TE KOOP

€ 575.000 K.K.

Pullen Makelaardij
Langstraat 11
4288 JK UITWIJK
(0183) 44 82 80



De Geer 1 A

4284 VW Rijswijk (Nb)





De Geer 1 A
4284 VW Rijswijk (Nb)

Inleiding

Karaktervol van buiten, modern en sfeervol van binnen!
Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. Deze royale halfvrijstaande woning combineert een karakteristieke uitstraling met een warme en sfeervolle inrichting. De fraaie rieten kap geeft de woning een landelijk karakter, terwijl de serre een heerlijke plek biedt om het hele jaar door van het licht en het uitzicht op de tuin te genieten.

De woning is gelegen in het dorp Rijswijk, in het Land van Heusden en Altena, en staat op een perceel van maar liefst 526 m². De voormalige garage is omgebouwd tot woonruimte en vormt samen met de aansluitende ruime serre een mooie aanvulling op het woonoppervlak. De serre en de ruime zolderverdieping bieden volop mogelijkheden.



Ligging

Rijswijk is een gemoedelijk dorp met een landelijke uitstraling. Op korte afstand vindt u het Parelplein met onder andere een supermarkt en ambachtelijke bakker. Ook het Almbos ligt binnen handbereik en is een fijne plek voor een wandeling.
In de omgeving kunt u volop genieten van het buitenleven. Maak een fietstocht langs de dijk en geniet van het weidse uitzicht of zoek op een mooie dag een plekje aan de strandjes langs de Afgedamde Maas. Aan de overzijde ligt het bijzondere natuurgebied Munnikkenland met zicht op Slot Loevestein. Ook het historische vestingstadje Woudrichem, met zijn sfeervolle haven en gezellige terrassen, bevindt zich op korte afstand.



Indeling

Via de hal/entree met trapopgang bereikt u de woning. Hier bevinden zich de meterkast en de toiletruimte.
De royale woonkamer is voorzien van een travertin vloer en een sfeervolle open haard. De fraaie en-suite deuren met meerdere kleine glasruiten verbinden de woonkamer met de eetkamer/woonkeuken, waar de keukenopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur.
Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met kastenwanden. Vanuit hier is er toegang tot de serre/multifunctionele ruimte en tot de hal aan de voorzijde van de woning.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één is voorzien van een vaste kastenwand. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een balkon.
De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.



Indeling

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een grote hobby-/ bergzolder met aan weerszijden een separate bergruimte. Door de open ruimte anders in te delen, bestaat de mogelijkheid om hier een extra slaapkamer te realiseren.

Tuin en buitenruimte
Aan de voorzijde bevindt zich een siertuin. De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor u hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin biedt veel privacy en beschikt over meerdere gezellige zitgelegenheden. Achter in de tuin staan twee houten tuinhuizen, waarvan één is voorzien van een luifel.
Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De oprit wordt gedeeld met de buren.

Foto



Foto's





Foto's





Foto



Foto's





Foto's





Foto's





Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto



Foto



Foto



Foto



Foto's





Tekeningen

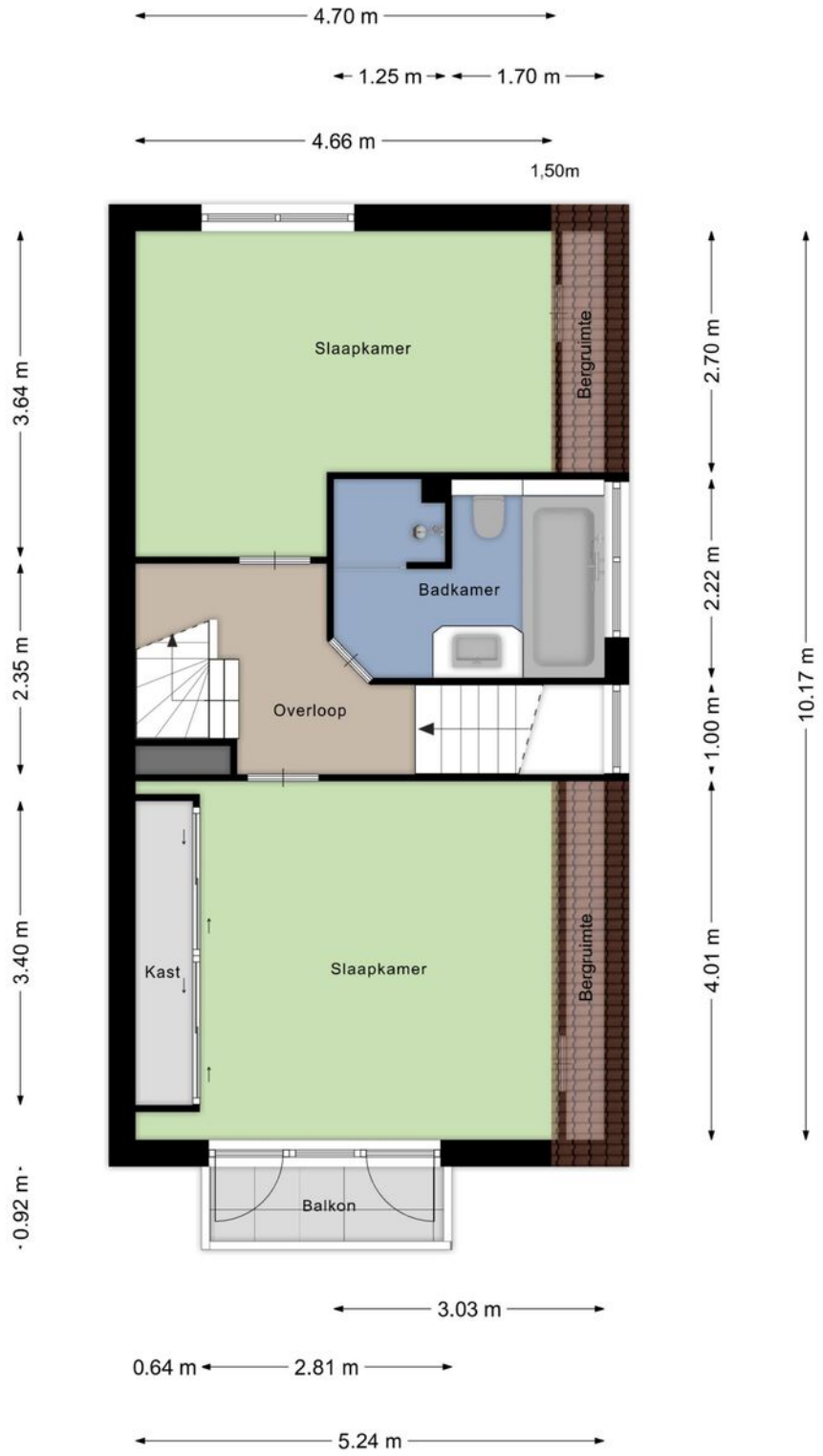


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

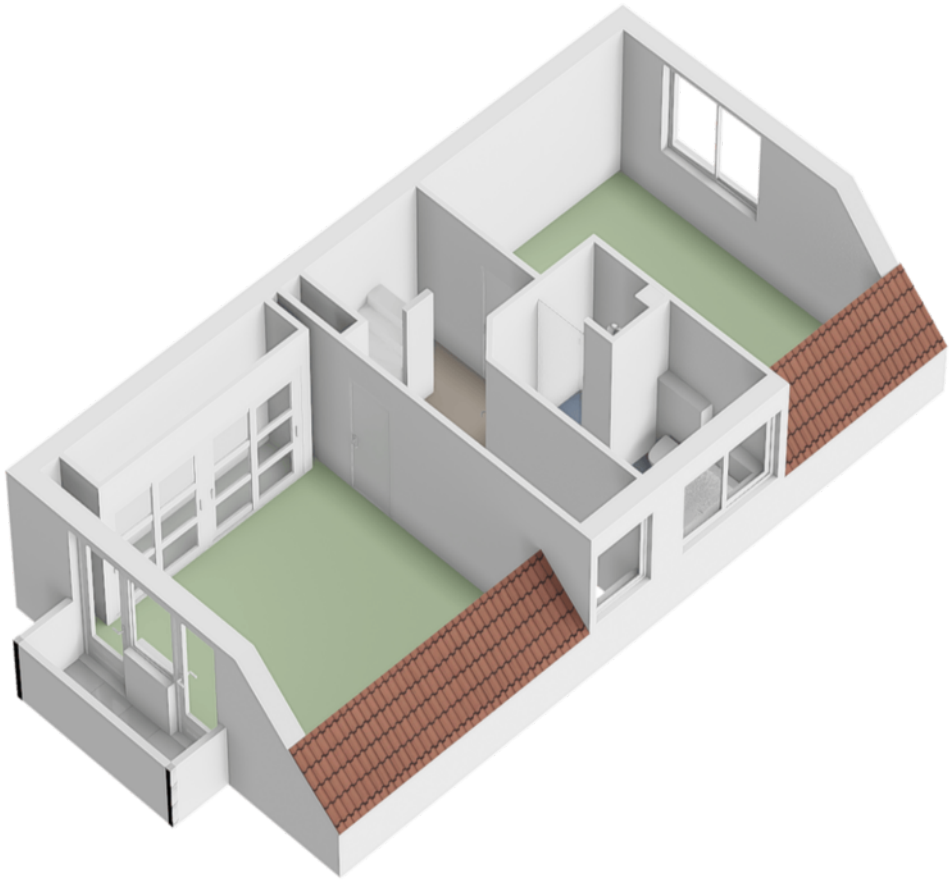


Tekeningen

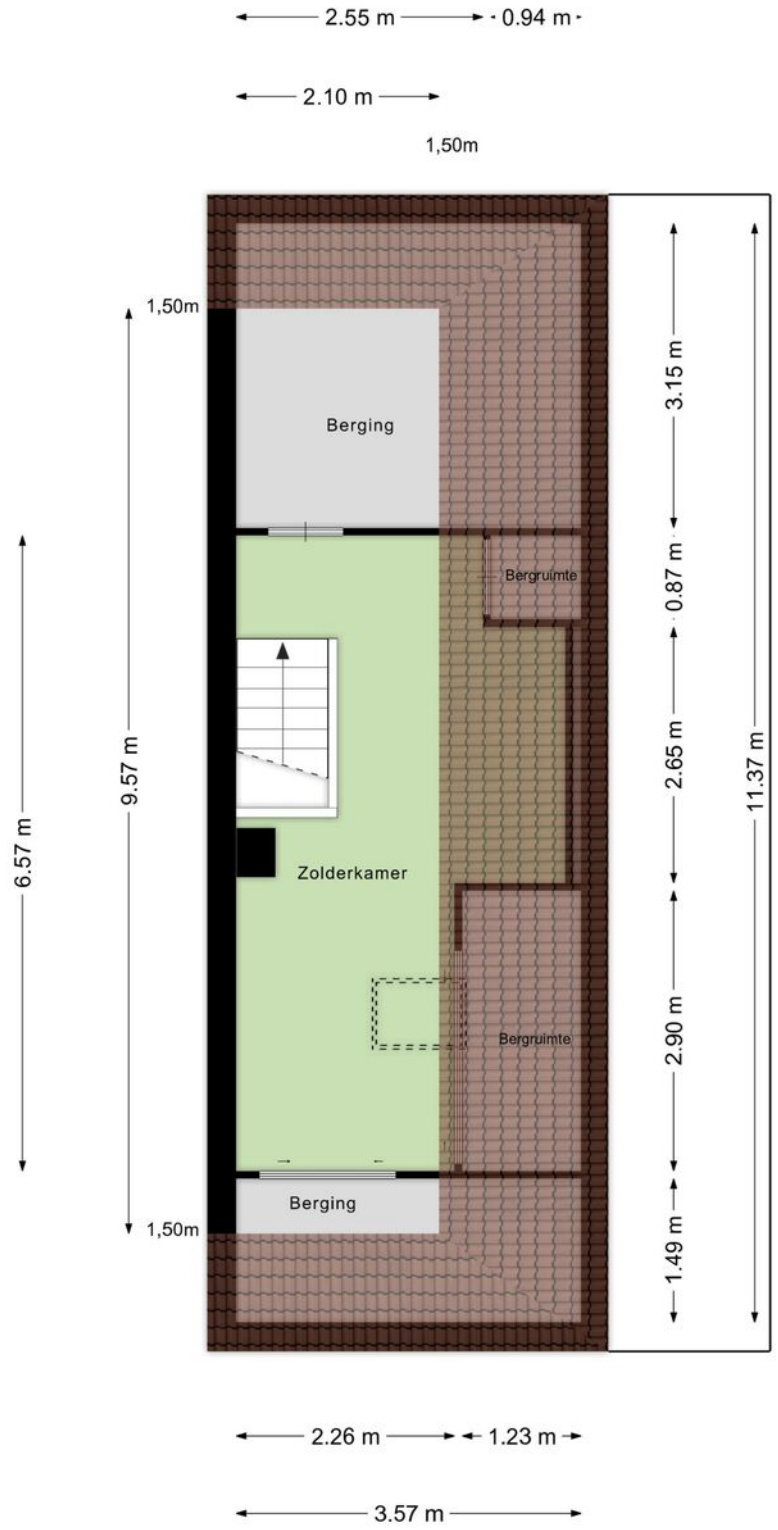


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

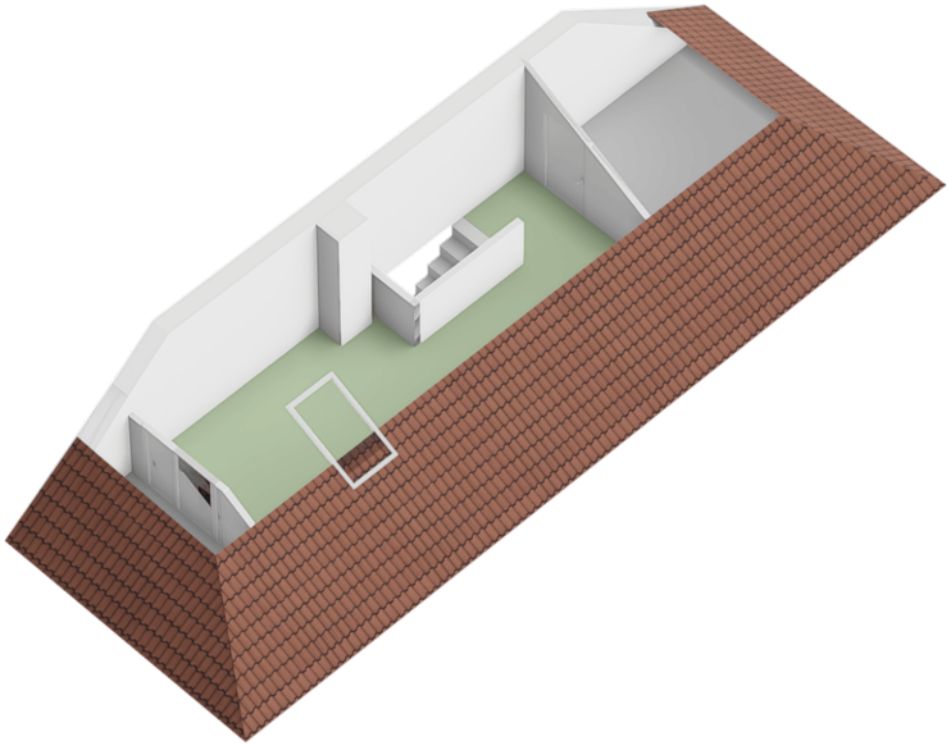


Tekeningen

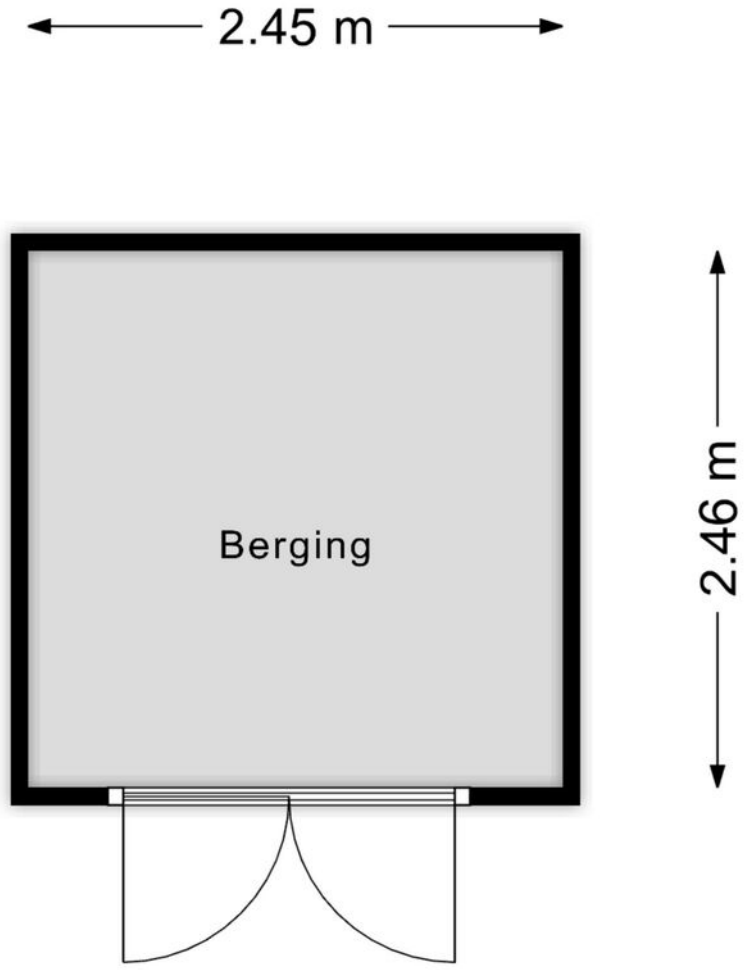


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

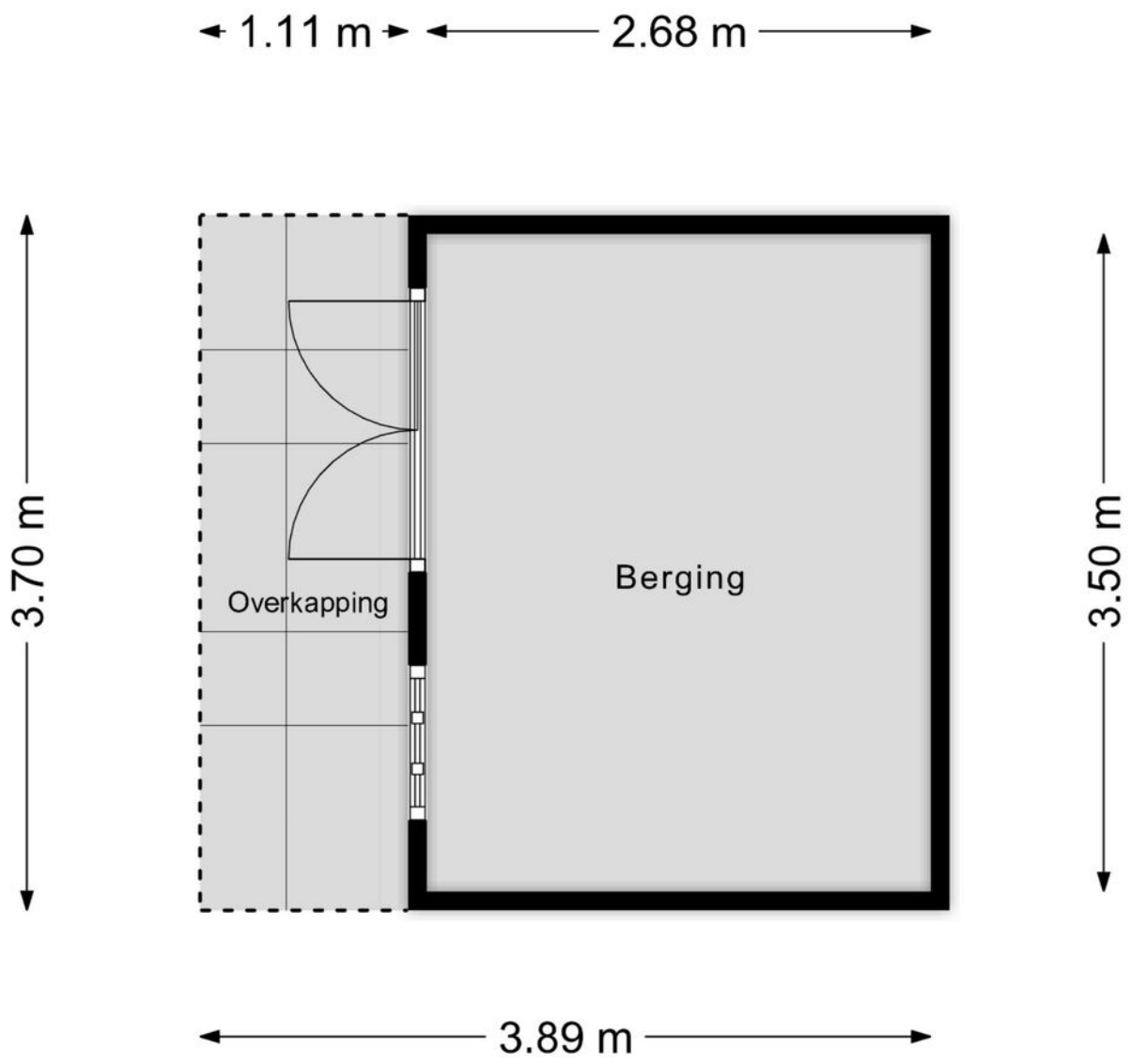


Tekeningen



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

Tekeningen



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

Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
299081072	21-10-2026	17-10-2036

Deze woning heeft energielabel **C**

209,48 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	+/-
Ramen	+/-
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	45,52
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
De Geer 1 A
4284VW Rijswijk (NB)

Bouwjaar
1992

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
148 m²



Energieadviseur
W Kooijman

Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	Kunststof Riet
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren Vloerisolatie
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	526 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	176 m²
Inhoud	623 m³
Oppervlakte externe bergruimte	15 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m²
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1
Locatie	
Ligging	Aan rustige weg
Tuin	
Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Energieverbruik	
Energielabel	C
CV ketel	
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Vraag en antwoord

Wanneer ben ik onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigingen doorgaan tijdens de onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens onderhandelingen een andere verkoopprocedure gaan hanteren of een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Moet de makelaar gedane biedingen in volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, etc.), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbinden de voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, Nationale Hypotheek Garantie of bouwkundige keuring. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

Wanneer begint en eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. Eén dag in het weekend telt mee, feestdagen tellen nooit mee.

Aanvullende informatie

Brochure
Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Pullen Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkopers van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het
Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Waarborgsom
Kopende partij dient ter zekerheidsstelling binnen 5 weken na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule
Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: Het betreft een woning die meer dan 40 jaar oud is wat betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit worden gemeld. In de koopovereenkomst zal de volgende clausule worden opgenomen: Het verkochte is echter gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan. Verkoper verklaart geen asbesthoudende materialen te hebben aangebracht na diens eigendomsverkrijging.

Pullen Makelaardij

Langstraat 11
4288 JK UITWIJK
(0183) 44 82 80
info@pullen-makelaardij.nl

Vastgoed Ned.