



# HULKWERF 1, ZOETERMEER

*GEWELDIG RUIM FAMILIEHUIS DIRECT AAN OPEN WATER!*









## Hulkwerf 1, Zoetermeer

Vraagprijs: € 670.000 k.k.

Deze riante hoekwoning (circa 209 m<sup>2</sup>) ligt midden in de groene woonwijk De Leyens vlakbij een schitterend natuur- en recreatiegebied. Vanuit de woning heb je een weids uitzicht op het water van de Broekwetering/ Noord-Aa. De ruime achtertuin heeft een eigen aanlegsteiger en zwemtrap. De ligging op het westen zorgt dat u tot in de late avonden van de zon en het vrije uitzicht kunt genieten. Het is een heerlijke plek om te wonen en te genieten!

De woning heeft een ideale ligging met alle voorzieningen vlakbij. In de omgeving liggen verschillende basis- en middelbare scholen en een wijkwinkelcentrum met gezondheidscentrum. Daarnaast is er een verscheidenheid aan sportaccomodaties beschikbaar, waaronder een hockeyclub, een voetbalclub, een tennisclub, een atletiekvereniging, fitness en een watersportvereniging met zeil- en surfschool. Het centrum van Zoetermeer ligt op fietsafstand en wordt gekenmerkt door gezellige winkels, café's en restaurantjes. Ook een ziekenhuis bevindt zich vlakbij.

Het openbaar vervoer is goed bereikbaar. Station 'De Leyens' ligt vlakbij en is een sneltramhalte van de Randstadrail. Diverse uitvalswegen bevinden zich in de nabije omgeving, waardoor u zich in korte tijd in het centrum van Den Haag, Rotterdam en Leiden kunt bevinden.

*"...Schitterende ligging aan vaarwater..."*







U komt de woning binnen in de ruime hal met garderoberuimte en meterkast. Vanuit de hal heeft u toegang tot de living, het toilet, de voormalige garage en de trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping. De werkkamer en de keuken met daarnaast de bijkeuken zijn bereikbaar via de living.

De extreem royale living is super licht dankzij de grote raampartij. De vloer is voorzien van plavuizen. Deze zijn ook verwerkt in het terras zodat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Een gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koude dagen. Vanuit de living heeft u een mooi uitzicht over de tuin en het water. De schuifpui geeft toegang tot het onderheide terras. Vanuit de living bereikt u de werkkamer en de keuken.

De L-vormige werkkamer is ruim. Deze kamer heeft uitzicht op de voortuin. Het is mogelijk om hier een slaapkamer annex badkamer te maken, waardoor de woning levensloopbestendig wordt.

*“...fijne lichtinval en veel ruimte...”*

De fijne keuken ligt aan de voorzijde en is voorzien van veel opbergruimte, een dubbele spoelbak en diverse kwaliteitsinbouwapparatuur (deels vernieuwd). Het Corian werkblad is doorgetrokken op de wanden. Dit geeft een sjeke uitstraling.

De keuken gaat over in de naastgelegen bijkeuken. Hier vindt u de was- en droogmachineaansluitingen, de CV ketel en voldoende ruimte voor een extra koelkast. De wanden zijn tot boven betegeld. Er is een vaste kast en een deur naar de voortuin.









Via een trap bereikt u de overloop met twee vaste kasten. De bekleding van de trap is recent vernieuwd. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de master bedroom, een slaapkamer en een badkamer.

De riante master bedroom is bijzonder licht en voorzien van diverse vaste kasten. Het uitzicht over het water is hier fenomenaal. Een schuifpui geeft u toegang tot een ruim zonneterras.

Slaapkamer 2 heeft een uitstekend formaat en is thans in gebruik als werkkamer.

In de royale badkamer vindt u een bad, een douche, een wastafelmeubel met Corian blad en dubbele wastafel, een spiegelkast, een hangend toilet en een designradiator.

Een trap brengt u naar de overloop van de tweede verdieping, waar zich nog twee slaapkamers bevinden. Op de overloop vindt u een grote bergkast. Een zijraam zorgt ook hier voor veel daglichttoetreding.

Slaapkamer 3 en 4 zijn identiek en heerlijk ruim. Mooi is de nokhoogte in de kamers. Ook hier weer veel licht.

De verdieping is uitstekend geschikt als slaap/speel/studeer verdieping voor kinderen.



De achtertuin is schitterend gelegen direct aan het water van de Broekwegwetering/ Noord-Aa. In deze besloten achtertuin op het zuidwesten kunt u de hele dag genieten van de zon en van het water. Achter in de tuin vindt u een hardhouten vlonderterras en aanlegsteiger, waar u uw boot aan kunt meren en heerlijk kunt chillen. Er is een zwemtrap zodat u dagelijks uw rondje kunt zwemmen of heerlijk kunt verkoelen tijdens warme zomerdagen. Liefhebbers van vissen kunnen hier hun hart ophalen. De achterom maakt het u gemakkelijk.

*“...schitterende achtertuin aan het water...”*

De aangebouwde stenen garage met zijdeur en (halve) vliering is thans in gebruik als berging.

*Wat kunt u verder nog verwachten?*

- Gehele woning voorzien van glasvliesbehang;
- Schilderwerk buiten in 2017 gedaan;
- Meterkast met 9 groepen en aardlekschakelaars
- Alarminstallatie aanwezig (lange tijd niet gebruikt).



*Kernpunten:*

- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| - Inhoud:           | circa 726 m3 |
| - Vloeroppervlakte: | circa 209 m2 |
| - Aantal kamers:    | 6            |
| - Perceel grootte:  | 3 are 60 ca  |
| - Onderhoud:        | goed         |
| - Bouwjaar:         | 1987         |

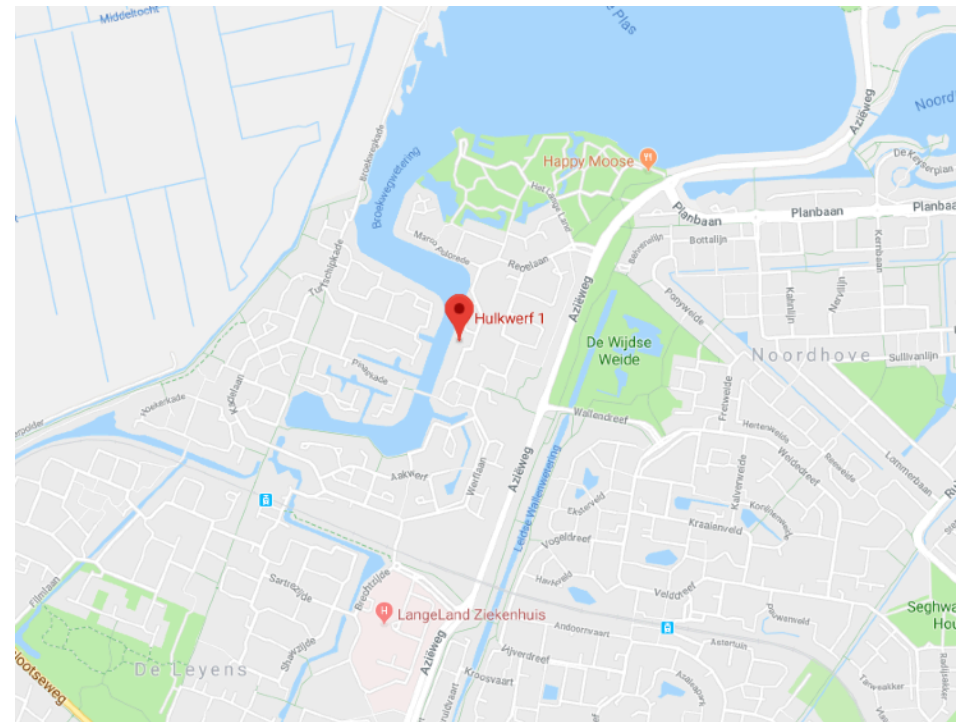
*Kortom: Een fijn familiehuis op een super locatie!*



## Omgeving

Dit ruime hoek-herenhuis ligt midden in de groene woonwijk De Leyens, aan een verkeersluwe laan. Vanuit de woning kijk je vrij op het water van de Broekwetering/Noord-Aa. Het is een fantastische plek. Recreatie- en natuurgebied Noord Aa is op steenworp afstand. Hier kunt u wandelen, zwemmen, fietsen, surfen, zeilen en genieten van de natuur.

Op het recent verbeterde strand is het heerlijk toeven met de familie op loopafstand. Scholen, winkelcentrum, openbaar vervoer, uitvalswegen en sportfaciliteiten liggen vlakbij. Kortom: Een toplocatie!





# Plattegrond begane grond



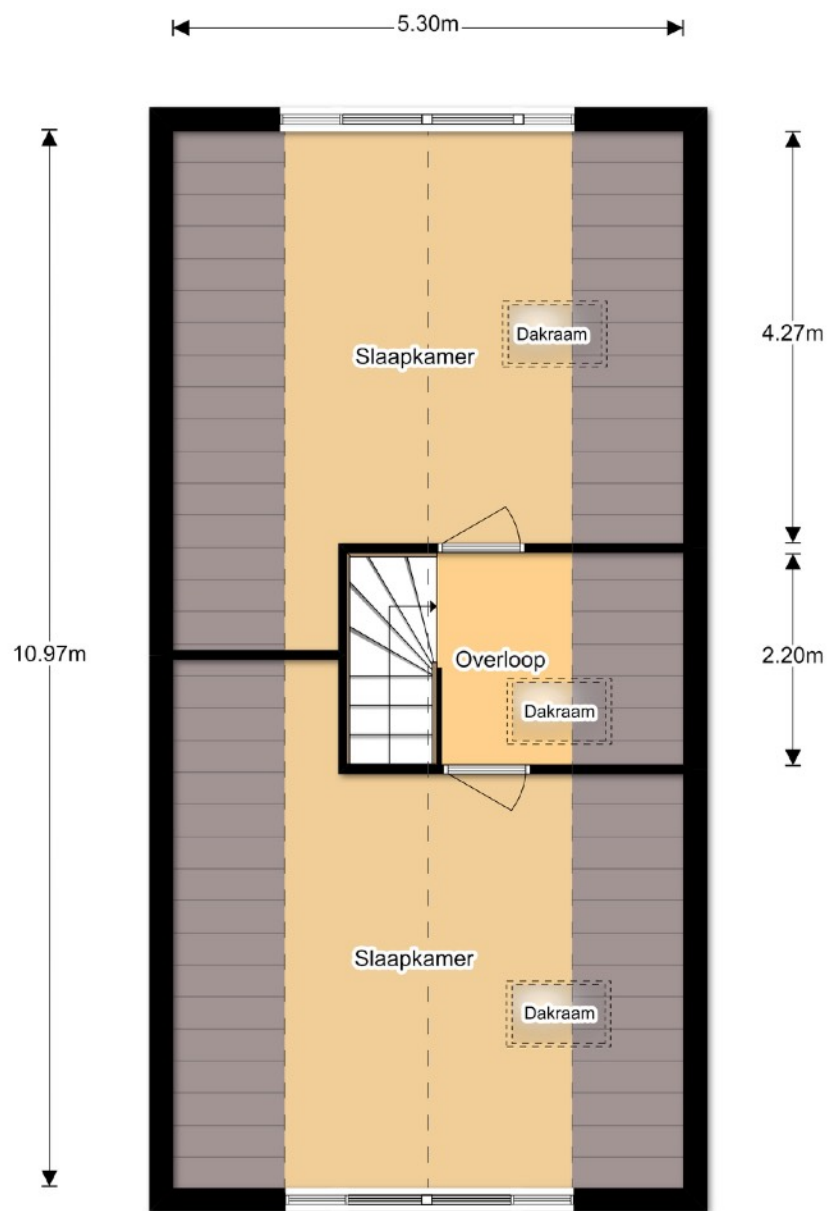


# Plattegrond 1e verdieping





# Plattegrond zolder



Lijst van zaken behorende bij:  
**koopakte eengezinswoning**

Betreft: Hulkwerf 1, 2725 DT Zoetermeer  
Kadastraal bekend: gemeente Zoetermeer sectie D 2343

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe-passing
<b>Tuin:</b>				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinhuis / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- overige tuin, te weten: laser + open boot + kano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- tuinset + ligbed + serveerboy	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
<b>Woning:</b>				
- vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- schotel/antenne	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- (voor deur)bel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alarminstallatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolluiken / zonwering buiten	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonwering binnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vliegenhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen / vitrages / lamellen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schilderijophangstelsysteem	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vloerbedekking / linoleum	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verwarming/warm water etc:</b>				
- cv met toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- warmwatervoorziening, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- allesbrander / kachel(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- mechanische ventilatie/luftbehandeling	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Hulkwerf 1  
2725 DT Zoetermeer  
Paraaf verkoper

Datum:  
Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe-passing
- airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- radiatorafwerking	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken:</b>				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast, vaatwasser, oven, magnetron	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- bijkeuken: wasmachine, droger, vriezer, koelkast, magnetron	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- stellingkast	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keukenaccessoires, te weten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Brabantiarek 2x + messenrek	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting:</b>				
- inbouw, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- spots in woonkamer/keuken	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouw, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamp boven tafel	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Diversen:</b>				
- (losse) kasten, legplanken: (met uitzondering van de twee kasten op de 2 <sup>o</sup> etage; die blijven achter)	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vast bureau	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- (huis)telefoonkasten/telefooncentrale	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Toilet, te weten:</b>				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Badkamer, te weten:</b>				
- wastafels met accessoires	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
- waterslot wasautomaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- haardroger, make-up/scheerspiegel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
- Interieur studeer/werkkamer: tafel, bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- Archiefkast, ladenblok	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- TL-verlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- Satellietischotel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Betreft: Hulkwerf 1  
2725 DT Zoetermeer  
Paraaf verkoper

Datum:  
Paraaf koper

blad 2



### **Tot slot:**

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Algemene verkoopcondities:**

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor royementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 175,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website [www.spirit-vastgoed.nl](http://www.spirit-vastgoed.nl).

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponereerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.