

TE KOOP

Populierlaan 3 j

Rijswijk



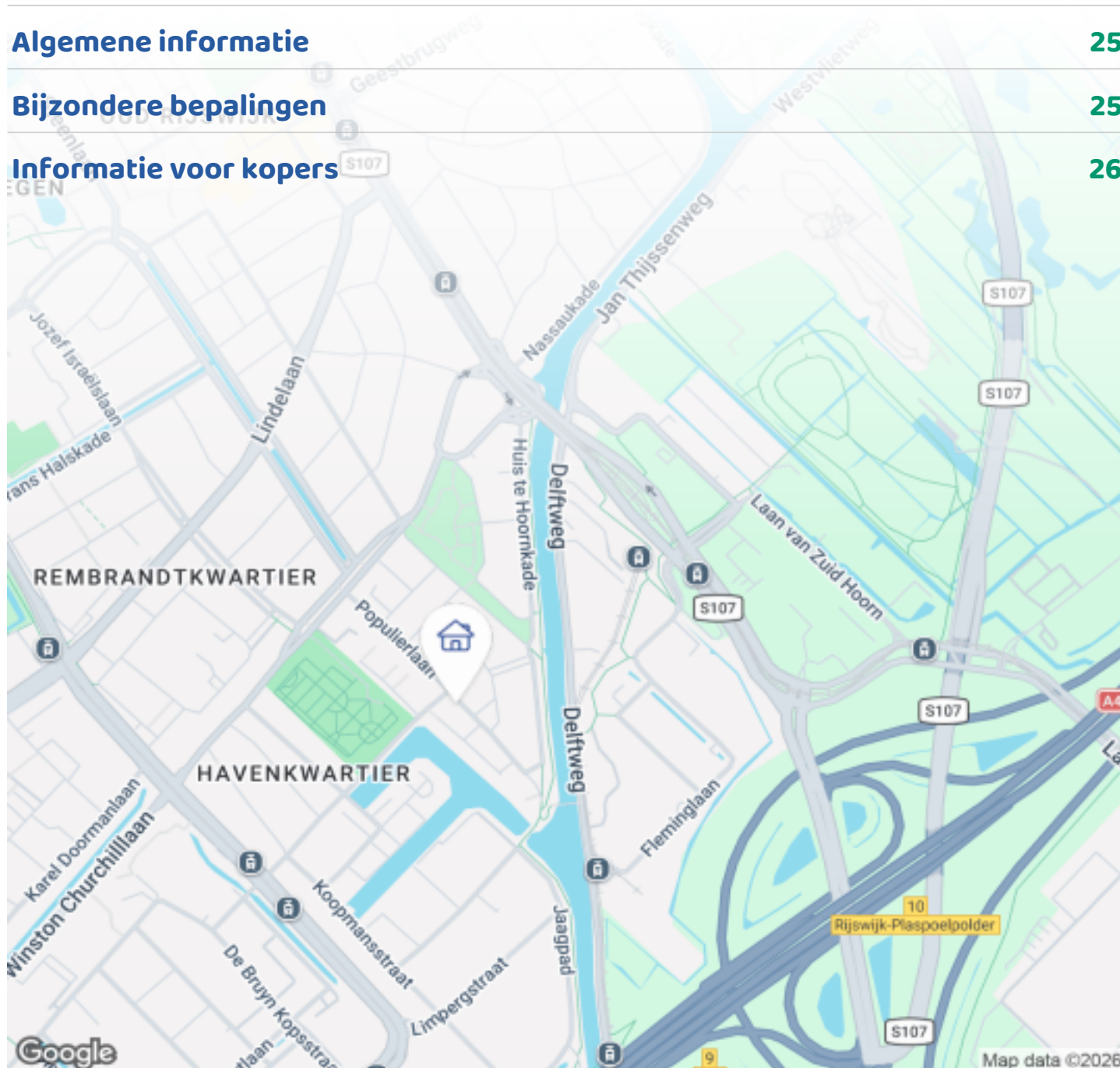
Vraagprijs

€ 775.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Populierlaan 3 j, Rijswijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Moderne, instapklare tussenwoning met luxe afwerking, zonnige tuin op het zuidwesten, drie ruime slaapkamers en energielabel A+, gelegen in de gewilde Bomenbuurt.

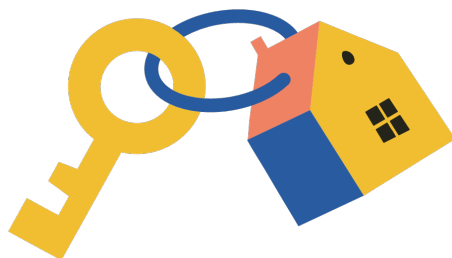
Stijlvol wonen in de geliefde Bomenbuurt in Rijswijk

In de populaire en groene Bomenbuurt in Rijswijk bevindt zich deze modern afgewerkte en instapklare tussenwoning. Een ideale keuze voor wie op zoek is naar een huis met een verfijnde afwerking en een hoog wooncomfort.

Begane grond

Je betreedt de woning via de voortuin. In de hal bevinden zich het toilet met fonteintje en de toegang tot de lichte en sfeervolle leefruimte.

Bij binnenkomst valt direct de warme en stijlvolle uitstraling op, mede dankzij de prachtige eikenhouten vloer die door de gehele woning is doorgelegd. De



Woningbrochure: Populierlaan 3 j, Rijswijk

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woonkamer is voorzien van elegante shutters en subtiel geïntegreerde inbouwspots die zorgen voor een aangename sfeer. Ook bevindt zich hier de meterkast, uitgerust met een glasvezelaansluiting.

De open keuken vormt een echte eyecatcher en is uitgerust met een modern en strak uitgevoerd kookspoeleiland. De keuken is deels voorzien van nieuwe hoogwaardige apparatuur (2025) en sluit naadloos aan op het woongedeelte.

Via openslaande deuren bereik je de fraai aangelegde en goed verzorgde achtertuin. Deze ligt op het zonnige zuidwesten en vormt een prachtig verlengstuk van de woning. Hier geniet je in alle rust van lange, zonnige dagen en sfeervolle avonden. In de tuin bevindt zich tevens een stenen schuur voorzien van elektra.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime en volwaardige slaapkamers en de badkamer.

De master bedroom beschikt over een luxe, begaanbare kledingkast en biedt een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde achtertuin. Dit zorgt voor een gevoel van rust en privacy.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd, met daglicht en alle comfort die je mag verwachten: een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt extra ruimte, waaronder een grote slaapkamer met dakkapel, een overloop met Velux-dakraam aan de achterzijde (ideaal als kantoorruimte) en een geheel betegelde aparte wasruimte met plaats voor de wasmachine, droger en cv-ketel, ook voorzien van een Velux-dakraam. De gehele zolder is voorzien van een vliering, die bereikbaar is via een vlizotrap.

De woning is volledig uitgerust met strak afgewerkte

inbouwspots, wat bijdraagt aan de moderne uitstraling en een hoogwaardige lichtbeleving in iedere ruimte.

Ook aan bergruimte is volop gedacht: een praktische trapkast, knieschotten op de tweede verdieping en de vliering bieden verrassend veel opbergmogelijkheden.

Daarnaast beschikt de woning over energielabel A+, wat resulteert in lage energielasten en een duurzame woonervaring.

Het huis kan desgewenst volledig gemeubileerd worden opgeleverd.

De ligging in de geliefde Bomenbuurt maakt het geheel compleet: een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, evenals de uitvalswegen richting Den Haag en Delft.

Kenmerken

- Hoogwaardig afgewerkte tussenwoning
- Eikenhouten vloer door de gehele woning
- Volledig voorzien van strak afgewerkte inbouwspots
- Sfeervolle shutters in de woonkamer
- Moderne keuken met keukeneiland, deels voorzien van nieuwe apparatuur (2025)
- Drie ruime slaapkamers
- Master bedroom met begaanbare kledingkast
- Extra ruimte op de tweede verdieping met dakkapel en Velux-dakramen
- Aparte wasruimte met aansluitingen en daglicht
- Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en vloerverwarming
- Hal met toilet en fonteintje
- Meterkast met glasvezelaansluiting
- Onderhoudsvriendelijke voortuin
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten met stenen schuur (voorzien van elektra) en achterom
- Veel bergruimte (trapkast, knieschotten en vliering)
- Energielabel A+
- Volledig gemeubileerde oplevering mogelijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een woning waar stijl, comfort, duurzaamheid en functionaliteit perfect samenkomen — direct instapklaar en ideaal voor expats, stellen of een klein gezin.

English summary

Beautifully finished and movein ready family home in the popular and leafy Bomenbuurt in Rijswijk. This modern property offers a bright living area with oak flooring, shutters and builtin spotlights throughout.

The openplan kitchen, partly fitted with new highquality appliances (2025), features a stylish island and connects seamlessly to the living space. The home includes three spacious bedrooms, including a master with walkin wardrobe, as well as an additional large room with dormer on the top floor.

The luxurious bathroom is equipped with a walkin shower, bathtub, double washbasin and underfloor heating. The sunny southwest facing garden is beautifully maintained and ideal for relaxing.

Additional features include generous storage (understairs cupboard, eaves storage and loft), a separate laundry room, fibreoptic internet connection and energy label A+. The property can also be delivered fully furnished, making it ideal for expats, couples or small families seeking a turnkey home.



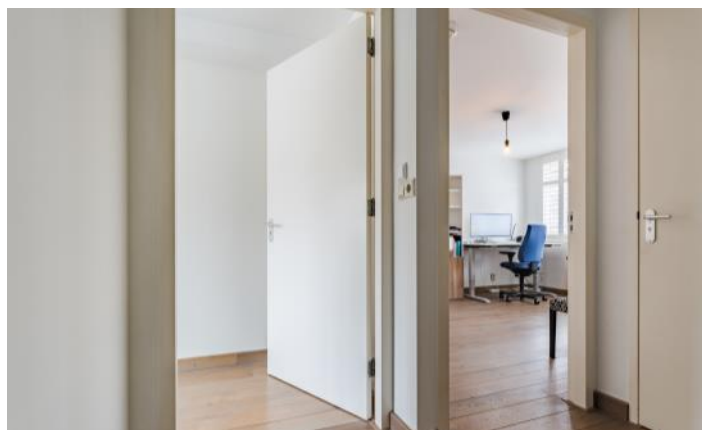
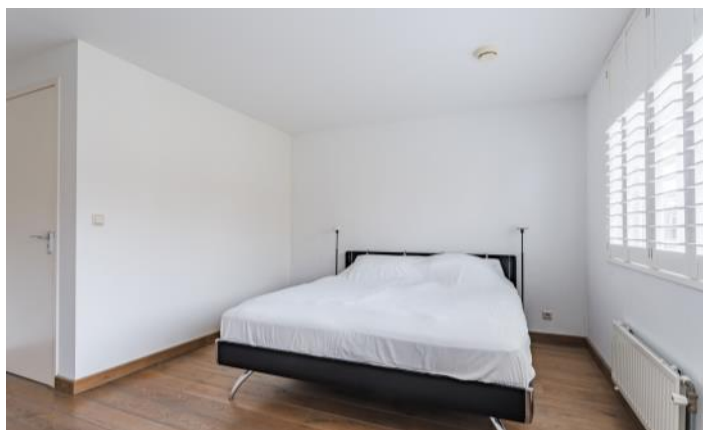


FOTO'S

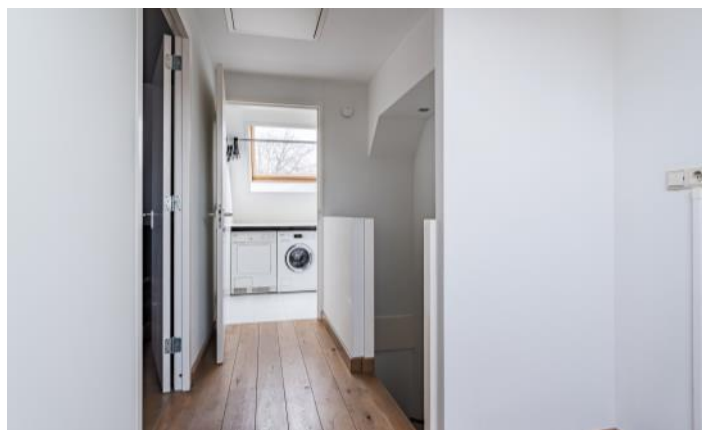
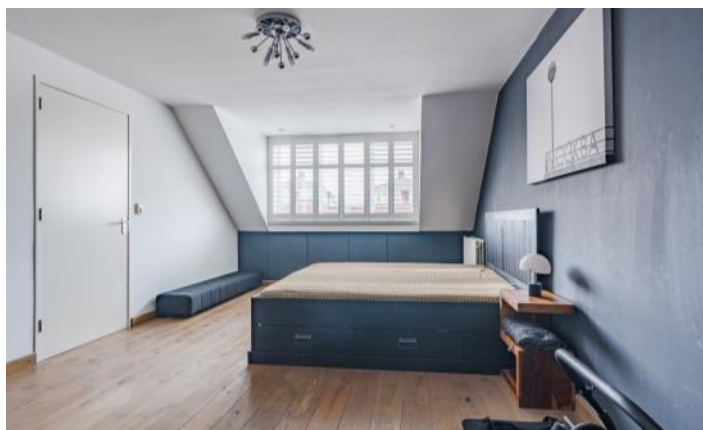
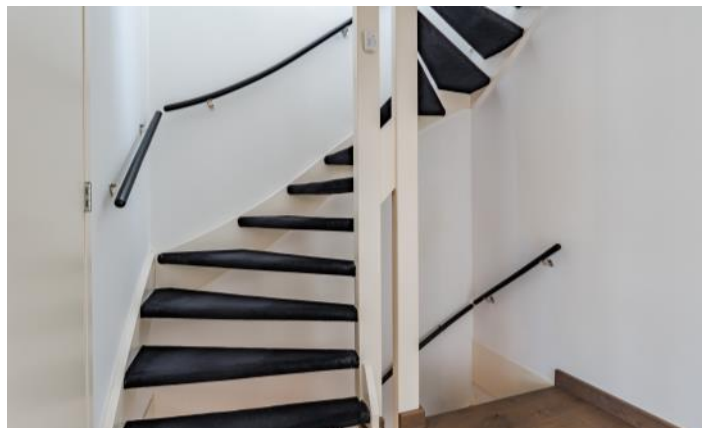


FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



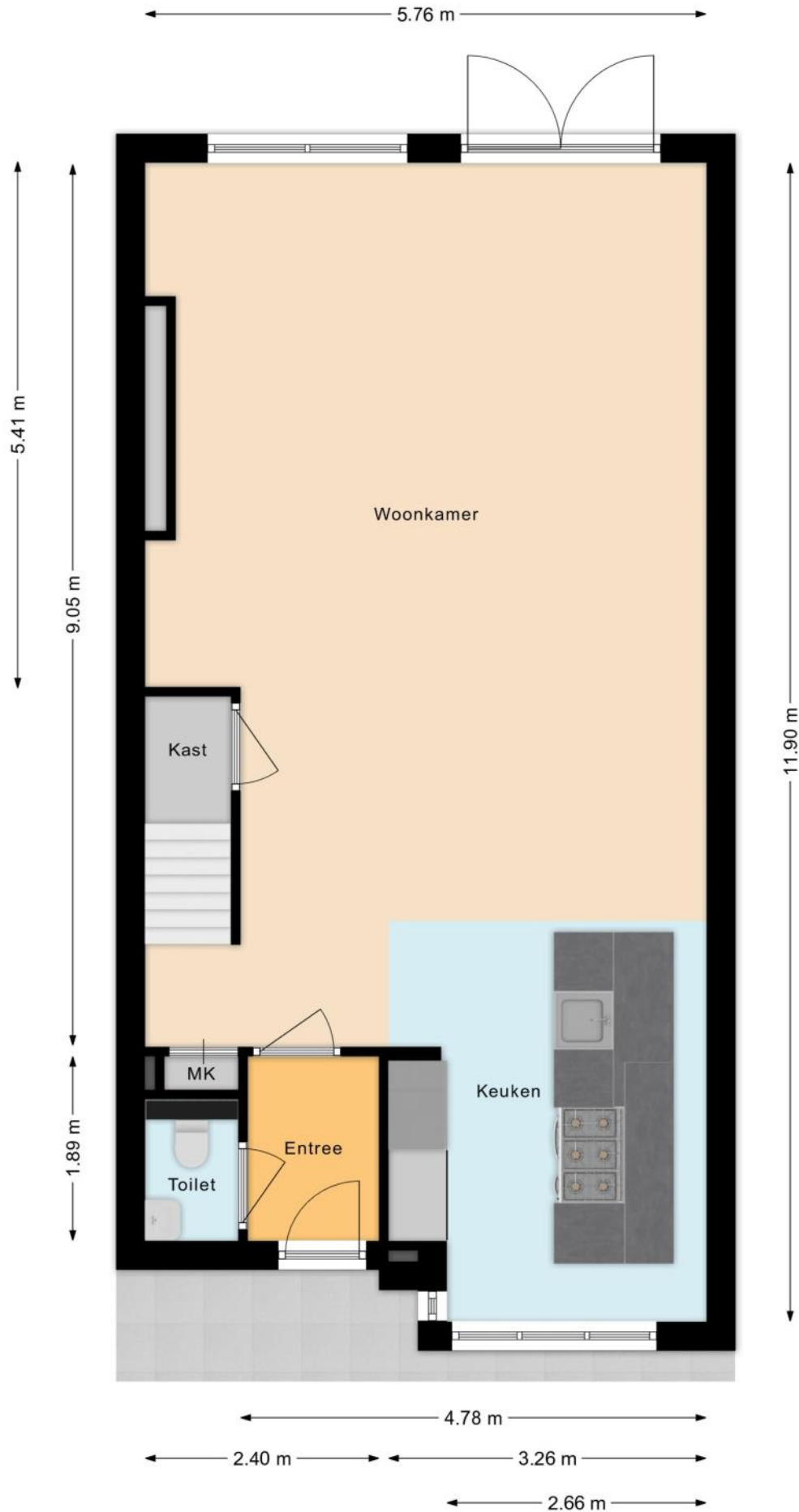
Woningbrochure: Populierlaan 3 j, Rijswijk

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

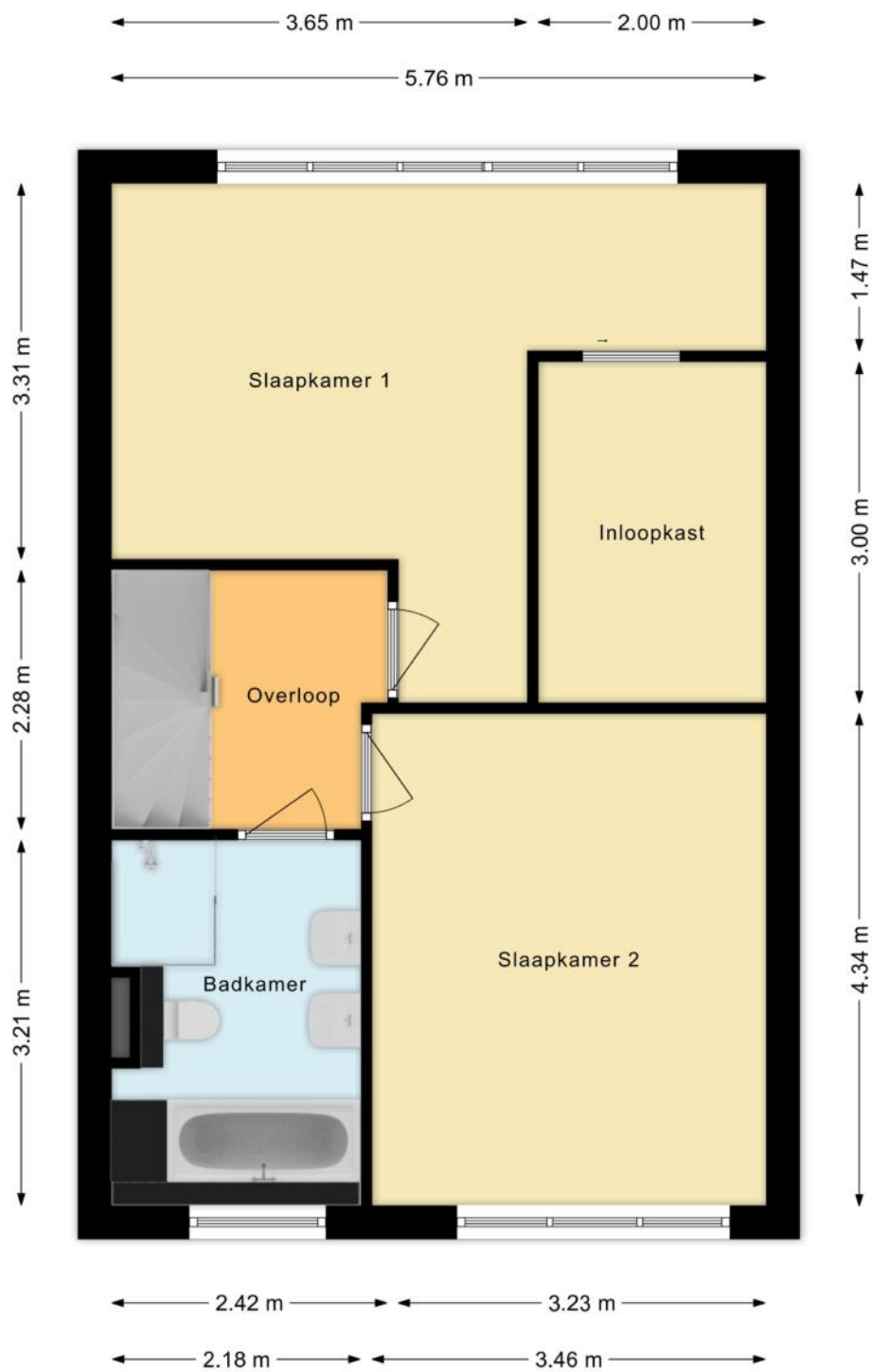
FOTO'S



PLATTEGROND



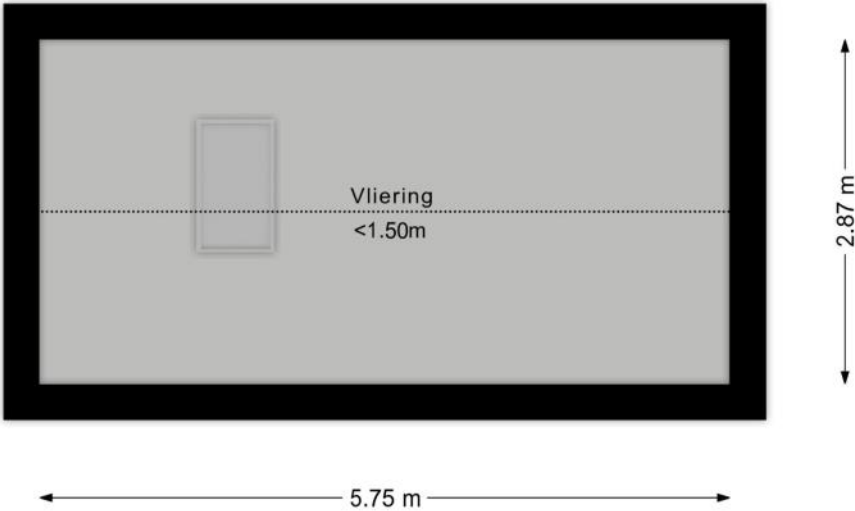
PLATTEGROND



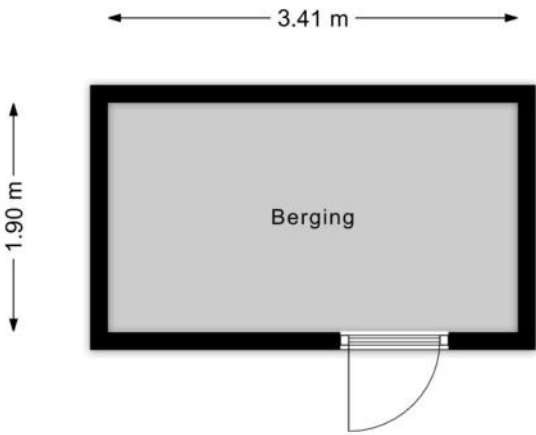
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2006
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	136 m ²
Inhoud	517 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	152 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	7 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energie label	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant HR
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	47 m² (7,8m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Rijswijk G 3142

Oppervlakte	136 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 56777/35

Ingeschreven op 11-06-2009 om 11:23.

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland

Afkomstig uit stuk Hyp4 57893/40

Ingeschreven op 10-02-2010 om 11:13.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Blijft achter:

TVinbouwkast (woonkamer), ingebouwde boekenkast (woonkamer), garderobenplank (hal), ingebouwde kledingkast (master bedroom), shutters, spiegels, plafondlampen, pergola, tuingereedschap, loungeset (tuin).

Ter overname:

Eetkamertafel met 6 stoelen, 2 sofa's, salontafel, TV, 2 bedden, hometrainer, roeitrainer, bureau (hout), wasmachine, wasdroger, kleinmeubelen.

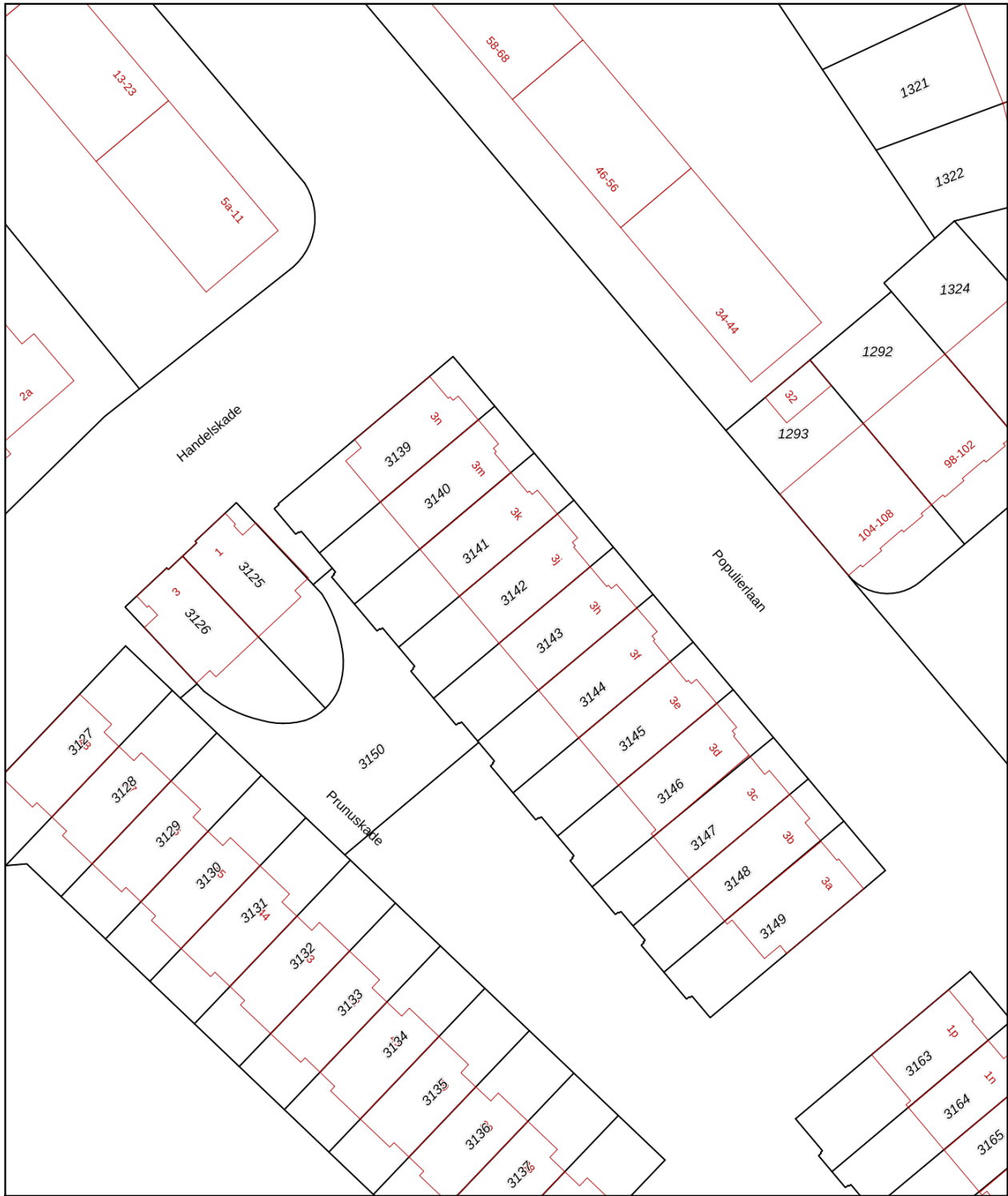



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijswijk Sectie G Perceel 3142</p> <p>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.</p>	
---	--	--	---

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](https://www.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](https://www.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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.