# John F. Kennedylaan 25
# Rijswijk

## Riant 5-kamer hoekappartement

Vraagprijs

€ 469.500,= k.k.

DE BRUIJN EN TAK
MAKELAARDIJ BV

Parkweg 53 | 2271 AE Voorburg
070 387 16 16 | info@debruynentak.nl | www.debruynentak.nl

# Kenmerken

## Algemeen

| | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 469.500,= k.k. |
| Aanvaarding | in overleg |

## Bouw

| | |
|---|---|
| Soort | portiekflat |
| Type | appartement |
| Bouwjaar | 1972 |

## Oppervlakte en inhoud

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 120 m² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 6 m² |
| Externe bergruimte | 6 m² |
| Inhoud | 312 m³ |

## Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 3 |

## Buitenruimte

| | |
|---|---|
| Ligging | aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Ligging | |
| Berging | nee |

## Energie

| | |
|---|---|
| Energielabel | D |
| Verwarming | blokverwarming |

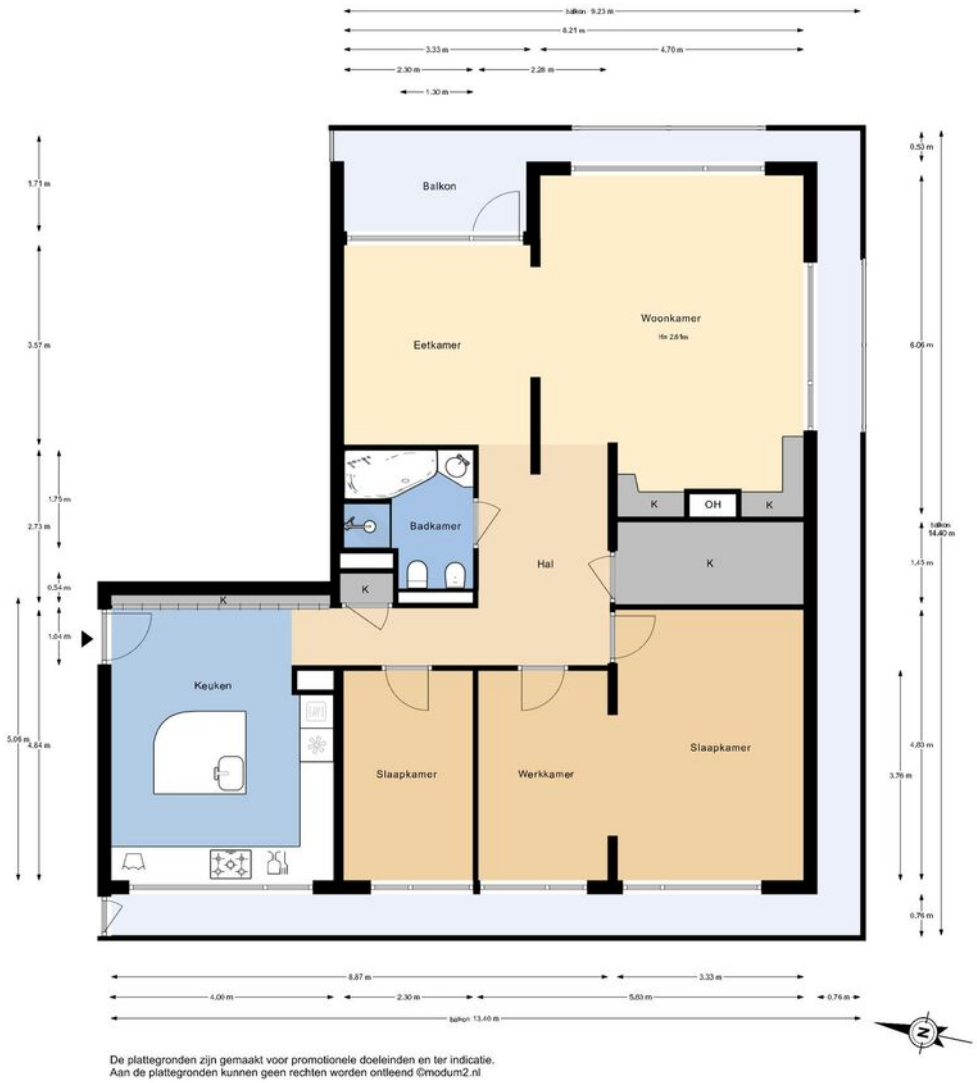
Op zoek naar ruimte, licht en een panoramisch uitzicht? Dit riante en zeer lichte 5-kamer hoekappartement op de 5e verdieping heeft het allemaal! Dankzij de hoekligging geniet u hier van een prachtige lichtinval, een heerlijk balkon en de rust van een weids uitzicht over het omliggende groen. In de onderbouw heeft u de beschikking over een eigen berging.

Het appartement is gelegen in de geliefde, groene en rustige "Presidentenbuurt". Hier woont u comfortabel met alle denkbare voorzieningen en het winkelcentrum op een steenworp afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele minuten zit u op de uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam, Utrecht, Delft en Rotterdam.

INDELING:
Entree via gesloten portiek met bellentableau, lift naar 5e verdieping; entree, zeer ruime open keuken in L-opstelling met spoeleiland en eetbar, bijzonder veel kastruimte en voorzien van diverse inbouwapparatuur (5 pits gasfornhuis met oven, stoomoven, magnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie, was-/droogcombinatie), royale badkamer met ligbad, douche, bidet, toilet en wastafel met marmeren blad en onderblad, zijslaapkamer, tussenslaapkamer is doorgebroken en samengevoegd met de ruime hoofdslaapkamer, ruime inloopkast vanuit de hal bereikbaar, ruime L-vormige woon-/eetkamer met veel lichtinval door de hoekligging en toegang tot het balkon met een fraai uitzicht over groen, eigen berging in de onderbouw.

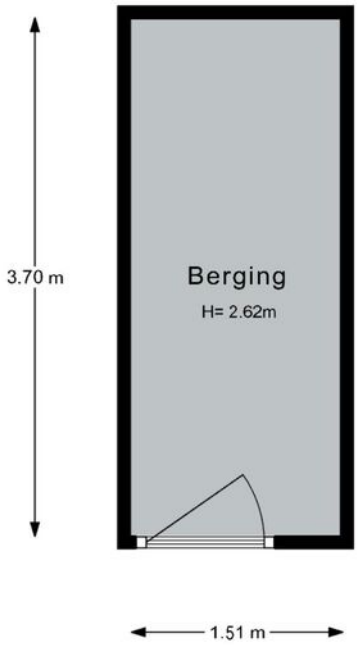
Bijzonderheden:
- Royaal 5 kamer appartement met fraai en vrij uitzicht;
- De keuken, gang, hal en badkamer zijn voorzien van marmeren vloeren;
- De woon-/eetkamer en de slaapkamers zijn voorzien van houten vloeren;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Eenvoudig weer terug te verbouwen naar 3 slaapkamers;
- Energielabel D;
- V.V.E. is actief; bijdrage is € 527,73 per maand, inclusief stookkosten en water;
- Huismeester aanwezig;
- Asbest-/ouderdomsclausule van toepassing;
- Woning is NEN 2580 ingemeten, plattegronden beschikbaar;
- 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

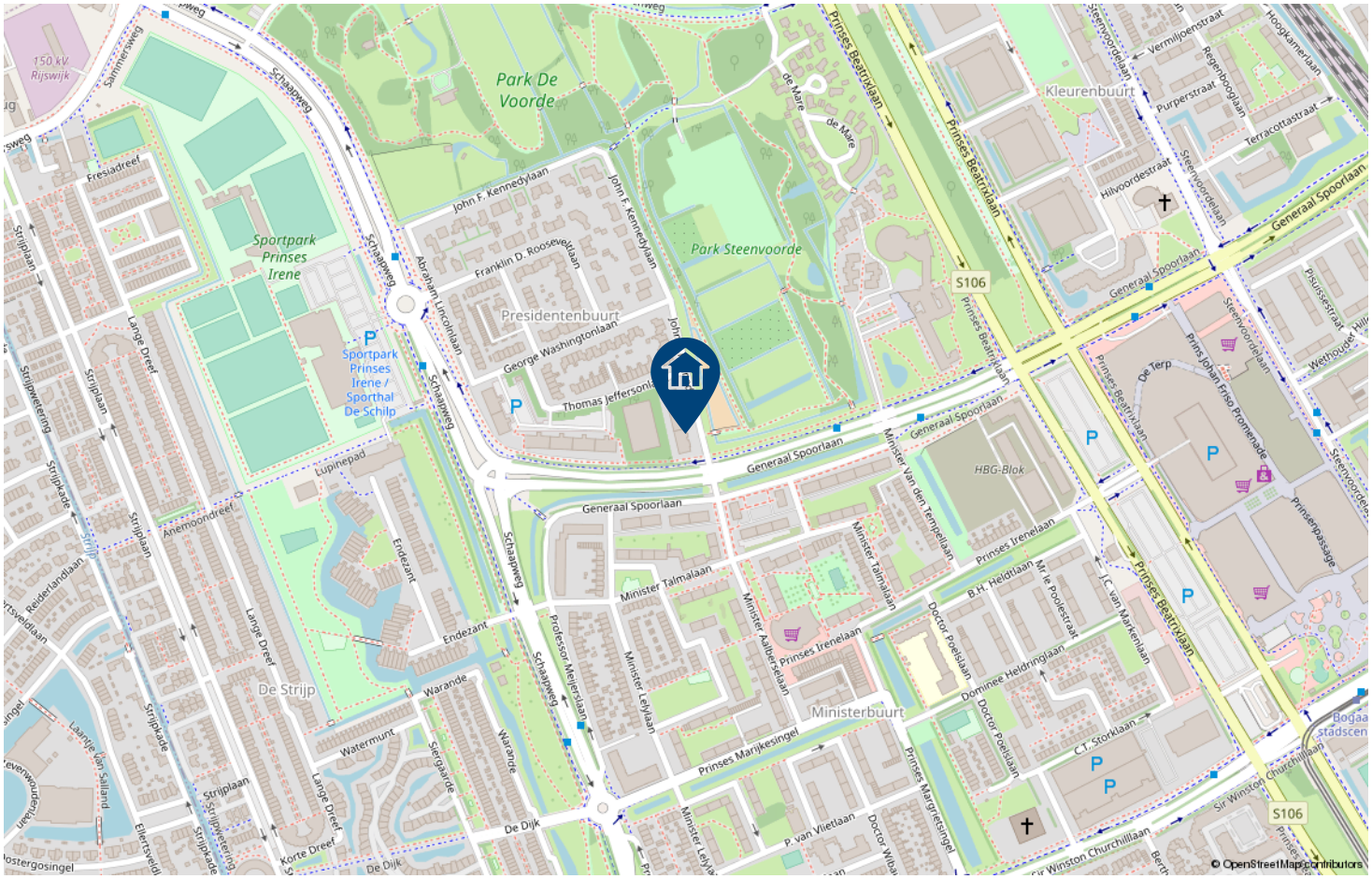



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

# Locatie

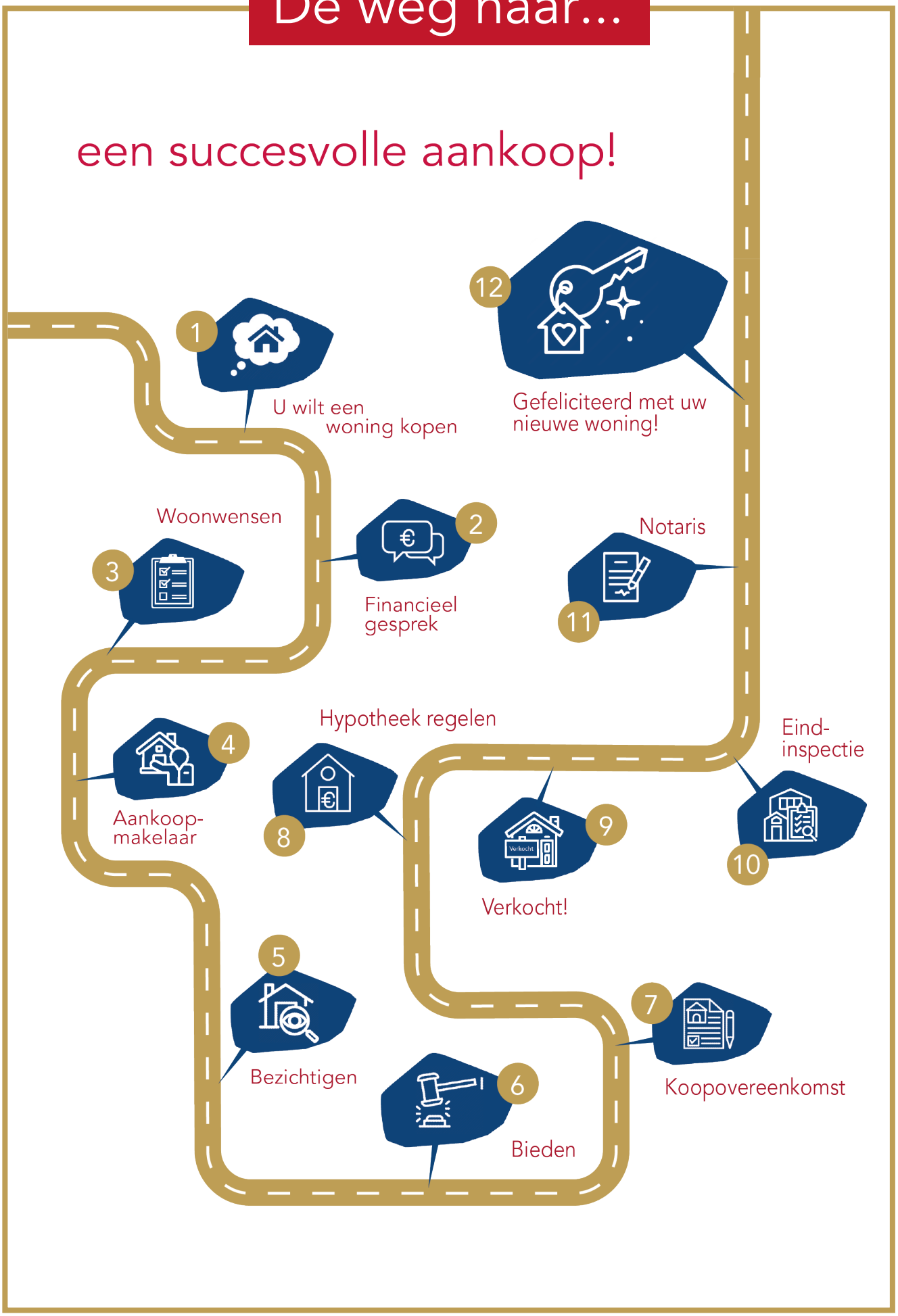
## Wonen in Rijswijk

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!




verkoop | aankoop verhuur | taxatie

# 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. Bankgaragntie/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 ontbinden-de 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 overeen-gekomen 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 aanwezig-heid 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 mate-rialen 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 geldverstrekkende 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 eigendomsoverdracht 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 verkocht 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 gebruiksoppervlakte. 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.

# Aantekeningen

# DE BRUIJN EN TAK

MAKELAARDIJ BV

Parkweg 53
2271 AE Voorburg

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