

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

D



OEGSTGEESTERWEG 277, RIJNSBURG

VRAAGPRIJS € 885.000 K.K.



BOUWJAAR
1911



AANTAL SLAAPKAMERS
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
206 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Unieke vrijstaande woning met historische charme en royale tuin aan vaarwater!

Gelegen op één van de mooiste plekjes van Rijnsburg vindt u deze unieke vrijstaande woning uit 1911, boordevol karakter en met een perceel van maar liefst 540 m². De woning is oorspronkelijk gebouwd in opdracht van de Leidse Gas- en Lichtfabriek en combineert klassieke details, zoals glas-in-loodramen en hoge plafonds, met moderne voorzieningen en veel lichtinval.

De ligging is ideaal: het centrum van Rijnsburg is op loopafstand te bereiken. Het strand van Katwijk, maar ook de binnenstad van Leiden bereikt u binnen 15 minuten fietsen en de uitvalswegen richting Amsterdam en Den Haag zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Nieuwsgierig geworden? Plan vandaag nog een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

Via de entree betreedt u de woning in een entree hal met moderne meterkast (2025 vernieuwd). De sfeervolle en ruime living valt op door de vele raampartijen, een hoog plafond met karakteristieke details, mooie glas-in-loodramen en een praktische vaste kast. De open keuken is functioneel ingedeeld en voorzien van alle gemakken. Denk aan een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, elektrische oven en vaatwasser. Perfect voor wie houdt van koken in een open en gezellige setting.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een prachtige serre, een lichte en uitnodigende ruimte met dakraam. De openslaande deuren naar de tuin en een extra loopdeur naar het terras zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten. Hier geniet u van het uitzicht over de lange, zonnige tuin die doorloopt tot aan het vaarwater. Dankzij de eigen steiger stapt u zo in uw sloep voor een ontspannen tocht over het water. De tuin is uitstekend onderhouden, biedt verrassend veel privacy en heeft meerdere zonnige zitplekken.

Terug in de woonkamer leidt een gang u naar de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, en naar twee tussenportalen met aan de voorzijde een multifunctionele ruimte met toegang tot buiten. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden ingericht als kantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede badkamer voorzien van een douche en toilet. Met een eenvoudige aanpassing kan de begane grond levensloopbestendig worden gemaakt. De begane grond is afgewerkt met een natuurstenen vloer voorzien van vloerverwarming, terwijl de serre beschikt over radiatoren.

Eerste verdieping:

De vaste trap brengt u naar de ruime overloop met dakraam. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne badkamer voorzien van een wastafel, toilet, inloofdouche met regendouche, vloerverwarming (op cv) en ook hier een dakraam. De verdieping telt vijf

slaapkamers, waaronder een ruime ouderslaapkamer voorzien van vaste kasten met een charmant torenkamertje én dakkapel. De overige slaapkamers zijn eveneens ruim en licht, deels voorzien van dakkapellen en vaste kasten. De gehele verdieping is netjes afgewerkt met een lamelparketvloer. De cv-installatie (Atag 2016, met boiler) bevindt zich in een vaste kast in de tweede grote slaapkamer.

Bijzonderheden

- Monumentale woning, aangewezen als gemeentelijk monument
- Bouwjaar 1911
- Prachtige karakteristieke elementen, zoals glas-in-loodramen en hoge plafonds
- 540 m² perceel met tuin aan vaarwater
- Begane grond volledig voorzien van dubbel glas; tweede verdieping deels dubbel glas en HR++
- Begane grond met natuurstenen vloer en vloerverwarming
- Op het dak geïnstalleerd zowel zonnepanelen als warmwaterpanelen
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen
- Eigen laadpaal voor elektrische auto's

Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

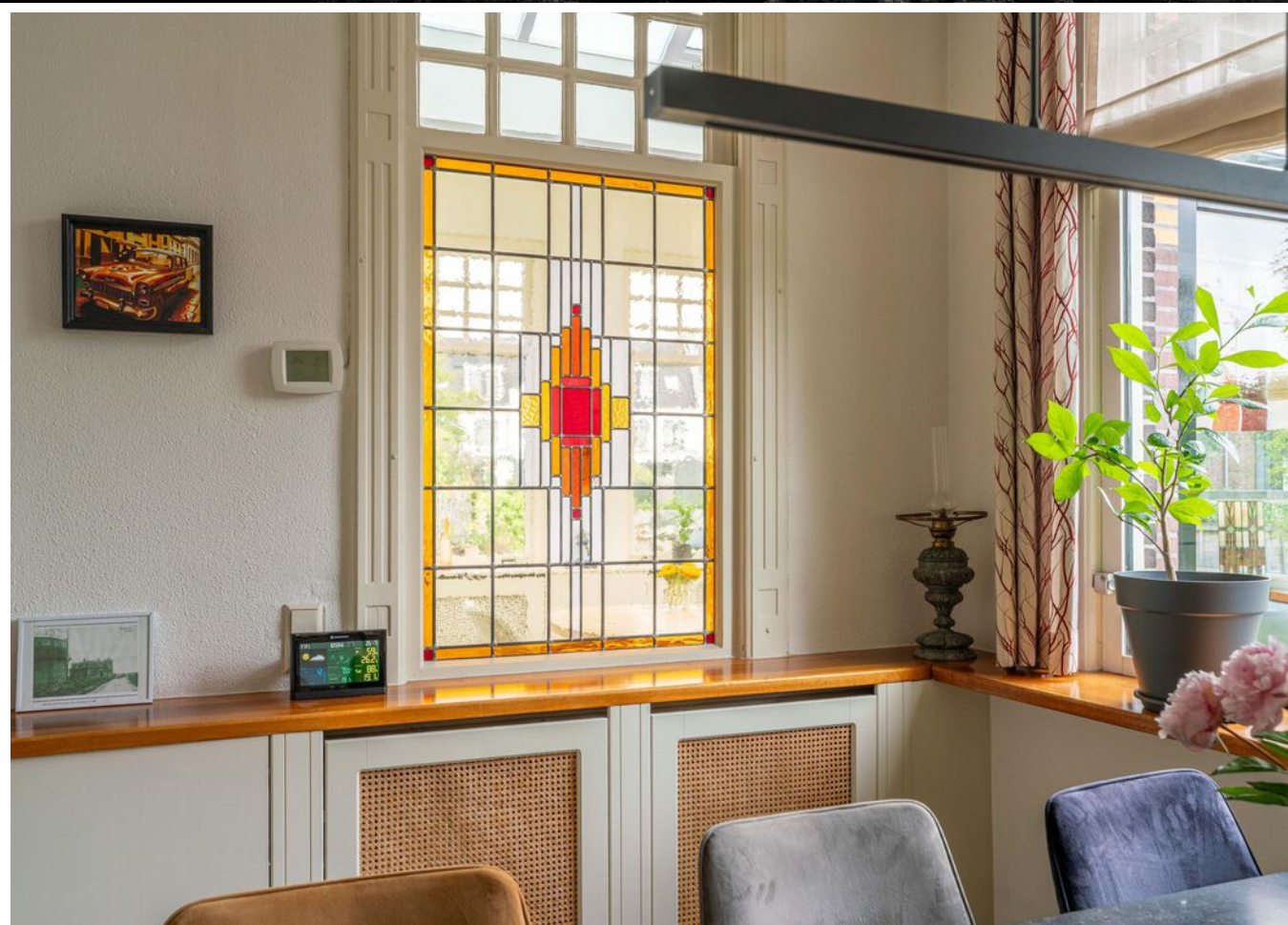
Gebruiksoppervlakte wonen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een

indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FOTO'S - OEGSTGEESTERWEG 277

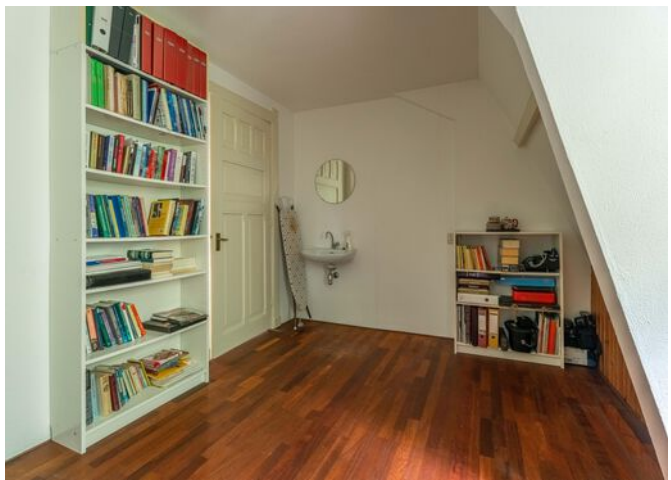
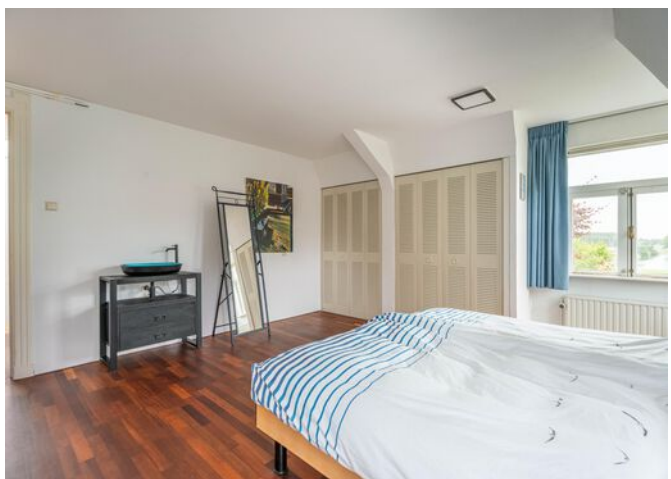




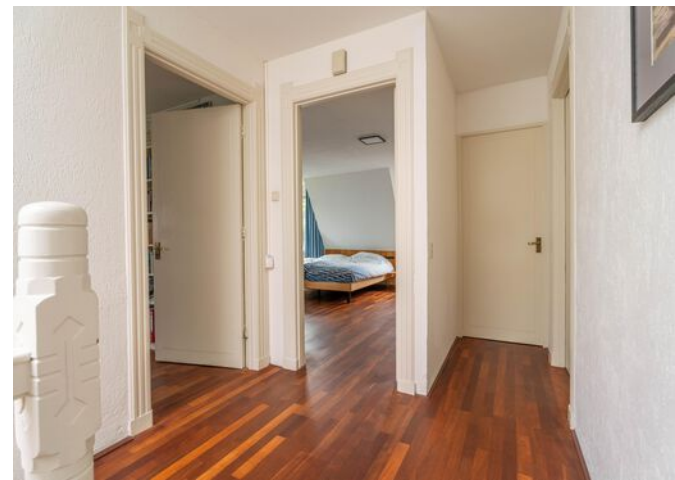
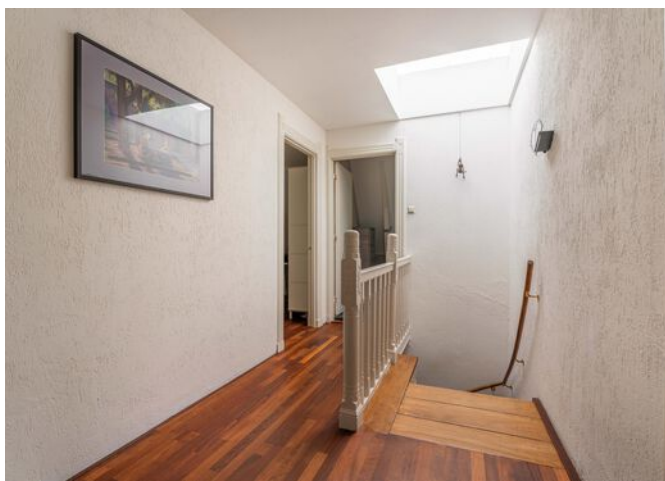
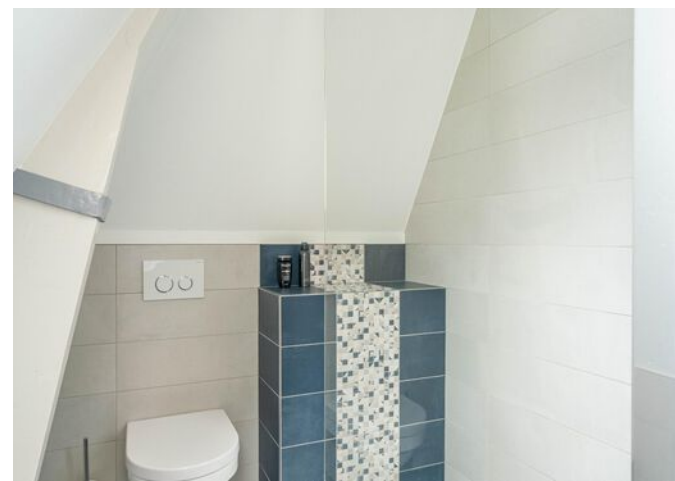












PLATTEGROND

Oegstgeesterweg 277 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

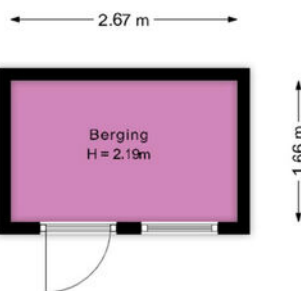
Oegstgeesterweg 277 Rijnsburg
1e verdieping



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 277 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



KENMERKEN - OEGSTGEESTERWEG 277

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1911

MATEN OBJECT

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	781 m ³
Perceel oppervlakte	540 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	206 m ²

DETAILS

Ligging	Aan water, in centrum
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV ketel	2016
Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout

TUIN

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

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



**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