

Maas & Merwe

MAKELAARDIJ



TE KOOP

Rijswijk NBr
Onderweg 2



Onderweg 2, 4284 ED te Rijswijk NBr
Vraagprijs € 769.000 k.k.

Rust en ruimte in Brabant, langs de uiterwaarden en de Maas inclusief zes slaapkamers en mantelwoning!

Bent u opzoek naar rust en ruimte, een groot kavel en een extra woning of garage, dan vindt u hier de ideale oplossing aan de Onderweg 2 in Rijswijk. Aan het einde van een doodlopende straat op een fijne locatie en lekker in de luwte, ligt dit gezellige aanbod.

Het geheel is royaal van opzet, met veel vrijheid rondom, beschutte ligging, een fijne tuin en heerlijke privacy met liefst 1.367 m2 eigen grond. Prima gelegen dus, met veel groen en volop parkeergelegenheid. Hier hoor je nog de vogels fluiten en de kippen in de ren kakelen. De prachtige uiterwaarden met veel natuur en wandelroutes, de rivier de Maas en het Rijswijkse strand, het bevindt zich allemaal op een steenworp afstand aan de andere kant van de dijk.

De hoofdwoning

De woning met de authentieke oranje pannen is sfeervol, knus ingedeeld en van vele gemakken voorzien. Waaronder twee woonkamers. Hierdoor kunt u zich even samen ontspannen terugtrekken, terwijl de kinderen in de andere kamer TV kijken.

Verder op de begane grond een prachtige keuken nog als nieuw, een entree zowel aan voor- als aan achterzijde, een kelder, een technische ruimte en het zelfstandige toilet. In het totaal zijn er zes slaapkamers voorzien. Ideaal voor gezinnen.

Ook is er zowel op de begane grond als op de verdieping een badkamer beschikbaar. Die op de begane grond en suite naast de master bedroom. Dit maakt de woning voor alle doelgroepen geschikt. Waaronder le-

vensloopbestendig wonen, werken aan huis, grote gezinnen, mantelzorg, generatie wonen, etc. De hoofdwoning omvat in totaal 218 m2 vloeroppervlak, waarvan 178 m2 woonoppervlak.

De mantelwoning

De tweede woning is in 2018 volledig nieuw opgetrokken als garage en mantelwoning, is volledig vrijstaand en zelfstandig te gebruiken en beslaat 135 m2 bruto vloeroppervlak plus de berging. Deze woning is voorzien van een flinke woonkamer met moderne open keuken, een moderne badkamer, een berging en witgoedruimte en twee flinke slaapkamers.

Beide woningen hebben een forse eigen tuin en een eigen terras met overkapping. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en voor de liefhebbers een moestuin met kas!

De afgelopen jaren is er behoorlijk geïnvesteerd in o.a. 30 zonnepanelen, een zonneboiler, vloerverwarming, een nieuwe dakkapel en een nieuwe keuken.

Het totale bruto vloeroppervlak van beide gebouwen bedraagt 353 m2!

Gemoedelijk

Rijswijk is een gemoedelijk Brabants dorp met een jong winkelcentrum voor de dagelijkse behoeften, midden in de groene omgeving van het Land van Altena, centraal in Nederland gelegen. Aan de andere zijde van het dorp is het goed toeven in het prachtige Almbos en langs de wijde Alm. Het pittoreske vestingstadje Woudrichem, Slot Loevestein met natuurgebied het Munikenland en Vestingstad Heusden liggen op enkele kilometers. Grotere steden zoals Gorichem of Den Bosch op 10 tot 20 minuten.

IN DEZE BROCHURE

- 1 beschrijving
- 2 kenmerken
- 3 fotopresentatie
- 4 platte gronden
- 5 lijst van zaken
- 6 kadastrale kaart
- 7 locatie
- 8 kopers informatie



KENMERKEN

Soort woning:	Vrijstaand.		
Type woning:	Eengezinswoning.		
Ligging:	Aan rustige doodlopende weg. In de kom.		
Woonplaats:	Rijswijk NBr		
Voorzieningen:	<p>Rijswijk is een gemoedelijk Brabants dorp dat beschikt over een jong eigen dorpswinkelcentrum. Ook vindt u er een cafetaria, restaurant, basisschool, sporthal, zwembad, kerk en een bloeiend verenigingsleven.</p> <p>Er is een busverbinding met Gorinchem en Den Bosch en de snelweg A27, afslag Nieuwendijk, bereikt u in 14 minuten.</p> <p>Het dorp is prachtig gelegen tussen het mooie natuur- en wandelgebied Het Almbos en rivier de Maas en biedt daarmee een ruime variëteit aan wandel-, fiets-, vis-, zwem- en watersportmogelijkheden.</p>		
Kadastraal bekend:	Woudrichem H 2318		
Bouwjaar:	1954		
Perceeloppervlak:	1.327 m ²		
Inhoud woning ca.:	615 m ³		
Woonoppervlak ca.:	187 m ²	Overige inpandige ruimte:	30 m ²
		Gebouwgebonden buitenruimte:	20 m ²
		Externe bergruimte/2e woning:	135 m ²
Aantal kamers:	10	Aantal slaapkamers:	6
Tuin en erf:	<p>Grote groene tuin op het zuiden en westen met een diversiteit aan bomen, struiken, plantenborders en gazon. Overkapt terras . Wandelpaden van sierklinkers. Oprit en ruime parking eveneens van grasbetontegels.</p>		
Bouwaard:	<p>Gemetselde gevels in spouw opgetrokken en met pannen gedekt systeemdak. Gestucte witte deel oostgevel van bouwblokken.</p>		
Vloeren:	Begane grond van (systeem) beton. Verdieping houten balken.		
Kozijnen:	Volledig kunststof m.u.v. 2 houten ramen.		
Isolatie:	Gevels zijn geïsoleerd en ramen van dubbel glas voorzien.		
Energie label:	Energie label C.		
Keuken:	<p>Nog nieuwe keuken (2022) in sfeervolle kleurstelling voorzien van vaatwasser, inbouwkoelkast, inductiekookplaat, afzuigkap en inbouwoven.</p>		

KENMERKEN

Badkamer begane grond:	Volledig betegeld, lichte kleurstelling, met inloopdouche, ligbad, wastafel met badmeubel, design radiator en toilet.	
Badkamer verdieping:	Volledig betegeld, wastafel met badmeubel, douche en toilet.	
Aantal toiletten:	Drie toiletten. 1 x zelfstandig, 2 x op badkamer.	
Energiebronnen:	Warmtepomp (nov. 2021) 30 zonnepanelen (20 x nov. 2020 & 10 x nov. 2021) Zonneboiler (nov. 2020)	
Verwarming:	Vloerverwarming en elektrische verwarming,	
Centrale afzuiging:	Badkamer en toilet.	
Overige voorzieningen:	Waterpomp en bereging- en drupinstallatie, die met 3 groepen gehele tuin bereikt. Waterontharder.	
Vaste lasten, inclusief mantelwoning:	Elektra:	€ 400,00 per maand
	Onroerende zaak belasting:	€ 42,83 per maand
	Waterschapslasten, Rioolheffing, Afvalstoffen ...	€ 71,03 per maand

KENMERKEN

KENMERKEN GARAGE / MANTELWONING

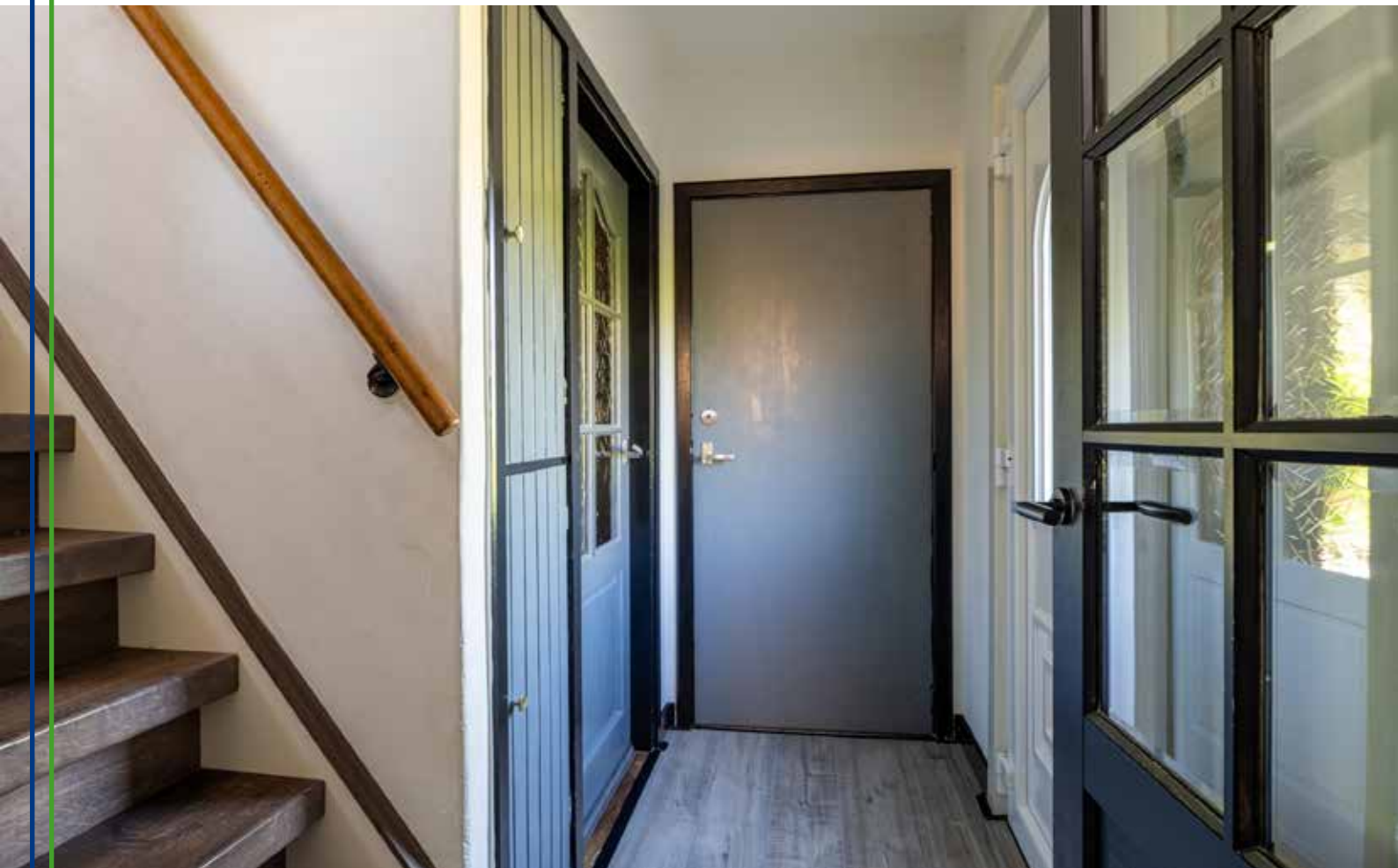
Inhoud ca.:	400 m ³		
Woonoppervlak ca.:	113 m ³	Totaal vloeroppervlak ca:	135 m ²
Aantal kamers:	4	Aantal slaapkamers:	2
Bouwaard:	Isolerende bouwblokken 33 cm muurdikte.		
Vloeren:	Begane grond van beton, verdieping houten balken.		
Kozijnen:	Kunststof.		
Isolatie:	Dak, gevels en vloeren plus dubbel glas.		
Keuken:	Moderne keuken voorzien van koelkast, spoelbak, mengkraan, koel-vriescombi en oven.		
Badkamer:	Inloopdouche, wastafel en toilet.		
Aantal toiletten:	1		
Verwarming:	Electrische vloerverwarming.		

BIJZONDERHEDEN

Informatieverstrekking:	Deze brochure beoogt u een goed beeld te geven van het aanbod en is met zorg samengesteld. Mochten er onverhoopt fouten of onvolkomenheden in voorkomen dan kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Dat geldt ook voor de opgegeven maten en indelingen.
Conditie:	In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom gesteld worden, te voldoen binnen 6 weken na de totstandkoming van de koopakte tenzij nadrukkelijk anders wordt overeengekomen.









HAGELNIEUW





SFEERVOL





EN SUITE













2E BADKAMER











VEEL GROEN







MANTELWONING









RUIME SLAAPKAMERS





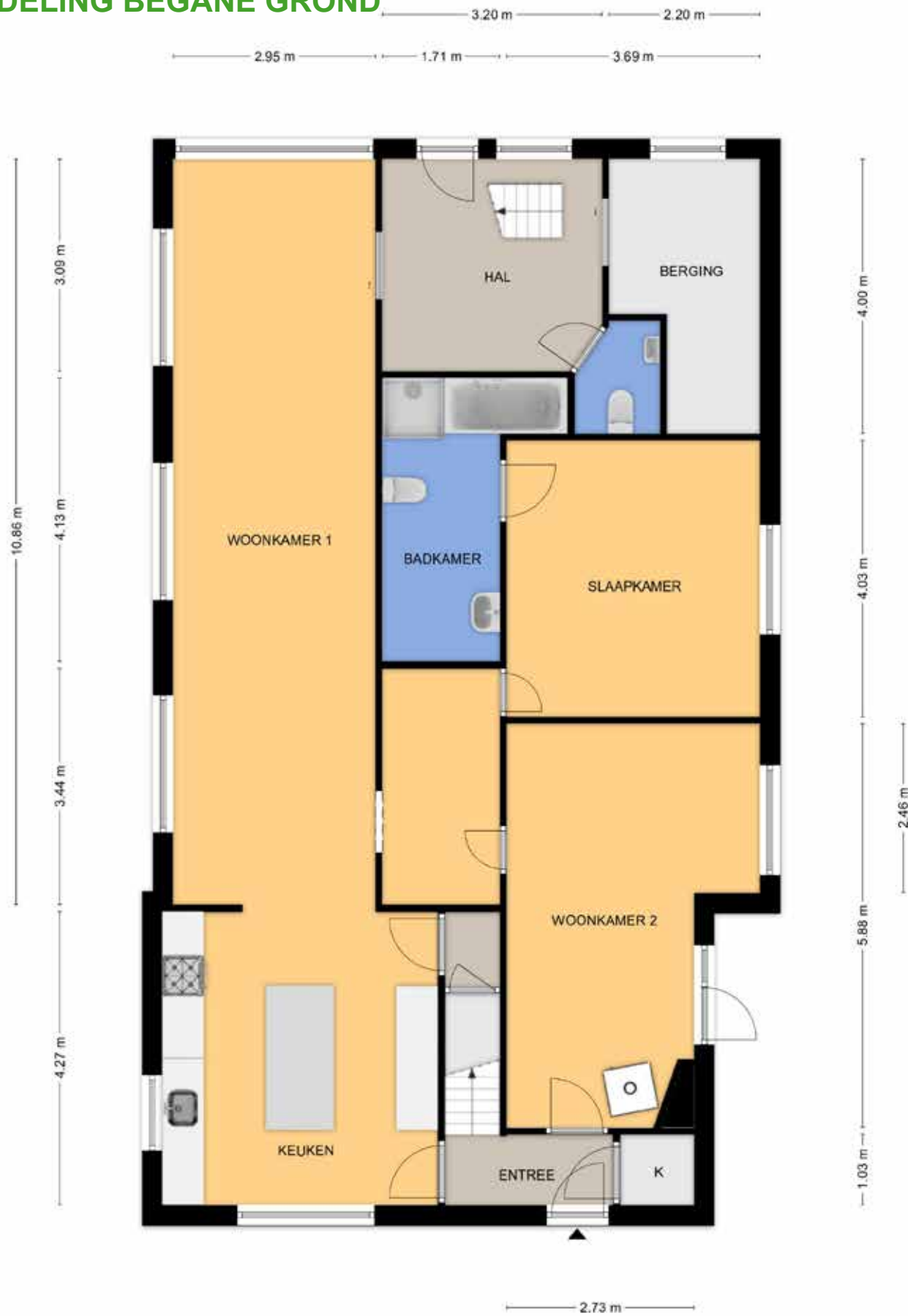




1.367 m2 RUST & RUIMTE!



INDELING BEGANE GROND



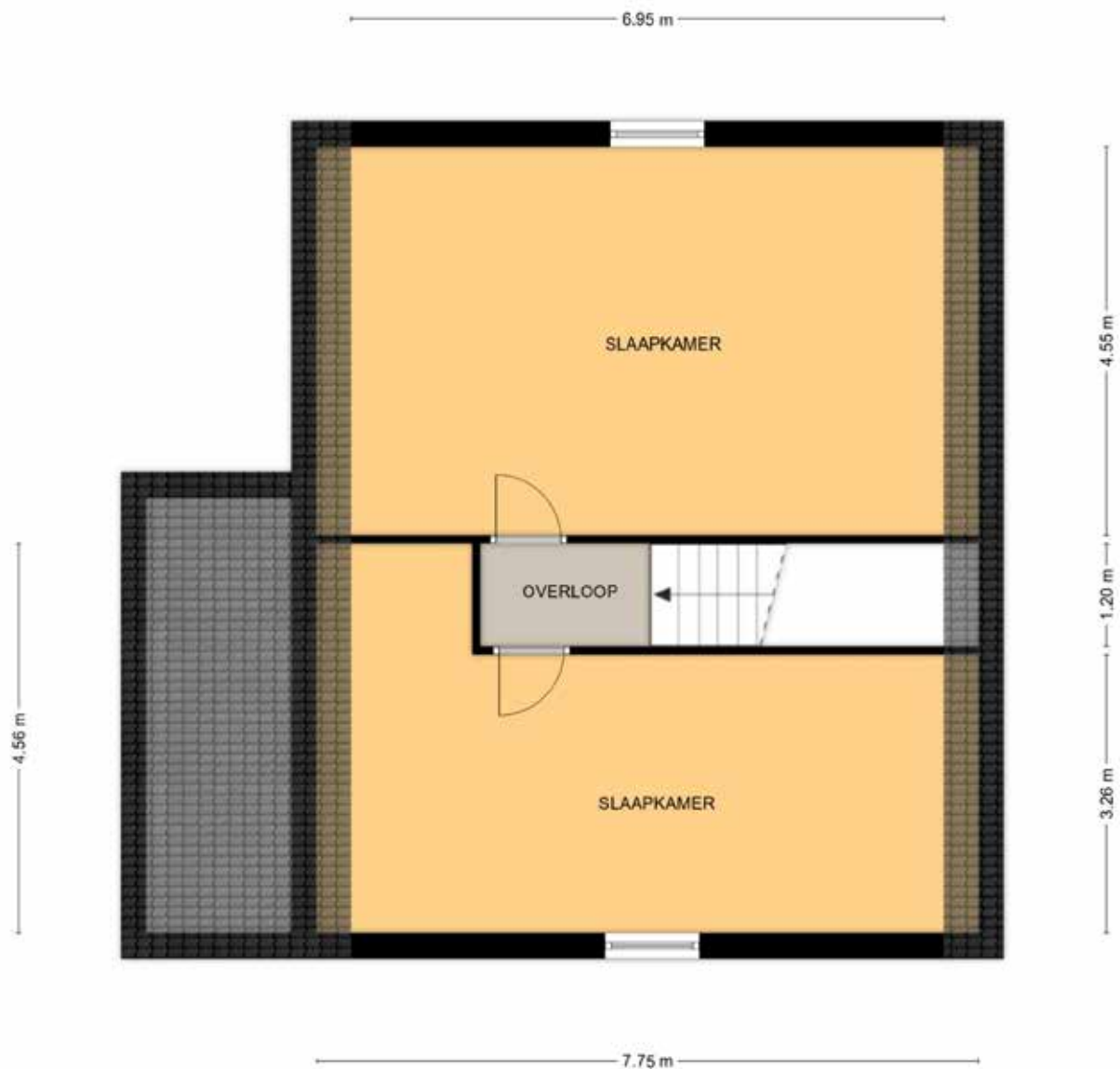
INDELING VERDIEPING



INDELING - garage en mantelwoning begane grond



INDELING garage en mantelwoning verdieping



LIJST VAN ZAKEN

	ter overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
ERF, TUIN & GEVEL				
tuinaanleg / sierbestrating / beplanting		V		
erfafscheiding		V		
veranda- en / of overkapping		V		
tuinhuisje / buitenberging		V		
tuinbank m.u.v. schommelbanken			V	
broeikas		V		
vlaggemast				V
voet droogmolen				V
buitenverlichting		V		
antenne				V
brievenbus		V		
rolluiken / buitenzonwering		V		

TOEGANG

(voor deur)bel		V		
veiligheidssloten				V
alarminstallatie				V

RAAM EN VLOERAFWERKING

zonwering binnen				V
gordijnrails		V		
gordijnen		V		
losse horren / rolhorren		V		
rolgordijnen / vouwgordijnen		V		
jaloezien / lamellen		V		
vloerbedekking / linoleum		V		
parket- / laminaat- / kurkvloer		V		

KLIMAATBEHEERSING

klokthermostaat		V		
rookmelders		V		
kachels		V		
zonnepanelen en omvormer		V		
airco		V		

LIJST VAN ZAKEN**KEUKEN EN BADKAMER**

keukenblok met bovenkasten, incl. verlichting
 keuken (inbouw) apparatuur
 inbouwverlichting / dimmers
 opbouwverlichting
 badkameraccessoires (planchet, spiegel,
 kranen, douchescherm)

ter
overname

blijft
achter

gaat
mee

n.v.t.

	V		
	V		
	V		
			V
	V		

ALGEMEEN

vaste kasten / spiegelwanden
 losse kasten / boeken- en legplanken
 tafels
 overige inbouwverlichting / dimmers
 overige opbouwverlichting
 wastafels met asseccoires
 toiletaccessoires (rolhouder, toiletbril, spiegel)
 sauna met toebehoren
 veiligheidsschakelaar wasautomaat
 (huis) telefoontoestellen

			V
		V	
			V
	V		
	V		
	V		
	V		
			V
	V		
			V

OVERIGEN

waterontharder
 waterpomp en beregeninginstallatie tuin

	V		
	V		

MANTELWONING

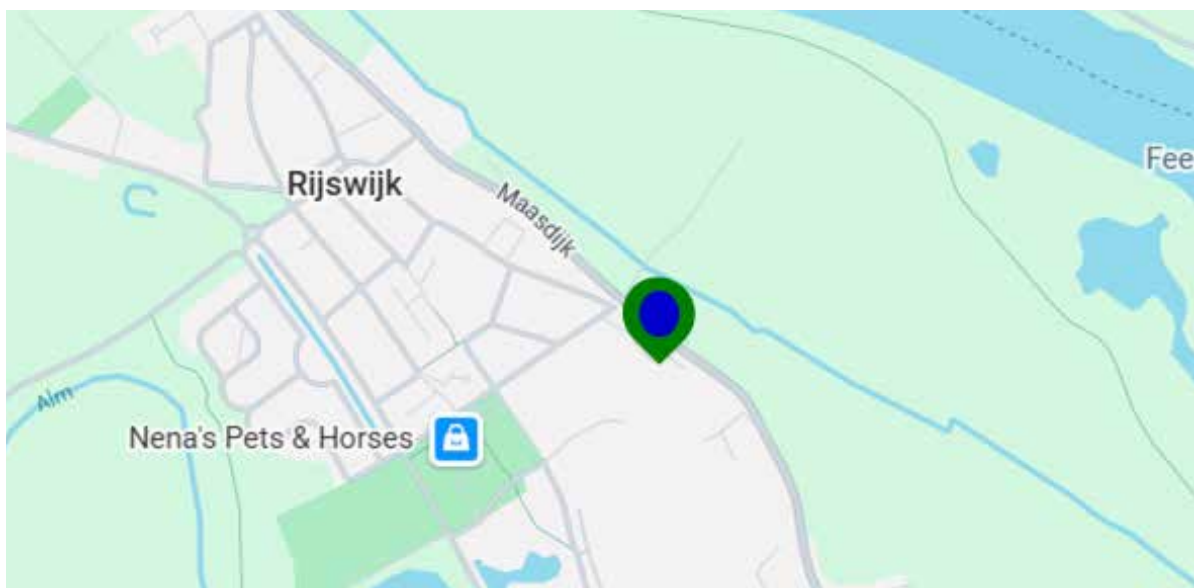
**Hetgeen in de hoofdwoning achterblijft,
 blijft ook in de mantelwoning achter.**

KADASTER

Kadastraal bekend gemeente Altena, Woudrichem sectie H, nummer 2318 groot 13 are en 67 centiare (1.367 m2)



LOCATIE



KOPERS INFORMATIE

Wie op het punt staat een huis te kopen, wordt geconfronteerd met diverse vragen. De makelaarspraktijk leert dat weinig mensen precies weten hoe de vork in de steel zit, terwijl de belangen groot zijn.

Kosten koper (k.k.)

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

Overdrachtsbelasting:	belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning.
Kosten transportakte:	bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven.
Financiering:	indien u een hypotheek nodig heeft wordt u geconfronteerd met: advieskosten voor de financiering; taxatiekosten voor het verkrijgen van de hypotheek; kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris.

Eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet, of als zijn makelaar nadrukkelijk aangeeft in onderhandeling te zijn. Indien partijen 'onder bod' zijn, mag een belangstellende wel een bod doen, maar de verkopende makelaar gaat daar pas op in als de onderhandelingen met de eerste bieder zijn beëindigd. Overigens mag er wel worden onderhandeld met meerdere partijen, mits de makelaar dit kenbaar maakt. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende partij besluiten de onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Vervolgens kan hij bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kans hebben een bod uit te brengen.

Optie

Een optie is een eerste recht van koop, wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat koper. Gedurende de optieperiode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

Biedingprocedure

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Een onderhandelbaar bod wordt besproken met de verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Aanvaarding van een bod (zowel schriftelijk als mondeling) doet de koop tot stand komen. Als de verkopende partij het bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden ook de koop tot stand brengen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkoper eerder heeft gedaan dan komt het eerdere bod te vervallen. Dus ook als partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om zijn tegenbod weer te verhogen en de koper kan zijn bod weer verlagen. Een bod kan worden herroepen zolang het niet is aanvaard, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verboden.

Bod

in een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven.

- geboden koopsom
- datum van aanvaarding
- eventuele overname van roerende goederen
- eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.

U dient in uw bod te vermelden dat dit "onder voorbehoud is".

Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens de onderhandelingen kunnen partijen het mondeling eens worden over zaken als prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden. De verkopende makelaar legt deze afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Nadat beide partijen deze akte hebben ondertekend, ontvangt de koper een afschrift hiervan. Vanaf dat moment gaat voor de koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de koop. Daarna is hij onherroepelijk, behoudens de ontbindende voorwaarden.'

Word je automatisch koper als je de vraagprijs biedt?

Deze misvatting geeft vaak aanleiding tot teleurstellingen. De vraagprijs is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is niets anders dan het doen van een bod. De verkoper bepaalt of hij dat bod aanvaardt of niet, en of hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Waar staat de makelaar?

Soms ontstaat er verwarring omdat de koper ten onrechte veronderstelt dat de verkopende makelaar ook zijn belangen behartigt. Daardoor kunnen er vervelende situaties ontstaan. Een makelaar behartigt in principe alleen de belangen van degene die hem inschakelt. Het kan daarom raadzaam zijn een eigen makelaar in de arm te nemen, zowel bij koop als bij verkoop van een woning.'

Informatie en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en onzichtbare gebreken die hem bekend zijn melden aan de potentiële kopers. Ook informatie over bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet hij zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard zelf een makelaar inschakelen om hem bij de koop te begeleiden. Wij gaan ervan uit dat u als koper, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Asbest clausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen die gebouwd zijn voor deze periode een asbestclausule op in het koopcontract.

Wanneer u meer wilt weten over asbest in en om het huis kunt u contact opnemen met VROM, telefoonnummer: 0900-8052

Koopakte

In de koopakte worden de gemaakte afspraken vastgelegd, zoals koopsom, datum van aanvaarding en eventuele ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van een financiering. Ook wordt een waarborgsom of bankgarantie opgenomen van 10% van de koopsom. Deze wordt binnen 5 weken na overeenstemming van de verkoop en koop, op de rekening van de notaris gestort of afgegeven als bankgarantie. De notaris maakt vervolgens een conceptakte die alvast kan worden doorgenomen.

Oplevering

Het pand dient te worden opgeleverd in de toestand waarin de koper de zaak bezichtigd en aangetroffen heeft met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

Voor meer informatie

Neem vrijblijvend contact met ons op. Zie de contactgegevens onderaan deze pagina. Wij helpen u graag!



Angelique Verbeek
Woningstyling & Bureau manager

Jan Kant
Makelaardij & advies

Maas & Merwe

M A K E L A A R D I J

T. 06 - 36 211 440 · info@maasenmerwe.nl · www.maasenmerwe.nl

Nijverheidstraat 43 · Wijk en Aalburg en Arlo 110 - Roermond