

**TE KOOP**

## **Strijplaan 154**



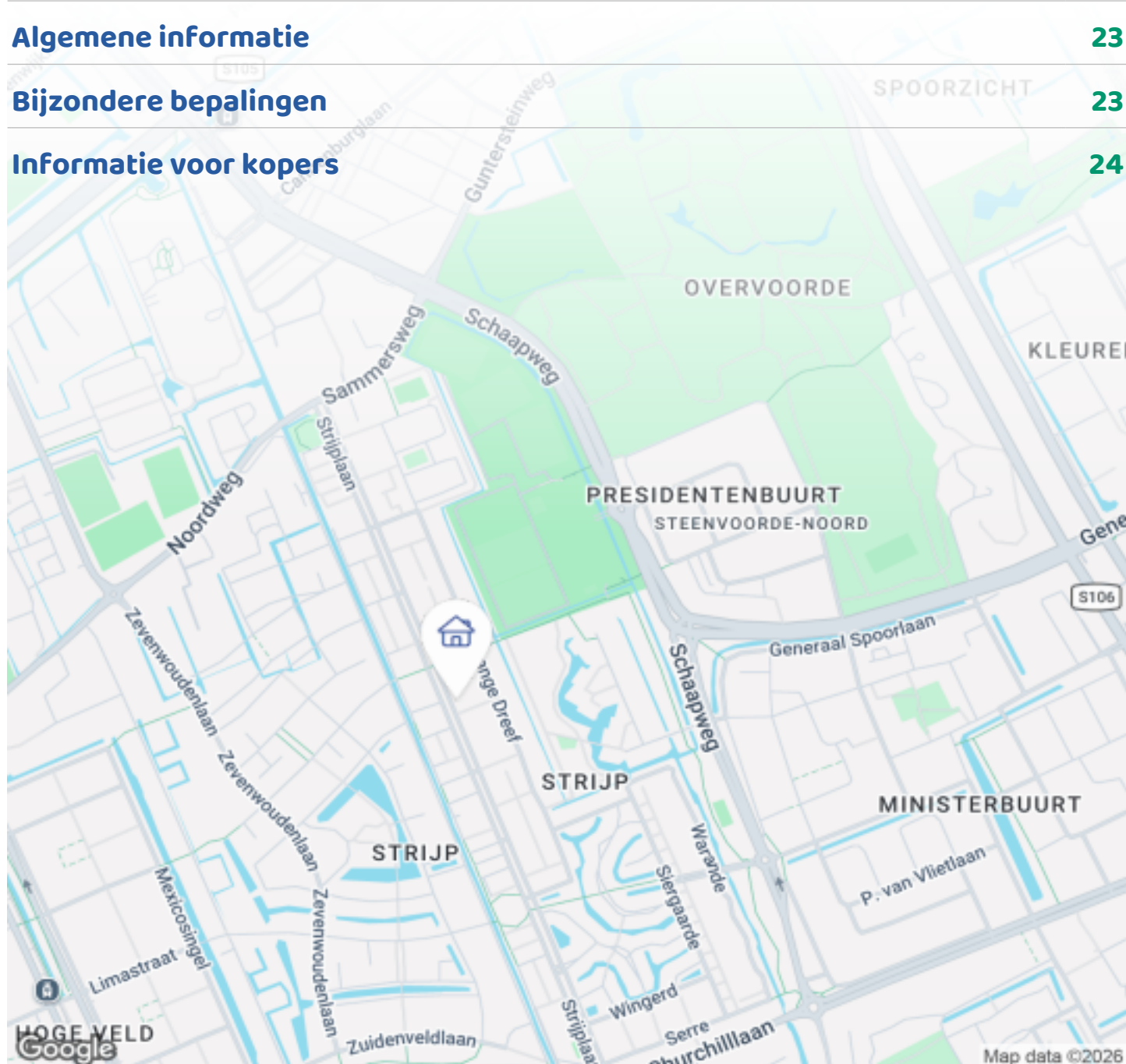
**Vraagprijs**

**€ 575.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Strijplaan 154, Rijswijk

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



\*\*\*\*\* STRIJPLAAN 154 TE RIJSWIJK – WIJK “DE STRIJP”  
\*\*\*\*\*

Charmant wonen met een karakteristieke voorgevel,  
verrassend veel ruimte én energielabel A!

Bent u op zoek naar een instapklare gezinswoning met  
een moderne afwerking én een warme, karaktervolle  
uitstraling? Dan is deze fraaie woning aan de Strijplaan  
precies wat u zoekt. De woning onderscheidt zich  
direct door de charmante en karakteristieke voorgevel,  
die zorgt voor een sfeervolle eerste indruk en een  
prettige uitstraling in de straat.

Achter deze fraaie gevel schuilt een uitstekend  
onderhouden en modern familiehuis met een royale  
woonkamer, maar liefst vier ruime slaapkamers, een  
moderne keuken (2022) en badkamer. En een heerlijke  
buitenruimte met een circa 17 meter diepe achtertuin,  
balkon aan de voorzijde en een ruim dakterras van  
circa 12 m<sup>2</sup> aan de achterzijde.



**Woningbrochure: Strijplaan 154, Rijswijk**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning is gebouwd in 1996 op 163 m<sup>2</sup> eigen grond en heeft een woonoppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup>. Dankzij de goede isolatie, 12 zonnepanelen en een recent vernieuwde cv-ketel (2025, geschikt voor hybride warmtepomp) beschikt de woning over energielabel A – comfortabel én toekomstbestendig wonen dus!

Gelegen in de rustige en gewilde wijk “De Strijp” met voldoende gratis parkeergelegenheid. Op korte afstand van scholen, sportvoorzieningen, winkelcentrum In de Bogaard en openbaar vervoer (buslijnen 18 en 30). Daarnaast zijn steden als Den Haag, Delft en Rotterdam snel bereikbaar via de nabijgelegen uitvalswegen.

## Indeling

### Begane grond:

Verzorgde voortuin met overdekte entree. Ruime hal met meterkast, moderne toiletruimte en trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de lichte en royale woonkamer met fraaie Maple houten parketvloer, praktische trapkast en toegang tot de zonnige achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken (2022), opgesteld in een hoek. Deze is voorzien van vloerverwarming, een Quooker en alle benodigde, hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur met garantie tot 2027.

De diepe achtertuin (noordoost) biedt volop ruimte om te genieten van het buitenleven en beschikt over een fietsenberging en achterom. Door de royale lengte van de tuin is er de hele dag zon.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en de royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde. Deze kamer beschikt over openslaande deuren naar een balkon van circa 5 m<sup>2</sup> op de avondzon – heerlijk om de dag af te sluiten.

De moderne badkamer (2020) is voorzien van een inloopdouche, brede wastafel, verwarmde spiegel,

toilet en vloerverwarming.

### Tweede verdieping:

Ruime overloop met toegang tot een royale vierde slaapkamer. Vanuit hier bereikt u het zonnige dakterras van circa 12 m<sup>2</sup> – een heerlijke extra buitenruimte met veel privacy.

Kortom: een verrassend ruime, instapklare woning met een karaktervolle uitstraling, moderne afwerking en uitstekende energieprestaties. Een huis waar u zó in kunt!

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1996
- Energielabel A
- Woonoppervlakte ca. 120 m<sup>2</sup>
- Eigen grond (163 m<sup>2</sup>)
- Vier ruime slaapkamers
- Moderne keuken (2022) met vloerverwarming
- Moderne badkamer met vloerverwarming
- Diepe, zonnige achtertuin
- Balkon aan de voorzijde en dakterras (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- 12 zonnepanelen
- Cv-ketel Remeha HR (2025), geschikt voor hybride warmtepomp
- Mogelijkheid tot uitbouwen van begane grond en zolder
- Instapklaar!

Oplevering: in overleg

Bezichtigingen alleen mogelijk op maandagen en op dinsdag 28 april.

Interesse? Deze woning combineert karakter, ruimte en comfort op een uitstekende locatie. Plan snel een bezichtiging en laat u verrassen!

# FOTO'S





# FOTO'S



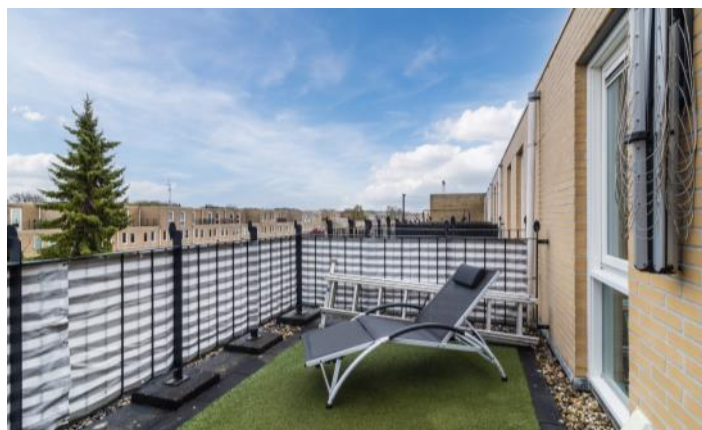
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S

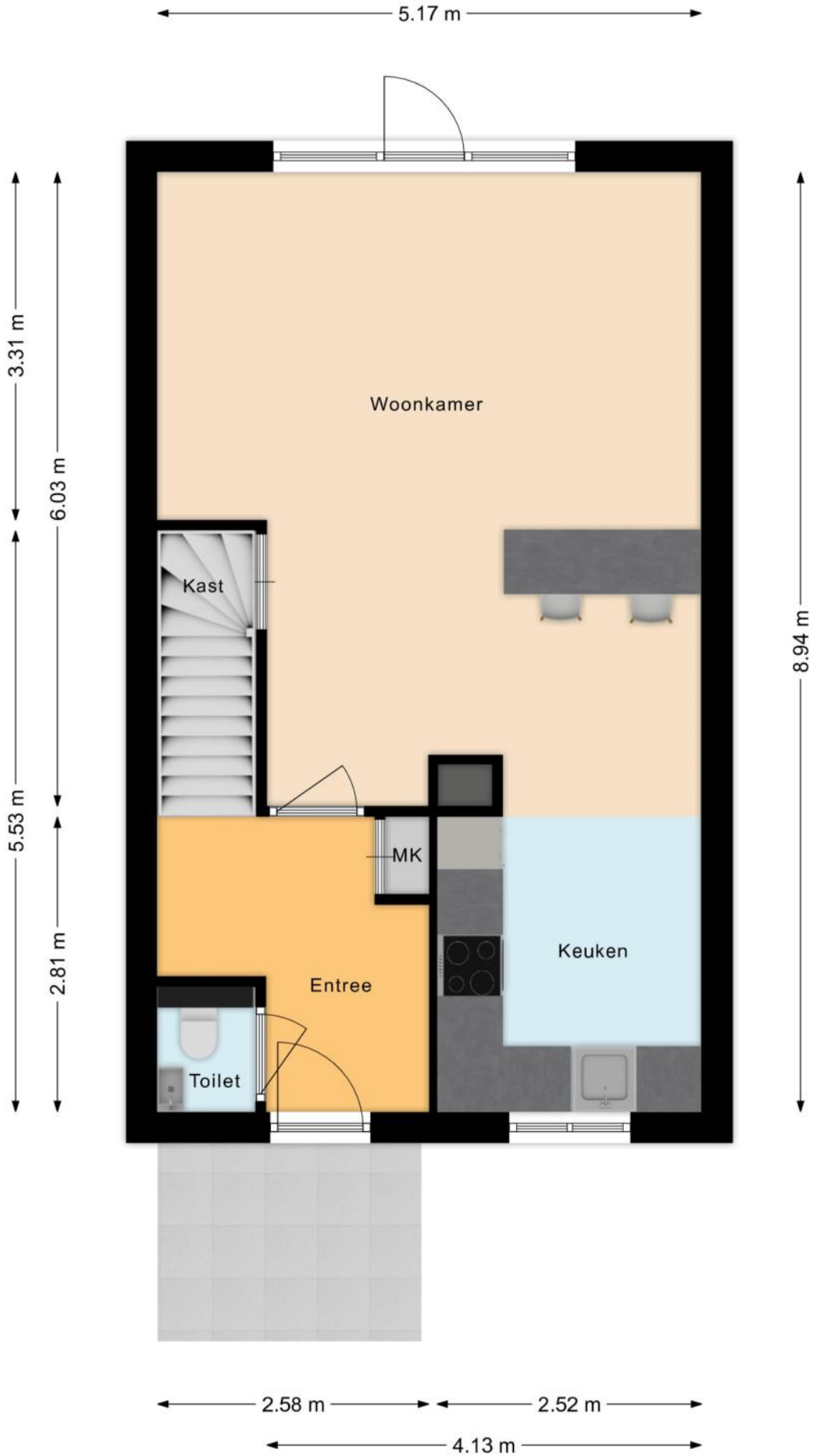


Woningbrochure: Strijplan 154, Rijswijk

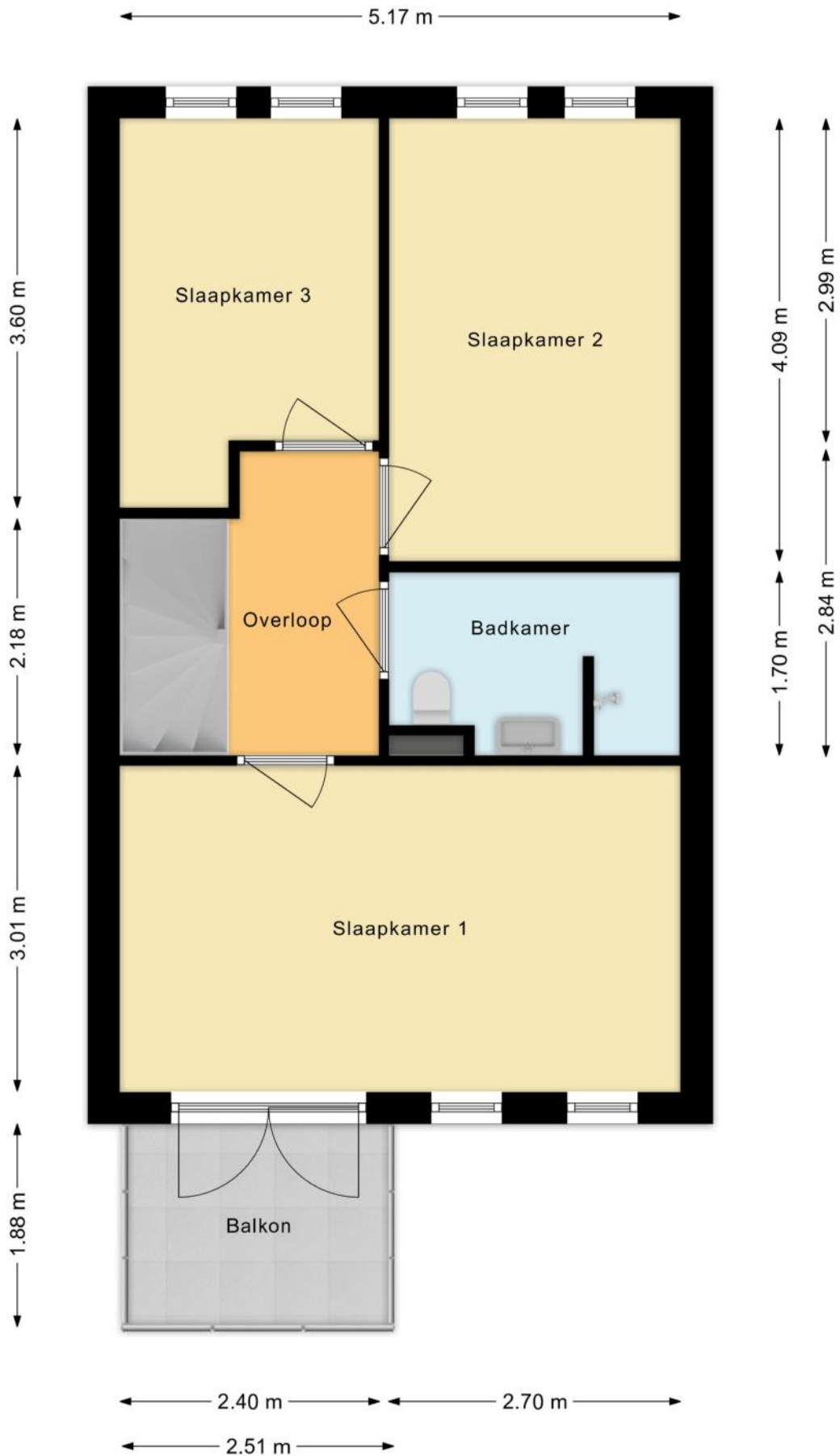
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



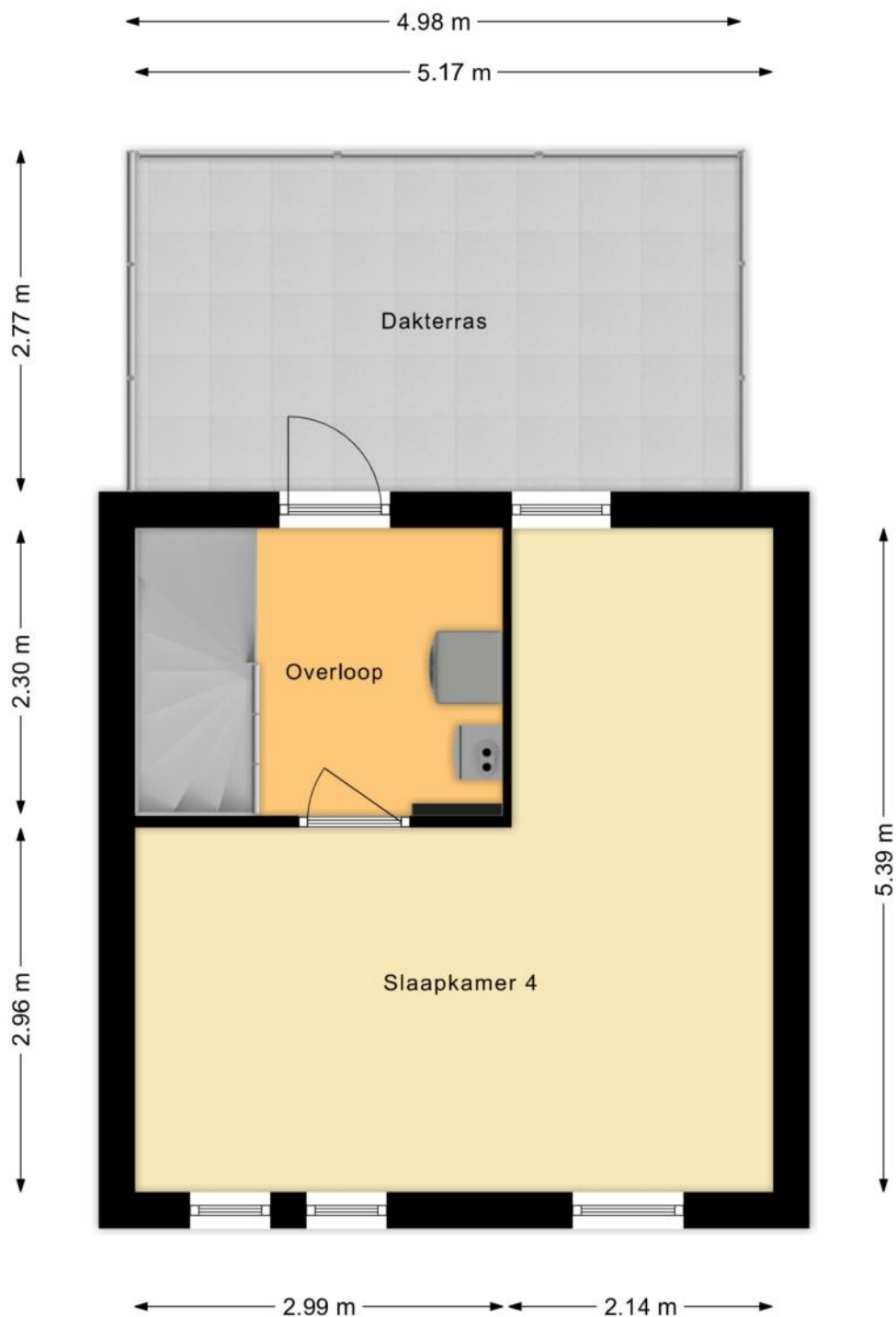
# PLATTEGROND



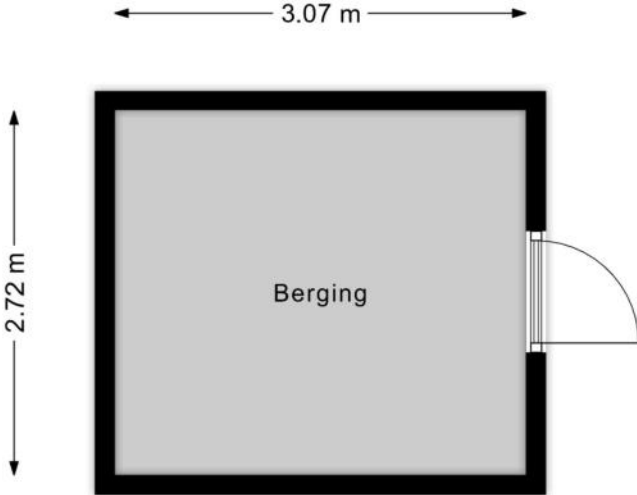
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	163 m <sup>2</sup>
Inhoud	414 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	120 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>

#### \* 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha HR, geschikt voor Hybride warmtepomp
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	92 m <sup>2</sup> (17m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

# KENMERKEN

## Bergruimte

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

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Rijswijk C 1985

Oppervlakte	163 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder		●	
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Alle kasten blijven achter, behalve dressoir woonkamer en zwarte wandrekken keuken.

Lampen blijven achter, behalve hanglamp boven dressoir, hanglamp keuken, hanglamp hal en plafondlamp slaapkamer 1e verd.

De 2 wandplankjes naast het bed op 1e verd. blijven achter.

Zonnescherm is defect, maar kan misschien worden gerepareerd? Het doek is niet zo lang geleden nog vervangen.

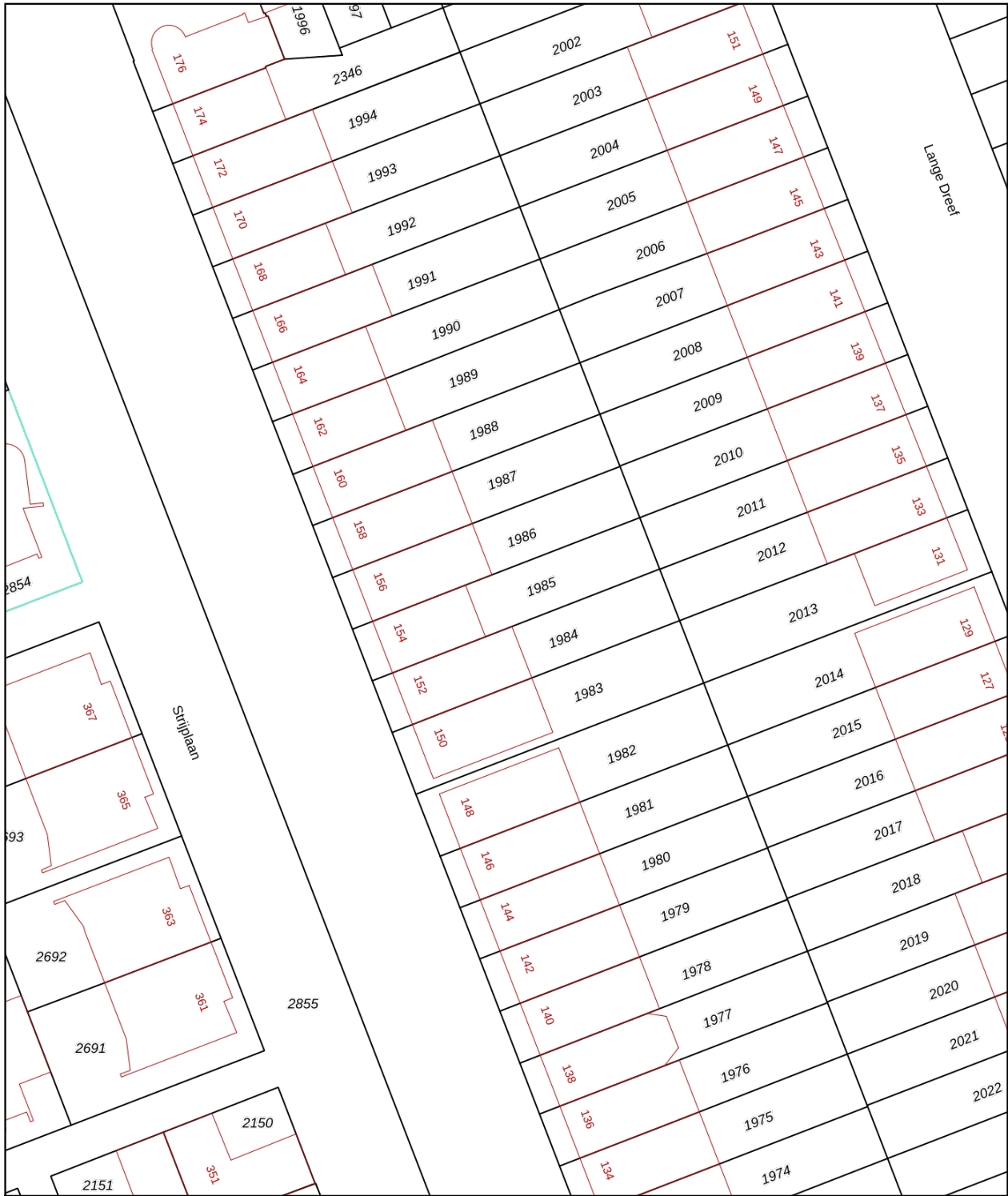


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# 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><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijswijk</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1985</p> <p><small>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.</small></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?

## Ouderdomsclausule

### 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.