

TE KOOP

Burgemeester Elsenlaan 25

Rijswijk



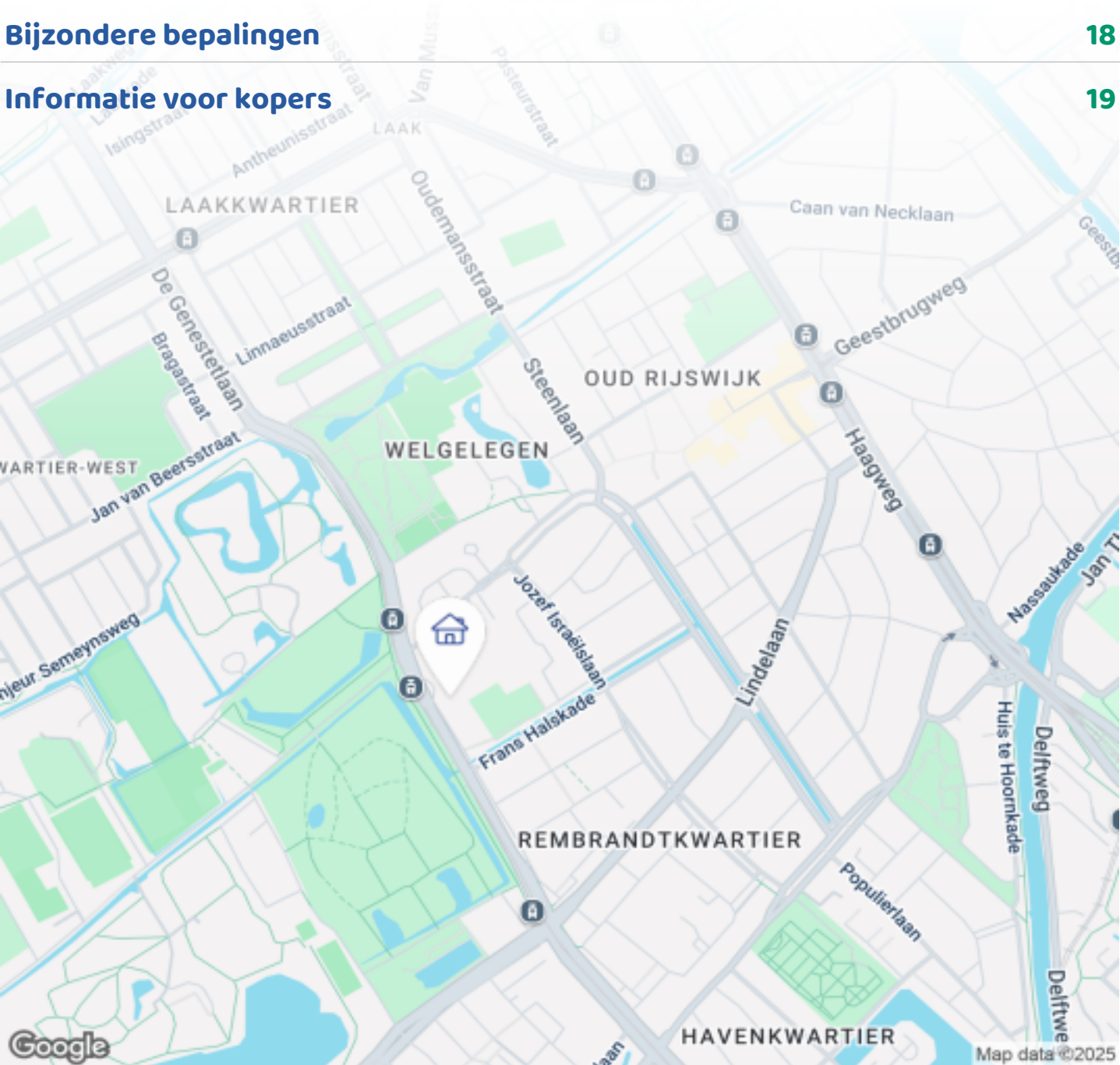
Vraagprijs

€ 300.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Burgemeester Elsenlaan 25, Rijswijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



****English below****

Gelegen aan een brede, groene laan dichtbij winkels, OV en uitvalswegen vindt u dit ruime, lichte appartement met twee zonnige balkons, een riante woon- en eetkamer (eventueel slaapkamer) en twee slaapkamers. Het appartement is gelegen op de vierde etage, waardoor er zowel voor als achter vrij uitzicht is op de groene, bosrijke omgeving.

Tevens is er bij deze woning de mogelijkheid tot uitbouwen naar boven toe. Voor slechts €9000 (te betalen aan de VVE) kan de bovenverdieping erbij betrokken worden, waardoor u verschillende extra slaapkamers kunt creëren of een groot dakterras kunt realiseren.

Het appartement is aangesloten bij een actieve VVE van 40 appartementen met voldoende middelen in kas. Binnen deze VVE is er een bewonerscommissie actief bezig met de verduurzaming van het gehele



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

appartementencomplex.

Voor bezichtiging kunt u online een afspraak inplannen via Makelaarsland.

Indeling

Begane grond:

Gesloten portiek, met brievenbus- en bellentableau.

Afgesloten privé berging in de onderbouw.

Woning:

Entree, hal met vaste kast, toiletruimte en camera-belaansluiting.

Ruime, lichte woonkamer met vaste kast en en-suite deuren naar de eveneens ruime en lichte eetkamer.

Slaapkamer aan voorzijde met toegang tot het voorbalkon gelegen op het zuiden/zuidwesten, waardoor u de gehele middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten.

Gesloten keuken voorzien van inductie kookplaat, koel-/vriescombinatie, combinatieoven, vaatwasser en wasmachineaansluiting.

Slaapkamer aan de achterzijde.

De keuken, slaapkamer aan de achterzijde en eetkamer bieden allemaal toegang tot het achterbalkon, gelegen op het noordoosten, waardoor u er heerlijk kunt genieten van het ochtendzonnetje.

Eenvoudige (tussen)badkamer met douche en wastafel.

Door de gehele woning ligt een doorlopende laminaatvloer.

De woning is centraal gelegen, op loopafstand van het gezellige oude centrum van Rijswijk met diverse eetgelegenheden en winkels. Tevens zijn er in de directe omgeving diverse basisscholen die gemakkelijk te voet of per fiets bereikbaar zijn. Op loopafstand vindt u ook de Rijswijkse Schouwburg, het Rijswijkse bos en Landgoed te Werve. In 15 minuten bent u met de fiets in het centrum van Den Haag, in 20 minuten bent u met de fiets in het centrum van Delft. Ook de uitvalswegen A13 (Rotterdam) en A4 (Amsterdam) zijn dichtbij gelegen.

Bijzonderheden

-Eigen grond

-Bouwjaar: 1957

-Actieve VVE met een bijdrage van 194 per maand, exclusief voorschot stookkosten

-Actieve bewonerscommissie die een verduurzamingsplan aan het opzetten is

-Zeer zonnige buitenruimten

-Privé berging

-Zeer centraal gelegen

English:

Located on a wide, green avenue near shops, public transport, and main roads, this bright apartment features two sunny balconies (northeast for the morning sun and south/southwest for the afternoon and evening sun), a spacious living and dining room, and two bedrooms. The apartment is situated on the fourth floor, providing unobstructed views of the green surroundings both at the front and back.

There is also the option to expand the property. You'll have the opportunity to purchase the space beneath the roof from the homeowners' association (VVE) for €9,000 to add it to the apartment, allowing for the creation of additional bedrooms or a spacious rooftop terrace.

The apartment is part of an active VVE consisting of 40 apartments with more than enough funds in hand. Within the VVE, a residents' committee is actively working on sustainability improvements for the entire complex.

Viewings can be scheduled online via Makelaarsland.

Layout

Ground floor:

Secure entrance with mailboxes and intercom system. Private, enclosed storage room in the basement.

Apartment:

Entrance, hallway with built-in closet, toilet, and video intercom system.

Spacious, bright living room with built-in closet and en-suite doors leading to the equally spacious and bright

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

dining room.

Front-facing bedroom with access to the front balcony, which is situated on the south/southwest side, allowing you to enjoy the sun all afternoon and evening.

Separate kitchen equipped with an induction hob, fridge/freezer combination, combination oven, dishwasher, and washing machine connection.

Rear-facing bedroom.

The kitchen, rear bedroom, and dining room all provide access to the rear balcony, which faces northeast, perfect for enjoying the morning sun.

Simple bathroom with shower and washbasin.

The apartment features a continuous laminate floor throughout.

The location is very central, within walking distance of Rijswijk's charming old town, which offers various dining options and shops. Several primary schools are also located nearby and are easily accessible on foot or by bike. The Rijswijk Theatre, the Rijswijk Forest, and the Te Werve Estate are all within walking distance. The city center of The Hague is just a 15-minute bike ride away, while Delft can be reached by bike in 20 minutes. Major roads such as the A13 (Rotterdam) and A4 (Amsterdam) are also conveniently close.

Key features:

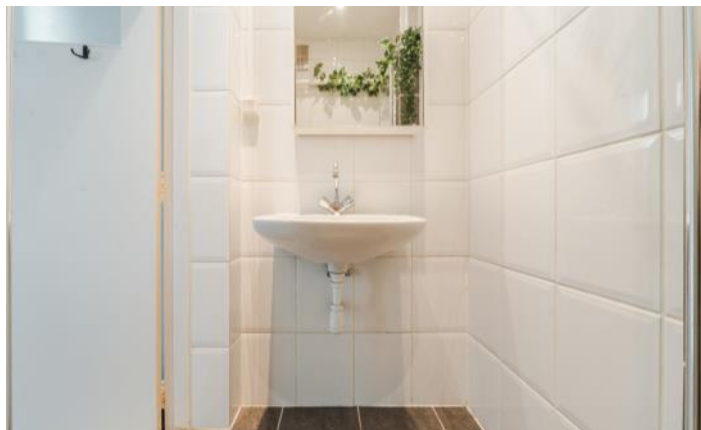
- Freehold property
- Year of construction: 1957
- Active homeowners' association (VVE) with a monthly contribution of €194, excluding heating prepayment
- Active residents' committee currently developing a sustainability plan
- Very sunny outdoor spaces
- Private storage room
- Excellent central location

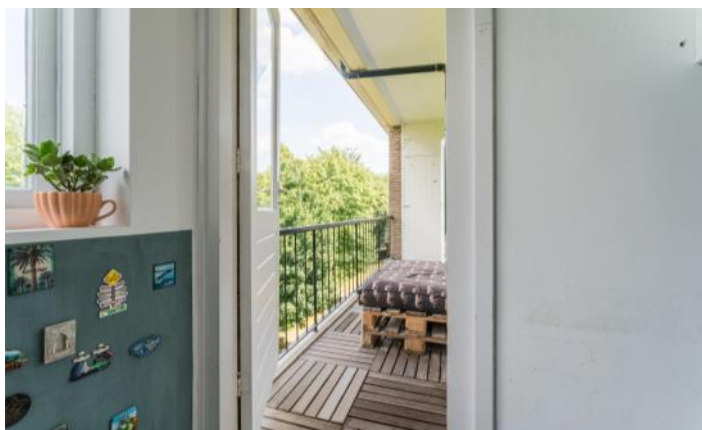


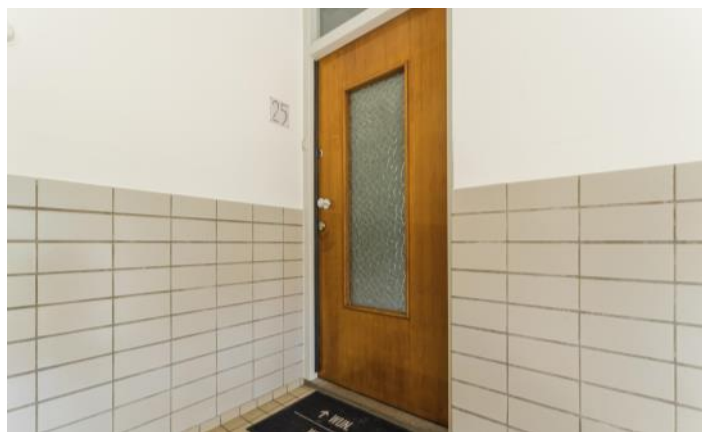








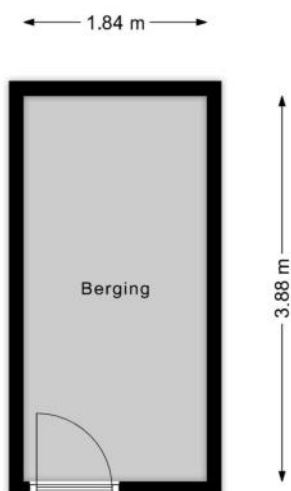




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1957
Soort dak	Tentdak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	249 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	74 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	TV kabel

Energie

Energielabel	G
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 194 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Rijswijk D 7071 32

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.