



Jaagpad 43, 2288 CE Rijswijk

Vraagprijs € 530.000,- k.k.

RM Wonen NVM makelaars
Javastraat 293
2585 AL, 'S-GRAVENHAGE
Tel: 070-3659063
E-mail: THUIS@RMWONEN.NL
www.rmwon.nl

Omschrijving

WOON EN GENIET in deze prachtig gemoderniseerde parterrewoning (ca. 99m²), waar authentieke details en modern wooncomfort samenkomen. Gelegen aan de Vliet, op 5 minuten fietsen van Delft Centrum en 1 minuut van het Elsenburgerbos, biedt dit huis een unieke combinatie van rust en bereikbaarheid. Met een zonnige voor- en achtertuin, een sfeervolle woonkamer, een luxe open keuken, 2 slaapkamers en een moderne badkamer is dit een zeer aangenaam huis. Dankzij recente renovaties en energiezuinige maatregelen is deze woning helemaal klaar voor de toekomst!

Ligging:

Rustig wonen aan het water met alle gemakken binnen handbereik. Gelegen op een idyllische locatie direct aan de Vliet, biedt deze omgeving een unieke combinatie van rust en bereikbaarheid. De ligging aan een doodlopende weg zorgt voor minimale verkeersdrukte, terwijl het naastgelegen fietspad langs de Vliet een prachtige route biedt naar Delft, Rijswijk en Den Haag. Gratis parkeergelegenheid is ruim beschikbaar in de directe omgeving. Daarnaast ligt de wijk centraal tussen Rijswijk en Delft, met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden binnen handbereik. Openbaar vervoer, waaronder bus- en tramhaltes op loopafstand, nabijgelegen treinstations evenals de snelwegen A4, A12 en A13, maken het eenvoudig om snel en comfortabel te reizen. Voor natuurliefhebbers zijn er verschillende groene gebieden in de buurt, zoals het Wilhelminapark, Park Elsenburg en Park Kraayenburg. Een ideale omgeving voor wie op zoek is naar een rustige, groene woonomgeving met uitstekende voorzieningen en bereikbaarheid.

Indeling:

Via een gedeeld pad bereikt u de woning, waarbij aan weerszijden de voortuin onderdeel uitmaakt van de woning. De fraai aangelegde tuin biedt naast tal van bloemen de gelegenheid om van de ochtendzon te genieten. De entree begint met een karakteristieke vestibule, voorzien van een granito vloer, originele wandtegels en een tochtdeur met glas-in-looddetails. Deze authentieke kenmerken geven direct een warme sfeer aan het huis. De L-vormige hal biedt toegang tot een modern toilet met fontein, een garderobekast en twee royale vaste kasten onder de trap.

Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de ruime woonkamer. Aan de voorzijde treft u een sfeervolle zitkamer met een erker, een prachtig uitzicht over het kanaal, een open haard en ingebouwde kasten. Aan de achterzijde ligt de eetkamer, met openslaande deuren naar de achtertuin en een moderne open keuken. De keuken is een strak en functioneel geheel, uitgerust met een keukenblok voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en heteluchtoven. Het centrale spoeleiland met geïntegreerde spoelbak en vaatwasser biedt extra werk- en opberg ruimte. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de royale achtertuin.

De achtertuin is bijzonder ruim en gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin beschikt over een houten berging en een praktische achterom. Een fraai terras met een groot zonnescherm boven de openslaande tuindeuren biedt een ideale plek om buiten te tafelen.

Aan de rechterzijde van de woning bevinden zich de slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer is stijlvol ingericht en voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een verlichte en verwarmde spiegel, een inloofdouche met een warmtewisselaar in de afvoer, een ligbad en vloerverwarming. De eerste slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar de tuin. De tweede slaapkamer, aan de voorzijde, biedt een prachtig uitzicht over het kanaal. Vanuit de eerste slaapkamer is er een doorloopruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, en plek voor extra garderobekasten, die leidt naar de tweede slaapkamer.

Kortom, een unieke kans om te genieten van een karakteristieke woning met modern comfort op een toplocatie!

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1940
- De woning is in 2022 intern gerenoveerd:
- * Alle vloeren geïsoleerd
- * Alle plafonds vervangen (stuc op riet en schrootjes vervangen door glaswol en stucwerk)

- * Alle kozijnen voorzijde vervangen door hardhouten kozijnen met dubbelglas
- * Alle kozijnen voorzijde gelakt met Boonstoppel hoogglans
- * Alle loden leidingen vervangen door kunststof leidingen en een waterslagdemper geïnstalleerd
- * De openhaard gebruiksklaar gemaakt en een nieuwe roestvrijstalen roterende schoorsteenkap geplaatst
- * De meterkast vernieuwd en alle elektra en schakelaars vernieuwd
- * Het lichtplan in alle kamers vernieuwd met inbouwspots en hanglampen
- * De badkamervloer vernieuwd
- * De badkamer en het toilet nieuw aangelegd
- * De keuken nieuw aangelegd
- * Een hardhouten visgraat vloer in de slaapkamer gelegd
- * Nieuwe radiatoren geplaatst
- Gebruiksoppervlakte 99m², gemeten conform NVM meetinstructie
- Actieve VvE, bijdrage € 65,- per maand, MJOP, collectieve opstalverzekering en reservefonds
- Energielabel C
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, voorzijde vernieuwd in 2021
- Verwarming en warmwatervoorziening door middel van c.v.-combiketel Intergas CW5, bouwjaar 2022
- Elektra: 10 groepen, 1 fornuisgroep, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar
- Zie de plattegronden voor de indeling en complete maatvoering
- Model NVM-koopakte van toepassing
- In de koopakte zal de asbest-, ouderdoms- en meetinstructieclausule worden opgenomen
- Oplevering in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

" Deze informatie is door ons met de hoogst nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons kantoor wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."

Kenmerken

Vraagprijs	€ 530.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	390 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	99 m ²
Soort appartement	Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	1940
Ligging	Aan water, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 98 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Intergas CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

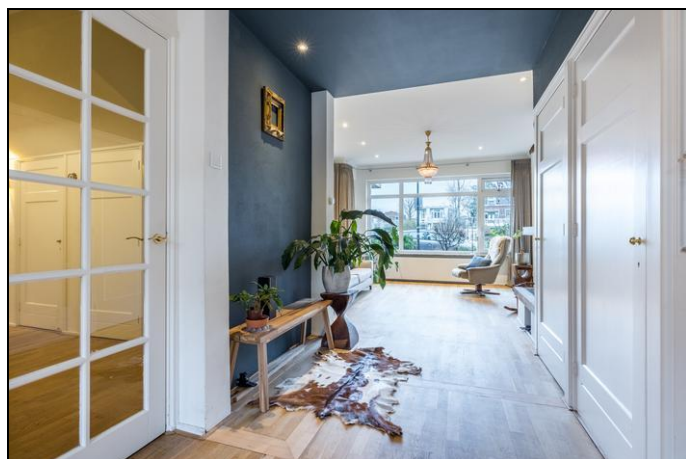
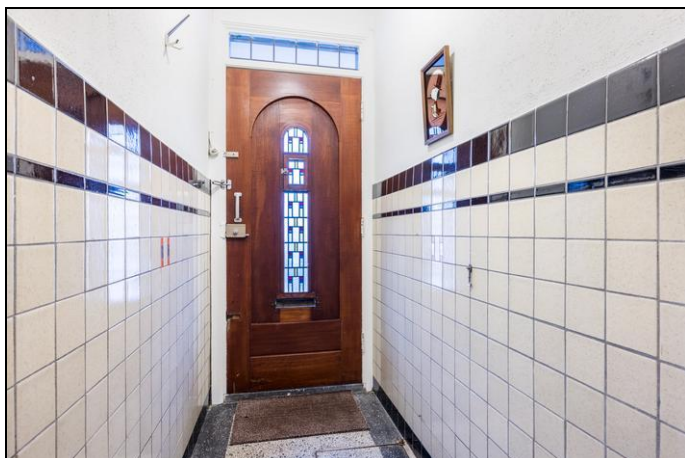
Jaagpad 43
2288 CE RIJSWIJK



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Passende witte garderobekast 3 deurs (nieuw 670e)	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☒	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
zandbak met deksel	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Na de bezichtiging

Heeft u na deze bezichtiging uw droomhuis gevonden? En wilt u tot een eventuele koop overgaan, dan informeren wij u graag over het hoe, wat en wanneer in de aankoopprocedure.

Onderzoeksplicht:

Als je een huis gaat kopen, wil je er zeker van zijn dat alles in het huis in goede staat verkeerd. Een bezichtiging is veel meer dan 'even kijken' in een leuk huis. Zowel de koper als de verkoper hebben plichten tegenover elkaar.

De verkoper is verplicht jou te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit heet de mededelingsplicht. Verkoper geeft in de NVM-vragenlijst vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht gaat echter niet verder dan dat verkoper omtrent de woning bekend is.

Gebreken die zichtbaar zijn vallen niet onder de mededelingsplicht. Van jou als koper wordt verwacht dat je onderzoek instelt naar zichtbare gebreken. Dit heet de onderzoeksplicht. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft jou daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

De onderhandeling:

Als je een woning koopt en je gaat met de verkoper in onderhandeling, doe je dat niet alleen over de prijs. Je onderhandelt ook over de opleverdatum, de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden. Met ontbindende voorwaarden voorkom je dat je vastzit aan de koop van het huis.

In de koopakte wordt meestal een termijn genoemd, waarbinnen de koper in de gelegenheid wordt gesteld een financiering af te sluiten. Indien er geen sluitende financiering wordt verkregen, kan de koopovereenkomst binnen deze genoemde termijn zonder boete worden ontbonden.

Na het uitbrengen van het openingsbod is het afwachten. Je bent namelijk pas officieel in onderhandeling als de verkoper een tegenbod uitbrengt, of als de verkoper expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. Houd er rekening mee dat er meerdere onderhandelingen kunnen lopen. Dus ook als je al in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkopende makelaar zal het melden als er meerdere onderhandelingen lopen.

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan je te verkopen wanneer je de vraagprijs geboden hebt. De verkoper mag besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Wanneer komt er een koopovereenkomst tot stand:

Wanneer de koper en verkoper het eens worden of als het bod direct geaccepteerd wordt, dan is er een mondelinge koopovereenkomst gesloten. Belangrijk voor u om te weten is dat een mondelinge overeenkomst niet langer rechtsgeldig is. Dit is pas het geval als de overeenkomst door zowel de verkoper als koper is ondertekend. U hebt als koper een bedenktijd van 3 dagen na het ondertekenen van de overeenkomst.

De ontbindende voorwaarden bepaal je vóórdat je het eerste bod uitbrengt. Wanneer de datum voor de ontbindende voorwaarden verstreken is en je alsnog afziet van de koop van het huis, betaal je een boete aan de verkoper. Die boete bedraagt meestal 10% van de totale koopsom, plus eventuele aanvullende schadevergoeding.

Aankoopmakelaar:

Het kopen van een huis is voor de meeste mensen geen dagelijkse bezigheid. Juist dan is het fijn als een deskundig en betrouwbaar persoon je begeleidt en adviseert. Iemand die de markt kent. Iemand die jouw belangen behartigt.

Een NVM-aankoopmakelaar houdt het hoofd koel en zorgt ervoor, dat je geld bespaart en de beste keuzes maakt. Hij kent de lokale situatie en weet precies wat er bij het kopen van een huis komt kijken. Hij wijst op bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden en gemeentelijke bepalingen zodat je niet voor onverwachte kosten of nare verrassingen komt te staan. En uiteraard helpt hij bij het bepalen van de juiste onderhandelingsstrategie, zodat jij jouw droomwoning kunt kopen voor de scherpste prijs en onder de beste voorwaarden.

RM WONEN

WOON EN GENIET: een huis waar je je ook echt thuis kunt voelen. Een huis kopen of verkopen, dat doe je misschien twee of drie keer in je leven. En daarom is het belangrijk dat je de makelaar kiest die bij je past. Die zich kan inleven in jouw woonwensen, die je door het aan- of verkooptraject leidt, in de zoektocht naar je nieuwe droomhuis, of naar kopers voor het jouwe. Lokale kennis, eerlijk advies en snelheid van werken: daar ben je naar op zoek. En daarom zijn we ook 's avonds en in het weekend bereikbaar. Omdat we weten hoe belangrijk dat voor je is. Check onze reviews!

Vind je droomhuis, samen met ons

Graag praten wij vrijblijvend met je verder, of het nu gaat om de zoektocht naar je droomhuis of de verkoop van je woning. Met onze expertise in de huizenmarkt in de regio, kunnen wij woningen aanbevelen, die aansluiten op je woonwensen. Meer dan welkom!

Sta je voor de aankoop of verkoop van een woning? Wij staan te popelen om je daarbij te helpen! Wij? Wij zijn Rogier Snoek en Karen Spaans – de eigenaren van RM WONEN – en officemanager Nikki Toet.

Ons kantoor aan de Javastraat 293 is op werkdagen open van 9.00 tot 17.30 uur Bellen kan op telefoonnummer (070) 365 90 63 of stuur een mail naar thuis@rmwonen.nl

Woon en geniet is het uiteindelijke doel!

Deze informatie/brochure is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.