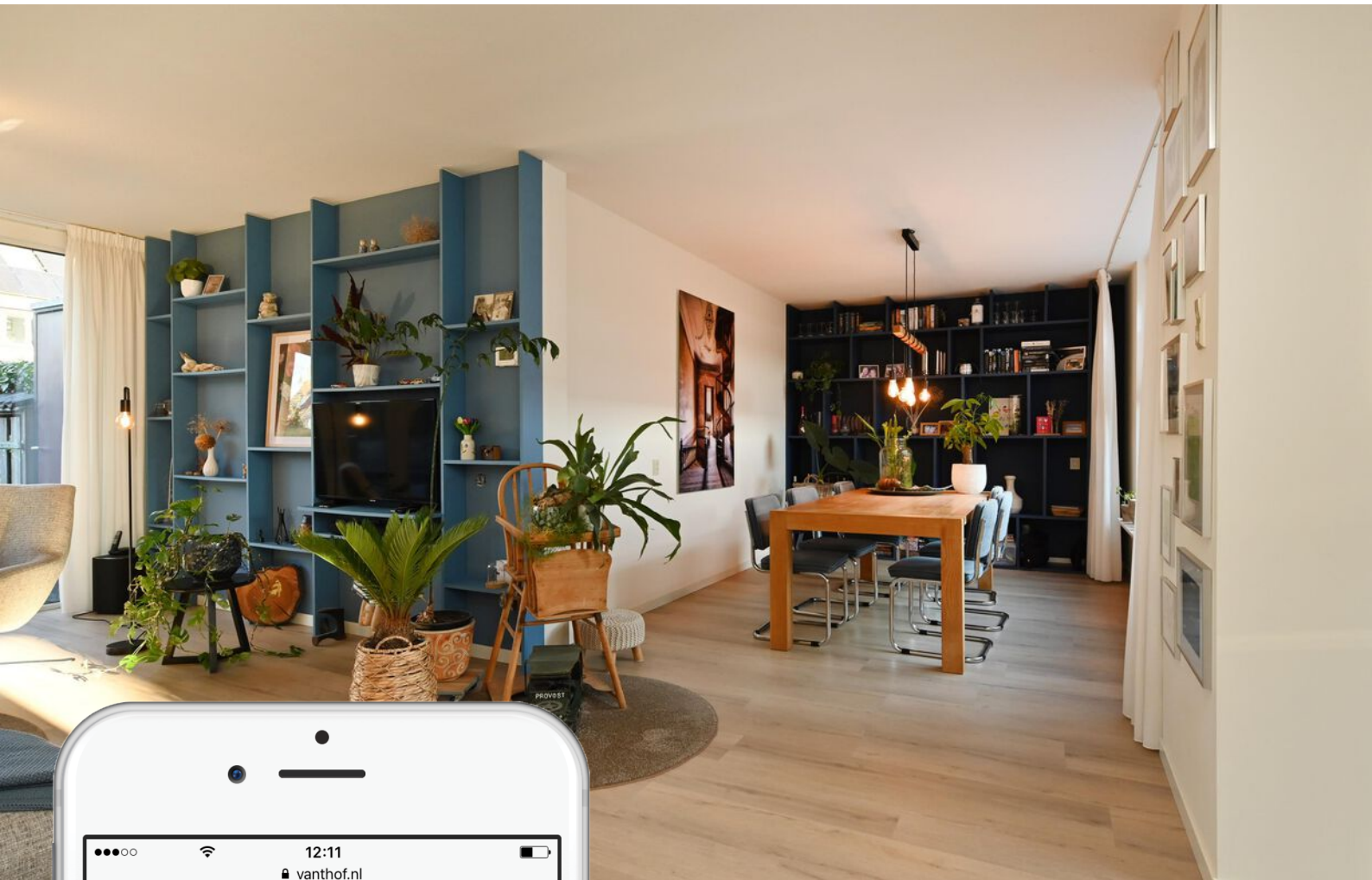


NWWI - Taxatie



"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](https://vanthof.nl/hypotheken)