

TE KOOP

Van Rijnweg 70

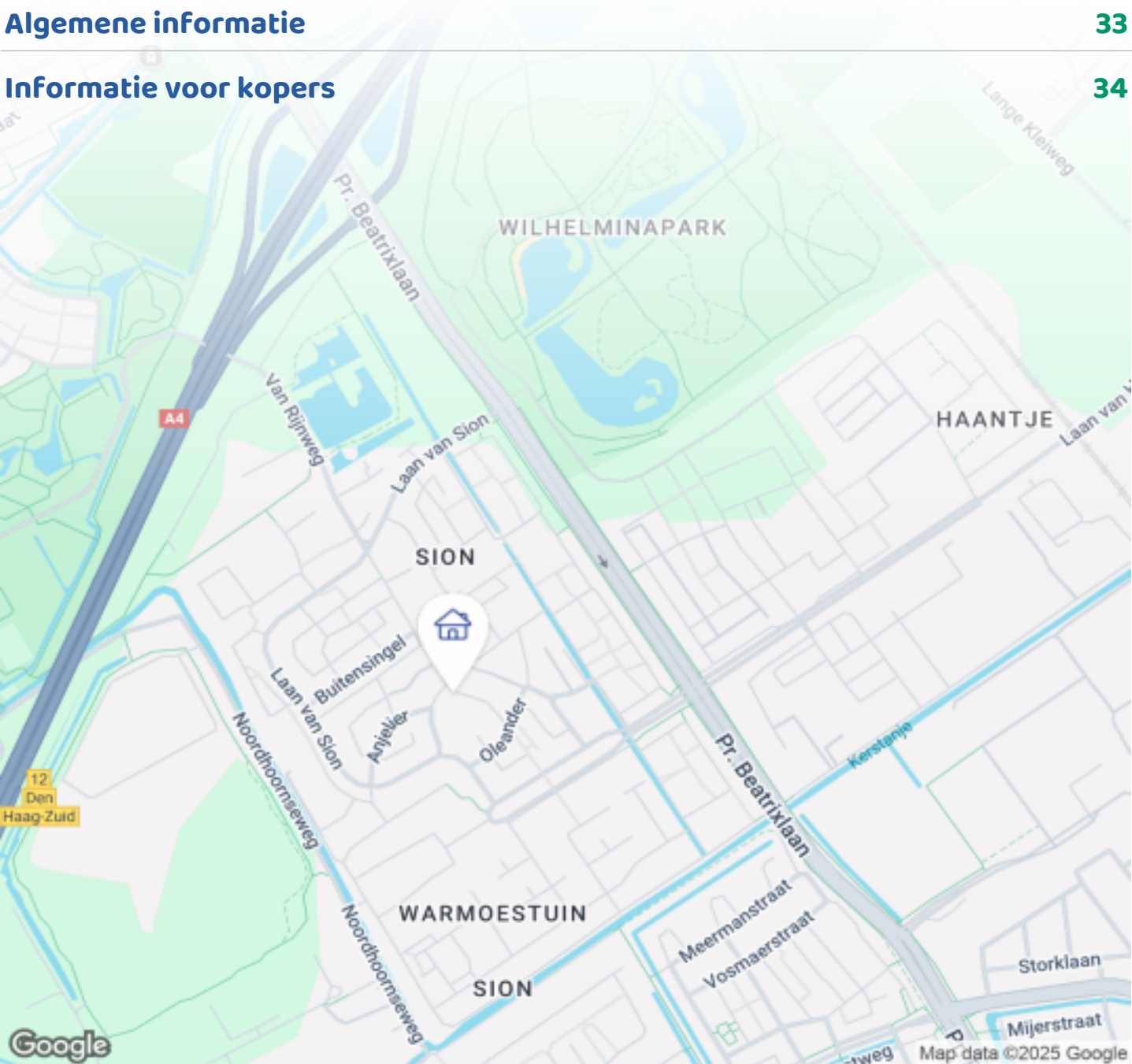
Rijswijk



Vraagprijs
€ 1.025.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	20
Kenmerken	26
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Informatie voor kopers	34



Woningbrochure: Van Rijnweg 70, Rijswijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gezinsdromen komen uit aan de Van Rijnweg 70 in Rijswijk!

In de geliefde en moderne wijk Sion staat deze royale hoekwoning te koop: een huis waar comfort, luxe en ruimte naadloos samenkomen. Met 5 slaapkamers, 2 badkamers, een luxe woonkeuken, een zeer riante achtertuin met achterom, twee eigen parkeerplaatsen én een ruime voortuin, biedt deze woning alles wat u zich kunt wensen.

Waarom de Van Rijnweg 70 uw nieuwe thuis wordt:

Energiezuinig:

De woning is gebouwd op basis van een EPC-0 norm, met zonnepanelen, warme/koude -winning, hoogrendement-driedubbelglas, Douche WTW en andere energiebesparende middelen. het voorschotbedrag per maand voor stroom is slechts 85 euro.

Fantastische ligging:



Woningbrochure: Van Rijnweg 70, Rijswijk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Dankzij de ligging op de hoek geniet u van extra privacy, meer lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel in én rondom de woning. De woning ligt ook op een mooie plek in de wijk met voldoende ruimte aan de voor en achterzijde waardoor je echt vrij woont.

Gezinsvriendelijke indeling:

Maar liefst 5 goed bemeten slaapkamers zorgen ervoor dat iedereen zijn eigen plek heeft. Ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkers of logees. Er zijn 4 zeer ruime slaapkamers en 1 normaal formaat slaapkamers. Allen met een groot raam waardoor er voldoende daglicht binnenkomt. De eerste 3 slaapkamers zijn op de eerste etage. Op de tweede etage is er een zeer ruime master-bedroom (met badkamer en walk-in-closet) en een vijfde slaapkamer. Op de tweede etage is er naast de twee (slaap)kamers ook nog een technische ruimte/waskamer.

Twee moderne badkamers:

's Ochtends geen rij voor de badkamer! De twee strak afgewerkte badkamers bieden gemak en luxe. Op de eerste etage een badkamer met bad, aparte douche en dubbele wastafel en heerlijk licht door het grote raam met uitzicht op de tuin. Op de tweede etage een badkamer aansluitend aan de masterbedroom met een ruime douche, een wastafel en ook hier veel lichtinval door het raam naar het groen aan de voorzijde.

De woonkeuken:

De hoogwaardige woonkeuken met een ruim spoel-eiland, is het hart van het huis. Een ideale plek om uitgebreid te bakken en/of koken. De keuken is voorzien van alle moderne apparatuur, zoals o.a. een Cooker, een ijsblokjesmachine, ruime vaatwasser, oven, stoomoven en inductie kookstelsel met meer dan genoeg ruimte voor veel pannen.

Riante achtertuin met achterom:

De woning heeft een diepe en brede tuin met volop zon, perfect voor spelende kinderen, loungesets, tuinkeuken of een moestuin. Het gemak van een achterom maakt het snel in en uitladen van uw boodschappen makkelijk. De twee privé

parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein (Eigen terrein van de bewoners met actieve VVE, jaarbijdrage onderhoud, € 210) zijn zo eenvoudig toegankelijk. De tuin heeft verder nog een overdekte 'lounge area' met houtkachel en zithoek en een overdekte buitenkeuken. Daarnaast is er nog een ruime schuur voor het opslaan van (tuin) spullen of het uitvoeren van een hobby, diverse mogelijkheden gezien de praktische ruimte.

En dan nog de ruime voortuin, deze geeft de woning een charmante uitstraling en extra afstand tot de straat. Een ondergrondse fietsenstalling zorgt dat fietsen droog, veilig en uit het zicht staan.

Wonen in het geliefde Sion:

Deze jonge wijk in Rijswijk Buiten is bijzonder populair door het groene karakter, de kindvriendelijke straten, moderne woningen en een duurzame opzet. Nabij scholen, speeltuinen, natuur, winkels en uitvalswegen – hier woont u écht met alle gemakken van nu. Een rustige en veilige omgeving om uw kinderen op te laten groeien en waar nog buiten wordt gespeeld. En toch op slechts een kleine 10 minuten fietsen van het centrum van Delft en Rijswijk. Uitstekende verbindingen! U bent binnen enkele autominuten op de A4, A13 of A12.

Van Rijnweg 70 is direct klaar voor een nieuw gezin dat op zoek is naar ruimte, comfort en luxe in een moderne, groene omgeving.

Laat deze unieke kans niet liggen en plan snel een bezichtiging!





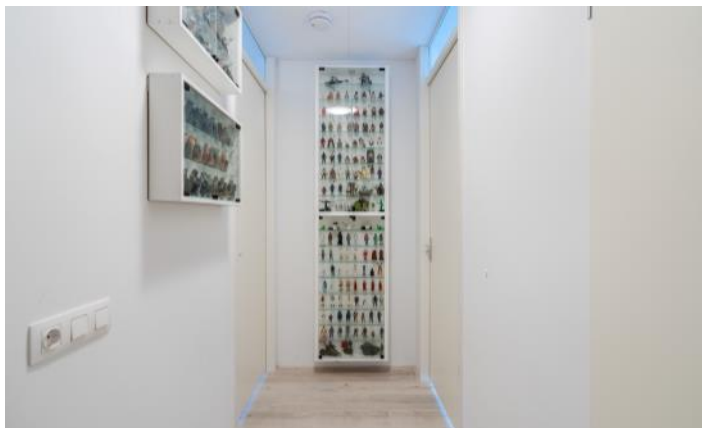
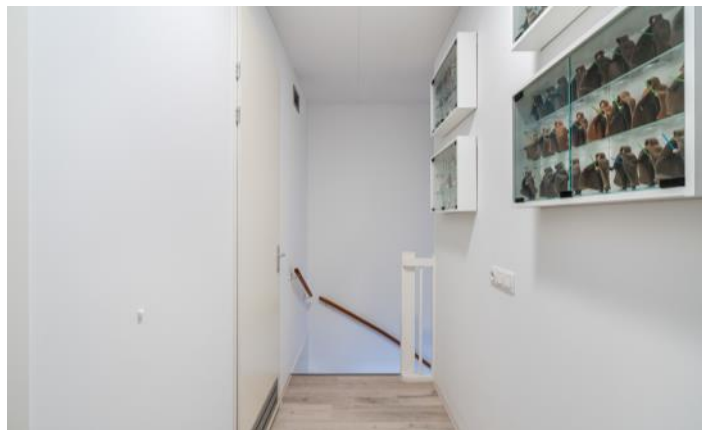










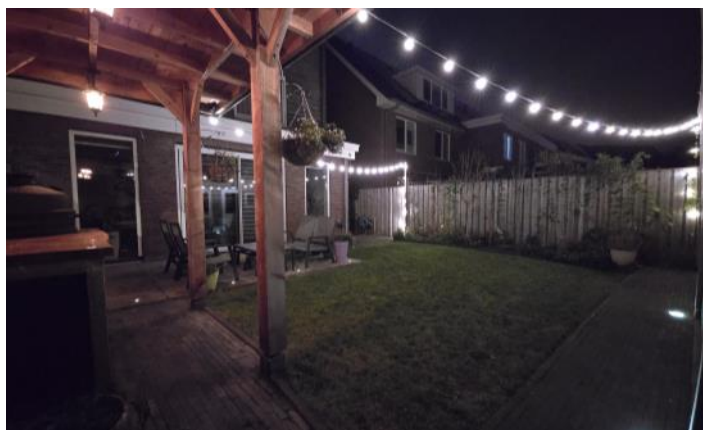


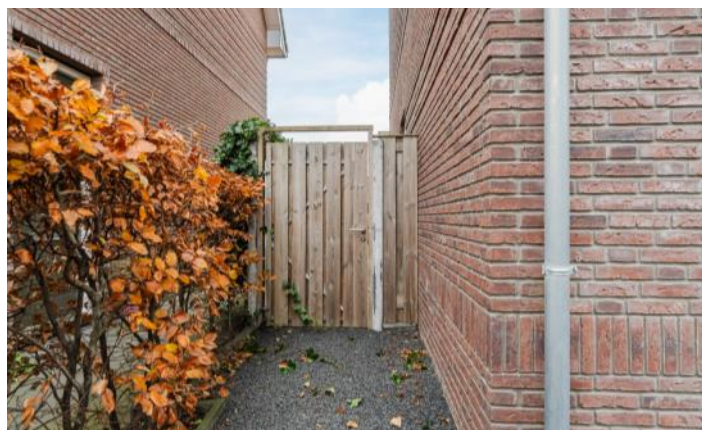
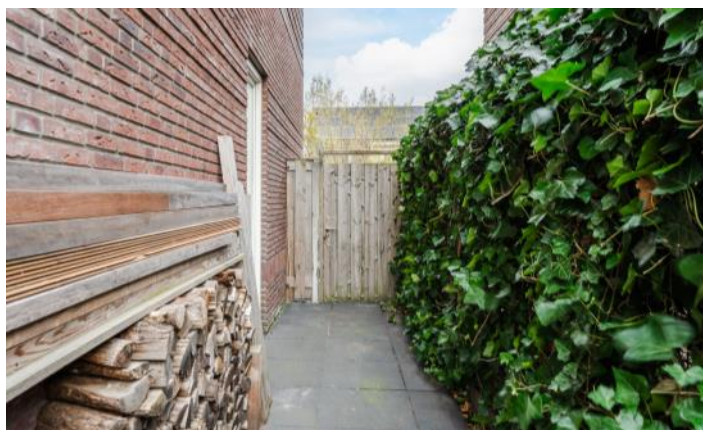
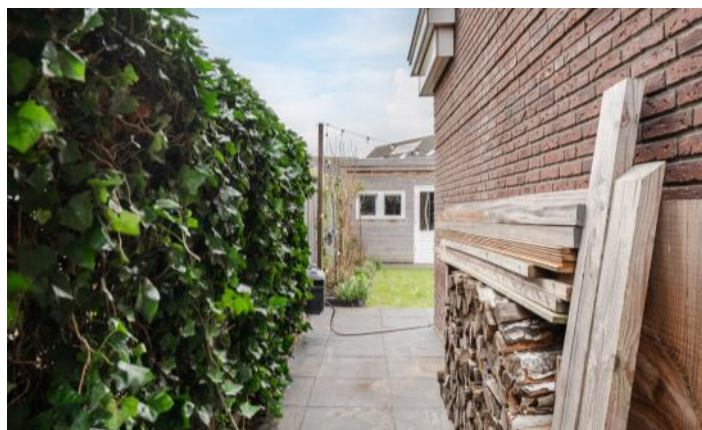














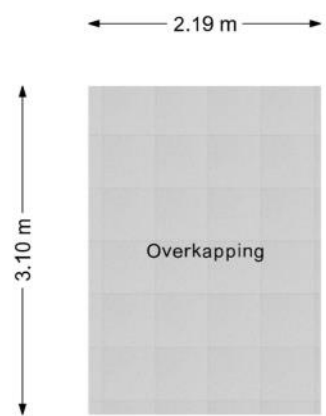
PLATTEGROND



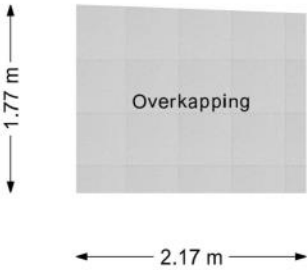
PLATTEGROND



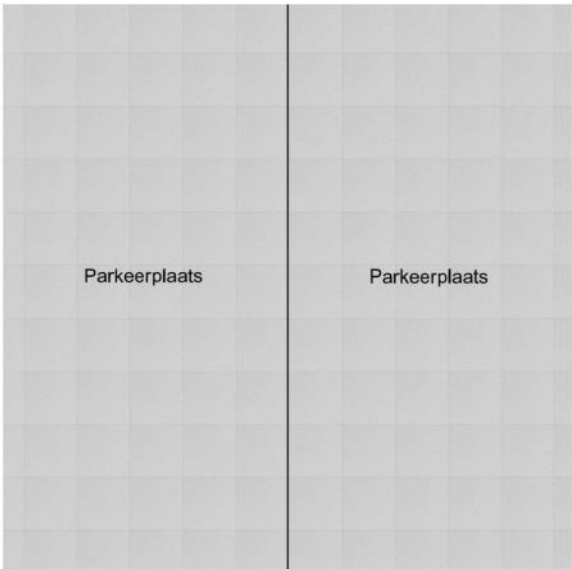
PLATTEGROND



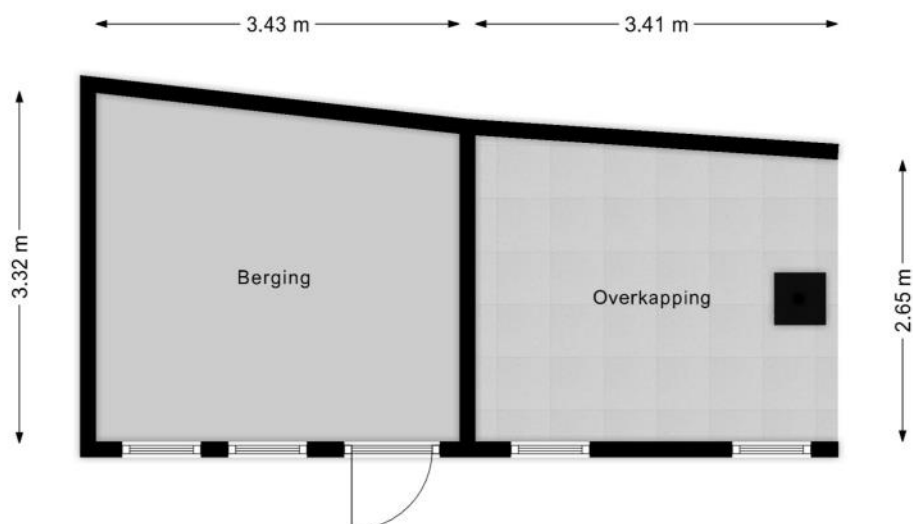
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2015
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	231 m ²
Inhoud	618 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	178 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	11 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, stoomcabine, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Aardwarmte

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	91 m ² (10m diep en 9,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Rijswijk I 2545

Oppervlakte	231 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Zie Vragenlijst

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Het binnenterrein is eigendom van de 34 woningen en wordt beheerd vanuit een VVE ('Ronde 34').

De VVE is actief, heeft een meerjaren-onderhoudsplan en laat het onderhoud periodiek uitvoeren.

De jaarlijkse bijdrage is € 210,--.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Buitenkeuken, ter overname,

Hoekbank lounge area, ter overname.

Ps. met 'CV met toebehoren' wordt de EERB bedoeld (warmtepomp en 200 liter boiler vat).

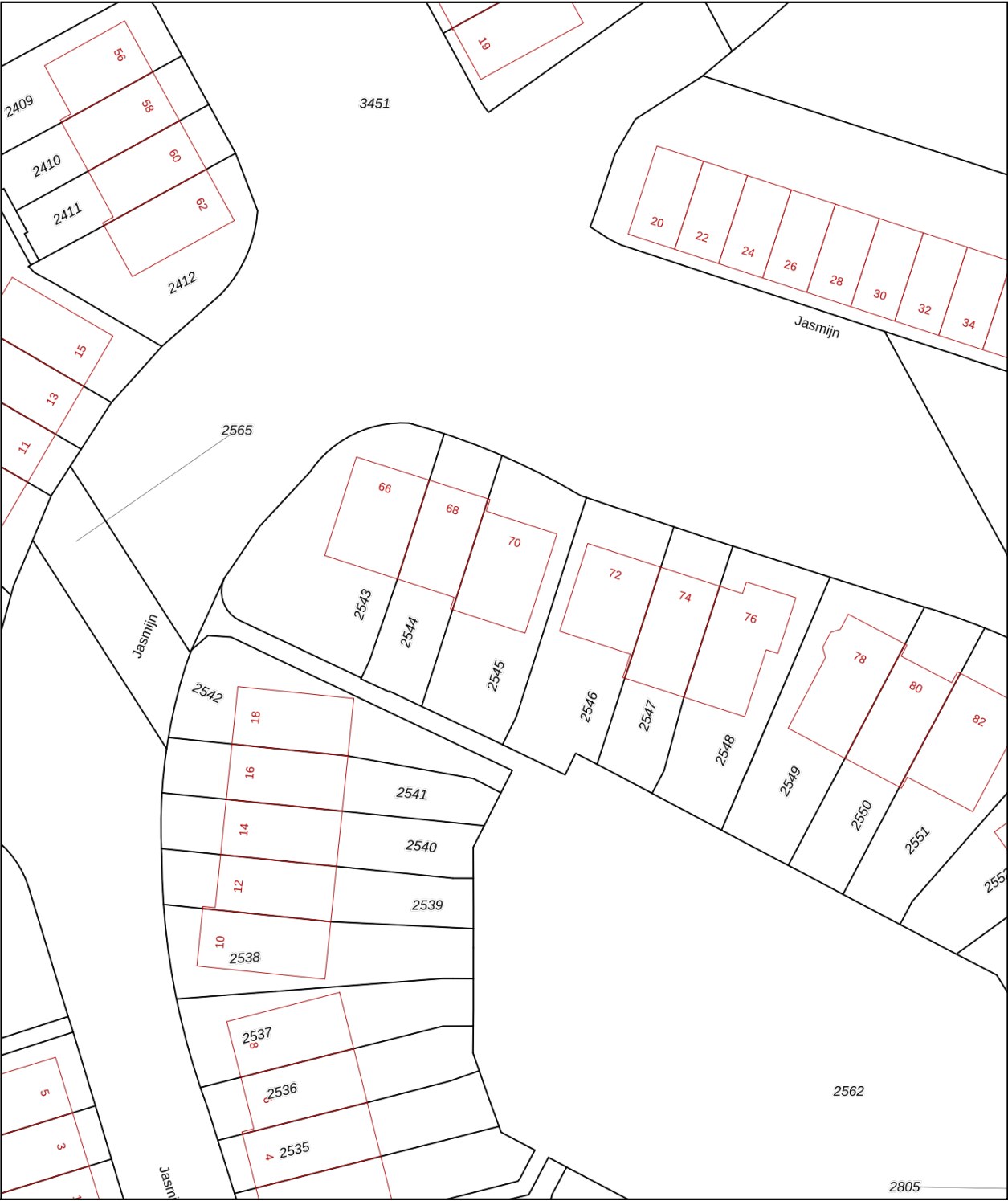


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rijswijk

I

2545

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2025

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.

kadaster

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?

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.