




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Huis te Landelaan 15F114
2283 SC Rijswijk
€ 200.000 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 Huis te Landelaan 15F114



Woonoppervlakte: 39.6 m²



Aantal kamers: 2



Inhoud: 128 m³



Soort woning: portiekflat



Bouwjaar: 1962



Vraagprijs: € 200.000 k.k.



Omschrijving

Huis te Landelaan 15F114

ENGLISH BELOW

Starters opgelet!!!

Charmant en heerlijk licht 2-kamer appartement op de 1e etage met uitzicht over "Park te Werve" vanuit de woonkamer en het achtergelegen balkon. Dit keurige appartement in het uitstekend onderhouden complex "Nieuwvoorde", beschikt over een eigen berging en is uiterst centraal gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer, winkelcentrum In de Bogaard en Park te Werve. In de directe omgeving treft u groen- en recreatievoorzieningen, winkels, scholen, openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen (A4 en A13).

Voor de exacte indeling en indicatieve maatvoering verwijzen wij u graag door naar de plattegronden welke te vinden zijn achter de fotoreportage.

Omschrijving

Begane grond:

Centrale hal met bel- en brievenbustableau, kantoor van de huismeester, lift, trappenhuis, gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en ondergelegen bergingen.

1e etage:

Entree appartement:

Hal met ruime vaste kast, deur naar de badkamer met douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting en deur naar de woonkamer (ca. 4,85 x 4,25 m) met veel lichtinval en open keuken (ca 2,15 x 2,00 m) met 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap en koelkast.

De naastgelegen separate slaapkamer (ca. 3,80 x 1,90 m) met inbouwkast, geeft toegang tot het achtergelegen balkon met weids uitzicht.

De deur van de meterkast ligt aan de buitenkant van het appartement, direct naast de voordeur.

De gehele woning is voorzien van een doorgelegde laminaatvloer en gladde wandafwerking.

De VvE van "Nieuwvoorde" is erg actief. Er is een meerjarig onderhoudsplan aanwezig met een voldoende gevuld reservefonds. De gangen en centrale hal zijn grondig gerenoveerd. Daarnaast is er een huismeester beschikbaar voor lopende zaken. De verzorgde, gemeenschappelijke tuin wordt door een tuinman onderhouden.



Omschrijving Huis te Landelaan 15F114

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 40 m²
- Eigen grond
- Blokverwarming
- Warmwater boiler 2021 (eigendom)
- Energielabel D
- Vrij uitzicht op "Park te Werve"
- Actieve Vereniging van Eigenaren
- Huismeester aanwezig
- Bijdrage VvE € 247,24 (inclusief water en voorschot stookkosten € 50,-)
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Eigen berging en gemeenschappelijke fietsenstalling in complex aanwezig
- Niet-zelf-bewoningsclausule van toepassing
- Koper dient de objectinformatie met aanvullende clausules te aanvaarden
- Gewenste opleverdatum: in overleg (kan snel)

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:

Attention starters!!!!

Charming and wonderfully light 2-room apartment on the 1st floor with a view over "Park te Werve" from the living room and the rear balcony. This neat apartment in the well-maintained complex "Nieuwvoorde" has its own storage room and is extremely centrally located in relation to public transport, the In de Bogaard shopping center and Park te Werve.

In the immediate vicinity you will find green and recreational facilities, shops, schools, public transport and the main arterial roads (A4 and A13).

For the exact layout and indicative dimensions, we would like to refer you to the floor plans which can be found behind the photo report.



Omschrijving

Huis te Landelaan 15F114

Description

Ground floor:

Central hall with bell and letterbox tableau, caretaker's office, elevator, stairwell, communal meeting room and storage rooms below.

1st floor:

Apartment entrance:

Hall with spacious closet, door to the bathroom with shower, sink, toilet and washing machine connection and door to the living room (approx. 4.85 x 4.25 m) with lots of light and open kitchen (approx. 2.15 x 2.00 m) with 4-burner gas hob, stainless steel extractor hood and refrigerator.

The adjacent separate bedroom (approx. 3.80 x 1.90 m) with built-in wardrobe gives access to the rear balcony with panoramic views.

The meter cupboard door is located on the outside of the apartment, right next to the front door.

The entire house has a laminate floor and smooth wall finish.

The VvE of "Nieuwvoorde" is very active. There is a multi-year maintenance plan with a sufficiently filled reserve fund. The corridors and central hall have been thoroughly renovated. In addition, a caretaker is available for ongoing matters. The well-kept communal garden is maintained by a gardener.

Particularities:

- Usable living area approx. 40 m²
- Own ground
- Block heating
- Hot water boiler 2021 (owned)
- Energy label D
- Unobstructed view of "Park te Werve"
- Active Owners Association
- Caretaker present
- VvE contribution € 247.24 (including water and advance heating costs € 50)
- Fully equipped with plastic frames with double glazing
- Own storage room and communal bicycle shed in the complex
- Non-self-occupancy clause applies
- Buyer must accept the item information with additional clauses
- Desired delivery date: in consultation (can be done quickly)



Omschrijving Huis te Landelaan 15F114

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.

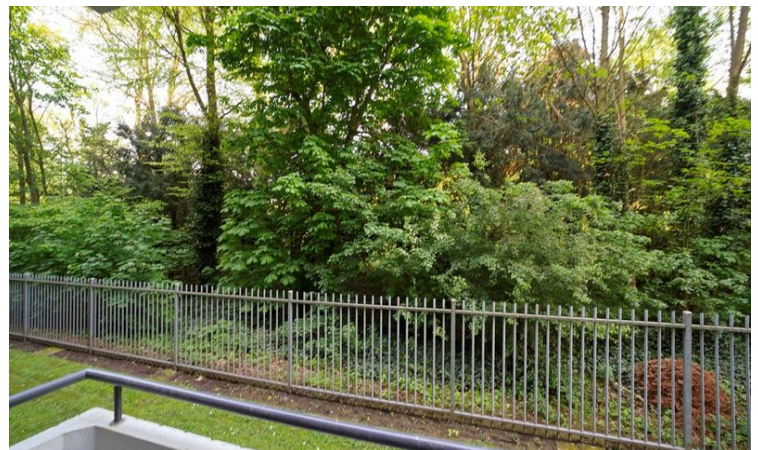
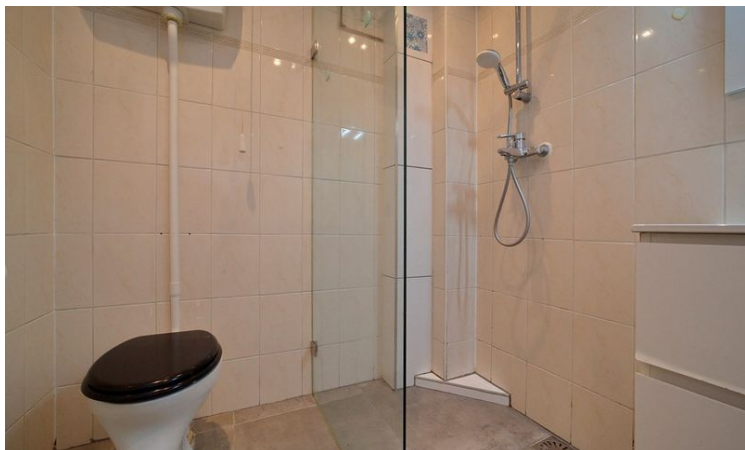
The photos and floor plans are the property of De Huizenbemiddelaar "Haaglanden"

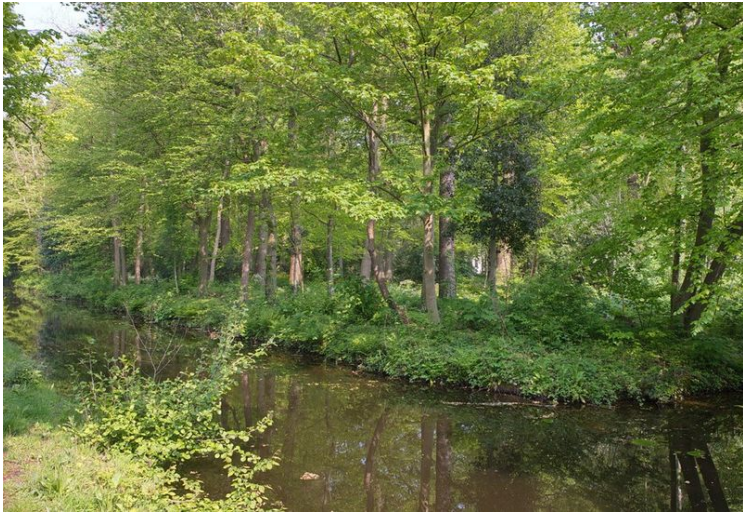


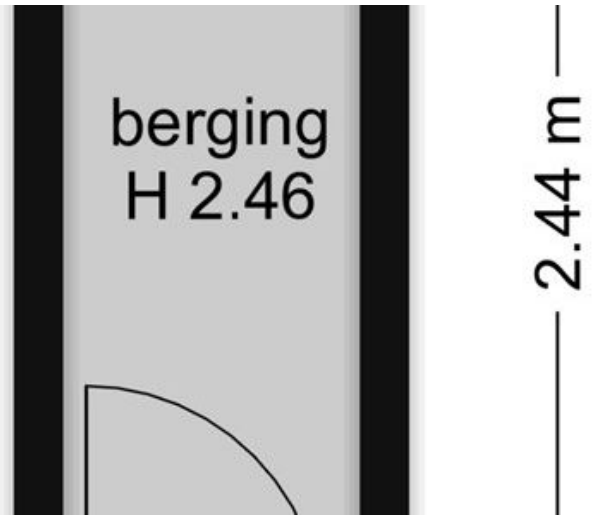
Huis te Landelaan 15F114 in beeld













Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Huis te Landelaan 15F114
Postcode	2283 SC
Plaats	Rijswijk
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1962
Inhoud (m ³)	128
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Verwarming	blokverwarming
Energielabel	D, vervaldatum: 14 apr 2025
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 waardebeoordeling.



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.

