

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

E



OEGSTGEESTERWEG 225, RIJNSBURG

VRAAGPRIJS € 1.045.000 K.K.



BOUWJAAR
1909



AANTAL SLAAPKAMERS
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
231 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Unieke vrijstaande woning met historische charme in Rijnsburg.

Deze karakteristieke vrijstaande eengezinswoning staat op een royaal perceel van 718 m² en is gelegen op een van de mooiste locaties van Rijnsburg. De voormalige boerderij, gebouwd in 1909, is een gemeentelijk monument en ademt historie en authenticiteit. Bijzonder detail: de woning wordt voor het eerst sinds de bouw in 1909 te koop aangeboden.

Het pand ligt op de landstrook tussen de Vliet en de Oegstgeesterweg, destijds de oorspronkelijke doorgaande route naar Oegstgeest. Het driehoekige perceel grenst aan de zuidoostzijde aan de weg en wordt verder omsloten door twee aangrenzende percelen, wat zorgt voor een unieke ligging en veel privacy.

Naast de rijke historie en het bijzondere karakter van het monumentale pand, profiteer je van een gunstige ligging. Het centrum van Rijnsburg bevindt zich op slechts enkele minuten afstand, met voorzieningen zoals supermarkten, winkels en restaurants. Ook het centrum van Oegstgeest met al haar faciliteiten is eenvoudig bereikbaar. Steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam zijn uitstekend ontsloten. Bovendien ligt het strand van Katwijk aan Zee op korte afstand.

Kortom, dit is een unieke kans! Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging.

De indeling is als volgt:

Vanaf de openbare weg kom je het terrein op via een elektronisch bedienbaar hek, dat je met een afstandsbediening kunt openen en sluiten.

Via de voortuin bereik je de entree en kom je binnen in een ruime hal die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. Vanuit de hal zijn de woonkamer, keuken, eetkamer en middels een trap de slaapkamers bereikbaar.

De royale woonkamer bevindt zich aan de linkerzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen is er veel natuurlijk lichtinval. De sfeervolle haard en de visgraatvloer geven de ruimte extra karakter en warmte. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot de tuin middels openslaande deuren.

Aan de rechterzijde liggen de eetkamer en de keuken. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, oven, magnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Via de keuken bereik je de achterzijde van de woning, waar zich het toilet met bidet en een aparte wastafel bevinden. Vanuit hier is tevens toegang tot de schuur met dubbele deur, die leidt naar de zolder, de tuin en de bijkeuken. De bijkeuken is modern afgewerkt en voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger.

een volgende hal naar een bergkast, nog een slaapkamer en een tweede badkamer met toilet, douche en wastafel. Kortom, indeling met voldoende slaapkamers en volop mogelijkheden om volledig aan te passen naar eigen wens!

Tuin

De royale tuin met eigen oprit is grotendeels bestraat, maar biedt ook volop groen. Dankzij het grote perceel, omsloten door twee aangrenzende percelen, geniet je hier van beschutting en veel privacy.

Achter in de tuin staat een stenen garage met op afstand bedienbare elektrische deur en er is een extra berging (oorspronkelijk een carport), ideaal voor fietsen en opslag. Achter de garage bevindt zich bovendien nog een extra stuk tuin, dat uitstekend kan worden gebruikt als moestuin.

Via de woonkamer en bijkeuken is de zijtuin bereikbaar, waar een sfeervol terras is aangelegd. Hier is voldoende ruimte voor een loungeset of eettafel, zodat je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

Bijzonderheden:

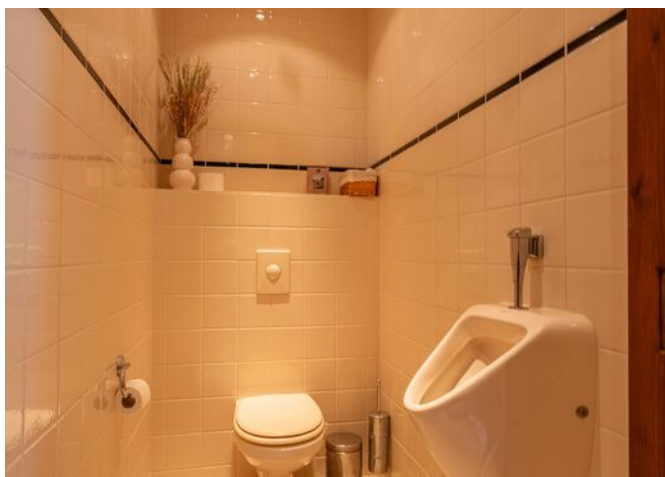
- Gemeentelijk monument
- Riant perceel met beschutte ligging
- Perceel afgesloten met een elektrisch bedienbaar hek
- Vijf slaapkamers
- Twee badkamers
- Eigen oprit, garage en berging

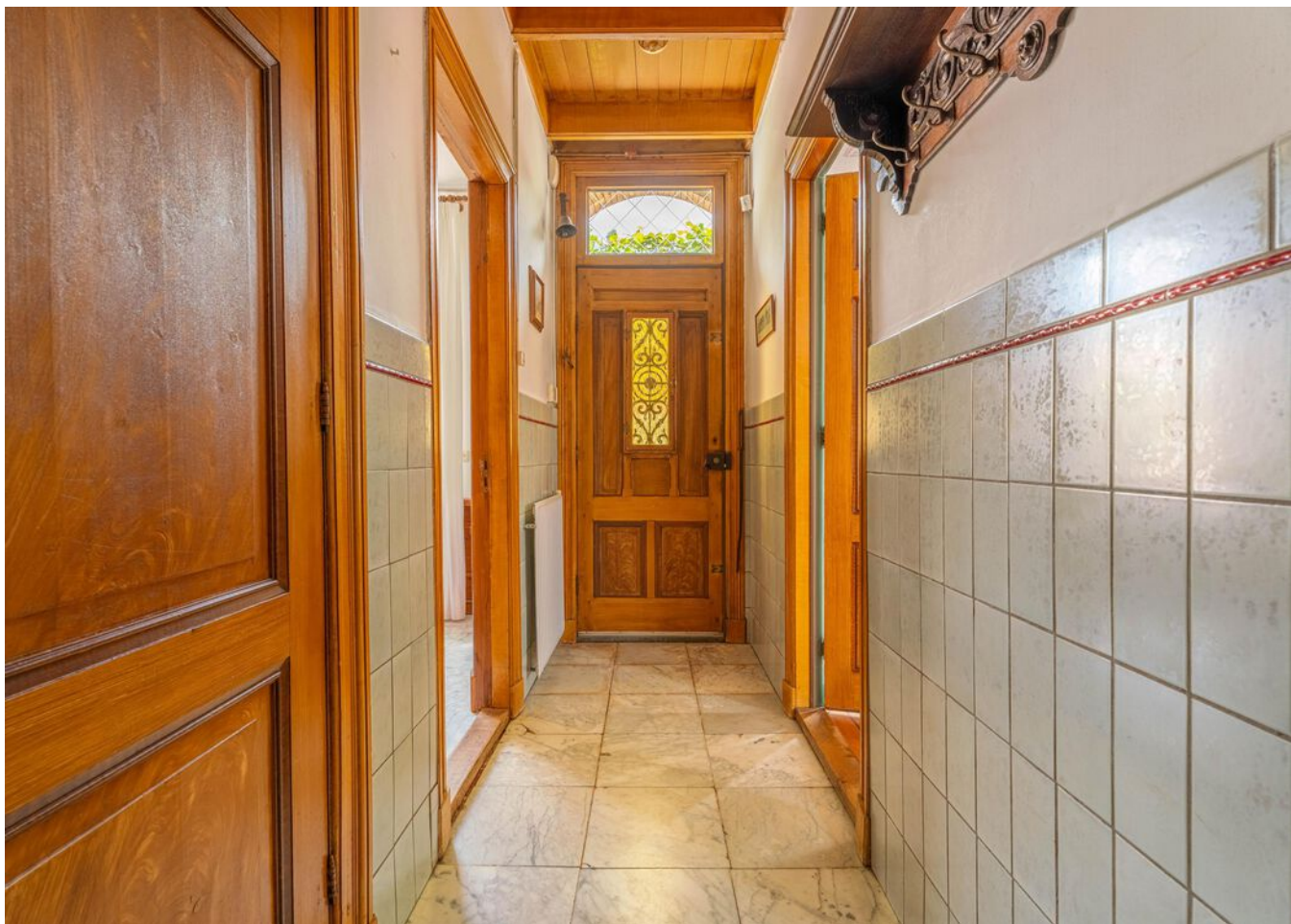
FOTO'S - OEGSTGEESTERWEG 225





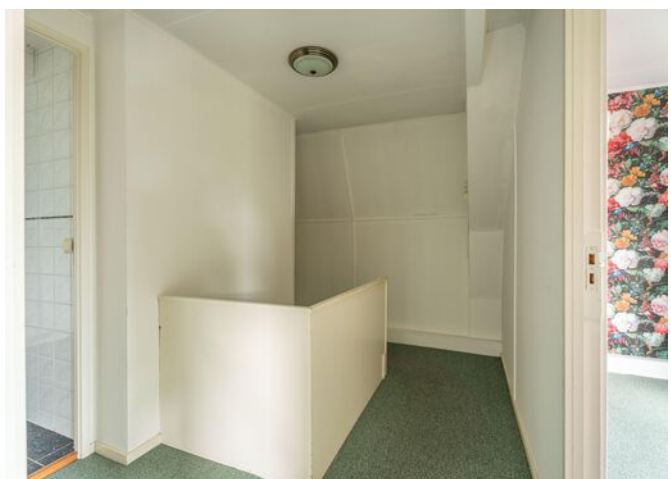
















PLATTEGROND

Oegstgeesterweg 225 Rijnsburg
Begane grond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Oegstgeesterweg 225 Rijsburg
1e Verdieping

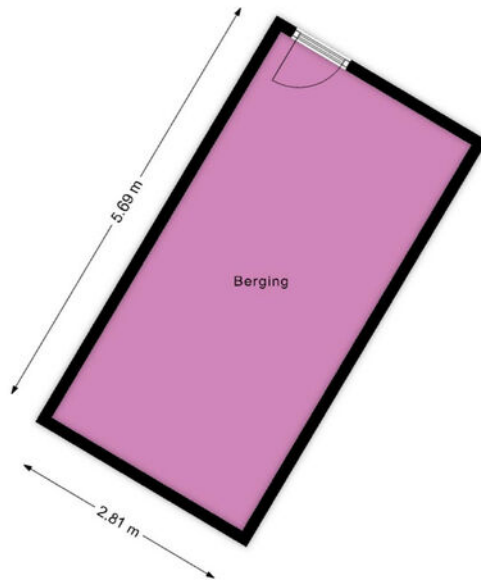


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Oegstgeesterweg 225 Rijnsburg
Berging

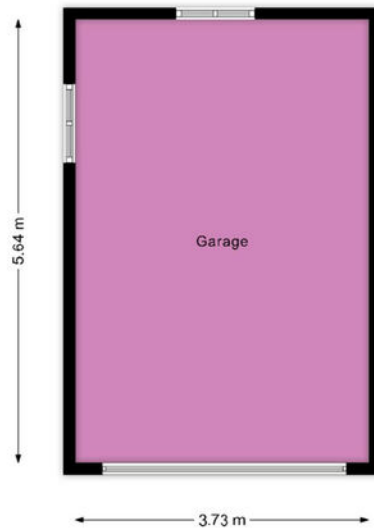


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Oegstgeesterweg 225 Rijsburg
Garage

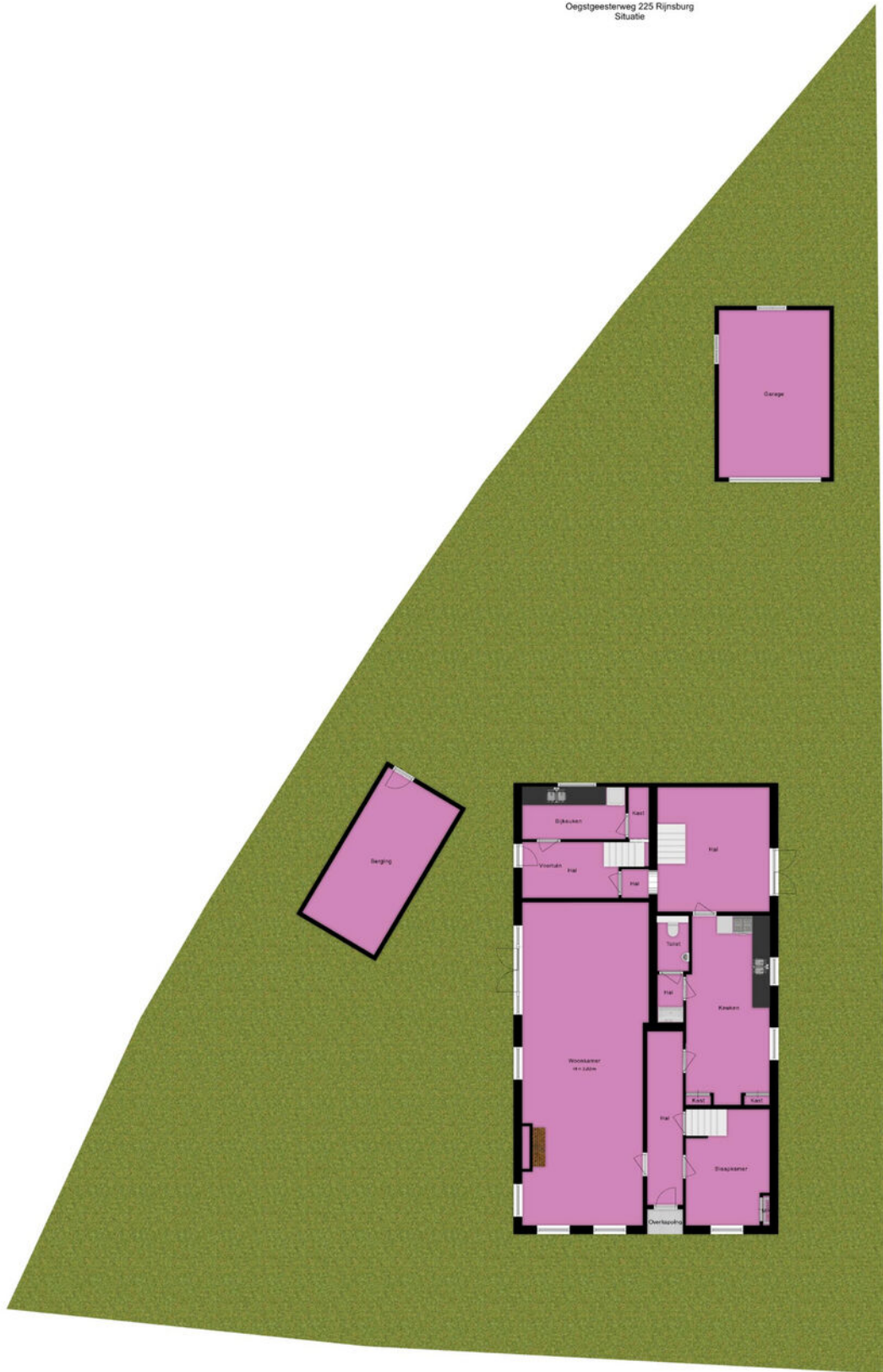


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Oegstgeesterweg 225 Rijnsburg
Situatie



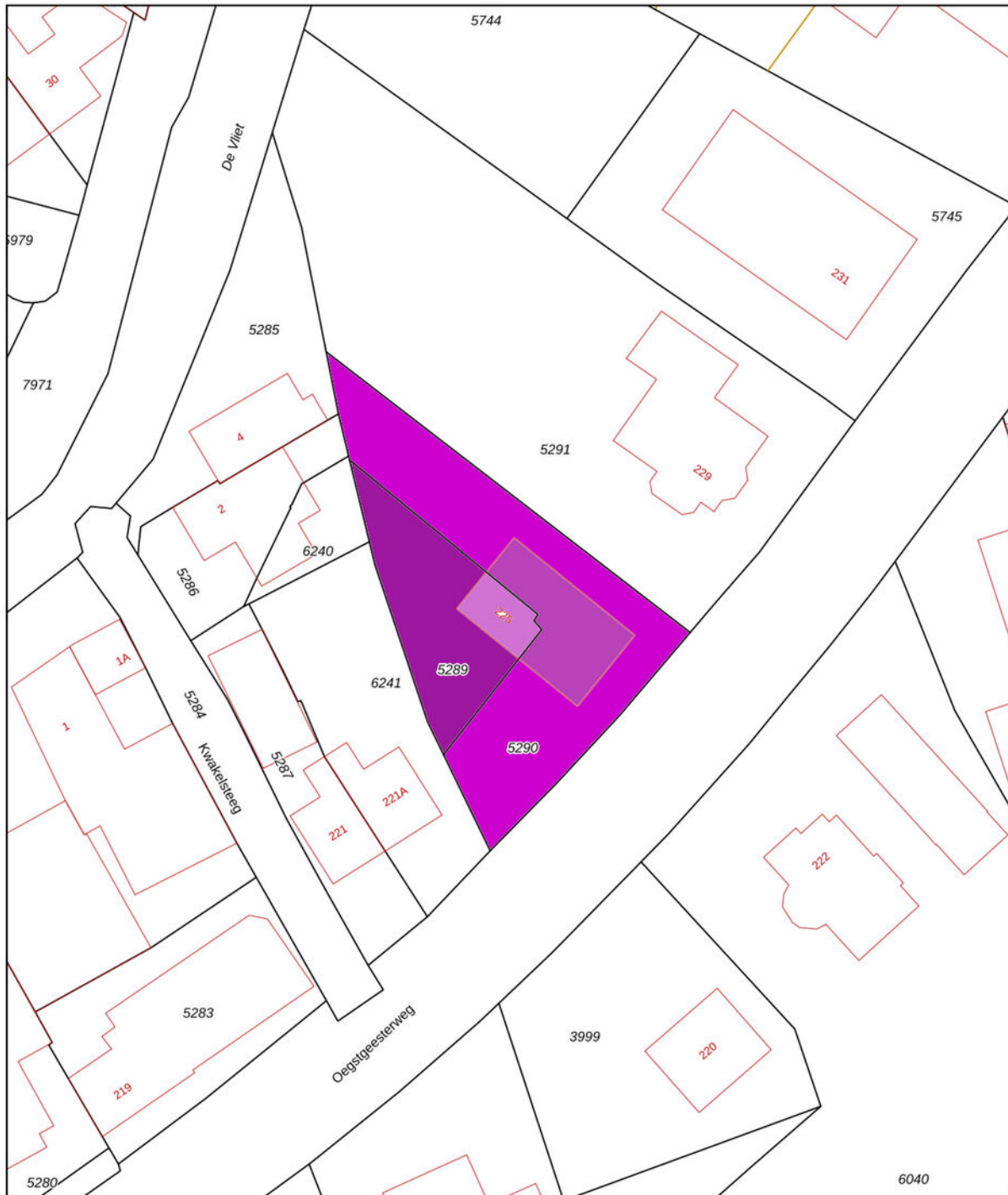
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



KADASTRALE KAART - OEGSTGEESTERWEG 225

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rijnsburg
 Sectie B
 Perceel 5290



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juli 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KENMERKEN - OEGSTGEESTERWEG 225

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1909

MATEN OBJECT

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	797 m ³
Perceel oppervlakte	718 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	231 m ²

DETAILS

Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	C.v.-ketel, gaskachels, open haard
Bouwjaar CV ketel	2010
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Vrijstaand steen

TUIN

Tuin	Tuin rondom
Tuin diepte (cm)	undefined cm
Tuin breedte (cm)	undefined cm
Hoofdtuin	Tuin rondom
Positie	
Kwaliteit	Verzorgd

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Verkoop proces:

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

- Royementskosten verkoper

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten

voor rekening van koper.

- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het invoeren van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd.

Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport.

Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

- Meetinstructie

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

- Toestemming AVG

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze

overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.


-Energie label

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.



**JEROEN
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**BOB
DE BRUIN**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**MARTIJN
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**NIELS VAN
STEIJN**

KANDIDAAT MAKELAAR



**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**

ASSISTENT MAKELAAR



**ANNEMARIE
LEEUVENBURG**

ASSISTENT MAKELAAR



**MELISSA
KUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**DEWI HARTEVELD-
GUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FLEUR
SUVAAL**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**LENETTE
PASSCHIER
-BAX**

ADMINISTRATIEVE DUIZENDPoot



**GWEN
ZONNEVELD**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**JORIS
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST



**FRANCIS
DUYVESTIJN**

MEDIA SPECIALIST



SUSANNE
OUWEHAND

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



RICK VAN DER
SCHANS

HYPOTHEEK ADVISEUR



SHELL
PUT

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN



BIANCA
SLOOTWEG

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN

WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts
& Bob de Bruin*

Geurts

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK
VOOR EEN GRATIS
ORIËNTATIEGESPREK**

Erkend Financieel Adviseur

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ info@geurtshypotheken.nl



WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL



KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl



GEURTSMAKELAARS.NL