

TE KOOP

Frederiklaan 53

Rijswijk



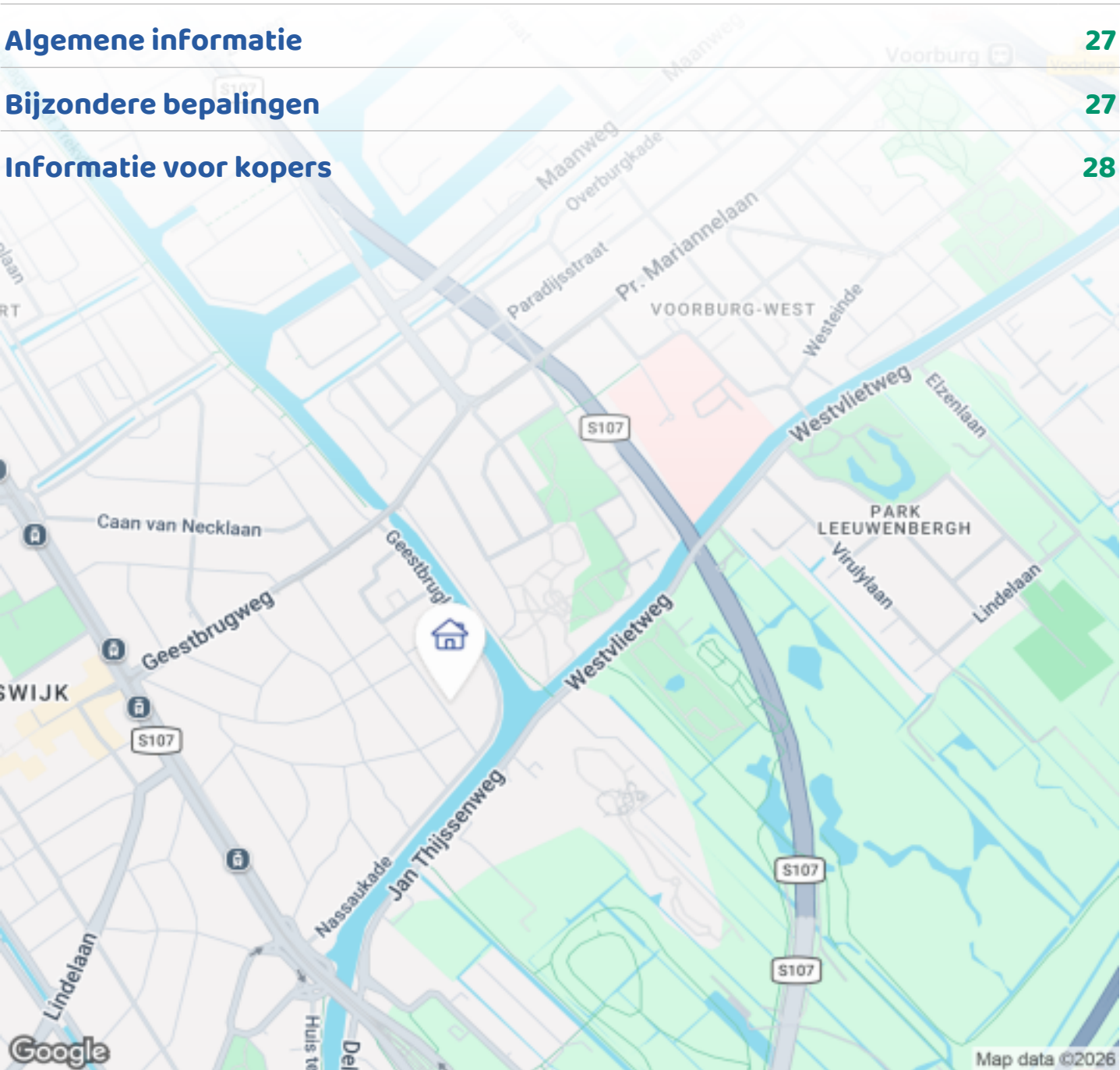
Vraagprijs

€ 975.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Frederiklaan 53, Rijswijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

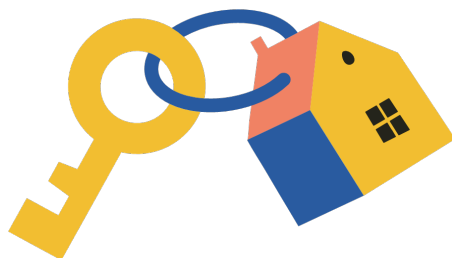


Aan een rustige straat, in sfeervolle en gewilde woonwijk gelegen, goed gerenoveerd met originele details herenhuis.

Goed onderhoud 3-laags herenhuis van ca 215,7m². Deze riante woning beschikt over 6 slaapkamers, 2 badkamers, 2 separate toiletten, een zonnige achtertuin van 25m diep en een op de tweede verdieping spectaculair en volledig in glas (HR ++) opgebouwde serre alwaar een grote ronde jacuzzi en vanwaar fraai uitzicht !

Indeling begane grond

Via voortuin met verdiepte fietsenberging naar entree woning. hal met in style tocht poortaal (alwaar meterkast 6gr + internet aansluiting). Schitterend formaat woon-/eetkamer vanwaar zowel aan de voorzijde als de achterzijde middels openslaande deuren toegang tot de voor- en achtertuin. De woonkamer beschikt verder over bijzonder fraaie sierplafonds, natuurstenen open (gas-)haard en fraaie



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

parketvloer. Semi-open keuken, eetbar en toegang tot de achtertuin. Bijkeuken en toilet (met fontein). Riante achtertuin (25,0 x 6.43) met grote stenen schuur (7,10 x 1,91 x 2,00) en een stenen barbecue.

Indeling eerste verdieping
Overloop met het tweede separate toilet (met fontein) en een was hook. Een voor gelegen slaapkamer met openslaande deuren naar het voorbalkon vaste kasten en fraai sierplafond, een voorzij slaapkamer, en een achter gelegen (uitgebouwde) slaapkamer met vaste kastenwand sierplafond en openslaande deuren (franse balkon). Verder, een volledig in stijl gerenoveerde badkamer met ligbad, douche, een grote wastafel.

Indeling tweede verdieping
Overloop met opstelplaats A++ CV ketel (van Augustus 2023) en warmte pomp (voor de verwarming). Voorgelegen slaapkamer, een voorzij slaapkamer en een achtergelegen spectaculair uitgebouwd serre (7,02 x 6,06) welke volledig in (dubbel hittebestendig HR++) glas is opgebouwd en waarbij aan de achterzijde elk raamkozijn open kan (6 openslaande deuren). Deze serre is thans in gebruik als slaapkamer met een open badkamer met een fraaie ronde jacuzzi, alsmede een design wastafel met meubel. Absoluut uniek !

- Bijzonderheden :
- Woonoppervlak 215,7 m2,
 - Gelegen op 277 m2 eigen grond,
 - Vloer van woon en eetkamers geïsoleerd HR++ bodem parels
 - Volledig voorzien van dubbele beglazing, deels in PVC, deels in aluminium uitgevoerd,
 - Dak is in 2004 vervangen en in 2008 geïsoleerd,
 - 12 Solar panelen
 - De voorgevel is in november 2023 gereinigd en gerenoveerd
 - De achtergevel is in augustus 2025 new gereinigd en geschilderd
 - Diverse originele details aanwezig, waaronder sierplafonds, paneeldeuren, natuurstenen schouwen, en art-deco radiator etc..
 - Een energie label B,

-Oplevering in Mai 2026

Kortom een zeer goed onderhouden woning op een fraaie plek. Mede door zijn unieke serre en zijn ideale rustige, toch zeer centrale ligging nabij oud Rijswijk met winkels , scholen, openbaar vervoer (in 15' to centrum) en diverse uitvalswegen, absoluut bijzonders.

Bovenstaande informatie is met de hoogst nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt door ons, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Situated on a quiet street in a charming and desirable residential area.

Well-maintained 3-story townhouse of approximately 215,7m². This spacious home features 6 bedrooms, 2 bathrooms, 2 separate toilets, a sunny 25m-deep backyard garden, and a spectacular veranda/conservatory on the second floor, fully glazed (HR++), with a large round jacuzzi and stunning view!

Ground Floor Layout
Through the front garden with a sunken bicycle shed, you enter the house. The hall features a stylish, draft

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

porch (home to the modern meter cupboard and internet connection). The spacious living/dining room opens onto both the front and back gardens through French doors. The living room also features beautiful original decorative ceilings, a natural stone fireplace (gas), and beautiful parquet flooring. A semi-open kitchen with a breakfast bar and access to the back garden is also included. A utility room and toilet (with a hand basin) are also located there. Spacious backyard (25.0 x 6.43 m) with a large stone shed (7.10 x 1.91 x 2.00 m) and a stone barbecue.

First Floor Layout

Landing with the second separate toilet (with hand basin) and a laundry hook. A front bedroom with French doors leading to the front balcony, built-in cupboard, and a beautiful decorative ceiling, a front bedroom to the side, and a rear (extended) bedroom with a built-in wardrobe, a decorative ceiling, and French doors (French balcony) with view to the garden. Furthermore, a fully in style renovated bathroom with a bathtub, shower, and a large sink.

Second Floor Layout

Landing with the A++ central heating boiler (from August 2023) and heat pump (for heating). A front bedroom, a side bedroom, and a spectacularly extended veranda/conservatory (7.02 x 6.06 m) at the rear, fully constructed with (double heat-resistant HR++) glazing, with six French doors opening at the rear with garden view. This conservatory is currently used as a bedroom with an open-plan bathroom featuring a beautiful round jacuzzi and a designer vanity with vanity. Absolutely unique!

Features:

- Living area 215,7 m²,
- Situated on 277 m² of freehold land,
- Floors in the living and dining rooms are insulated with HR++ beading
- Fully double-glazed, partly PVC and partly aluminum frames,
- Roof replaced in 2004 and insulated in 2008,
- 12 solar panels
- The front facade was cleaned and renovated in

November 2023

- The rear facade was cleaned and painted in August 2025
- Various original details are present, including decorative ceilings, panel doors, natural stone fireplaces and an art-deco radiator, etc....
- Energy label B,
- Completion in May 2026

In short, a very well-maintained home in a beautiful location. Partly due to its unique conservatory and its ideal quiet, yet very central location near old Rijswijk with shops, schools, public transport (in 15 minutes to the center) and various arterial roads, absolutely special.

The above information has been compiled by us with the utmost care. However, we accept no liability for any incompleteness, inaccuracy, or otherwise, or for the consequences thereof. All stated dimensions and surface areas are indicative. The property was measured using the Measurement Instruction, which is based on the standards established in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more uniform measuring method for providing an indication of usable surface area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results, for example, due to differences in interpretation, rounding, or limitations in performing the measurement. Although we have carefully measured the property, neither our office nor the seller accepts any liability for deviations in the stated dimensions. The buyer is given the opportunity to verify the stated dimensions (or have them verified)















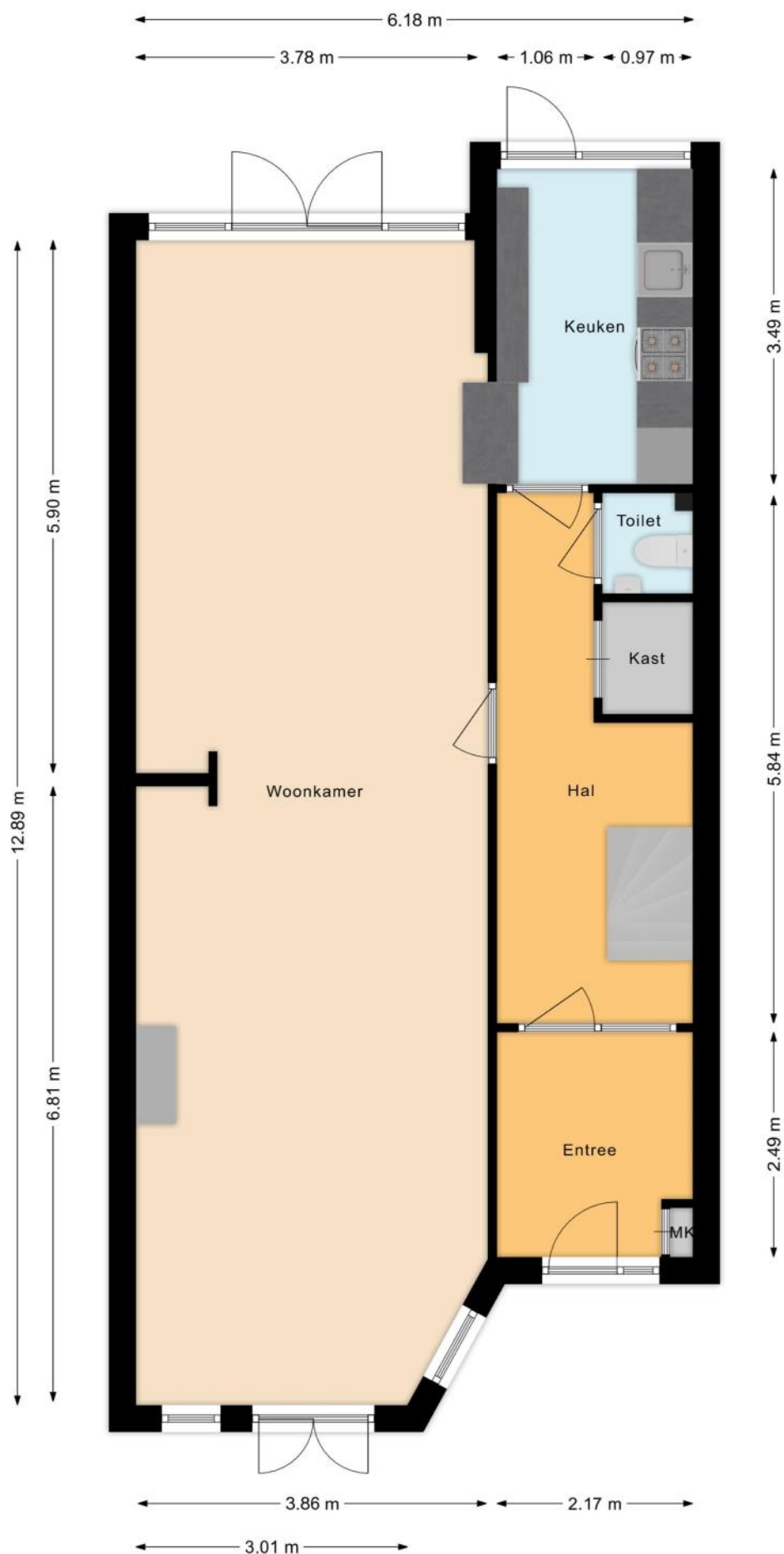




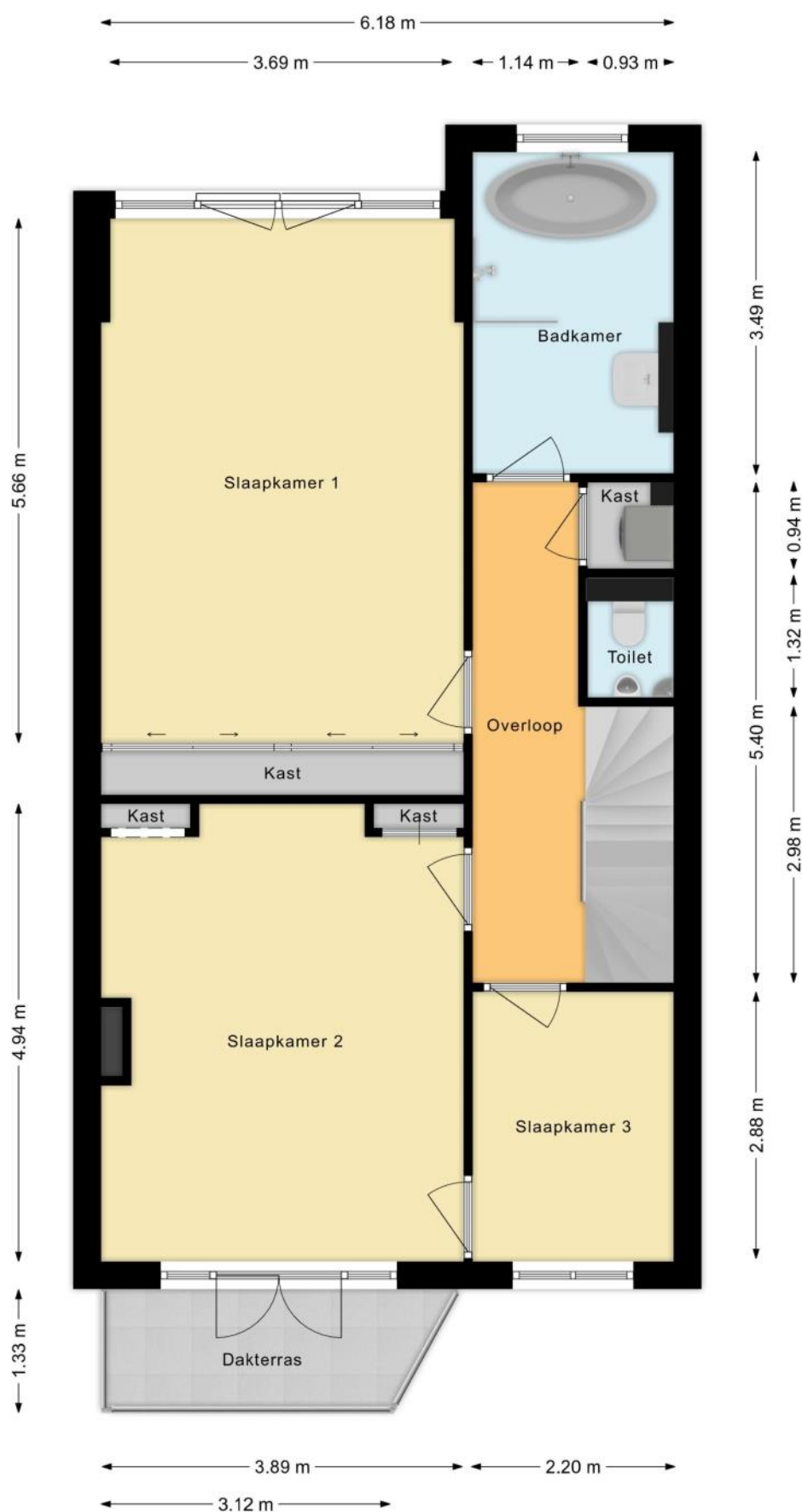




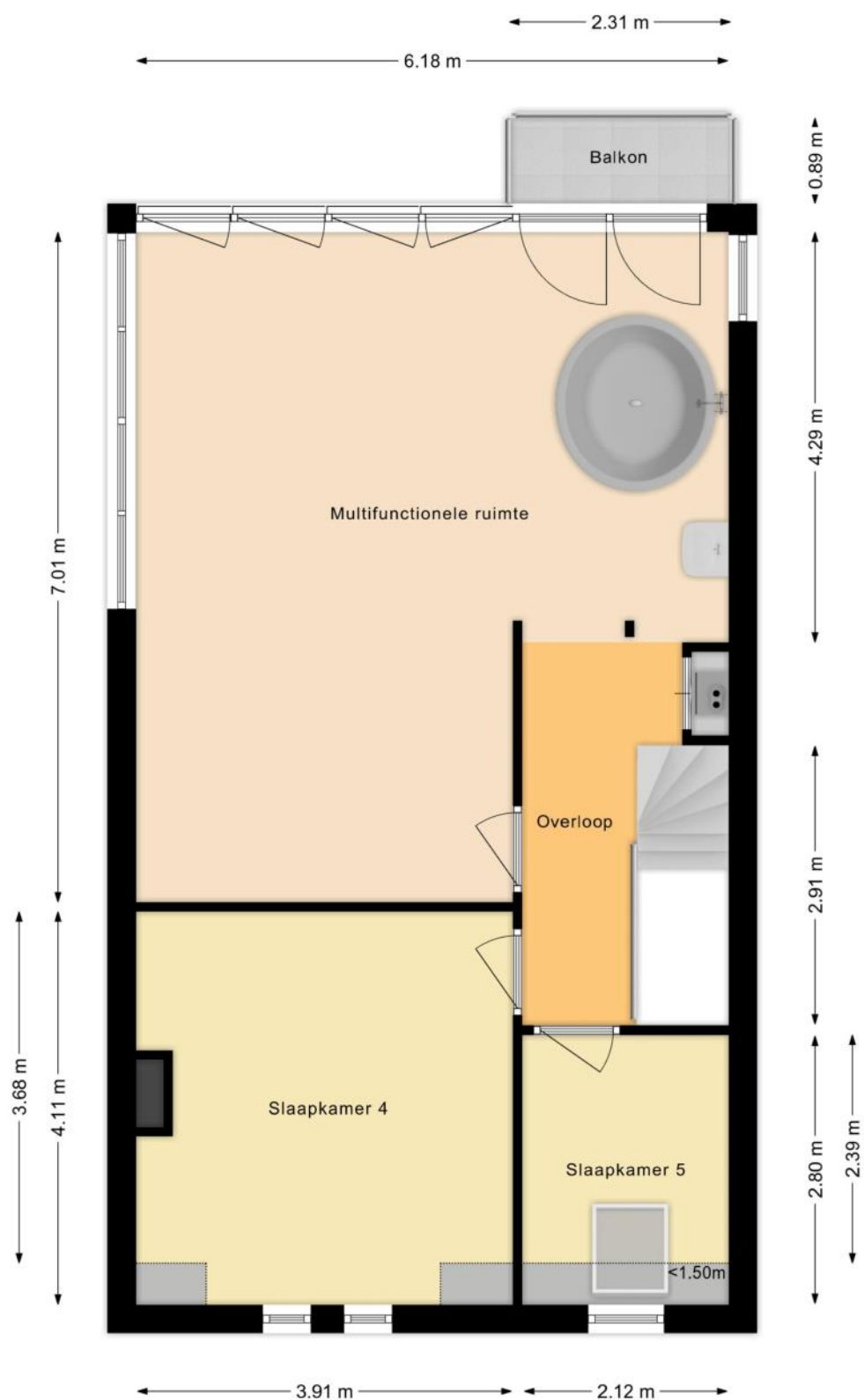
PLATTEGROND



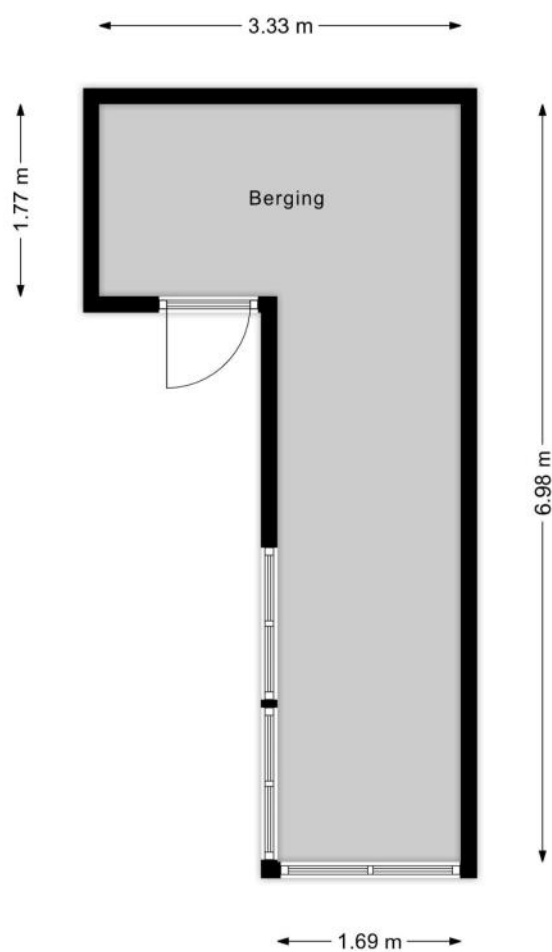
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	277 m ²
Inhoud	807 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	216 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	15 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	7 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, jacuzzi, 2 wastafels, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Jacuzzi, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Warmtepomp
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha HR
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	163 m ² (25m diep en 6,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Rijswijk D 6977

Oppervlakte	267 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Rijswijk D 7553

Oppervlakte	10 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland

Afkomstig uit stuk Hyp4 58841/163

Ingeschreven op 16-09-2010 om 11:46

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning		●	
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Overige zaken

Witte kasten in woonkamer en

Kleding kast in slaapkamer op 2de verdieping blijven achter

Complete keuken

Als de nieuwe eigenaar de badkamer leuk vindt dan blijf alles achter anders nemen wij de wastafel mee



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

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijswijk

Sectie D

Perceel 6977

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.