



Julialaantje 7 - Rijswijk

Vraagprijs € 739.000,- k.k.

Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl



Fraai gelegen in de parkachtige Landgoederenzone, met vrij uitzicht aan de voorzijde, bevindt zich dit karakteristieke halfvrijstaande herenhuis uit het begin van de vorige eeuw. De woning, gebouwd rond 1902, beschikt over circa 140 m² woonoppervlak en staat op een royaal L-vormig perceel van circa 220 m² dat verrassend veel privacy biedt. Een uniek en sfeervol huis op een bijzonder mooie locatie.

Via de voortuin en enkele treden bereikt u de verhoogde, beschutte entree. Binnenkomst vindt plaats in een authentieke vestibule met tochtportaal, die toegang geeft tot de gang. Vanuit hier zijn de kelder van circa 6 m² en het ruime multifunctionele toilet bereikbaar, voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger.

De fraaie houten vloer loopt drempelloos door vanuit de gang naar de riante en lichte woon-/eetkamer van circa 46 m². Deze sfeervolle leefruimte is deels meer dan vier meter breed en ademt karakter dankzij onder andere de glas-in-lood bovenlichten en de prettige lichtinval.

De open woonkeuken van circa 17 m² is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, schouwkap, 5-pits kookplaat, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de zonnige achtertuin.

De fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is circa 13,5 meter diep en biedt door de L-vorm een speelse indeling met een maximale breedte van eveneens circa 13,5 meter. Hier geniet u van de zon vanaf de vroege ochtend tot in de avond en van optimale privacy. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande berging van circa 7 m².

Op de verdieping vindt u een ruime overloop met tweede toilet. De royale achterslaapkamer van circa 16 m² strekt zich uit over de volle breedte van de woning en beschikt over een praktische vaste kastenwand. Aan de voorzijde zijn nog drie slaapkamers gesitueerd van respectievelijk circa 12, 8 en 7 m², voorzien van Velux dakramen en/of dakkapellen. De ruime badkamer van circa 7 m² is compleet uitgerust met een ligbad, douche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

Boven de verdieping bevindt zich een bergvliering over de volledige lengte van de woning, bereikbaar via een vlizotrap.

Dit sfeervolle en charmante woonhuis is ruim 120 jaar oud. Vanwege het bouwjaar zijn bij verkoop enkele clausules van toepassing, waaronder een ouderdoms- en



materialenclausule. In deze brochure leest u meer over de voorwaarden en condities.

Gelegen in een rustige, groene en karaktervolle straat in Oud-Rijswijk, met sfeervolle lanen en historische gebouwen. De ligging combineert rust en privacy met uitstekende bereikbaarheid: het gezellige centrum van Rijswijk, winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen zijn gemakkelijk op de fiets of te voet bereikbaar. Ook zijn meerdere openbaarvervoerverbindingen en het treinstation binnen handbereik, en liggen belangrijke uitvalswegen richting Den Haag, Delft en de A4 op korte afstand, wat zorgt voor een centrale en praktische ligging zonder dat u in een drukke omgeving woont.

Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1902

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	570 m ³
Perceel oppervlakte	220 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	141 m ²
Woonkamer	57 m ²

Details

Ligging	Aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens

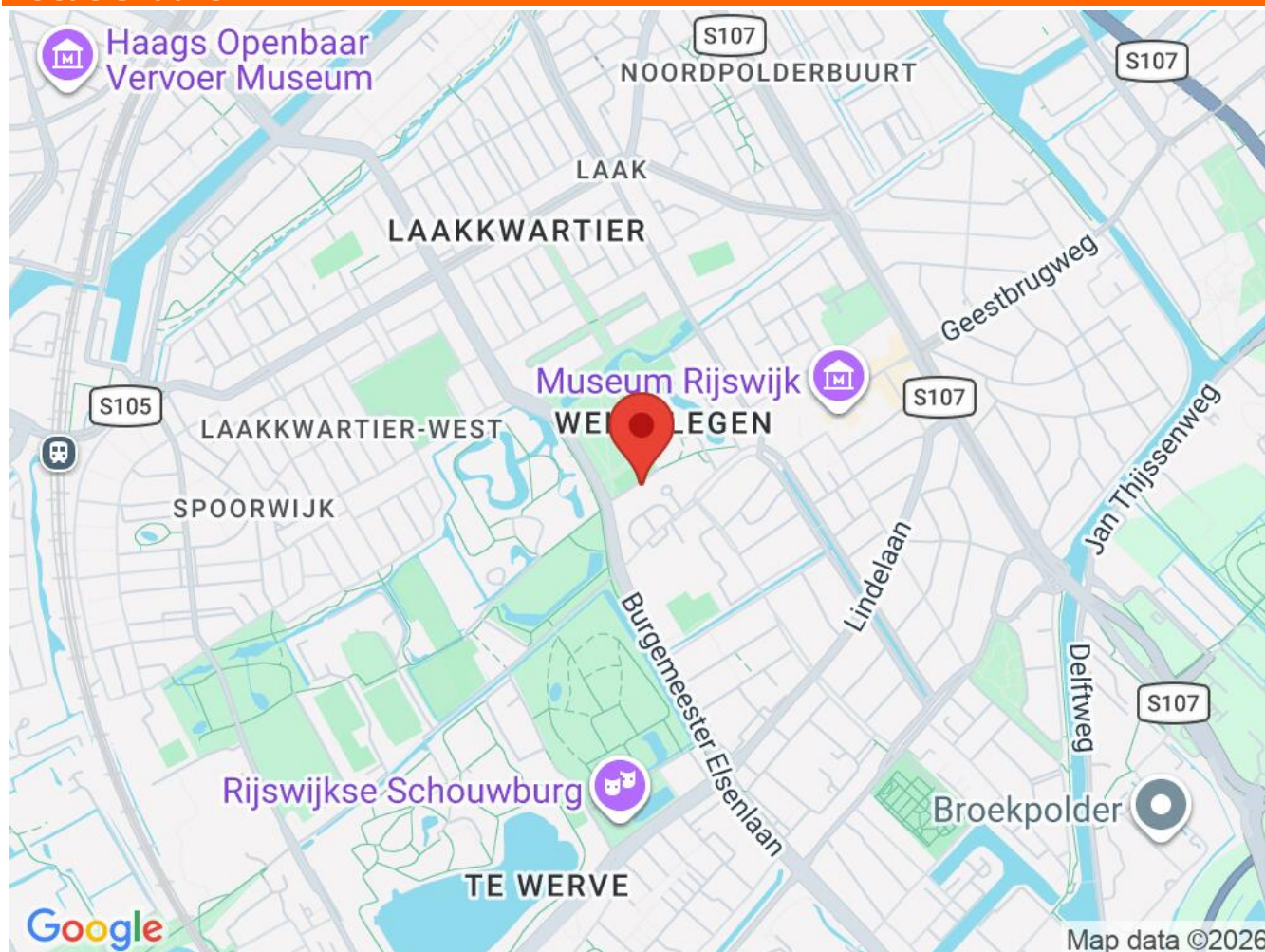
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.350
Tuin breedte (cm)	1.350
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens

Adres	Julialaantje 7
Postcode / plaats	2282 NW Rijswijk

Locatiekaart



Foto's



Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl

Foto's



Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens

Adres	Julialaantje 7
Postcode / Plaats	2282 NW Rijswijk
Gemeente	Rijswijk
Sectie / Perceel	A / 1709
Oppervlakte	151 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres	Julialaantje 7
Postcode / Plaats	2282 NW Rijswijk
Gemeente	Rijswijk
Sectie / Perceel	A / 3810
Oppervlakte	69 m ²
Soort	Volle eigendom



Uw referentie: ac/julialaantie7



12345
25


kadaster


Voor een eersikend uitreksel, geleverd op 4 april 2025
 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl

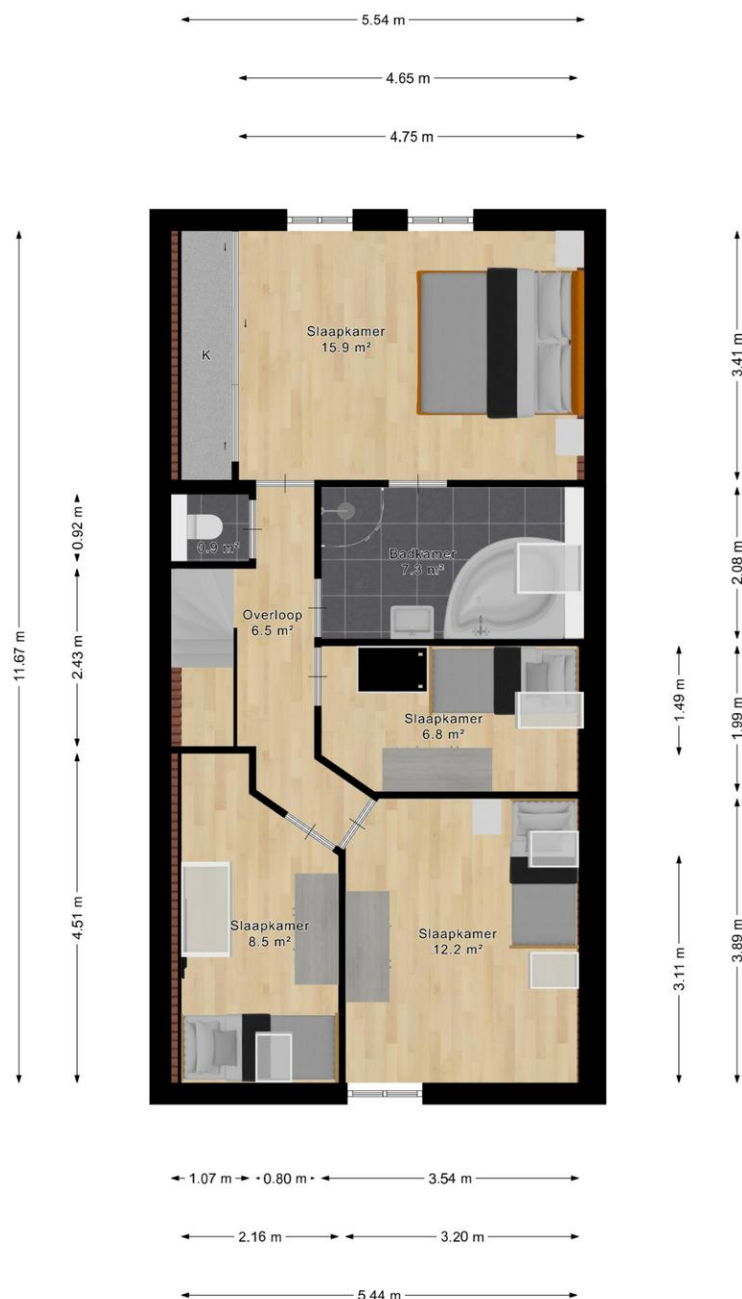


Julialaantje 7
Begane Grond H=3,09m





Julialaantje 7
1e Verdieping H=2,50m

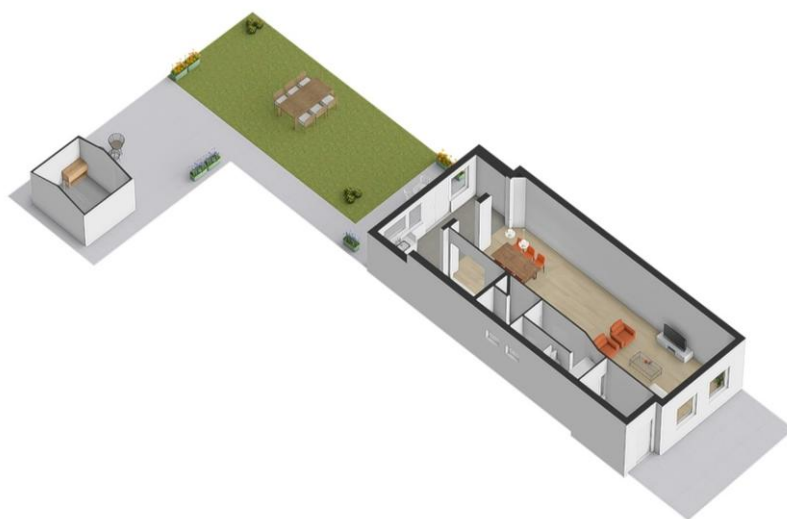




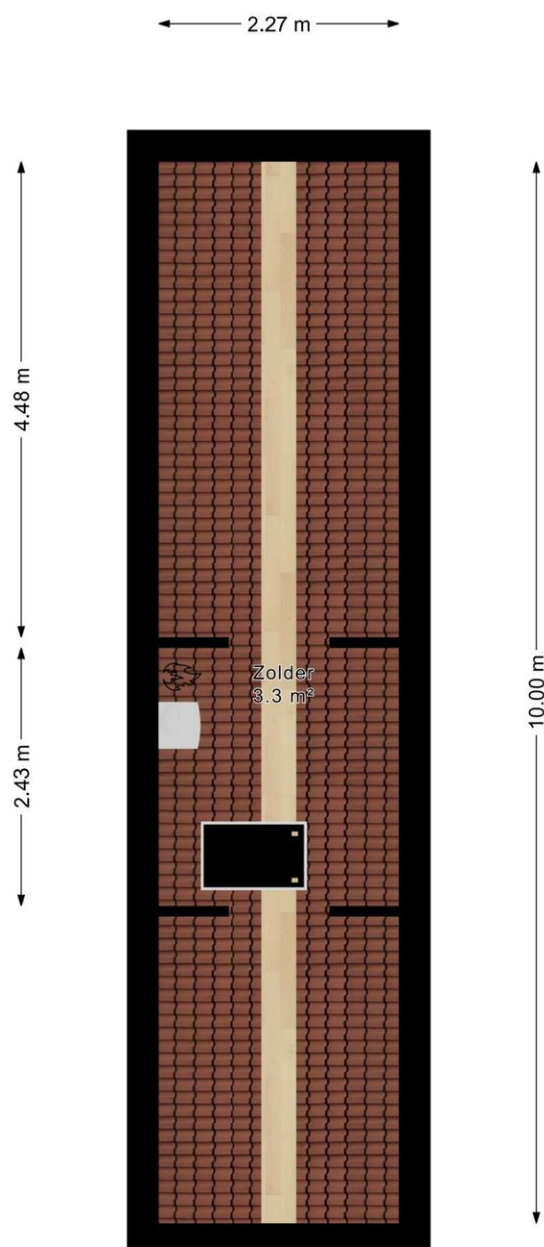
Julialaantje 7
Perceeloverzicht

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





Julialaantje 7
2e Verdieping Nok=1,69m

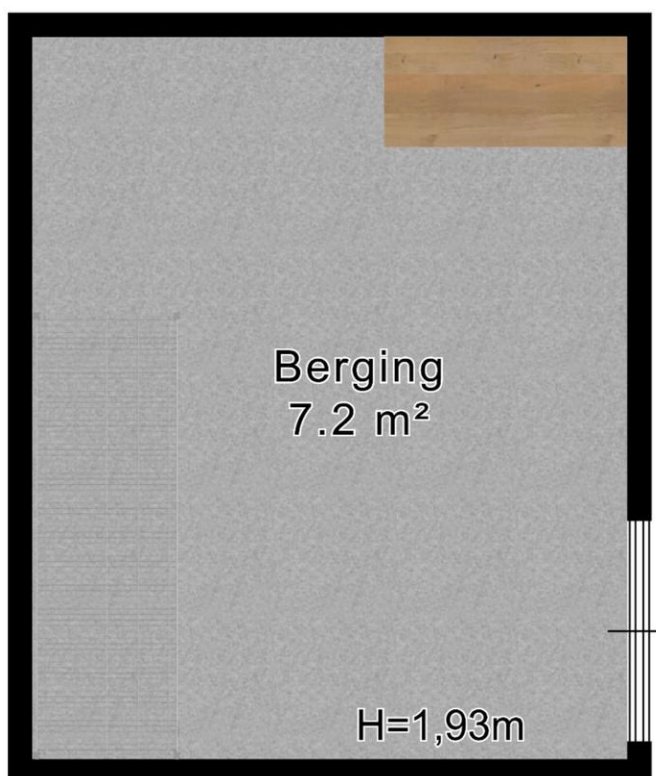


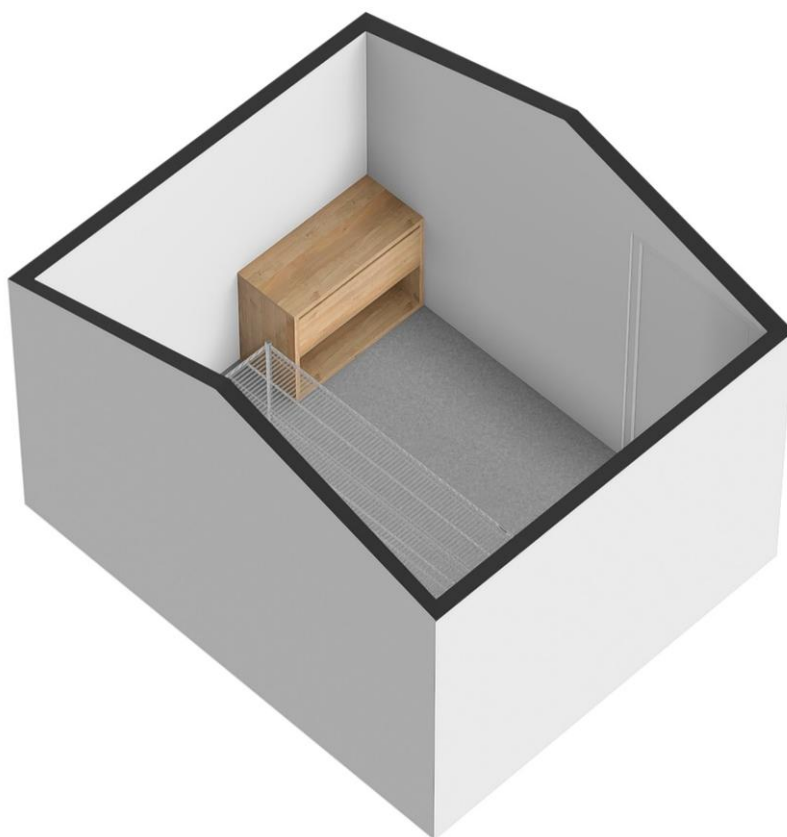
Julialaantje 7

Berging Nok=2,40m

← 2.44 m →

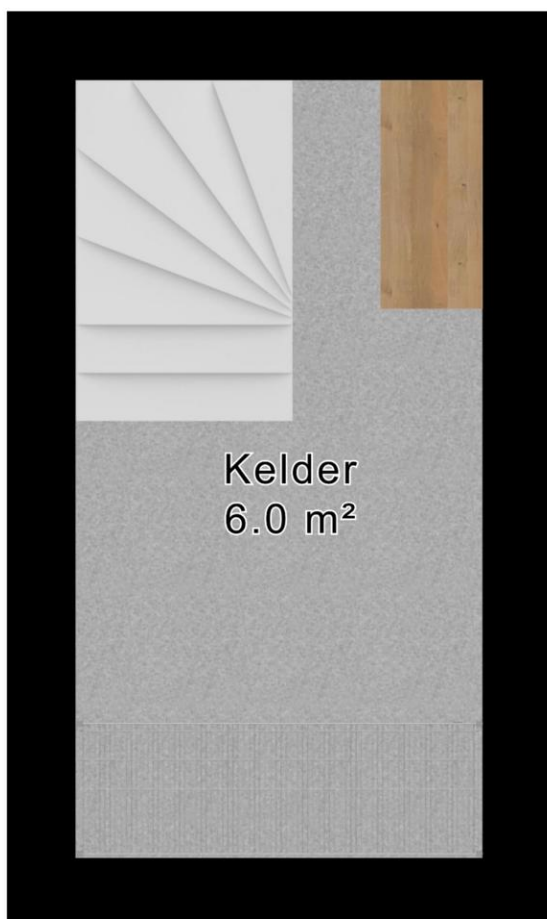
↑ 2.95 m ↓





Julialaantje 7 Kelder H=1,64m

← 1.78 m →



↑ 3.39 m ↓

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 gedeponneerd 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 Branchebrede meetinstructie (BBMI) heeft als doel het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn eigen onderzoeksplicht. De meetinstructie gaat ervan uit dat de oppervlakte "met de hand" per bouwlaag gemeten wordt.
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 geldverstrekker 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 geldverstrekker 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 een gerenommeerd notariskantoor binnen Haaglanden 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.

Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl

