

Woningbrochure

DIVA MAKELAARS.NL



☎ 070 448 31 50

DIVA MAKELAARS.NL

www.thuisinrijswijk.nl

KARAKTERVOLLE JAREN '30 MAISONNETTE MET 3 SLAAPKAMERS, STIJLVOLLE BADKAMER, TWEE WOONLAGEN, ZONNIGE VOORTUIN ÉN ACHTERTUIN MET BERGING EN ACHTEROM

Een karakteristieke jaren '30 uitstraling, verrassend veel leefruimte en een fijne combinatie van authentieke details en eigentijds wooncomfort. Deze charmante 2-laagse benedenwoning beschikt over drie slaapkamers, een moderne badkamer met Sunshower en buitenruimte aan zowel de voor- als achterzijde. Originele elementen, waaronder het fraaie glas-in-lood, geven de woning precies die sfeer die zo kenmerkend is voor deze bouwperiode.

Met energielabel C is bovendien al een mooie basis aanwezig op het gebied van energiezuinig wonen.

GELIEFD WONEN IN DE BOMENBUURT

De Sparrelaan ligt in de karakteristieke Bomenbuurt van Rijswijk, een prettige woonomgeving met veel sfeervolle bebouwing uit de jaren '30. Hier woon je rustig en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Winkels, scholen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar en ook het historische Oud Rijswijk en het Rijswijkse Bos liggen dichtbij. De ligging is bovendien bijzonder praktisch: via de nabijgelegen uitvalswegen rijd je snel richting omliggende steden.

JAREN '30 CHARME VERDEELD OVER TWEE WOONLAGEN

Wat deze woning direct aantrekkelijk maakt, is de combinatie van karakter en een praktische indeling. Verschillende oorspronkelijke details zijn behouden gebleven, waarbij vooral het glas-in-lood voor een sfeervol accent zorgt.

De verdeling over twee woonlagen geeft de woning bovendien het gevoel van een volwaardig huis. Wonen en slapen zijn prettig van elkaar gescheiden, terwijl de tuinen aan de voor- en achterzijde het woonoppervlak als het ware naar buiten verlengen.

DRIE SLAAPKAMERS EN EEN PRAKTISCHE VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte, terwijl vanuit de tweede slaapkamer het balkon bereikbaar is. De derde, kleinere kamer leent zich uitstekend als kinder-, werk-, kleed- of logeerkamer.

Extra praktisch is het separate toilet op deze verdieping.

STIJLVOL UITGEVOERDE BADKAMER MET WELLNESS-UITSTRALING

De badkamer is modern en verzorgd uitgevoerd en vormt een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten. Blickvanger is de royale inloofdouche met regendouche en een fraai geïntegreerde zitnis, die niet alleen praktisch is maar de badkamer ook een subtiele wellness-uitstraling geeft.

Het stijlvolle wastafelmeubel met opbouwkom, de glazen douchewand met zwart frame en het eigentijdse tegelwerk maken het geheel compleet. Een comfortabele en smaakvol afgewerkte badkamer die uitstekend past bij het karakter van de woning.

BUITENLEVEN AAN VOOR- ÉN ACHTERZIJDE

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Aan de voorzijde ligt een zonnige voortuin: een fijne plek om rustig buiten te zitten en van de zon te genieten.

De ruime achtertuin biedt volop mogelijkheden voor verschillende zitplekken, een eettafel of een fijne speelplek voor kinderen. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar. Achter in de tuin staat een stenen berging met ruimte voor fietsen en extra opslag.

Een sfeervolle jaren '30 woning met het comfort van nu, drie slaapkamers én verrassend veel buitenruimte. Een huis dat je eigenlijk van binnen moet ervaren.

Bijzonderheden:

- Gebouwd in 1935;
- Gelegen op eigen grond;
- Gebruiksoppervlakte woonruimte 99 M2;
- Energielabel C geldig tot 04-03-2036;
- Zonnige voortuin gelegen op het zuiden;
- Ruime achtertuin met berging en achterom gelegen op het noorden;
- Beglazing: HR++ en HR;
- Elektra: 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar;
- Cv-ketel eigendom, merk Intergas Kombi Kompakt, bouwjaar 2025;
- Actieve VvE 1/2e aandeel, € 55,- bijdrage per maand;
- Gratis parkeren tot 18.00 uur, daarna tot 24.00 uur betaald parkeren. Bewoners- en bezoekerspas mogelijk via gemeente Rijswijk;
- Ligging centraal t.o.v. openbaar vervoer, winkels, scholen en uitvalswegen A4 en A12.

Verkoopcondities:

- Biedingen verlopen via divamakelaars.nl/eerlijkbidden
- Deze woning is beschikbaar voor verkoop met een aantrekkelijke minimum biedprijs;
- Oplevering in overleg;
- Notaris keuze aan koper mits gelegen in Den Haag;
- Ongeacht het bouwjaar en de staat van onderhoud zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Enthousiast over deze woning, maar uw eigen woning nog niet verkocht? Neem contact op met ons kantoor voor een gratis waardebeoordeling. Wij plannen dan direct een afspraak met de makelaar en heeft u op korte termijn beter inzicht in uw mogelijkheden.

KAN IK DIT BETALEN?

Als extra service maken wij graag GRATIS EN VRIJBLIJVEND een hypotheek berekening door een van onze samenwerkende onafhankelijk hypotheekadviseurs. Wij kennen geen lange wachttijden waardoor vaak nog dezelfde dag een afspraak ingepland kan worden. Uiteindelijk kunnen wij indien gewenst de gehele financieringsaanvraag verzorgen.

Wij hebben deze informatie, zoals u van ons mag verwachten, met veel zorg samengesteld. Toch komt het in uitzonderlijke gevallen voor dat blijkt dat de informatie niet volledig is. Daarom aanvaarden wij, als verkopend makelaar, geen aansprakelijkheid voor de juistheid en/of volledigheid ervan. Wat betekent dat er geen rechten ontleend kunnen worden aan de vermelde gegevens. We verstrekken u deze informatie om u uit te nodigen voor het plannen van een bezichtiging en het doen van een bod onder voorbehoud en gunning.

Toelichtingsclausule meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de BBMI. De Meetinstructie is bedoeld om 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

Bieden op Sparrelaan 28 Rijswijk

Scan de QR-code hiernaast of ga naar www.divamakelaars.nl/eerlijkbieden voor het uitbrengen van een bod en het inzien van de beschikbare informatie.

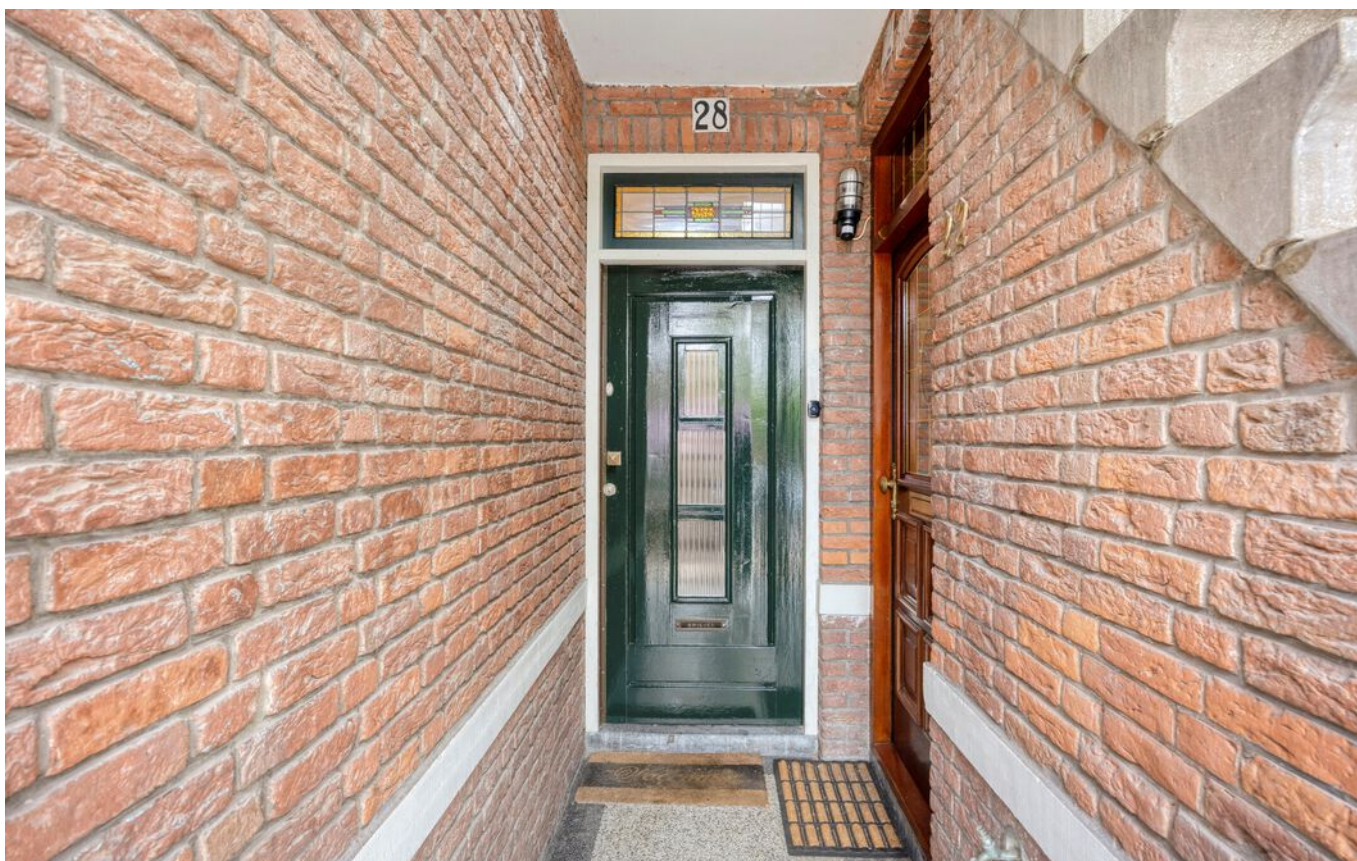


Hoe het werkt

Via de QR-code komt u bij alle beschikbare informatie van de woning en het biedformulier van Eerlijk Bieden. Wanneer u een bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; de verkoper mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na toewijzing krijgt u direct te horen of u het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

DIVA Makelaars is in het bezit van het keurmerk "Eerlijk Bieden". Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!











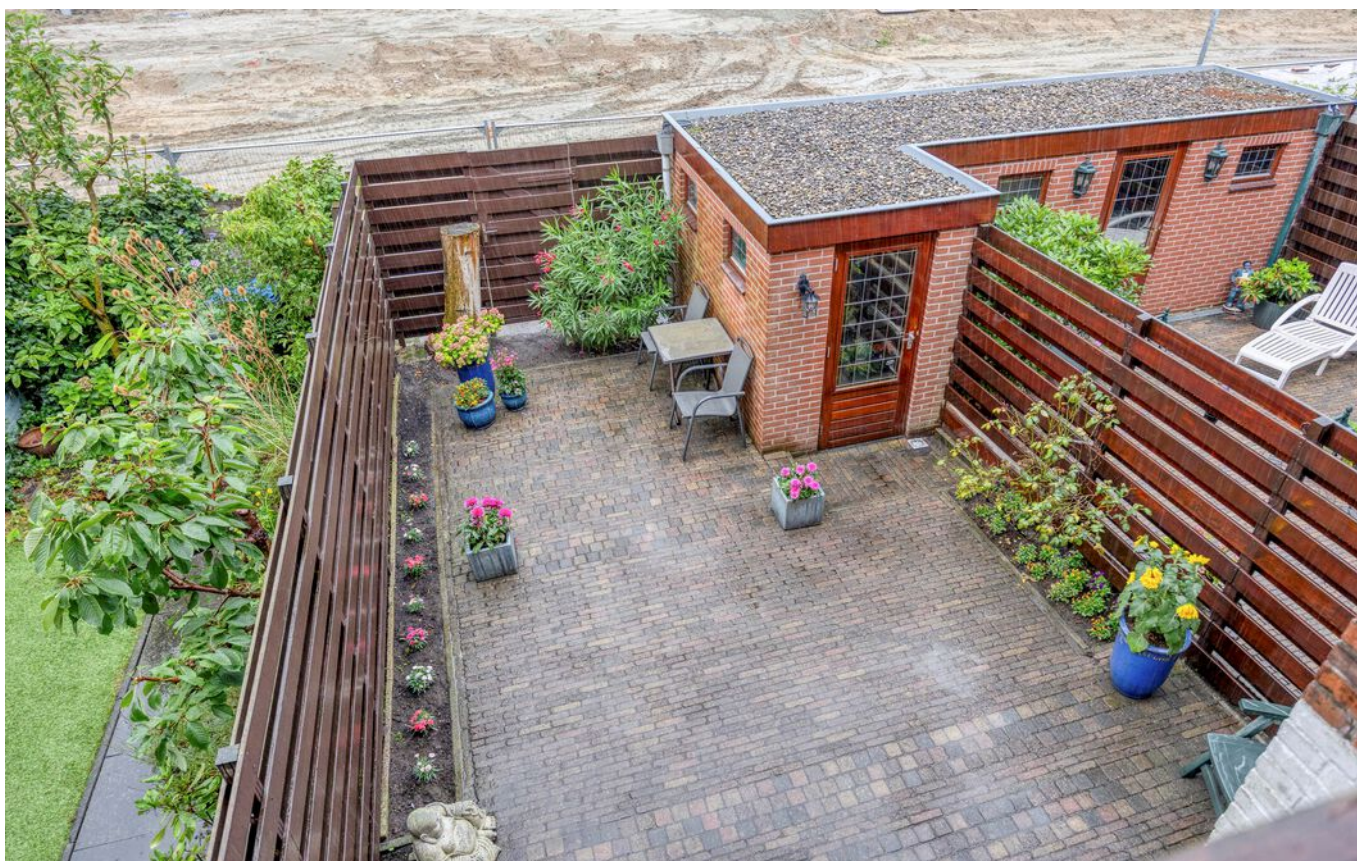


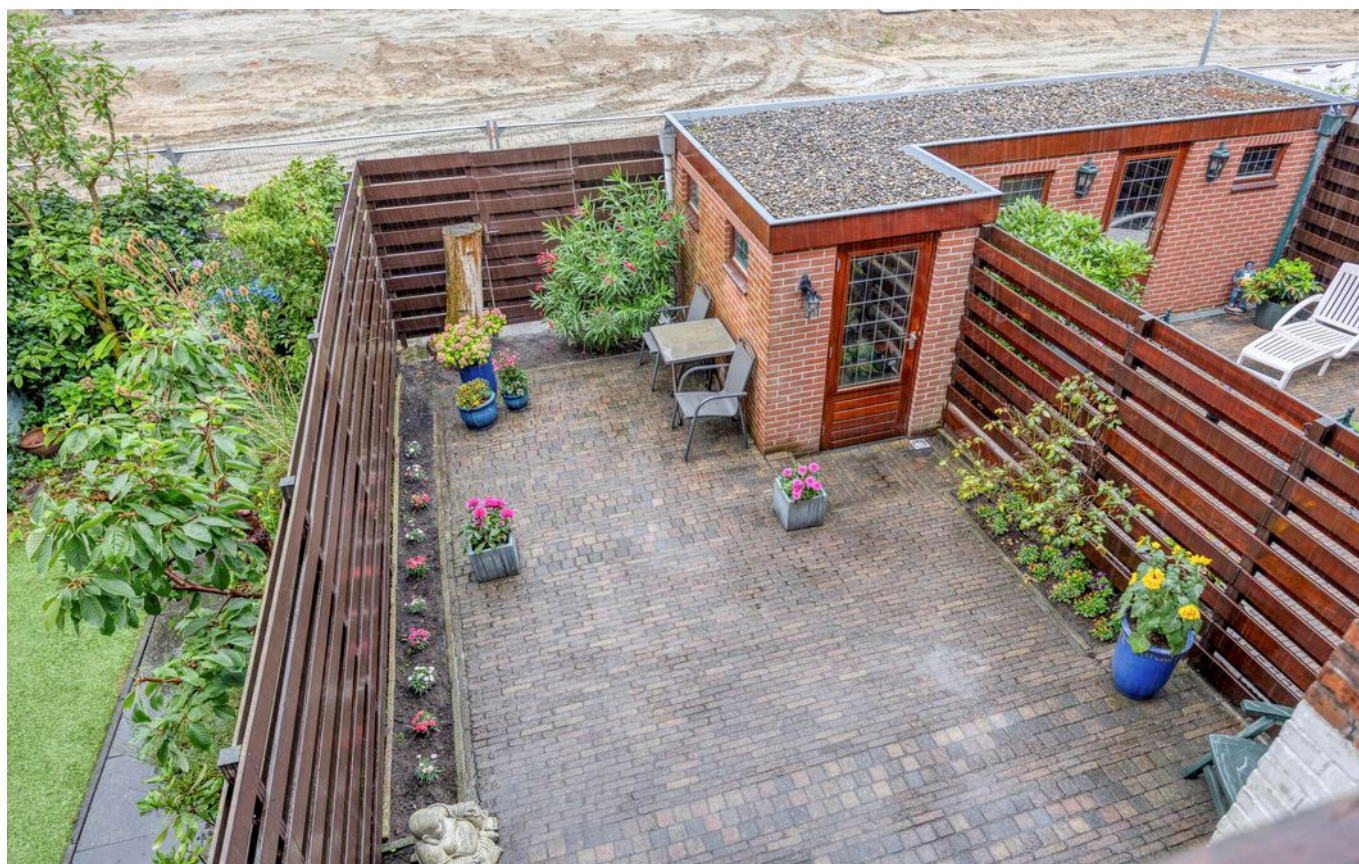


















Overdracht

Vraagprijs	€ 500.000,- k.k.
Servicekosten	€ 55,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, maisonnette
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1935
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	134 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	98,9 m ²
Inhoud	327 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	4,9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2,9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Vrij
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas Kombi Kompakt
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

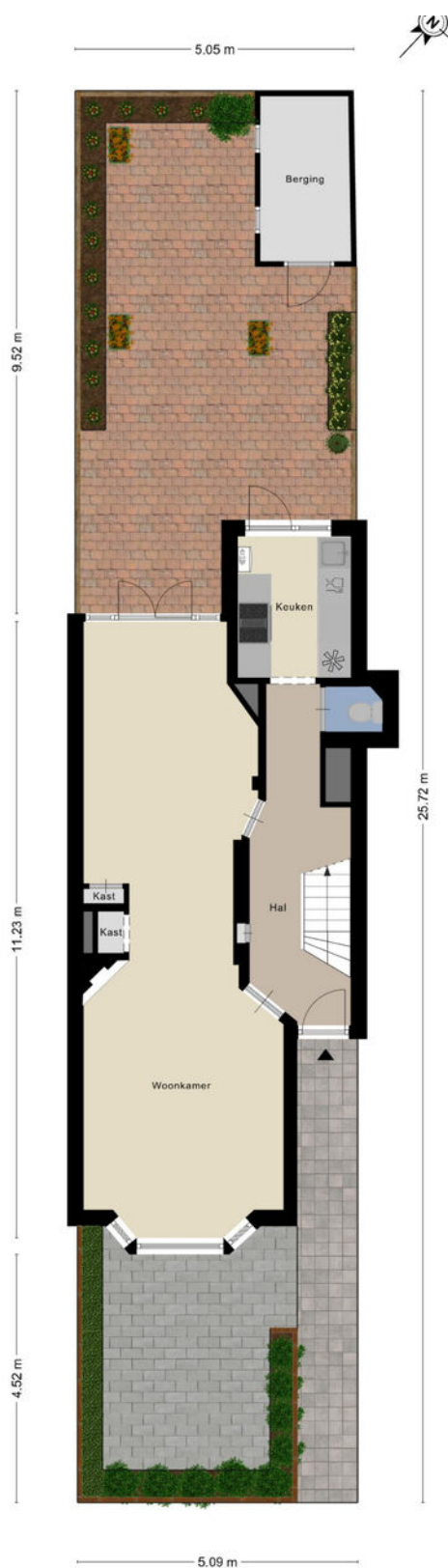
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

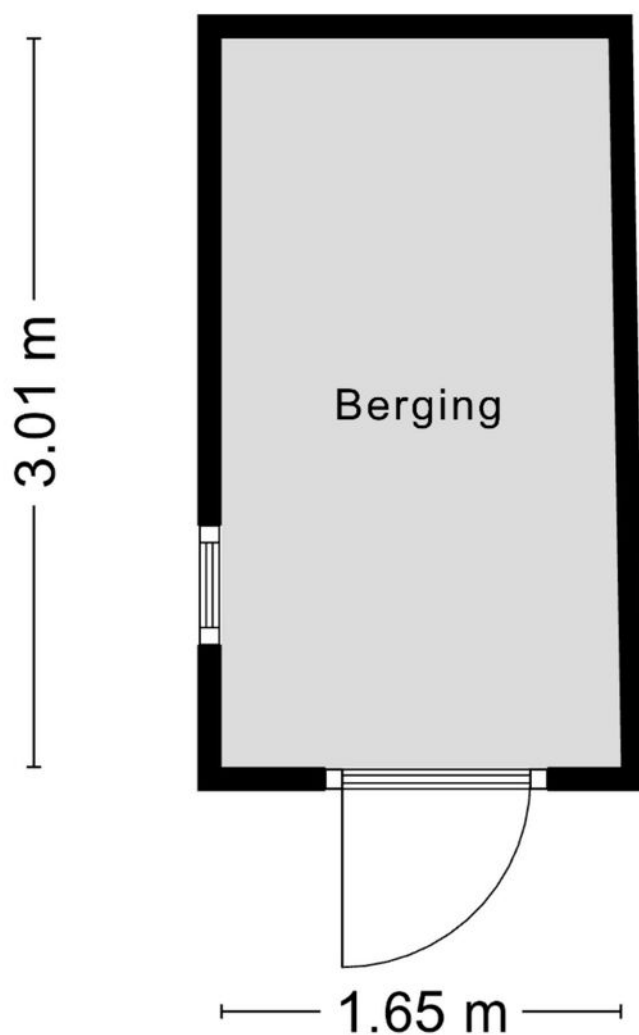
Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



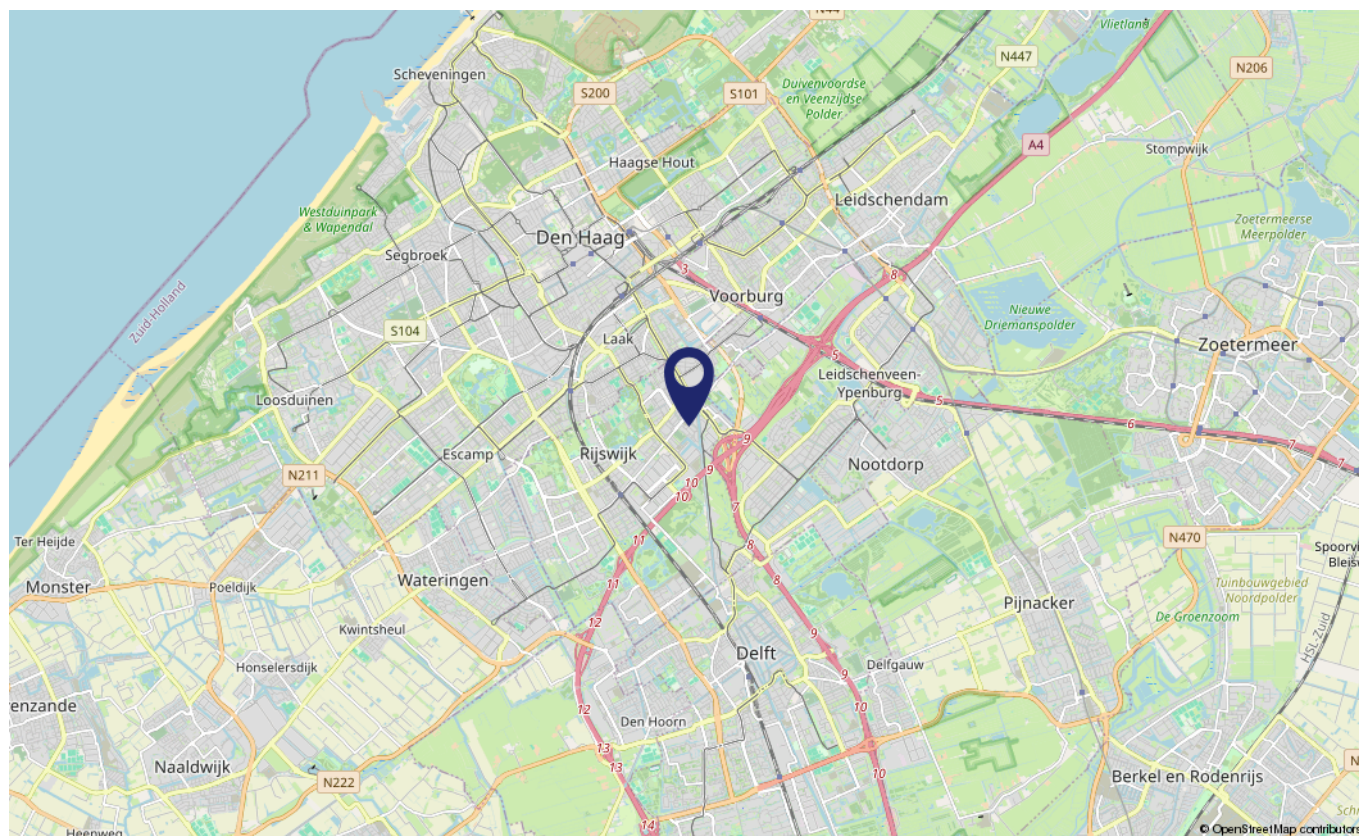




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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





DIVA maakt dromen waar!

Met zorg en aandacht is deze brochure voor u opgesteld. De aankoop van een woning is een grote stap. Het is vaak een droomwens die uitkomt. Na de bezichtiging is de volgende stap het bestuderen van de beschikbare documenten en het uitbrengen van een bod op de woning.

Plaats een bod!

Hoe het werkt

Via de QR-code komt u bij alle beschikbare informatie van de woning en het biedformulier van Eerlijk Bieden. Wanneer u een bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; de verkoper mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na toewijzing krijgt u direct te horen of u het geworden bent of niet.

Bieden op Sparrelaan 28, Rijswijk

Scan de QR-code
hiernaast of ga naar
[www.divamakelaars.nl/
eerlijkbidden](http://www.divamakelaars.nl/eerlijkbidden)
voor het uitbrengen van
een bod en het inzien van
de beschikbare informatie.



Eerlijk bieden

DIVA Makelaars is in het bezit van het keurmerk "Eerlijk Bieden". Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Laat ons uw woonwens vervullen



**Team Patricia van Eijk
& Armin Streekstra**
Makelaar o.z.

E info@divamakelaars.nl
T 070 448 31 50

DIVA staat voor 'Ster': wij willen dan ook uitblinken in optimale service en kwaliteit. Mijn naam is Team Patricia van Eijk & Armin Streekstra en ik ben aangesloten als zelfstandig ondernemer bij DIVA Makelaars.

U kunt van mij service, kwaliteit en bereikbaarheid verwachten. Ik informeer u graag wat ik voor u kan doen bij de verkoop van uw huidige woning, maar ook kan ik u helpen bij het zoeken naar een andere woning als dit niet de geschikte woning voor u is.

www.divamakelaars.nl

DIVA Makelaars

Postbus 73849 (Hoofdkantoor) | 2507 AH Den Haag
T 088 448 31 00