


**Vraagprijs:**
€ 720.000 k.k.

# Van der Werffstraat 20
## ZOETERMEER

079 351 32 61
info@regron.nl
**www.regron.nl**

REGRON
NVM MAKELAARDIJ

# Omschrijving

| | |
|---|---|
| **Woonoppervlakte** | 135 $m^2$ |
| **Perceeloppervlakte** | 268 $m^2$ |
| **Inhoud** | 555 $m^3$ |
| **Bouwjaar** | 1970 |
| **Aantal kamers** | 5 |
| **Aantal slaapkamers** | 4 |
| **Energielabel** | A ++ |
| **Isolatie** | muur- en vloerisolatie, dubbel glas, hr glas |
| **Soort woning** | Eengezinswoning |
| **Type woning** | Geschakelde woning |
| **Verwarming** | Vloerverwarming geheel |
| **Tuin oppervlakte** | 64 $m^2$ |
| **Tuin locatie** | Zuid |





# Omschrijving

Compleet, uitgebouwd en geschakeld woonhuis met verrassend veel comfort, een slaapkamer met badkamer en suite op de begane grond en het multifunctionele die je altijd al gewild hebt!

Nét even anders ingedeeld en bovendien volop ruimte en comfort. Deze woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers, een tuingerichte woonkamer, een moderne keuken uit 2019 en een garage.
De aangebouwde garage biedt niet alleen ruimte voor een auto maar ook mogelijkheden voor hobby's of een praktische atelierruimte. Daarnaast zijn er nog een fraai aangelegde achtertuin en een dakterras waar je op een mooie dag heerlijk buiten kunt zitten.
Ook aan duurzaamheid en wooncomfort is gedacht. Zo is de woning voorzien van twee warmtepompen, 11 zonnepanelen en vloerverwarming.

Het huis is ook nog eens gunstig gelegen t.o.v. het winkelcentrum "Stadshart", het gezellige "Oude Dorp" en het volledig nieuwe winkelcentrum "Palenstein". Kortom: rustig en zeer kindvriendelijk wonen op korte afstand van uitvalswegen (A12 en N209), wijkwinkelcentrum, openbaar vervoer (randstadrail station), basisscholen, kinderdagverblijf en de karakteristieke winkelstraat "Dorpsstraat". Kom kijken en ervaar zelf waarom dit zomaar eens jouw volgende thuis kan zijn.

Bijzonderheden op een rijtje.
- Woonoppervlakte ca. 135 $m^2$, gelegen op ca. 268 $m^2$ eigen grond
- Aangebouwde, verwarmde garage met een elektrisch bedienbare deur en harmonica pui aan de tuinzijde, een ruimte die je op veel manieren kan gebruiken
- Uitgebouwde begane grond met extra slaapkamer en badkamer
- Complete keuken uit 2019 met granieten werkbladen en inbouwapparatuur
- Achtertuin met veel privacy en toegang tot de garage
- Drie ruime slaapkamers op de verdieping met toegang tot een groot dakterras
- De meterkast is uitgebreid uitgevoerd met maar liefst 19 groepen en vier aardlekschakelaars.
- De slaapkamers zijn voorzien van kunststof ramen en kozijnen met HR++ beglazing. Dit draagt bij aan het wooncomfort en de isolatie van de woning.
- Dakbedekking vernieuwd in 2019 en 2024
- Comfortabele woning met twee lucht/water-warmtepompen, 11 zonnepanelen en vloerverwarming/ vloerkoeling, waaronder de verdieping (2025).
- Energielabel A++
- Oplevering in overleg

# Omschrijving

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Eenmaal binnen kom je in de hal, die is voorzien van vloerverwarming, de eerste indruk?
Licht, verzorgd en ruim.

Vanuit de ontvangsthal bereik je de volledig betegelde toiletruimte. Deze is uitgevoerd met een hangend toilet, een fonteintje en een verlaagd plafond met inbouwspots. Een ruimte, waarbij ook écht aan de afwerking is gedacht.

Een bijzonder praktisch onderdeel van de begane grond is de inpandige berging/technische ruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de installatie van de lucht/water-warmtepomp. Een handige ruimte om technische voorzieningen uit het zicht te houden en tegelijkertijd spullen op te bergen.

De volgende ruimte is de ruime slaapkamer met een vaste kastenwand (ca. 17 $m^2$). De aanwezigheid van deze slaapkamer maakt de woning extra veelzijdig. Denk bijvoorbeeld aan gelijkvloers wonen, een comfortabele slaapkamer voor gasten of een ruimte die je als combinatie van slapen en werken kunt gebruiken.

De slaapkamer beschikt over een eigen badkamer en suite. Deze badkamer is ingericht met een inloopdouche en een wastafelmeubel. Een prettige voorziening, zeker wanneer je graag de mogelijkheid hebt om op de begane grond te slapen en te douchen zonder daarvoor de trap te hoeven gebruiken.
Om het helemaal af te maken is de slaapkamer voorzien van vloerverwarming en een kunststof pui met HR++ beglazing uit 2020. Daarmee is ook op het gebied van comfort en isolatie aandacht besteed aan deze ruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken van ca. 9 $m^2$. De keuken is uitgevoerd met een wandopgesteld keukenblok en een separate apparatenwand. Door deze opstelling is er volop ruimte voor de verschillende werk- en opbergmogelijkheden.
De keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder:
- Twee koel-vriescombinaties
- Combi-oven
- Separate oven
- Inductiekookplaat met een bijpassend afzuigsysteem (hub-to-hub)
- Vaatwasser.

De granieten werkbladen en bijpassende spatschermen geven de keuken een luxe uitstraling.

De ruime woonkamer woonkamer (ca. 34 $m^2$) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is nadrukkelijk op de tuin gericht. De terrasoverkapping zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Via de deur stap je zo de achtertuin in. Kortom, de woonkamer vormt een prettige basis van het huis. De houten pui met HR++ beglazing zorgt voor een goede lichtinval en een aangenaam contact met de tuin. De ruimte biedt voldoende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een ruim eetgedeelte.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en vormt een fijne plek om buiten te zijn, hier bevindt zich een aangebouwde houten berging, die is voorzien van een rolluik. Een praktische extra bergruimte voor bijvoorbeeld tuinmeubilair, gereedschap en andere spullen die je liever niet in huis bewaart.
De tuin beschikt verder over een achterom en biedt rechtstreeks toegang tot de garage. Hierdoor zijn de verschillende ruimtes op een handige manier met elkaar verbonden. Zeker wanneer je regelmatig fietsen, tuinspullen of andere grotere zaken verplaatst, is dat een prettig voordeel.

# Omschrijving

Dan is er nog de aangebouwde garage van ca 22 m$^2$! Deze is voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur, waardoor je gemakkelijk naar binnen en buiten kunt rijden. Dat is natuurlijk practisch wanneer je de auto binnen wilt parkeren, maar ook voor het stallen van fietsen, gereedschap of andere spullen biedt de garage uitkomst. Aan de tuinzijde is de garage voorzien van een harmonica pui. Hierdoor kan de ruimte op een mooie dag eenvoudig bij de tuin worden betrokken. Dat geeft extra gebruiksmogelijkheden en maakt de garage meer dan alleen een plek om spullen of een auto te stallen.

1e Verdieping.
Via de trap vanuit de woonkamer bereik je de verdieping. Ook hier is aandacht besteed aan het wooncomfort. De verdiepingsvloer is in 2025 voorzien van vloerverwarming.

De overloop beschikt over een vaste kastenwand. Daarmee is er extra bergruimte beschikbaar voor bijvoorbeeld linnengoed, kleding of andere huishoudelijke spullen. Vanuit de overloop zijn de drie slaapkamers en de tweede badkamer bereikbaar.

Door de aanwezigheid van deze tweede badkamer (ca. 10 m$^2$) beschikt de woning over een praktische indeling, zeker wanneer je met meerdere personen woont.
De tweede badkamer is ingericht met:
- Inloopdouche
- Wastafelmeubel
- Derde toilet
- Aansluitingen voor de wasmachine en droger
- Opstelplaats van de tweede warmtepomp (afgeschermd van deze ruimte)

De tweede slaapkamer (ca. 9 m$^2$) beschikt over een deur naar het dakterras. Een fijne extra buitenruimte van meer dan 33 m$^2$, waar je op een mooie dag heerlijk even kunt zitten.

De derde en vierde slaapkamer (ca. 6 m$^2$ en ca. 14 m$^2$) zijn eveneens goed bruikbaar als slaap-, werk- of hobbykamer. Prettige ruimtes die je naar eigen wens kunt indelen, bovendien beschikken deze kamers over een praktisch zeembalkon. Dit geeft beide kamers een eigen karakter en zorgt voor een extra mogelijkheid om even een deur open te zetten.

Interesse in dit bijzondere huis? Maak dan snel een afspraak voor een persoonlijke bezichtiging of schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM- aankoopmakelaars in Zoetermeer vind je 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.









































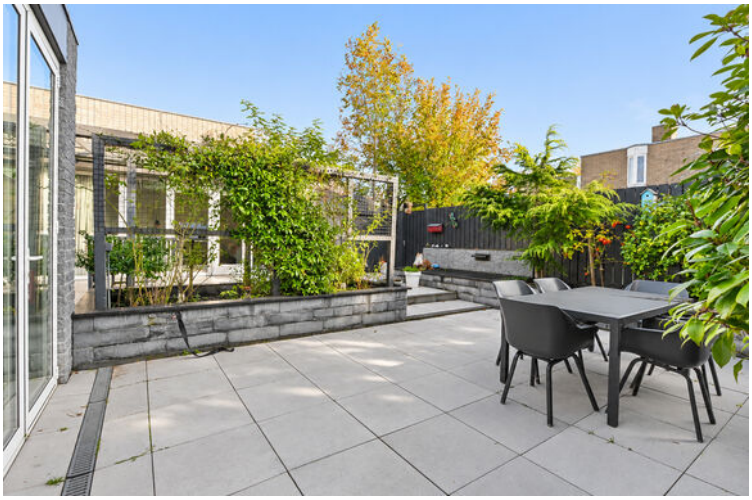






































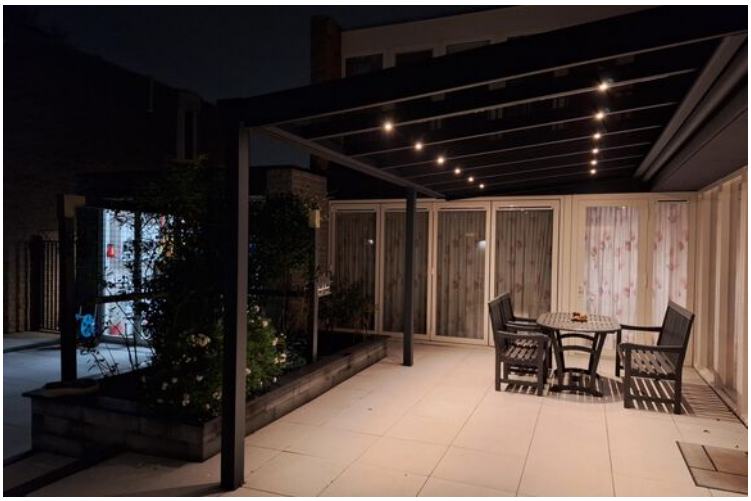


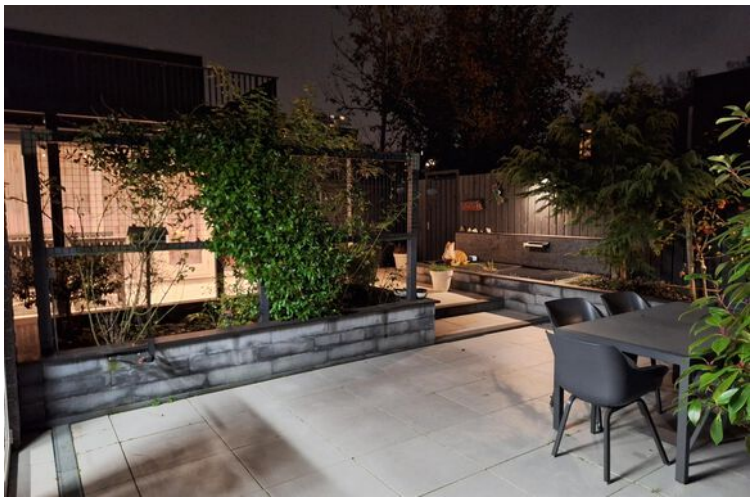






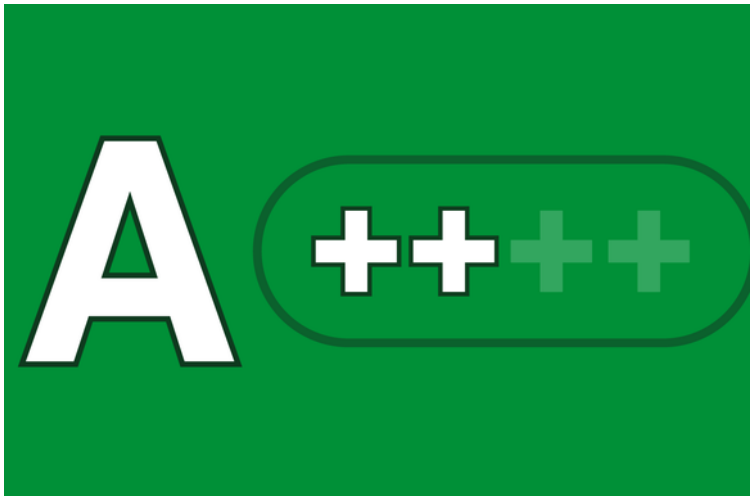








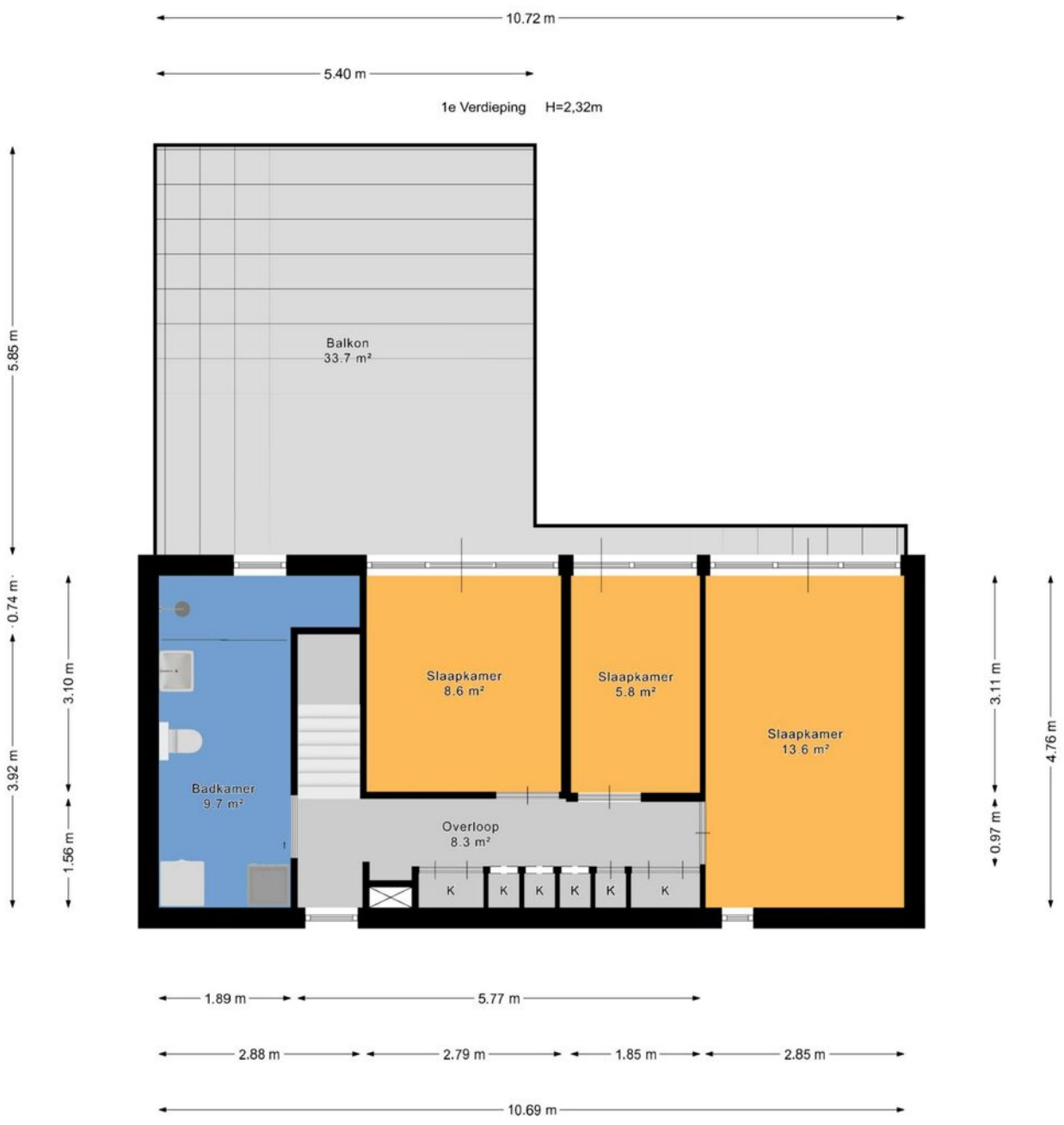

"Alles voor de beste plek voor jou!"
Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.
De beste plek voor jou
NVM


A
++++

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Zegwaard |
| Sectie | B |
| Perceel | 2479 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2026
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.

Verhaal van de verkopende partij.

Na een zoektocht door Zoetermeer naar een woning voor een nieuwe start samen, kwamen wij in oktober 2017 deze woning op het spoor. In zijn jeugd heeft mijn man hier kranten bezorgd en hij vond dit altijd mooie huizen.
Dit huis was totaal gedateerd en al had de eigenaar, die er zelf ook maar 2 jaar gewoond heeft, gepoogd er iets van te maken, het was niet zoals wij dit voor ogen hadden.

Plan was van begin af aan: carport wordt slaapkamer, tuin naast het huis wordt garage. Aan de bovenverdieping zouden wij niet veel doen. Toen echter bleek dat alle cv-leidingen doorgeroest waren hebben wij het besluit genomen het rigoureus aan te pakken. Badkamer werd vernieuwd, de raam- en deurkozijnen werden (gedeeltelijk) vernieuwd, nieuwe deuren en er werd een warmtepomp aangeschaft met bijbehorende convectoren.
Het dak/de daken werd vernieuwd en voorzien van zonnepanelen.

Daarna hebben wij ons op de benedenverdieping gestort. Alles, maar dan ook alles hebben wij verwijderd om een geheel nieuwe indeling te maken. In samenwerking met bouwbedrijf Huurman werd een nieuw plan uitgedacht en ook uitgevoerd. Wij hebben heel veel taken zelf uitgevoerd en letterlijk met onze voeten in de klei gestaan om de fundering uit te graven. Maar wat een LOL hebben wij gehad.

De tuin hebben wij zelf bedacht en de vijver was een droom van mijn man. Aan de vissen zijn wij erg gehecht en die zouden wij graag mee willen nemen. De betreffende bomen hebben wij overal en nergens vandaan gehaald en zo, dat vinden wij, een mooi kleurig geheel gemaakt. En dat alle planten en bomen het ook naar hun zin hebben, dat is vooral zomers te zien. Alles is als een malle gegroeid. Dat kleine zielige olijfboompje dat ik gratis mee mocht nemen is inmiddels een joekel geworden en laat trots zien dat hij ook in Nederland veel olijven kan voortbrengen.

En toen wij in 2025 een financiële meevaller hadden, hebben wij als laatste de stap genomen om boven weer helemaal aan te pakken. Dakterras bekleed met tegels, kunststof kozijnen, vloerverwarming en een vrolijke, makkelijk te onderhouden vloer. De kleur was een grapje, maar wij vinden dit mooi.

Al met al hebben wij een mooi huis neergezet. Van energielabel D naar A++ gemaakt en vooral met heel veel plezier hier gewoond. Eigenlijk dus geen reden om te gaan verhuizen zou je kunnen zeggen en dat klopt ook wel een beetje.

Echter toen wij over onze toekomst na gingen denken en het bij ons beiden toch eigenlijk weer een beetje begon te kriebelen, zijn wij op zoek gegaan naar een nieuwe bestemming, een nieuw bouwproject, een nieuw klushuis.
En dat kwam op ons pad. Per 1 april 2027 zullen wij dus weer de mouwen opstropen en onze handjes laten wapperen.

MAAR… op wat wij hier hebben neergezet zijn wij APETROTS.

Misschien bent u wel de volgende eigenaar, die volop gaat genieten van wat wij neergezet hebben en die misschien ook gaat beleven wat een fijn huis dit is.

Gr. Erik en Eveliene

# Over ons

Onze reis begon in 1991, toen wij onze deuren openden als makelaars in Zoetermeer en omstreken. Onze toewijding aan een hoogwaardige dienstverlening en onze voortdurende inzet om verwachtingen van onze klanten te overtreffen is wat ons Regron maakt.

Met een passie  voor vastgoed hebben we ons snel kunnen ontwikkelen. Wij gaan net even een stapje verder dan de welbekende manieren om een woning te verkopen. Bovendien blijven we voortdurend onze aanpak vernieuwen om in te spelen op de veranderende markt en de voortdurende stroom van opkomende trends en technologieën.

Dat doen we met als doel de kans op een succesvolle verkoop van uw woning aanzienlijk te vergroten.

Tevredenheid van onze klanten staat centraal.
We zijn er trots op dat we inmiddels vele positieve beoordelingen hebben ontvangen van onze opdrachtgevers. Wij begeleiden onze klanten namelijk niet alleen bij aan-en verkoop van woningen, maar bieden ook deskundige taxaties, hypotheekadvies en verzekeringsoplossingen.

Bent u benieuwd en wilt u meer weten?
Wij helpen u uiteraard graag verder!



# Wat u verder nog moet weten…

**Hypotheek:** Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Bovendien zullen onze advieskosten u aangenaam verrassen. Kijk voor de goede beoordelingen van onze hypotheekadviseurs ook even op Independer. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

**Waarde van uw huidige woning:** Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

**Notaris:** tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de leveringsakte. Indien de door koper gekozen notaris voor de doorhaling van de hypotheek van verkoper meer dan de gebruikelijke € 250,00 (excl. kadastraal rechten btw) per inschrijving in rekening brengt, komt het meerdere voor rekening van koper.

**Waarborgsom:** tot zekerheid van verkoper voor de nakoming van de verplichtingen door koper, dient koper uiterlijk binnen 6 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten, kan koper een onvoorwaardelijke schriftelijke bankgarantie doen stellen door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

**Voorbehoud financiering:** het staat koper vrij, onder voorbehoud van financiering te bieden, in welk geval koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst in principe 5 weken de tijd heeft, de benodigde financiering te verkrijgen, bij gebreke waarvan koper het recht heeft, de koopovereenkomst te ontbinden.

**Bedenktijd:** koper heeft 3 dagen bedenktijd. Deze bedenktijd gaat in op het moment van ontvangst van een kopie van de door verkoper en koper getekende koopakte. De bedenktijd mag maximaal 1 weekenddag omvatten, maar mag niet in een weekend eindigen.

**Bouwkundige keuring:** het staat koper vrij, het gekochte voor het verstrijken van de bedenktijd te laten keuren door een bouwkundige naar eigen keuze. De kosten van de keuring zijn voor rekening van koper.

**Asbest:** met betrekking tot woningen, gebouwd voor 1990, zal in de regel een z.g. “asbestclausule” worden opgenomen.

**Ouderdomsclausule:** met betrekking tot woningen, ouder dan 10 jaar, zal in de regel een zogenaamde “ouderdomsclausule” worden opgenomen.




# Interesse in deze woning?

**Neem contact op met ons kantoor.**

**Regron Makelaardij**
Duitslandlaan 17, 2711 BG Zoetermeer
079 351 32 61 | info@regron.nl
www.regron.nl

REGRON
NVM MAKELAARDIJ