

# WONING TE KOOP

**Ocarinalaan 224**  
Rijswijk

**Vraagprijs**  
€ 265.000 K.K.



VAN GULDEN MAKELAARDIJ

Van Gulden Makelaardij  
Krakeelpolderweg 39  
2613 NW Delft

015-2411011  
[info@vanguldenmakelaardij.nl](mailto:info@vanguldenmakelaardij.nl)  
[vanguldenmakelaardij.nl](http://vanguldenmakelaardij.nl)

# KENMERKEN

Woonoppervlakte

**ca. 91m<sup>2</sup>**

Inhoud

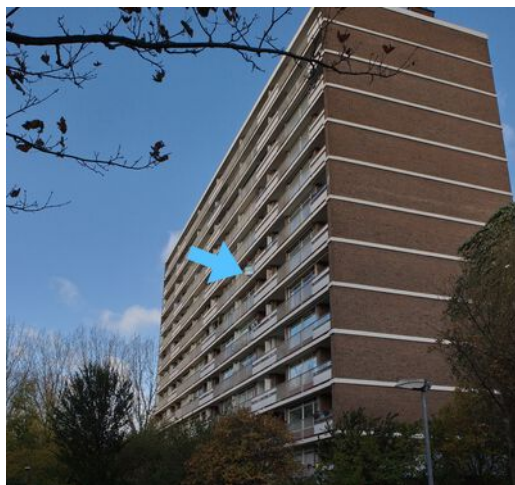
**ca. 295m<sup>3</sup>**

Slaapkamers

**2**

Energie label

**F**



# OMSCHRIJVING

U wilt een goed onderhouden woning met een moderne keuken, nieuwe badkamer, ruime slaapkamers, riante woon-/eetkamer en een balkon met weids uitzicht? Dan biedt Van Gulden makelaardij, voor u en uw gezin, de ideale woning aan! In dit mooie appartement beschikt u over ca. 91 m2 woonoppervlak, ruime woon-/eetkamer met veel daglicht en weids uitzicht, 2 ruime slaapkamers, recent vernieuwde badkamer, moderne en eveneens recent geplaatste keuken met inbouwapparatuur en een ruim balkon gepositioneerd op het zuidwesten waar u nagenoeg de gehele dag kunt genieten tijdens de zonnige dagen.

Deze woning wilt u gezien hebben!

Voordat u de woning binnentreed treft u aan de linkerkant de meterkast met 9 groepen, een kookgroep en aardlekschakelaars. Bij binnenkomst van de woning treft u een vestibule, na de vestibule de centrale hal vanwaar alle vertrekken te bereiken zijn.

## Wonen

De ruime woon-/eetkamer van ca. 39 m2 is voorzien van een goede laminaatvloer, veel bergruimte in de kastenwand en toegang tot het balkon gepositioneerd op het zuidwesten. Met dank aan de vele ramen (volledig voorzien van dubbele beglazing) bent u tijdens zowel bewolkte als zonnige dagen voorzien van voldoende daglicht en biedt het u een weids uitzicht. Met dank aan de bijgetrokken zijkamer heeft u eveneens meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel.

## Koken

Recent vernieuwd, inbouwapparatuur en voldoende bergruimte is waar de keuken van deze woning zich door laat kenmerken. U beschikt in de nieuwe keuken in L-opstelling over een stone-look werkblad, inductieplaat met 4 zones, recirculatiekap, vaatwasser, koel-vriescombinatie, boiler (los van de badkamer), apothekerskast en diverse lades en

kasten voor voldoende bergruimte.

## Sanitair

In deze moderne en volledig betegelde badkamer welke slechts een jaar geleden is vernieuwd beschikt u een wastafelmeubel met spiegelkast, twee handdoekkasten, mechanische ventilatie, inbouwspots, wandcloset, Douchehoek met glazen deuren, stortdouche, handdouche en douchedrain. De boiler voor het warme water is separaat waardoor u lange tijd kunt douchen als iemand anders in de keuken bezig is.

## Slapen

De slaapkamers van de woning zijn beide gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer. De eerste slaapkamer van ca. 19 m2 is de ruimste slaapkamer en vindt u tegenover de badkamer. U beschikt hier over een grote kastenwand. De tweede slaapkamer van ca. 8 m2 bevindt zich direct rechts bij het binnenkomen van de woning en ook hier beschikt u over een kastenwand voor bergruimte, wasmachine-aansluiting, aansluiting voor de droger en de boiler voor de badkamer van 80 liter(in eigendom).

## Buiten

U bent bij deze woning voorzien van een balkon gepositioneerd op het zuidwesten die u eenvoudig kunt betreden vanuit de woonkamer. Hier bent u voorzien van weids uitzicht over de omgeving en u kunt tijdens de zonnige dagen hier optimaal genieten.

## Opbergen

Als bergruimte in de woning beschikt u over de schuifkasten in de slaapkamers en de kastenwand in de woonkamer. U heeft dus meer dan voldoende bergruimte in de woning.

## Ligging

De woning is gelegen in een centrale omgeving vlakbij de dagelijkse voorzieningen. Zo kunt u voor de

dagelijkse boodschappen het winkelcentrum "In de Bogaard" bezoeken, wat zich bevindt op minder dan ca. 10 minuten loopafstand. Eveneens bevindt de woning zich op minder dan ca. 10 minuten fietsafstand nabij parken, sportfaciliteiten en scholen. U heeft op loopafstand van de woning voldoende openbaar vervoer verbindingen, het station van Rijswijk is vlakbij en de uitvalswegen naar de A4 en A13 bevinden zich op steenworpafstand waardoor u snel in Delft, Rotterdam of verder bent.

### Energie

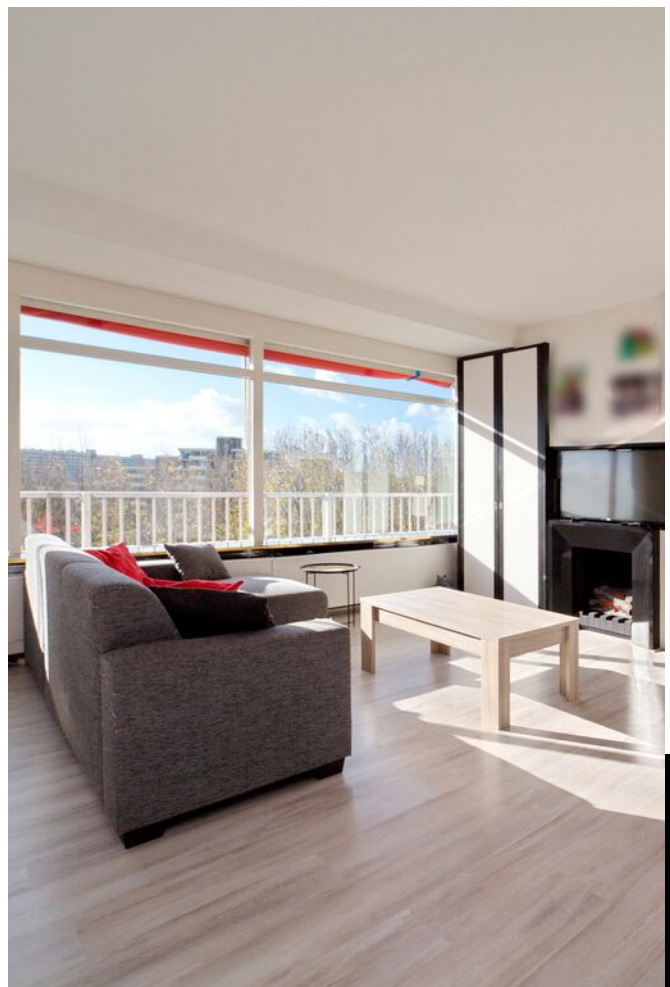
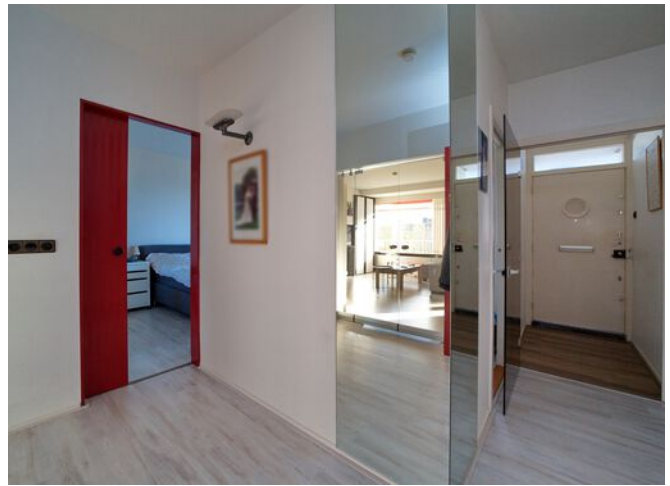
De woning heeft het energielabel F (het oude type label) gekregen in het verleden. Maar met dank aan de dubbele beglazing is er weinig te stoken. Door de ligging en de zoninval gedurende de dag warmt het in de winter extra op wat u weer bespaard in de stookkosten. Als u het nieuwe type label zou aanvragen, waarbij een bedrijf de woning op komt nemen zal u hoogstwaarschijnlijk uitkomen op label C.

### VvE

De woning maakt deel uit van een actieve en gezonde VvE. De woning heeft een 18/1467ste aandeel in de vereniging en de maandelijkse bijdrage aan de VvE is € 281,- inclusief het verwarmen van de woning en het waterverbruik.

### Wat u verder wilt weten

- Bouwjaar 1996.
- Balkon op het zuidwesten.
- Stoken gaat per voorschot (inbegrepen in de VVE bijdrage) en wordt jaarlijks verrekend naar verbruik.
- Meterkast met 9 groepen, kookgroep en aardlekschakelaars.
- Nieuwe keuken 2020
- Nieuwe badkamer 2021.
- Energielabel F, nieuw accuraat label C in aanvraag.
- Ouderdoms- en materialenclausule zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- Notariskeuze aan koper.
- Oplevering in overleg.







## Wonen

De ruime woon-/eetkamer van ca. 39 m<sup>2</sup> is voorzien van een goede laminaatvloer, veel bergruimte in de kastenwand en toegang tot het balkon gepositioneerd op het zuidwesten. Met dank aan de vele ramen ( volledig voorzien van dubbele beglazing) bent u tijdens zowel bewolkte als zonnige dagen voorzien van voldoende daglicht en biedt het u een weids uitzicht. Met dank aan de bijgetrokken zijkamer heeft u eveneens meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel.



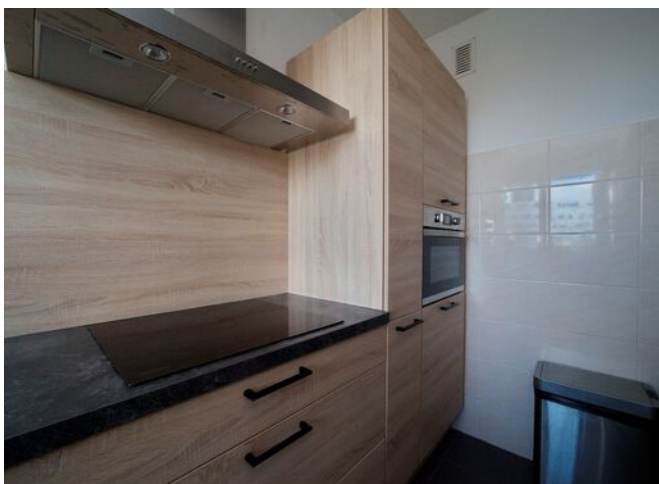






## Koken

Recent vernieuwd, inbouwapparatuur en voldoende bergruimte is waar de keuken van deze woning zich door laat kenmerken. U beschikt in de nieuwe keuken in L-opstelling over een stone-look werkblad, inductieplaat met 4 zones, recirculatiekap, vaatwasser, koel-vriescombinatie, boiler (los van de badkamer), apothekerskast en diverse lades en kasten voor voldoende bergruimte.







## Slapen

De slaapkamers van de woning zijn beide gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een laminaatvloer. De eerste slaapkamer van ca. 19 m<sup>2</sup> is de ruimste slaapkamer en vindt u tegenover de badkamer. U beschikt hier over een grote kastenwand. De tweede slaapkamer van ca. 8 m<sup>2</sup> bevindt zich direct rechts bij het binnenkomen van de woning en ook hier beschikt u over een kastenwand voor bergruimte, wasmachine-aansluiting, aansluiting voor de droger en de boiler voor de badkamer van 80 liter(in eigendom).



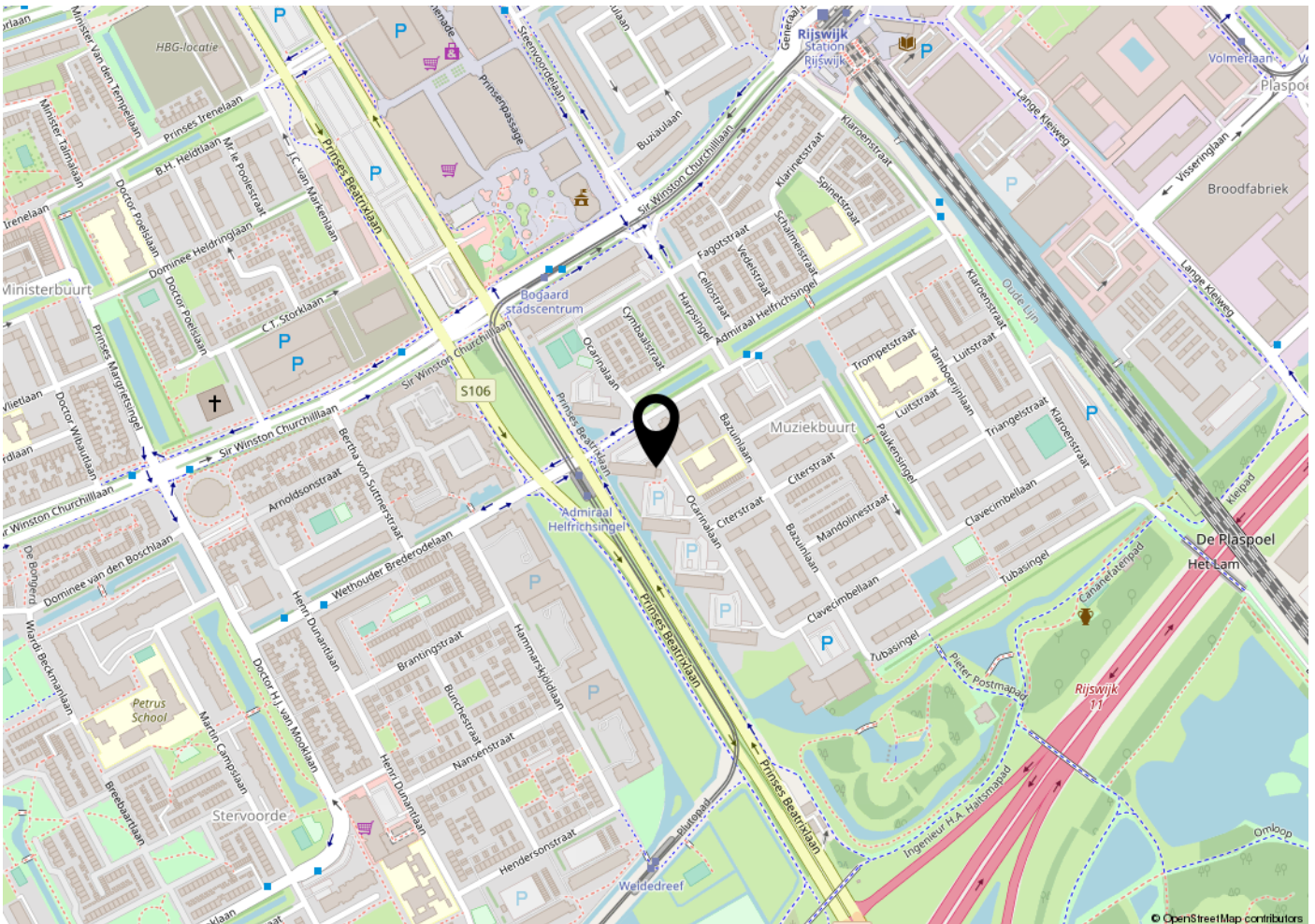
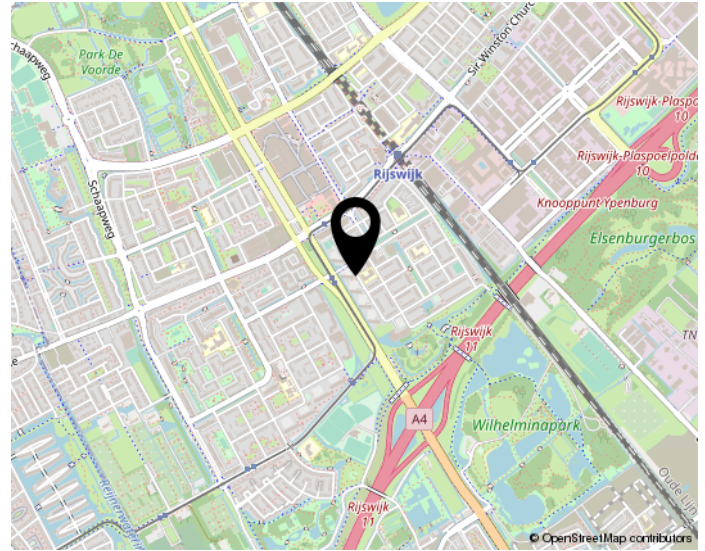
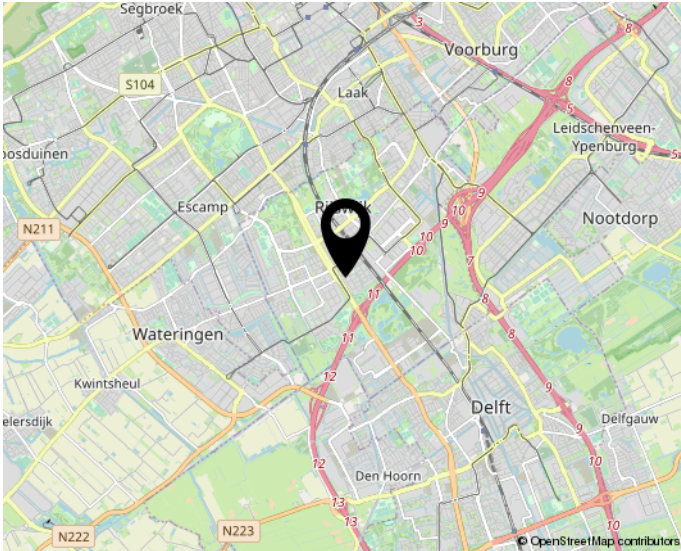


# PLATTEGROND



Oscarlaan 224, Rijswijk | 7e Verdieping H = 2.61 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties

# LOCATIE



**Woon jij straks in deze omgeving?**



**VAN GULDEN MAKELAARDIJ**

### **Hulp en advies nodig bij het kopen van een huis?**

Een nieuw huis kopen is een van de belangrijkste en spannendste beslissingen in uw leven en in deze woningmarkt ook nog eens erg lastig. We zien te vaak teleurgestelde mensen die naast de woning grijpen die ze heel graag wilde hebben.

Wij kunnen u als aankoopmakelaar helpen met het vinden en kopen van uw nieuwe thuis.

Uw aankoopmakelaar gaat met u bezichtigen, voert namens u de onderhandelingen uit en zorgt ervoor dat u met het beste bod de woning koopt.

Verder kan uw aankoopmakelaar u op de hoogte stellen van de geschiedenis van de woning, let hij/zij op belangrijke dingen/kleine letters in het koopcontract (bijvoorbeeld de ontbindende voorwaarden) en zal hij/zij alle stukken inlezen en hierover adviseren.

Ook kan uw aankoopmakelaar helpen met het aanwijzen van een goede hypotheekadviseur, taxateur, bouwkundig keurder, energieadviseur en/of aannemer.

Kortom uw aankoopmakelaar zorgt voor alle facetten rondom de aankoop van een huis vanaf de eerste bezichtiging tot de handtekening bij de notaris en zelfs na de aankoop kunt u altijd bij ons terecht met al uw vragen.

Wij kijken uit naar een fijne samenwerking!

**Martijn van Gulden**

**Van Gulden Makelaardij**

Telefoon mobiel : **06- 36 16 97 96**

Telefoon kantoor Delft: **015 – 241 10 11**

Telefoon kantoor Haaglanden : **070 - 280 00 08**

E-mail : **info@vanguldenmakelaardij.nl**

# INTERESSE?

## NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR



VAN GULDEN MAKELAARDIJ

Van Gulden Makelaardij  
Krakeelpolderweg 39  
2613 NW Delft

015-2411011  
[info@vanguldenmakelaardij.nl](mailto:info@vanguldenmakelaardij.nl)  
[vanguldenmakelaardij.nl](http://vanguldenmakelaardij.nl)