

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

A++++



MOLENEIND 35 36-37, RIJNSBURG

VRAAGPRIJS € 1.995.000 K.K.



BOUWJAAR
1650



AANTAL SLAAPKAMERS
6 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
518 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Uniek! Een zeer royale en luxe monumentale boerderij uit 1650 met nog originele details alsmede een energielabel A. Een bijzondere woning tot in de puntjes verbouwd, verduurzaamd en gunstig gelegen! Tevens is het mogelijk de naastgelegen garage nog om te bouwen naar een woning! Laat u dan ook volledig verrassend door al het moois wat deze woning u te bieden heeft.

Ben jij op zoek naar een volledig gerestaureerde en gemoderniseerde, zeer unieke en goed geïsoleerde, voorzien van balansventilatie met warmte-terugwin-installatie monumentale woonboerderij met een uiterst charmant karakter waar je jaren met plezier kunt wonen? In deze rustige buurt staat een indrukwekkende boerderij te koop, waar luxe niet schaars is en je met een groot gezin royaal kunt leven. De oude boerderij stamt uit de zestiende eeuw en bevat nog vele karakteristieke elementen. Je bent werkelijk van alle gemakken voorzien en kunt direct genieten van deze imposante woning vanaf het moment dat je intrekt. De locatie biedt veel privacy en leefruimte, maar je kunt gemakkelijk wandelend naar het centrum van Rijnsburg. Met tien minuten rijden kun je uitwaaien op het strand van Katwijk en ook de grote steden of het centrum van Leiden zijn makkelijk te bereiken door middel van de A44.

De indeling is als volgt:
Bij binnenkomst in de fraaie hal merk je direct dat dit een bijzonder pand is. De hal is zeer licht en riant, bevat originele details en heeft drie vaste kasten inclusief

meterkast. Over de gehele begane grond ligt er vloerverwarming onder de elegante, hardstenen tegels. Aan de rechterzijde van de hal kun je middels een korte trap de 'opkamer' bereiken, waar nu een stijlvol kantoor van gemaakt is. Deze bevat grote ramen met een zeer groen uitzicht, waardoor werken hier geen straf is. Naast dit kantoor zit een wc en een kleine keuken met 4-its gaskookplaat, vaatwasser en een combi-oven. Direct achter de hal is er een royale eetkamer met originele vaste kasten, waar vroeger een bedstee plaatsvond. Deze dienen nu als opbergruimte. Ook is er in deze kamer een bijzondere openhaard geplaatst. Middels de eetkamer heb je toegang tot de authentieke Kruisgewelven kelder uit de 16e eeuw met waterput. Wellicht kan van deze kelder de utlieme wijnkelder gemaakt worden. Achter de eetkamer vind je de moderne woonkeuken, welke een lust voor het oog is voor elke kookliefhebber. Deze is uitgerust met een 7-pits gasfornuis met wokbrander van Smeg, welke ook twee ovens en warmhoudkasten bevat. Daarnaast bevat de keuken een kookeiland en diverse inbouwapparatuur, zoals een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, heet waterkraan, combimagnetron, afzuigkap en veel werken kastruimte. Tussen de keuken en de woonkamer is er nog een hal met een trap naar de eerste etage en een zeer ruime en stijlvolle toiletruimte met wastafel in meubel. Achter de hal vind je de zeer riant woonkamer, welke je betreedt middels de twee bijzondere kloosterdeuren. Met oorspronkelijke details van de koeienstal van vroeger, heeft deze

woonkamer een charmante en warme sfeer. In het midden van de ruimte is er een doorkijk gashaard geïnstalleerd, waarmee de kamer als het ware in twee gedeeltes is gesplitst. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de achtertuin, welke je middels vijf dubbele, openslaande deuren kunt betreden. De achtertuin is ruim en loopt van de zijkant door tot achter de woning. Er zijn twee gazonnen. Er is een irrigatiesysteem met eigen grondwaterput voor de hele tuin, een custom made veranda en een kleine werkplaats in de voormalige wagenschuur. Achter de woning is er nog een zeer ruime kas, waar je je eigen groenten en fruit zou kunnen verbouwen.

Op de eerste etage is er een ruime overloop welke bijna over de gehele lengte ligt. Tegenover de trap zijn er drie vaste kasten. De hal is zeer licht vanwege de imponerende ramen, welke uitzicht geven op de tuin. Aan de linkerzijde is er een slaapkamer, een waskamer met keukenblok, en de masterbedroom aan het einde van de hal. Deze slaapkamer heeft een chic karakter en bevat een aangrenzende badkamer. Het plafond is extra hoog en bevat een nostalgisch uilengat in de nok. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een inloopdouche met twee stortdouches, een vrij hangend toilet, een elegant bad en een wastafelmeubel met dubbele wasbak. Aan de andere kant van de trapopgang is er nog een slaapkamer met vaste kasten, een tweede badkamer met inloopdouche met dubbele stortdouche, toilet, een ligbad en een dubbele wastafel. Ook deze badkamer

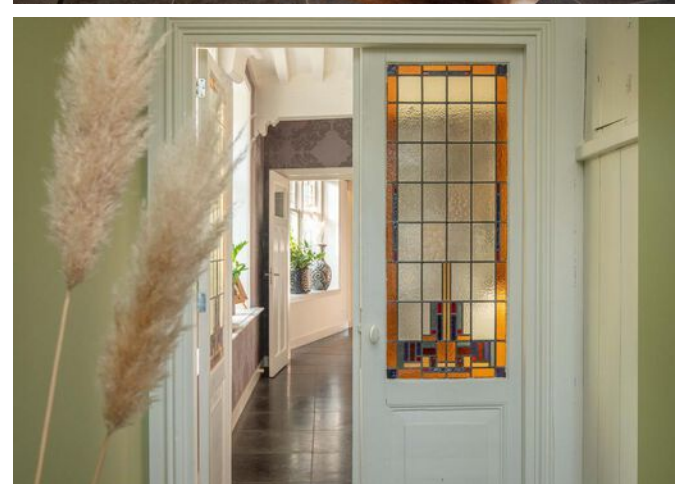
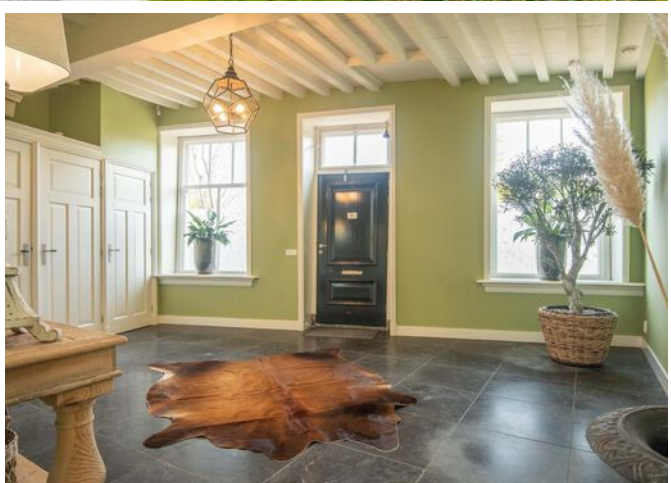
heeft vloerverwarming. Aan de voorzijde van de woning zijn er nog twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de linkerzijde bevat een inloopkast en de slaapkamer aan de rechterzijde kijkt uit op de achtertuin. Tussen deze slaapkamers is er nog een hal met een trapopgang naar het kantoor, wat hier direct onder ligt.

Op de tweede etage is er nog een zeer ruime bergzolder, bijna over de volledige lengte van de woning. Je bereikt deze middels een vaste trap naast de masterbedroom en via de inloopkast in de slaapkamer aan de voorzijde.

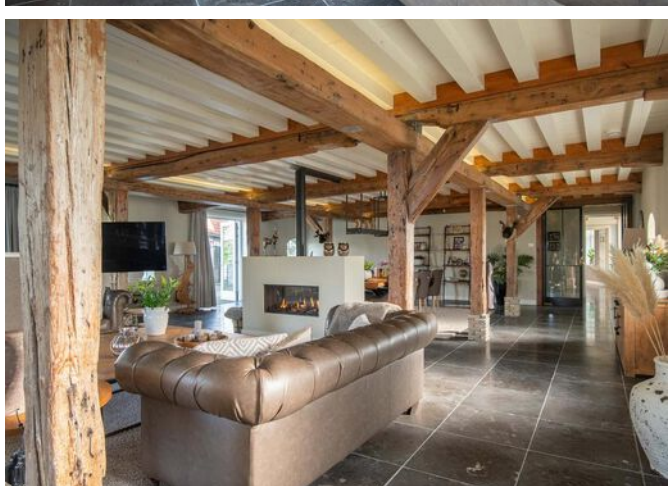
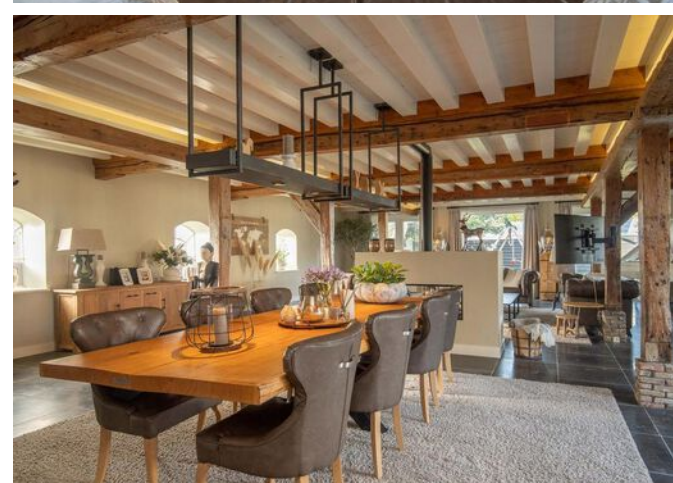
Bijzonderheden:

- Er is een vergunning voor het maken van een carport naast wagenschuur
- Rijksmonument welke tussen 2006 en 2021 volledig gerestaureerd en gemoderniseerd is. Vergunningen aanwezig.
- Vele originele details, waaronder de bijzondere Kruisgewelven kelder, zijn behouden
- Volledig beveiligd met camerasysteem, alarmsysteem met paniekknoppen
- Maar liefst 518 m2 woonoppervlakte
- 29 zonnepanelen
- Twee elektrische boilers
- parkeer gelegenheid voor minimaal 3 auto's
- Aparte opgang mogelijk naar het kantoor
- Meerdere eigen parkeerplaatsen
- Op loopafstand van het centrum
- Riolering in de straat volledig vernieuwd alsmede nieuw straat aanleg

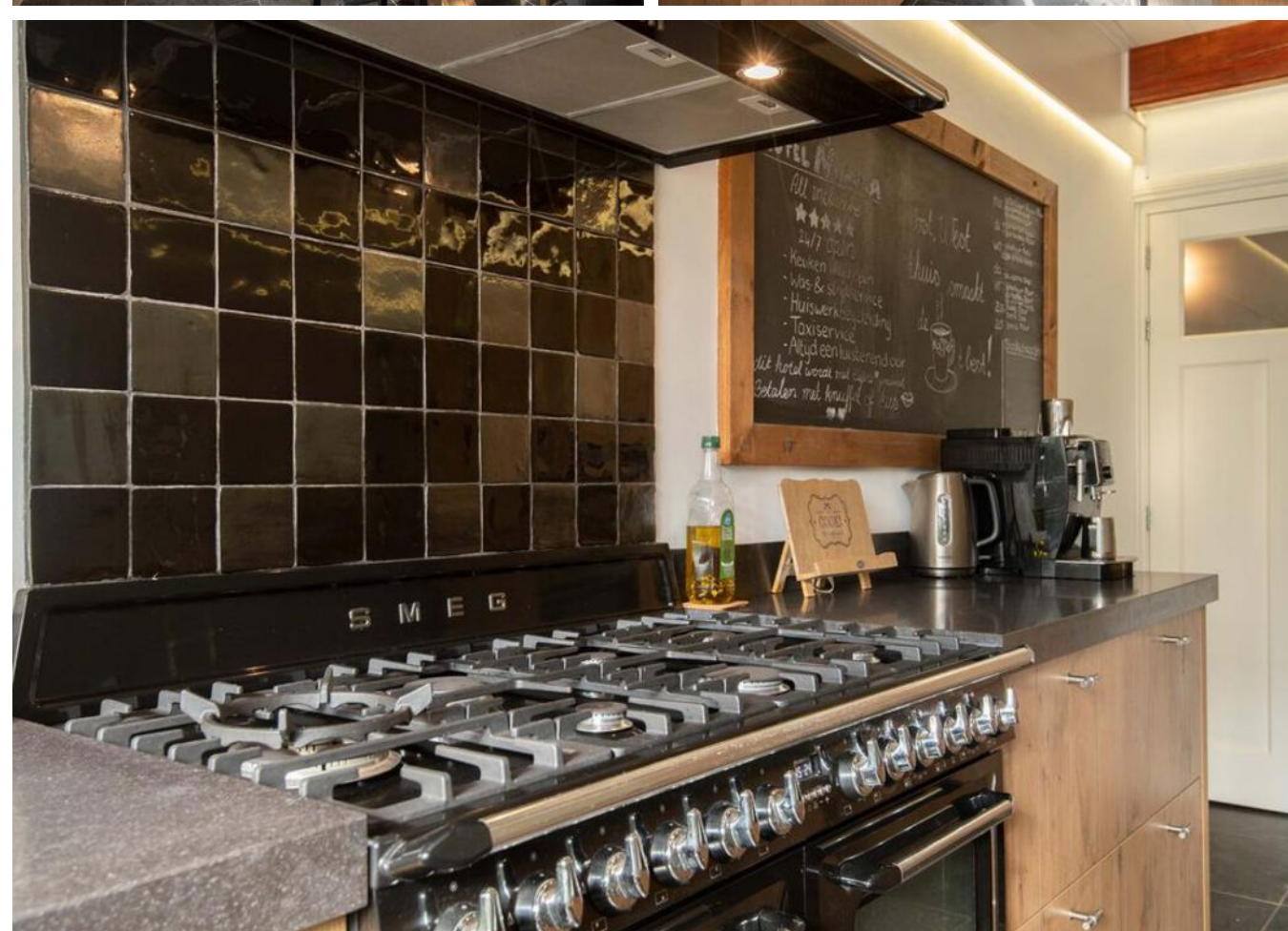
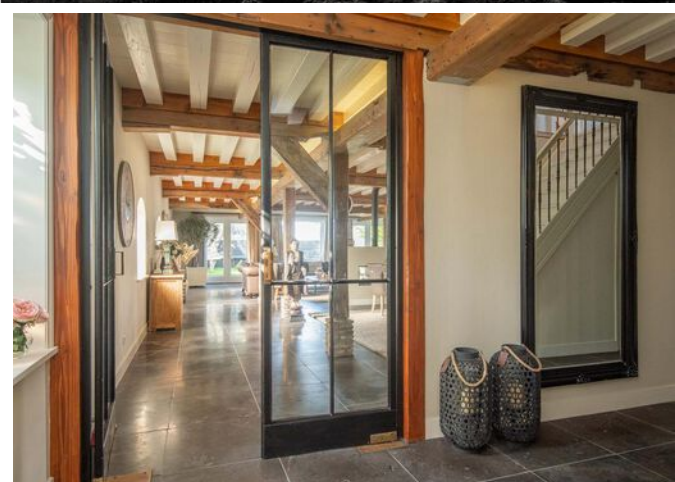




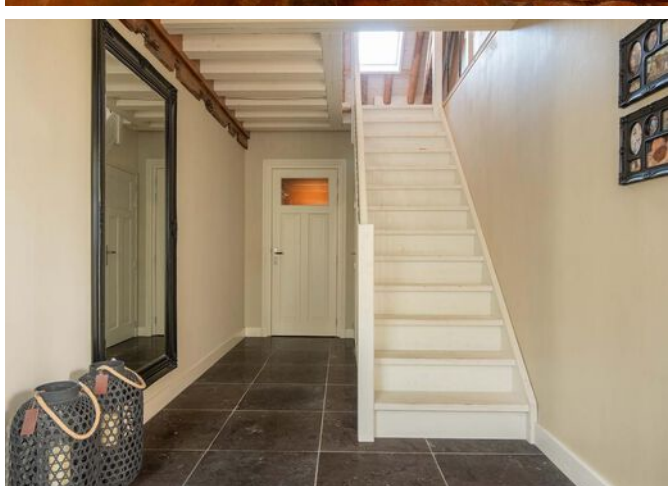
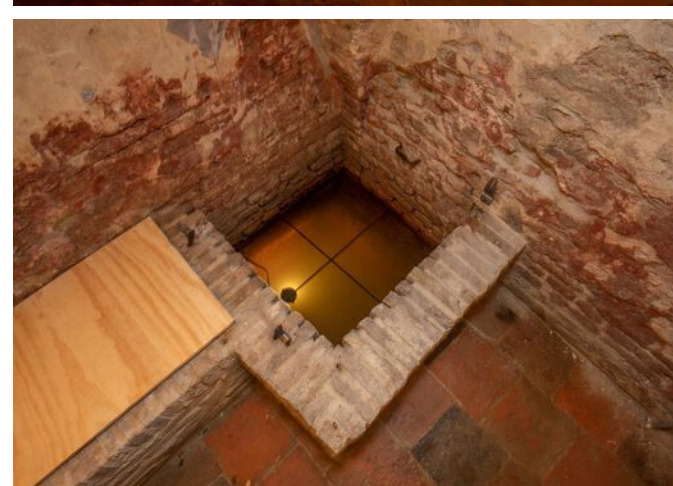
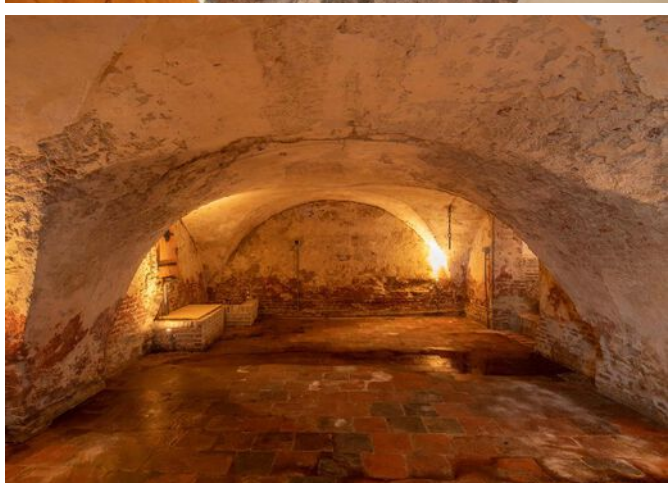
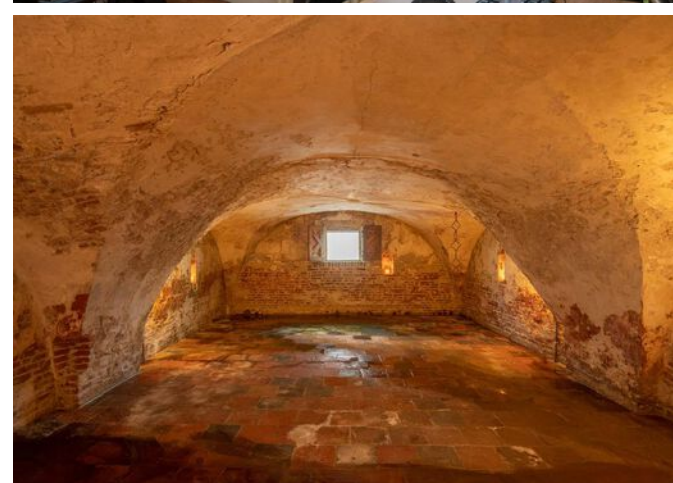
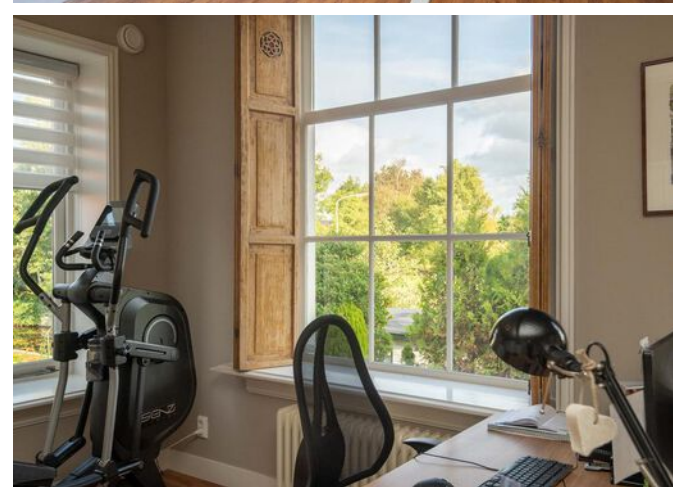
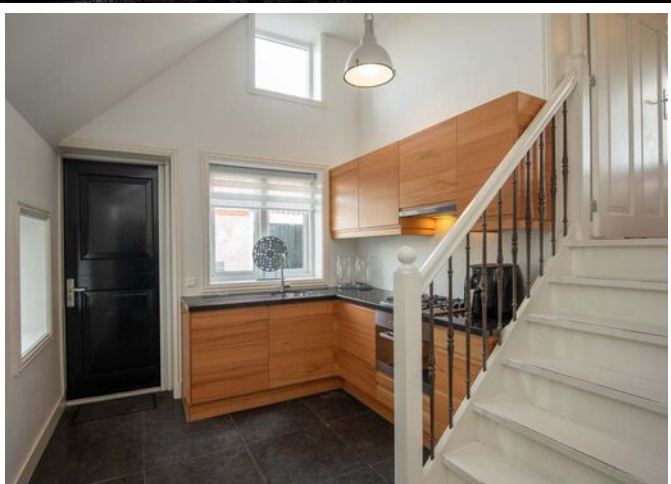


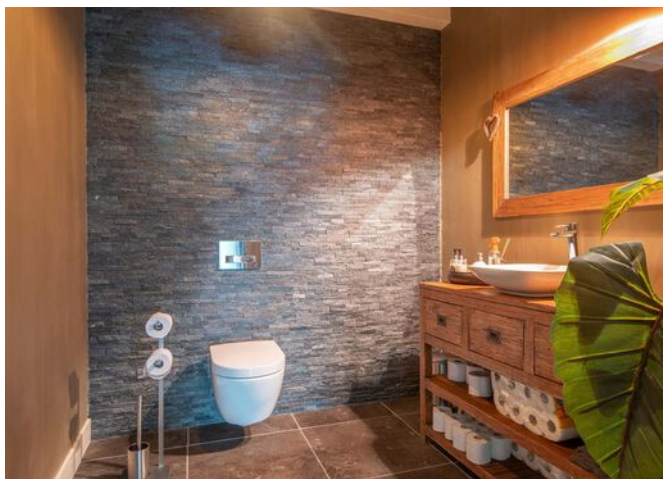




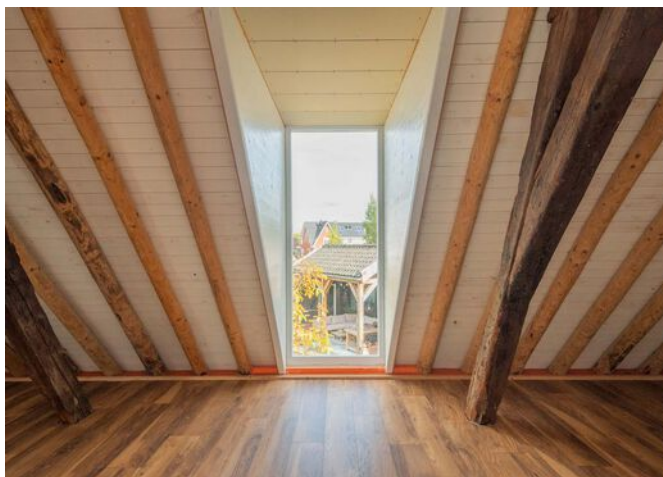
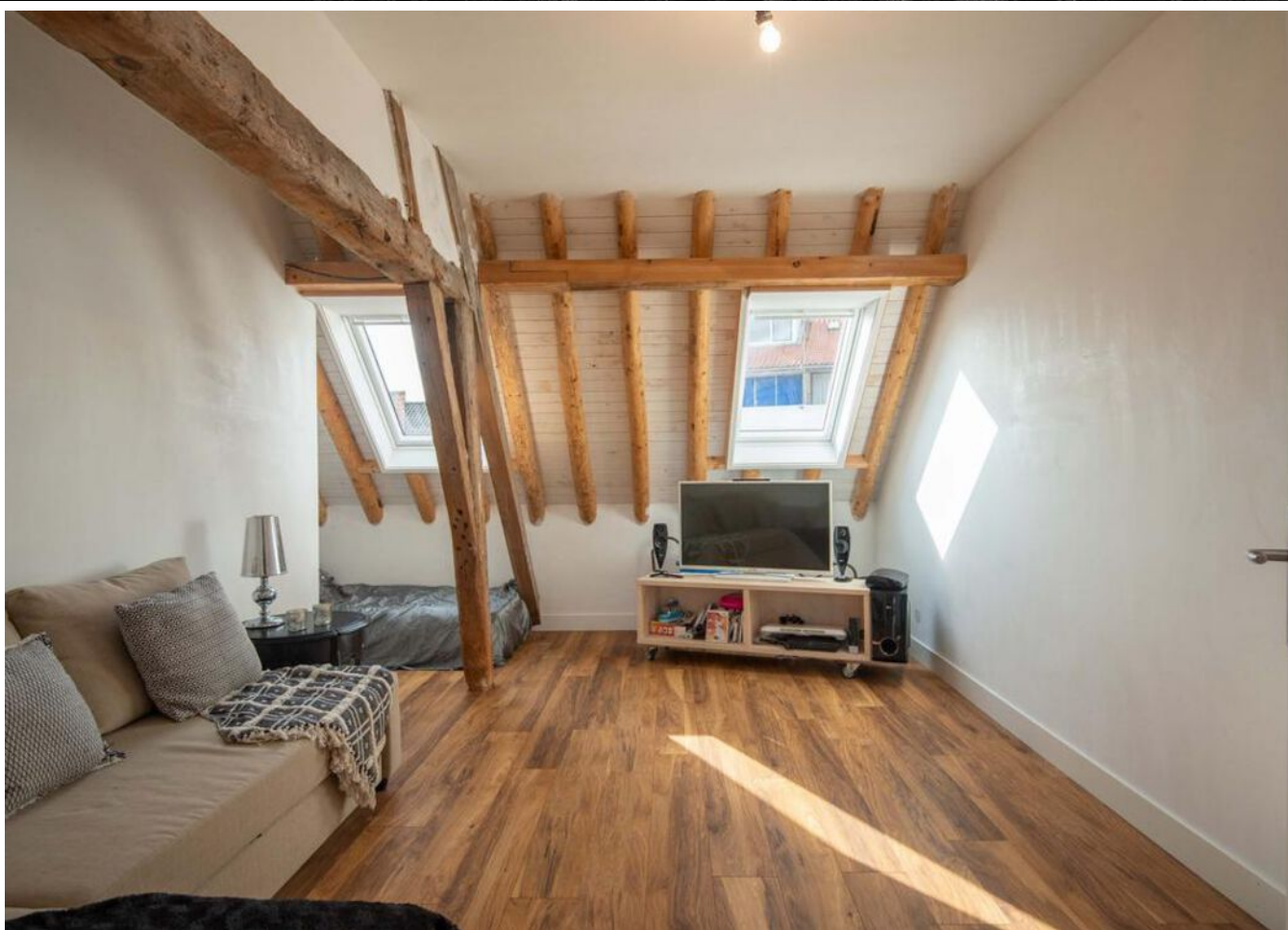


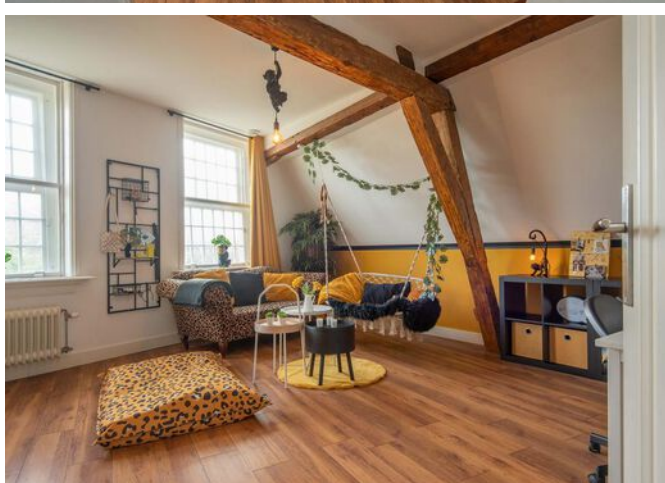
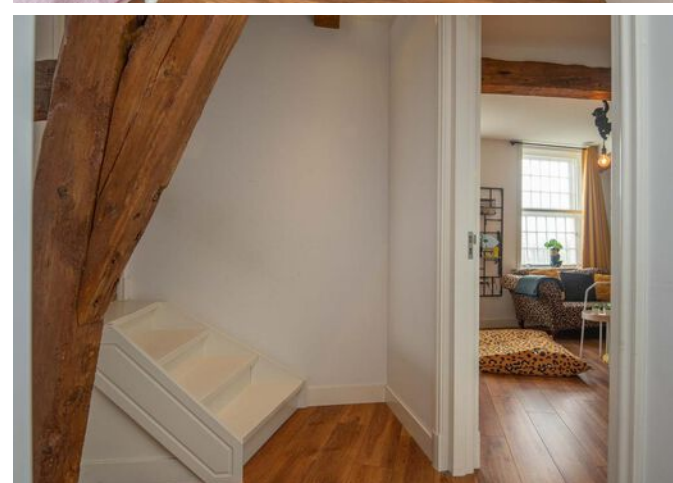
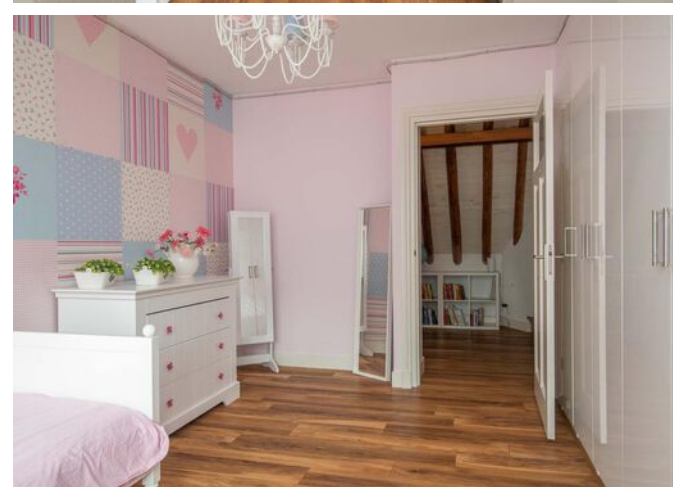




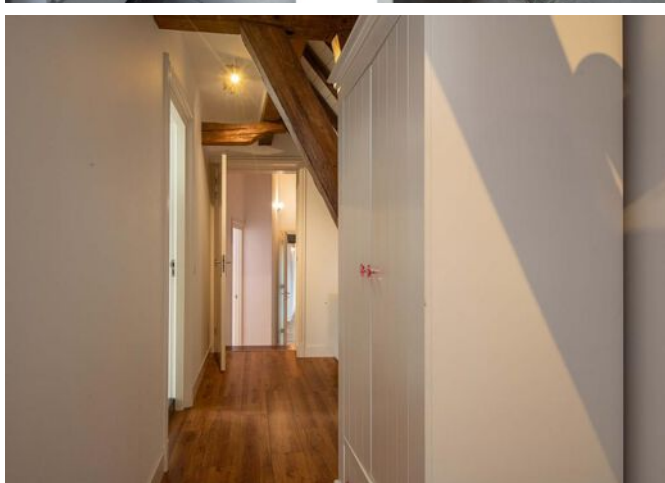
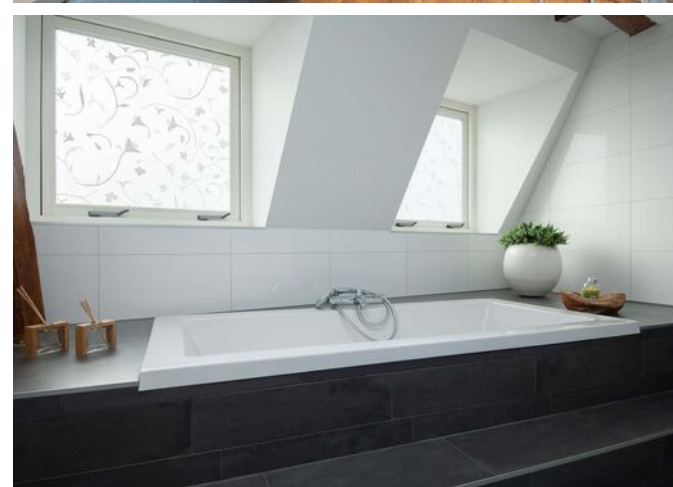
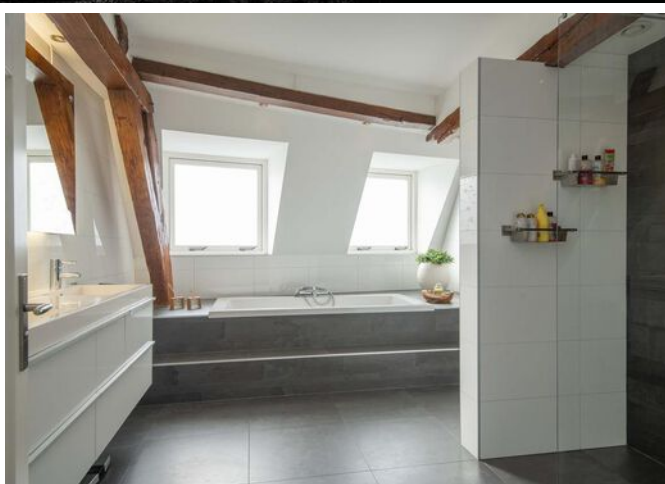


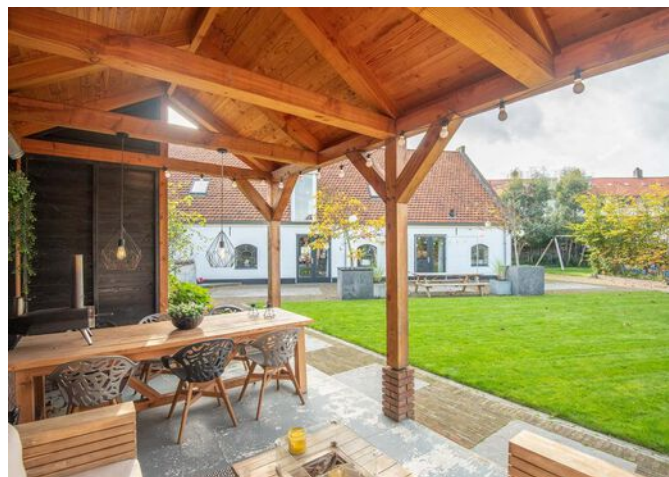














PLATTEGROND



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.agruisgrondmedia.nl

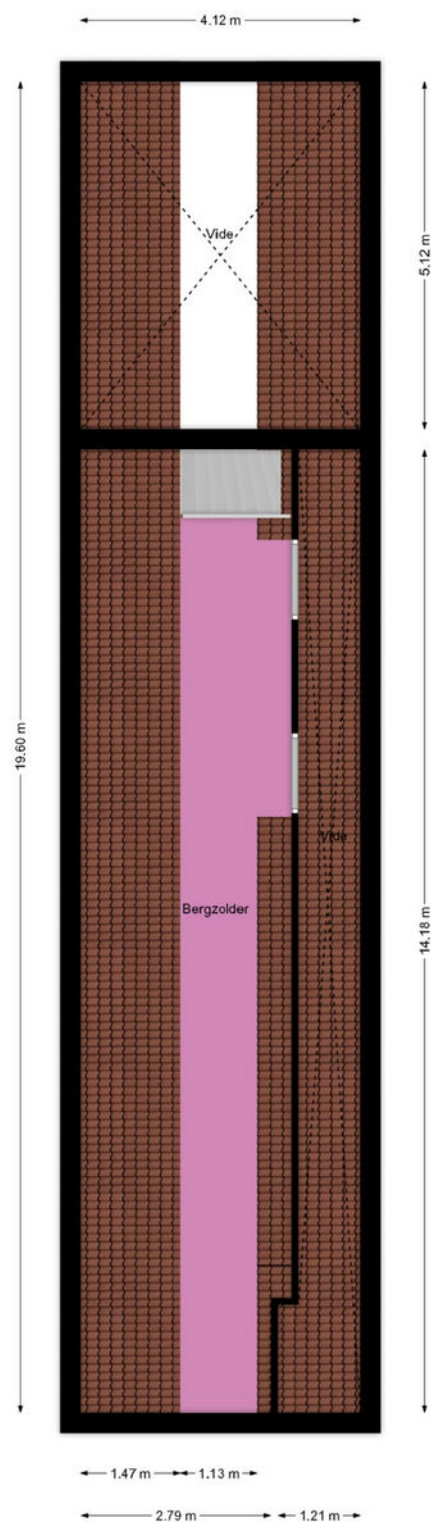
PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de grootste 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

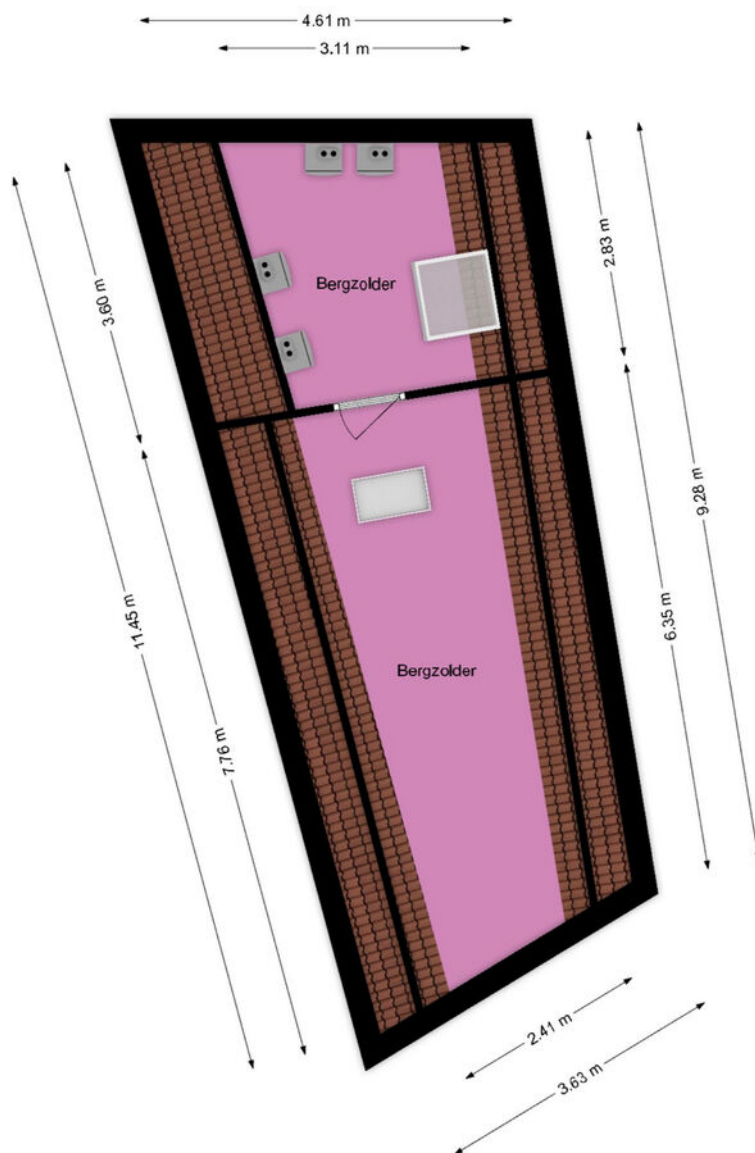
Moleneind 35-36 Rijnsburg
Zolder 1



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

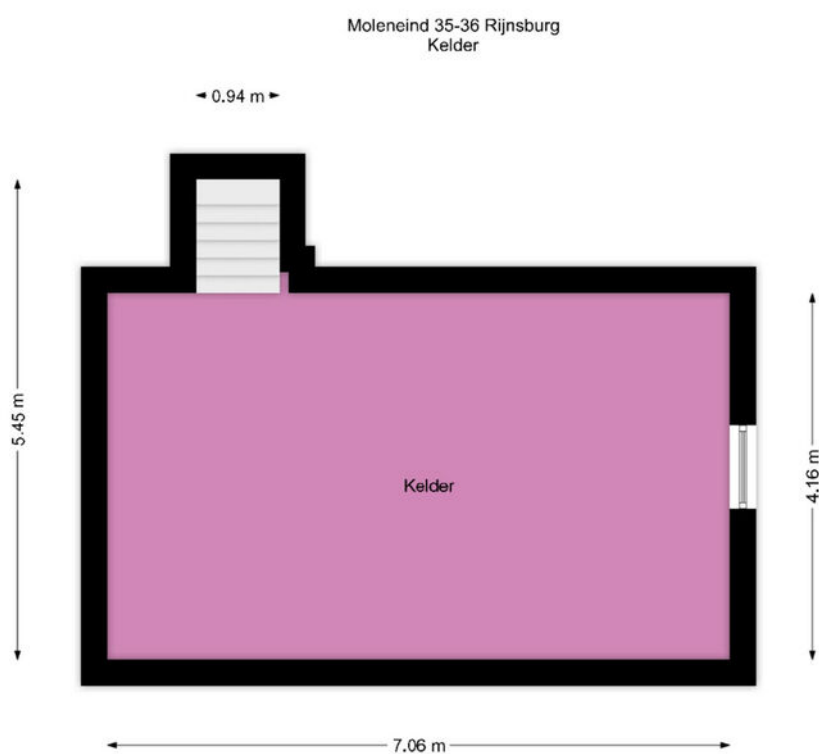
PLATTEGROND

Moleneind 35-36 Rijnsburg
Zolder 2



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

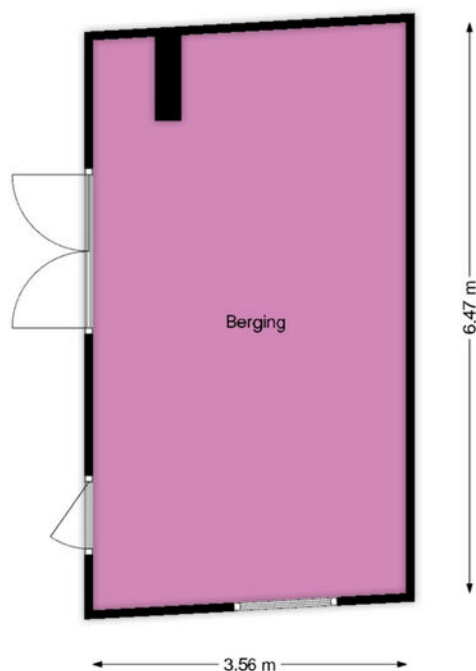
PLATTEGROND



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

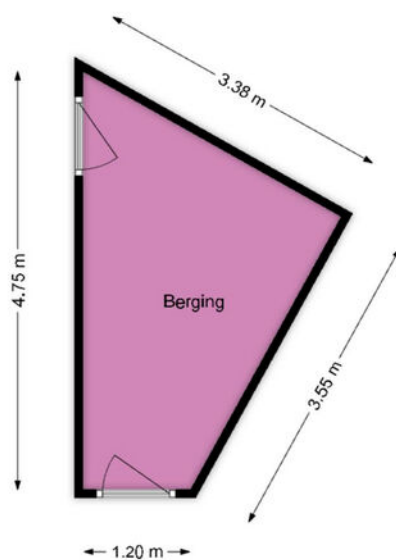
Moleneind 35-36 Rijnsburg
Berging



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

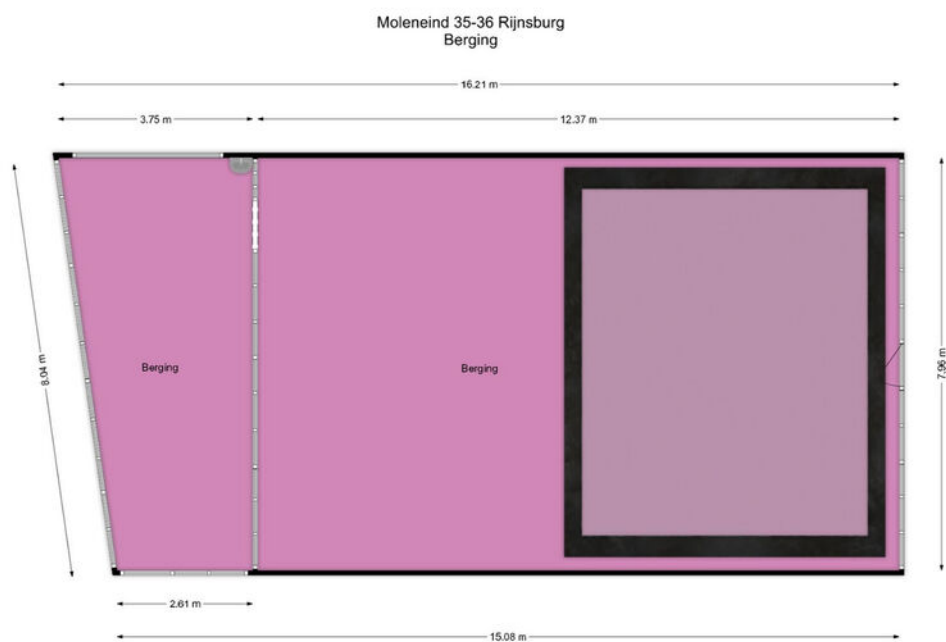
PLATTEGROND

Moleneind 35-36 Rijsburg
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



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

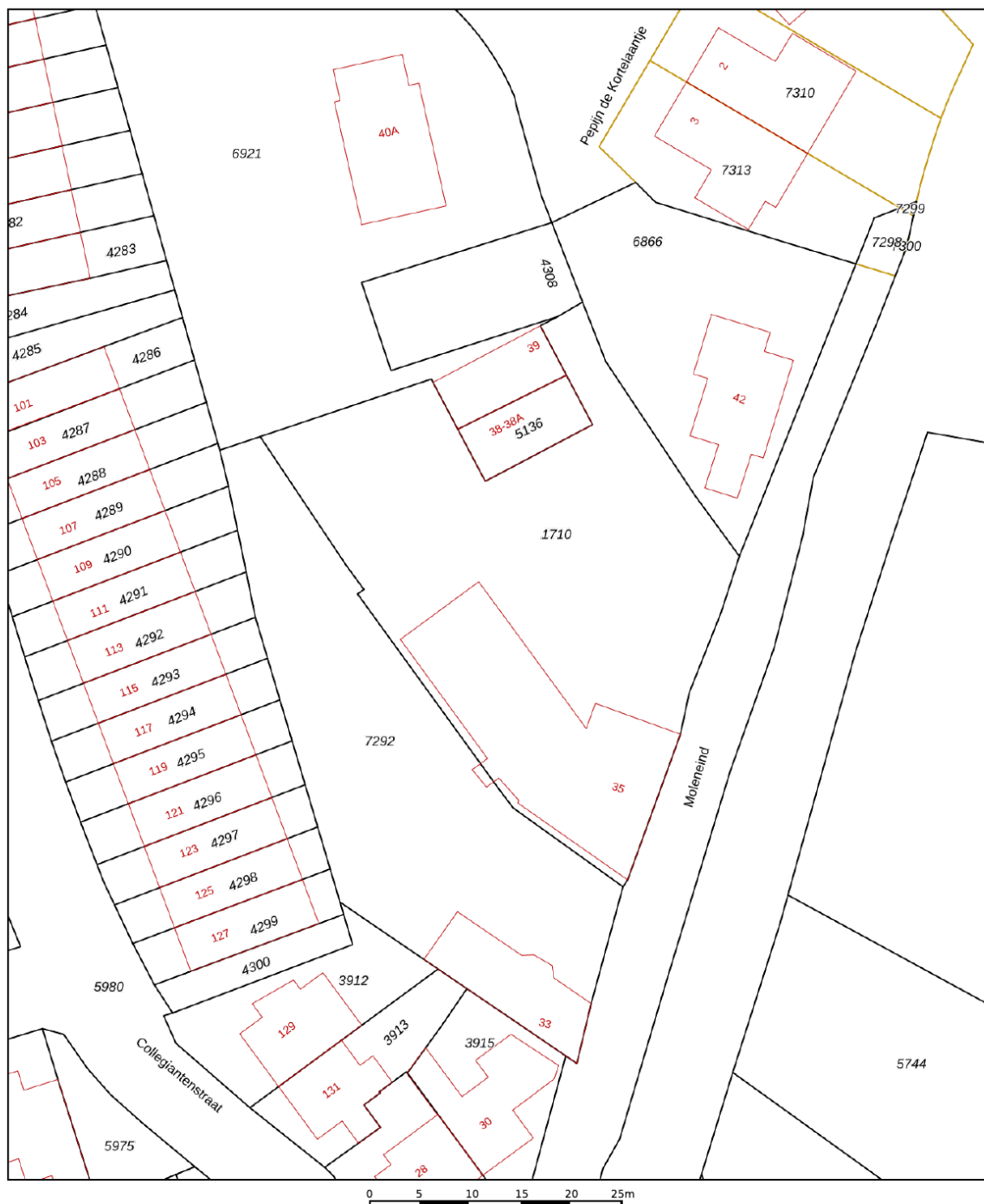
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART - MOLENEIND 35 36-37

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenend 35



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente: Rijnsburg Sectie: B Perceel: 1710	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2021
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 - MOLENEIND 35 36-37

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1650

MATEN OBJECT

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Inhoud woning	2107 m ³
Perceel oppervlakte	1290 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	518 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Bouwjaar CV ketel	2022
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

TUIN

Tuin	Tuin rondom
Tuin diepte (cm)	
Tuin breedte (cm)	
Hoofdtuin	Tuin rondom
Positie	
Kwaliteit	Fraai aangelegd

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 DUIZENDPOT



**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



HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl



GEURTSMAKELAARS.NL



