

UW DROOMWONING TE KOOP

Rijstkamp 18

2592 EX 'S-Gravenhage



Vraagprijs
€ 800.000 k.k.



Brix Makelaars Voorburg
T. 070 322 22 69
www.brixmakelaars.nl

Brix Makelaars Den Haag
T. 070 820 98 77
info@brixmakelaars.nl

WELKOM!

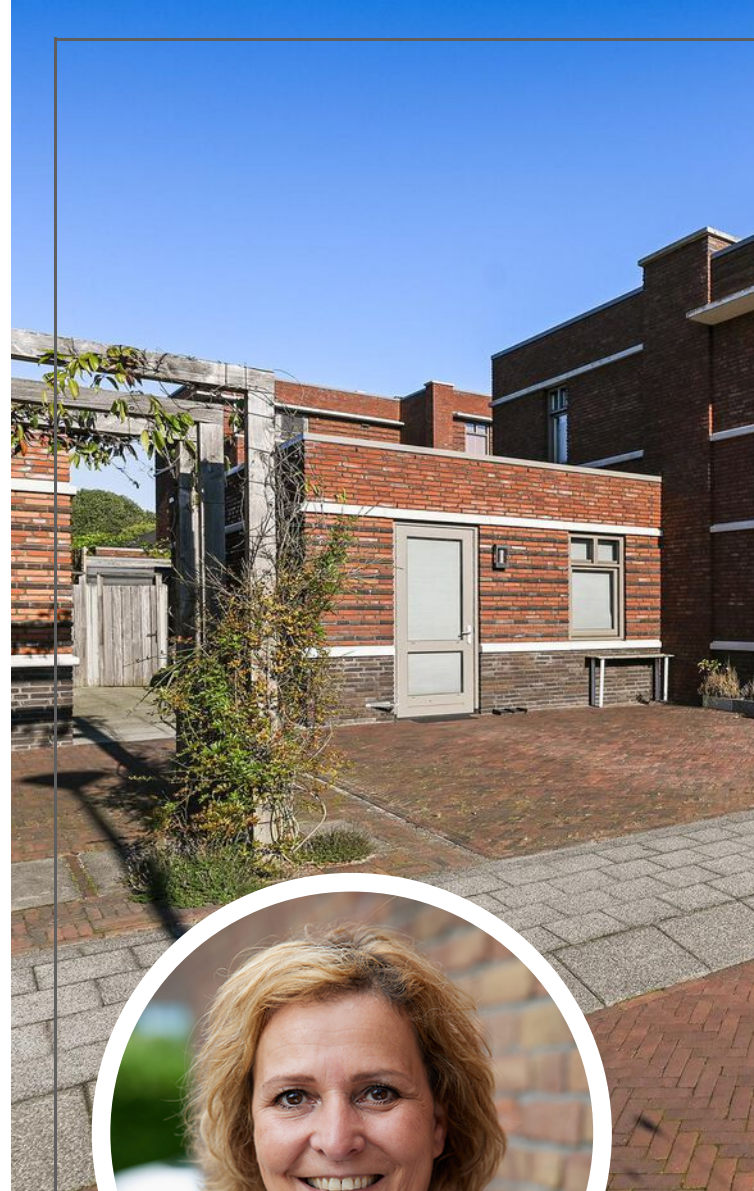


Hierbij presenteren wij de verkoopbrochure van de mooie woning aan de **Rijstkamp 18 in 's-Gravenhage**. In deze brochure vind je de omschrijving van de woning, de voornaamste kenmerken, een fotoreportage, de plattegronden, de Kadastrale gegevens, de verkoopvoorwaarden en indien van toepassing de lijst van zaken. Daarnaast is er aanvullende informatie digitaal beschikbaar zoals de NVM vragenlijst, het eigendomsbewijs en bij een appartement de documenten over de Vereniging van Eigenaren.

Wil je na het lezen meer weten of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

Waarschijnlijk ga je binnenkort een grote beslissing nemen, het kopen van een nieuwe woning. Daarbij wil je kunnen vertrouwen op de expertise, deskundigheid en kennis van een lokale makelaar. Dan ben je bij Brix makelaar op het juiste adres. Met twee toonaangevende kantoren (in Den Haag en Voorburg) vormen samen we één hecht team met ervaren makelaars, taxateurs en enthousiaste kantoorondersteuning.

We zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en aangesloten bij de vakgroep Wonen, de vakgroep Business, het Nederlands WoningWaarde Instituut (NWWI) en de Stichting VastgoedCert, het kwaliteitsregister voor makelaars en taxateurs.



Monique Keser-Redelé

informeert je graag over de

Rijstkamp 18

KENMERKEN



Woonoppervlakte

139 m²

Inhoud

534 m³

Perceeloppervlakte

237 m²

Kamers

5

Slaapkamers

3

Bouwjaar

2019

BUITENRUIMTE

Voor - en achtertuin

Parkeren op eigen terrein: 2 auto's

OBJECT

Status: **Beschikbaar**

Soort: **Eengezinswoning**

ENERGIE

Energie label:



Verwarming:

Warm water:

Isolatie:

Vloerverwarming
geheel, warmtepomp,
warmte
terugwininstallatie
Elektrische boiler
eigendom
geïsoleerde woning

OMSCHRIJVING



Een parel van een huis op de grens van Mariahoeve, Bezuidenhout en Voorburg. Een semi bungalow uit 2019, gebouwd in de bouwstijl van de 'Nieuwe Haagse School' die werkelijk zo te betrekken is.

Gasloos wonen met een warmtepomp, zonnepanelen en WTW installatie. Hoog afwerkingsniveau is te vinden in de gehele woning; fraaie keuken, luxe badkamer, (taats)deuren van glas i.c.m. staal, strakke gietvloeren met vloerverwarming enz. enz. Heerlijke tuinkamer, achtertuin met schuur en met 2 auto's parkeren op eigen terrein en de mogelijkheid om te werken aan huis.

Mag ik jullie uitnodigen voor een bezichtiging?

OMGEVING

De recent gebouwde woonwijk "De Tuinen van Wils" is een woonwijk op zich en is in 2019 gebouwd in de bouwstijl van Jan Wils, de "Nieuwe Haagse School". Gelegen in Mariahoeve op de grens met Bezuidenhout en Voorburg. Dit geeft rust, comfort en gemak. Alle binnenstedelijke gemakken zijn goed met het openbaar vervoer, fiets of auto te bereiken. Ook de Mall of the Netherlands ligt op fietsafstand. De stad snel in en uit gaat zeer gemakkelijk via nabijgelegen randwegen en NS stations. Het comfort van een 'label A woning' met lage maandelijkse energielasten en alle benodigde voorzieningen zijn dé redenen om zeker een kijkje te komen nemen!

BUITEN

Knusse en zonnige voortuin met toegang tot ruime (fietsen)berging. Deze berging is ook prima bruikbaar als kantoor/beroep aan huis; daglicht, verwarmd en eigen toegang. Naastgelegen oprit met ruimte voor 2 auto's en een aansluiting voor een elektrisch oplaadpunt, achterom naar achtertuin - waar door de omliggende lage bebouwing de zon 's zomers al vanaf 10.00 uur tot zonsondergang schijnt- berging/schuur. De tuin is gemakkelijk in onderhoud, mede door de verhoogde borders.

BINNEN

begane grond, entree van de woning, gang, meterkast, bijzonder artistiek (!) zwevend toilet met fonteintje, luie trap naar 2e etage met daaronder een ruimte trapkast, robuuste stalen taatsdeur met glas naar het ruime woongedeelte dat verdeeld is in drie delen; het zitgedeelte met draaibare pelletkachel en toegang tot de lichte tuinkamer in het midden. Met zo'n heerlijke tuinkamer zit u al in het voorjaar tot en met het najaar lekker 'buiten'. Deze tuinkamer heeft glazen deuren die leiden naar de tuin. Aan de voorzijde van de woning treft u de (afsluitbare) werkkamer. Deze heeft mooie ingebouwde kastenwanden. Dan is er nog het kook- en eetgedeelte aan de achterzijde van deze woning. De luxe keuken heeft een lang kookeiland met veel werkruimte.

OMSCHRIJVING



Daarnaast is er veel ruimte voor een fijne grote (eet)tafel waar u met een groot gezelschap heerlijk kunt tafelen of een gezelschapsspelletje kunt spelen. De keuken is voorzien van allerlei apparatuur waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, Quooker (Miele, Novi, Gaggenau) en verlichte laden bij het openen ervan

1e etage:

een overloop met glazen balustrade en melkglazen plafondhoge deuren die toegang geven tot de twee slaapkamers. Een ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde en een 2e slaapkamer met aan weerszijden een op maat gemaakte kastenwand en nog een ruime kamer met daarin de opstelplaats van wasmachine en droger (op maat gemaakt meubel blijft in de woning). De warmtepomp, WTW installatie en boiler zijn in deze kamer netjes weggewerkt achter een schuifdeur waardoor deze ruimte ook anders dan als 'technische ruimte' kan worden gebruikt. Tot slot een balzaal van een badkamer met een bijzondere douchewand, dubbele wastafel en een afgescheiden toilet.

AFVINKLIJSTJE

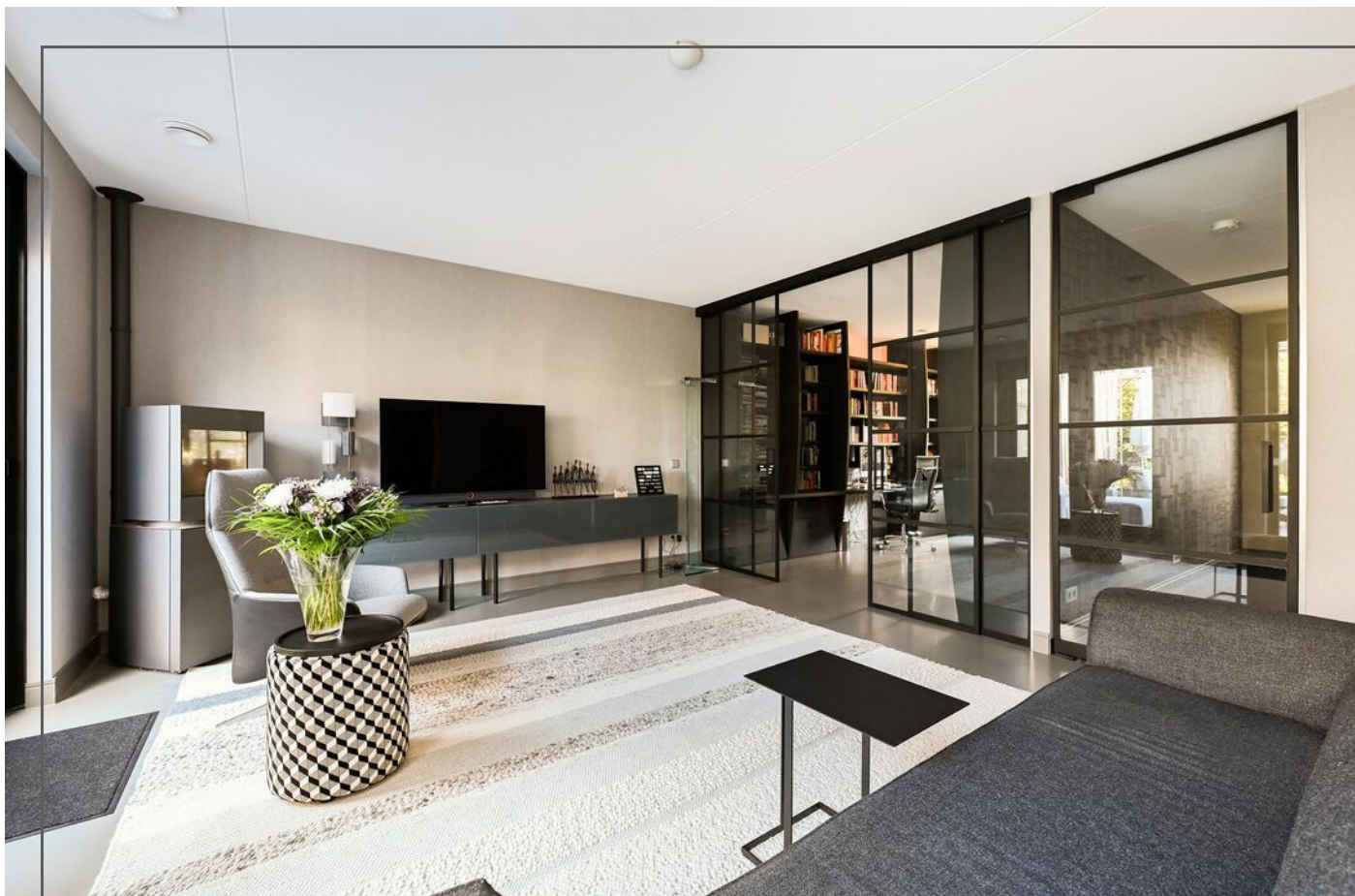
- Bouwjaar 2019
- Gebruiksoppervlakte 165m² incl berging (ca 10m²) en tuinkamer (ca 16 m²)
- Gasloze woning met warmtepomp
- Balansventilatie / Warmte-Terug-Win
- Zonnepanelen 14 x
- Uitgebreide groepenkast / elektra
- Draaibare pellet kachel in woongedeelte
- Vloerverwarming door de gehele woning
- Airco in keuken / eetgedeelte en hoofdslaapkamer
- Gietvloeren in de gehele woning (PU vloer)
- Parkeren op eigen terrein (2 auto's)
- separate ruimte voor beroep aan huis ca 4.60x2.25
- Horren voor elke deur en elk raam
- natuurstenen vensterbanken
- Hoog / luxe afwerkingsniveau in gehele woning
- 1/70 onverdeeld mandelig aandeel mbt geluidscherm met een VvE bijdrage van € 14,91 per maand

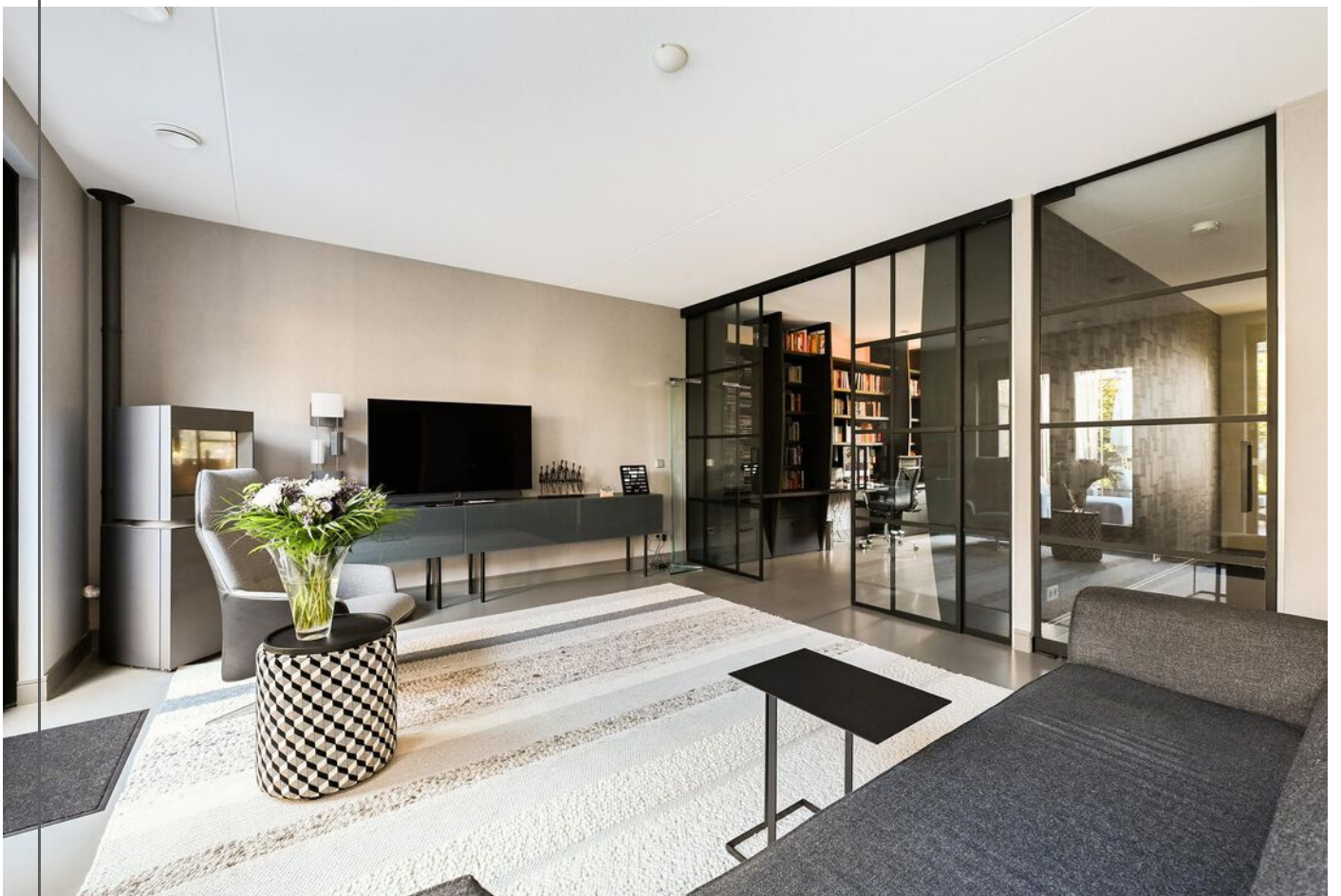
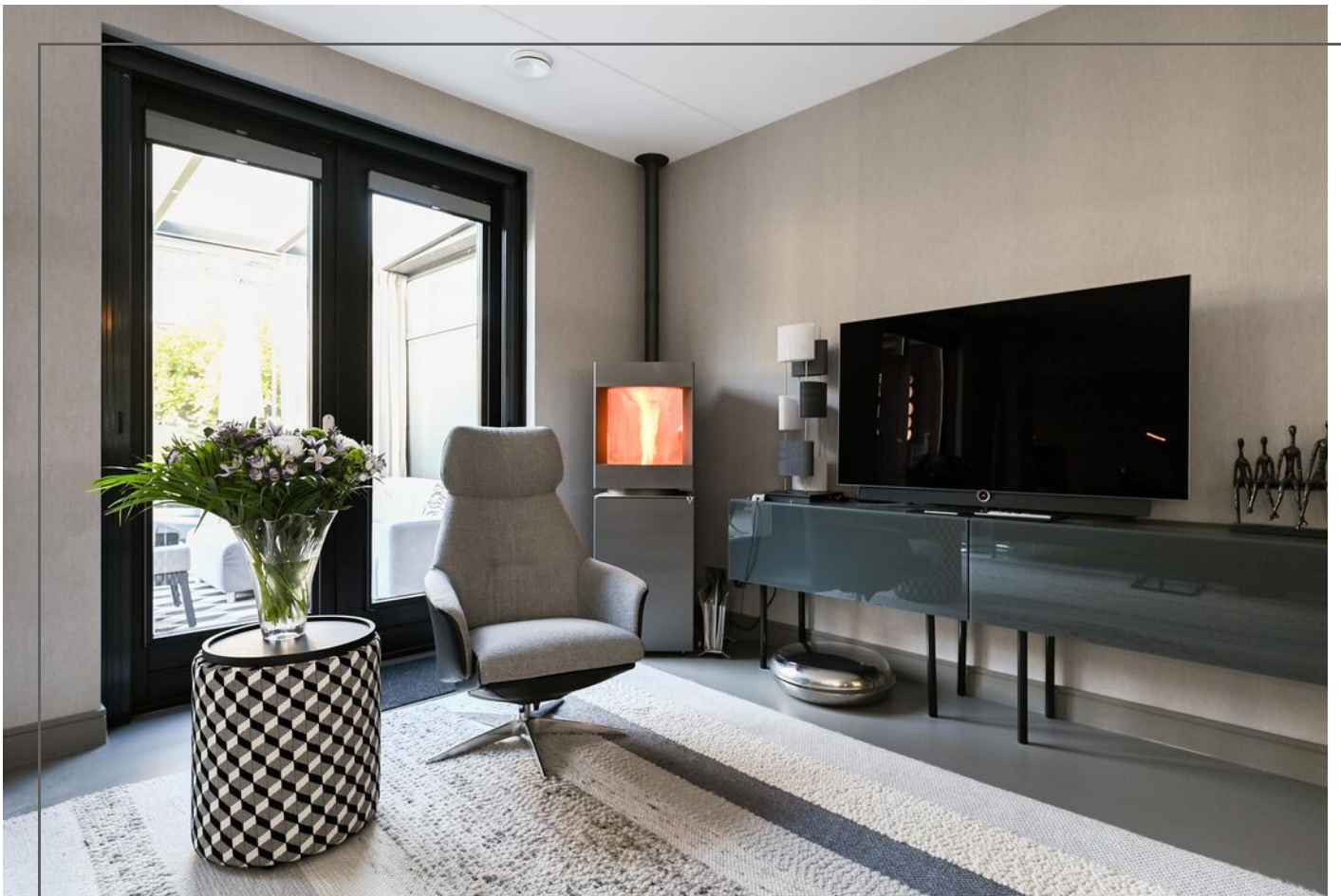
Verkoopvoorwaarde Brix makelaars van toepassing (zie verder in de brochure. Deze zijn tevens te downloaden via onze site www.brixmakelaars.nl

Interesse in deze bijzondere semi-bungalow? We plannen graag een bezichtigingsafspraak voor u in.

FOTO'S

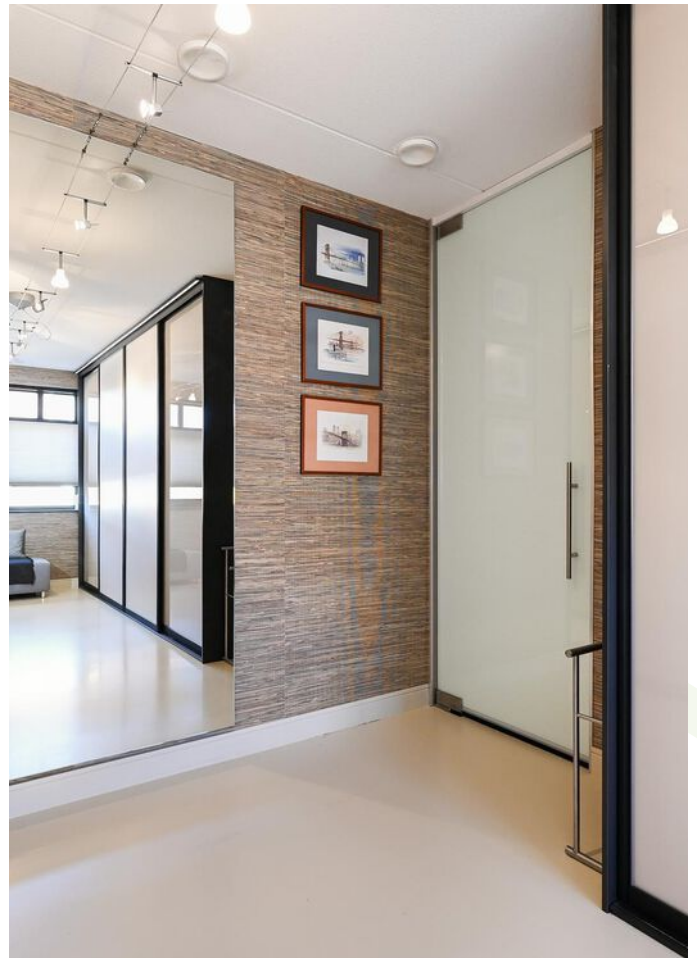












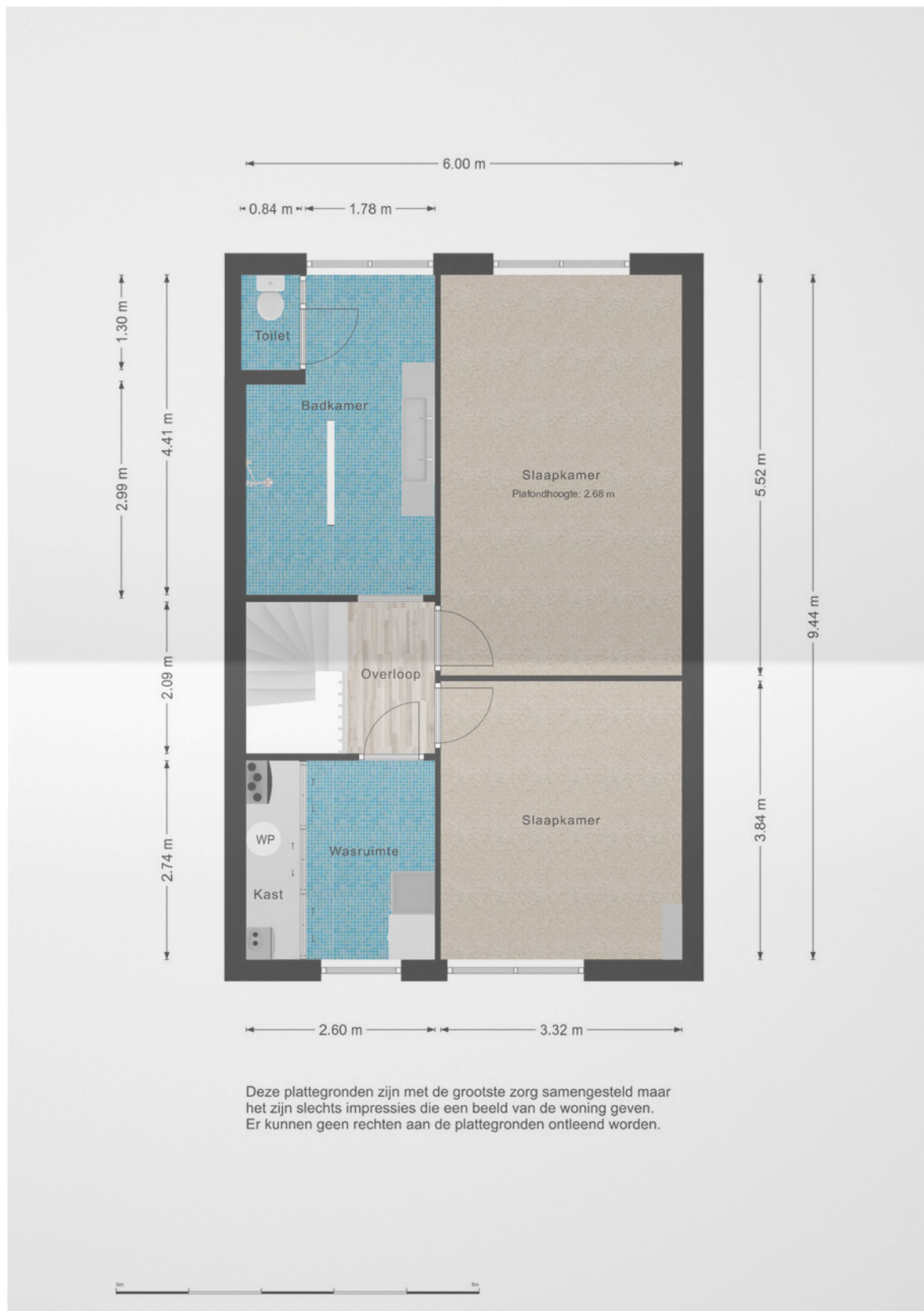
PLATTEGROND



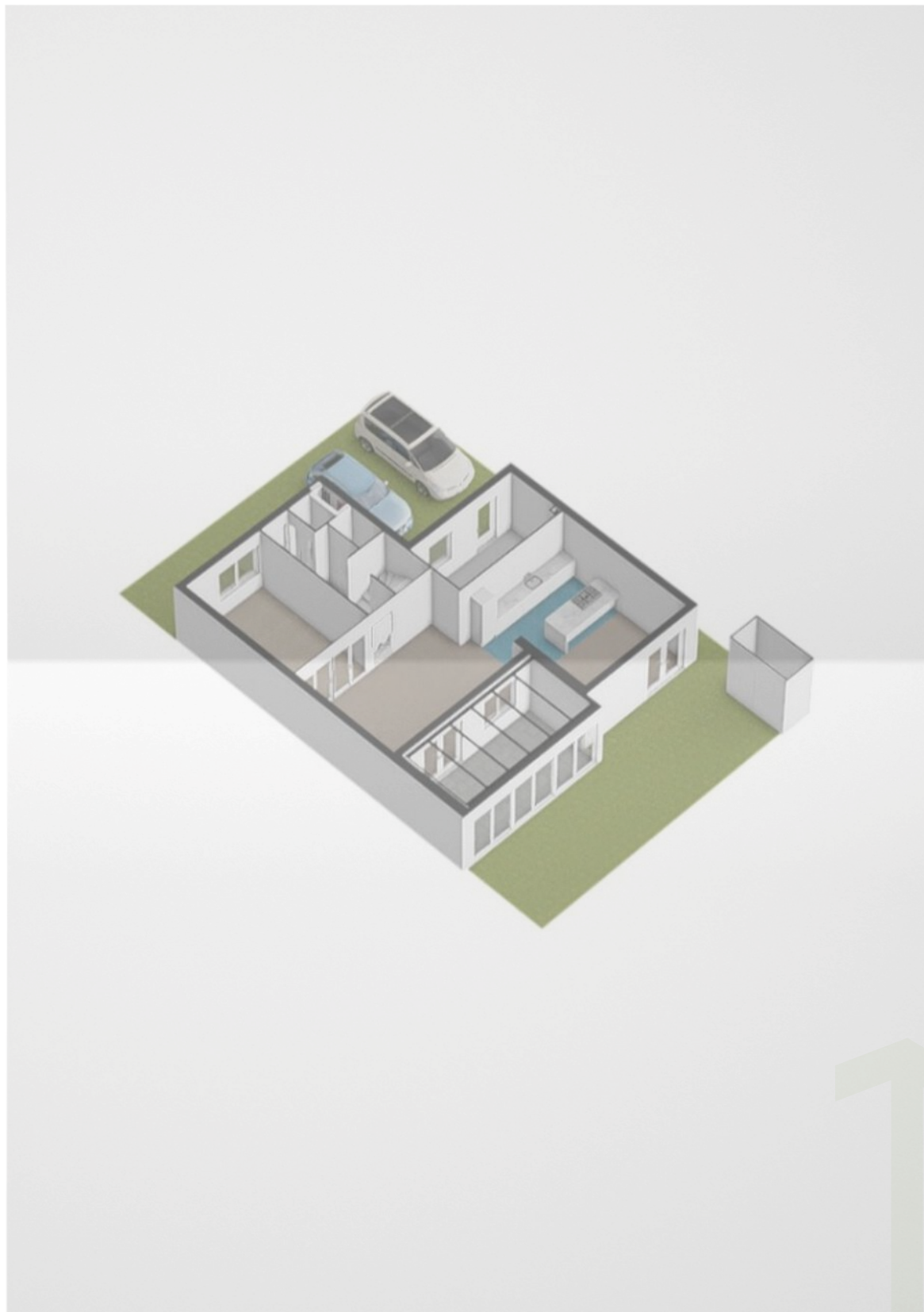
PLATTEGROND



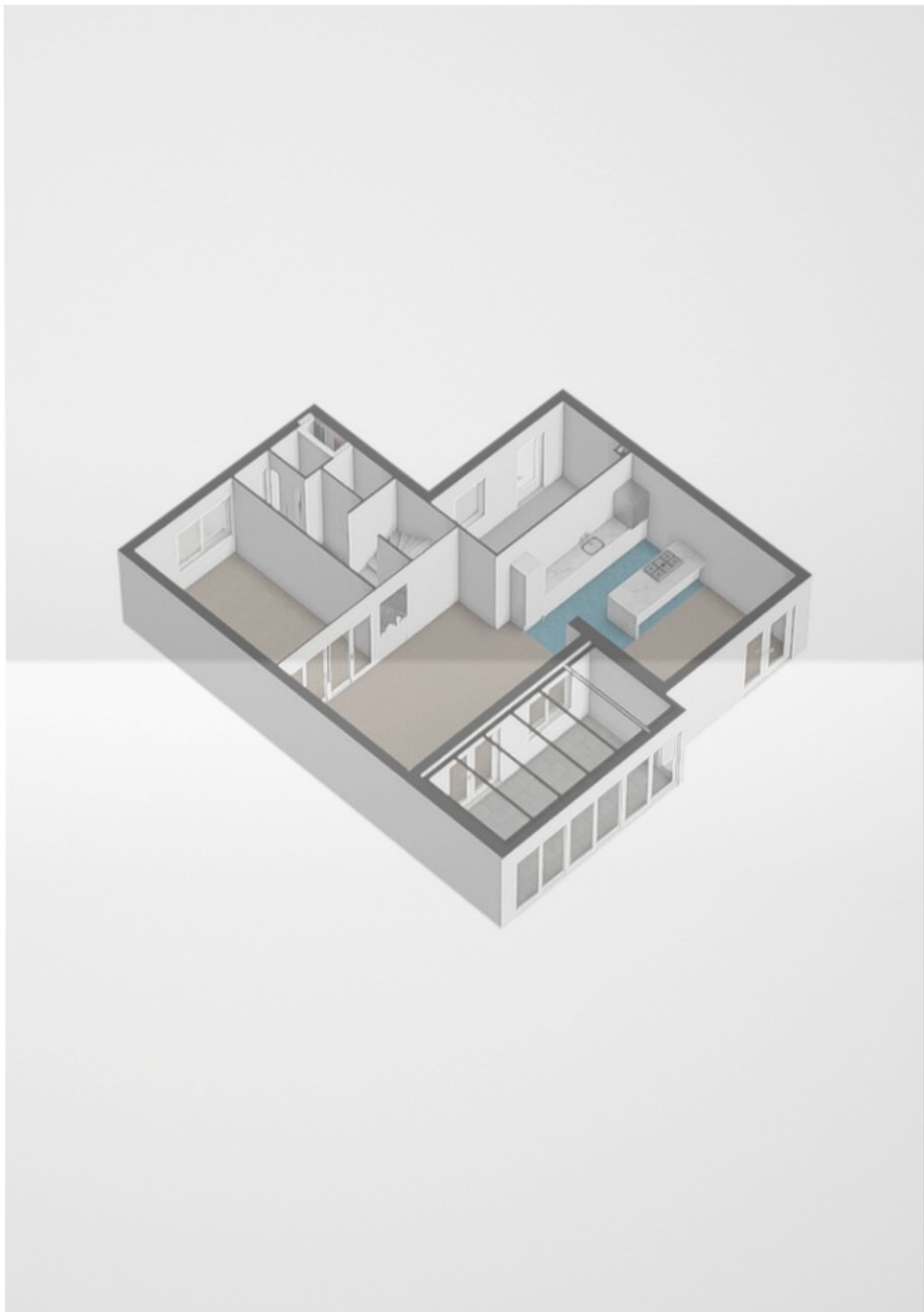
PLATTEGROND



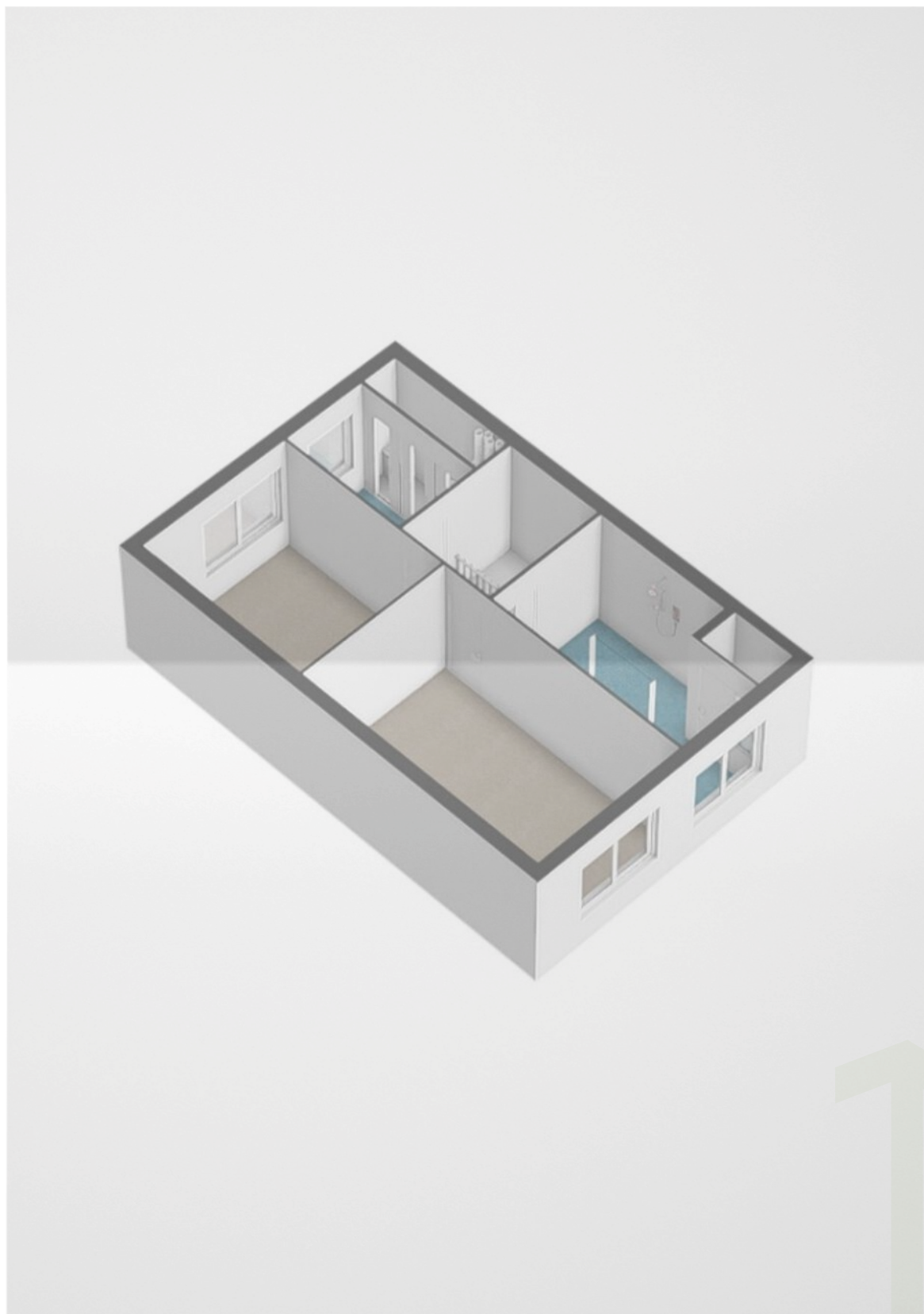
PLATTEGROND



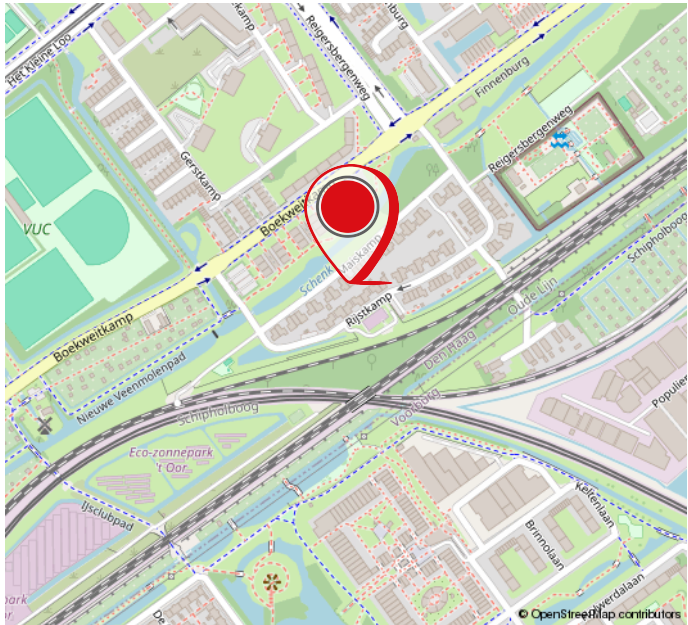
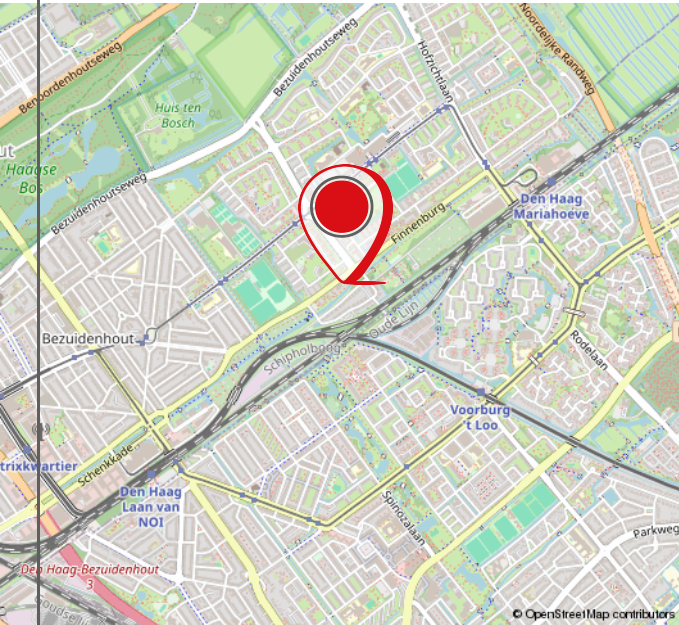
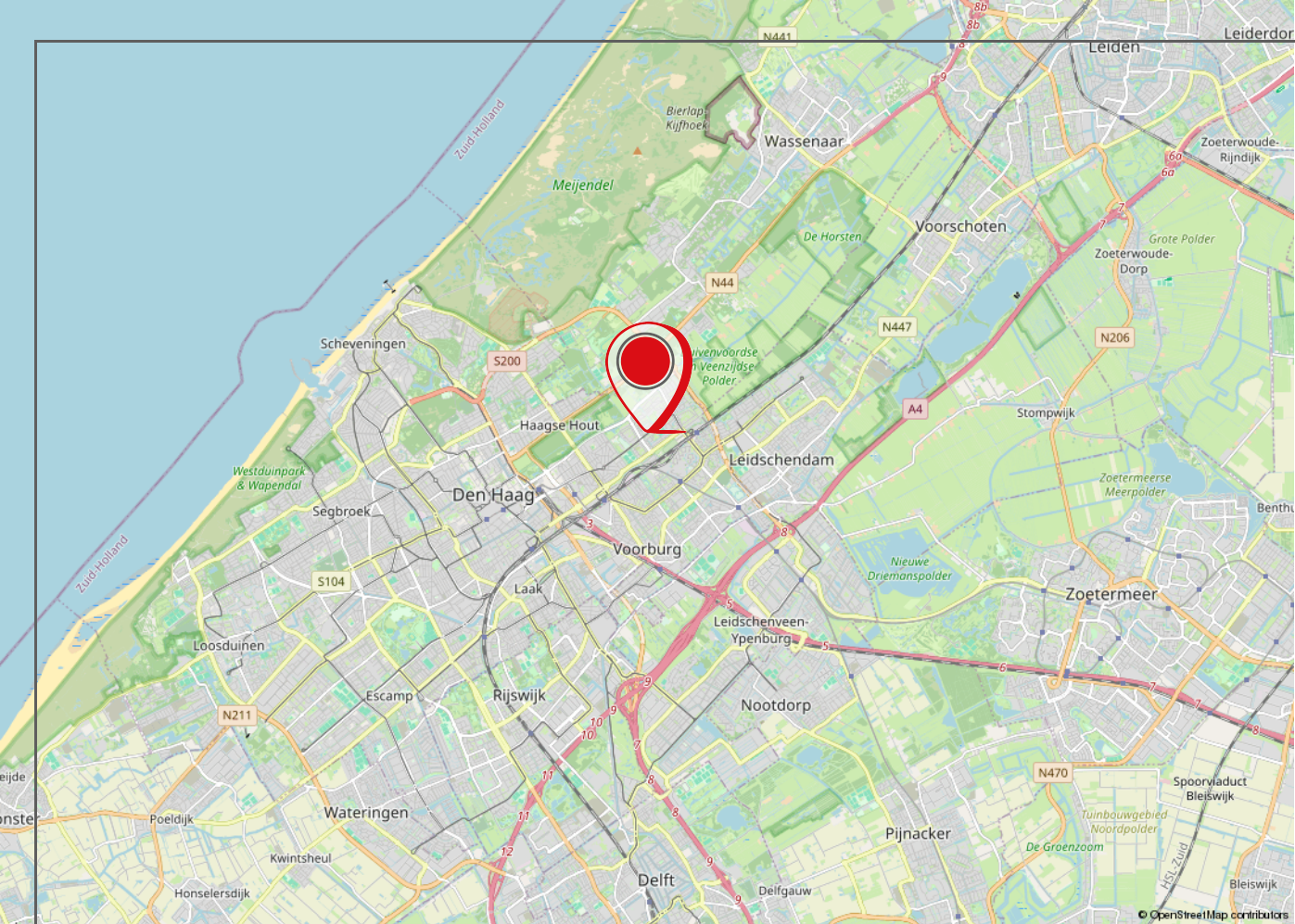
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE OP KAART



LIJST VAN ZAKEN



	Blijf achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- inbouwspots in tuinkamer	X		
- verlichte plank boven aanrecht in keuken plus kadeverlichting plus lintverlichting plus verlichting in open schap in keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- luxaflex plisse duet	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Gietvloer	X		
Overig, te weten			
- pelletkachel	X		
- op maat gemaakte eettafel, zelfde maat als kookeiland			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- verlichting in plank boven aanrecht plus in lades plus in plint plus in open schap	X		

LIJST VAN ZAKEN



	<i>Blijf achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- spiegel met verlichting	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- warmtepomp	X		
- zonnepanelen (14)	X		
- WTW installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN



	Blijf achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
parasol	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuus/buitenberging	X		
tuinkamer	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



BUURTINFORMATIE



Buurtinformatie - 's-Gravenhage / Kampen

LEEFTIJD



0 - 14: 17% 15 - 24: 7% 25 - 44: 35%
45 - 64: 24% 65+: 17%

KOOP / HUUR



Koop: 35% Huur: 65%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 57% Zonder kinderen: 18%
Met kinderen: 25%



50%



50%



0,8 per huishouden

Gemiddelde
woningwaarde: -

OVER BRIX MAKELAARS



Bij **Brix makelaars** loop je gemakkelijk naar binnen. In onze kantoren in Voorburg en Den Haag ben je altijd welkom. Voor vragen, informatie of gewoon voor een kopje koffie in een informele, gezellige sfeer.

Als NVM makelaar richten wij ons op de hele regio Haaglanden met een focus op Leidschendam, Voorburg en Leidschenveen. Wij helpen je graag bij de verkoop van je huis, de aankoop van een nieuwe woning of de verhuur van je onroerend goed. Tevens kan je bij ons terecht voor de verhuur of verkoop van bedrijfspanden of de taxatie van een woning.

Al jarenlang bieden wij onze klanten deskundig advies en streven we naar een uitstekende service en het behalen van het beste resultaat. Op een persoonlijke manier, waarbij wij integriteit en kwaliteit niet uit het oog verliezen. Wij denken met je mee en zetten net dat stapje extra.



DIENSTEN



VERKOOP

Het verkopen van een woning is één van de grootste financiële uitgaven in je leven, reden genoeg om een ervaren en deskundige makelaar in te schakelen. Wij boeken uitstekende verkoopresultaten met een realistisch advies, passend bij jouw situatie en altijd in jouw belang. In een persoonlijk en geheel vrijblijvend gesprek vertellen wij je graag over onze diensten, werkwijze en tarieven.



AANKOOP

Waarom zou je een eigen makelaar nodig hebben bij de aankoop van een woning? Een huis zoeken op Funda is relatief makkelijk. De woning daadwerkelijk is eigendom verkrijgen tegen de juiste prijs is een stuk lastiger. Wij kunnen je een hoop werk uit handen nemen, je behoeden voor mogelijke valkuilen en wij handelen altijd in jouw belang.



VERHUUR

Als je je woning wilt verhuren dan is het belangrijk je goed te laten adviseren. Wij zijn al jaren gespecialiseerd in de verhuur van woningen en bedrijfs onroerend goed en bekend met het Nederlandse huurrecht. Of je nu een particuliere of professionele belegger bent, wij helpen je graag een betrouwbare huurder te vinden.



TAXATIES

Heb je een taxatie nodig van je woning? Bijvoorbeeld voor het afsluiten van je hypotheek. Wij zijn aangesloten bij het NWWI en kunnen een deskundig en objectief rapport opmaken welke door alle reguliere Nederlandse banken wordt geaccepteerd. Ook kunnen wij een taxatierapport opstellen om bezwaar te maken tegen de WOZ, een verbouwing of voor fiscale redenen bij een erfenis of boedelscheiding.

Gemiddelde
klantbeoordelingen



9,3

Deskundigheid	9,4
Lokale marktkennis	9,3
Prijs / kwaliteit	9,1
Service en begeleiding	9,3

VERKOOPVOORWAARDEN



Verkooppresentatie

Deze woningbrochure is informatief en slechts bedoeld als een uitnodiging tot een bezichtiging of als uitnodiging tot het doen van een bod. Ondanks dat de brochure met de grootste zorg is samengesteld zijn alle maten indicatief en wijzigingen voorbehouden.

Bieden

Een bod dient bij voorkeur op het woningplatform www.move.nl te worden uitgebracht. Indien u schriftelijk een bod wenst uit te brengen dan kunt u gebruik maken van het biedingsformulier, welke is te downloaden op de website van Brix makelaars. Bij het doen van een bod dienen eventueel op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, bouwtechnische keuring ed.) kenbaar gemaakt te worden.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Schriftelijke vastlegging koop

Er is sprake van een overeenkomst als beide partijen schriftelijk overeenstemming hebben over de koopsom, oplevering en overige voorwaarden. De koop van een woning door een consument is pas rechtsgeldig als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Door Brix Makelaars wordt een overeenkomst opgemaakt conform het standaard model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/waarborgsom

Binnen 6 weken na totstandkoming van de overeenkomst dient er een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom door koper aan de notaris gesteld te worden.

Bedenktijd

Na het ontvangst van een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De navolgende clausules zijn van toepassing en worden toegevoegd aan de koopovereenkomst;

Verkoopinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende woningpresentatie.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en / of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel of geen gebruik van gemaakt.

Gebruiksoppervlakte

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Koper mag het gekochte, voor het tekenen van de koopovereenkomst, zelf op (laten) meten om het GBO vast te (laten) stellen, koper heeft hiervan wel of geen gebruik gemaakt. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

Lijst van zaken

De woning wordt opgeleverd conform de lijst van zaken, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Notaris

De verkoop wordt gesloten op basis van kosten koper, dat betekent dat de kosten voor de notaris voor rekening van koper zijn. De koper heeft daarom de vrijheid de notaris te kiezen (tenzij anders is vermeld in de verkoopbrochure). Koper zal uiterlijk 1 week na ondertekening van de koopovereenkomst de gewenste notaris aan de makelaar kenbaar maken. Mocht koper zijn notariskeuze niet tijdig kenbaar maken, dan zal de koopovereenkomst naar een willekeurige notaris - kantoorhoudende in de gemeente van het verkochte object - worden verzonden ter uitvoering van de juridische levering. De kosten voor het royeren van een hypotheek van verkoper vermeerderd met eventuele administratiekosten zijn voor rekening van verkoper. Indien deze kosten echter meer bedragen dan € 250,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere bovenvergenoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht.

MEEST GESTELDE VRAGEN



1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij een tegenbod doet of expliciet vermeldt dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Moet de verkoper met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar altijd van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen.

3. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod is uitgebracht of onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling of uitgebracht bod hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden indien de verkopende makelaar dit duidelijk aan alle partijen vertelt. De makelaar kan wel aangeven of er al een bod is uitgebracht of dat er onderhandelingen lopen. We doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.

4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is dan niet verplicht de

woning te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij of zij je bod wel of niet aanvaardt.

5. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de verkoopprocedure veranderen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere geïnteresseerden die een bod uitbrengen. Op dat moment kan een verkoper besluiten de verkoopprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij deze procedure krijgen alle belangstellende een gelijke kans om een (finaal) bod uit te brengen.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd in?

De wettelijke drie dagen bedenktijd betekent dat de koper zonder opgave van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de makelaarscourtage valt daar niet onder. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leverings- en hypotheekakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor de aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

9. Mag de (kandidaat) koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd koper en verkoper vertegenwoordigen in dit proces. Als je begeleiding en advies wil tijdens de aankoop van een woning, dan is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

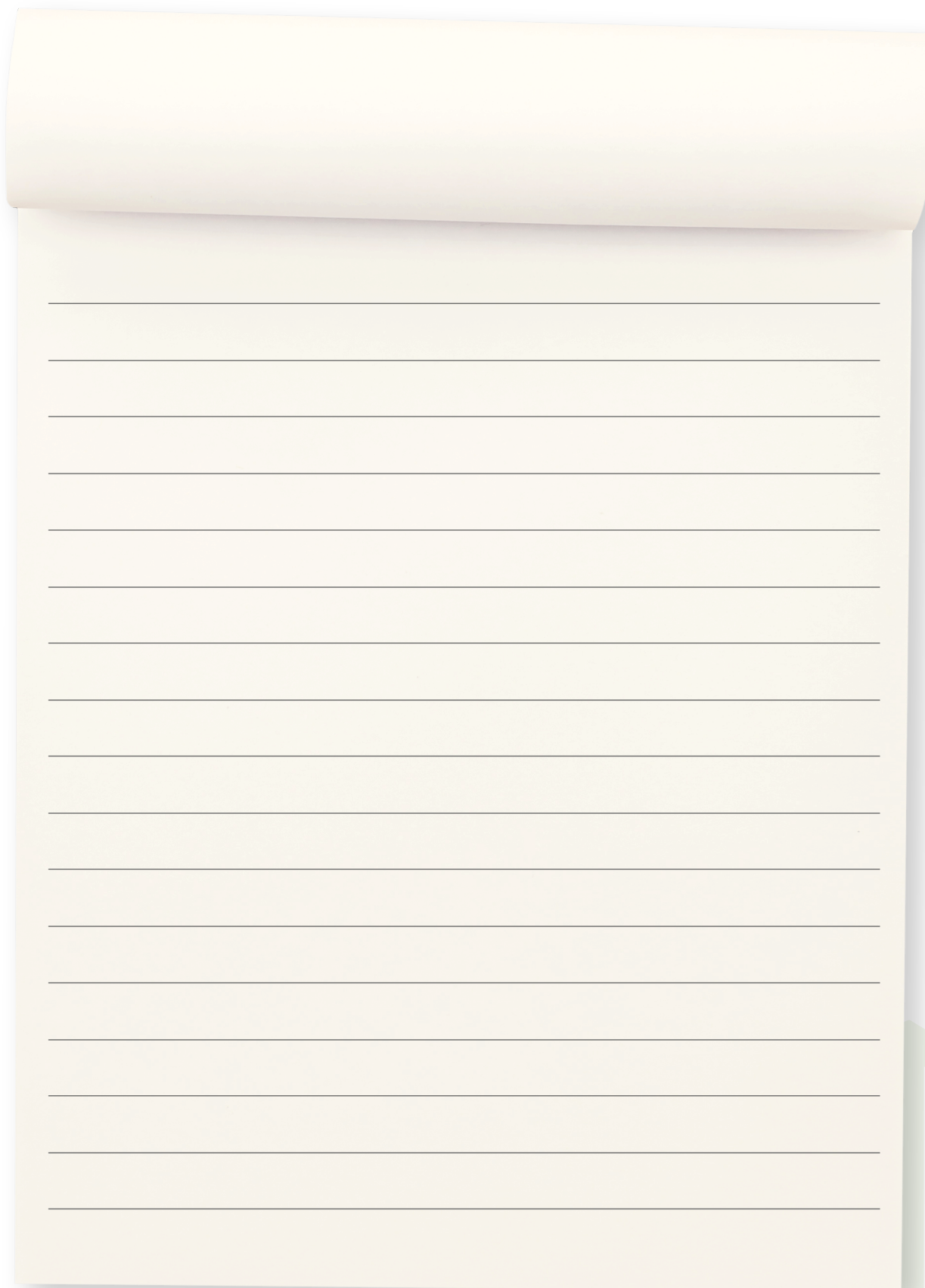
10. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de koopsom, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken) dan legt de verkopende makelaar deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dan komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het

schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde koop is dus niet voldoende. De ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. De koper krijgt niet automatisch ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.



AANTEKENINGEN



ÚW LOKALE SPECIALIST IN WONEN EN BEDRIJFS ONROEREND GOED



NEEM CONTACT MET ONS OP

Brix Makelaars Voorburg

Van Arembergelaan 74,

2274 BW Voorburg

T. 070 322 22 69

www.brixmakelaars.nl

Brix Makelaars Den Haag

Spieringdam 10

2492 ND Den Haag

T. 070 820 98 77

info@brixmakelaars.nl