

TE KOOP

Rijstkamp 51

's-Gravenhage



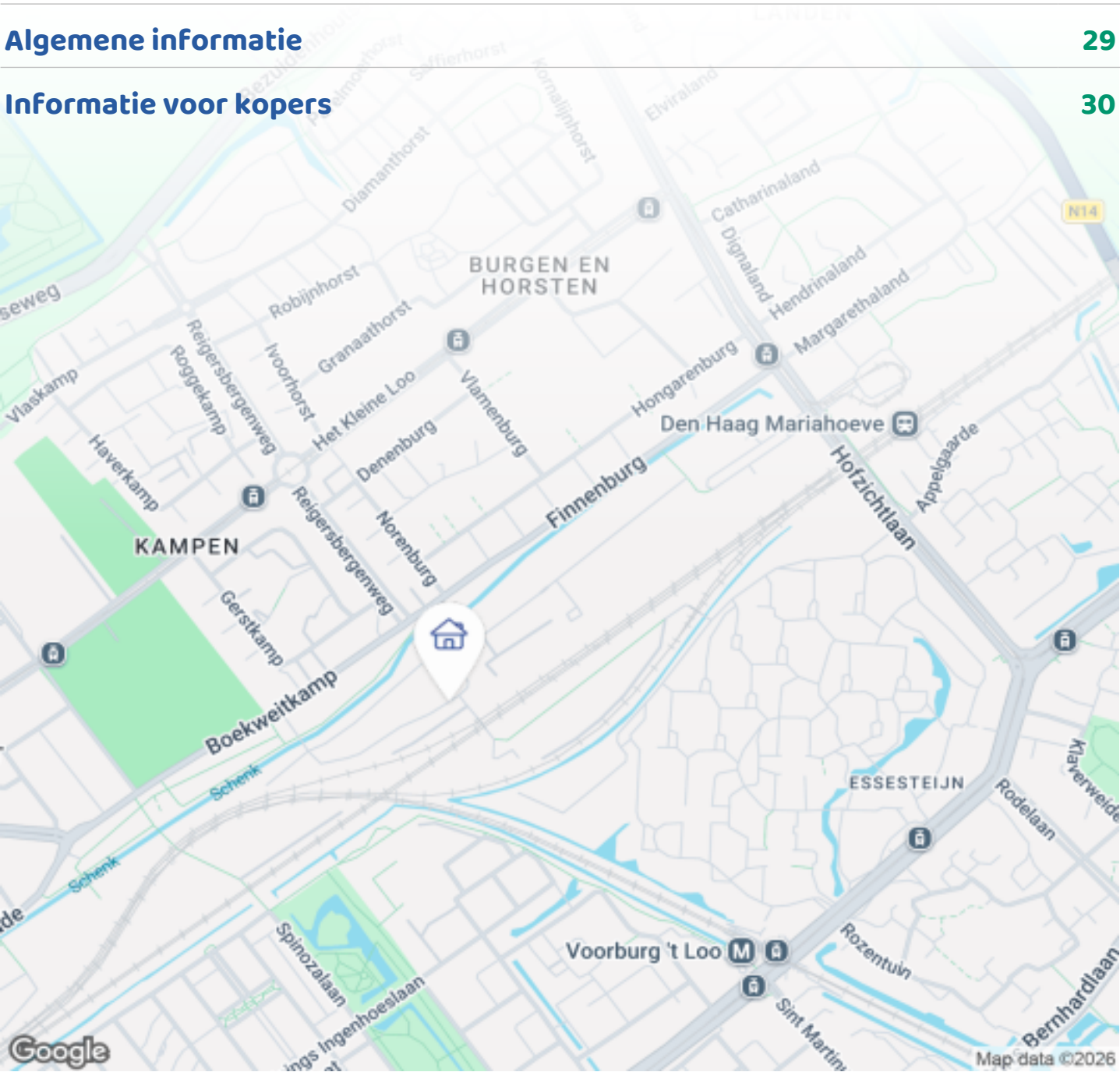
Vraagprijs

€ 825.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Rijstkamp 51, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

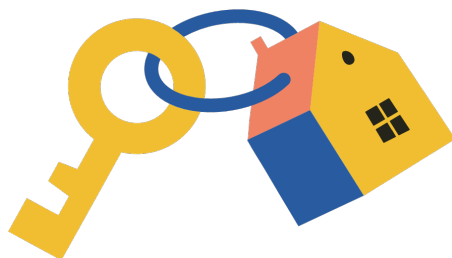


--- ENGLISH TEXT BELOW ---

Welkom in de geliefde en groene wijk Tuinen van Wils. Deze moderne, duurzame en volledig instapklare eengezinswoning biedt circa 144 m² woonoppervlak en beschikt over vijf slaapkamers. De hoge plafonds van 2,65 meter en de hoogwaardige afwerking zorgen voor een lichte en ruimtelijke uitstraling.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke omgeving met volop wandelpaden, speeltuinen en een kinderboerderij in de directe nabijheid. De architectuur is geïnspireerd op het werk van Jan Wils en gerealiseerd in de Schenkzone. De combinatie van karakteristieke baksteenarchitectuur, een strak plat dak en 12 zonnepanelen geeft het geheel een eigentijdse en duurzame uitstraling. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen en middelbare scholen, waaronder de internationale British School.

BEREIKBAARHEID



Woningbrochure: Rijstkamp 51, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning ligt op een zeer strategische locatie. Het centrum van Den Haag bevindt zich op circa 15 minuten fietsen. Op loopafstand liggen een supermarkt en de gezellige Theresiastraat met een breed aanbod aan winkels en restaurants. De bereikbaarheid met de auto is uitstekend dankzij de nabijheid van de uitvalswegen A4, A12, A44 en N44. Openbaar vervoer is eveneens goed geregeld: tram 6 richting het centrum en Den Haag Centraal ligt op loopafstand, en de stations Mariahoeve en Den Haag Laan van NOI zijn binnen circa 5 minuten fietsen bereikbaar. De omgeving biedt daarnaast volop groen. Parken zoals het Haagse Bos, Landgoed Marlot en Landgoed Clingendael liggen op loop- of fietsafstand. Het strand van Scheveningen is in ongeveer 25 minuten per fiets te bereiken. Ook het winkelcentrum Mall of the Netherlands ligt op slechts 5 tot 10 minuten rijden of fietsen.

INDELING

BEGANE GROND

De woning wordt betreden via een ruime verzorgde voortuin. Entreehal met kapstok. Apart toilet met fonteintje. Vanuit de hal een deur naar de woonkamer en de open keuken met eetgedeelte. De luxe keuken is uitgevoerd met een stenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, twee ovens (combi-oven/magnetron en oven met pyrolysefunctie), vaatwasser, een inductiekookplaat en een afzuigkap. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor extra bergruimte. De lichte woonkamer beschikt over openslaande deuren naar de zonnige achtertuin van circa 58 m², gelegen op het zuiden en voorzien van veel privacy. De tuin heeft een achterom via een brandgang en beschikt over een vrijstaande berging voor fietsen en opslag.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met drie slaapkamers en luxe badkamer. De luxe badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel met verwarmde spiegel, designradiator en toilet.

TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime hoofdslaapkamer van 23 m² (met royale kledingkast) en een tweede slaapkamer van 12,3 m². Verder bevindt zich eveneens op de tweede verdieping de wasruimte en opstelplaats voor de warmtepomp en mechanische ventilatie.

DUURZAAMHEID

De woning is uitgevoerd met Energielabel A, volledig geïsoleerd en voorzien van geluidsreducerend hoogrendementsglas. Daarnaast beschikt het huis over 12 zonnepanelen, vloerverwarming en een elektrische boiler van 300 liter. De woning is volledig gasloos en ontworpen om circa 10% energiezuiniger te zijn dan de destijds geldende overheidsnormen. Het bouwjaar is 2020, waardoor de toegepaste technieken en materialen voldoen aan de moderne standaarden voor duurzaam en comfortabel wonen. De woning heeft een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 0, dit zorgt voor zeer lage jaarlijkse energiekosten.

PARKEREN

Openbare parkeergelegenheid op ca. 20 meter, inclusief laadpunt. Extra parkeermogelijkheden voor bezoekers in de wijk.

SAMENVATTING:

Eigen grond

Woonoppervlakte 144 m², conform meetmethode NEN 2580

Energielabel A en volledig gasloos

12 zonnepanelen zorgen voor zeer lage energielasten

Volledig geïsoleerd (dak-, gevel- en vloerisolatie) (bouwjaar 2020)

PVC-vloer met houtlook

Warmtepomp en uiterst energiezuinig systeem

Balansventilatie met WTW

Vloerverwarming op elke verdieping

Uitbreidingsmogelijkheid van de woonkamer tot 2,5 m diep, vergunningsvrij

Zonnige achtertuin met veel privacy op het zuidoosten, met achterom en berging

Actieve VvE voor onderhoud geluidsscherm - €44,74 per kwartaal

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Meubilair ter overname mogelijk
Oplevering in overleg, kan snel

--- ENGLISH ---

Welcome to the beloved and green neighbourhood Tuinen van Wils. This modern, sustainable and fully move-in ready family home offers approximately 144 m² of living space and features five bedrooms. The high ceilings of 2.65 metres and the high-quality finishes create a bright and spacious atmosphere.

The house is located in a quiet, child-friendly area with plenty of walking paths, playgrounds and a petting farm nearby. The architecture is inspired by the work of Jan Wils and built in the Schenkzone. The combination of characteristic brick architecture, a sleek flat roof and 12 solar panels gives the property a contemporary and sustainable appearance. Several primary and secondary schools are located in the neighbourhood, including the international British School.

Accessibility

The property is situated in a highly strategic location. The city centre of The Hague is about 15 minutes by bike. Within walking distance you will find a supermarket and the lively Theresiastraat with a wide range of shops and restaurants. Car access is excellent thanks to the nearby A4, A12, A44 and N44 motorways. Public transport is also well arranged: tram 6 towards the city centre and Den Haag Central Station is within walking distance, and the stations Mariahoeve and Den Haag Laan van NOI are reachable within about 5 minutes by bike. The area offers plenty of greenery. Parks such as Haagse Bos, Landgoed Marlot and Landgoed Clingendael are within walking or cycling distance. The Scheveningen beach can be reached in about 25 minutes by bike. The Mall of the Netherlands is only 5–10 minutes away by car or bike.

Layout

Ground Floor

The house is entered through a spacious, well-maintained front garden. Entrance hall with coat area.

Separate toilet with washbasin. From the hall, a door leads to the living room and open kitchen with dining area. The luxury kitchen features a stone countertop and various built-in appliances, including a fridge and freezer, two ovens (combi oven/microwave and oven with pyrolysis function), dishwasher, induction hob and extractor. The space under the stairs is a practical storage. The bright living room has French doors opening onto the sunny south-facing rear garden of approx. 58 m², offering plenty of privacy. The garden has a back entrance via an alley and includes a detached shed for bicycles and storage.

First Floor

Here are situated three bedrooms and a luxury bathroom. The bathroom is equipped with a bathtub, walk-in shower with rain shower, double washbasin with heated mirror, designer radiator and toilet.

Second Floor

On the second floor you will find a spacious master bedroom of 23 m² (with large wardrobe) and a second bedroom of 12.3 m². This floor also houses the laundry room and the installation space for the heat pump and mechanical ventilation.

Sustainability

The house has Energy Label A, is fully insulated and fitted with sound-reducing high-efficiency glass. It also features 12 solar panels, underfloor heating and a 300-litre electric boiler. The property is completely gas-free and designed to be approximately 10% more energy-efficient than the government standards at the time. Built in 2020, the home meets modern standards for sustainable and comfortable living. The EPC (Energy Performance Coefficient) is 0, resulting in very low annual energy costs.

Parking

Public parking is available about 20 metres away, including a charging point. Additional visitor parking is available throughout the neighbourhood.

Summary

Freehold property

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Living area 144 m² (NEN 2580)

Energy Label A, fully gas-free

12 solar panels for very low energy costs

Fully insulated (roof, walls, floor) – built in 2020

Wood-look PVC flooring

Heat pump and highly energy-efficient system

Balanced ventilation with heat recovery (WTW)

Underfloor heating on every floor

Possibility to extend the living room by up to 2.5 m without a permit

Sunny southeast-facing garden with lots of privacy, back entrance and shed

Active owners' association for sound barrier maintenance – €44.74 per quarter

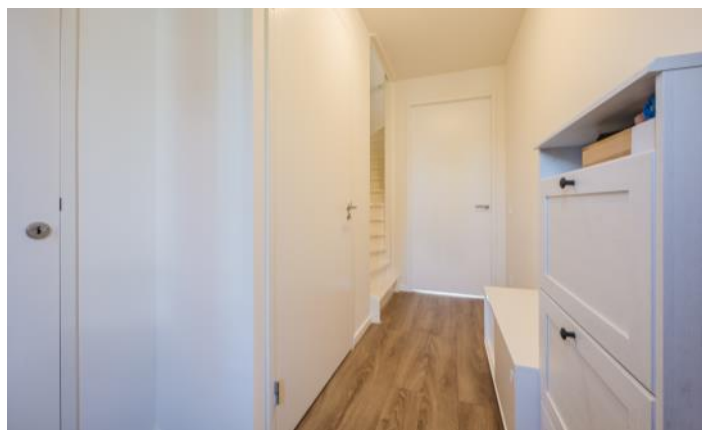
Furniture negotiable

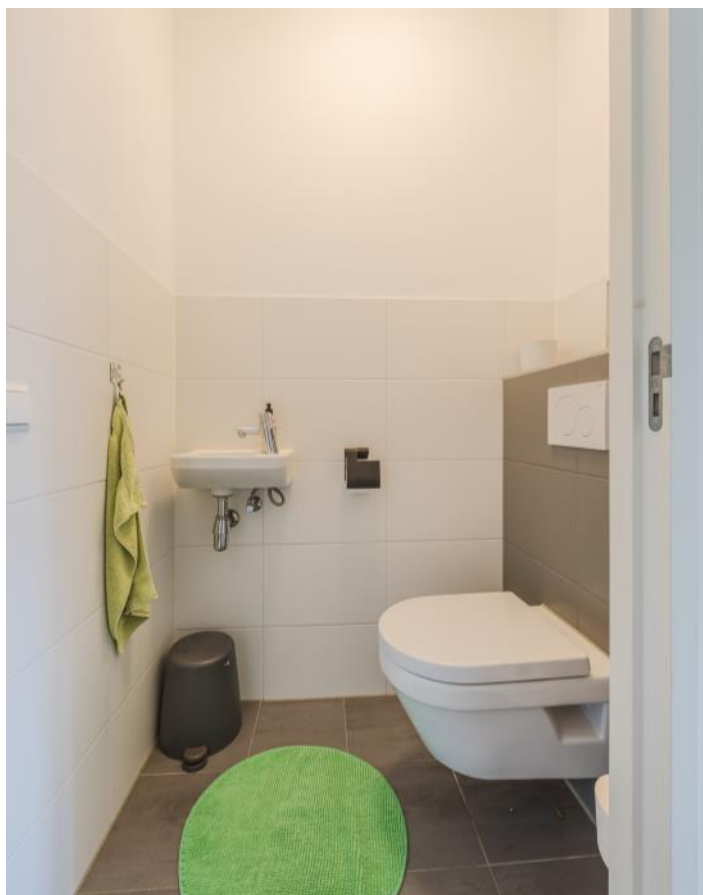
Delivery in consultation, can be quick





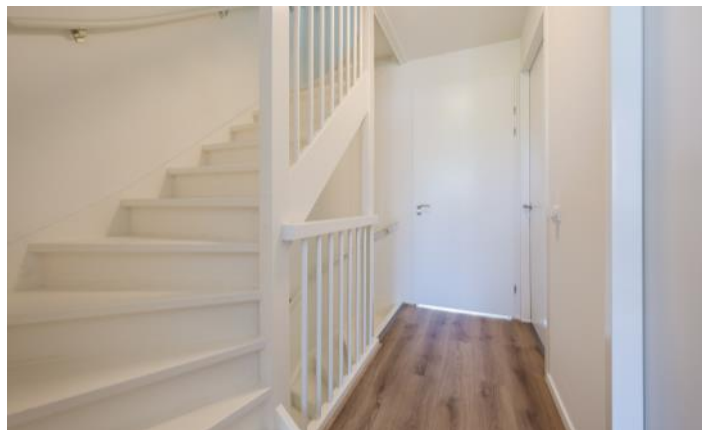
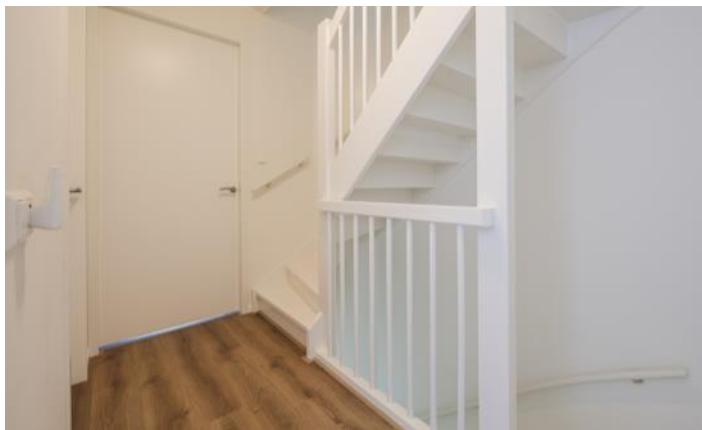


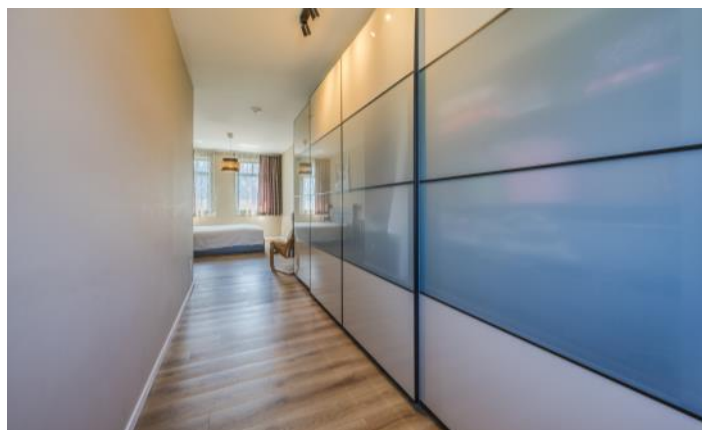
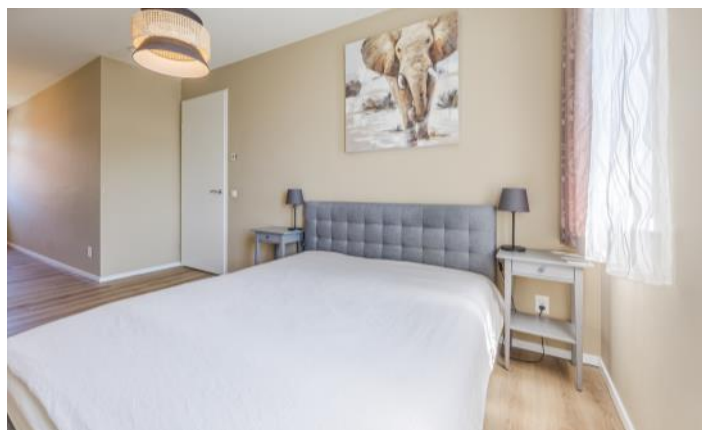


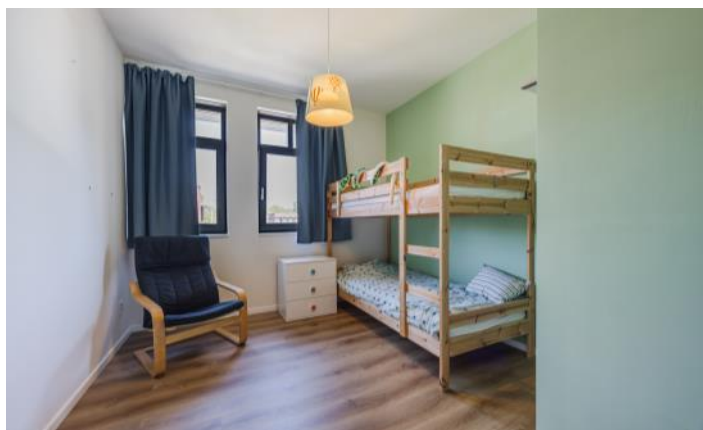


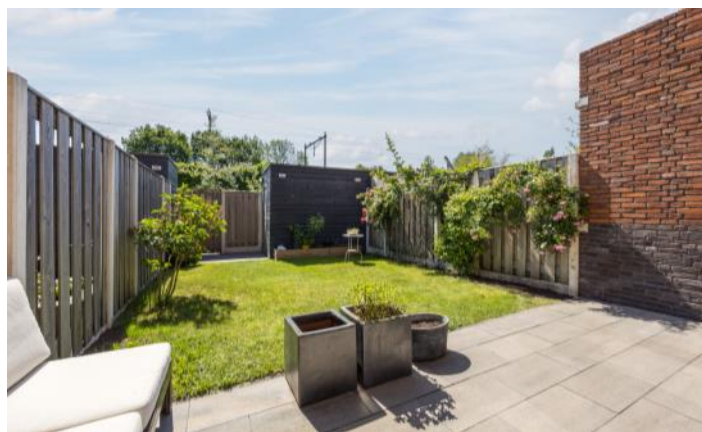
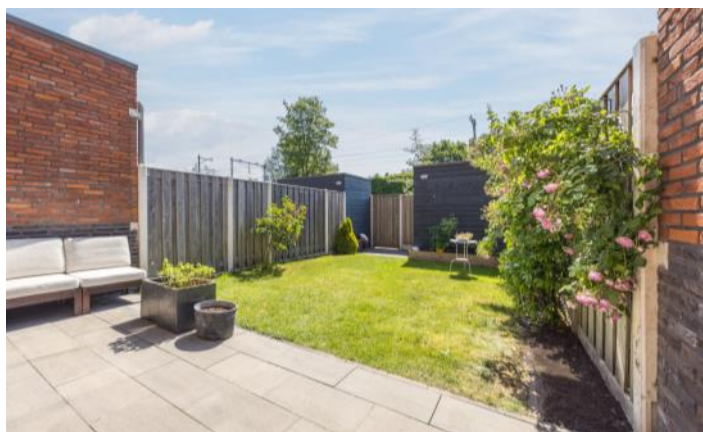






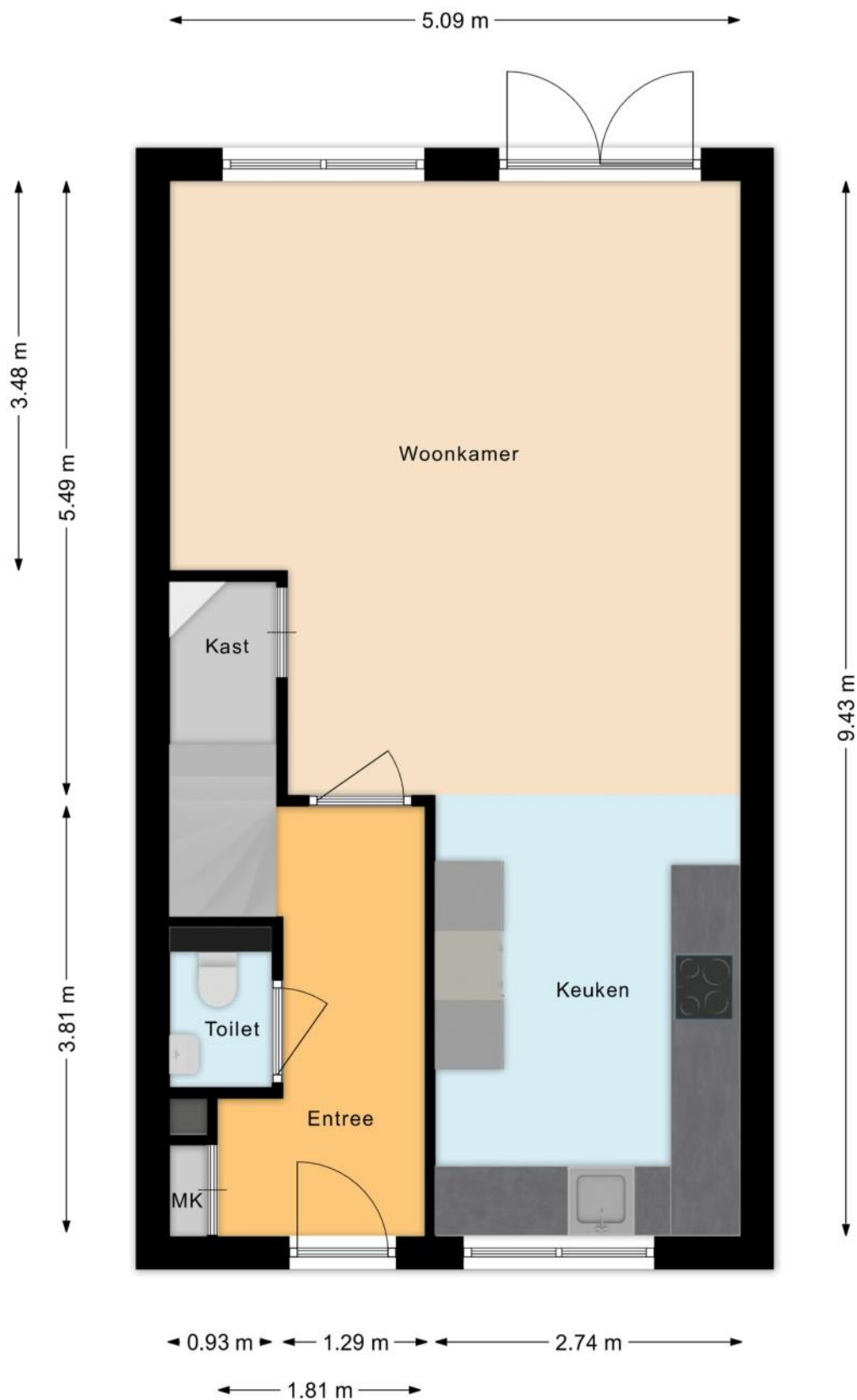




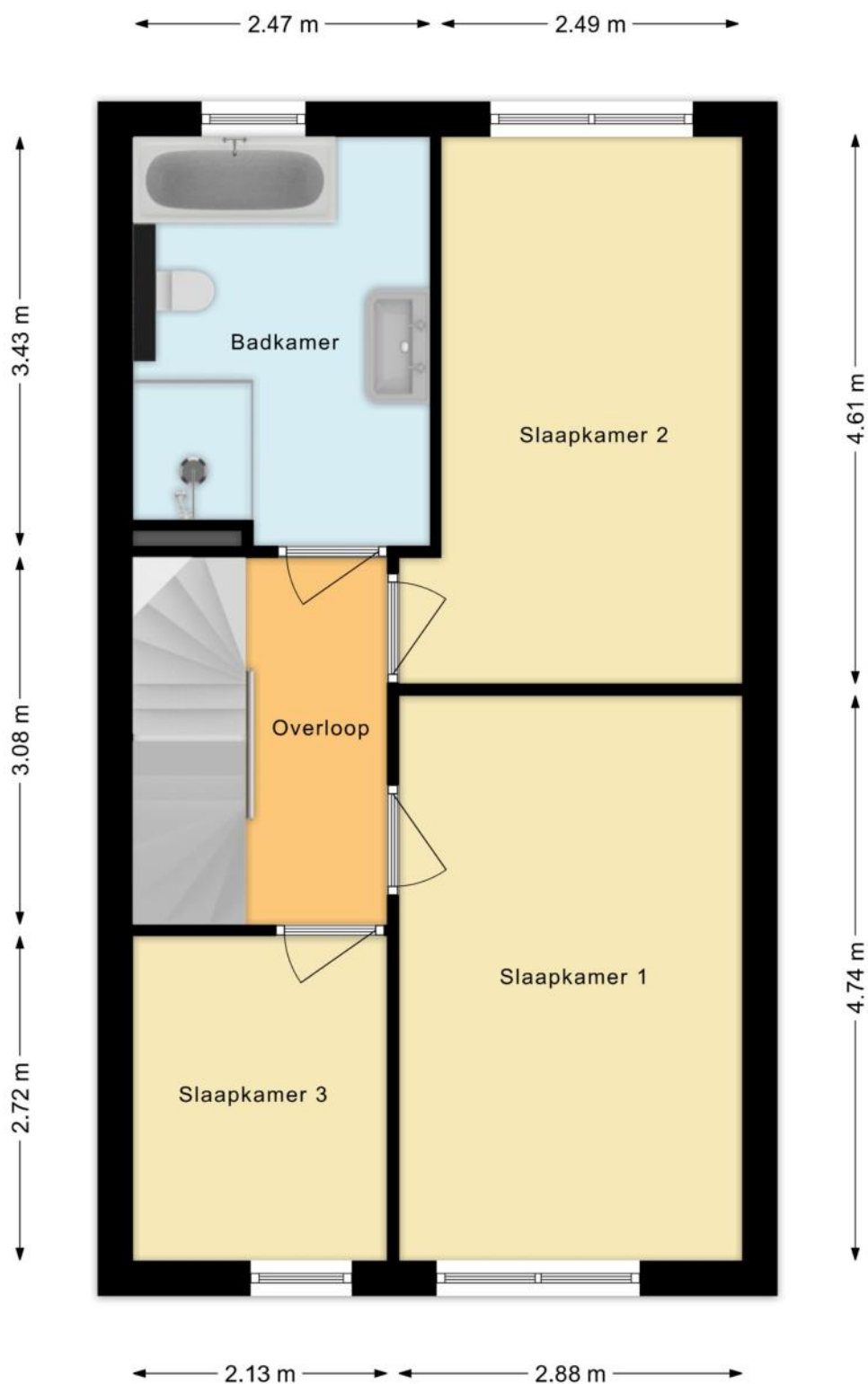




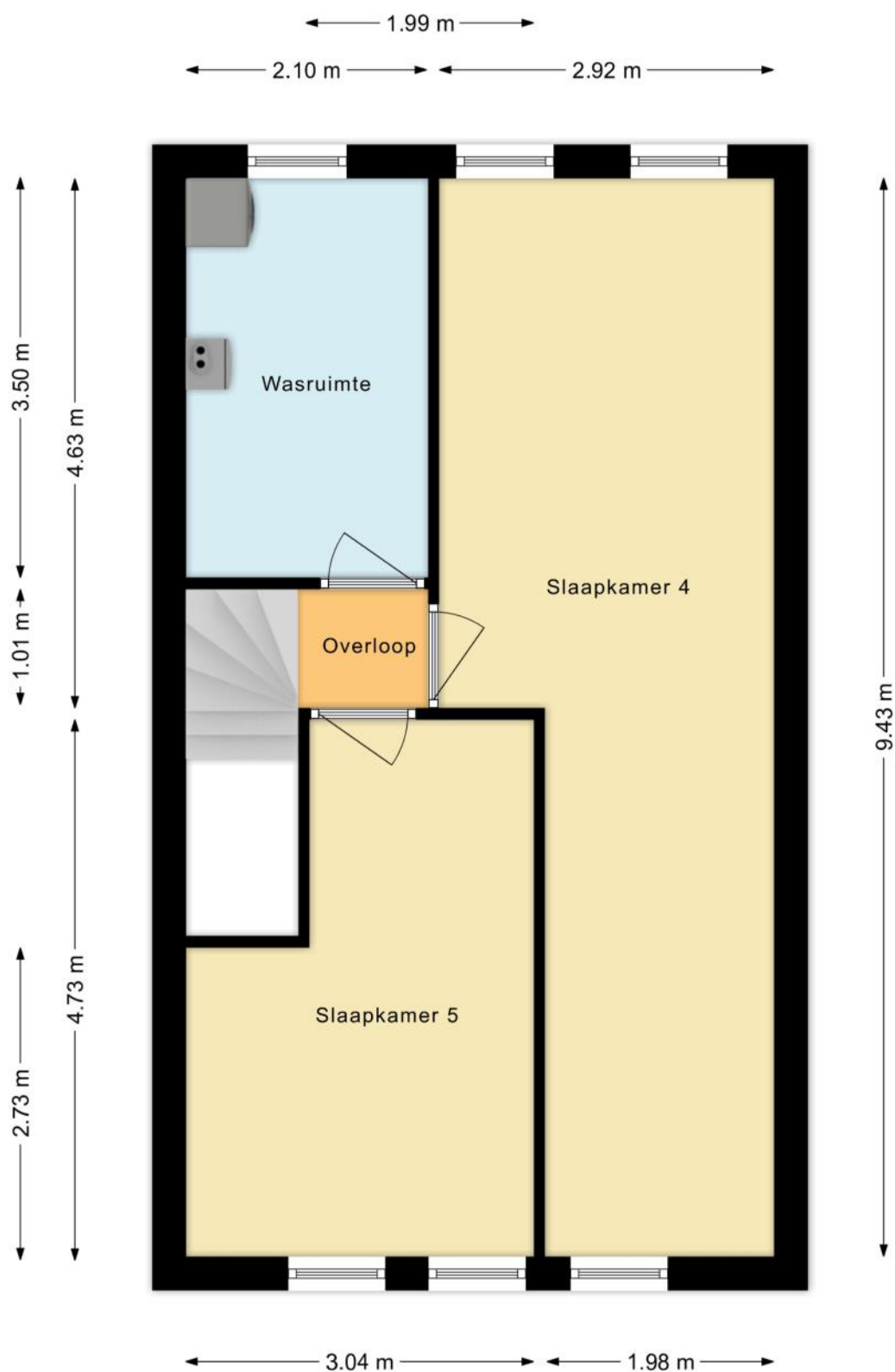
PLATTEGRONDEN



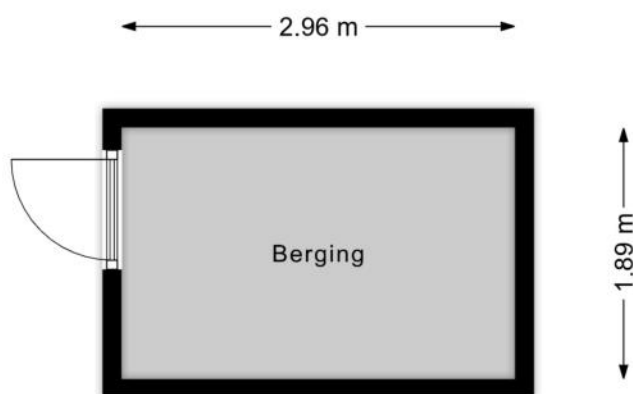
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2020
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	423 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	144 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, 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	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	52 m ² (10m diep en 5,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AS 2355

Oppervlakte	140 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland

Afkomstig uit stuk Hyp4 54225/29

Ingeschreven op 07-03-2008 om 14:00

Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Den Haag

Datum in werking 28-01-2019

Afkomstig uit stuk Hyp4 80169/124

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 28-01-2019

Ingeschreven op 28-12-2020 om 09:21

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> VVE opgericht voor geluidsscherm langs spoor.

Recht van overpad achter tuin, grens perceel loopt tot aan het water.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Kledingkasten slaapkamer boven - blijven achter
Akoustische pannellen achter de TV - blijven achter
TV kast - ter overname
Rolgordijnen - blijven achter
Jaloezieën keuken - blijven achter
De rest van de meubels - ter overname
Sering struik (tuin) - gaat mee

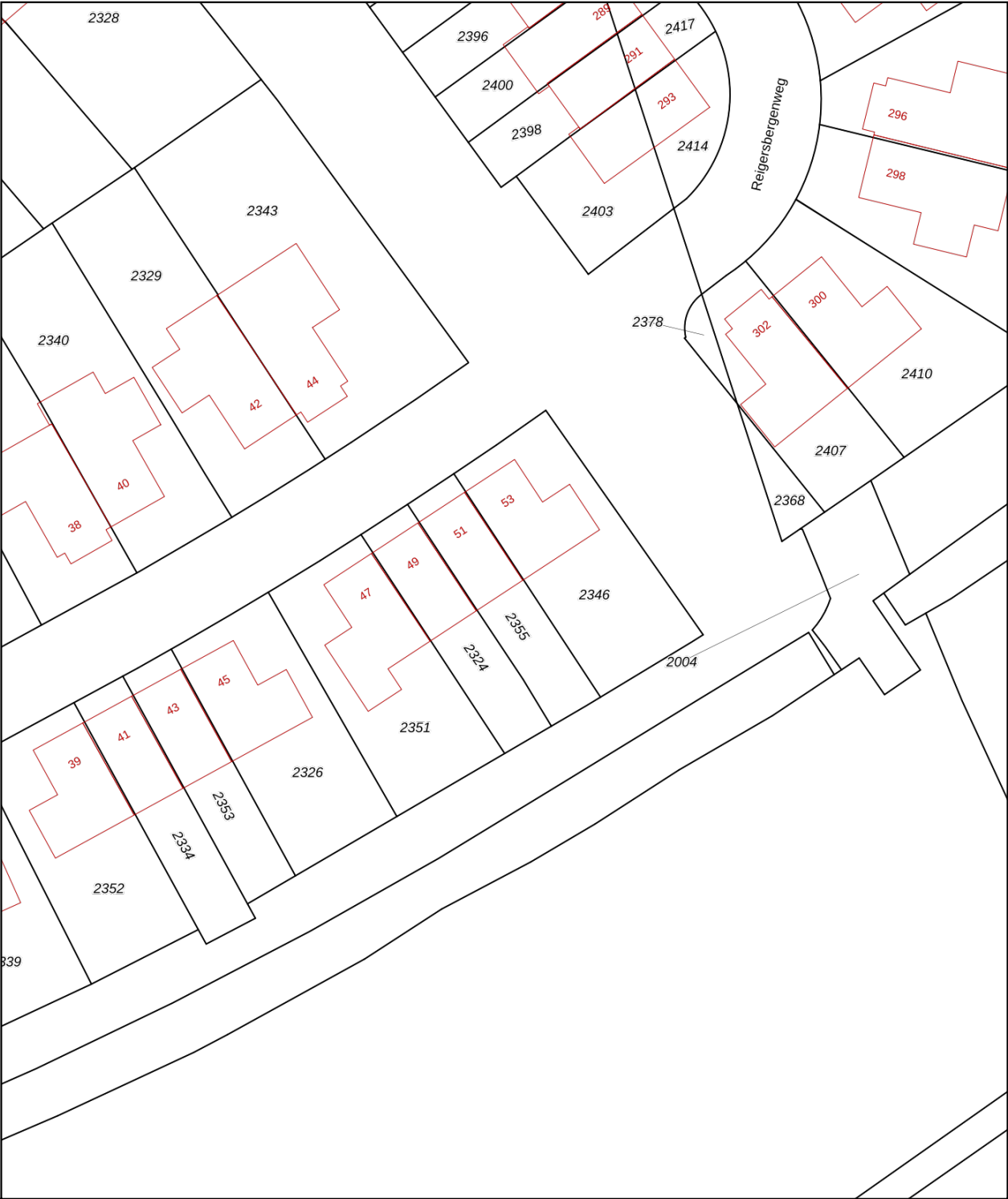


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie AS

Perceel 2355

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 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

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

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.

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.