

# Rijswijk

Koopmansstraat 1 F104



te koop

Vraagprijs  
€ 475.000,- k.k.



# Makelaar

## Maak kennis met de makelaar in Nootdorp

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Ruseler & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. De regio Pijnacker - Nootdorp kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Raymond**  
**Stolk**

Directeur Ruseler & Van Herk Makelaars  
NVM Register Makelaar - Taxateur  
06 45 50 61 08  
raymond@ruselerenvanherk.nl

# Omschrijving

## SLIM OPGEDEELD APPARTEMENT MET TWEE WOONEENHEDEN:

Aan de Koopmansstraat vind je dit moderne en instapklare appartement in het rustige 'Havenkwartier' in Rijswijk. Het appartement is in 2021 opgeleverd en is net even anders dan andere. Het geheel is namelijk opgesplitst in twee afzonderlijke appartementen, ieder met een eigen entree (één adres!). Ideaal voor starters die slim willen wonen, maar ook perfect voor jonge doorstromers die samen willen kopen of werken aan huis willen combineren met privé. Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats bij het complex

Met een totaal woonoppervlakte van circa 104 m<sup>2</sup>, verdeeld over ca. 59 m<sup>2</sup> en 45 m<sup>2</sup>, heb je hier verrassend veel mogelijkheden. De afwerking van beide ruimten is strak en modern, precies wat je zoekt als je geen zin hebt om te klussen. Denk aan nette wanden, een moderne keuken en een frisse badkamer. Alles voelt licht, verzorgd en direct klaar voor gebruik. Dit is zo'n plek waar je je spullen neerzet en kunt beginnen.

Het complex waar het appartement in ligt is een getransformeerd kantoorgebouw met gunstige ligging op loopafstand van Oud-Rijswijk en diverse openbaarvervoervoorzieningen. Met de auto bereikt u binnen enkele minuten de belangrijkste uitvalswegen (A4, A12 en A13). In de directe omgeving vindt u daarnaast scholen, sportvoorzieningen en groenstroken voor ontspanning en recreatie.

## LICHTE LEEFRUIMTE MET MODERNE UITSTRALING.

Wat direct opvalt bij binnenkomst is de hoeveelheid licht. Grote raampartijen zorgen voor een open en ruimtelijk gevoel. De woonkamer staat in directe verbinding met de keuken, waardoor een fijne leefruimte ontstaat waar je makkelijk een zit- en eethoek combineert. De keukens zijn beide modern uitgevoerd met strakke fronten en ingebouwde apparatuur. Of je nu snel iets klaarmaakt of uitgebreid kookt, alles is binnen handbereik. De neutrale afwerking zorgt ervoor dat je hier eenvoudig je eigen stijl aan toevoegt. Ook het tweede appartement heeft een prettige indeling met een eigen leefruimte en moderne keukenopstelling. Hierdoor zijn beide ruimten volledig zelfstandig te gebruiken. Dat maakt dit huis extra interessant voor verschillende woonvormen.



# Omschrijving

## TWEE APPARTEMENTEN/WOONRUIMTEN (ÉÉN ADRES), VEEL MOGELIJKHEDEN

De kracht van dit huis zit in de indeling. Met twee afzonderlijke appartementen en eigen entrees kun je hier alle kanten op. Denk aan dubbele bewoning of een combinatie van wonen en werken.

In totaal beschikt het geheel over vier kamers, waaronder twee slaapkamers. De ruimtes zijn logisch ingedeeld en voelen efficiënt aan. De badkamer is modern en strak afgewerkt met een inloopdouche, wastafelmeubel en eigentijdse betegeling. Alles sluit aan bij de bouwkwiteit van 2020: fris, comfortabel en onderhoudsarm.

De ruimte op de begane grond beschikt daarnaast over een voortuin op het zuidwesten. Hier kun je na een werkdag nog even lekker in de zon zitten. Een fijne extra die het wooncomfort compleet maakt.

### Bijzonderheden:

- Eigen grond
- opgesplitst appartement in 2 wooneenheden
- Eigen parkeerplaats
- Gunstige ligging nabij winkels en openbaar vervoer
- Voortuin gelegen op het zuidwesten
- Actieve VvE € ca. 200,- p/mnd
- Woonoppervlakte: ca. 104 m<sup>2</sup> (opgedeeld in ca. 59 m<sup>2</sup> en 45 m<sup>2</sup>)
- 2 verdiepingen waarvan één op de begane grond en één op de 1e verdieping
- Energielabel
- Oplevering in overleg.
- Verkoopvoorwaarden Ruseler & Van Herk Makelaars van toepassing.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden".

### Gebruiksoppervlakte woningen

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**104 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2020**



Slaapkamers

**2**



Perceeloppervlakte

**0 m<sup>2</sup>**

Soort	beneden + bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	104 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	375 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2020
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2020)
Isolatie	volledig geïsoleerd



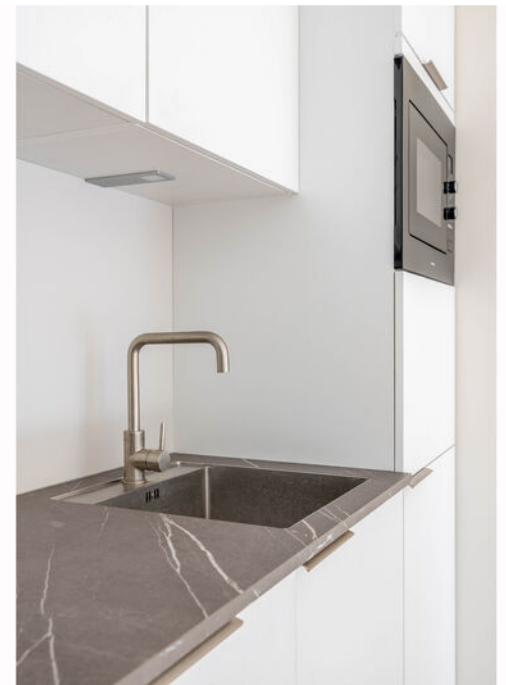








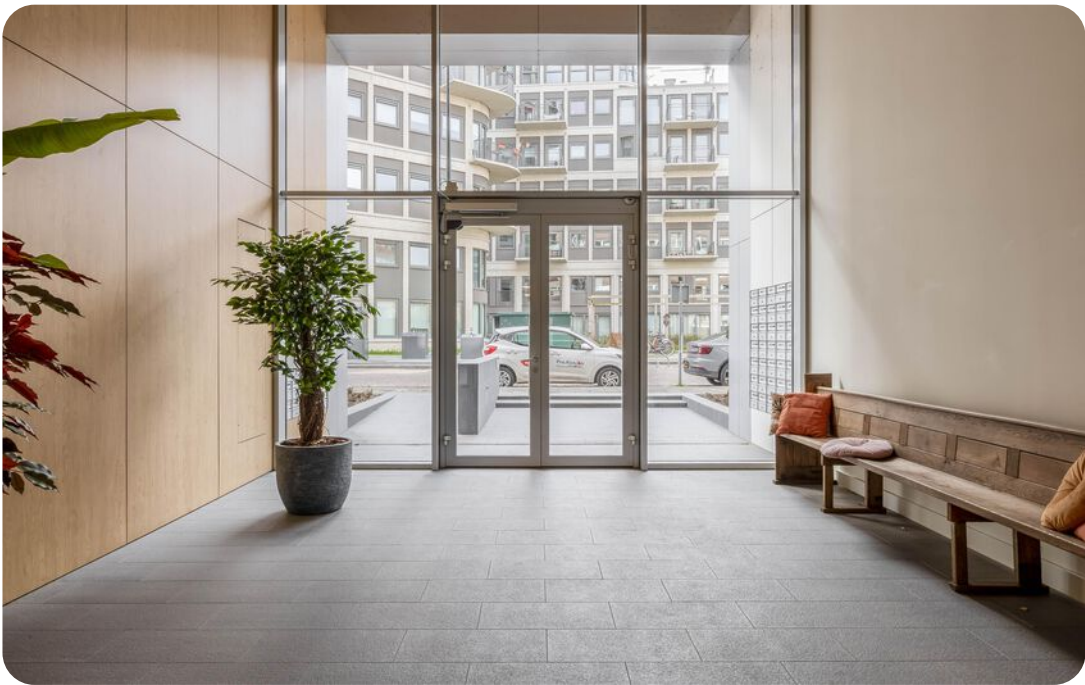












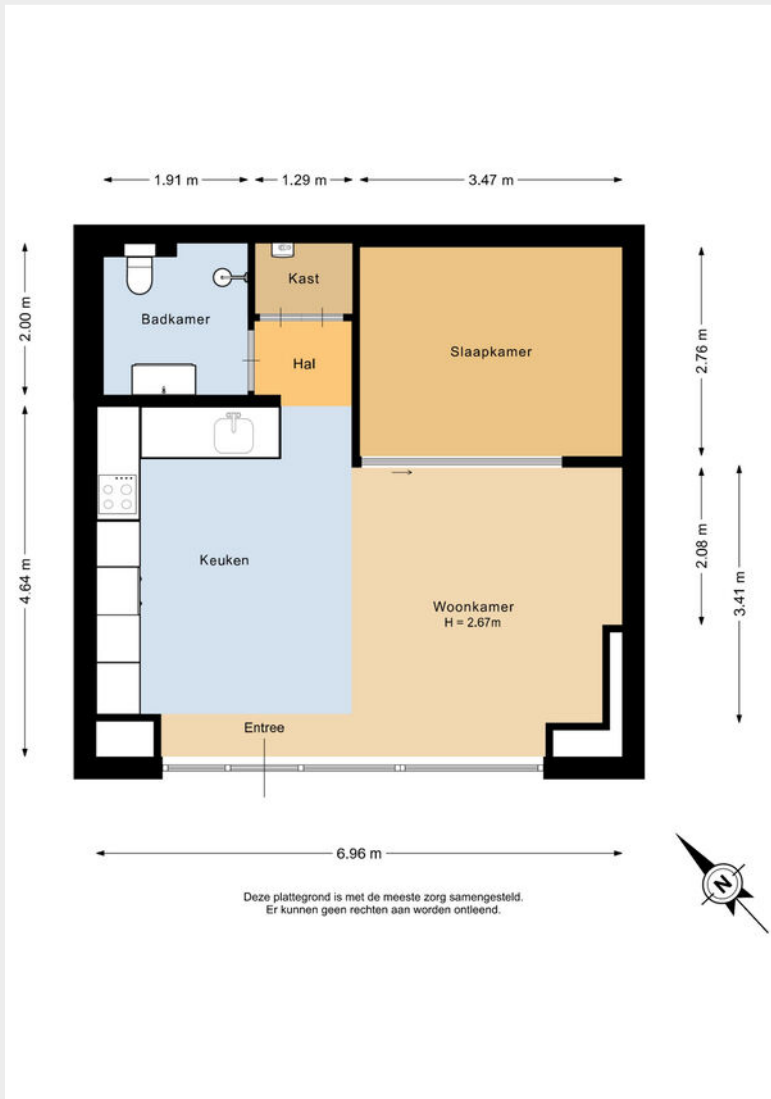
# Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website ([vanherk.nl](http://vanherk.nl)), voor het bekijken van de woningvideo.





# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken garderobekast en technische kast begane grond	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Aankoopbegeleiding

## **Droom je alvast over jouw nieuwe interieur? Dan nemen wij de aankoop van jouw droomhuis uit handen**

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio (Pijnacker, Nootdorp en Haaglanden) en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

## **Wij handelen volledig in jouw belang:**

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



# Huis verkopen>

## Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

## Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in de regio Pijnacker - Nootdorp. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

## Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

## Neem contact op met onze vestiging:

Ruseler & Van Herk Makelaars  
Zilveren Zweep 2  
2632 GP Nootdorp

015 310 9094  
info@ruselerenvanherk.nl



# Extra>informatie>

## Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze adviseur van Haaglanden Hypotheek.

## Oriëntatiegesprek

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

## Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVT en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Ruseler & Van Herk Makelaars heeft NRVT gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





**Raymond>  
Stolk>**

Directeur Ruseler & Van Herk Makelaars  
NVM Register Makelaar – Taxateur  
06 45 50 61 08  
raymond@ruselerenvanherk.nl



**Twan>  
Wubben>**

NVM Makelaar  
06 17 77 45 46  
twan@ruselerenvanherk.nl



**Xander>  
Stoel>**

Vastgoedadviseur  
015 310 9094  
info@ruselerenvanherk.nl



**Diana>  
de Gunst>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
015 310 9094  
info@ruselerenvanherk.nl



**Rosanne>  
de Beun>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
015 310 9094  
info@ruselerenvanherk.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

015 310 9094  
info@ruselerenvanherk.nl  
ruselerenvanherk.nl

# Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

# Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

**N.B.** Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





**ruseler**>  
**&>van>herk**>  
makelaars>

**Contactgegevens**>

015 310 9094

[info@ruselerenvanherk.nl](mailto:info@ruselerenvanherk.nl)

[ruselerenvanherk.nl](http://ruselerenvanherk.nl)

