

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



RIJNSBURGERSINGEL 46, LEIDEN

VRAAGPRIJS € 650.000 K.K.



BOUWJAAR
1878



AANTAL SLAAPKAMERS
2 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
113 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Wonen in het hart van Leiden, aan de singel, alles op loopafstand en een uniek uitzicht direct op molen de Valk? Spreekt dit je aan? Dan is dit zonnige sfeerhuis aan de Rijnsburgersingel 46 zeker een bezichtiging waard!

Deze charmante woning beschikt over een ruime woonkeuken, een verrassend ruime woonkamer op de eerste verdieping, twee slaapkamers en een nette badkamer. Vanuit de woning kijk je uit over de singel en de bekende molen, wat zorgt voor een bijzonder en typisch Leids uitzicht.

De woning is gelegen op een mooie locatie aan de rand van het centrum van Leiden. Op loopafstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, restaurants, musea en natuurlijk de gezellige grachten waar Leiden bekend om staat. Ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting onder andere Den Haag, Amsterdam en Schiphol zijn goed bereikbaar.

Ben jij nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neem dan snel contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de zonnige voortuin, gelegen op het zuidoosten, bereik je de entree van de woning. In de hal bevindt zich de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkeuken.

De woonkeuken is ruim opgezet en heeft dankzij de grote raampartijen aan de

voorzijde een prettige lichtinval. Vanuit de woonkeuken heb je een mooi uitzicht over de singel en de molen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken met kookeiland. De keuken is netjes afgewerkt en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi stoomoven, combimagnetron, gasfornuis, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Vanuit de keuken bereik je het toilet met fonteintje en de aansluiting voor de wasmachine. Vanuit hier is tevens de kleine achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de verrassend ruime woonkamer. De ruimte is voorzien van een sfeervolle gashaard met elektrische ontsteking en ook hier geniet je van het uitzicht over de singel en de molen.

Aan de achterzijde bevindt zich het ruime, tweede toilet met fonteintje.

Tweede verdieping

Hoge overloop met toegang tot twee slaapkamers, vliering en de badkamer met derde toilet.

Beide slaapkamers zijn van goed formaat en beschikken over een groot Velux dakraam. Eén van de slaapkamers beschikt daarnaast over een vliering. De andere slaapkamer is voorzien van een ingebouwde kast.

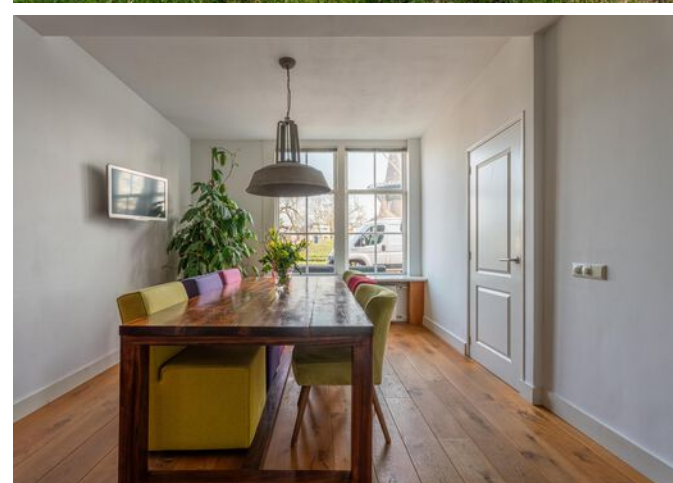
De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, dubbele

wastafel, toilet en een groot Velux dakraam met dubbel glas, wat zorgt voor prettig daglicht.

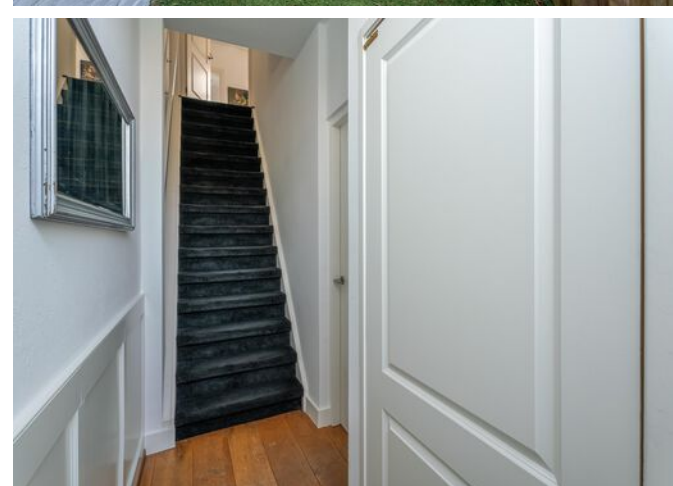
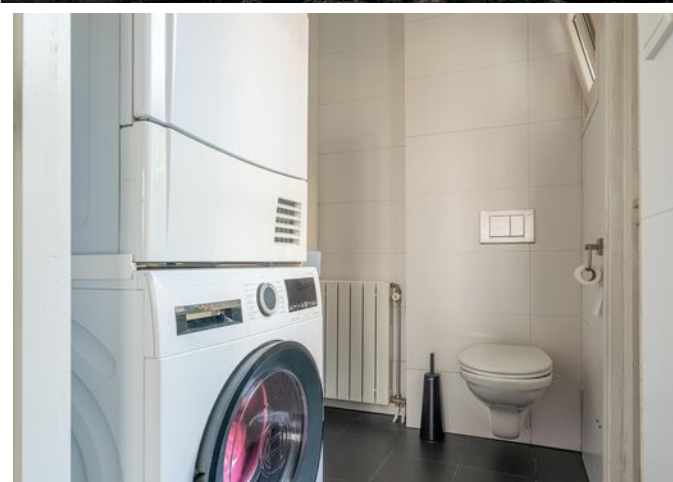
Bijzonderheden

- Gelegen in het centrum van Leiden én aan de singelparkroute
- Centraal station is op loopafstand
- Uitzicht op de singel en de karakteristieke molen de Valk
- Verkeer voor de woning is alleen bestemmingsverkeer
- Cv-ketel is van einde 2024
- Dak is aan de binnenkant geïsoleerd
- Twee slaapkamers
- Nette keuken en badkamer
- Energielabel D
- Goed onderhouden woning



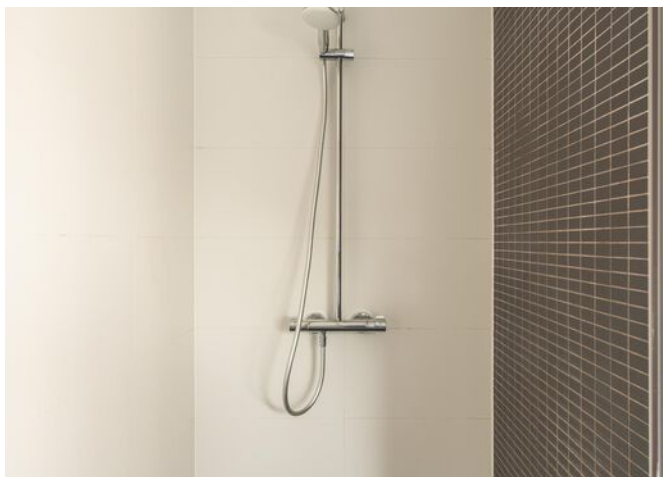








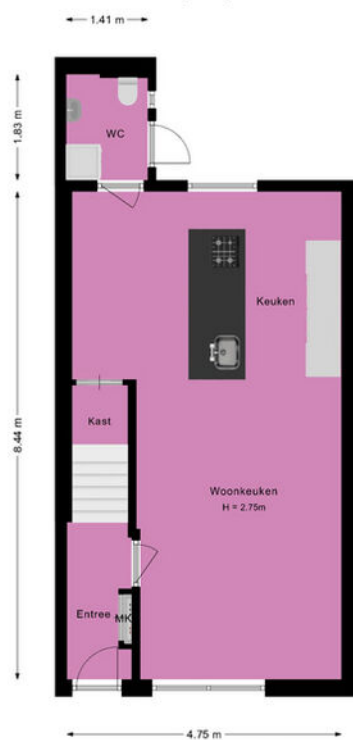






PLATTEGROND

Rijnsburgersingel 46 Leiden
Begane grond

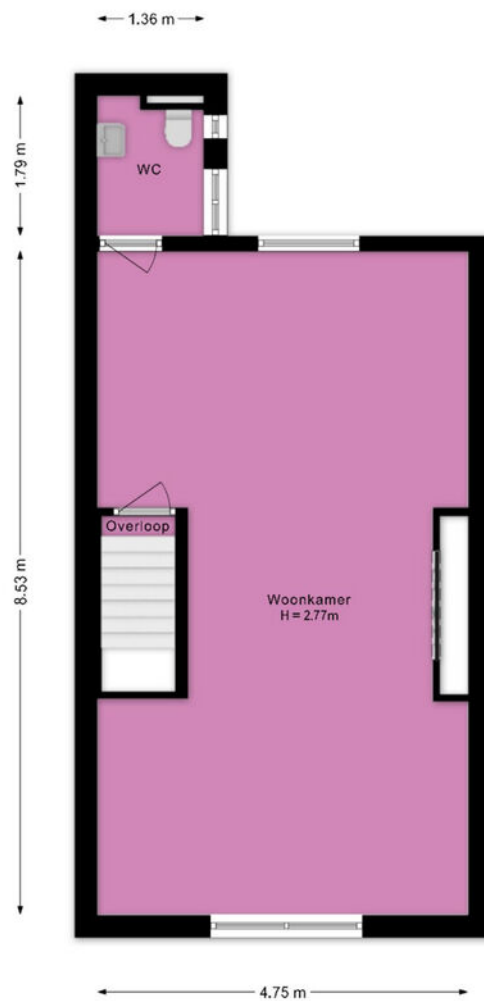


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Rijnsburgersingel 46 Leiden
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

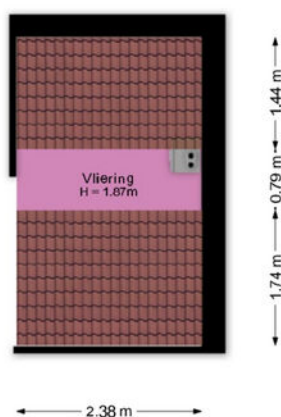


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Rijnsburgersingel 46 Leiden
Vliering

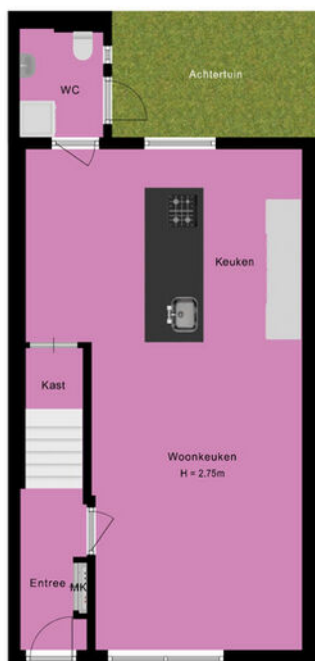


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Rijnsburgersingel 46 Leiden
Situatie



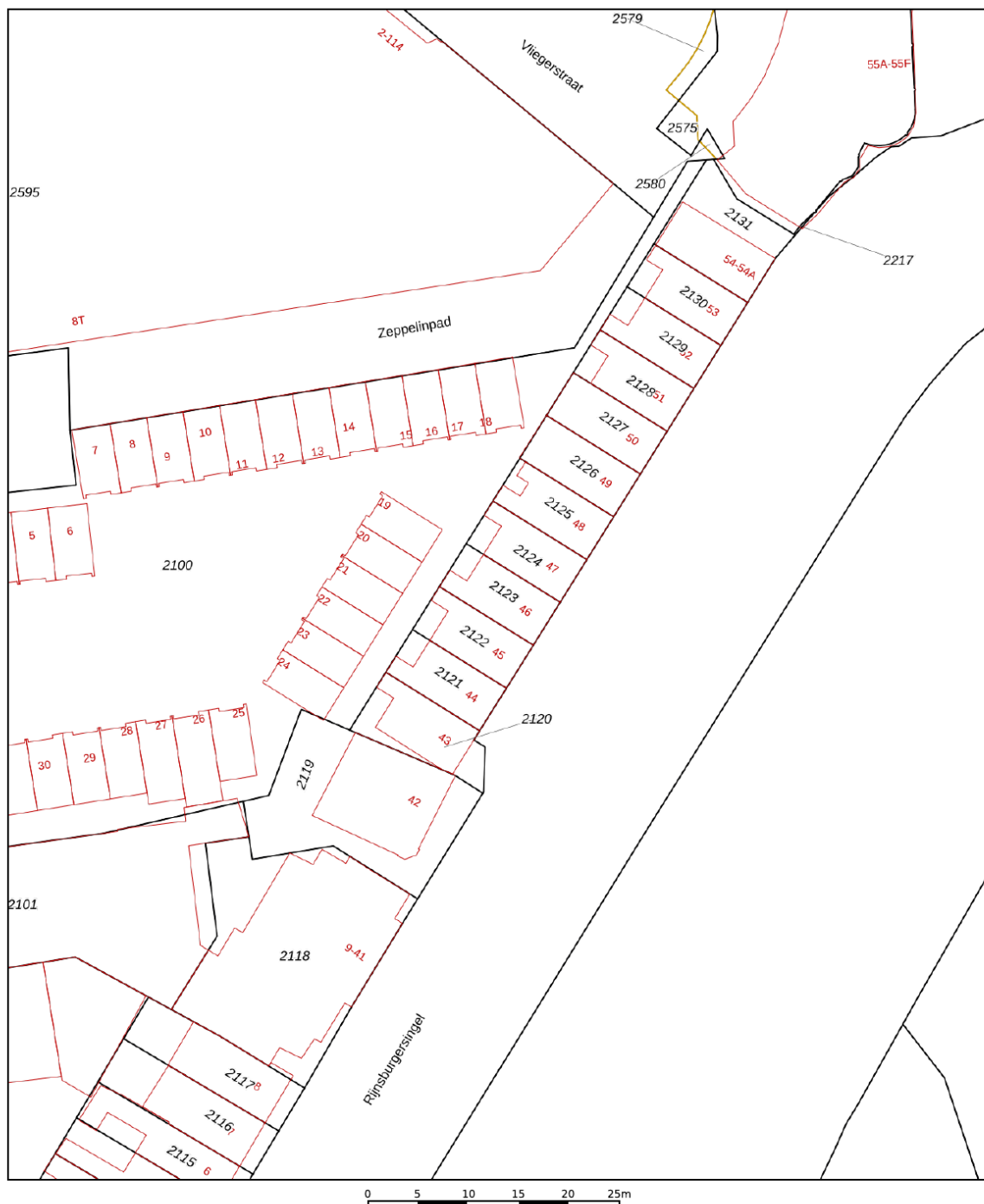
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



KADASTRALE KAART - RIJNSBURGERSINGEL 46

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts Makelaars



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden

Sectie L

Perceel 2123

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KENMERKEN - RIJNSBURGERSINGEL 46

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1878

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	443 m ³
Perceel oppervlakte	55 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	113 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	2024
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	

TUIN

Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	350 cm
Tuin breedte (cm)	213 cm
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noordwest
Kwaliteit	Normaal

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

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



**OLIWIA
JERZAK**

NVM MAKELAAR



**GWEN
ZONNEVELD**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FRANCIS
DUYVESTIJN**

MEDIA SPECIALIST



**JORIS
LANGEZAAL**

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