



Parelmoervlinderlaan 105 - Rijswijk

Vraagprijs € 715.000,- k.k.

Ben je op zoek naar een moderne, gasvrije woning met volop ruimte, comfort en luxe? Deze prachtige en verrassend ruime op de hoek gelegen woning (ca. 137 m²) in het populaire RijswijkBuiten biedt alles voor een toekomstbestendige leefstijl. Met vier slaapkamers, vloerverwarming én -koeling, triple glas en een warmtepomp op aardwarmte is dit een duurzaam en comfortabel thuis.

De woning is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over een zonnige tuin op het zuidwesten met veel privacy – een heerlijke plek om te ontspannen.

Deze moderne en duurzame wijk ligt tussen Rijswijk en Delft en biedt de ideale combinatie van rust, comfort en bereikbaarheid. U woont hier in een groene, kindvriendelijke en autoluwe omgeving met volop speelgelegenheid, wandel- en sportmogelijkheden in onder andere het Wilhelminapark en het Elsenburgerbos.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij: winkels, scholen, kinderopvang, sportverenigingen en een gezondheidscentrum liggen op loop- of fietsafstand. De wijk is volledig gasloos en uitgerust met duurzame voorzieningen zoals zonnepanelen en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning – energiezuinig en toekomstgericht wonen dus.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A4 en A13 bereikt u moeiteloos Den Haag, Delft en Rotterdam. Ook het openbaar vervoer (buslijn 61) ligt op korte afstand, en het centrum van Delft en RIjswijk zijn binnen tien minuten fietsen te bereiken.

Indeling:

Via onderhoudsvrij bestraatte voortuin ca. 6.00 x 1.46 toegang tot hal voorzien van stijlvol toilet met fonteintje, meterkast en trap naar de eerste verdieping. Gehele etage voorzien van vloerverwarming die ook de optie geeft tot verkoeling in combinatie met een PVC-visgraatvloer.

Ruime, tuingerichte woonkamer (ca. 5.31 x 5.42) - met trapkast en elektrische haard die direct zorgt voor warmte en gezelligheid - die bij de bouw is uitgebouwd en daardoor extra leefruimte biedt. Via dubbele openslaande deuren is er directe toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidwesten, voorzien van achterom en berging (ca. 2.87 x 1.83).

De moderne keuken ca. 3.50 x 2.97 is een echte blikvanger, strak vormgegeven met een ruim kookeiland, greeploze kasten en een stijlvol werkblad in betonlook. De keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een

inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, oven, wijnklimaatkoelkast en grote inbouw koelkast. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en zijkant valt er volop daglicht binnen, wat samen met de designverlichting en donkere accenten zorgt voor een lichte, luxe en hedendaagse uitstraling.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en badkamer, ook deze verdieping is net als de begane grond voorzien van een vloerverwarming die kan verkoelen.

Aan de achterzijde ligt de royale hoofdslaapkamer ca. 5.28 x 3.08, de naastgelegen slaapkamer ca. 2.25 x 4.10 en aan de voorzijde de één na grootste slaapkamer ca. 4.01 x 3.08 voorzien van zijraam.

Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle badkamer (ca. 2.29 x 2.25), voorzien van een inloofdouche, tweede zwevend toilet, wastafelmeubel en designradiator. Dankzij het raam valt er veel natuurlijk licht binnen, wat in combinatie met de zachte tinten en zwarte accenten zorgt voor een moderne en luxe uitstraling.

2de verdieping:

Overloop met opstelplaatsen voor de wasmachine, droger, WTW-installatie en warmtepomp. Zeer ruime slaapkamer van ca. 17,5m² met opbergruimte in de knieschotten, die eventueel nog vrij ingedeeld kan worden.

De woning beschikt over moderne klimaattechnieken, zoals een warmtepomp, uitgekiend ventilatiesysteem en 10 zonnepanelen. De woning beschikt verder over vloerverwarming en koeling. De woning is maximaal energiezuinig in verbruik en zeker ook in de maandelijkse kosten!

Kortom: een instapklare, energiezuinige gezinswoning met luxe afwerking op een toplocatie. Absoluut een bezichtiging waard!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2023.
- Energielabel A++++.
- 10 zonnepanelen.
- Woning rondom volledig voorzien van tripleglas.
- Vloerverwarming en -koeling op de begane grond.
- Luxe keuken en badkamer.
- Vier ruime slaapkamers.
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten.

Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	2023

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	483 m ³
Perceel oppervlakte	125 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	134 m ²
Woonkamer	38 m ²

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Schuur / berging	Aangebouwd hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens

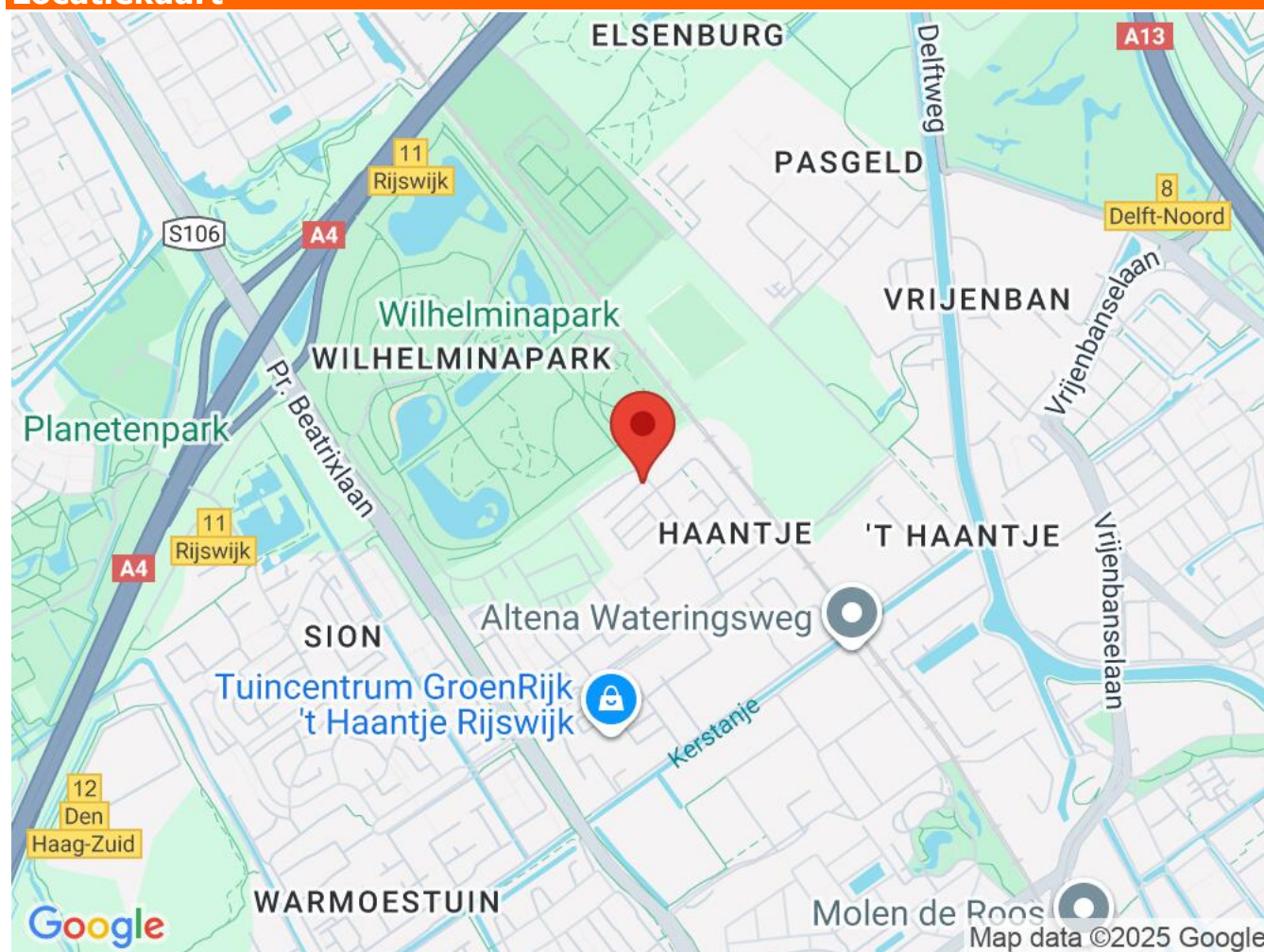
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	827
Tuin breedte (cm)	600
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Locatie

Adres gegevens

Adres	Parelmoervlinderlaan 105
Postcode / plaats	2288 HR Rijswijk

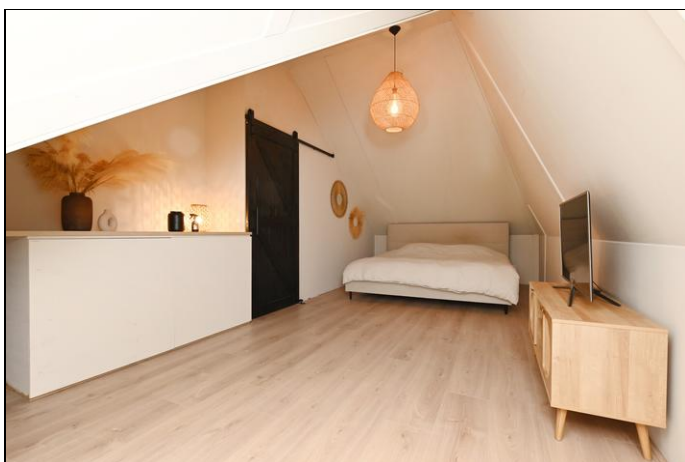
Locatiekaart



Foto's



Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens

Adres	Parelmoervlinderlaan 105
Postcode / Plaats	2288 HR Rijswijk
Gemeente	Rijswijk
Sectie / Perceel	H / 2269
Oppervlakte	125 m ²
Soort	Volle eigendom



Uw referentie: ac/Parelmoervlinderl



Parelmoervlinderlaan 105
Begane Grond H=2,63m



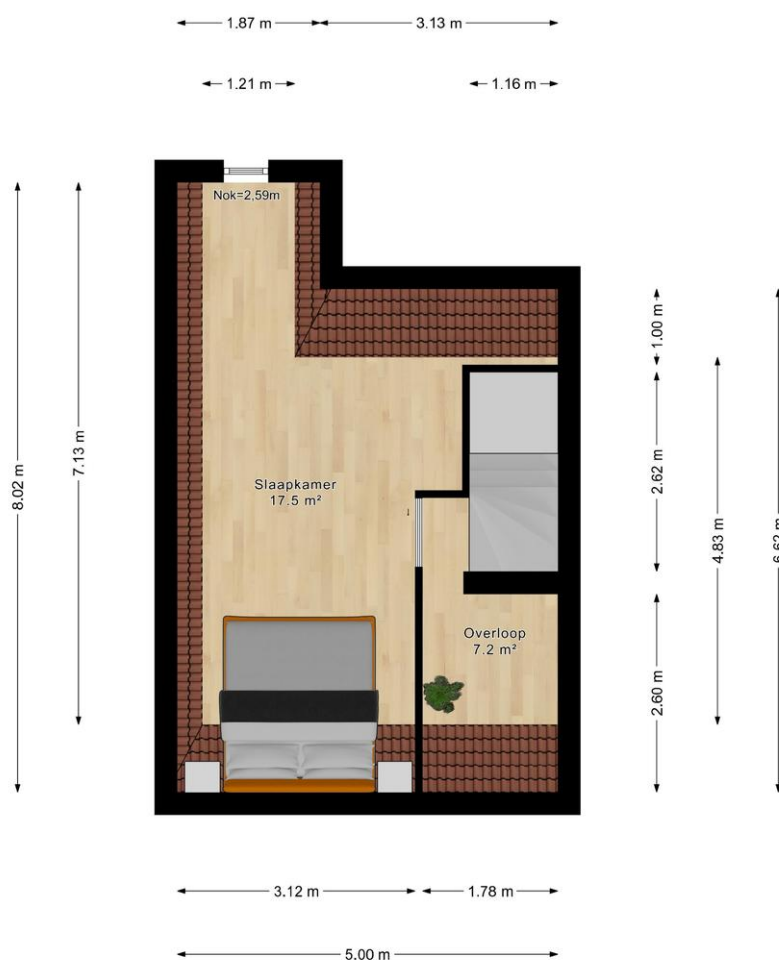


Parelmoervlinderlaan 105
1e Verdieping H=2,60m





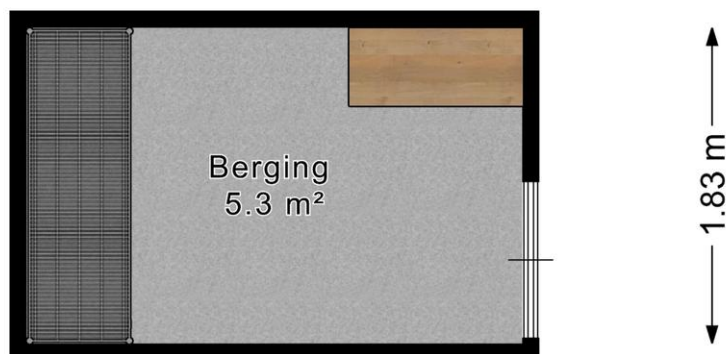
Parelmoervlinderlaan 105
2e Verdieping Nok=3,12m





Parelmoervlinderlaan 105
Berging H=2,29m

← 2.87 m →



Parelmoervlinderlaan 105
Perceeloverzicht

De afmetingen van het perceel zijn indicatief. Raadpleeg voor de exacte maten het kadaster.





Aanbiedingsvoorwaarden Agterdenbosch NVM Makelaars

1. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbanken en liggen op ons kantoor ter inzage.
2. Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel hier op. Koper is pas in onderhandeling als verkoper een concreet tegenbod heeft uitgebracht.
3. De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Voor onvolkomenheden in vermelde gegevens kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaardt, noch kunnen aan de vermelde gegevens rechten worden ontleend/ maten zijn indicatief. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op de Meetinstructie, 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
4. De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte. Een exemplaar met de toelichting op de koopakte kunt u via ons kantoor of bij uw eigen NVM-aankoopmakelaar opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte kunnen verkoopvoorwaarden worden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt u uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.
5. In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de taxateur, welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en ingeschreven staan bij het NRVT. De termijn die geldt voor een financieringsvoorbehoud is zes weken en gaat direct in na het tot stand komen van de mondelinge overeenstemming. Tevens geldt dat er indien er een beroep

wordt gedaan op de ontbindende voorwaarde voor financiering, de mededeling vergezeld dient te gaan van bewijsstukken dat koper bij - een van origine Nederlandse - bank of een erkende geldverstrekking een offerte heeft opgevraagd of heeft laten opvragen en dat die aanvraag niet heeft geleid tot het uitbrengen van een offerte voor een hypotheek, e.e.a overeenkomstig de hiervoor benoemde ontbindende voorwaarden. Tevens dient in de afwijzing van de geldverstrekking instelling te worden opgenomen waarvoor en tot welke hoofdsom deze aanvraag is gedaan, alsmede de reden waarom de aanvraag is afgewezen. Indien de mededeling niet goed is gedocumenteerd, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding van de overeenkomst. Verder wordt koper gehouden aan zijn inspanningsverplichting ter verdere verkrijging van een hypotheekofferte. Voorts verklaart koper dat vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst geen nieuwe financiële verplichtingen, welke van negatieve invloed op de verkrijging van een hypothecaire geldlening kunnen zijn, zullen worden aangegaan.

6. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is nog geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Agterdenbosch NVM makelaars maakt gebruik van een model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

7. Koper is er mee bekend dat er binnen zeven weken na de datum van de mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom gestort dient te worden op de rekening van de notaris die de levering zal verzorgen. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld.

8. Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is de koper een vergoeding gelijk aan de aan verkoper, door haar hypotheeknemer(s) en/of andere (beperkt) zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak, in rekening gebrachte renten en/of kosten verschuldigd. Indien voornoemde

vergoeding niet de wettelijke rente overstijgt, dan is koper aan verkoper de wettelijke rente verschuldigd te rekenen over de koopsom. Voornoemde vergoeding en/of wettelijke rente dient uiterlijk te worden voldaan gelijktijdig met de koopsom en wordt berekend over de periode te rekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van juridische levering. Vooromschreven vergoeding / wettelijk rente is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

9. Het is koper bekend dat de woning kosten koper verkocht wordt, hetwelk betekent dat koper de kosten van eigendomsoverdracht, zoals onder andere overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt. Daarbij heeft koper een vrije notariskeuze. Vaak wordt de notariskeuze door koper bepaald op basis van de – door de notaris – bij koper in rekening gebrachte kosten. Indien de door koper gekozen notaris een meer dan gebruikelijk bedrag voor doorhalingen en aflossing van de hypotheke(e)k(en) in rekening brengt aan verkoper, dan zal het meerdere bij koper in rekening worden gebracht. Dit is het geval indien het totaal van de kosten voor het doorhalen en aflossen van de hypotheke(e)k(en) van verkoper **per** hypothecaire inschrijving inclusief BTW en kadastrale rechten een bedrag van € 250,-- te boven gaat.

10. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notariskantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening de koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen. Indien op deze datum geen keuze is gemaakt, wordt deze overeenkomst naar notariskantoor R.M. Dom te Voorburg gezonden met het verzoek voor een correcte juridische levering zorg te dragen.

11. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zonodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

12. Verkoper stelt koper in de gelegenheid een bouwtechnische inspectie te doen uitvoeren om

eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

13. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er **mogelijk** een asbestclausule van toepassing is. Dit betekent dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig **kunnen** zijn. Het is dus niet gezegd dat er zich ook daadwerkelijk asbest bevindt in de woning. In het geval deze worden verwijderd dienen dan 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. Voorbeelden hiervan zijn de "bekende" eterniet golfplaten als dakbedekking van schuurtjes. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

14. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er **mogelijk** een ouderdomsclausule van toepassing is. De eisen die aan de kwaliteit van de woning gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

15. Koper is ervan op de hoogte dat er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben'.

16. Verkoper is op grond van het Besluit Energieprestaties Gebouwen verplicht vanaf 1 januari 2015 een energieprestatiecertificaat voor de woning aan koper te verstrekken. Het originele certificaat zal uiterlijk bij de eigendomsoverdracht aan koper worden overhandigd. Het niet hebben van een

gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

17. 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. We 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 enz. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden we u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Over ons

Wij zijn actief in de hele Vlietregio, tevens is het Haagse ons ook zeer bekend.

Wij kennen het 'sentiment' van de markt als geen ander en weten wat de laatste waardeontwikkelingen zijn in de markt. Door onze passie voor het makelaarsvak gaan wij voor onze klanten tot het uiterste, wat bewezen heeft geleidt tot vele succesvolle ver- en aankopen.

Wij hebben een fullservice dienstverlening. U bent daarom bij ons op het juiste adres om uw belangen te behartigen bij de verkoop van uw woning, de aankoop van uw droomhuis of de taxatie van een woning.

Ons front-office team staat steeds in de startblokken om u zo goed en snel mogelijk te voorzien van de informatie die u nodig heeft of antwoord te geven op de vragen die u heeft.

Wilt u verdere informatie over onze dienstverlening, we maken graag tijd voor een kennismakingsgesprek.

Neem daarvoor contact met ons op.