

TE KOOP

Burgemeester Elsenlaan 319 F406

Rijswijk



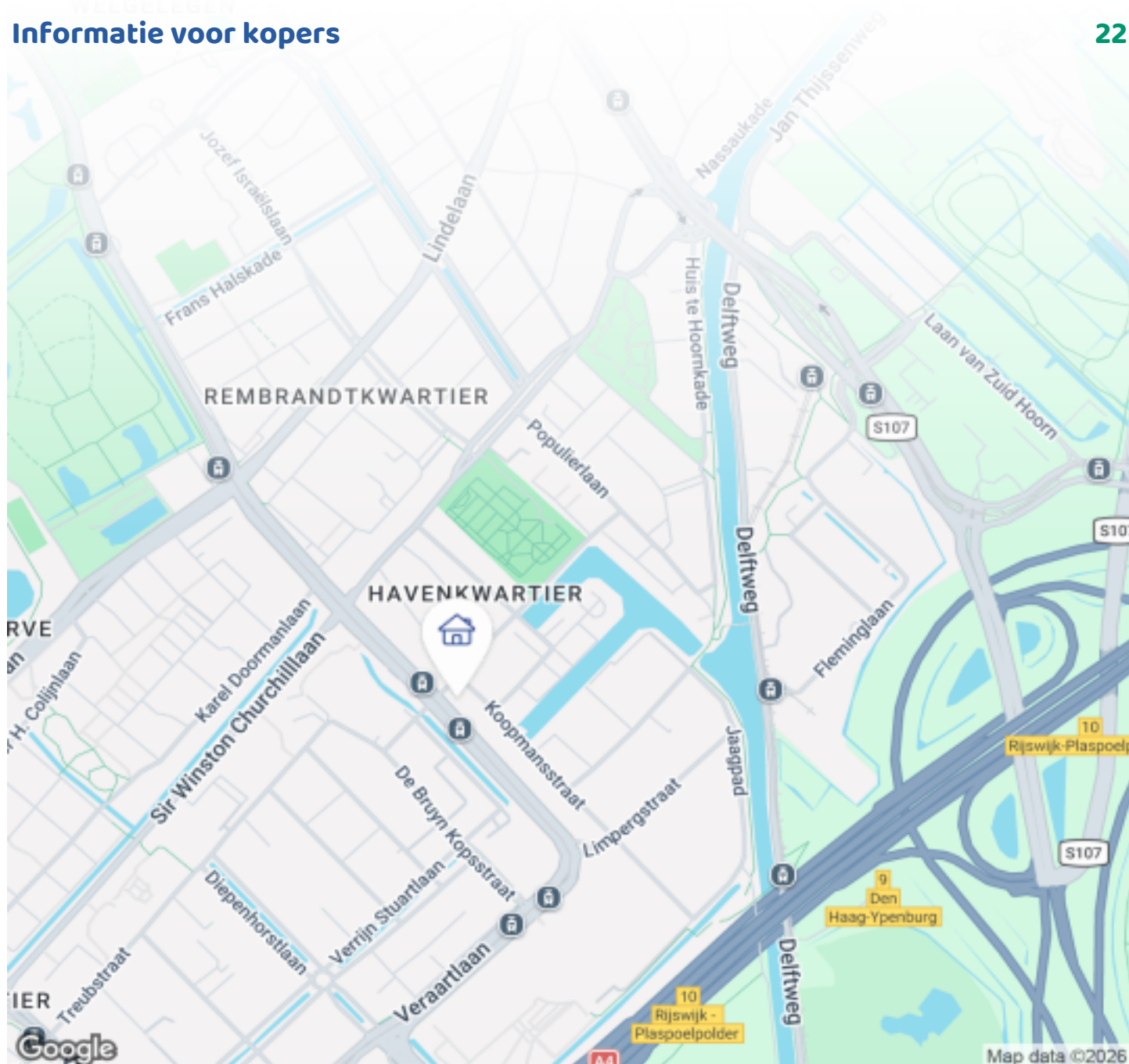
Vraagprijs

€ 300.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Burgemeester Elsenlaan 319 F406, Rijswijk

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



***** BURGEMEESTER ELSENLAAN 319 F406 TE
RIJSWIJK *****

Modern wonen op een toplocatie – instapklaar 2-kamerappartement met balkon, eigen parkeerplaats én energielabel A+!

In het in 2024 opgeleverde nieuwbouwcomplex 'The Harbour House' bevindt zich dit stijlvolle en hoogwaardig afgewerkte 2-kamerappartement op de vierde verdieping. Met circa 50 m² woonoppervlakte, een heerlijk balkon, veel lichtinval en een eigen parkeerplaats in de onderliggende garage, biedt deze woning alles wat je zoekt in comfortabel en duurzaam wonen.

De woning is volledig instapklaar en heeft door de moderne materialen een strakke uitstraling. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Het appartement beschikt over een energiezuinig warmtepompsysteem



Woningbrochure: Burgemeester Elsenlaan 319 F406, Rijswijk

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

met vloerverwarming én vloerkoeling, wat zorgt voor optimaal wooncomfort in elk seizoen.

De ligging in het Havenkwartier van Rijswijk is bijzonder interessant. Dit gebied is volop in ontwikkeling en transformeert de komende jaren tot een levendige, groene woonomgeving met nieuwe woningen, horeca, winkels en recreatiemogelijkheden. Je woont hier dus niet alleen centraal, maar ook in een wijk met toekomst!

Op korte afstand vind je de gezellige Herenstraat met diverse winkels, restaurants en terrassen. Voor ontspanning en natuur liggen zowel het Elsenburgerbos als het Rijswijkse Bos om de hoek. Daarnaast zijn er volop sportfaciliteiten in de buurt en bereik je via de nabijgelegen uitvalswegen (A4, A12 en A13) eenvoudig steden als Den Haag, Delft en Rotterdam. Openbaar vervoer (tram en bus) is eveneens op loopafstand.

Indeling:

Begane grond:

Verzorgde centrale entree met bellentableau, lift en trappenhuis. Vanuit hier toegang tot de eigen berging en de afgesloten parkeergarage met een privé parkeerplaats. Tevens zijn er bezoekersplaatsen aanwezig.

Vierde verdieping:

Entree appartement, hal met meterkast en technische ruimte. De lichte L-vormige woonkamer met grote raampartijen sluit perfect aan op de moderne open keuken, welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. De volledig betegelde badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een douche, wastafelmeubel en toilet. De ruime slaapkamer biedt direct toegang tot het balkon (ca. 3.00 x 1.50), waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht.

Bijzonderheden:

- Instapklaar en modern afgewerkt
- Gebouw winnaar Publieksprijs Architectuurprijs Den Haag 2025 (ontwerp: VVWL architectuur en stedenbouw)
- Energielabel A+
- Woonoppervlakte ca. 50 m²
- Stijlvolle PVC-vloer door gehele woning
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage
- Eigen berging in de onderbouw
- Bezoekersparkeerplaatsen aanwezig
- Warmtepomp met vloerverwarming en vloerkoeling, levering via Vaanster
- Actieve VvE, bijdrage € 131,- per maand

Oplevering: in overleg

Kortom: een ideaal appartement voor starters of singles op een centrale en toekomstbestendige locatie!

***** BURGEMEESTER ELSENLAAAN 319 F406 IN RIJSWIJK *****

Modern living in a prime location – move-in ready 2-room apartment with balcony, private parking space, and energy label A+!

This stylish and high-quality finished 2-room apartment is located on the fourth floor of the new construction complex 'The Harbour House', completed in 2024. With approximately 50 m² of living space, a lovely balcony, plenty of natural light, and a private parking space in the underground garage, this home offers everything you are looking for in comfortable and sustainable living.

The home is completely move-in ready and has a sleek appearance thanks to the modern materials. Thanks to the large windows, you enjoy pleasant natural light and a spacious feel. The apartment features an energy-efficient heat pump system with underfloor heating and cooling, ensuring optimal living comfort in every season.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The location in the Havenkwartier of Rijswijk is particularly attractive. This area is undergoing extensive development and will transform over the coming years into a lively, green residential environment featuring new homes, hospitality venues, shops, and recreational facilities. Therefore, you will not only be living centrally here, but also in a neighborhood with a future!

A short distance away, you will find the charming Herenstraat with various shops, restaurants, and terraces. For relaxation and nature, both the Elsenburgerbos and the Rijswijkse Bos are just around the corner. Additionally, there are plenty of sports facilities nearby, and cities such as The Hague, Delft, and Rotterdam can be easily reached via the nearby arterial roads (A4, A12, and A13). Public transport (tram and bus) is also within walking distance.

Layout:

Ground floor:

Well-maintained central entrance with intercom, elevator, and staircase. From here, access to the private storage unit and the enclosed parking garage with a private parking space. Visitor parking spaces are also available.

Fourth floor:

Apartment entrance, hallway with meter cupboard and technical room. The bright L-shaped living room with large windows connects perfectly to the modern open kitchen, which is equipped with various built-in appliances such as an induction hob, extractor hood, combination oven, dishwasher, and refrigerator.

The fully tiled bathroom has a modern design and features a shower, vanity unit, and toilet. The spacious bedroom offers direct access to the balcony (approx. 3.00 x 1.50), where you can enjoy the fresh air.

Special features:

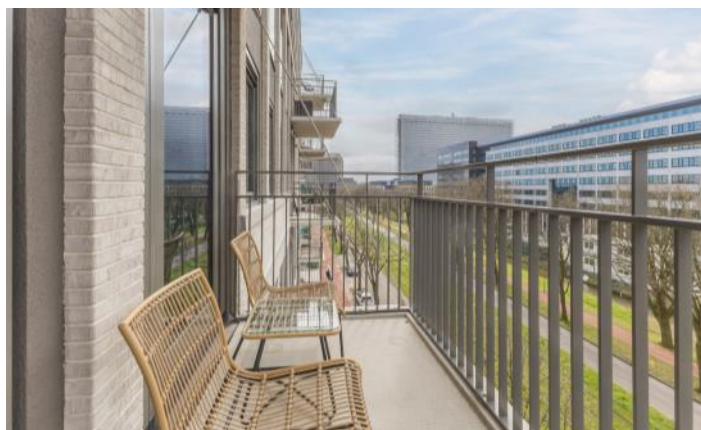
- Move-in ready and modern finish

- Building won Architectural price The Hague 2025 (design: VVVL architectuur and stedenbouw)
- Energy label A+
- Living area approx. 50 m²
- Stylish PVC flooring throughout the entire apartment
- Private parking space in a secure parking garage
- Private storage unit in the basement
- Visitor parking spaces available
- Heat pump with underfloor heating and cooling (supplier Vaanster)
- Active Owners' Association, contribution € 131 per month

Transferdate: by mutual agreement

In short: an ideal apartment for first-time buyers or singles in a central and future-proof location!



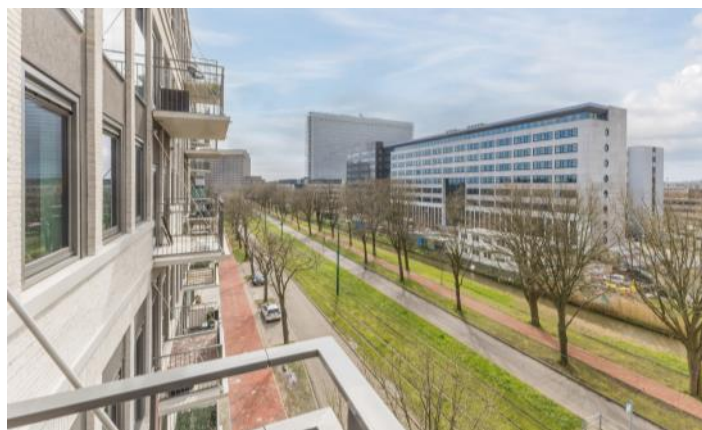
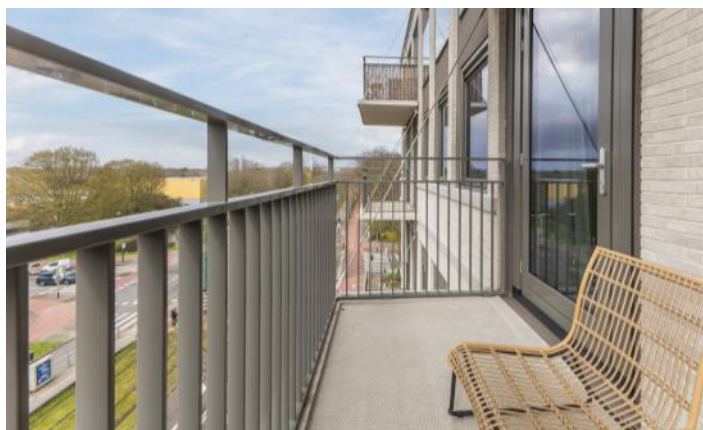


FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



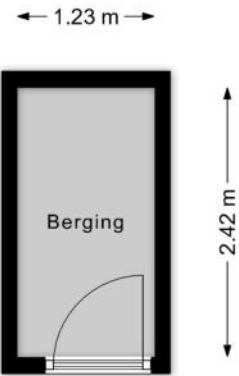
FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	169 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	50 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	3 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Garage

Soort **Parkeerkelder, Parkeerplaats**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid **Betaald parkeren, Parkeergarage, Op eigen terrein**

Servicekosten

Bijdrage VvE **€ 131 per maand**

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Rijswijk G 3730 92

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Rijswijk G 3730 196

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Rijswijk G 3730 411

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Energieleverancier is Vaanster, die de warmte- en koudelevering verzorgen met duurzame EQw energiecentrale.

C.V. via collectieve warmtepomp van Vaanster



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

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.