



Caan van Necklaan 204, 2281 BR Rijswijk

Vraagprijs €399.500,- k.k.

Taco Verbeek Makelaardij B.V.
Pr Willem Alexander Promenade 45
2284 DH, RIJSWIJK
Tel: 070-393.23.00
E-mail: info@tacoverbeek.nl
www.tacoverbeek.nl

Omschrijving

Royaal en goed onderhouden jaren '30-bovenwoning, in 2016 gerenoveerd met prachtige authentieke details, 3 ruim bemeten slaapkamers, balkon op het zuiden en gunstige ligging nabij o.a. Oud Rijswijk. Tevens ook een mogelijkheid om een dakterras of dakopbouw te genereren.

Aan de Caan van Necklaan in Rijswijk, in een rustige boomrijke en groene straat nabij Oud Rijswijk, gelegen ruime en goed onderhouden bovenwoning van meer dan 100 m² met 4 kamers waarvan 3 slaapkamers, balkon en diverse authentieke jaren '30-details.

De woning is gebouwd in 1930, in 2016 grotendeels gerenoveerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas. De ligging is gunstig ten opzichte van winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen (A4 / A12 / A13).

Indeling

Vanaf begane grond via prachtig door glas-in-lood overdekte trapopgang naar het bordes op 1e etage, waar u het appartement binnenstapt in een ruim entree met bergruimte onder de trap.

Via lichte trapopgang met daklicht naar de 2e en tevens bovenste etage. Royale hal welke toegang geeft tot alle vertrekken, o.a modern toilet, aan de achterzijde twee ruime kamers, waarvan één thans in gebruik als slaapkamer en één als werkkamer.

Aan de voorzijde bevinden zich de woonkamer met speelse erker en een derde royale slaapkamer.

De keuken is uitgerust met een 6-pits gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser aansluiting, spoelbak met mengkraan en carrouselkast.

Via de achterste slaap/werkkamer is het balkon bereikbaar.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel in meubel, designradiator en aansluiting voor wasmachine en droger.

Balkon

Balkon aan de achterzijde, bereikbaar via openslaande deuren vanuit de slaapkamer, met uitzicht op de binnentuinen.

Bijzonderheden:

- * bouwjaar 1930
- * woonoppervlakte 102 m²
- * in 2016 grondig gerenoveerd
- * mogelijkheid om een dakterras of dakopbouw te genereren (toestemming VvE & vergunning gemeente vereist)
- * plafonds en muren geïsoleerd
- * kunststof kozijnen rondom met HR++ glas; prachtige glas-in-loodramen voorgezet
- * dak vernieuwd in 2011
- * verwarming en warm water via cv-ketel (Remeha Tzerra, in 2025 onderhouden)
- * energielabel C
- * VvE bijdrage € 75,- per maand
- * gelegen op loopafstand van de Rijswijkse Herenstraat, winkels, scholen en openbaar vervoer
- * oplevering in overleg (kan snel)

Omgeving

De woning ligt in een rustige woonwijk met volop groen, speeltuinen en wandelparken.

Oud Rijswijk met zijn winkels, horeca en voorzieningen bevindt zich op loopafstand.

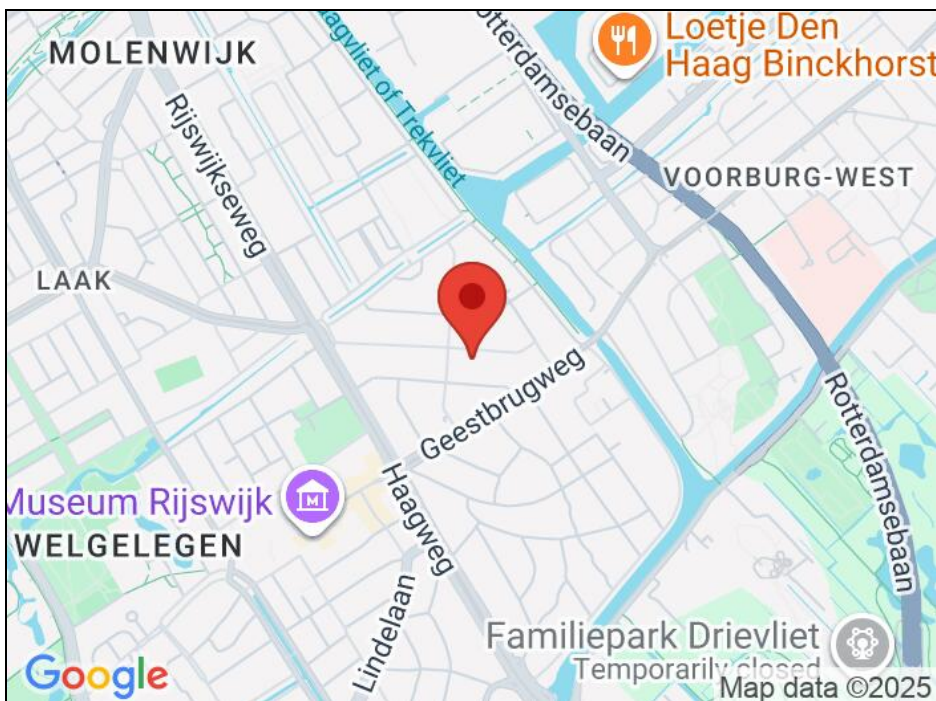
Openbaar parkeren is mogelijk in de directe omgeving.

Kenmerken

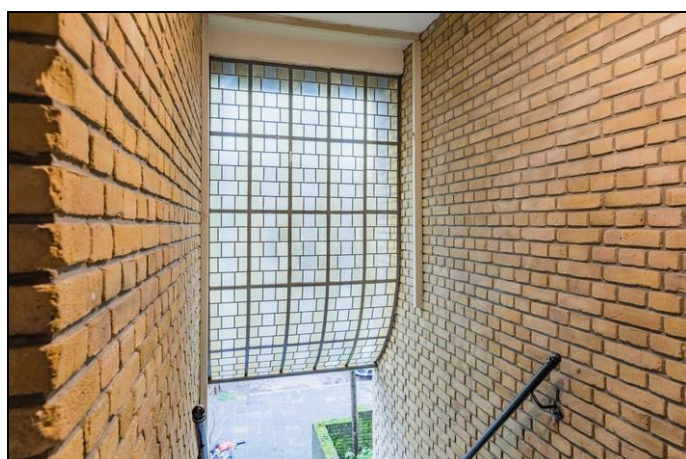
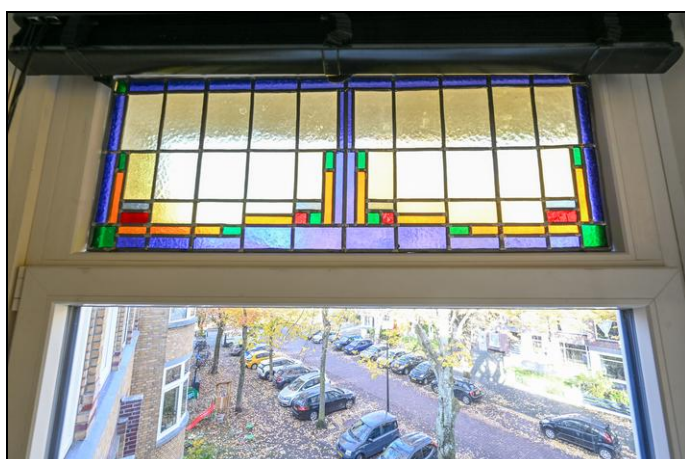
Vraagprijs	€ 399.500,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	377 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	102 m ²
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1930
Bouwperiode	1906-1930
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	combiketel uit 2013, eigendom

Locatie

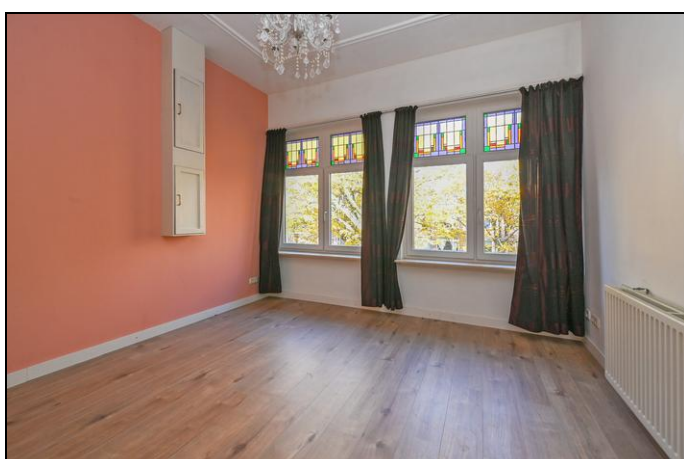
Caan van Necklaan 204
2281 BR RIJSWIJK



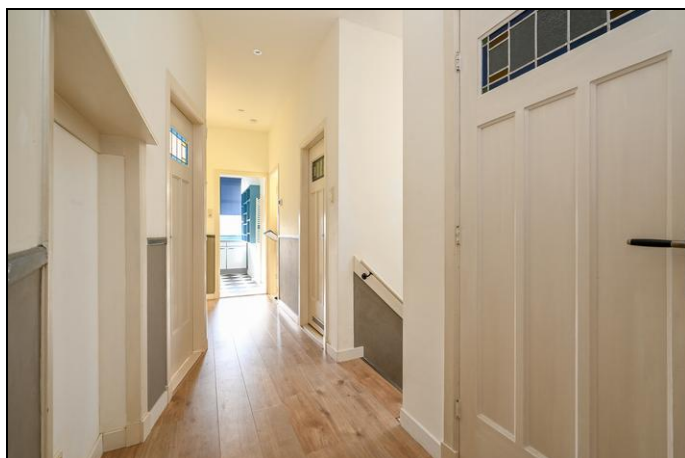
Foto's



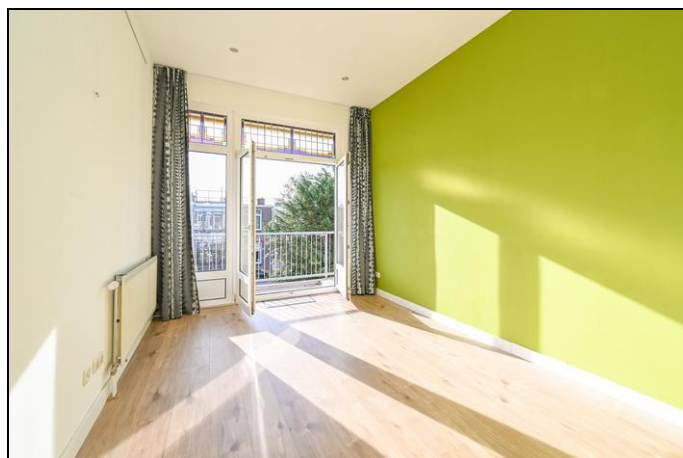
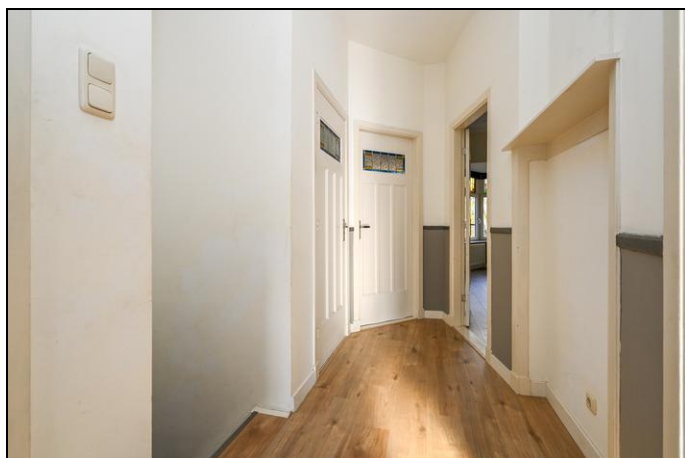
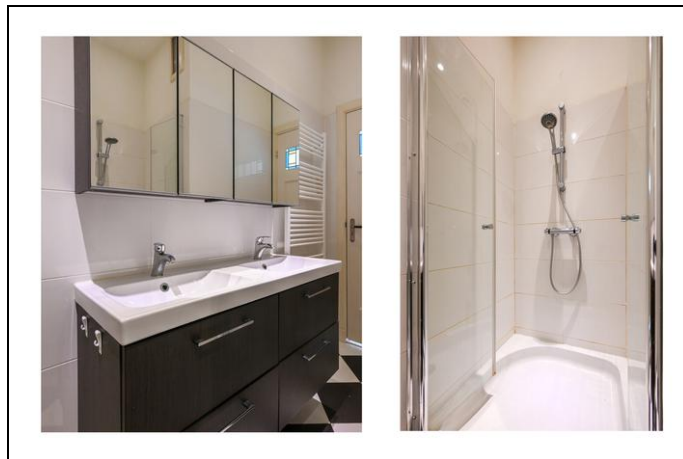
Foto's



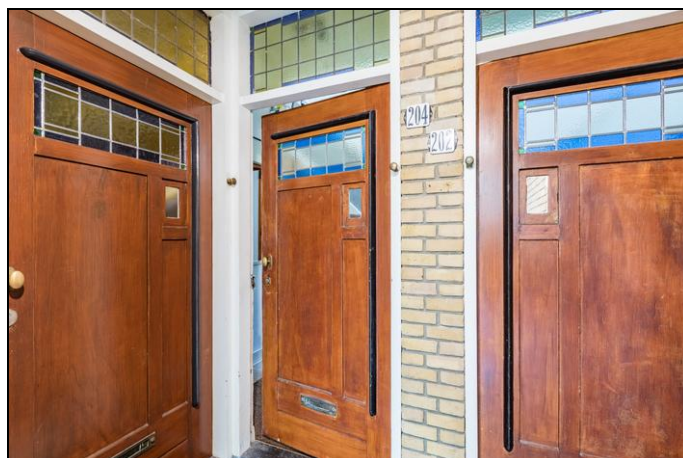
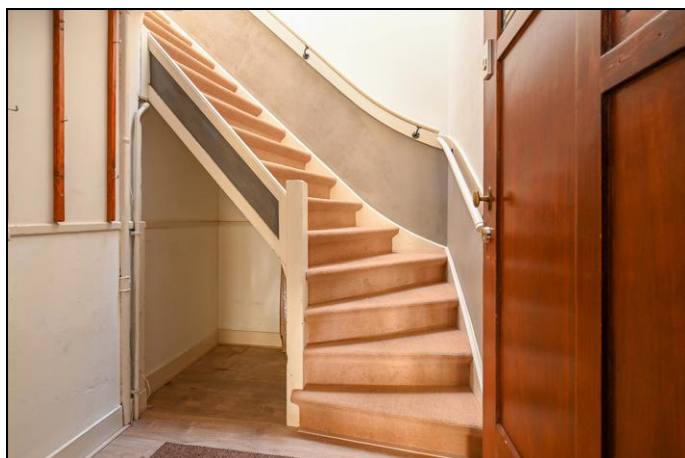
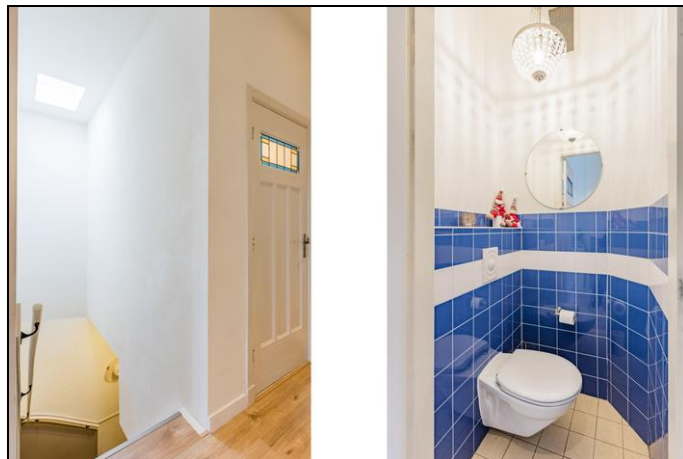
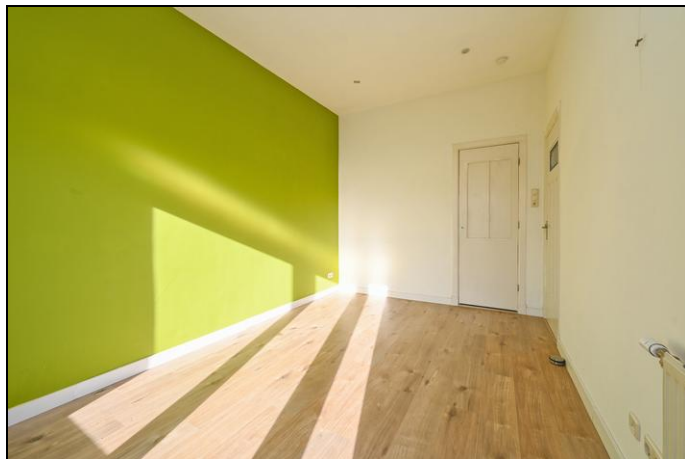
Foto's



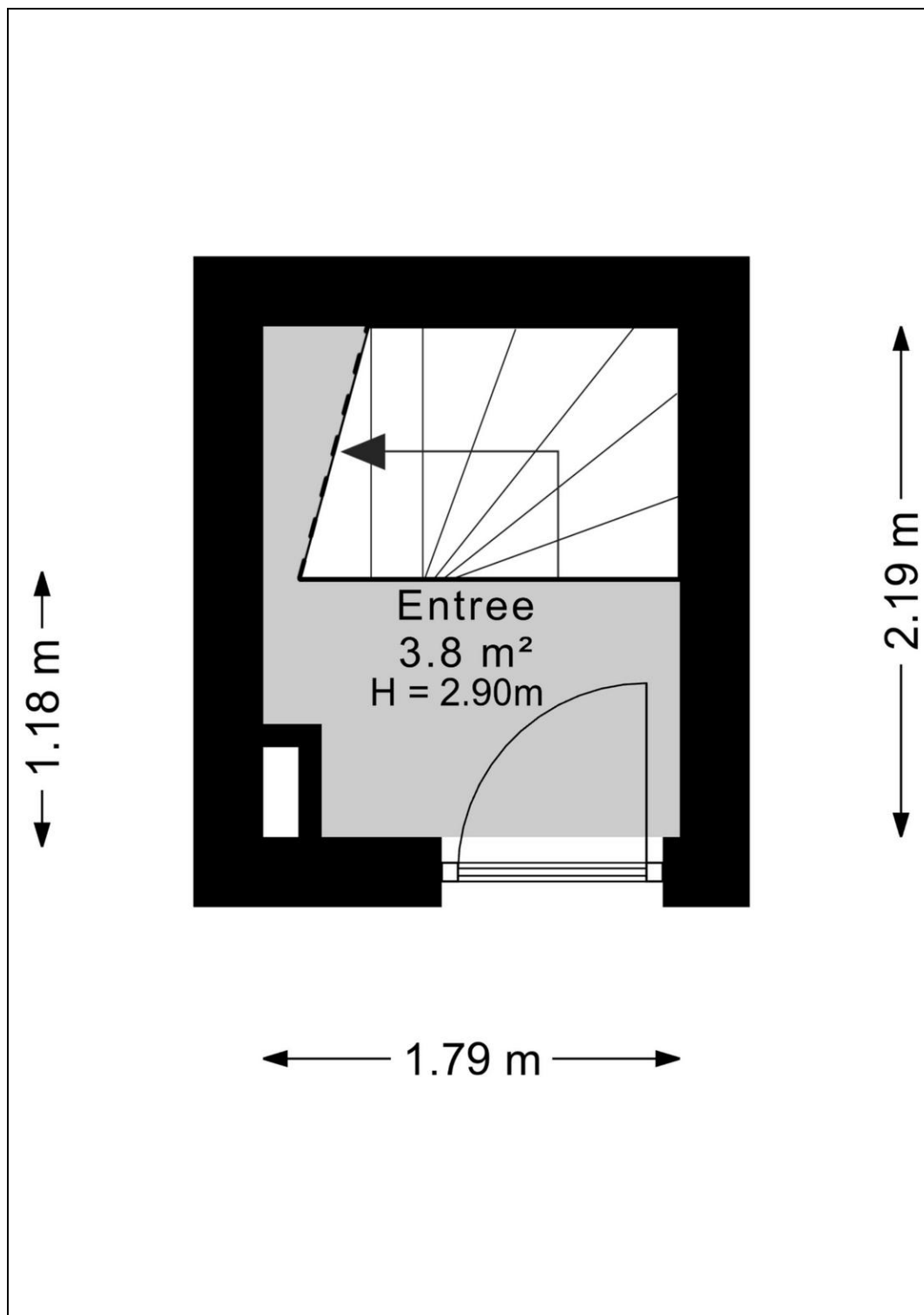
Foto's



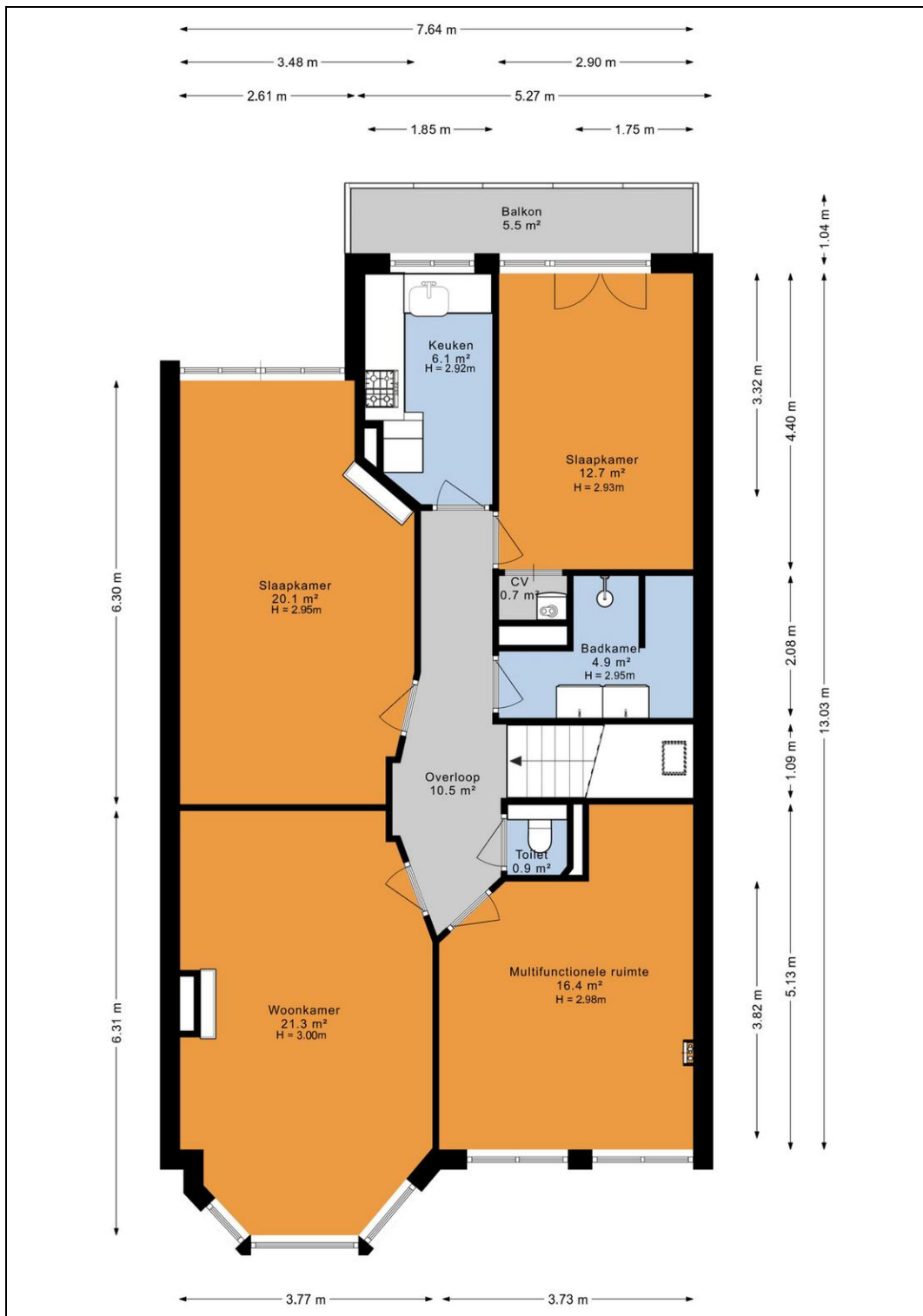
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Verkoopvoorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, model 2023. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de hypothecaire financiering wordt gesteld op 5 weken na de mondelinge koopovereenstemming. Indien geen financiering kan worden verkregen en ontbinding van de koop moet worden ingeroepen dan dient de hypotheekaanvraag en 1 afwijzingsverklaring van een erkende geldverstrekende instelling aan de verkoper te worden overlegd.

De *bankgarantie of waarborgsom* zijnde 10% van de koopsom dient 6 weken na de mondelinge koopovereenstemming te zijn gesteld c.q. gestort bij de notaris.

In de koopakte staat voor een '*latere juridische levering*' een schadevergoeding vermeld. Voor de wederzijdse "*schriftelijke vastlegging*" wordt een termijn opgenomen van 5 werkdagen.

Voor objecten van 30 jaar en ouder wordt de zogenaamde "*ouderdomsclausule*" in de akte opgenomen.

Voor de objecten uit de verhuur wordt de zogenaamde '*niet bewonersclausule*' in de akte opgenomen en wordt de notaris door de verkoper (de projectnotaris) bepaald.

Bij woningen niet door verkoper zelf bewoond, wordt een zogenaamde '*niet zelf bewoningsclausule*' in de akte opgenomen. Voor het doorhalen van de hypotheekakte(n) van verkoper worden *royementskosten* in rekening gebracht. Deze zijn voor verkoper gelimiteerd op € 250,- per akte.

Elektra, gas en water zullen op datum van de eigendomsoverdracht door verkoper worden beëindigd. Koper dient hiervoor een aanvraag te doen. Wij adviseren kopers uiterlijk om twee weken voor de eigendomsoverdracht de aanvraag te verzorgen.

De exacte tekst van bovengenoemde clausules kunnen worden opgevraagd bij ons kantoor.

Over ons

Deze informatiebrochure is met zorg voor u samengesteld. Misschien hebt u nog vragen of wenst u nog aanvullende informatie te ontvangen. Natuurlijk kunt u hiervoor bij ons terecht.

Is deze woning niet wat u zoekt of verwacht van een woning? Kijkt u eens verder op onze website. Hier vindt u ons complete aanbod van woningen en appartementen. U vindt hier wellicht andere woningen die aan uw eisen voldoen.

Bent u in het bezit van een eigen woning? Dan is de huidige waarde bij een toekomstige verkoop ook een belangrijk onderdeel in het aankooptraject. U kunt hiervoor vrijblijvend een afspraak maken met onze makelaar, die uw woning komt bekijken en u een reëel advies kan geven over de verkoop. Hij bepaalt samen met u de vraagprijs en zal u voorlichten over de te verwachten verkooptermijn.

We zijn met ons kantoor gevestigd in het Bogaard Stadscentrum. We werken hier met een team van gedreven medewerkers met een passie voor de makelaardij. Door onze jarenlange ervaring op de regionale huizenmarkt kennen wij de regio Haaglanden als geen ander! Wij bemiddelen met zorg en persoonlijke aandacht voor het gewenste resultaat.

Als gecertificeerd makelaar kunnen wij uiteraard ook voor uw financieringsaanvraag een taxatierapport verzorgen welke door iedere bank en/of financiële instelling geaccepteerd wordt.

Als u niet wilt verhuizen maar bijvoorbeeld uw hypotheek wilt oversluiten, kunnen wij u ook van dienst zijn. Uiteraard zijn wij lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in de onroerende zaken en Vastgoeddeskundigen), dit biedt u de zekerheid van gewaarborgde en regelmatig getoetste kwaliteit.

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld met gegevens die o.a door de eigenaar/bewoner zijn verstrekt. Maten zijn indicatief. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventueel onjuist vermelde gegevens.

Taco Verbeek NVM Makelaardij

Prins Willem Alexander Promenade 45 (Bogaard Stadscentrum)

2284 DH Rijswijk

Tel: 070-393 2300

Info@tacoverbeek.nl

www.tacoverbeek.nl