

Rijswijk

Daniël Catterwijkstraat 73



te koop

Vraagprijs
€ 345.000,- k.k.



Makelaar

Maak kennis met de makelaar in Nootdorp

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Nootdorp 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.



Twan
Wubbe

NVM Makelaar

06 17 77 45 46
twan@ruselerenvanherk.nl

Omschrijving

Ruime portiekwoning met zonnige voortuin, achterbalkon en multifunctioneel souterrain nabij het centrum van Rijswijk

Op een uitstekende locatie in Rijswijk bevindt zich deze goed onderhouden 3-kamer parterrewoning met een woonoppervlakte van circa 90 m², een zonnige voortuin op het zuidwesten, een balkon over de volle breedte aan de achterzijde én een bijgetrokken souterrain dat volop mogelijkheden biedt. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen en beschikt over een praktische indeling met twee slaapkamers en een royale extra ruimte in het souterrain, ideaal als hobbyruimte, thuiswerkplek of logeerkamer.

De woning is gunstig gelegen op loopafstand van het gezellige oude centrum van Rijswijk, de winkels aan het Hendrik Ravesteijnplein, diverse openbaarvervoervoorzieningen waaronder buslijn 23 (Scheveningen-Kijkduin) en het groene Rijswijkse Bos. Ook uitvalswegen richting Den Haag, Rotterdam en Delft zijn eenvoudig bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via het afgesloten portiek met brievenbussen en bellentableau bereikt u de entree van de woning. De ruime hal beschikt over een vaste kast met meterkast en geeft toegang tot alle vertrekken.

De lichte woonkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en vormt het centrale leefgedeelte. Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar het souterrain. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en oven. Vanuit de keuken heeft u toegang tot het achterbalkon dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Op het balkon bevinden zich twee praktische bergkasten en tevens de opstelplaats van de cv-combiketel.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide met directe toegang tot het balkon.



Omschrijving

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een ruime (regen)douche en een wastafelmeubel. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet met fonteintje.

Aan de voorzijde van de woning ligt de zonnige privé voortuin van circa 21 m², gelegen op het zuidwesten. Een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten.

Souterrain

Een bijzonder pluspunt van deze woning is het bij de woning betrokken souterrain. Deze verdieping is in 2024 volledig gerenoveerd en daardoor uitstekend bruikbaar als extra leefruimte. Tijdens de renovatie is het souterrain voorzien van isolatie, zijn de ramen vervangen door dubbel glas en is een mechanisch ventilatiesysteem aangebracht, wat zorgt voor een comfortabel en gezond binnenklimaat. Het souterrain is ingedeeld in een praktische was- en bergruimte en een royale multifunctionele ruimte. Deze ruimte leent zich uitstekend als hobbykamer, thuiswerkplek, fitnessruimte, atelier of logeerkamer.

Bijzonderheden

- Goed onderhouden 3-kamer portiekwoning;
- Gebouwd in 1956;
- Gelegen op eigen grond;
- Woonoppervlakte circa 90 m²;
- Twee slaapkamers;
- Bijgetrokken souterrain met multifunctionele ruimte;
- Souterrain in 2024 volledig gerenoveerd;
- Zonnige voortuin op het zuidwesten van circa 21 m²;

- Balkon over de volle breedte aan de achterzijde;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen;
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel;
- Energielabel D;
- Gunstige ligging nabij winkels, openbaar vervoer, het oude centrum van Rijswijk en het Rijswijkse Bos;
- Goede bereikbaarheid richting uitvalswegen;
- Betaald parkeren van maandag t/m zondag tussen 18.00 en 24.00 uur, bewonersvergunning mogelijk.
- Ruseler & Van Herk Makelaars verkoopvoorwaarden zijn van toepassing;
- Oplevering in overleg.

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

90 m²



Bouwjaar

1956



Slaapkamers

2



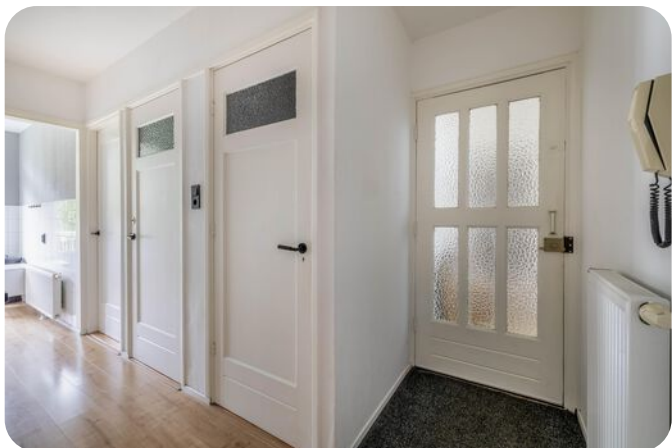
Perceeloppervlakte

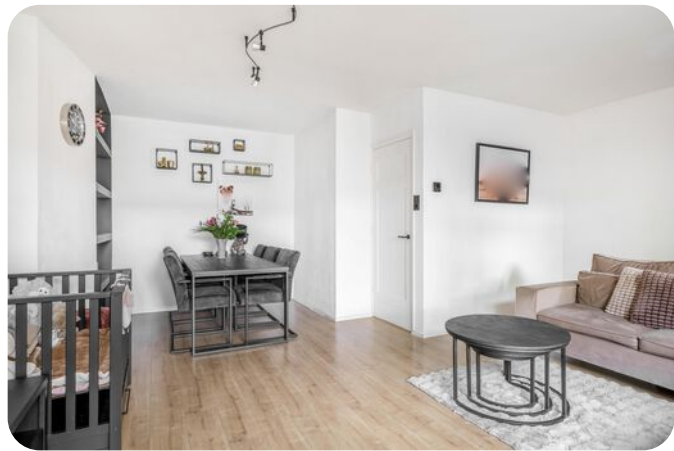
0 m²

Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	90 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	293 m ³
Bouwjaar	1956
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2015)
Isolatie	dubbel glas

D

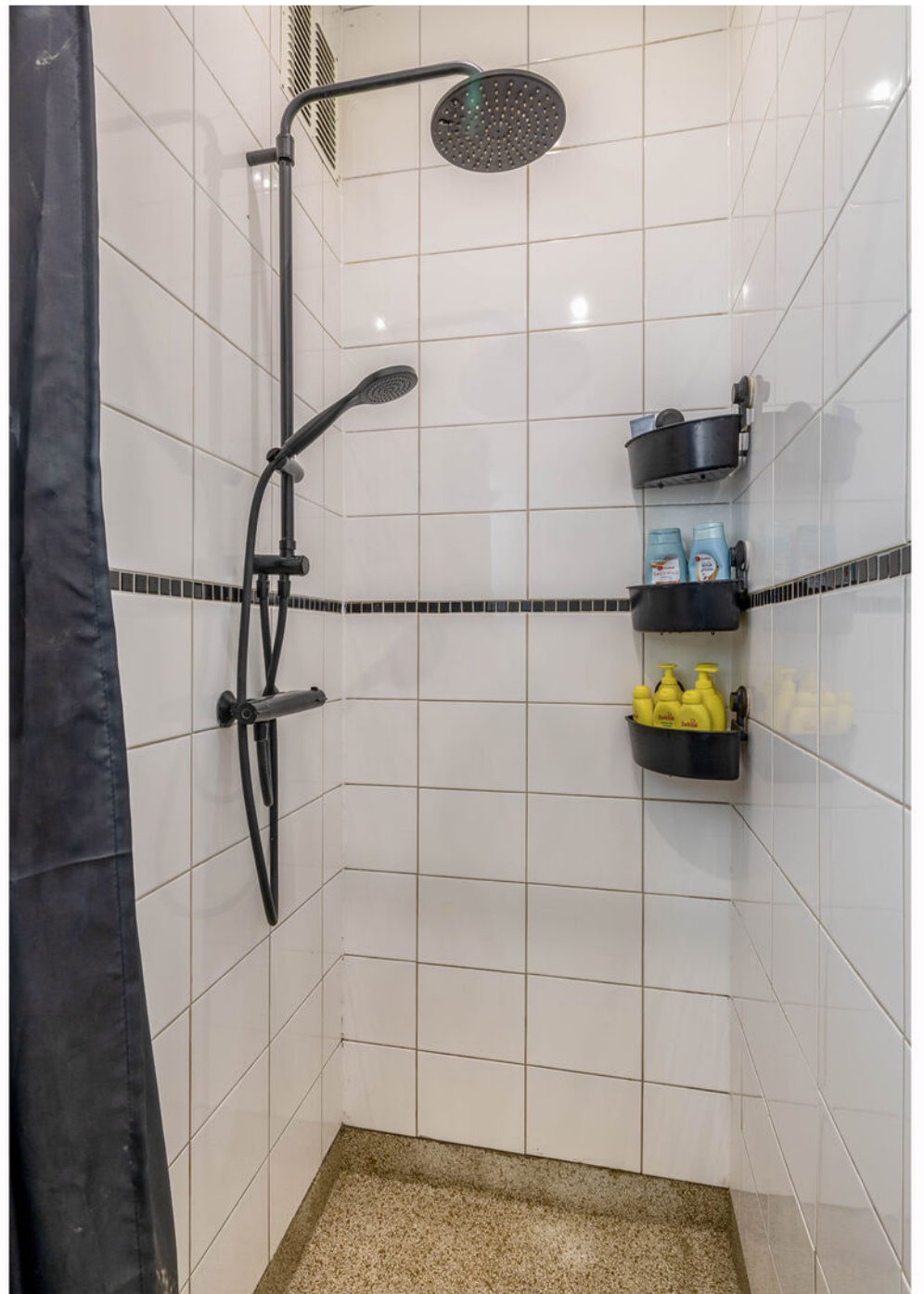




















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Daniël Catterwijkstraat 73

Postcode/plaats

2282 HL Rijswijk

Sectie/perceel

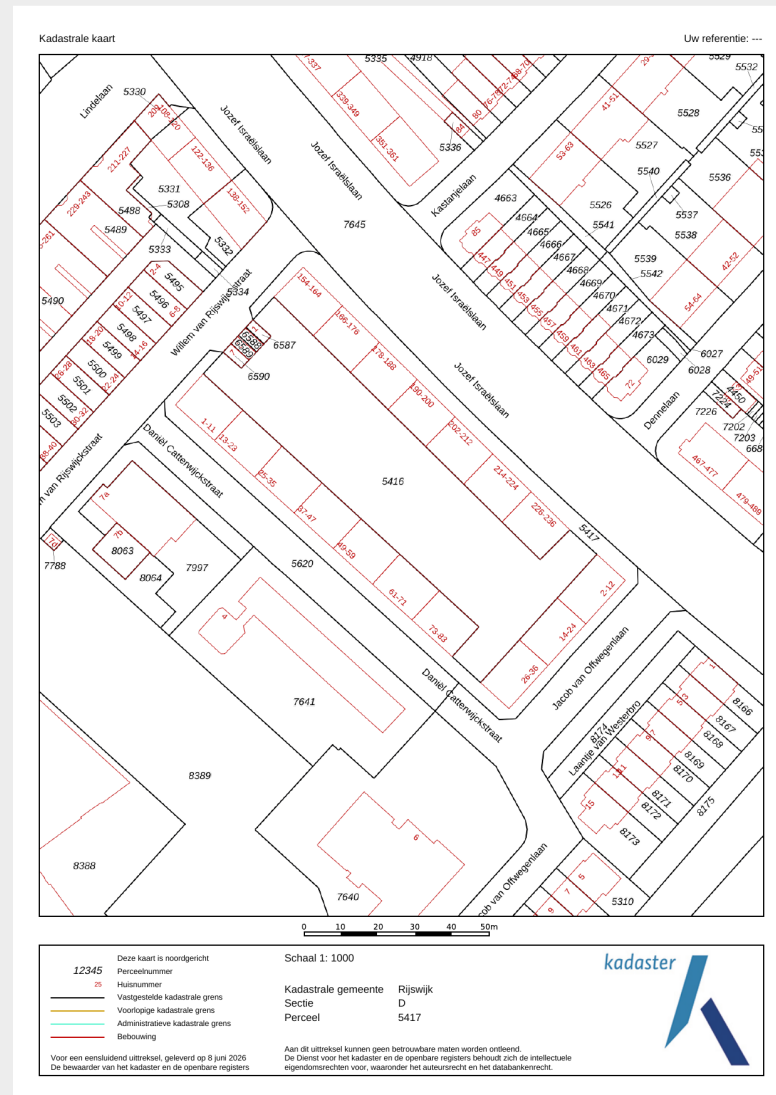
Sectie D, nummer 6573

Kadastraal eigendom

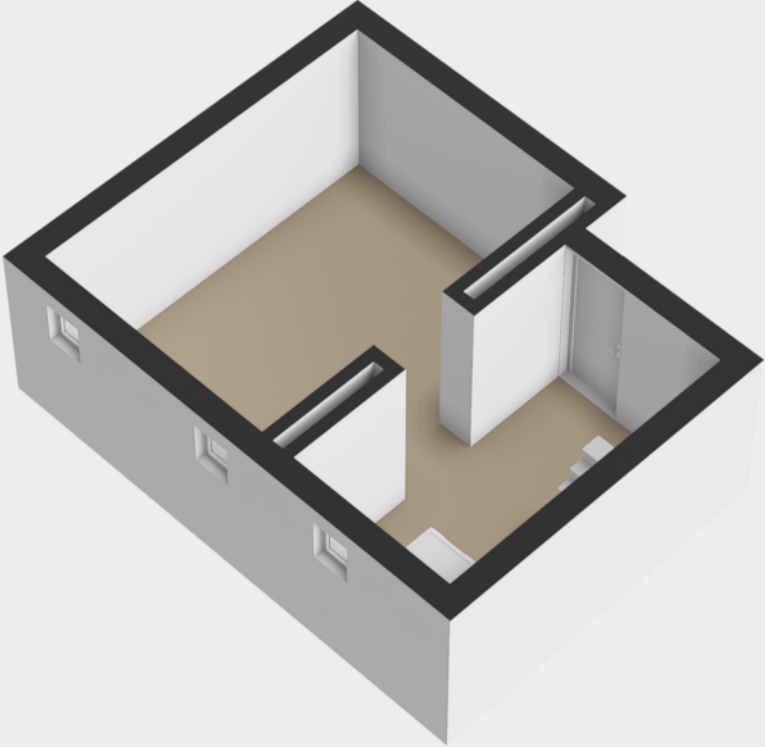
Volle eigendom

Perceelpervlakte

0 m²



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast in de slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--	------------------	-------------	-----------------

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--	------------------	-------------	-----------------

Tuin - Inrichting

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



**Mark>
de Koning>**

NVM Makelaar
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. Beziichtiging 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

ruselerenvanherk.nl

