

**TE KOOP**

## **Laan van Sion 373**



**Vraagprijs**  
**€ 699.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Laan van Sion 373, Rijswijk

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare, uitgebouwde en energiezuinige gezinswoning in geliefd Rijswijk-Buiten

## Omschrijving:

Wonen in een moderne, ruime én duurzame eengezinswoning in een groene, kindvriendelijke wijk? Dan is deze uitstekend onderhouden woning uit 2015 precies wat u zoekt. Dankzij de uitbouw op zowel de begane grond als de eerste verdieping biedt deze woning opvallend veel leefruimte. Met drie ruime slaapkamers, een multifunctionele tweede verdieping, een zonnige diepe achtertuin, twee eigen parkeerplaatsen met laadpaal én een aardwarmtepomp met vloerverwarming en -koeling is dit een huis dat comfort en toekomstbestendigheid perfect combineert.

De woning ligt midden in de zeer geliefde wijk Rijswijk-Buiten, aan de rand van Rijswijk en Delft, in het voormalige glastuinbouwgebied Sion. Een groene en duurzame woonomgeving met een autoluwe opzet, veel aandacht voor waterbeheer, natuurlijke



**Woningbrochure: Laan van Sion 373, Rijswijk**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

materialen en volop groen. Op slechts 10 minuten fietsen bereikt u de gezellige binnenstad van Delft met de Grote Markt. Daarnaast zijn de uitvalswegen (A4, A12 en A13) richting onder andere Rotterdam, Amsterdam, Utrecht en Den Haag uitstekend bereikbaar.

## Begane grond:

Via de verzorgde voortuin met beukenhaag bereikt u de entree van de woning. De ruime hal geeft direct een gevoel van comfort en licht. Hier bevinden zich het moderne toilet met wandcloset en fonteintje en de toegang tot de woonkamer.

De uitgebouwde, tuingerichte woonkamer aan de achterzijde is heerlijk licht dankzij de grote schuifpui met loopdeur. De fraaie PVC-visgraatvloer en strakke wandafwerking zorgen voor een moderne en luxe uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle, moderne keuken met volop werk- en bergruimte. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, kokendwaterkraan en een hoge kastenwand met koel-vriescombinatie, stoomoven en combi-oven.

De diepe, netjes aangelegde achtertuin biedt gedurende het grootste deel van de dag zon. Dankzij de diepte is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Achter in de tuin bevinden zich een berging en een praktische overkapping. Via de achterom bereikt u de twee eigen parkeerplaatsen (nr. 27 en 28) op het achtergelegen terrein, voorzien van een eigen laadpaal — ideaal voor elektrisch rijden.

## Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Daarnaast zijn er nog twee ruime slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche voorzien van regendouche, een whirlpool en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. Het separate toilet op deze verdieping is eveneens modern afgewerkt en voorzien van een wandcloset.

## Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt een grote, multifunctionele ruimte die momenteel wordt gebruikt als thuishkantoor en sportruimte. Dankzij het dakraam is dit een prettige, lichte verdieping. Achter de knieschotten bevindt zich praktische bergruimte. Deze verdieping leent zich uitstekend voor het realiseren van twee extra (slaap)kamers. Zie de impressie plattegrond.. Daarnaast is er een aparte bergkamer met de opstelling van de WTW-unit en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

## Bijzonderheden / Kenmerken:

- Bouwjaar 2015
- Woonoppervlakte ca. 135 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 479 m<sup>3</sup>
- Gelegen op 146 m<sup>2</sup> eigen grond
- Energie label A+++
- Uitgebouwde en modern afgewerkte woning
- Luxe, moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- Gelegen in een gezellige straat in de groene en kindvriendelijke wijk Rijswijk-Buiten
- Op ca. 10 minuten fietsen van station Delft
- Twee parkeerplaatsen op mandelig terrein, bijdrage € 17,50 per maand
- Voorzien van 24 zonnepanelen (ca. 6.700 Wp)
- Volledig voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling
- Verwarming en warm water via een aardwarmtepomp (eigendom)
- Energiezuinig, comfortabel en volledig instapklaar

Oplevering: in overleg.

Een moderne, duurzame en verrassend ruime woning op een toplocatie. Hier hoeft u alleen nog maar uw spullen uit te pakken en te genieten.

Interesse in deze woning? Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar behartigt úw belangen, geeft deskundig advies tijdens bezichtigingen en onderhandelingen en kan u tijd, geld en zorgen besparen.

# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S

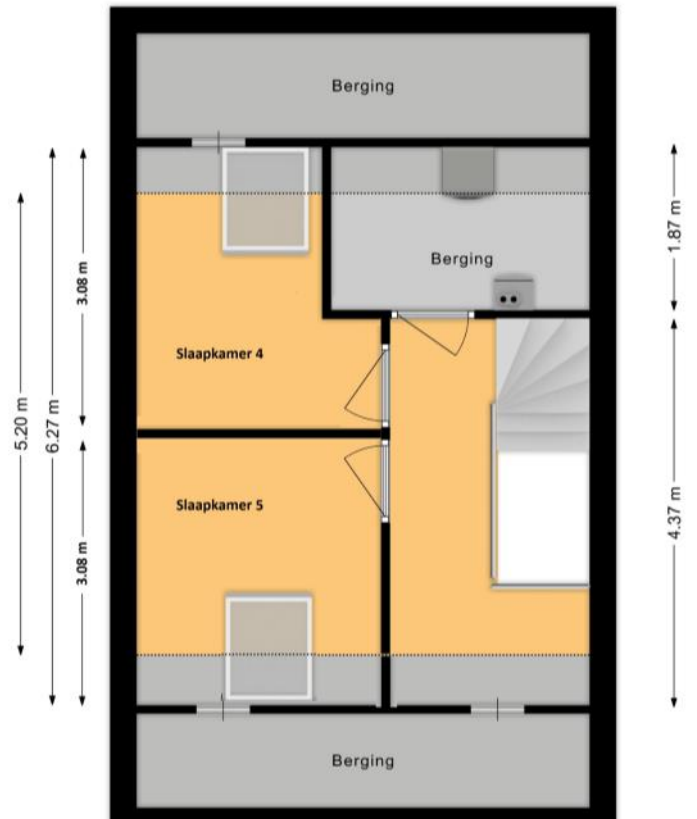
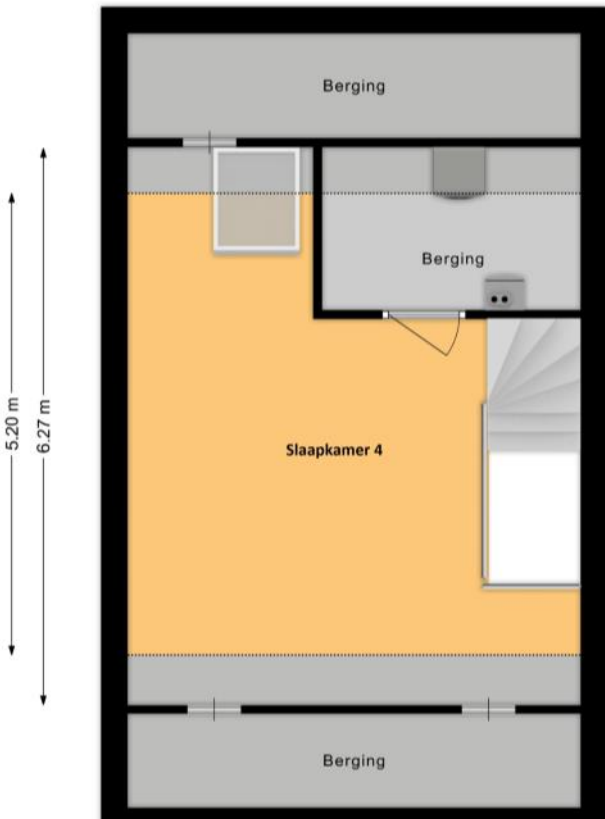
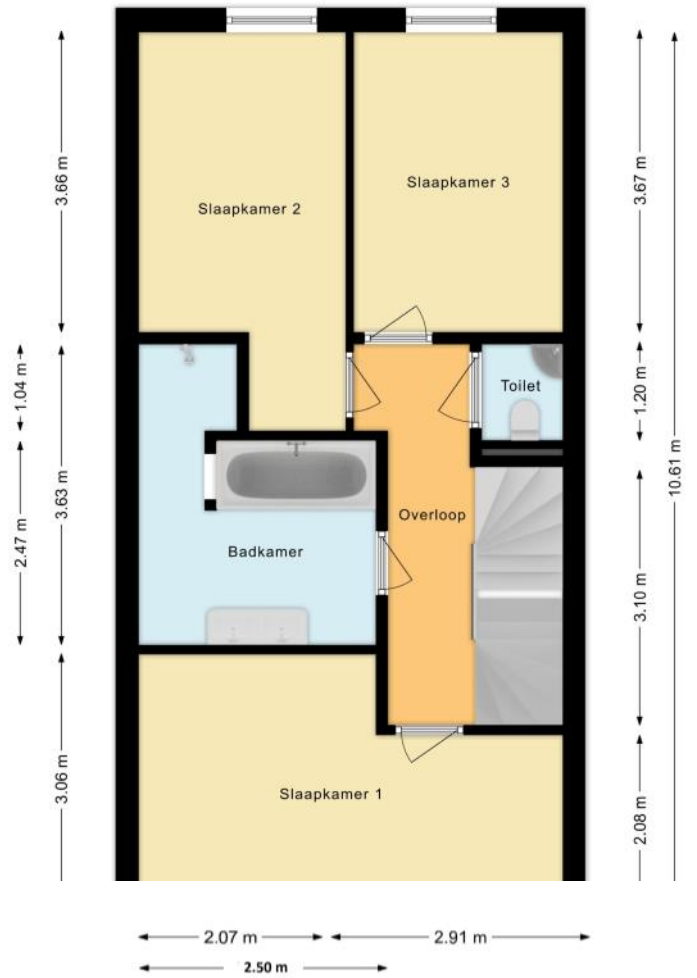
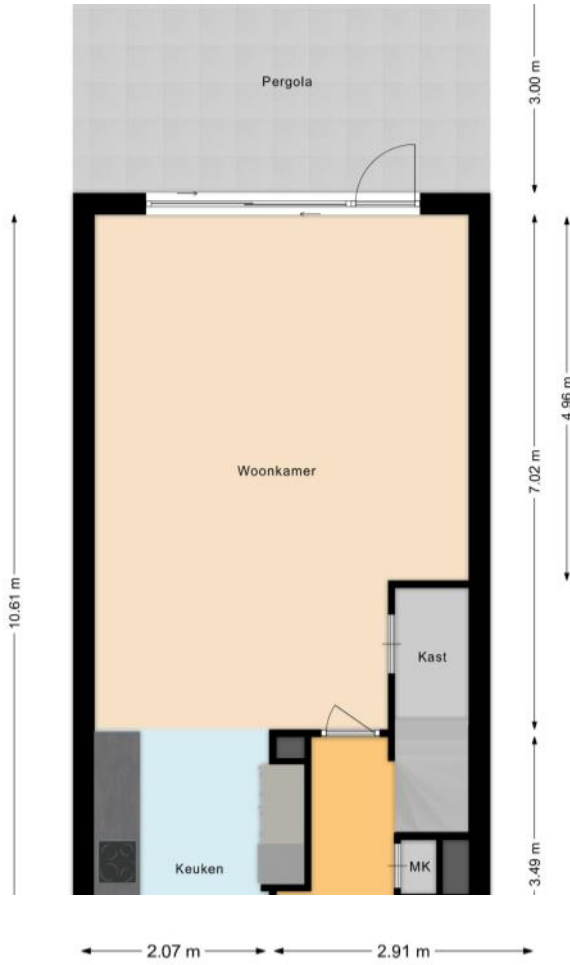


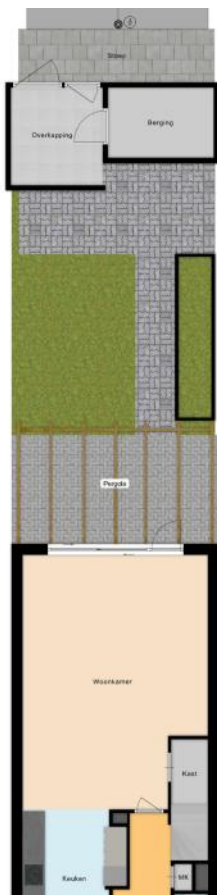
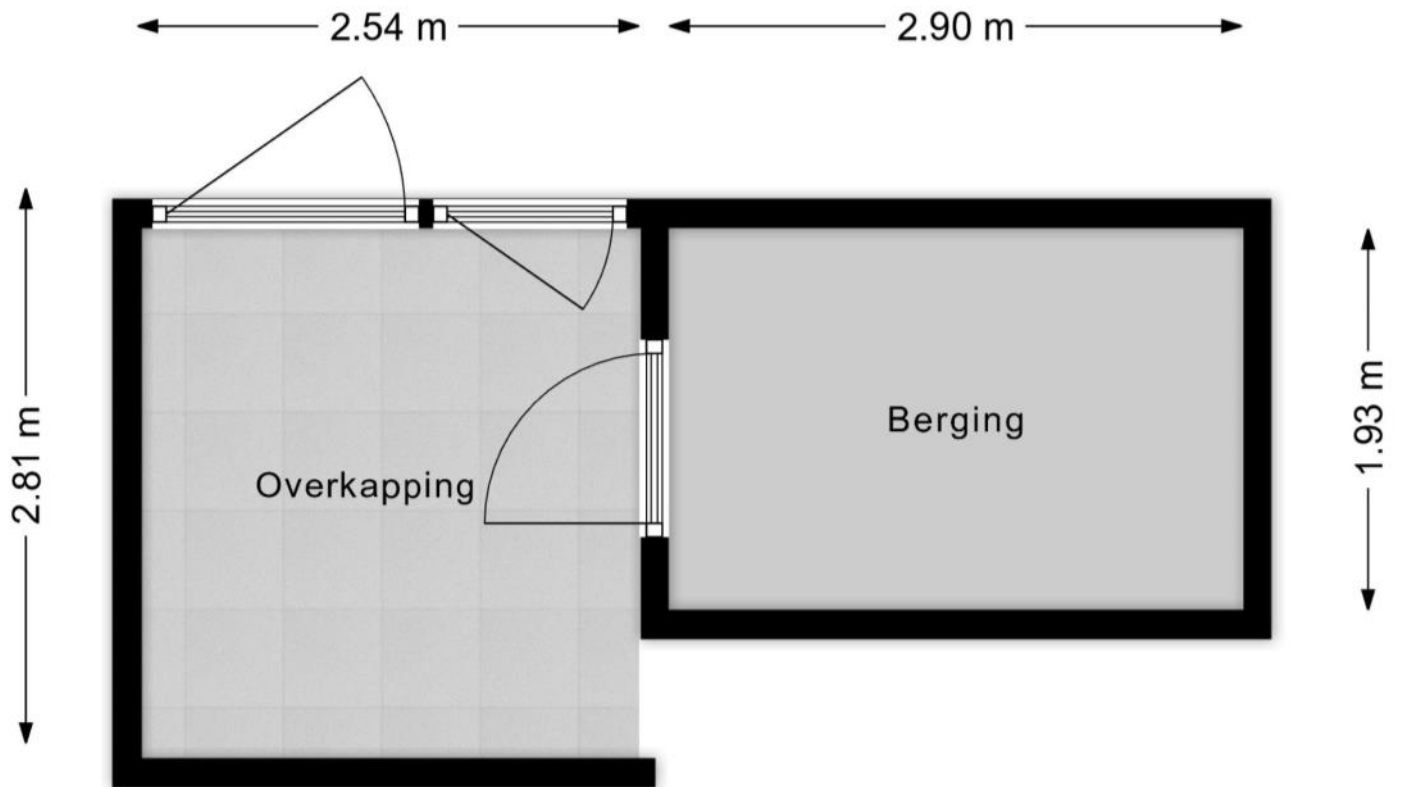
# FOTO'S



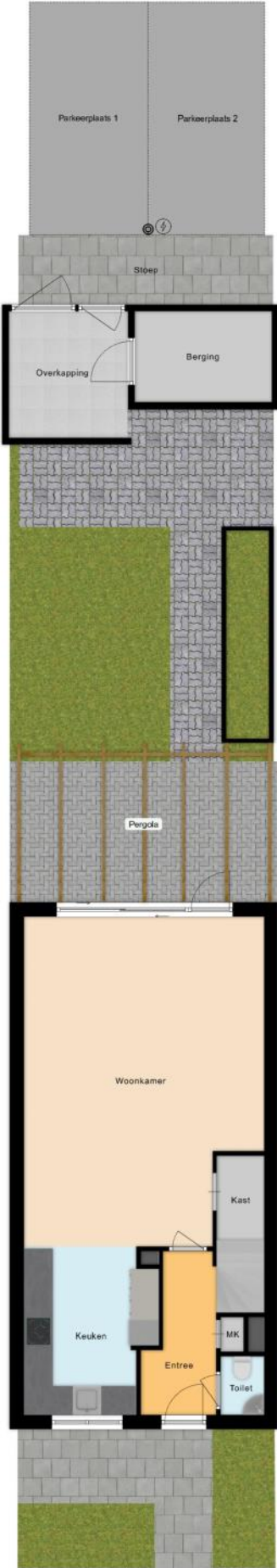
# FOTO'S



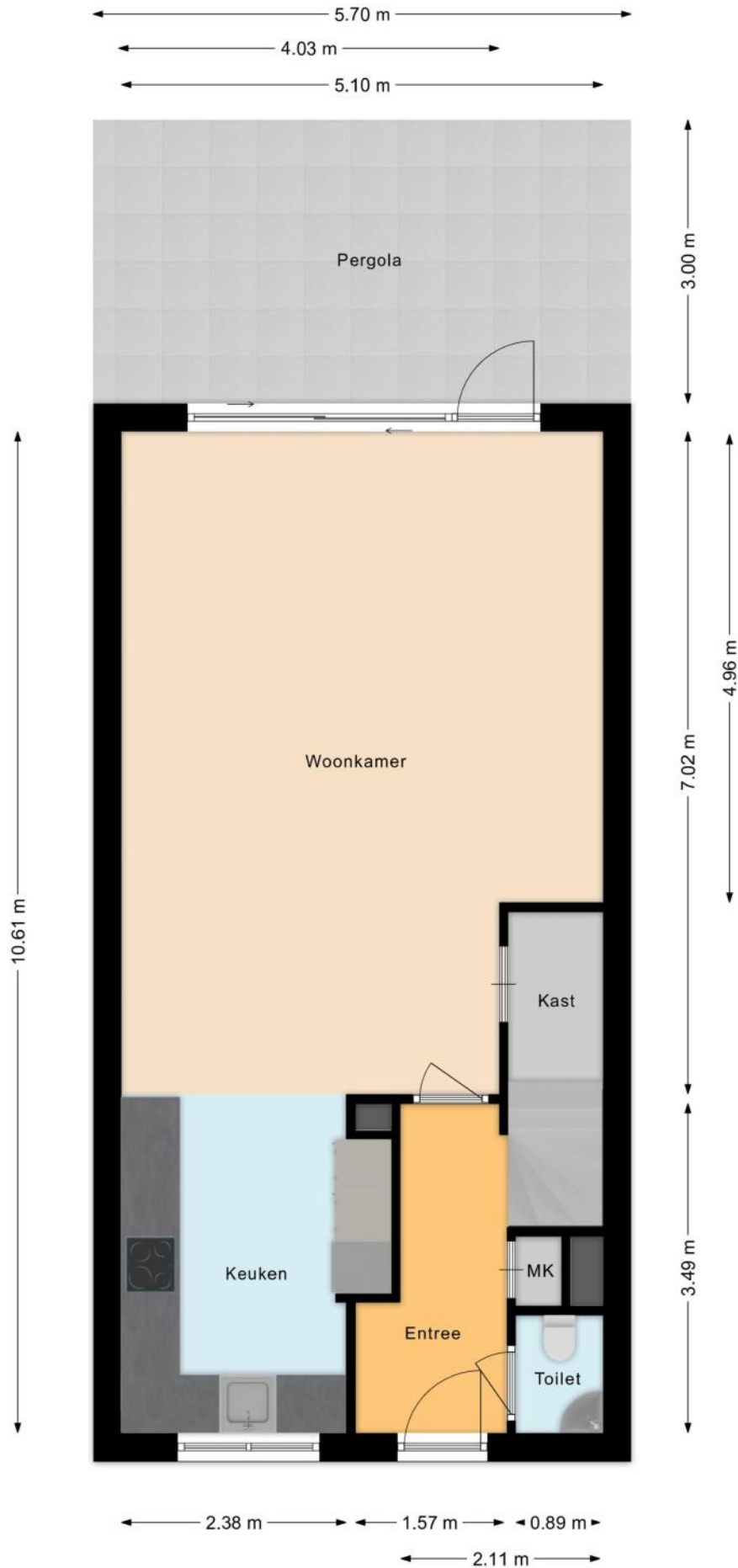




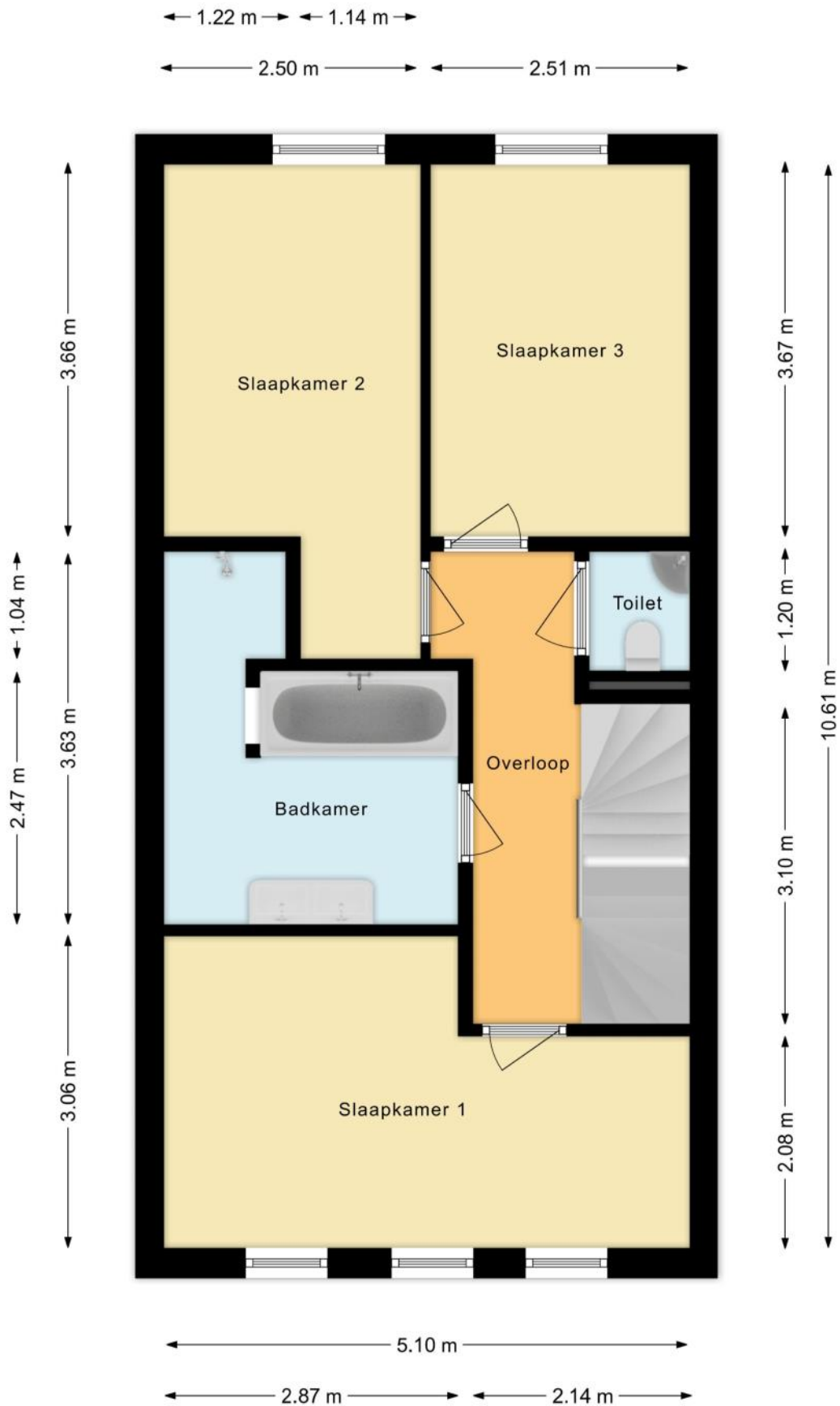
# PLATTEGROND



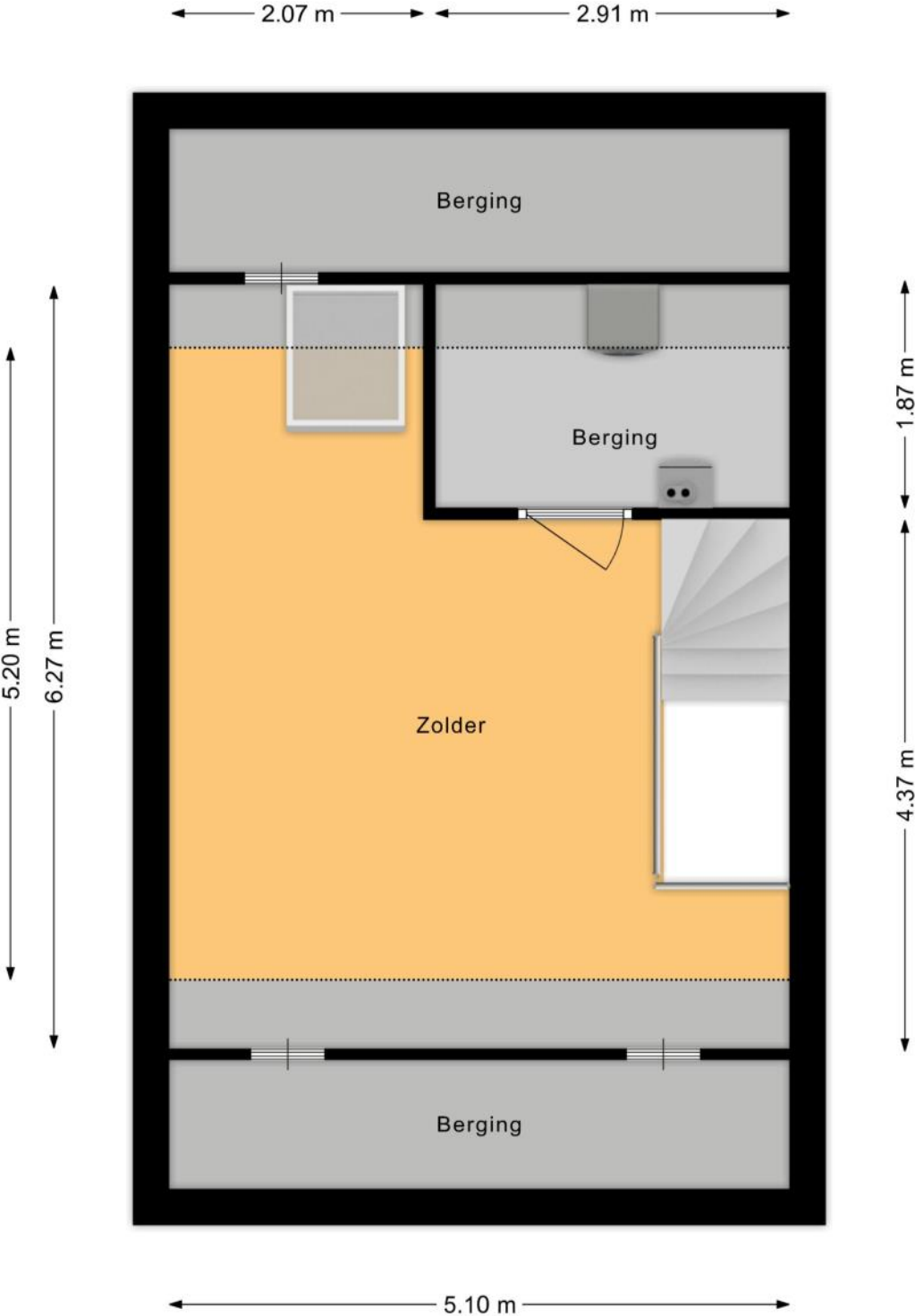
# PLATTEGROND



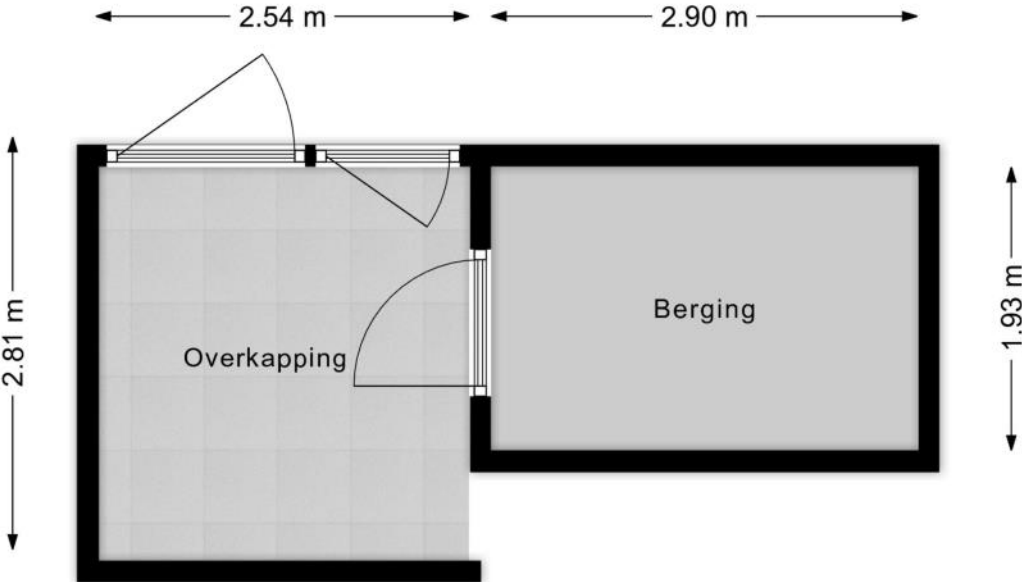
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2015
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	145 m <sup>2</sup>
Inhoud	484 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	135 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 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 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

## Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Aardwarmte

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin, Voortuin
Achtertuin	60 m <sup>2</sup> (10,8m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

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

## Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Rijswijk I 2528

Oppervlakte	145 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder		●	
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Plavuizen	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

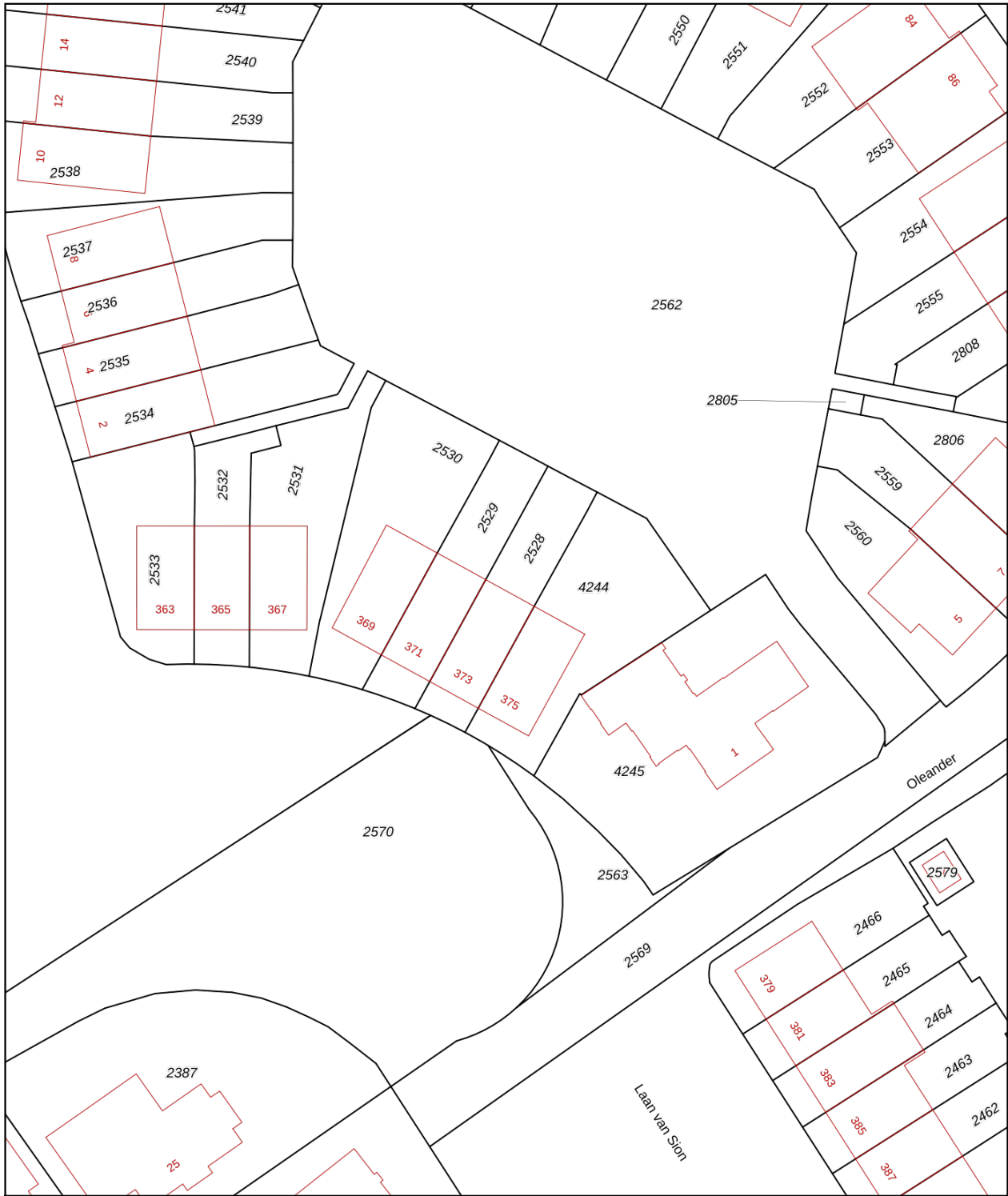



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Rijswijk	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	I
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2528
—	Administratieve kadastrale grens	<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>	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026  
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?

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