



**LANGEZAAL**  
NVM MAKELAARS

Kantoorvilla met woonbestemming | ca. 260 m<sup>2</sup> v.v.o.



**TE KOOP**

€ 895.000,- k.k.

Laan van Zuid Hoorn 47  
2289 DC RIJSWIJK



funda in business



## Wonen en werken in stijl

Deze kantoorvilla met woonbestemming biedt de ideale gelegenheid voor ondernemers die hun werkplek willen combineren met hun privéwoning. Reeds meerdere bewoners met praktijk of kantoor gingen u voor en verwelkomen u graag als nieuwe buur!

Het karakteristieke pand van totaal ca. 260 m<sup>2</sup> v.v.o. is gelegen in het prestigieuze Kantoorvillapark 'Hof van Hoornwijk' te Rijswijk, bestaande uit 22 villa's met ruim buitenterrein met parkeerplaatsen.

Het pand is ingedeeld met een begane grond die geschikt is voor kantoor of praktijk aan huis, en de 1e en 2e verdieping zijn bestemd voor wonen. Deze flexibele indeling maakt de villa ideaal voor diverse functies, van een kantoor of praktijk aan huis tot een volledig woon-werkpand, met de mogelijkheid om werk en privé naadloos in één pand te integreren.





## Objectgegevens

### Kadastrale gegevens

Gemeente	:	Rijswijk
Sectie	:	E
Nummer(s)	:	2224
Indices	:	A12, A53 en A54
Bouwjaar	:	2002

### Opleveringsniveau

In huidige staat, turn-key oplevering.

Het object is voorzien van onder andere:

- Energielabel A+;
- Gasgestookte HR-ketel (2021) met radiatoren;
- Gebalanceerd ventilatiesysteem;
- Buitenzonwering
- Representatieve entree;
- 2 toiletten op begane grond, 1 toilet op tussen etage;
- Keuken op 1<sup>e</sup> etage;
- Terras;
- Kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling;
- Stoffering: Huidige vloerbedekking (eenmalige verstrekking);
- Te openen ramen;
- Verlichtingsarmaturen;
- (deels) Glazen tussenwand, andere indeling optioneel;

### Indeling

De villa omvat totaal ca. 260 m<sup>2</sup> v.v.o. en is als volgt verdeeld:

#### Begane grond :

- totaal ca. 100 m<sup>2</sup> v.v.o.
- ruime entree/ontvangstruimte
- 2 afsluitbare kantoor kamers
- ruime archieftruimte
- 2 toiletten
- tuin ca. 134 m<sup>2</sup>

#### 1e verdieping :

- totaal ca. 80 m<sup>2</sup> v.v.o.
- 3 afsluitbare kantoor kamers
- terras ca. 21 m<sup>2</sup>
- 1 toilet op tussenetage ½
- pantry/keuken

#### 2e verdieping :

- totaal ca. 80 m<sup>2</sup> v.v.o.
- 1 open kantoor kamer
- 3 afsluitbare kantoor kamers
- archieftruimte welke mogelijk is in te richten als badkamer



## Indeling

### Begane grond

De begane grond van de villa is volledig ingericht voor zakelijk gebruik en biedt ca. 100 m<sup>2</sup> aan flexibele werkruimte. Het is perfect geschikt voor een kantoor of praktijk aan huis, met een ruime entree, afsluitbare kantoor kamers en voldoende archief ruimte. Met directe toegang tot de tuin en prachtig uitzicht over het recent aangelegde Molenvlietpark, is het een ideale locatie voor een professionele werkomgeving.

### 1e en 2e verdieping

De bovenverdiepingen van het pand zijn bestemd voor bewoning en bieden samen ca. 160 m<sup>2</sup> woonruimte. De 1e verdieping beschikt over 3 kantoor kamers en een terras van ca. 21 m<sup>2</sup>, ideaal voor een comfortabele woonomgeving. De 2e verdieping heeft een open kantoor ruimte, 3 afsluitbare kamers en een ruimte die eenvoudig omgebouwd kan worden tot een badkamer. De ruime indeling biedt tal van mogelijkheden om een aangenaam en praktisch wooncomfort te creëren.

### Buitenruimte

Aan voorzijde van het pand bevinden zich 3 parkeerplaatsen welke eventueel (deels) kunnen worden ingericht als voortuin. De overige 2 parkeerplaatsen bevinden zich op het gezamenlijke binnenterrein. De ruime achtertuin geeft indirecte toegang op het achtergelegen park en is deels voorzien van een betegeld terras.





## Locatie

### Wonen en werken aan het Molenvlietpark

Gelegen op kantorenpark “Hof van Hoornwijck” te Rijswijk, dat zich onderscheidt van de grotere kantorenparken door haar kleinschaligheid, de klassieke Engelse bouwstijl en rustgevende groene omgeving door ligging aan het recentelijk aangelegde Molenvlietpark.

### Bestemming – Wonen/Werken

Enkel bestemming: ‘Kantoor’

Bestemmingsplan: ‘Hoornwijck – Broekpolder’

Vestiging toegestaan t.b.v.:

- wonen op 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage
- (zakelijke) dienstverlening,
- zelfstandig behandelcentrum

Dubbelbestemmingen:

- ‘Waarde-Archeologie 1’
- ‘Waterstaat-Waterkering’.

### Bereikbaarheid

Het pand heeft een uitstekende bereikbaarheid via de gloednieuwe Victory Boogie Woogietunnel (Rotterdamse baan) en de A4, A12 en A13, en is goed verbonden met het openbaar vervoer via tram- en buslijnen (bus 30 en van tram 1 en 15), die direct toegang geven tot het centrum van Den Haag en Station Rijswijk.

### Parkeren

Er zijn 5 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan 3 direct aan de voorzijde van de villa en 2 op het gemeenschappelijke terrein van het park. Daarnaast kunnen er extra parkeerplaatsen worden gehuurd in de parkeergarage aan de Laan van Zuid Hoorn. P+R Transferium Hoornwijck ligt eveneens op korte afstand, met aantrekkelijke combi-tarieven voor parkeren en verder reizen naar Den Haag of Scheveningen.





## Koopgegevens

### Koopprijs

€ 895.000,- kosten koper

### Overdrachtsbelasting

Over de koopsom is overdrachtsbelasting door koper verschuldigd.

### Omzetbelasting

Over de koopsom is geen omzetbelasting verschuldigd.

### Aanvaarding

In overleg, op korte termijn mogelijk.

### Notaris

Nader door koper te bepalen.

### Koopovereenkomst

NVM BOG koopakte.

### Vereniging van eigenaren

- zeer actieve vereniging
- uitstekende staat van onderhoud
- aandeel (335/8764<sup>e</sup>) in reserves en eigenvermogen per 31.12.2023 : € 14.000,-
- bijdrage 2024: € 4.102 incl. BTW voor o.a. onderhoud gemeenschappelijk terrein, groen, afvalophaal, glasbewassing buiten, opstalverzekering en res. groot onderhoud.

### Zekerheidsstelling

Binnen vijf (5) weken na ondertekening van de koopovereenkomst zal koper ter meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborg ter grootte van 10% van de koopsom voldoen op rekening van de notaris.

# Plattegrond

# Begane grond







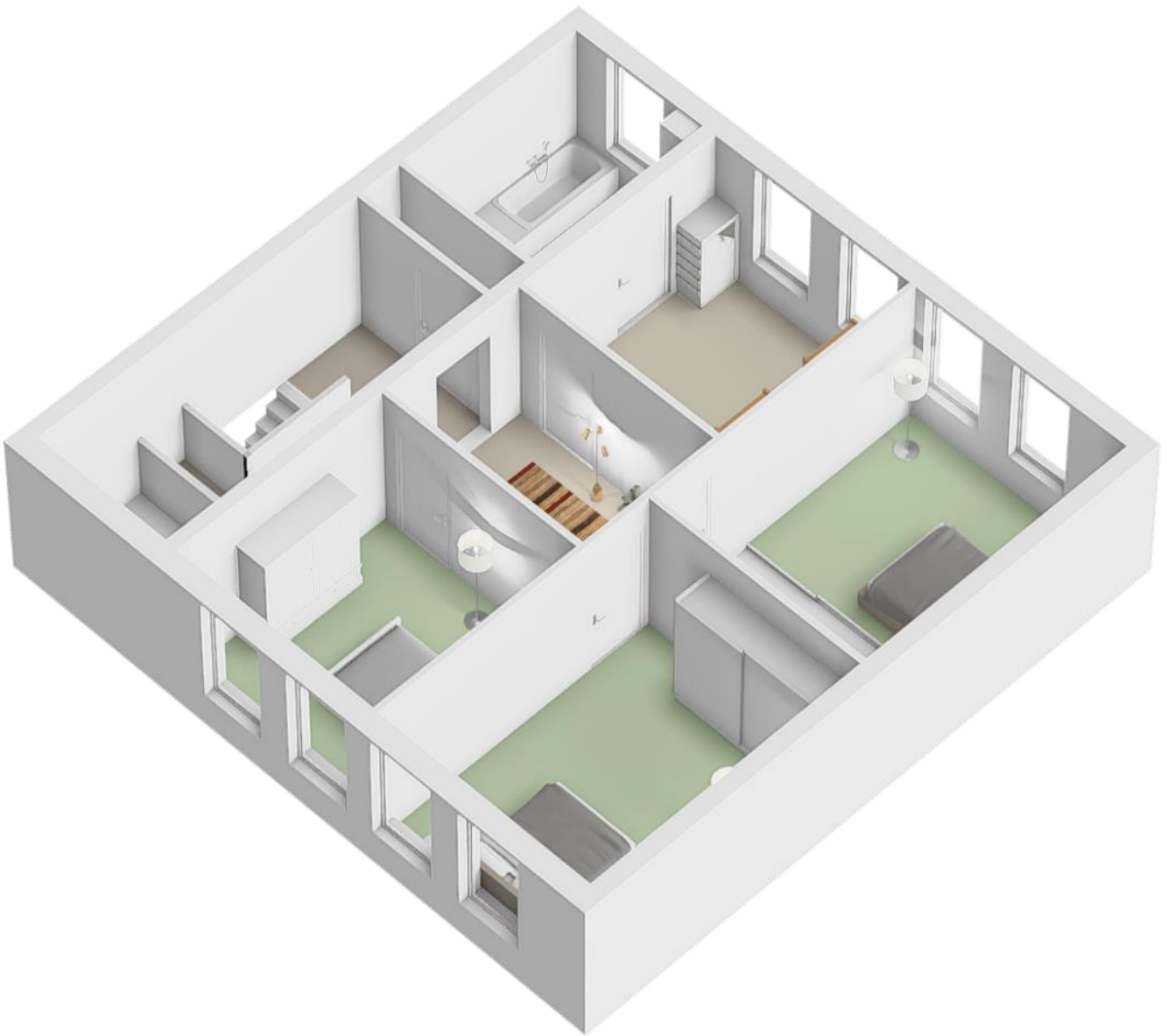




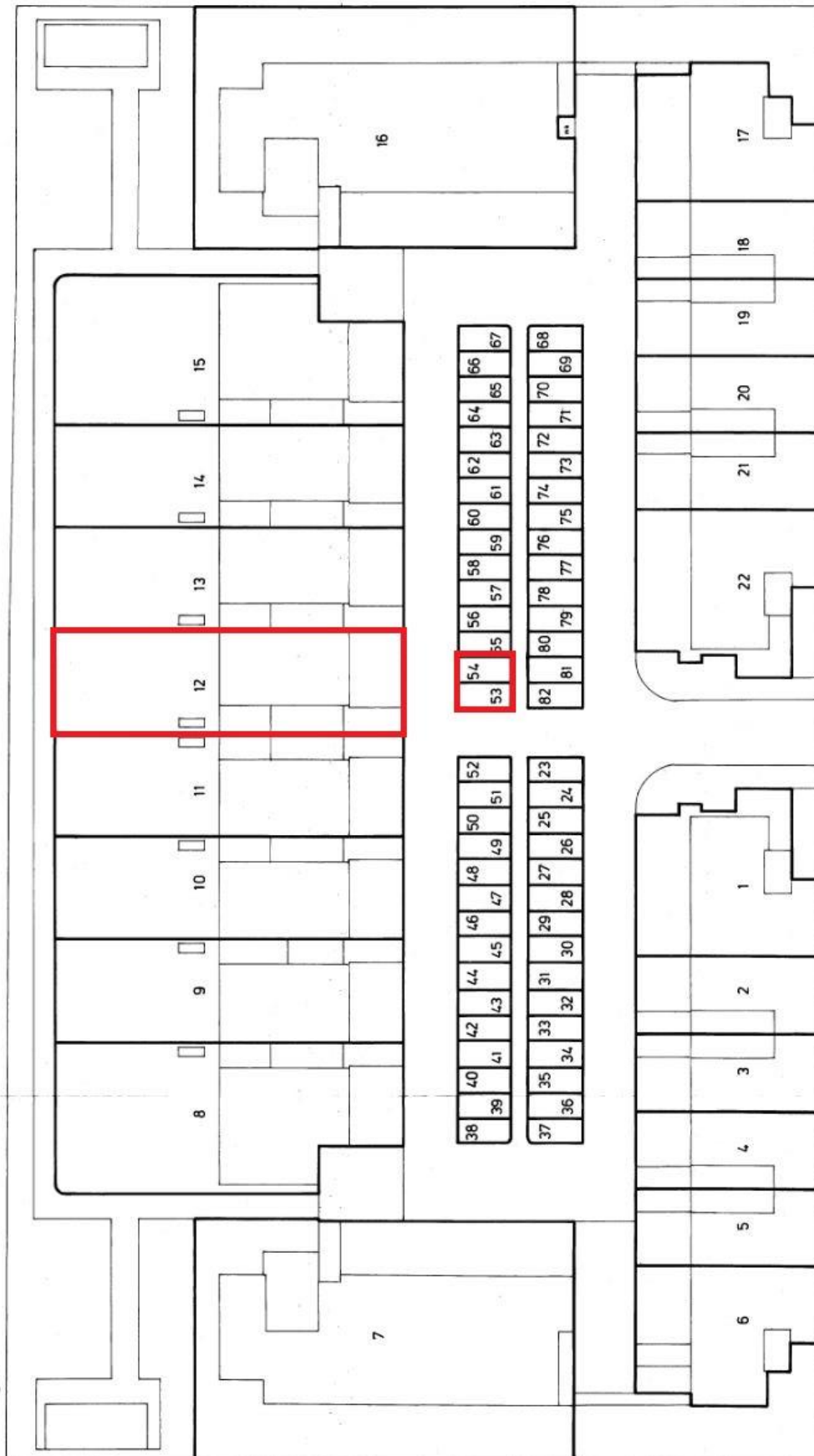








# Splitsingstekening



# Foto-impressie









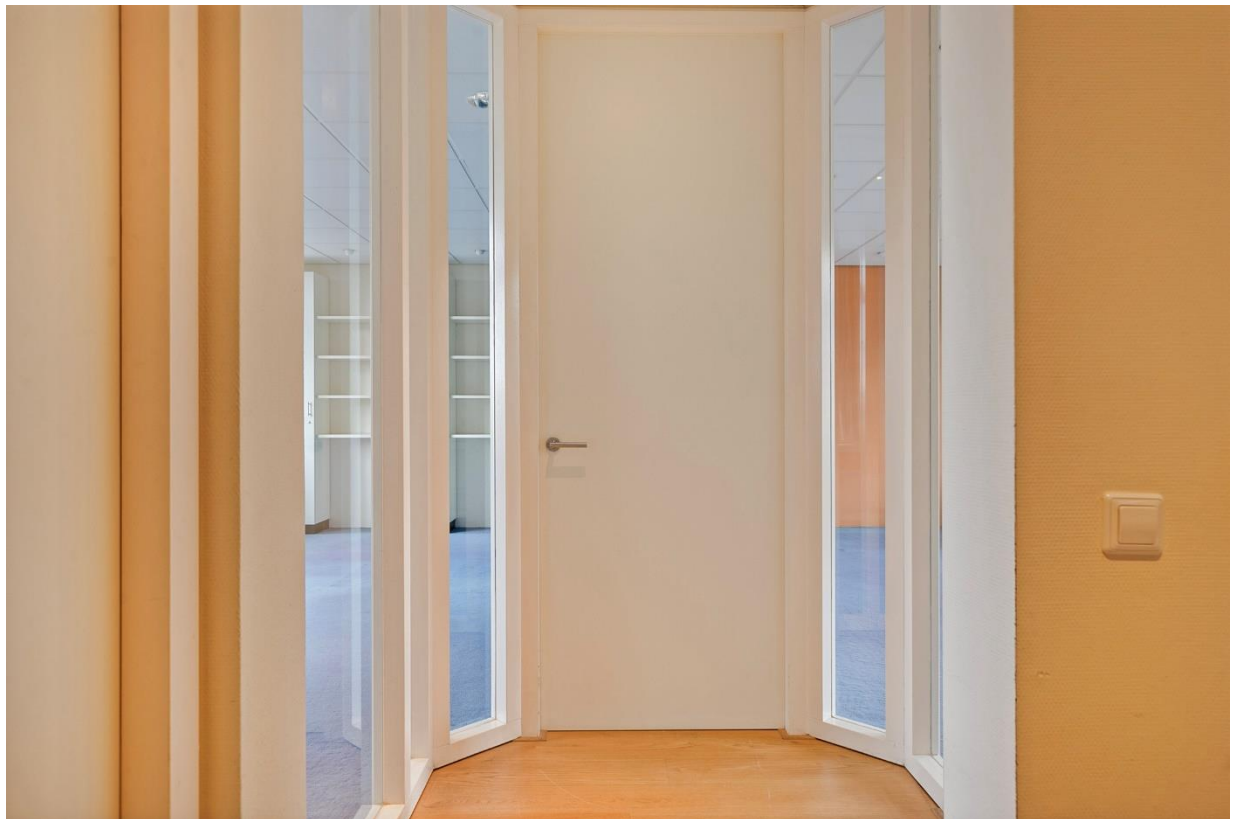






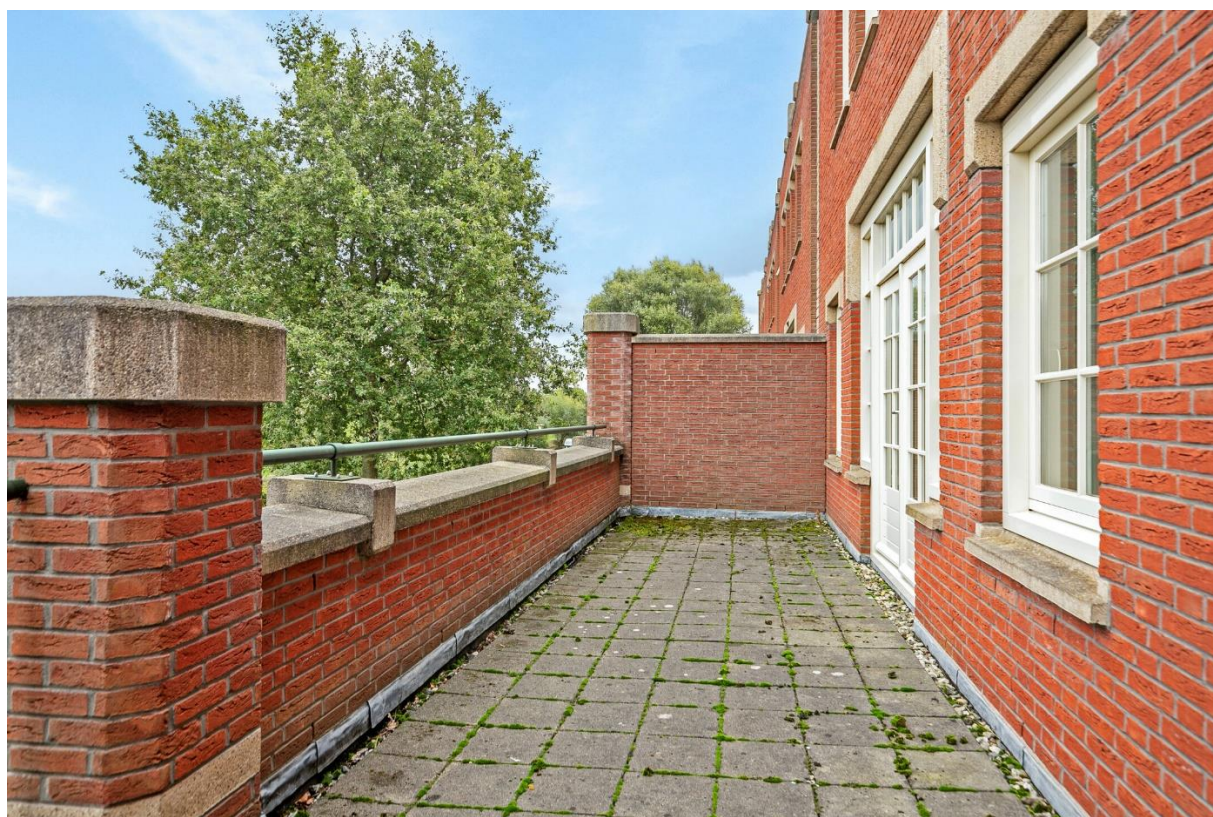






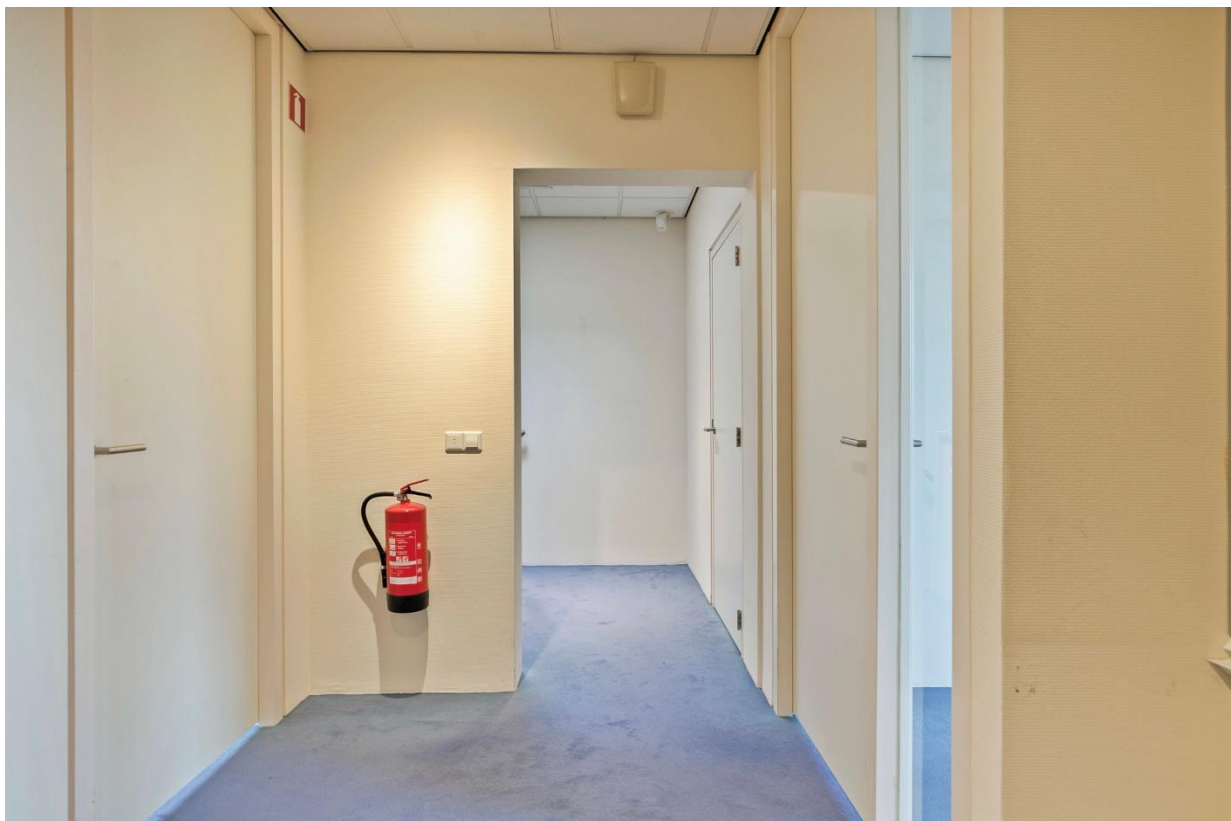
























## Disclaimer

Deze objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Vermelding van vloer- en overige oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

## Contactinformatie

Langezaal Bedrijfsmakelaars B.V.  
Schenkkade 209  
2595 AT 's-Gravenhage  
070 - 385 1101  
[bog@langezaal.nl](mailto:bog@langezaal.nl)  
[www.langezaal.nl](http://www.langezaal.nl)