




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Burgemeester Elsenlaan 211**  
**2282 NE Rijswijk**  
**€ 290.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Haaglanden**

Laan van 's-Gravenmade 74(unit 2.08)  
2495 AJ Den Haag

haaglanden@dhbmakelaardij.nl  
0702210716

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO







## Kenmerken Burgemeester Elsenlaan 211



Woonoppervlakte: 73.1 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 4



Inhoud: 240 m<sup>3</sup>



Soort woning: portiekflat



Bouwjaar: 1955



Vraagprijs: € 290.000 k.k.



## Omschrijving Burgemeester Elsenlaan 211

English below.

Op een uiterst centrale locatie gelegen, verzorgd en zeer licht 4-kamer appartement, met een eigen berging in de onderbouw.

Dit keurige appartement bevindt zich op de 2e verdieping van een kleinschalig appartementencomplex met actieve VvE, nabij de winkels aan het Hendrik Ravesteijnplein / Lindelaan, winkelcentrum In de Boogaard, scholen, de Rijswijkse Schouwburg, diverse openbaar vervoersvoorzieningen en op korte afstand van de uitvalswegen A4, A12 & A13.

Voor de exacte indeling en/of maatvoering verwijzen wij u graag door naar de plattegronden achter de fotoreportage.

Indeling:

Afgesloten portiek op de begane grond met brievenbussen en intercomsysteem, toegang tot de ondergelegen berging en trapopgang naar de 2e verdieping.

Entree appartement: ruime hal v.v. lichte, doorgelegde laminaatvloer, praktische vaste kast en toegang tot de overige vertrekken.

Ruim opgezette en sfeervol ingedeelde woonkamer met grote raampartij aan de voorzijde, kwalitatieve laminaatvloer en stucwerk.

Vanuit de woonkamer heeft u tevens toegang tot de achtergelegen slaapkamer met deur naar het balkon met balkonkast.

Lichte voorgelegen slaapkamer met kastenwand.

Nette, volledig neutraal betegelde badkamer v.v. douche-cabine, wastafel, zwevend closet en mechanische ventilatie en wasmachine-drogeraansluiting

Gesloten keuken aan de achterzijde v.v. compleet keukenblok met kastruimte en de navolgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, afzuigunit en oven. Tevens is hier de toegang tot het balkon.

Berging aanwezig in de onderbouw.



## Omschrijving Burgemeester Elsenlaan 211

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1955
- Gebruiksoppervlakte wonen 73.1 m2
- Gelegen op eigen grond
- V.v. dubbele beglazing
- Eigen berging aanwezig in de onderbouw
- Mechanische ventilatie aanwezig in de badkamer
- Remeha Avanta cv-installatie uit 2008 (eigendom)
- Actieve VvE, periodieke bijdrage € 125,- per maand
- Gunstige centrale ligging nabij diverse winkels, scholen, openbaar vervoersvoorzieningen en uitvalswegen
- Elektra vernieuwd in 2008
- Energielabel C
- Koper dient de objectinformatie met aanvullende clausules te aanvaarden
- Gewenste opleverdatum: Eind april/begin mei 2025

### Bezichtiging?

U kunt een bezichtiging aanvragen door op funda het contactformulier in te vullen. Er wordt dan contact met u opgenomen om de afspraak te maken.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om de woning te bezichtigen of om in onderhandeling te treden. Hoewel deze tekst en plattegrond met zorg zijn samengesteld zijn wij niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden. De toegepaste Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De foto's en plattegronden zijn eigendom van De Huizenbemiddelaar Haaglanden.

### English

Situated in an extremely central location, well-kept and very bright 4-room apartment, with its own storage room in the basement.

This neat apartment is located on the 2nd floor of a small-scale apartment complex with an active VvE, near the shops at Hendrik Ravesteijnplein / Lindelaan, shopping centre In de Boogaard, schools, the Rijswijkse Schouwburg, various public transport facilities and a short distance from the A4, A12 & A13 highways.



## Omschrijving Burgemeester Elsenlaan 211

For the exact layout and/or dimensions, we would like to refer you to the floor plans behind the photo report.

Layout:

Enclosed porch on the ground floor with mailboxes and intercom system, access to the underlying storage room and staircase to the 2nd floor.

Entrance apartment: spacious hall with light, continuous laminate flooring, practical built-in cupboard and access to the other rooms.

Spacious and attractively laid out living room with large windows at the front, high-quality laminate flooring and stucco work.

From the living room you also have access to the rear bedroom with a door to the balcony with balcony cupboard.

Bright front bedroom with cupboard wall.

Neat, fully neutrally tiled bathroom with shower cabin, washbasin, floating toilet and mechanical ventilation and washing machine-dryer connection

Closed kitchen at the rear with complete kitchen unit with cupboard space and the following built-in appliances: 4-burner gas hob, dishwasher, extractor unit and oven. Here is also access to the balcony.

Storage room available in the basement.



## Omschrijving Burgemeester Elsenlaan 211

### Special features:

- Year of construction 1955
- Usable living area 73.1 m<sup>2</sup>
- Located on private land
- V.v. double glazing
- Own storage room in the basement
- Mechanical ventilation in the bathroom
- Remeha Avanta central heating system from 2008 (owned)
- Active VvE, periodic contribution € 125 per month
- Favorable central location near various shops, schools, public transport facilities and arterial roads
- Electricity renewed in 2008
- Energy label C
- Buyer must accept the property information with additional clauses
- Desired delivery date: End of April / beginning of May 2025

### Viewing?

You can request a viewing by filling in the contact form on funda. You will then be contacted to make an appointment.

The information provided is of a general nature and is no more than an invitation to view the property or to enter into negotiations. Although this text and map have been compiled with care, we are not liable for any inaccuracies. The applied Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations in performing the measurement. No rights can be derived from the content of this information. The photos and floor plans are the property of De Huizenbemiddelaar Haaglanden.

Feedback sturen





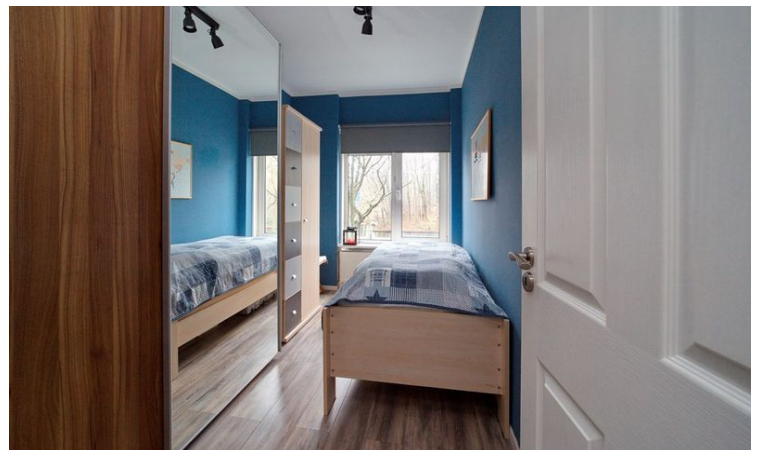
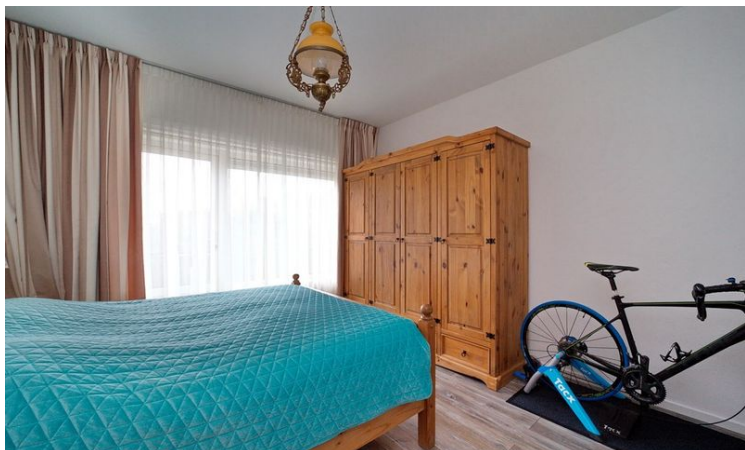
# Burgemeester Elsenlaan 211 in beeld



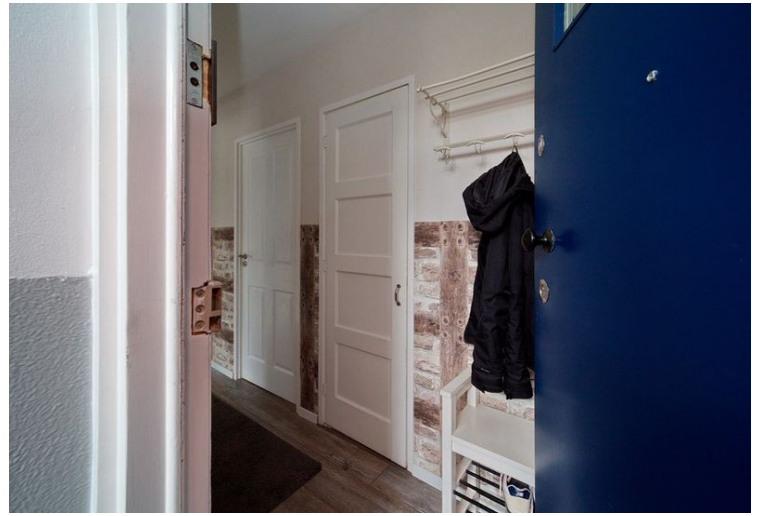
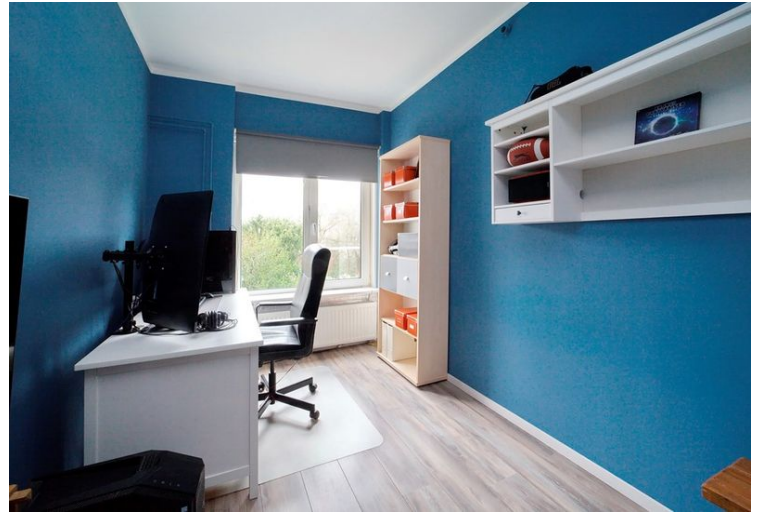








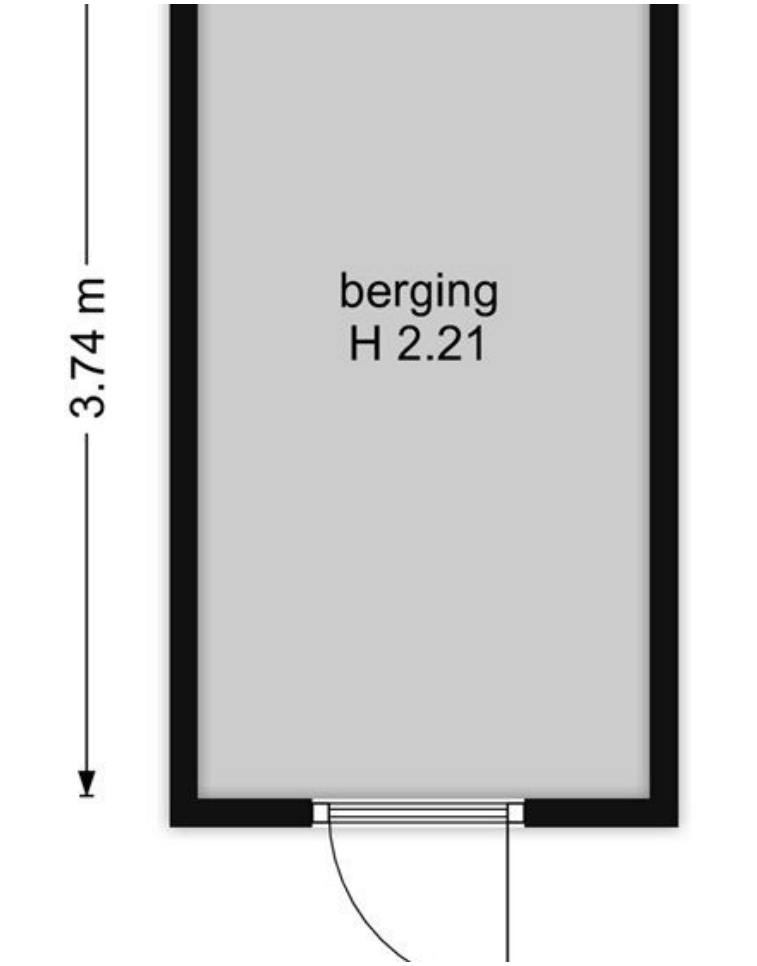














## Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Burgemeester Elsenlaan 211
Postcode	2282 NE
Plaats	Rijswijk
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1955
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	73.1
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	0
Inhoud (m <sup>3</sup> )	240
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha avanta, 2008, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 10 feb 2035
Isolatie	dubbel glas



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.



**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.





## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.



