

TE KOOP



Van der Venstraat 39, Rijswijk

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

015-212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars





> Kenmerken

Woonoppervlakte
120 m²

Perceeloppervlakte
153 m²

Inhoud
431 m³

Bouwjaar
2016

Prijs

Vraagprijs € 675.000 k.k.

Type woning

Hoekwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Energielabel

A +++

Isolatie

volledig geïsoleerd, driedubbel glas

Onderhoud binnen

Goed tot uitstekend

Onderhoud buiten

Goed tot uitstekend





> Omschrijving

Instapklare en duurzame hoekwoning in de geliefde wijk Sion (Rijswijk)

Welkom in deze moderne en uitstekend onderhouden eengezins-hoekwoning, gelegen in de populaire en gezinsvriendelijke wijk Sion in Rijswijk. Deze comfortabele woning biedt circa 120 m² woonoppervlakte, vier volwaardige slaapkamers en is volledig voorbereid op de toekomst dankzij een energielabel A+++.

De woning is volledig geïsoleerd en uitgerust met triple glas, zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in alle seizoenen en zeer lage energielasten. De lichte en ruime leefruimtes, moderne afwerking en praktische indeling maken dit een ideale gezinswoning. Gelegen in een rustige en voornamelijk autoluwe wijk, kindvriendelijke omgeving met groen, speelvoorzieningen, scholen en uitvalswegen A13 en A4 in de directe nabijheid, combineert deze woning comfortabel en duurzaam wonen met een uitstekende locatie.

Indeling:

Begane grond:

Fijne entree via de veranda, gelegen in een rustige, autoluwe straat. De hal beschikt over een moderne meterkast, een toilet met wandcloset en fontein, en de trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte en ruime woonkamer is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de ruime tuin van ca. 60 m², op het zuidwesten gelegen, met een zonnesherm aan de gevel, houten berging en een achterom via de zijkant. Aan de voorzijde bevindt zich een luxe open keuken met extra lichtinval door de brede ramen. De keuken is uitgerust met een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat met recirculatieafzuigkap, combi-oven en spoelbak met Quooker.

Eerste verdieping:

Deze verdieping telt drie slaapkamers, waarvan één met een praktische inbouwkast. De moderne badkamer is voorzien van een toilet, douchecabine en een wastafelmeubel met twee kranen.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping bevindt zich de ruime vierde slaapkamer met een nokhoogte van ca. 3,40 m en veel licht dankzij een raam in de zijgevel en een dakkapel aan de voorzijde. Daarnaast is er een afgesloten berging, ingericht als wasruimte en technische ruimte.



DUURZAAMHEID

Uiteraard is er ook aan andere 'groene' eigenschappen gedacht. Alle woningen in RijswijkBuiten worden met de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid uitgerust. Zo komen de warmte EN de koeling uit de bodem en is een gasaansluiting dan ook niet meer aanwezig. De benodigde energie wordt opgewekt door de zonnepanelen op uw dak. De toepassing van de warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen zorgt voor een zeer energiezuinige woning met bijbehorende vriendelijke rekening.

Een warmtepomp creëert een aangenaam binnenklimaat. Is het buiten koud? Dan zorgt de warmtepomp dat de vloer aangenaam warm aanvoelt en uw woning wordt verwarmd. Is het buiten warm, dan koelt de vloer weer af.

Water wordt verwarmd door de warmtepomp en opgeslagen in een boiler. Ook de warmte van gebruikt douchewater wordt nóg een keer gebruikt om de woning te verwarmen. Bovendien haalt een slim ventilatiesysteem de warmte uit de afgezogen binnenlucht om de koude buitenlucht op te warmen en voldoen isolatie en het triple glas aan hoge eisen.

Bijzonderheden:

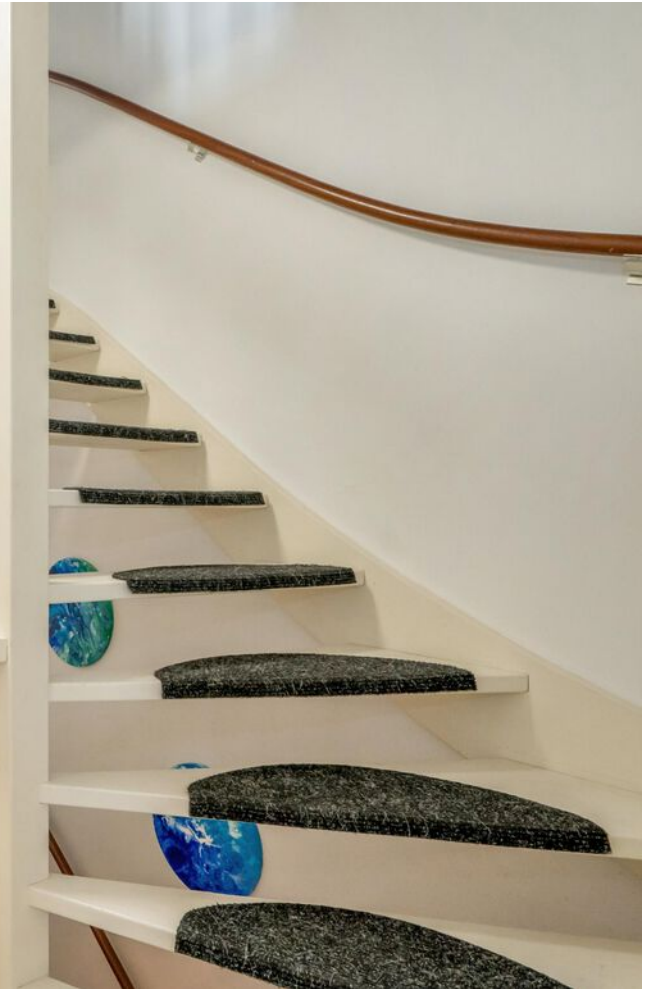
- bouwjaar 2016
- gebruiksoppervlakte 120 m², inhoud ca. 431 m³
- gelegen op een perceel van 153m² eigen grond
- energielabel A+++
- door de hoekligging een extra brede tuin
- voorzien van waterontharder
- tuin herontworpen in 2023
- trap van begane grond naar eerste verdieping voorzien van ingebouwde verlichting
- inbouwkledingkast op maat gemaakt door design timmerman (Zeitwerk Design) in 2023 met anti-vingerprint oppervlak
- entree vernieuwd in 2025
- sfeervolle veranda aan de voor en zijkant (geschilderd in 2023)
- volledig geïsoleerd en voorzien van Triple glas
- mogelijkheid tot uitbouw van de woonkamer aan de achterzijde en de zijkant van de woning
- gehele woning voorzien van vloerverwarming en koeling
- gehele warmtesysteem (huur) à € 130,- per maand. Af te kopen voor € 6.887,-
- voorzien van 15 zonnepanelen (13 stuks huur en 2 eigendom), opbrengst 2025 3500kWh

Overweegt u deze woning te kopen? Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!







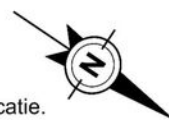
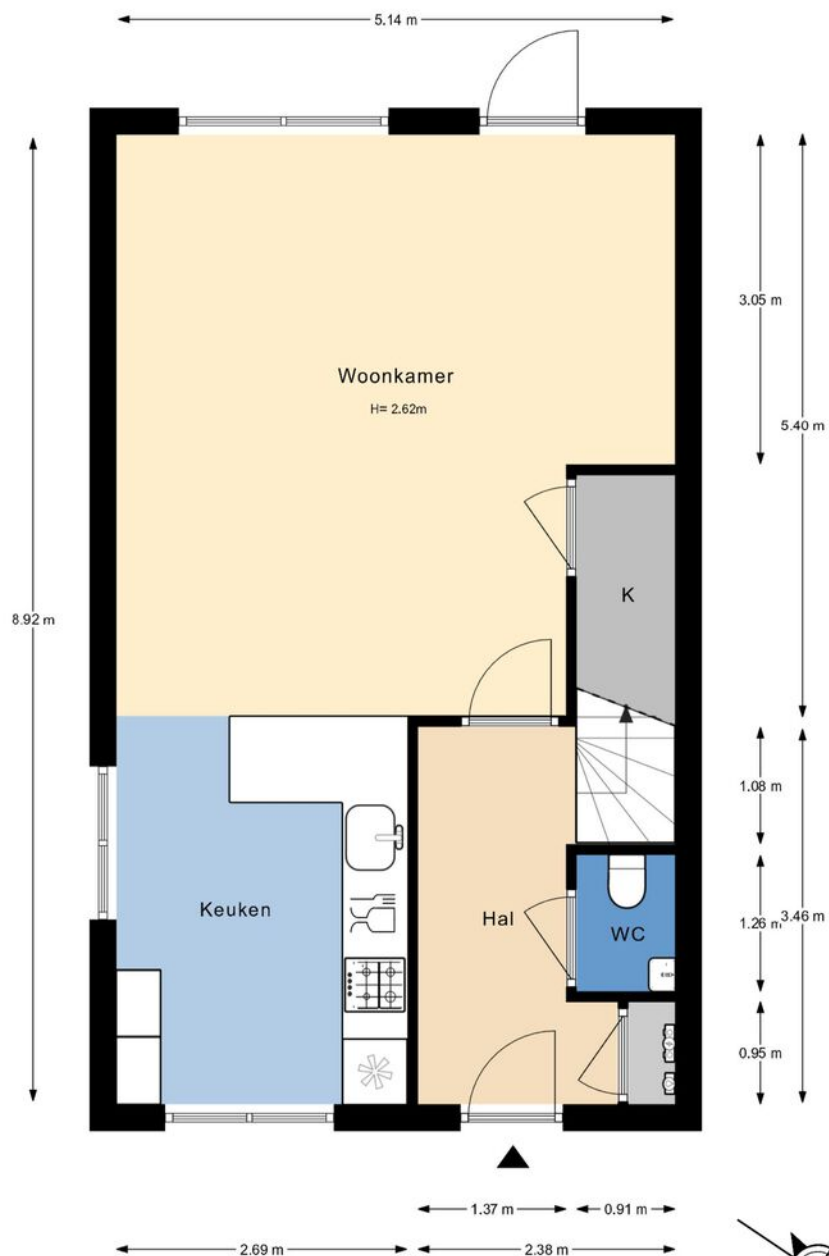






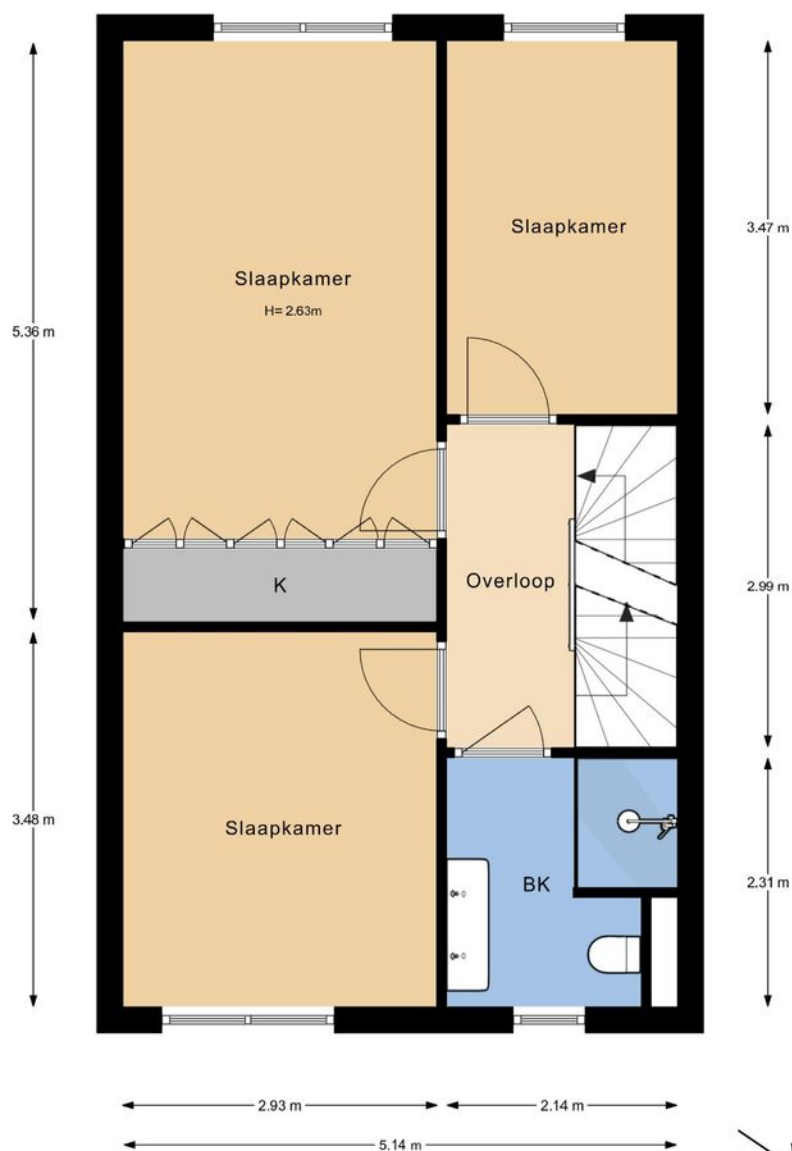


> Plattegrond

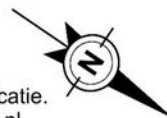


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

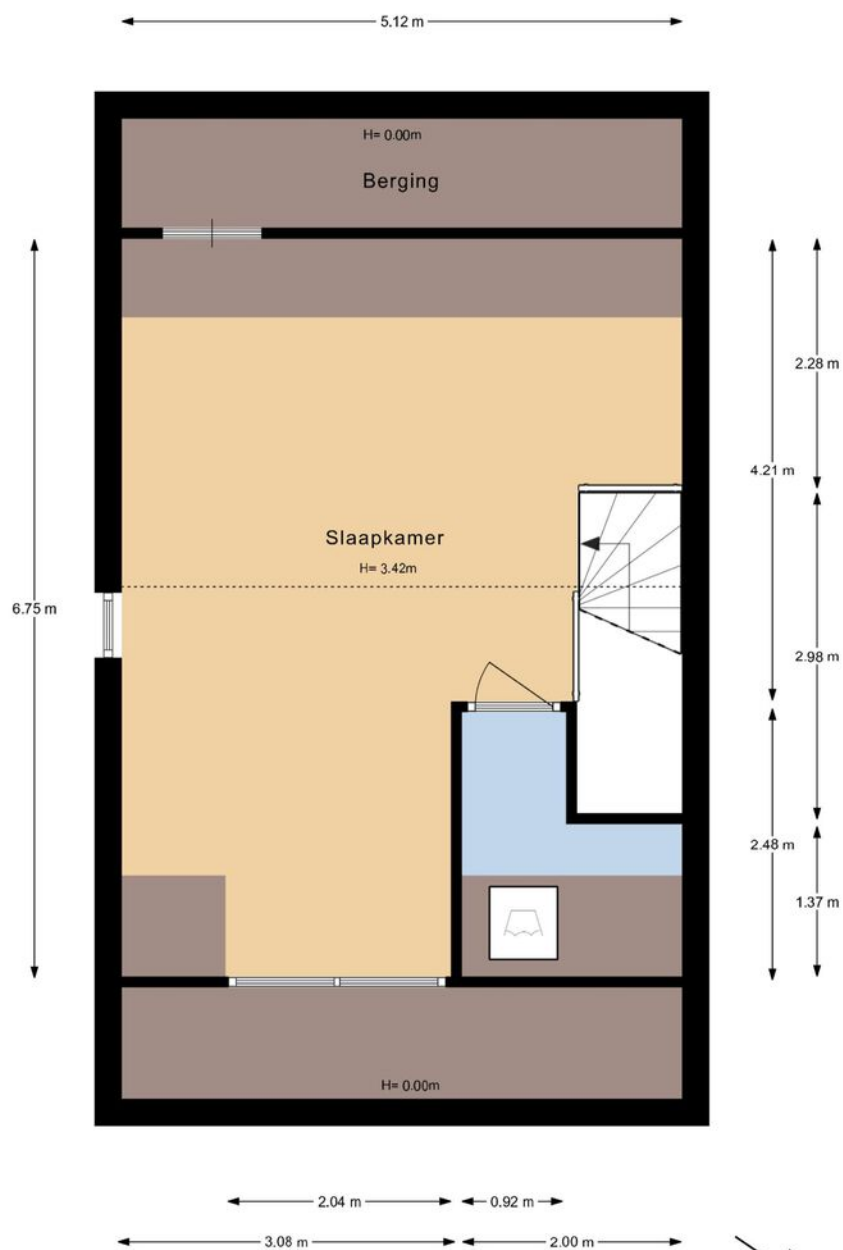
> Plattegrond



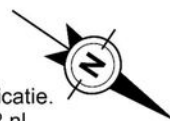
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



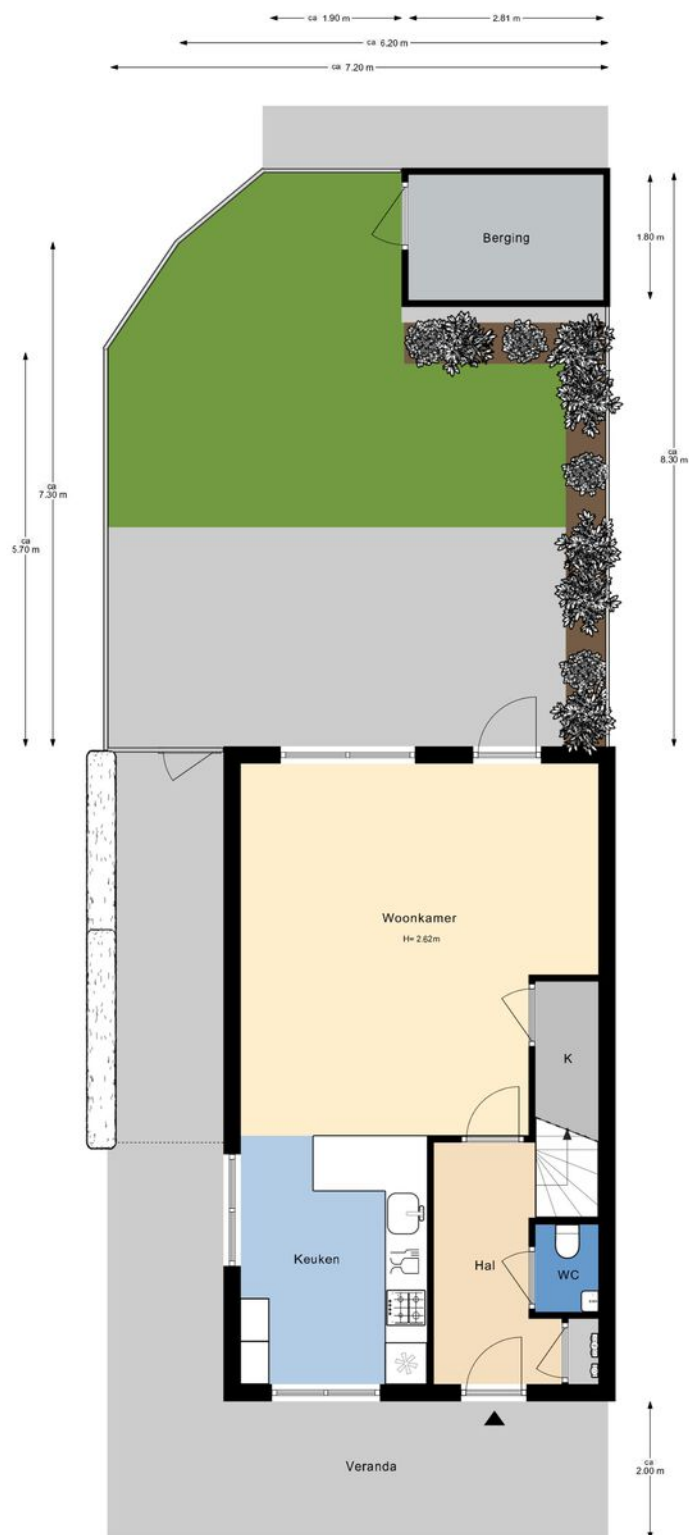
> Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



> Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

Kadastrale kaart

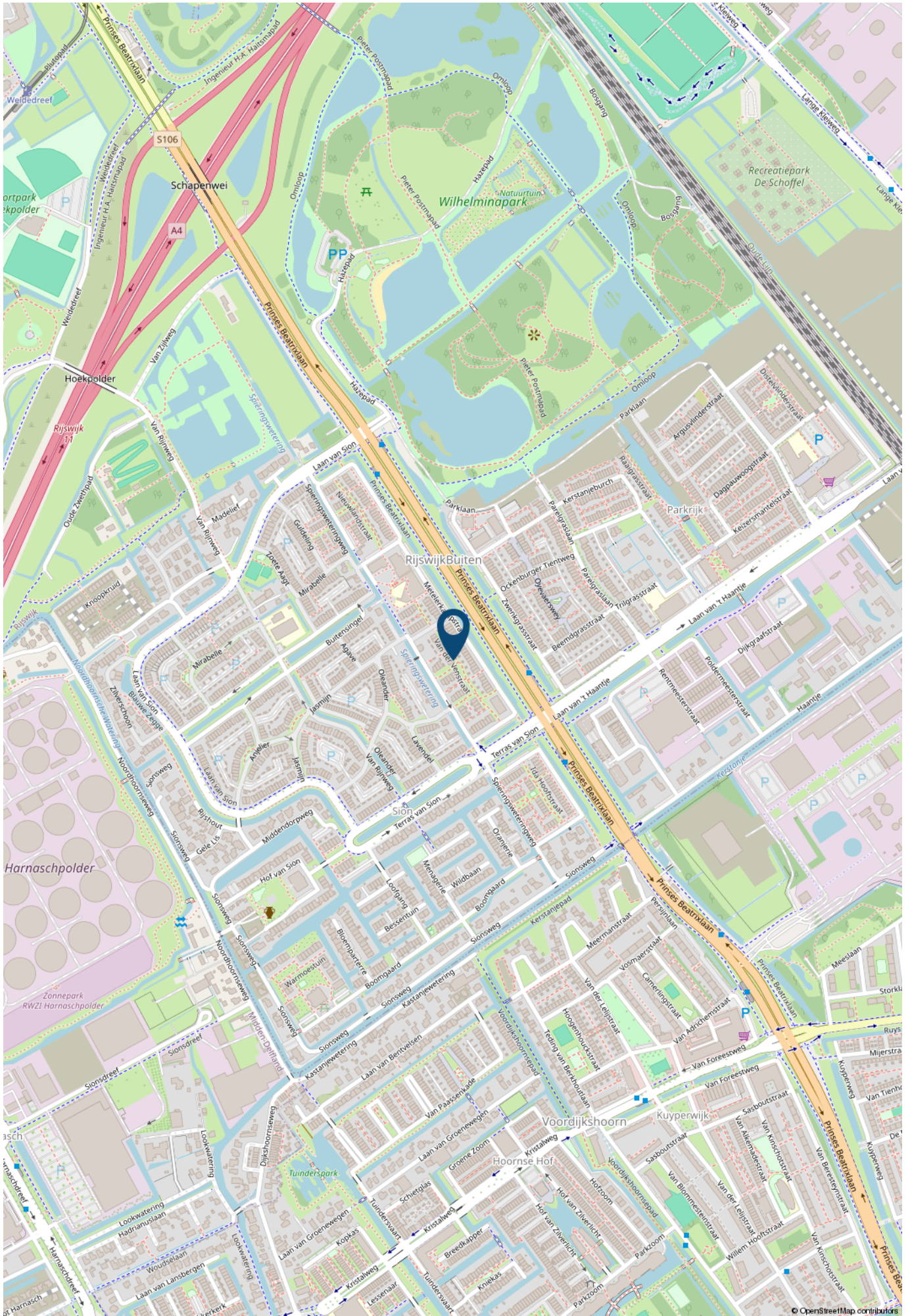
Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rijswijk Sectie H Perceel 1201	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026
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.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen	x			
Bedroom built-in wardrobe	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels	x			
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
Entry-area setup (bench + coat rack + shoe shelf)	x			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer			x	
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat				x
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast				x

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toilethouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie	x			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat				x
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken	x			
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)	x			
Over te nemen contracten				
CV			x	
Boiler			x	
Zonnepanelen			x	

> Maak kennis met de makelaars van *Van Silfhout & Hogetoorn*



JEROEN HOGETOORN
MAKELAAR-TAXATEUR

Van nieuwbouwadvisering tot grachtenpand of het kleinste appartement. Wonen is mensenwerk! Naast de passie voor het werk, een grote passie voor zijn gezin en actieve sporten, waaronder weekenden weg of reizen met de motor off road.



KEVIN NIJS
MAKELAAR-TAXATEUR

Uw enthousiaste specialist in aan- en verkopen! Een geboren en getogen Delftenaar die de stad op zijn duimpje kent. Speelt in zijn vrije tijd graag een potje volleybal en gaat graag op wintersport.



**LISETTE
BEURSKENS-HAFFNER**
MAKELAAR-TAXATEUR

Overdag mensen helpen bij een van de meest spannende momenten in hun leven, een woning aan- of verkopen door betrokkenheid en persoonlijke aandacht. In haar vrije tijd zet zij zich in voor mooie projecten voor (veelal minder bedeelde) kinderen via Kiwanis.



RENS JEURSEN
MAKELAAR-TAXATEUR

Enthousiast en vrolijk van aard! Op een laagdrempelige manier begeleidt hij u graag met de aan- en verkoop van uw droomwoning. Zijn grootste passie (naast het vele sporten) is reizen!



MICHEL VAN IERSCHOT
NVM MAKELAAR

Opgewekt en positief en met klanttevredenheid hoog in het vaandel. In zijn vrije tijd geniet hij graag met zijn gezin van lekker eten en drinken en af en toe een wijnproeverij met vrienden.



ROELANT FELDBRUGGE
NVM MAKELAAR

Betrokken, deskundig en enthousiast begeleidt hij u tijdens het aan- en verkoopproces, waarbij uw belang altijd vooropstaat. In zijn vrije tijd trekt hij graag de natuur in. Hij is regelmatig in het bos, op het water of in de bergen te vinden.

> Wie zijn wij?

De grootste makelaar in Delft en omgeving

Ondanks het feit dat we al jaren het grootste makelaarskantoor in Delft zijn houden we onze dienstverlening persoonlijk. Dat doen we door in teams van twee makelaars per woning te werken. Daarmee wordt uw koper echt uitstekend geïnformeerd over de woning die hij bezoekt, blijven we maximaal betrokken bij uw woning en weet u altijd met wie u praat.

U kunt van ons professionaliteit, deskundigheid, flexibiliteit en een flinke dosis enthousiasme verwachten! Onze specialismen en passie voor het vak liggen binnen de woningmakelaardij.

Beste resultaat

Verkoop, aankoop, nieuwbouw, verhuur en taxaties, zolang het om woningen gaat bent u bij ons aan het juiste adres. Onze verkoopresultaten zijn uitstekend, wij verkopen sinds jaar en dag de meeste woningen in Delft en omgeving.

Het geheim van goede verkoopresultaten ligt wat ons betreft in een reëel advies over uw woning. De juiste vraagprijs en een schitterende presentatie leveren het beste verkoopresultaat!

Aankoopmakelaar

Ook bij de aankoop van uw nieuwe woning helpen we graag. Uiteindelijk is de woning die u kiest een nieuw thuis en een grote investering voor vele jaren. Een niet alledaagse beslissing. Wij kennen de valkuilen en helpen u met de aankoop op basis van no cure – no pay. Alleen bij een geslaagde transactie rekenen wij een vaste vergoeding. Daarmee weet u vooraf waar u aan toe bent, dat is immers precies waar het bij de aankoop om gaat. Exact weten wat u koopt tegen duidelijke voorwaarden. U bent verzekerd van onze maximale inzet. Niet voor niets staan wij al jaren in de top vijf en hebben al twee keer de titel 'De NVM aankoopmakelaar Regio Haaglanden' uit naam van al onze collega NVM makelaars mogen ontvangen.

Onze service stopt niet op vrijdagmiddag, wij zijn standaard op zaterdag geopend. U kunt dus ZES dagen per week bij ons terecht!

Contact

Neem voor een persoonlijke toelichting op onze dienstverlening eens vrijblijvend contact met ons op. Dat kan bij u thuis of bij ons op kantoor aan de Ireneboulevard 2 2611DT Delft of telefonisch 015 – 212 52 88.



ROB MONTEIRO
ASSISTENT-MAKELAAR

Bevlogen en enthousiast maar altijd bescheiden. Rob komt vaak tegen tijdens bezichtigingen. Zijn vrije tijd besteedt hij graag aan zijn gezin, gitaar of een balletje slaan op de tennis- of padelbaan.



NICOLINE BRUNT
ASSISTENT-MAKELAAR

Het eerste aanspreekpunt voor de nieuwbouw: zorgt voor de afwikkeling van de koop van uw nieuwbouwwoning, maar komt ook tegen in de bestaande bouw. Naast het werken, is er ook nog tijd om creatief bezig te zijn en alles even te laten voor wat het is.

> Wereldmakelaars

Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede!



In een veranderende maatschappij zijn nieuwe denkbeelden en acties nodig. Dit is de overtuiging van Van Silfhout & Hogetoorn wereldmakelaars. We noemen ons wereldmakelaars, omdat we structureel willen bijdragen aan de wereld om ons heen. Sinds 2006 doneren we een percentage van ons bedrijfsresultaat aan een goed doel.

- Van 2006 tot en met 2011
Homeplan (huizenbouw voor daklozen)
- Januari 2012 – heden
Oxfam Novib

Oxfam Novib

Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. Van Silfhout & Hogetoorn wereldmakelaars levert een bijdrage aan het microfinancieringsprogramma van deze organisatie.

Wij zitten in het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk en zo steunen wij kleine en startende ondernemers in ontwikkelingslanden. Via een kleine lening krijgen zij de kans om te investeren in hun bedrijf. Oxfam Novib verzorgt in zo'n 25 landen microkrediet en trainingen, samen met partnerorganisaties en microfinancieringsinstituten (MFI's).

“ Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. “

Het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk is een bijzondere samenwerking tussen ondernemers wereldwijd. Dankzij microkrediet kan de ondernemer investeren in het bedrijf en ontstaat er een kleine buffer voor andere uitgaven zoals eten, de schoolbijdrage van de kinderen en de kosten van medische zorg. Kortom, een stabiele situatie waarin de ondernemer kan werken aan de start of groei van het bedrijf.

Ook steunt het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk veelbelovende kleine en middelgrote bedrijven (mkb) in ontwikkelingslanden. Waar ook ter wereld; het midden- en kleinbedrijf is de motor van de economie. Het stimuleren van de lokale economie is zorgen voor werkgelegenheid in de directe omgeving.

Kijk ook op www.oxfamnovib.nl



> Hypotheek

Hypotheekadvies nodig?



Wat je ook kiest,
je krijgt altijd ons advies

Kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



Jazeker. De Hypotheker.

Delft, Westlandseweg 13a, (015) 214 29 72

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

015-212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars