

PANNE van SOEST

MAKELAARS



RIJNSBURG | Vliet Noordzijde 57



WIJ WIJZEN U DE WEG





Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van dit huis. Heeft u vragen over de kenmerken, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met ons.

Panne van Soest Makelaars
071 51 52 555
info@pannevansoest.nl

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	213 m ²
Perceeloppervlakte	335 m ²
Inhoud	887m3
Bouwjaar	1940
Energielabel	C
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Charmant, robuust en zeer verrassend ingedeeld familiehuis van circa 240m²

Deze unieke en speelse gezinswoning, die ooit dienst deed als boerderij, beschikt over prachtige ruimtes die naadloos in elkaar overvloeien en tot in detail zijn ingedeeld. Op een fraaie locatie in Rijnsburg, in de achtertuin van Leiden, staat dit mooie en zeer ruime huis. De omgeving kenmerkt zich door de uiteenlopende architectuur, het unieke karakter, de authentieke ligging en het gemoedelijke dorpsgevoel.

Op steenworp afstand van Leiden ligt het gemoedelijke Rijnsburg waar kindvriendelijkheid en rust hand in hand gaan met een centrale ligging. In deze mooie, rustige omgeving is veel karakter en een aangename gemoedelijkheid. De dorpskern van Rijnsburg heeft een gevarieerd winkelaanbod en diverse horecagelegenheden. Ook voor sport- en recreatiemogelijkheden zijn er goede voorzieningen zoals een tennisvereniging, sportscholen, voetbalclub en een zwembad, het strand van Katwijk en Noordwijk ligt op fietsafstand. Rijnsburg heeft een goede openbaarvervoerverbinding met o.a. Leiden, een snelle verbinding naar de A44 en daarmee naar alle grote omliggende steden.

Bijzonderheden:

- Zeer groot en goed ingedeeld familiehuis van circa 240m²
- Oude boerenwoning met verbouwde stal op een charmante locatie
- Prachtige, natuurlijke omgeving dichtbij Leiden
- Een speelse indeling met een voor- en een achterhuis
- Gezellige woonkeuken
- 4 slaapkamers, mogelijkheid tot het creëren van een vijfde slaapkamer
- 2 badkamers en 3 toiletten
- Inpandige schuur met dubbele deuren voor bijvoorbeeld motor, fietsen of hobbyruimte
- Riant begane grond met een goed doordachte indeling
- Riant, serene tuin van 27 meter diep met veel privacy en rust
- Vrijwel altijd parkeergelegenheid voor de deur
- Vrijstaand tuinhuis met veel mogelijkheden

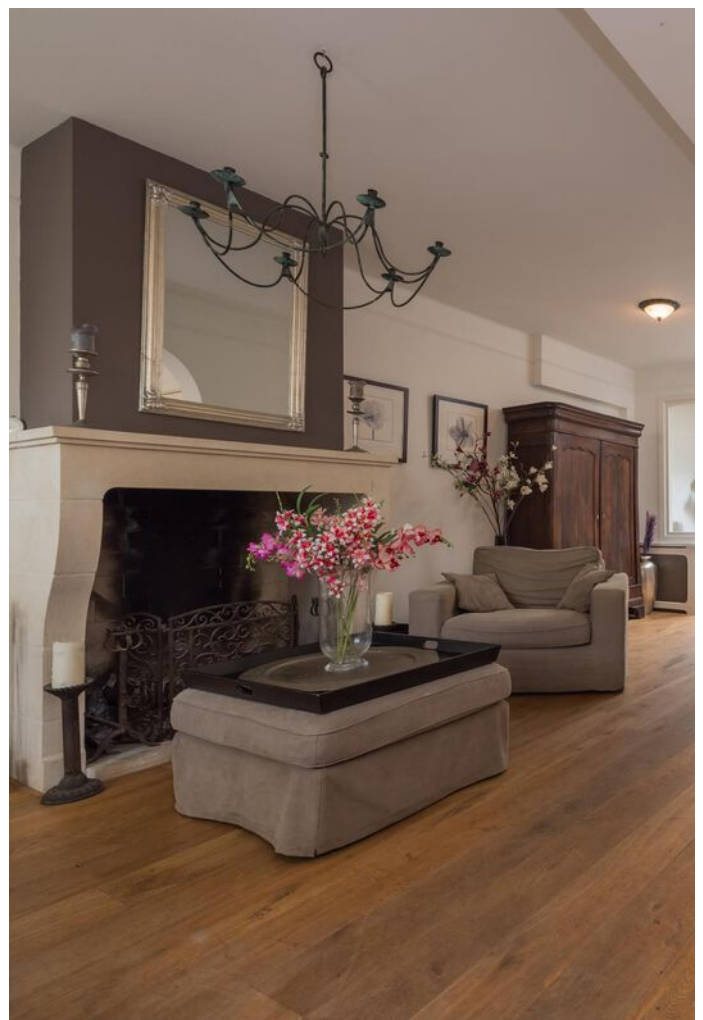






Entree

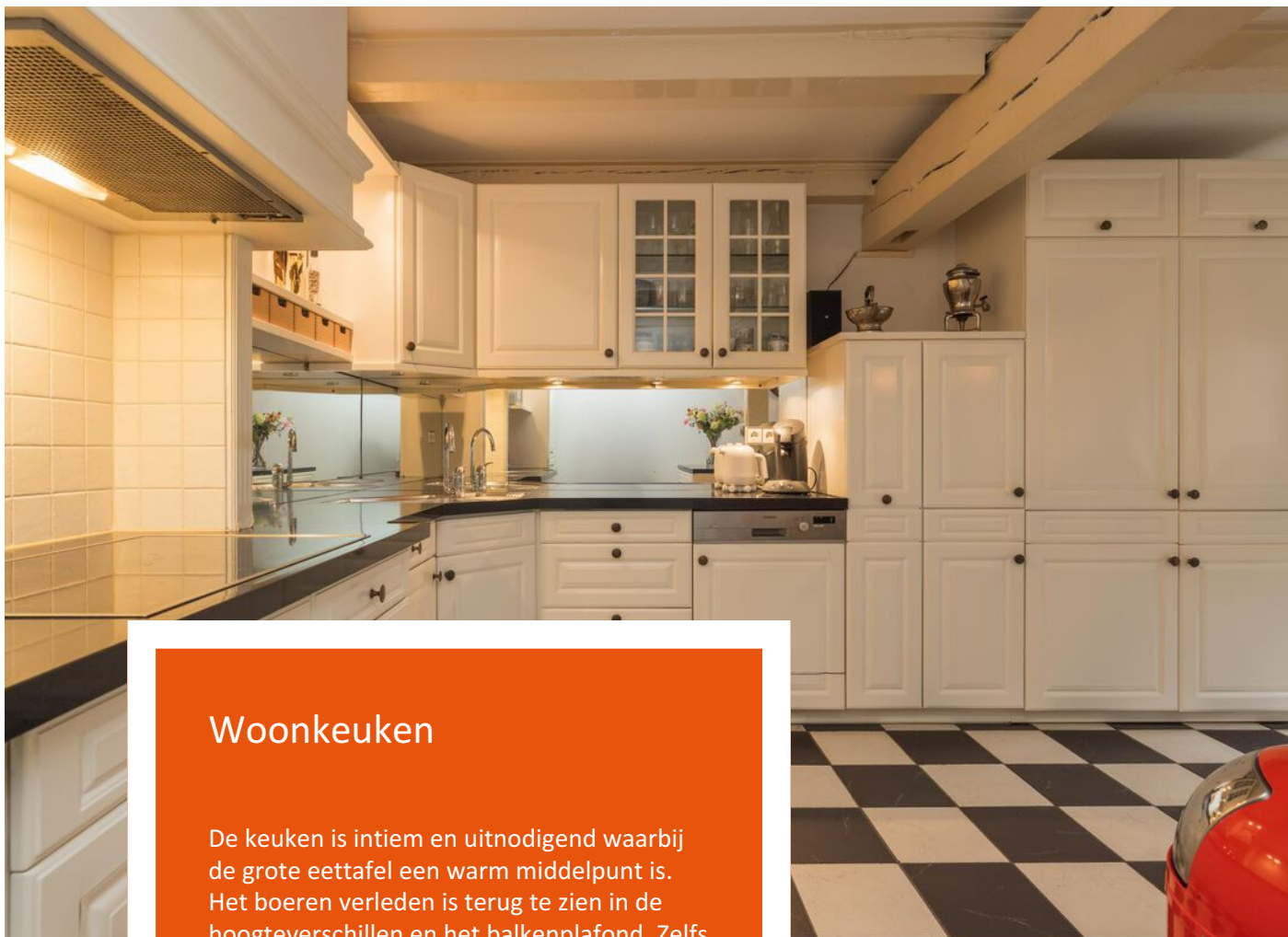
De voordeur is rechts geplaatst in de voorgevel waardoor een elegante entree ontstaan is die direct toegang geeft tot de eerste, in het voorhuis gelegen, woonkamer. De formele ruimte, ook wel de opkamer genoemd, heeft uitzicht op het water van de Vliet en beschikt over een hout gestookte openhaard met indrukwekkende, natuurstenen schouw.



Werkplek

De glazen deur geeft toegang tot de grote verbindende ruimte, momenteel in gebruik als werkplek, die leidt naar de gezellige woonkeuken.





Woonkeuken

De keuken is intiem en uitnodigend waarbij de grote eettafel een warm middelpunt is. Het boeren verleden is terug te zien in de hoogteverschillen en het balkenplafond. Zelfs één van de ringen waar de koeien aan vast stonden is bewaard gebleven. De keuken is voorzien van een vaatwasser, oven, een keramische kookplaat, een koelkast en een aparte vriezer. Bovendien is er, door de opstelling, veel kast- en werkruimte.



Tweede woonkamer

Vanuit de keuken is de tweede, meer informele, woonkamer met zicht op de tuin bereikbaar waar de openslaande deuren zorgen voor veel licht én sfeer. Het aangrenzende terras en de tuin zijn fraai aangelegd.







Achtertuint

Een oase van rust en groen van maar liefst 27 meter diep, waar ontspanning en privacy voorop staan. Of het nu is aan de lange tafel tegen de achtergevel of op de gezellige loungeset bij de buitenhaard, genietend van de zon op het groene gazon of misschien wel in het tuinhuis waar een houtkachel de ruimte verwarmt en de mogelijkheid bestaat het in te richten als zomerverblijf.







Eerste verdieping voorhuis

Het trappenhuis in het voorhuis naar de eerste verdieping bevindt zich in de eerste woonkamer. De trap komt uit op de ruime overloop die toegang geeft tot de vertrekken op deze etage waaronder een toilet, badkamer en een dakterras. Aan de voorzijde liggen twee goed formaat slaapkamers. De sfeervolle ruimtes zijn voorzien van eenzelfde kwalitatief hoogwaardige vloer waardoor een mooi geheel ontstaat. Er zijn op deze verdieping meerdere vaste kasten met veel opbergruimte en de mogelijkheid om een derde slaapkamer terug te brengen.







Badkamer

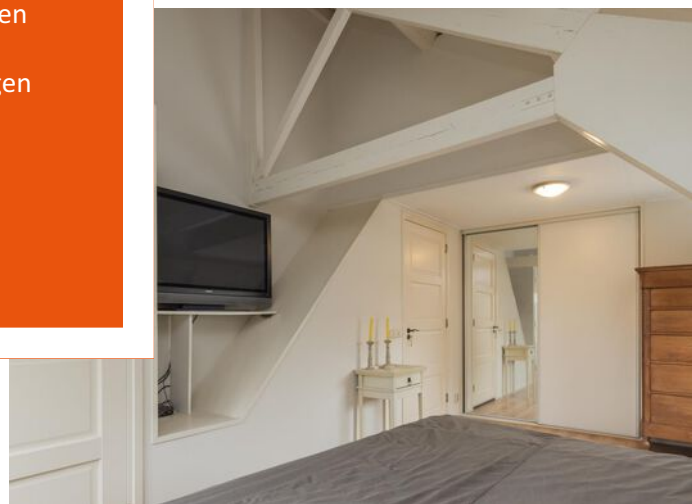
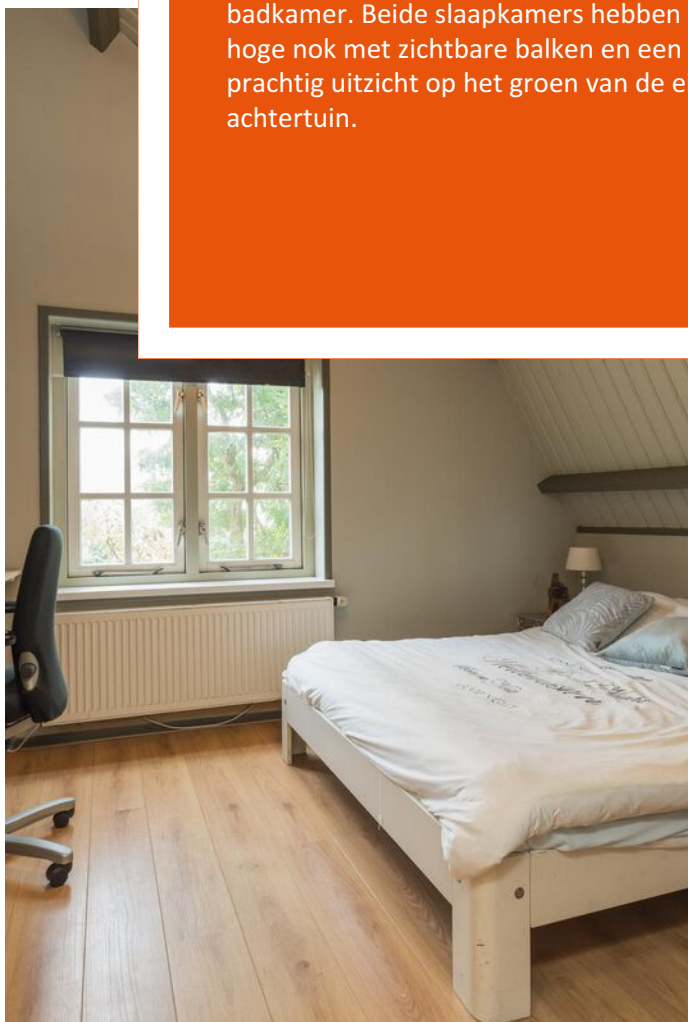
De badkamer beschikt over een ligbad, handdoekradiator, separate douche en een wastafel met opbergmeubel. Het dakterras is een buitenruimte met veel privacy. Een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven.





Eerste verdieping achterhuis

De eerste etage van het achterhuis kent hetzelfde aantal slaapkamers als het voorhuis. Hier zijn dus nog eens twee, ruime slaapvertrekken gesitueerd met een tweede badkamer. Beide slaapkamers hebben een hoge nok met zichtbare balken en een prachtig uitzicht op het groen van de eigen achtertuin.





Tweede badkamer

De badkamer is voorzien van een douche, een toilet, een handdoekradiator en een dubbele wastafel. Op de overloop is een vlizotrap naar de bovengelegen bergverlating, waar, in het midden, volledige stahoogte is.





Omgeving

Op steenworp afstand van Leiden ligt het gemoedelijke Rijnsburg waar kindvriendelijkheid en rust hand in hand gaan met een centrale ligging. In deze mooie, rustige omgeving is veel karakter en een aangename gemoedelijkheid.

Situatie



Situatie
Vliet Noordzijde 57
Rijnsburg

Begane grond



Begane Grond
Vliet Noordzijde 57
Rijnsburg

Eerste verdieping

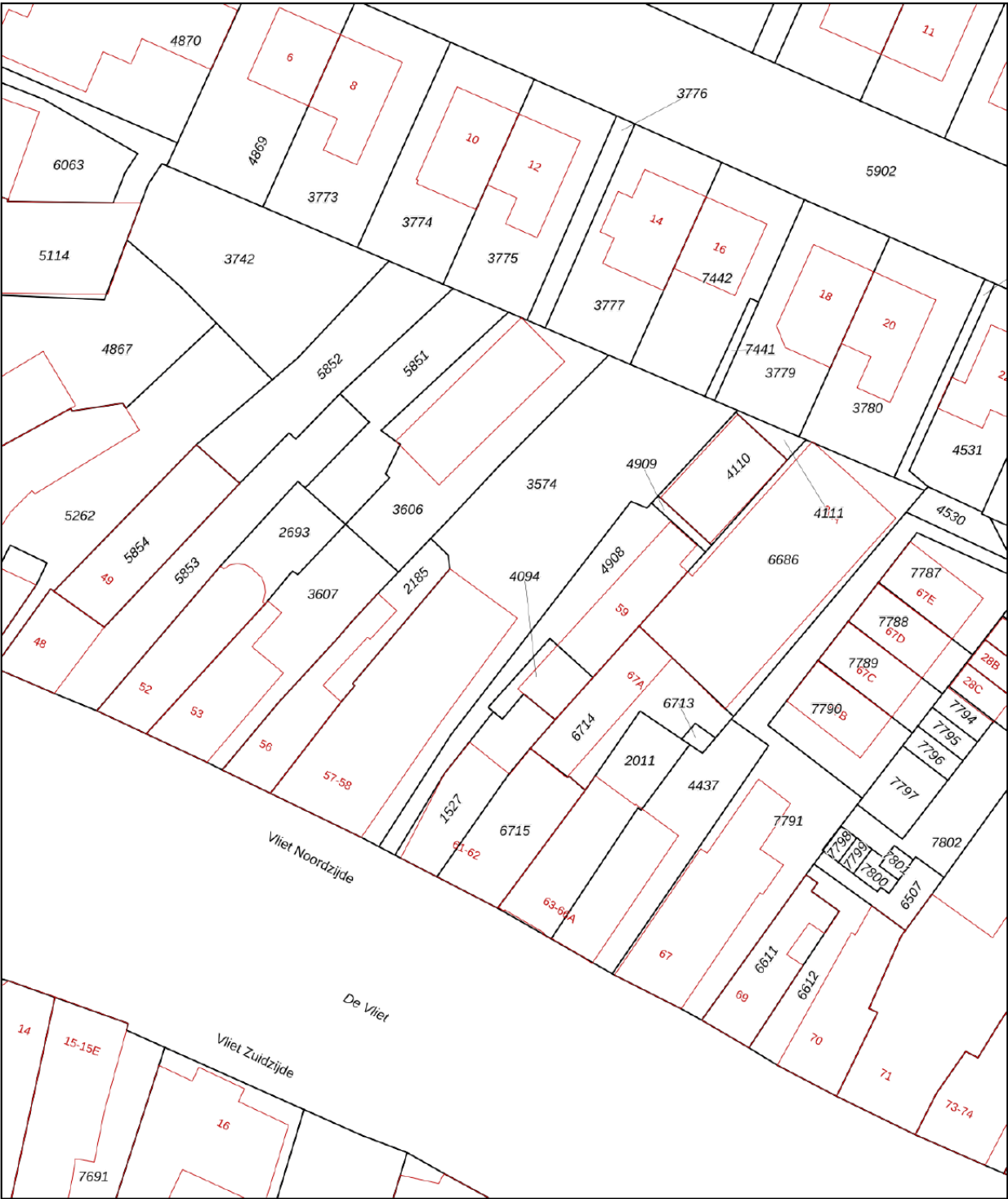


Eerste Verdieping
Vliet Noordzijde 57
Rijnsburg

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vliet 57



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijsenburg
Sectie B
Perceel 3574

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.

kadaster

Verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van ca 7 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt ca 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Alle objecten gebouwd voor 1992 worden verkocht met een ouderdoms-/materialenclausule in de koopakte. Voor meer informatie over deze clausule kunt u de makelaar raadplegen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Panne van Soest Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.



PANNE VAN SOEST

MAKELAARS



Geversstraat 75
2341 GD Oegstgeest
Tel: 071-5152555
info@pannevansoest.nl
www.pannevansoest.nl



WIJ WIJZEN U DE WEG

