

# Leeuwendaallaan 20 Rijswijk

Karakteristiek herenhuis



Vraagprijs

€ 905.000,= k.k.



**DE BRUIJN EN TAK**  
M A K E L A A R D I J B V

Parkweg 53 | 2271 AE Voorburg  
070 387 16 16 | [info@debruymentak.nl](mailto:info@debruymentak.nl) | [www.debruymentak.nl](http://www.debruymentak.nl)



## Kenmerken

### Algemeen

Vraagprijs	€ 905.000,= k.k.
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1906

### Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	222 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	873 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	219 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6

### Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Ligging	zuidwest
Berging	ja

### Energie

Energielabel	D
Verwarming	c.v.-ketel



Gelegen in het hart van het geliefde Leeuwendaal, karakteristiek herenhuis van maar liefst ca. 222 m<sup>2</sup>. De woning is voorzien van vele authentieke details, heeft 8 kamers waarvan 6 slaapkamers en een zeer ruime woon-/eetkamer. De zonnige achtertuin en de relatief grote afstand tot de omliggende bebouwing geeft bovendien een groot gevoel van vrijheid.



Nabij de woning zijn vele voorzieningen te vinden, zoals uitstekende openbaar vervoerverbindingen (tram 1, 15 & bus 23) naar onder meer het centrum van Delft en Den Haag. Het gezellige oude centrum van Rijswijk met winkels en horeca ligt op loopafstand.

Ook zijn de snelwegen (A4 Den Haag - Amsterdam/Rotterdam, A12 Den Haag - Utrecht, A13 Den Haag - Rotterdam) binnen enkele minuten te bereiken.







## INDELING:

### Begane grond:

Voortuin. Entree woning. Vestibule met onder meer de meterkast en tochtdeur. Hal met trappenhuis, vaste kast en toilet. Schitterende woon-/eetkamer van maar liefst ca. 15 meter diep, voorzien van een open haard en verschillende originele stijl-details en plafondlijsten. Vanuit de woon-/eetkamer is er middels openslaande deur toegang tot de ruime en zonnige achtertuin van ca. 15 meter diep met 2 bergingen. Aan de achterzijde ligt de eenvoudige maar nette keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en welke tevens toegang biedt tot de achtertuin.







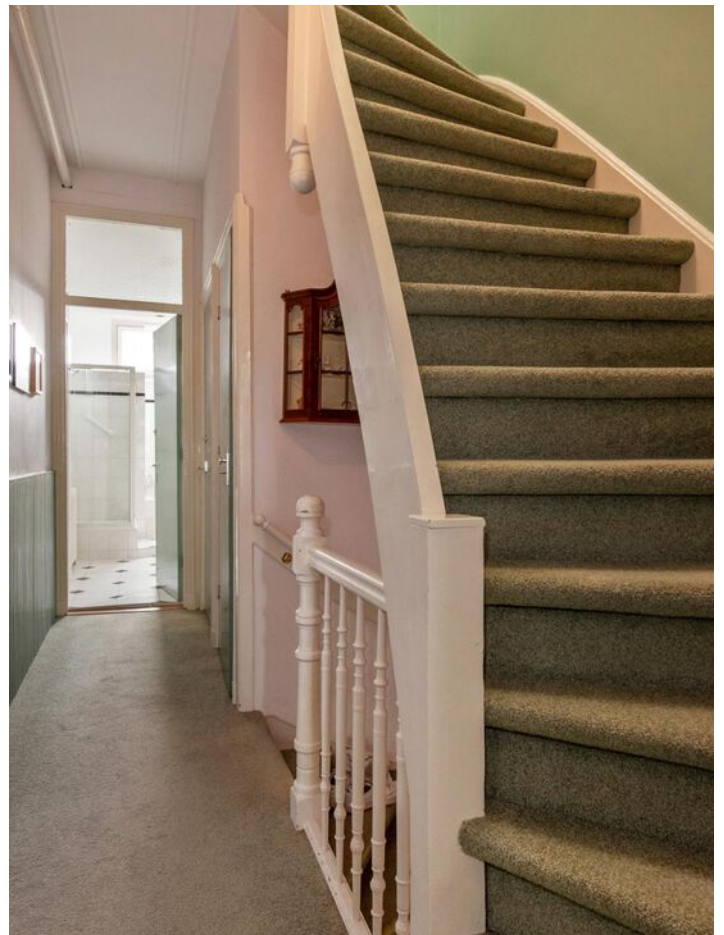






1e Verdieping:  
Overloop met vaste kast en 2e toilet. Royale  
voorslaapkamer met schouw, plafondlijsten  
en openslaande deuren naar het ruime  
balkon met zicht over de groene  
Leeuwendaallaan. Voorzijkamer. Zeer royale  
achterslaapkamer met schouw, plafondlijsten  
en openslaande deuren naar het balkon.  
Nette badkamer met ligbad, douche en  
dubbele wastafel.

2e Verdieping:  
Overloop. Voorslaapkamer met dakkapel.  
Achterslaapkamer met dakkapel.  
Voorzijslaapkamer met dakkapel. Tweede  
badkamer aan de achterzijde met douche, 3e  
toilet, wasmachine aansluiting en de CV  
combi-ketel.













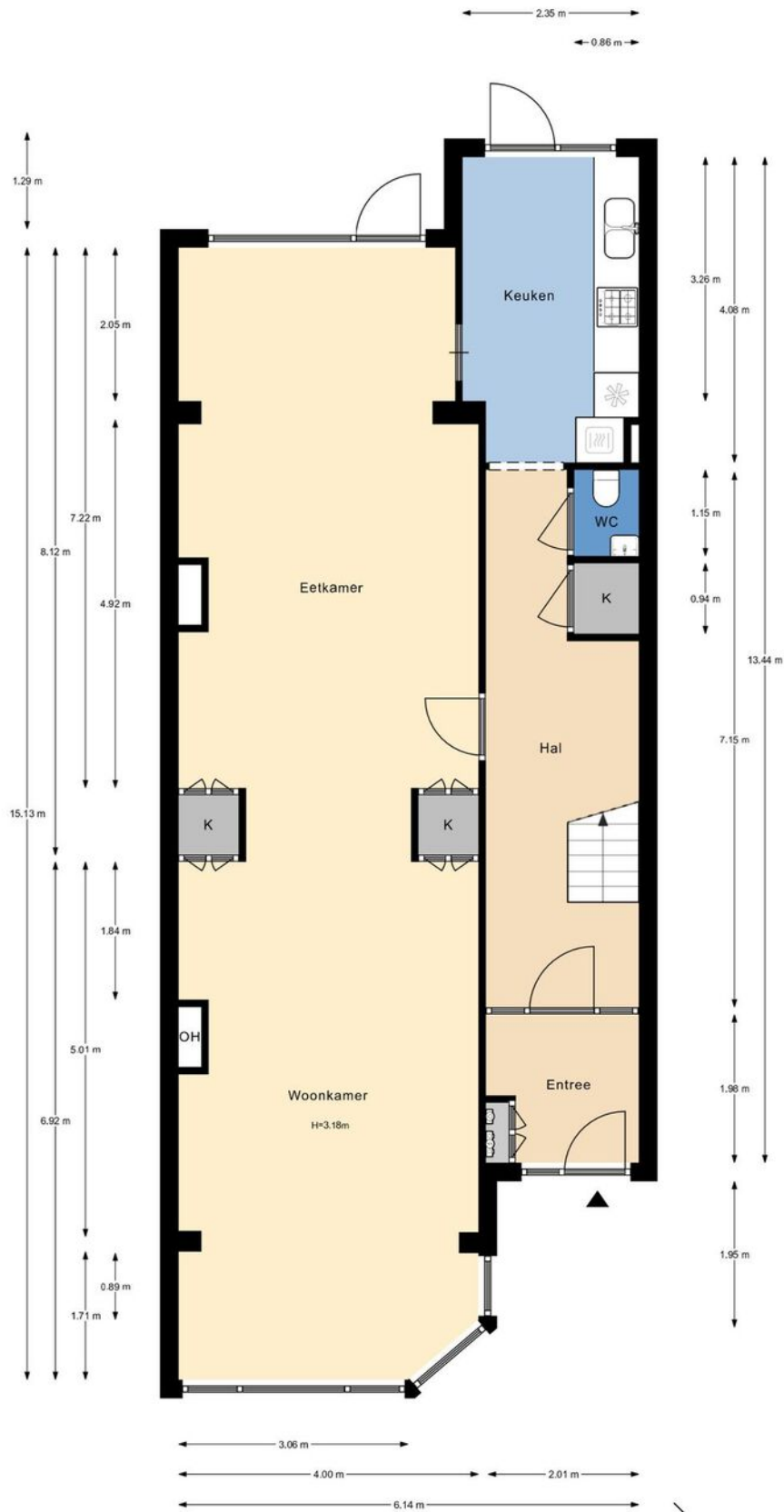
### Bijzonderheden:

- Karakteristiek herenhuis gelegen in het geliefde Leeuwendaal;
- Voorzien van vele authentieke details;
  - 6 Slaapkamers;
- Royale en zonnige achtertuin van ca. 15 meter diep;
- Zeer ruime woonkamer van ca. 15 meter diep;
  - Bouwjaar 1906;
  - Energielabel D;
  - Asbest- en ouderdomsclausule van toepassing;
  - Oplevering in overleg.





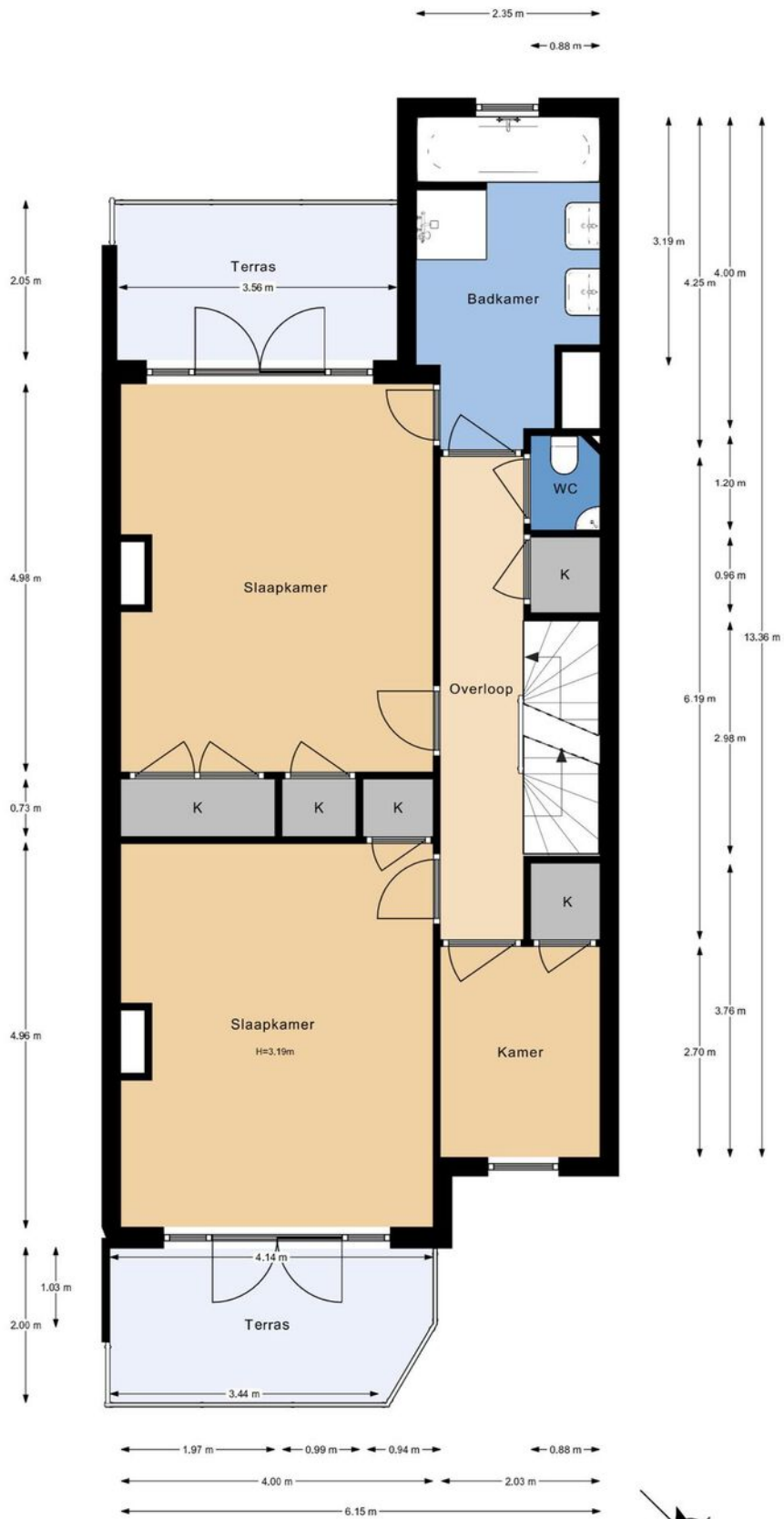
# Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

# Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# Plattegrond



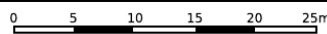
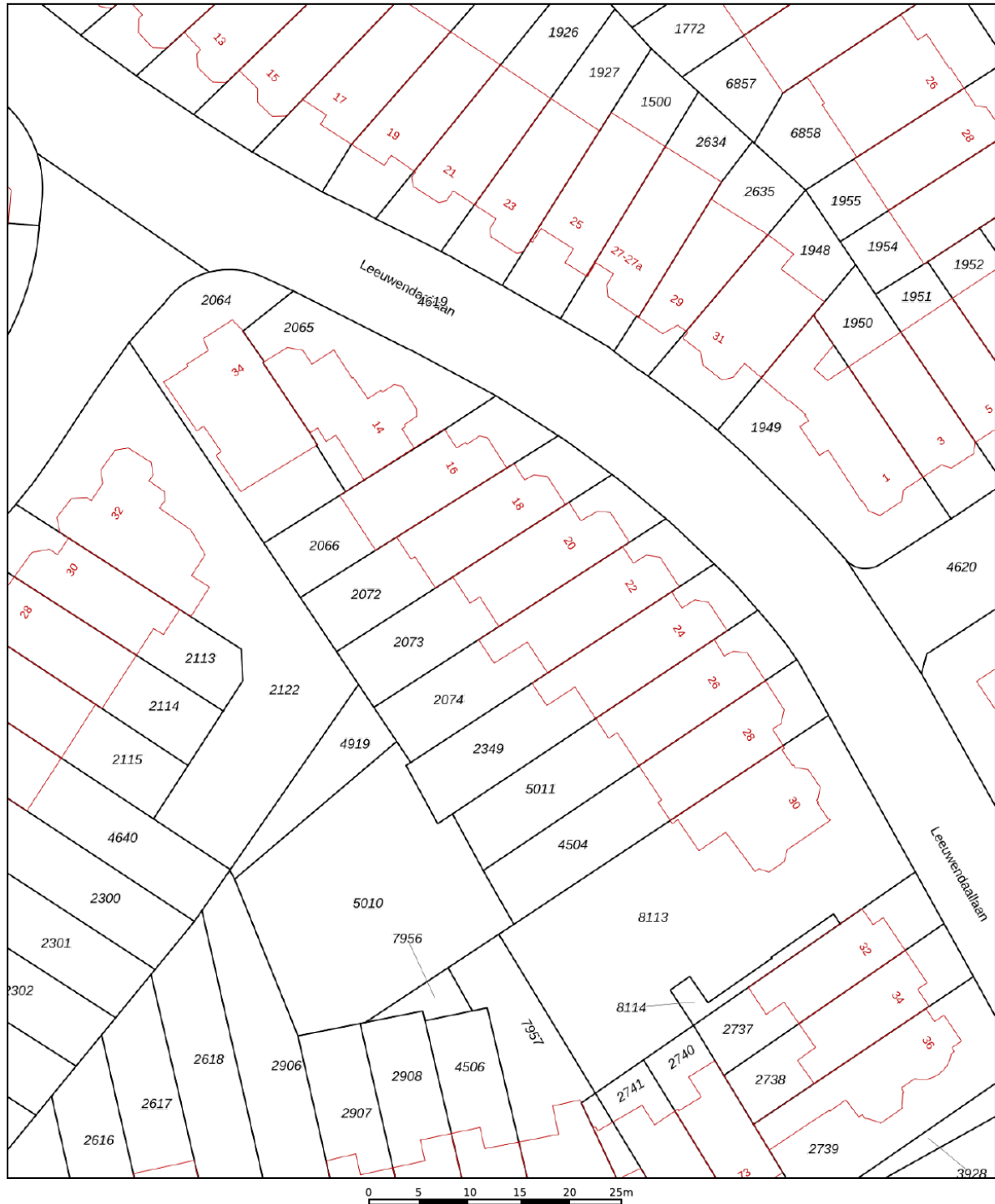
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VK TT LL20



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rijswijk	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2073	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

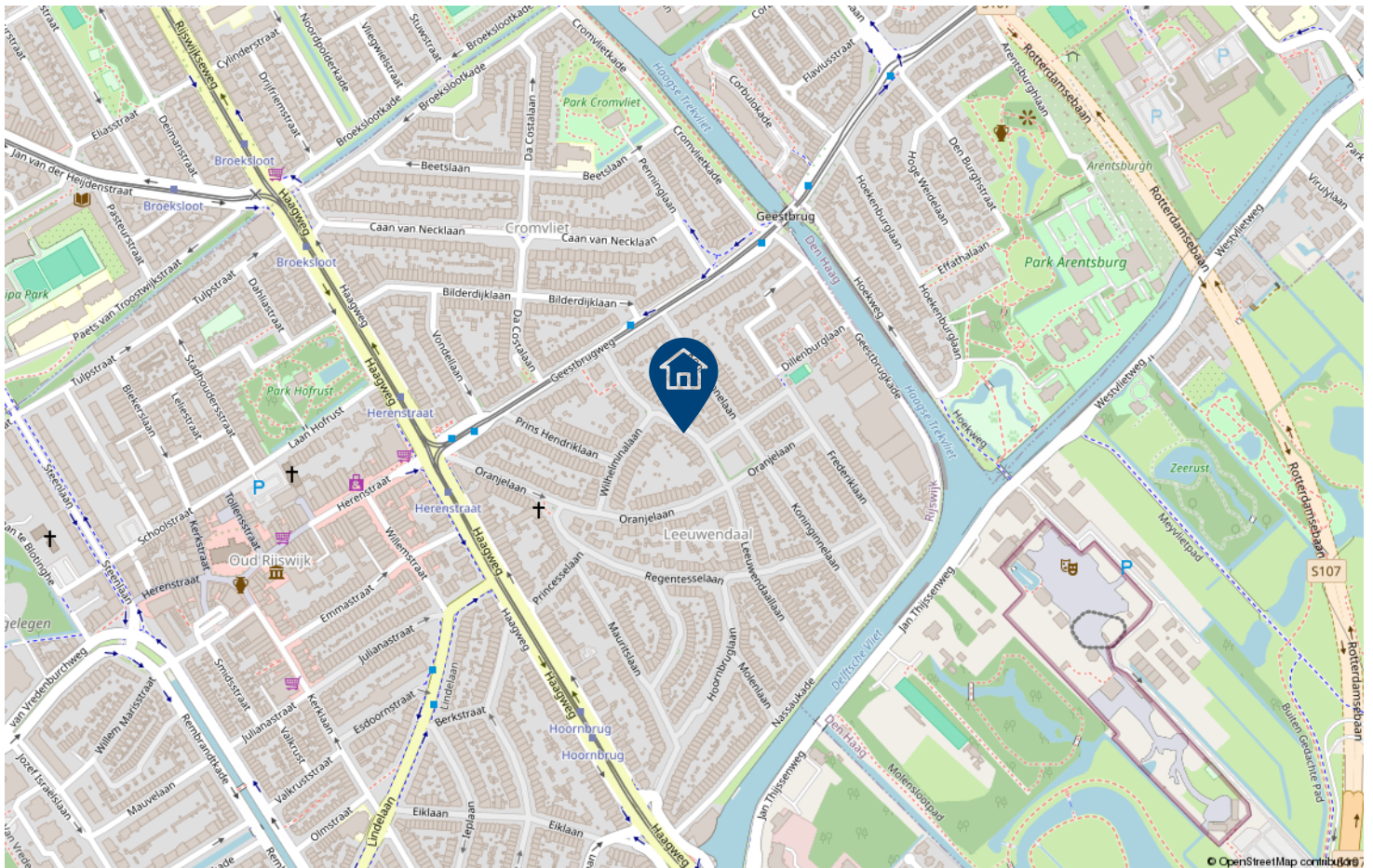
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie

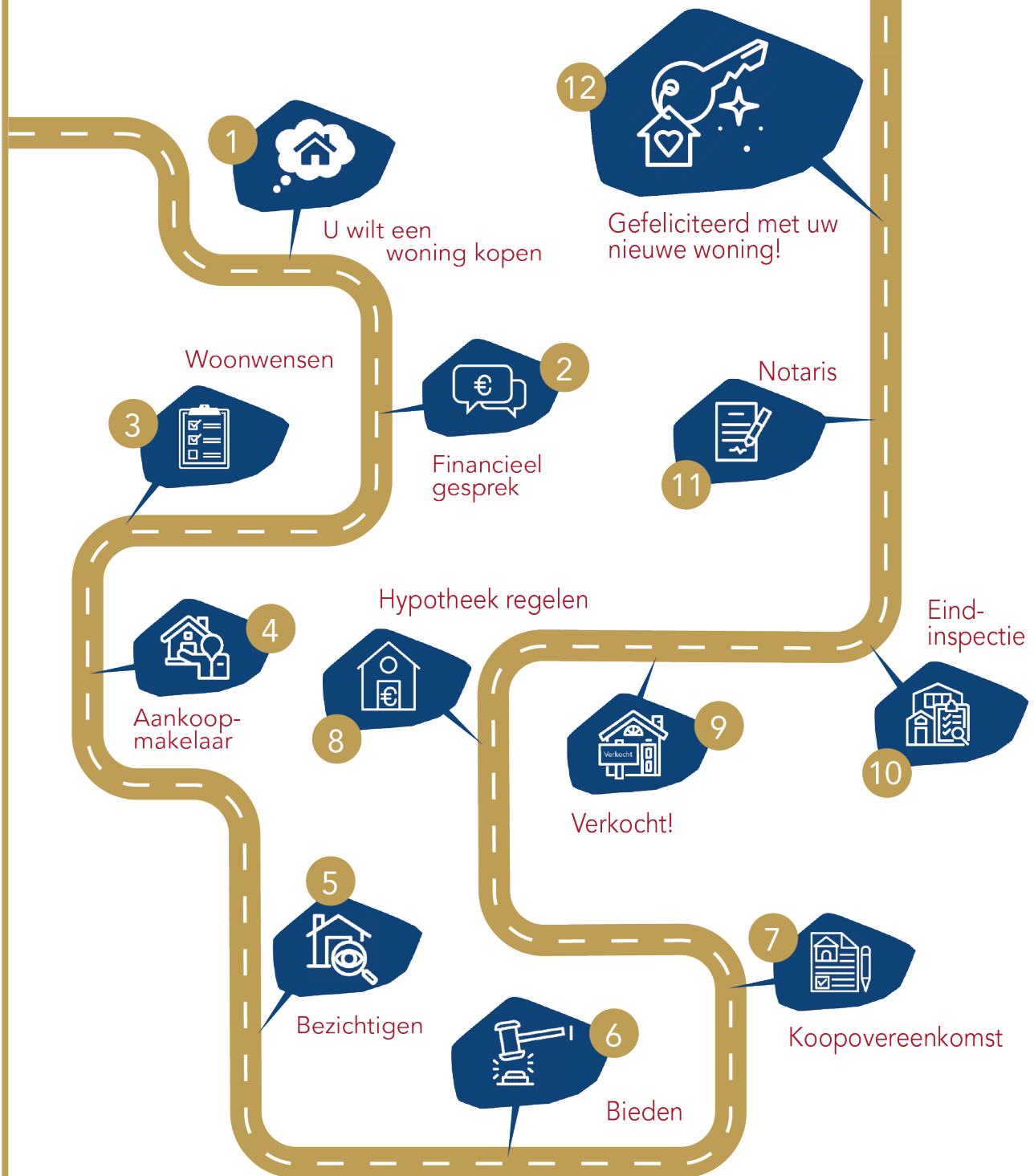
## Wonen in Rijswijk

Rijswijk is een levendige en diverse stad nabij 's-Gravenhage en Delft. Rijswijk bestaat uit verschillende delen, waaronder het gezellige historische centrum, de groene bomenbuurt en de moderne wijk Rijswijk Buiten. Als u in Rijswijk woont, geniet u onder meer van de vele horecagelegenheden, winkels, parken en sportfaciliteiten die Rijswijk rijk is. Daarnaast is Rijswijk de ideale uitvalsbasis richting Leiden, Amsterdam en Rotterdam. Ook het strand van Scheveningen is met het openbaar vervoer of de met de fiets binnen een half uur te bereiken.



# De weg naar...

## een succesvolle aankoop!



# Verkoopvoorwaarden

Bij het uitbrengen van een bod op één van de bij ons in verkoop staande woningen wordt u geacht met onderstaande voorwaarden bekend te zijn en daarmee akkoord te zijn. Bij eventuele tegenstrijdigheid van de voorwaarden gelden de voorwaarden zoals aangegeven in de verkoopbrochure van de woning.

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

## **Artikel 1. Bankgarantie/waarborgsom**

De koper dient tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen de in de koopovereenkomst vast te leggen termijn 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 de koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

## **Artikel 2. 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. (Kandidaat-)kopers worden geadviseerd om voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is. Indien dit voor koper een ontbindende voorwaarde is, dient dit in de onderhandelingen te worden meegenomen.

## **Artikel 3. Ouderdomsclausule**

Deze clausule wordt standaard bij elke woning opgenomen en wordt derhalve niet vermeld in de verkoopbrochure. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de gebruikte materialen gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water, gas en 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 dit artikel omschreven woongebruik.

## **Artikel 4. Niet zelf-bewoning**

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren

## **Artikel 5. Asbestclausule**

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing zijn: Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.

## **Artikel 6. Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur van de termijn van deze voorwaarden zal tijdens het onderhandelingsproces tussen partijen nader worden overeengekomen.



# Verkoopvoorwaarden

In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud onder art. 15 / 18 wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste 2 geldverstreckende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat geen van die aanvragen heeft geleid tot het verstrekken van een hypotheekbedrag tot ten hoogste het bedrag van de koopsom vermeerderd met overdrachtsbelasting, hypotheek- en notariskosten. Tevens dienen de bewijsstukken de hoofdsom te vermelden waar hypotheek voor is aangevraagd alsmede de reden waarom de aanvraag is afgewezen. Indien de mededeling niet "goed gedocumenteerd" is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding van de overeenkomst. Voorts wordt koper gehouden aan zijn inspanningsverplichting ter verdere verkrijging van een hypotheekofferte

## Artikel 7. Energielabel

Dit artikel zult u tegenkomen bij een woning die ouder is dan 10 jaar. Voor woningen jonger dan 10 jaar geldt de plicht voor het hebben van een energielabel niet.

Verkoper is verplicht dit label vóór de eigendoms-overdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

## Artikel 8. Lijst van zaken

De bijgevoegde lijst van zaken geldt, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

## Artikel 9. 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 meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper 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 eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 250,- incl. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

## Artikel 10. Uitstel notariele overdracht

3.4 Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper naast na te melden boetes zoals vermeld in artikel 13 een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.

## Artikel 11. Bij een niet actieve vereniging van eigenaars

Het is koper bekend dat:

- de VVE niet het beheer voert over de gemeenschap maar dat de eigenaars van de binnen de gemeenschap gelegen appartementsrechten ieder afzonderlijk het beheer voeren over die gedeelte waartoe zij het afzonderlijk gebruik geniet
- de VVE geen reservefonds in stand houdt ter bestrijding van anders dan de gewone jaarlijkse kosten
- de notaris niet kan zorg dragen voor de wettelijk op hem rustende plicht, om aan de akte van overdracht een door het bestuur van de VVE afgegeven verklaring te hechten met een opgave inhoudend hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdacht aan de vereniging schuldig is en een opgave van de omgang van het reservefonds van de vereniging.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperking die uit voornoemde blijken en/of voortvloeien. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend geen schulden heeft aan de VVE nog aan enige eigenaar binnen de gemeenschap aangaande de gemeenschap.

## Artikel 12. Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenvoudige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# Over ons

De Bruyn en Tak NVM Makelaardij is een gerenommeerd makelaarskantoor en al sinds 1959 gevestigd in het markante witte hoekpand aan de Parkweg 53 in Voorburg. De Bruyn en Tak NVM Makelaardij is gespecialiseerd in verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woonhuizen, maar ook actief in het bedrijfs onroerend goed, vastgoedbeheer en VvE management. Om deze reden zijn wij dan ook veelzijdig in vastgoed!

Daarnaast heeft de Bruyn en Tak NVM Makelaardij een breed netwerk, houden wij van persoonlijk contact en spreken wij duidelijke taal. U als klant en transparantie staan bij ons altijd centraal. Wij zijn dan ook niet voor niets al jaren een van de best beoordeelde makelaars van de regio.

Tom Tak is het gezicht achter de Bruyn en Tak NVM Makelaardij. Hij is geboren en getogen in Voorburg en inmiddels al de 3e generatie Tak die aan het roer staat. Samen met zijn team bestiert hij elke dag vol energie en enthousiasme de woningmarkt.

Het werkgebied van de Bruyn en Tak NVM Makelaardij strekt zich uit over de gehele regio Haaglanden. Zo is de Bruyn en Tak NVM Makelaardij naast de standplaats Voorburg ook actief in Leidschendam, Den Haag, Rijswijk, Zoetermeer, Pijnacker, Nootdorp, Delft en Wassenaar.

De Bruyn en Tak NVM Makelaardij is aangesloten bij de NVM, de grootste branchevereniging voor makelaars in Nederland en dus een erkend makelaarskantoor. Kiest u voor een NVM makelaar, dan kiest u voor kwaliteit én deskundigheid. Ook zijn wij aangesloten bij Stichting VastgoedCert, het NRVt en het NWWI.







# DE BRUIJN EN TAK

M A K E L A A R D I J B V

Parkweg 53  
2271 AE Voorburg

070 387 16 16  
info@debruynentak.nl  
www.debruynentak.nl

