



Brantingstraat 20

Rijswijk

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

In de gewilde woonwijk Stervoorde in een rustige woonstraat gelegen, heerlijk ruim en goed onderhouden 5 kamer eengezinswoning met een woonoppervlak van maar liefst 144 m² met een grote garage en een fraai aangelegde achtertuin. Deze royale woning kenmerkt zich door de grote en lichte tuingerichte living van 38 m², moderne open keuken, 4/5 slaapkamers en een moderne badkamer. De woning is gemoderniseerd en heeft verder ook nog een ruim terras op de 1e verdieping. De woning is volledig en goed geïsoleerd met o.a. vloer-, dak- en spouwisolatie, rondom voorzien van dubbel glas en de woning heeft energielabel B.

De woning ligt in een leuke en rustige woonomgeving met veel groen, met om de hoek een mooi speelterrein voor kinderen. In de directe nabijheid het winkelcentrum "In de Bogaard" en diverse kleinere winkelcentra en sportaccommodaties. Scholen en openbaar vervoer (Tram 17 en bus 23) zijn op loopafstand. Binnen enkele minuten bent u met de auto op de hoofdwegen A4/A13 of in Delft of Den Haag. De groenzones en de kindvriendelijke omgeving maken de ligging van deze woning compleet.



Indeling:

Voortuin. Entree. Ruime hal met garderobe. Tussen hal met schuifwandkast en meterkast. Net toilet met fonteintje. Royale en lichte tuingerichte woonkamer van ca. 38 m² met trapkast, grote raampartijen, vloerverwarming, convectorput en aan de achterzijde een schuifpui naar de achtertuin. Aan de voorzijde een half open keuken met een schitterende en moderne keukeninrichting in L-opstelling met een houtlook aanrechtblad en achterblad. De keuken is verder voorzien van een 90 cm breed inductie kookplaat, RVS afzuigschouw, combi oven, vaatwasmachine en een koel/vriescombinatie.

Schitterend aangelegde en verzorgde achtertuin (ca. 13,5 meter diep) met waar je bijna de gehele dag de zon hebt met twee zonneterrassen. Aan de achterzijde van de tuin een royale stenen garage met berging van totaal 28 m² (ca. 4.89 x 5.78 m) voorzien van een brede elektrische garagedeur.

1e Verdieping:

Overloop. Grote slaapkamer (ca. 4.80 x 4.42 m) aan de achterzijde (voorheen 2 kamers) over de volle breedte van de woning met toegang naar het grote balkon/terras met middag- en avondzon. Ruime slaapkamer voorzijde (ca. 4.80 x 3.58 / 3.00 m). Moderne en stijlvolle badkamer met een heerlijk ligbad, ruime hoekdouche met thermostaatkraan en een glazen douchedeur, dubbel wastafelmeubel met lades en een twee spiegelkasten en 2e toilet (wandcloset).

2e Verdieping:

Overloop. Grote slaapkamer voorzijde (ca. 4.82 x 3.58). Slaap-/werkkamer aan de achterzijde (ca. 3.00 x 2.10 m) met dakraam. Slaapkamer annex kastenkamer met kastenwand en dakraam. Berging annex wasruimte met CV ketel en wastafel.

Bijzonderheden:

- Keurig, volledig gemoderniseerd en royale eengezinswoning met grote garage;
- Woonoppervlak, conform NEN 2580 143,90 m²;
- Riante en heerlijk lichte living van ca 38 m² met vloerverwarming;
- Moderne en strak afgewerkte keuken met inbouwapparatuur;
- 4/5 Slaapkamers;
- Moderne badkamer met ligbad en douche;
- Fijn balkon/terras op de 1e verdieping achterzijde;
- Fraai aangelegde en verzorgde 13,5 meter diepe achtertuin met aansluitend de garage;
- Grote garage met elektrische garagedeur van ca. 28 m²;
- Verwarming middels een CV combi ketel uit dec. 2014;
- Volledig geïsoleerd en rondom voorzien van dubbel glas;
- Gelegen in een aantrekkelijke en gewilde woonomgeving met veel voorziening in de directe omgeving zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en parken.

Oplevering eind februari 2024

Object gegevens

Soort object	: Woonhuis
Soort woning	: Eengezinswoning
Type woning	: Tussenwoning
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Bouwjaar	: 1989
Aantal kamers	: 5 kamers
Aantal slaapkamers	: 4 kamers
Type dak	: Samengesteld Dak
Materiaal dak	: Bitumineuze Dakbedekking, Overig
Onderhoud binnen	: Goed
Onderhoud buiten	: Goed

Maten

Perceeloppervlak	: Ca. 255 m ²
Woonoppervlak	: Ca. 144 m ²
Inhoud	: Ca. 510 m ³
Woonkamer	: Ca. 38 m ²

Buitenruimte

Tuin	: Achtertuin, voortuin
Ligging	: West
Tuin diepte	: 13.50 m
Tuin breedte	: 5.10 m
Achterom	: Ja
Balkon	: Ja
Balkon ligging	: Noord, West
Balkon oppervlakte	: 11 m ²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	: openbaar parkeren
Garage aanwezig	: Vrijstaand steen
Oppervlakte garage	: Ca. 28 m ²
Voorzieningen	: Voorzien van elektra, Met elektrische deur

Berging

Berging aanwezig:	: Vrijstaand steen
-------------------	--------------------

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Merk/type	: ATAG HR combi (2014)
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: B

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, schuifpui, dakraam en glasvezel kabel
---------------	--

Locatie











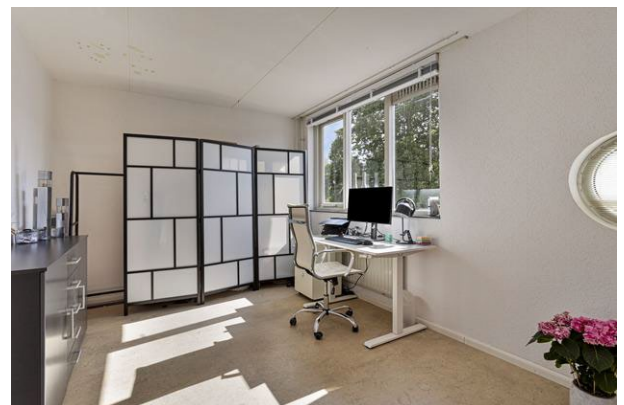














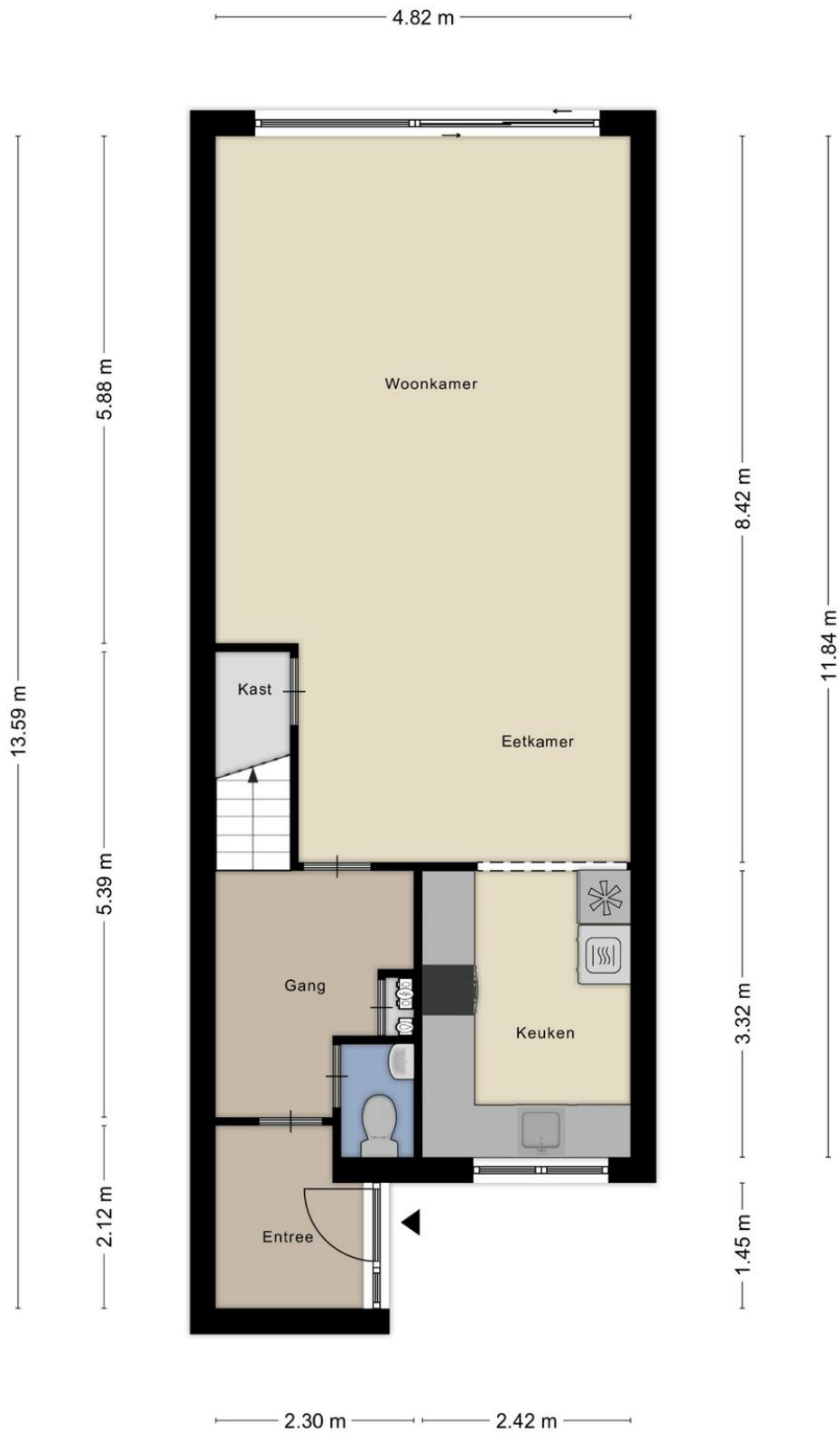


Plattegrond begane grond met tuin



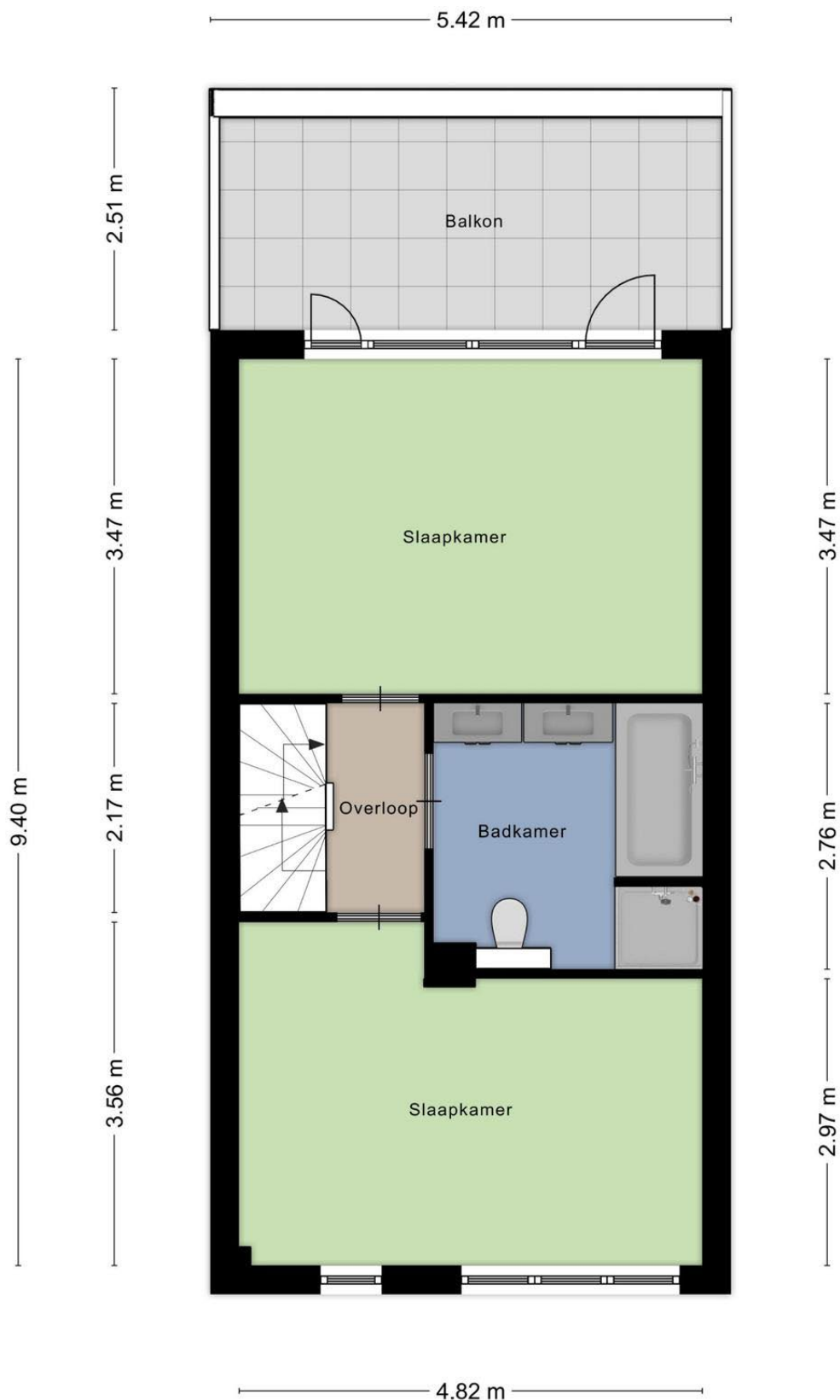
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



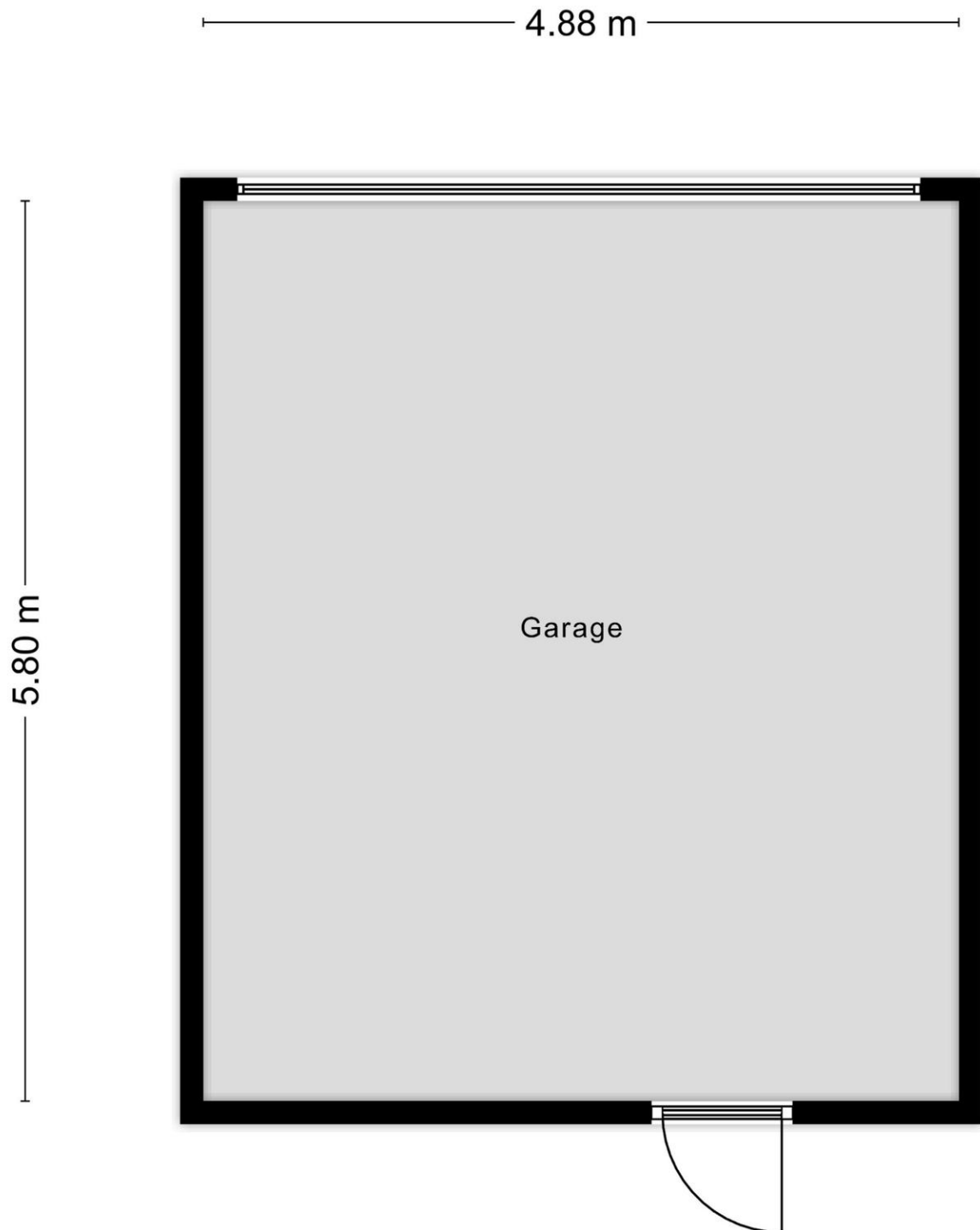
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



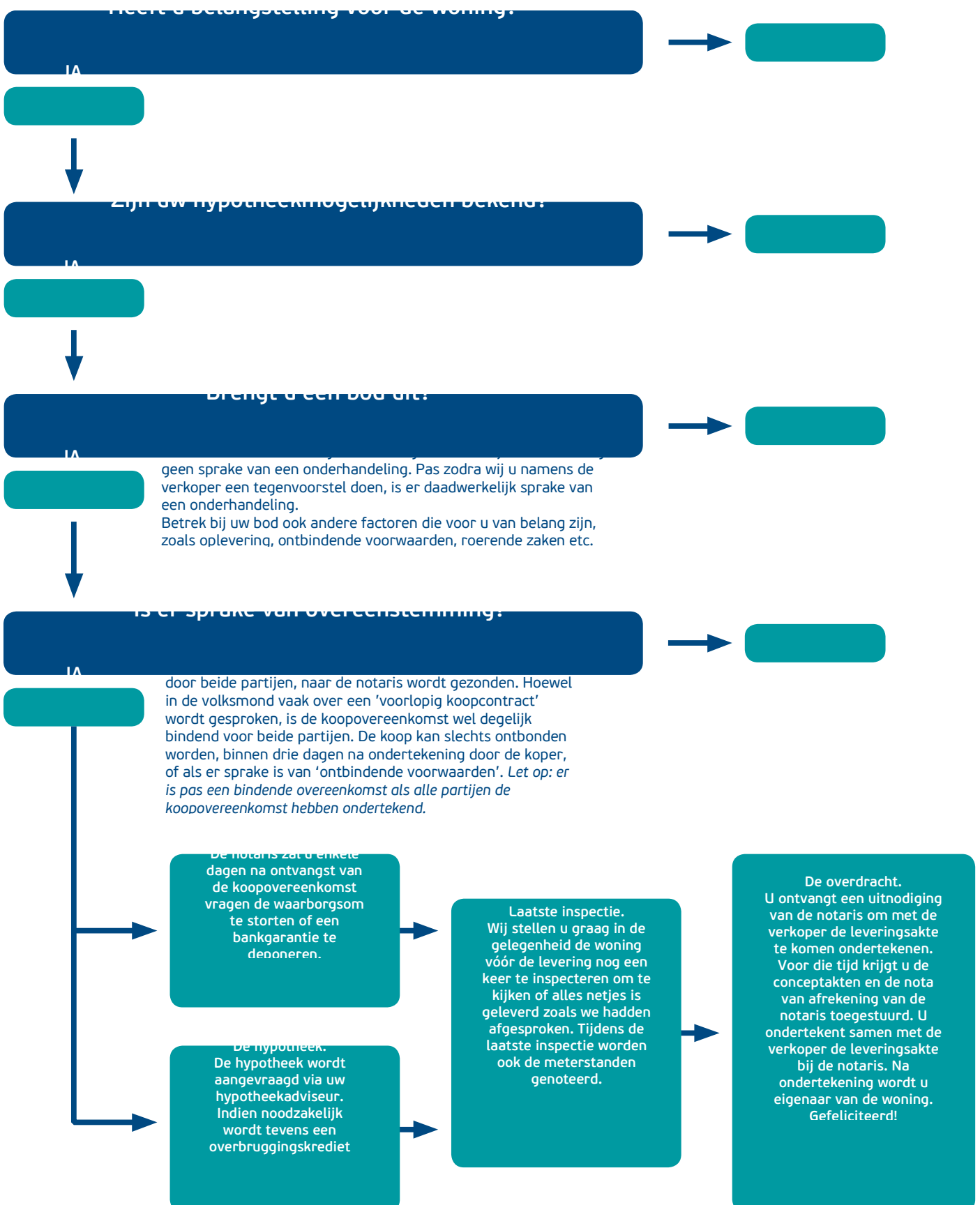
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Van bezichtiging tot aankoop



Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon

of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper is 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 grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Asbestclausule

Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voortvloeien.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.



Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg
t 070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven