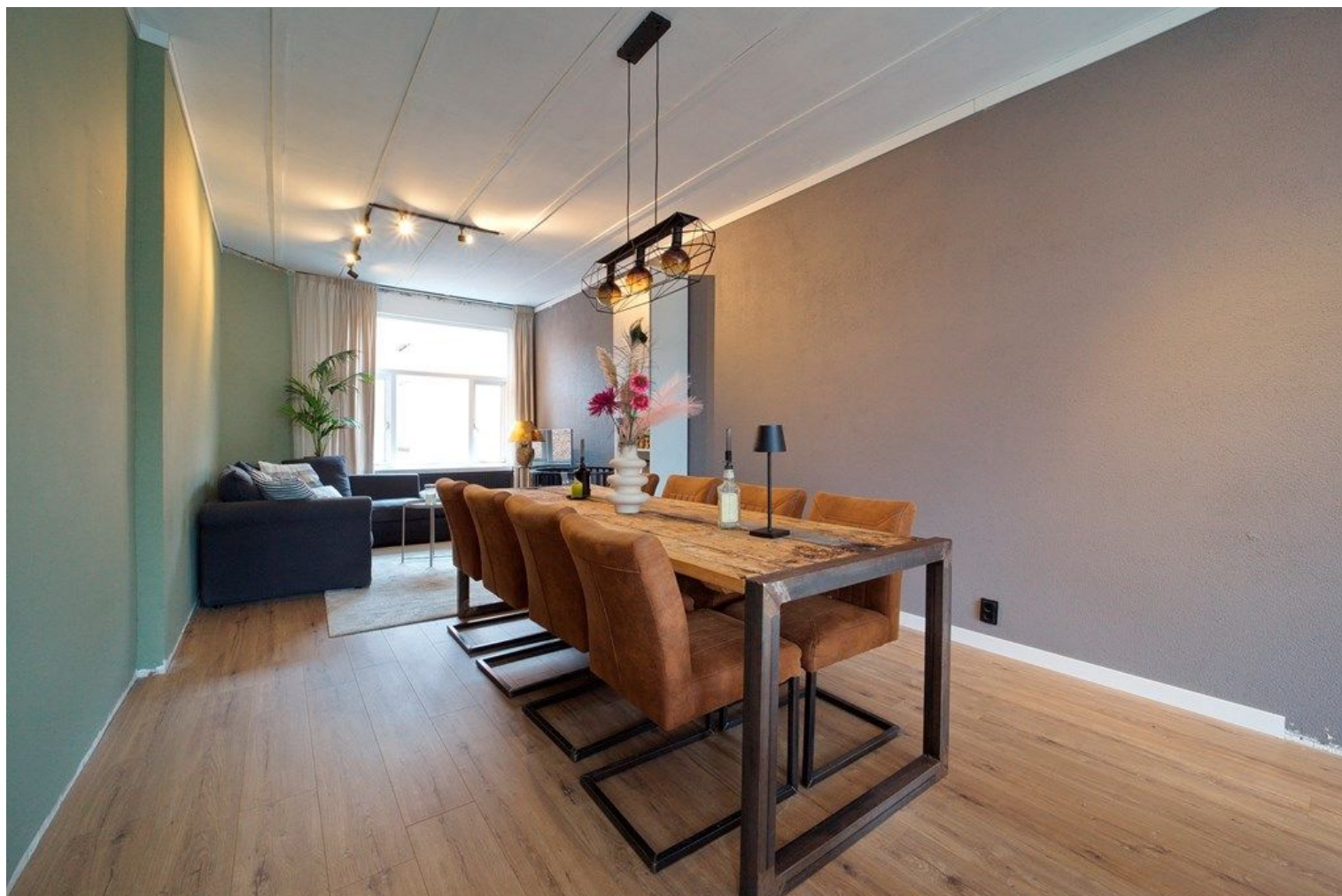





**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Haagweg 22
2282 AA Rijswijk
€ 375.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Haaglanden**

Hendrik Ravesteijnplein 60
2282 GW Rijswijk

haaglanden@dgbmakelaardij.nl
0702210716

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Haagweg 22



Woonoppervlakte: 98.4 m²



Inhoud: 336 m³



Bouwjaar: 1925



Aantal kamers: 3



Soort woning: bovenwoning



Type woning: appartement



Vraagprijs: € 375.000 k.k.



Omschrijving Haagweg 22

ENGLISH BELOW:

COMPLEET GERENOVEERDE, SFEERVOLLE, INSTAPKLARE DUBBELLAAGS BOVENWONING!

Op een uiterst centrale locatie, op de grens van Rijswijk en Den Haag, treft u deze verzorgde en prettig ingedeelde dubbellaags bovenwoning (ca. 98 m²) met 2 zonnige balkons en voor de deur 2 openbare oplaadpunten voor elektrische auto's.

Deze keurige woning beschikt o.a. over een ruime woonkamer met open keuken, 2 lichte slaapkamers van goed formaat en een moderne badkamer.

De ligging is uitermate gunstig met in de directe nabijheid diverse winkels, openbaar vervoersvoorzieningen met directe tramverbinding naar Delft, Den Haag en Scheveningen, scholen en de uitvalswegen A4, A12 & A13.

Voor de exacte indeling verwijzen wij u graag door naar de plattegronden achter de fotoreportage.

Indeling:

Entree op de begane grond:

hal v.v. woodpanels, meterkast (volledig vernieuwd in 2023) en trapopgang naar de woonverdieping.

1e verdieping:

Middels de overloop heeft u toegang tot de moderne, half betegelde toiletruimte met fonteintje en de sfeervolle en ruim opgezette woon-/eetkamer. De aan de voorzijde gelegen open keuken van goed formaat met uitzicht op de levendige Haagweg, is voorzien van een kookeiland en divers inbouwapparatuur t.w. een Whirlpool inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Aan de achterzijde bevindt zich nu de gezellige zithoek.

De gehele etage is voorzien van een keurige laminaatvloer.



Omschrijving Haagweg 22

2e verdieping:

Lichte overloop met direct toegang tot de 2 ruime slaapkamers, een praktische bergruimte met cv-opstelling en wasmachine-/drogeraansluiting en de voorgelegen moderne badkamer voorzien van vloerverwarming, een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, sanibroyeur toilet en een speciale "badkamer-proof" TV (blijft achter) boven het ligbad,

Slaapkamer I met vaste kastenwand, is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt middels 2 openslaande deuren toegang tot het eerste balkon.

Slaapkamer II met vaste kast, bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een grote schuifpui naar het 2e zonnige balkon. Tevens is hier een bed ingebouwd (bedombouw en achterwand blijven achter) met Philips Hue verlichting aan de achter- en onderzijde. Het niveauverschil zorgt voor een ruimtelijk effect.

De 1e en 2e verdieping zijn voorzien van Philips Hue verlichting.

Er is een vliering aanwezig met voldoende opslagruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1925
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 98 m²
- Gelegen op eigen grond
- Voor de deur 2 openbare oplaadplekken elektrische auto's
- Volledig v.v. dubbele beglazing + extra geluidswerend
- Deels kunststof kozijnen
- Badkamer v.v. vloerverwarming en als extra: een "badkamer-proof" TV boven het bad
- Elektrisch bedienbare rolluiken (gehele woning)
- 2 balkons (voor- en achterzijde)
- Vliering aanwezig
- Nefit cv combiketel uit 2009 (eigendom)
- Philips Hue verlichting op 1e en 2e verdieping aanwezig
- Vrij parkeren tot 18.00 daarna betaald of middels een vergunning á € 68,40 per jaar.
- Centrale, levendige woonomgeving nabij winkels, OV en uitvalswegen A4, A12 & A13
- Actieve VvE, periodieke bijdrage € 100,- per maand
- Koper dient de objectinformatie met aanvullende clausules te aanvaarden
- Gewenste opleverdatum: in overleg



Omschrijving Haagweg 22

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om de woning te bezichtigen of om in onderhandeling te treden. Hoewel deze tekst en plattegrond met zorg zijn samengesteld zijn wij niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden. De toegepaste Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De foto's en plattegronden zijn eigendom van De Huizenbemiddelaar "Haaglanden"

ENGLISH:

COMPLETELY RENOVATED, ATTRACTIVE, READY-TO-LIVE DOUBLE-LAYER TOP APARTMENT!

In an extremely central location, on the border of Rijswijk and The Hague, you will find this well-maintained and pleasantly laid out double-layer upstairs apartment (approx. 98 m²) with 2 sunny balconies.

This neat house has a spacious living room with open kitchen, 2 bright, good-sized bedrooms and a modern bathroom.

The location is extremely favorable with various shops in the immediate vicinity, public transport facilities with direct tram connection to Delft, The Hague and Scheveningen, schools and the A4, A12 & A13 highways.

For the exact layout, we would like to refer you to the floor plans behind the photo report.

Layout:

Entrance on the ground floor:

hall with wood panels, meter cupboard (completely renovated in 2023) and stairs to the living floor.

1st floor:

Through the landing you have access to the modern, half-tiled toilet room with sink and the attractive and spacious living/dining room. The good-sized open kitchen at the front overlooking the lively Haagweg is equipped with a cooking island and various built-in appliances. a Whirlpool induction hob with built-in extractor, combination oven, dishwasher and fridge-freezer combination.

The cozy seating area is now located at the rear.

The entire floor has a neat laminate floor.



Omschrijving Haagweg 22

2nd floor:

Bright landing with direct access to the 2 spacious bedrooms, a practical storage space with central heating system and washer/dryer connection and the modern bathroom at the front with underfloor heating, a bath, walk-in shower, washbasin, sanitary toilet and a special "bathroom-proof" TV (remains behind) above the bath.

Bedroom I with fitted wardrobes is located at the front of the house and provides access to the first balcony through 2 French doors.

Bedroom II with closet is located at the rear and has large sliding doors to the 2nd sunny balcony. There is also a bed built in here (bed frame and rear wall remain behind) with Philips Hue lighting at the back and bottom. The difference in level provides a spatial effect.

The 1st and 2nd floors are equipped with Philips Hue lighting.

There is an attic with sufficient storage space.

Particularities:

- Year of construction 1925
- Usable living area approx. 98 m²
- Located on private land
- 2 public charging stations for electric cars in front of the door
- Fully equipped with double glazing + extra soundproofing
- Partly plastic frames
- Bathroom with underfloor heating and an additional bathroom proof TV above the bath
- Electrically operated roller shutters (entire house)
- Attic available
- 2 balconies (front and rear)
- Nefit central heating combi boiler from 2009 (owned)
- Philips Hue lighting on the 1st and 2nd floor
- Free parking until 6 p.m., then paid or with a permit for €68.40 per year.
- Central, lively residential area near shops, public transport and highways A4, A12 & A13
- Active VvE, periodic contribution € 100 per month
- Buyer must accept the item information with additional clauses
- Desired delivery date: in consultation



Omschrijving Haagweg 22

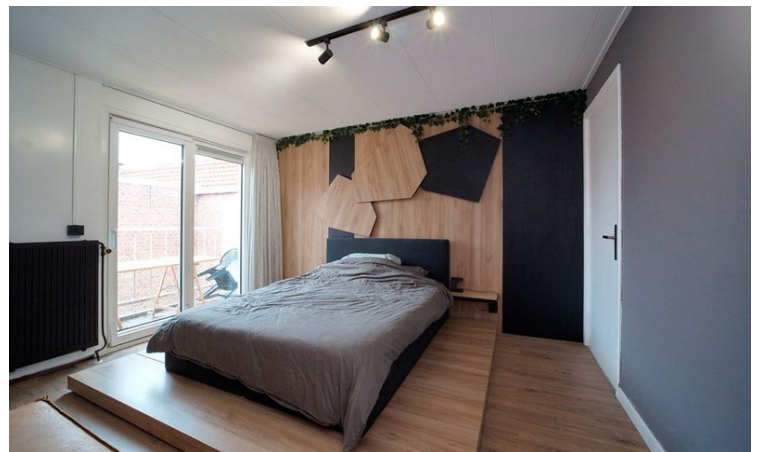
The information provided is of a general nature and is no more than an invitation to view the property or to enter into negotiations. Although this text and map have been compiled with care, we are not liable for any inaccuracies. The applied Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations when carrying out the measurement. No rights can be derived from the content of this information. The photos and floor plans are the property of De Huizenbemiddelaar "Haaglanden"



Haagweg 22 in beeld



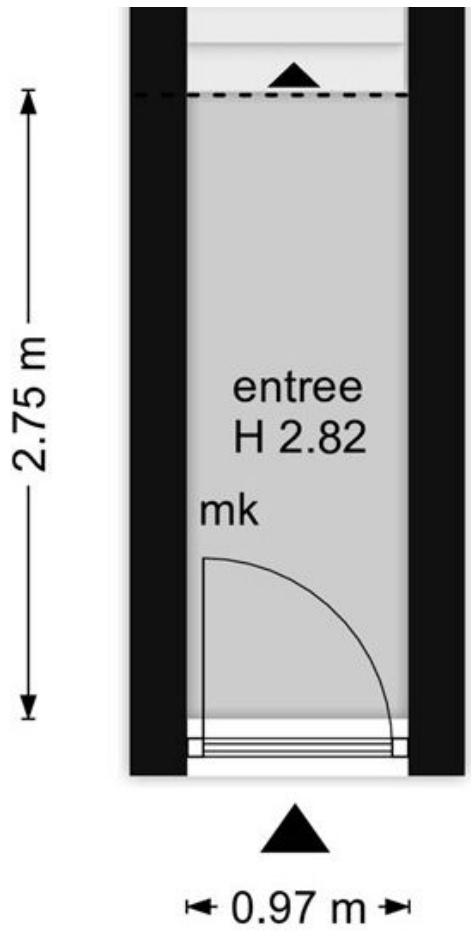












begane grond



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Haagweg 22
Postcode	2282 AA
Plaats	Rijswijk
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	bovenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1925
Inhoud (m ³)	336
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	CV ketel
Energielabel	E, vervaldatum: 6 jul 2031
Isolatie	dubbel glas



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

