

**TE KOOP**

# den Bogerd 14

Rijswijk (NB)



Vraagprijs

**€ 320.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

<b>Omschrijving van de woning</b>	<b>3</b>
<b>Foto's</b>	<b>5</b>
<b>Plattegrond</b>	<b>13</b>
<b>Kenmerken</b>	<b>15</b>
<b>Zakenlijst</b>	<b>18</b>
<b>Huis op de kaart</b>	<b>19</b>
<b>Algemene informatie</b>	<b>20</b>
<b>Bijzondere bepalingen</b>	<b>20</b>
<b>Informatie voor kopers</b>	<b>21</b>



Woningbrochure: den Bogerd 14, Rijswijk (NB)

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gelegen in een rustige buurt in Rijswijk in Brabant treft u aan deze unieke en levensloop bestendige woning die uitermate geschikt is voor starters maar ook voor senioren. De ligging van de woning zelf is ook bijzonder gunstig zo ligt de achtertuin op het zuiden, komt de zon op bij het keukenraam en ook is er nog een flinke voortuin met ruimte voor meerdere auto's te parkeren. Winkels zijn ook op loopafstand, zodra u de wijk verlaat treft u aan een supermarkt, een warme bakker maar ook een kapper en een dierenspecialzaak en nog een kledingwinkel. Even verder een cafetaria en restaurant en ook de sportvelden met daarbij het park Almbos zijn te vinden op loopafstand van de woning. Voor wie houdt van verdere wandelingen of fietstochten zijn er ook volop mogelijkheden, dichtbij is ook de rivier met een wandelpad, ook is er een strandje aanwezig. Met de fiets kan bijvoorbeeld kasteel Loevestein bereikt worden of het vestingstadje Woudrichem.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning is afgelopen jaren ingrijpend verbouwd met aandacht voor detail zo zijn er rondom nieuwe kozijnen geplaatst met aan de achterzijde een schuifpui voor toegang tot de achtertuin. Er is vloerverwarming aangelegd als hoofdverwarming waarbij de badkamer een aparte groep heeft met eigen thermostaat. Extra isolatie is aangebracht in de muren en onder de vloer, de vloer heeft samen met de vloerverwarming de hoogst haalbare isolatie waarde. De vloer is verder afgewerkt met een fraaie half gepolijste Italiaanse tegelvloer in een lichte kleurstelling. Met al deze maatregelen komt de woning met een groen B-label wat relatief makkelijk verhoogd kan worden naar A door zonnepanelen toe te voegen, de voorbereidingen hiervoor zijn reeds aanwezig evenals voorbereiding voor een te plaatsen airco splitunit in de woonkamer. Ook is er bij de verbouwing rekening gehouden met de toekomstige plaatsing van een houtkachel als gezellige alternatieve warmtebron.

Tal van andere zaken zijn ook aangepakt zo is de inpandige berging tot een volwaardige kamer gemaakt met een raamkozijn en ook zijn de kruipruimte putten verplaatst waarbij de watermeter is verhuisd naar de meterkast. De meterkast zelf is ook vernieuwd met op dit moment 10 groepen met ruimte voor meer, ook de uitgebreide elektra installatie met buitenverlichting is volledig nieuw zelfs ook met voorbereiding voor een bijgebouw of mantelzorgwoning in de achtertuin. Alle overige installatie is ook nieuw aangebracht zo biedt de badkamer een ware wellness-ervaring door een lengte ligbad met bubbels, jets, bluetooth en lichttherapie, ook zijn er spotjes, een daglichtspot en een sterrenhemel aangebracht en is er nog de mogelijkheid voor indirecte verlichting. Om dit alles van voldoende warmwater te voorzien is er een cv-ketel met hoge capaciteit. Ook een waterontharder met hoge capaciteit is aanwezig onder de vloer.

Naast alles dat al vernieuwd is en de bijzonder goede basis die er ligt zijn er volop mogelijkheden de woning naar eigen smaak af te werken. De keuken kan nog gekozen worden deze is voorbereid op een rechte keuken met eventueel nog een kookeiland, een stroompunt is daarvoor aanwezig. Het leiding- en stroomwerk achter de keuken is volledig voorbereid met waterpunten in de nis waar een Amerikaanse koelkast geplaatst zou kunnen worden maar ook achter de oven voor een eventuele stoomoven en uiteraard voor de vaatwasser. Stroom voor de keukenapparatuur is ook aanwezig als aparte groepen naar de meterkast met reserves voor bijvoorbeeld een quooker-toestel. Indirecte verlichting bij de keuken, kookeiland en bij de koelkastnis kan indien gewenst ook aangebracht worden, kortom zonder hak- en breekwerk kan de woning verder afgewerkt worden.



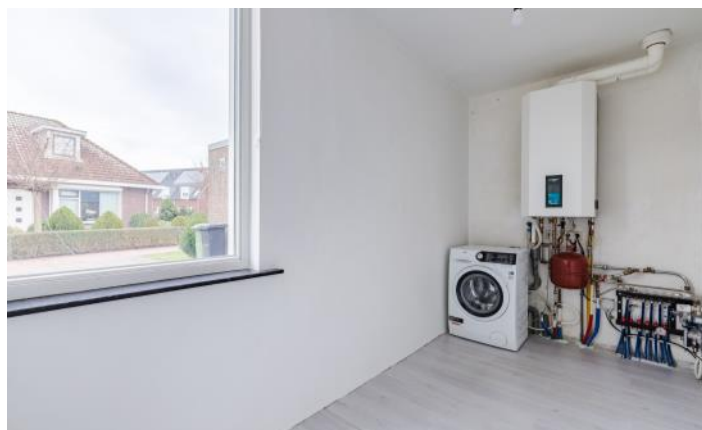
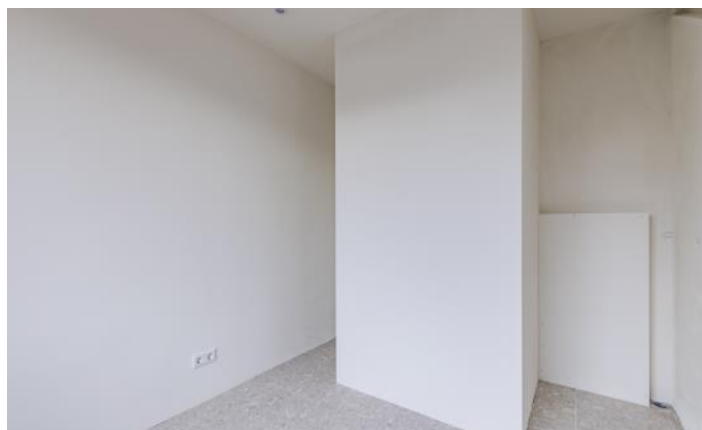
# FOTO'S







# FOTO'S





# FOTO'S



# FOTO'S



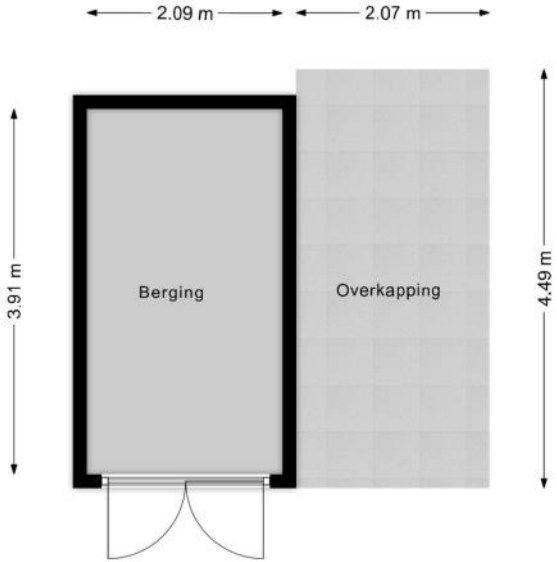
# FOTO'S



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	<b>Bungalow, Geschakelde woning</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1975</b>
Specifiek	<b>Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen</b>
Soort dak	<b>Plat dak</b>
Materiaal dak	<b>Kunststof</b>

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	<b>175 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>252 m<sup>3</sup></b>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>70 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte	<b>8 m<sup>2</sup></b>

#### \* 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	<b>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, douche, wastafel</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, Schuifpui</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Volledig geïsoleerd</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming geheel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Daalderop</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2009</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Voortuin</b>
Achtertuint	<b>65 m<sup>2</sup> (7,4m diep en 8,8m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom</b>

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

---

## Kadastrale gegevens

### Woudrichem H 3386

---

Oppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rolluiken			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Afzuigkap			●
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Badkameraccessoires	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		




*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><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3386</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>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 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](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](http://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.