



Vraagprijs € 299.000 K.K.

# Onderweg 8

Rijswijk (Nb)

 [www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [info@dmva.nl](mailto:info@dmva.nl) • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Deze woning, vermoedelijk gebouwd in de jaren '30, vraagt om een grondige renovatie, maar biedt tegelijkertijd ongekennde mogelijkheden voor de creatieve koper.

Woonoppervlakte	<b>66m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>1475m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>400m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1950</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Totaal aantal kamers	<b>4</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie</b>
Soort verwarming	<b>Gaskachels</b>
Warmwater installatie	<b>Geiser</b>

## Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



# Het hele verhaal

## Renovatieproject of nieuwbouwkans?

Op een royaal perceel van circa 1.475 m<sup>2</sup> staat deze charmante, vrijstaande woning. Hier wacht een bijzondere uitdaging! Deze woning, vermoedelijk gebouwd in de jaren '30, vraagt om een grondige renovatie, maar biedt tegelijkertijd ongekende mogelijkheden voor de creatieve koper. Wie handig is, kan hier iets prachtigs van maken. Maar misschien overweeg je liever nieuwbouw? Ook dat is een uitstekende optie, want dit ruime perceel biedt de ideale basis voor het realiseren van jouw droomhuis.

## Een verborgen parel...

Wat deze plek zo bijzonder maakt, is de unieke ligging. Je vindt de woning aan een rustig, intiem hofje, verscholen tussen slechts twee andere vrijstaande woningen. Dit zorgt voor een rustige en besloten sfeer, waar je kunt genieten van privacy en stilte. Het diepe perceel biedt aan de achterzijde volop ruimte en mogelijkheden. Denk aan het aanleggen van een prachtige tuin, een uitbreiding van het huis, of andere creatieve invullingen voor de buitenruimte.

## Dorps wonen...

Deze woning bevindt zich in het gemoedelijke Brabantse dorpje Rijswijk, waar de typische Brabantse gezelligheid nog voelbaar is. Hier geniet je van de rust en ruimte van het platteland, met dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Tegelijkertijd zijn er goede verbindingen naar nabijgelegen dorpen en steden. Ideaal voor wie het beste van beide werelden zoekt: wonen in een landelijke omgeving, met het comfort van voorzieningen binnen handbereik.

## Werkwijze

Bezichtigingen worden op afspraak ingepland. De woning wordt verkocht per inschrijving waarbij elke kandidaat de kans krijgt om te bezichtigen en/of te bieden. Tijdens de bezichtiging wordt de verdere procedure toegelicht en kun je al je vragen stellen.



# Hal/Entree



# Wonen





## Voordelen

- Mooie (bouw)kavel
- Royale tuin
- Prachtige locatie
- Leuk renovatieobject
- Volop mogelijkheden
- ... en je hebt wat te doen!







# Koken



# Baden



# Slapen





## Buitenleven



# Bijzonderheden

Traditioneel gebouwde vrijstaande woning. Volgens de BAG betreft het bouwjaar 1950 maar vermoedelijk is de woning eerder gebouwd. De woning heeft deels beton- en deels houten vloeren, vermoedelijk steensmuren en een Franse kap bedekt met geïsoleerde dakpanplaten.

In de koopovereenkomst wordt de woning als renovatieobject verkocht waarbij alle bouwkundige risico's voor rekening van koper liggen.

Verkoper heeft als voorkeurnotararis De Rivieren Notarissen in Rijswijk. Levering begin januari 2025.

In de leveringsakte zullen de volgende verplichtingen / erfdienstbaarheden worden opgenomen:

Kwalitatieve verplichting:

Er mag in de toekomst geen bedrijf worden gevestigd op de Onderweg 8 in Rijswijk, tenzij de huidige eigenaren van Onderweg 10 hiervoor toestemming verlenen. Deze kwalitatieve verplichting is van rechtswege vervallen als de huidige eigenaren van nummer 10 de woning hebben vervreemd.

Erfdienstbaarheid 1:

Ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie H, nummer 444, en ten behoeve van het bij deze akte verkochte onroerende zaak wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van overpad/uitweg om te komen en te gaan van en naar het openbare terrein (kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie H, nummer 402), uit te oefenen op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en met inachtneming van de normen, die in het maatschappelijke verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd, zoals dit thans reeds feitelijk het geval is. Partijen zijn overeengekomen dat koper in de toekomst achter de woning (nr. 8) parkeert.

Erfdienstbaarheid 2:

Ten laste bij deze akte verkochte onroerende zaak en ten behoeve van de eigenaren van het perceel kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie H, nummer 444, wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van overpad/uitweg om te komen en te gaan over de bestaande oprit naast de woning (nr. 8) naar de achterliggende schuur.

De definitieve formulering zal in overleg met de notaris plaatsvinden.

In de koopakte zal een ouderdomsclausule + een clausule dat verkoper de woning niet recent bewoond heeft en een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.

Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Begane grond



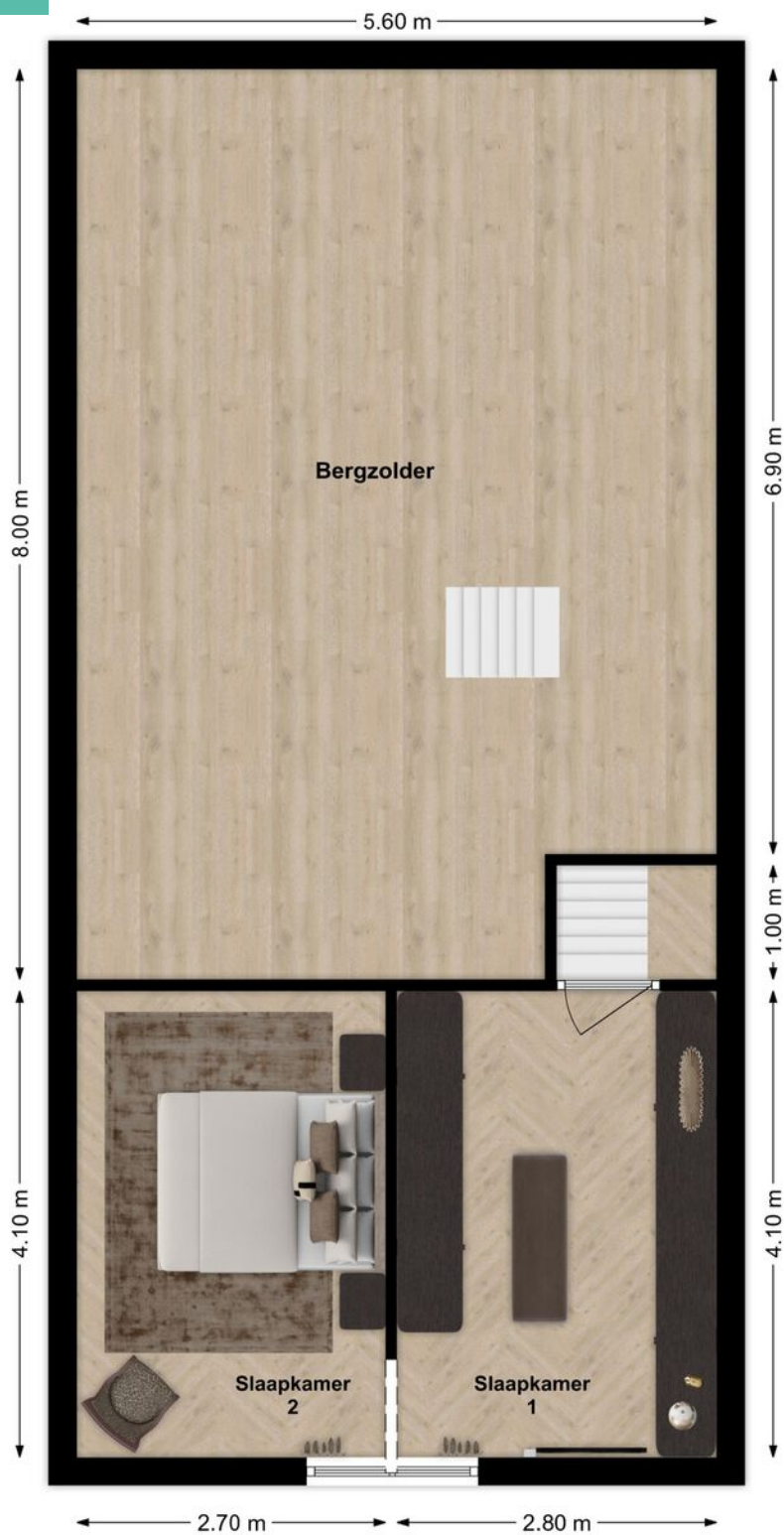
# 3D Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Verdieping



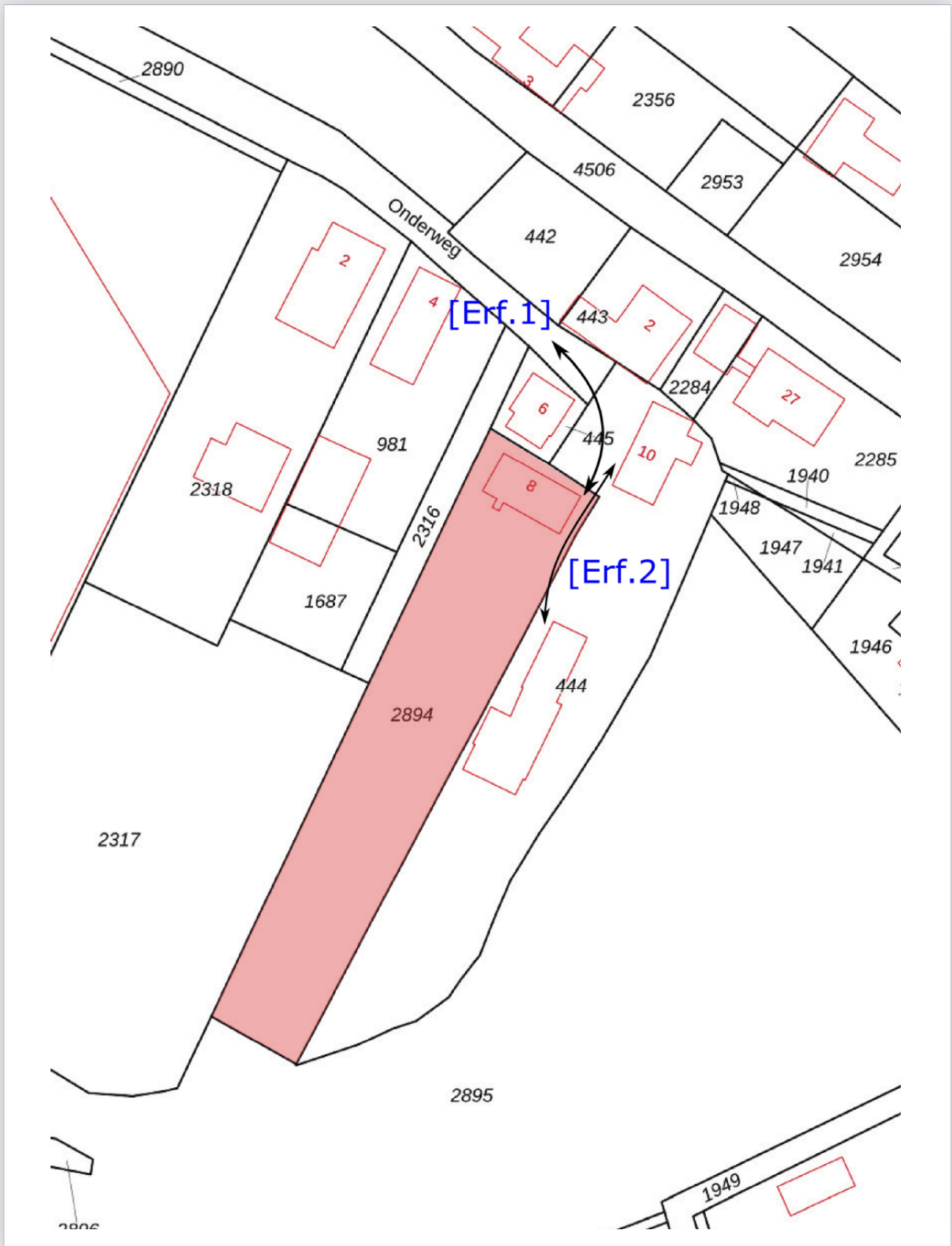


# 3D Plattegrond

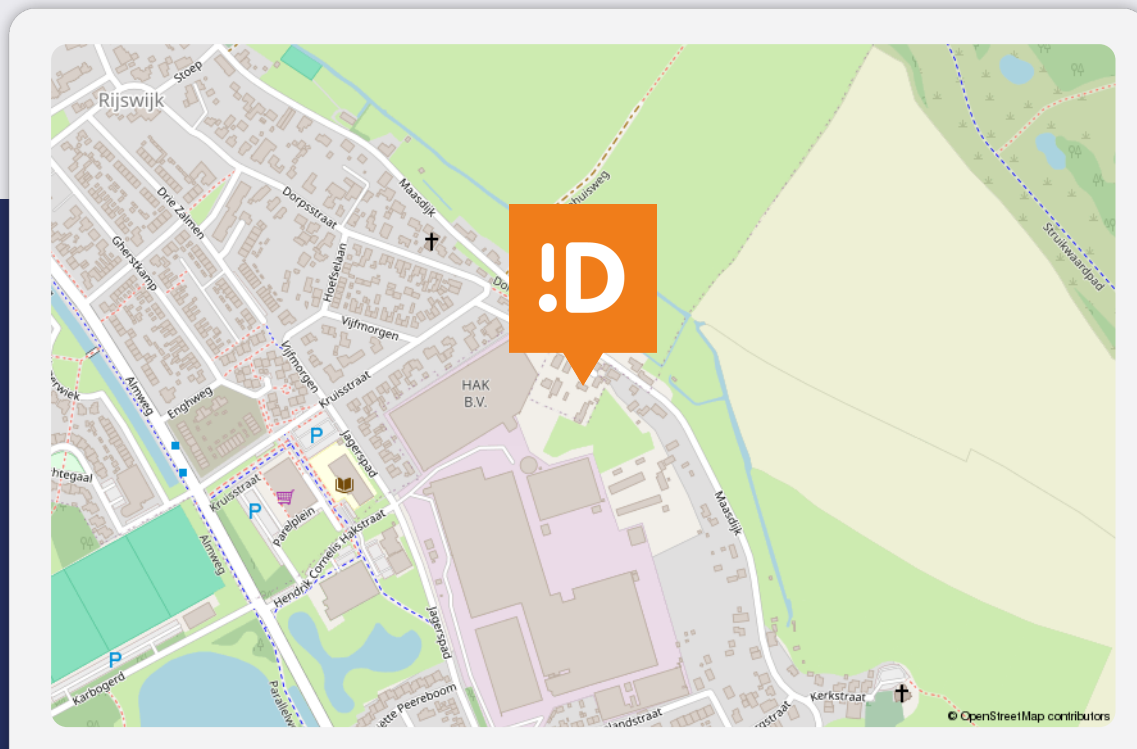
Verdieping



# Kadastrale kaart



# Op de kaart



## Onderweg 8

### Rijswijk (NB)

#### Over de buurt

Deze woning bevindt zich in het gemoedelijke Brabantse dorpje Rijswijk, waar de typische Brabantse gezelligheid nog voelbaar is. Hier geniet je van de rust en ruimte van het platteland, met dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Tegelijkertijd zijn er goede verbindingen naar nabijgelegen dorpen en steden. Ideaal voor wie het beste van beide werelden zoekt: wonen in een landelijke omgeving, met het comfort van voorzieningen binnen handbereik.

# Plaats een bod



Bieden op Onderweg 8, Rijswijk (NB)

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Onderweg 8, Rijswijk (NB).

## Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

## Eerlijk bieden

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



# Dé Makelaars van Altena

## Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

### Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

### Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

### Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

# Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





## Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

### Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

#### Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a  
4285 BL Woudrichem  
0183 30 70 40  
woudrichem@dmva.nl

#### Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49  
4261 BW Wijk en Aalburg  
0416 69 69 66  
wijkenaalburg@dmva.nl

#### Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37  
5161 CG Sprang-Capelle  
0416 54 02 25  
sprang-capelle@dmva.nl



de nieuwste huizen

