

Voorhouterweg 56 2231 NG Rijnsburg



Makelaardij Van Wijk B.V.

Westeinde 10

2201 HA Noordwijk

T. 071-3619625

M. 0681169955

info@makelaardijvanwijk.nl

www.makelaardijvanwijk.nl

Omschrijving

Wonen waar rust, ruimte en comfort samenkomen.

Op een rustige en geliefde woonlocatie in het landelijke buitengebied tussen Voorhout en Rijnsburg, met een weids en vrij uitzicht gelegen, royale vrijstaande villa met multifunctioneel bijgebouw (thans in gebruik als gastenverblijf), schuurruimte, paardenboxen, bergingen, zonnige tuin, paardenwei en overige bijbehorende gronden. Een plek waar privacy vanzelfsprekend is en waar het buitenleven volop kan worden genoten. Ideaal voor paardenliefhebbers terwijl voorzieningen en dorpskernen van zowel Voorhout als Rijnsburg verrassend dichtbij zijn. Dit unieke object ligt op een perceel eigen grond van maar liefst 4.480 m² (ca. 2.619 m² woonbestemming en ca. 1.861 m² met bestemming Agrarisch-Glastuinbouw I).

De goed onderhouden villa is voorzien van centrale verwarming (villa en gastenverblijf aparte installaties), dak-/vloer-/muurisolatie, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, drie dakkapellen voor extra ruimte en daglicht, alarminstallatie en bliksembeveiliging. Verder gestuukte wanden/plafonds, natuurstenen vloer met vloerverwarming, ruime woonkeuken met bijkeuken, twee luxe badkamers en drie royale slaapkamers (met mogelijkheid tot een vierde).

Aan de voorzijde een fraai aangelegde tuin met grasgazon, borders en tuinverlichting. Achter de woning een diepe en zonnige achtertuin (zuidoost) met sierbestrating, borders, terras, elektrisch bedienbare zonwering, buitenverlichting, wateraansluiting en poort. Het perceel is toegankelijk via de oprit met elektrisch bedienbaar toegangshek, klinkerbestrating en verlichting.

Achter de villa bevindt zich de (fietsen)berging met aansluitingen voor wasapparatuur en een bergzolder. Aansluitend een multifunctioneel bijgebouw met verdieping, thans in gebruik als gastenverblijf, maar ook uitermate geschikt als atelier, werk-/kantoorruimte of hobbyruimte (gebruik/bewoning al dan niet vergunningsplichtig). Vervolgens een zeer royale schuur voorzien van elektra en wateraansluitingen met drie paardenboxen, voer- en verzorgruimte, berging-/stallingsmogelijkheden en een hooizolder. Tenslotte een inloopstal met hooizolder, elektra-/wateraansluiting en toegang tot een paardenwei en het achtergelegen gedeelte van het Agrarisch bestemde deel van het perceel.

Diverse mogelijkheden tot het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

Deze villa biedt de toekomstige bewoners alle faciliteiten en gebruiksmogelijkheden om comfortabel en geheel gelijkvloers op de begane grond te wonen. Daarmee dus uitermate geschikt voor zowel senioren als gezinnen die op zoek zijn naar ruimte in en om de woning, comfort en vrijheid in een landelijke omgeving.

Indeling

Begane grond

Entree, hal, uitgebreide meterkast, garderobenis, trapkast, toiletruimte met verlaagd plafond en inbouwspots, mechanische ventilatie, vrijhangend toilet, wastafel op meubel en spiegelkast. Openslaande deuren naar de ruime en heerlijk lichte living met glazen erker aan de voorzijde, houthaard en verlaagd plafond met inbouwspots. Vanuit de hal toegang tot de hoofdslaapkamer met airconditioning, plafond en inbouwspots, inbouwkastenwand en rolluiken. Aansluitend de luxe badkamer met Whirlpool-ligbad, inlooptouchruimte met hand- en stortdouche, design inbouw meng-/thermostaatkranen, vrijhangend toilet, mechanische ventilatie, handdoekradiator en dubbel wastafelmeubel met verwarmde spiegel. Aan de achterzijde van de woning de ruime en complete woonkeuken met veel kastruimte, RVS werkblad, inbouwapparatuur, houtkachel, verlaagd plafond met inbouwspots/speakers en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Bijkeuken met toegangsdeur naar de achtertuin, plafond met inbouwspots, tweede keukenopstelling met RVS werkblad, kastruimte, RVS spoelbakken met mengkranen en aansluitingen voor de wasapparatuur. Tenslotte een luxe tweede badkamer met mechanische ventilatie, douche met meng-/thermostaatkraan, vrijhangend toilet, fonteintje en spiegelkast. Op de begane grond ligt een natuurstenen vloer met vloerverwarming. Wanden en plafonds voorzien van stucwerk.

1e etage

Overloop met dakkapel, ruime slaapkamer (mogelijkheid van twee kamers) met dakkapel en stookruimte (combiketel Remeha 2018). Royale 3e slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde van de woning.

Bijgebouwen:

(Fietsen)berging: entree van twee zijden, elektra-/wateraansluiting, aansluitpunt voor de wasapparatuur, bergzolder en toegangsdeur naar de achtertuin met achtergelegen berging.

Gastenverblijf: entree met zij-ingang en garderobe, woon-/eetkamer met laminaatvloer en open keuken, bergkast, meterkast/stookruimte met combiketel Remeha 2013, luxe badkamer met inloop doucheruimte, mechanische ventilatie, vrijhangend toilet, verlaagd plafond met inbouwspots, handdoekradiator en wastafelmeubel.

1e etage: overloop met velux kantelraam, tussenhal met wastafel, slaapkamer met kantelramen en tweede slaapkamer met dakkapel

Schuur: diverse berg-/stallingsruimte, drie paardenboxen, hooizolder, electra- en wateraansluitingen.

Inloopstal: paardenbox (twee mogelijk) met elektra-/wateraansluiting, hooizolder en toegang tot een paardenwei met RVS omheining.

Vraagprijs: € 1.595.000,- k.k. / oplevering: in overleg

Kenmerken

Kadastraal	Gemeente Rijnsburg , sectie A, nummer 80
Type	Vrijstaande villa met bijgebouwen
Bouwjaar	Medio 2003 (woonhuis). Medio jaren 70 bijgebouwen.
Inhoud	Ca. 920 m ³ (woonhuis) en Ca. 1041 m ³ (bijgebouw)
Gebruiksoppervlak wonen	Ca. 240 m ² (woonhuis) Ca. 78 m ² (gastenverblijf/bijgebouw)
Overige inpandige ruimte	Ca. 161 m ² (bijgebouw)
Externe bergruimte	Ca. 25 m ²
Gebouw geb. buitenruimte	Ca. 6 m ²
Perceel	4480 m ² (deels woonbestemming deels Agrarisch-Glastuinbouw I)
Verwarming	Combiketels Remeha 2018 en Remeha 2013
Warm water	Combiketels
Energielabel	Energielabel A
Isolatie	Dak-/muur-/vloerisolatie en isolerende beglazing
Bijzonderheden	- vrijstaande villa met fraai uitzicht; - multifunctioneel bijgebouw; - ideaal voor paardenliefhebbers; - ruim perceel van 4.480 m²; - rondom zonnige tuin; - inschrijving Wet publiekrechtelijke beperkingen; - projectnotaris Verhees Katwijk; - nabij de kust, strand en duinen gelegen.

Foto's









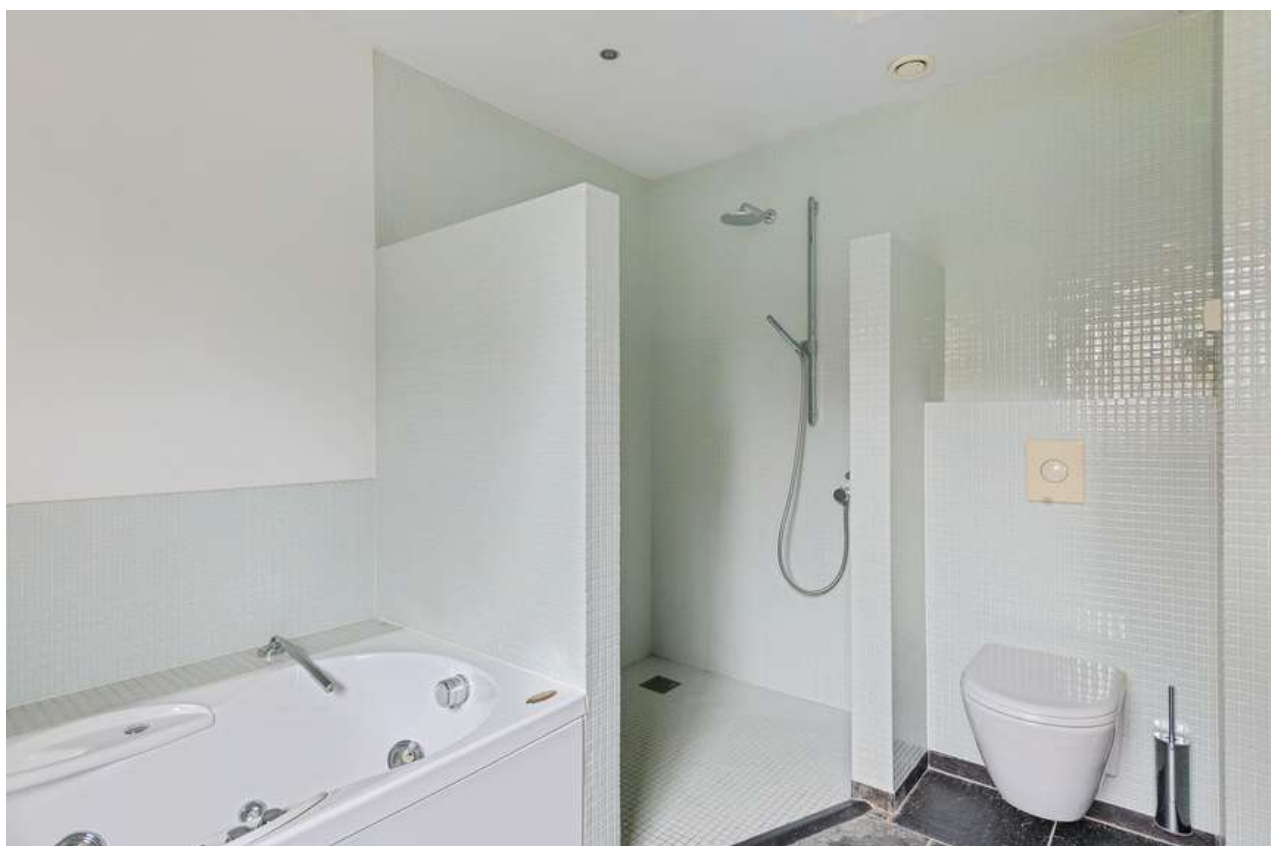












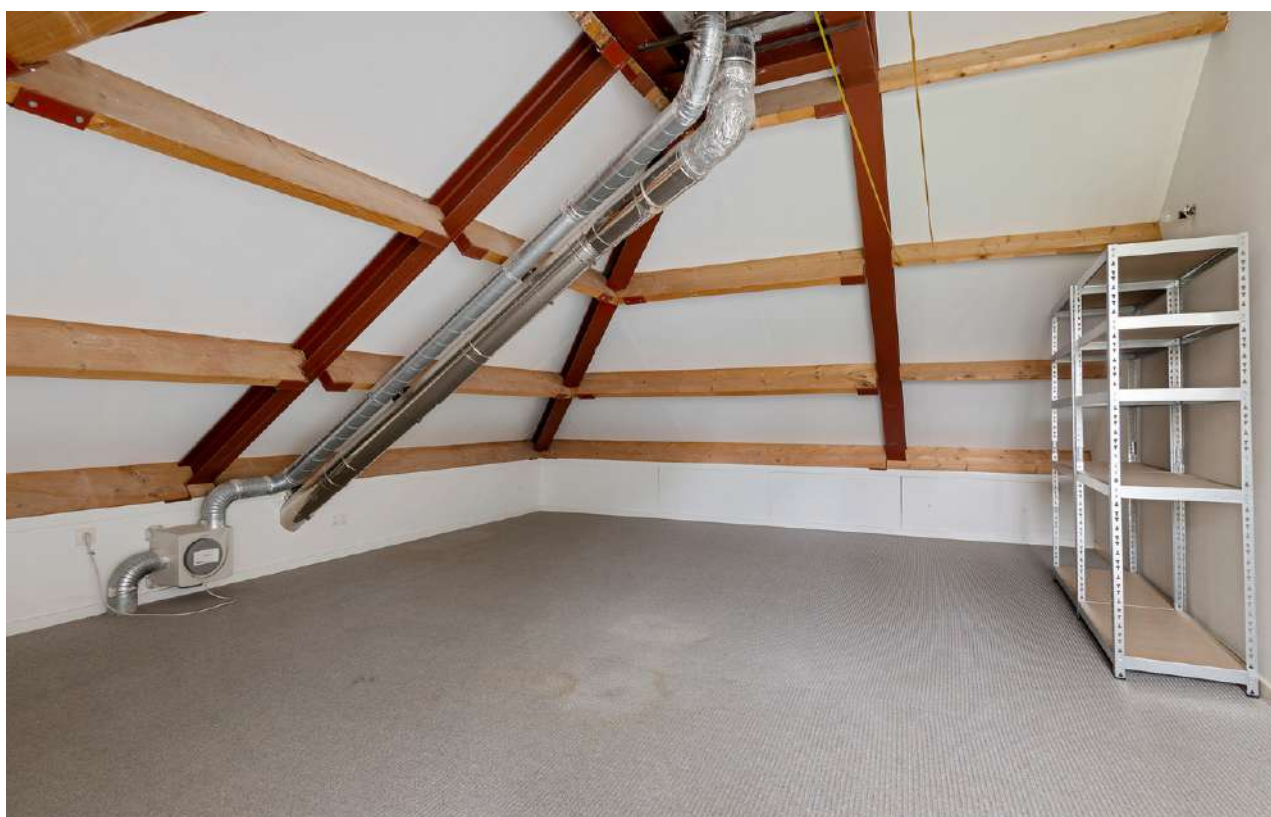












































Plattegronden

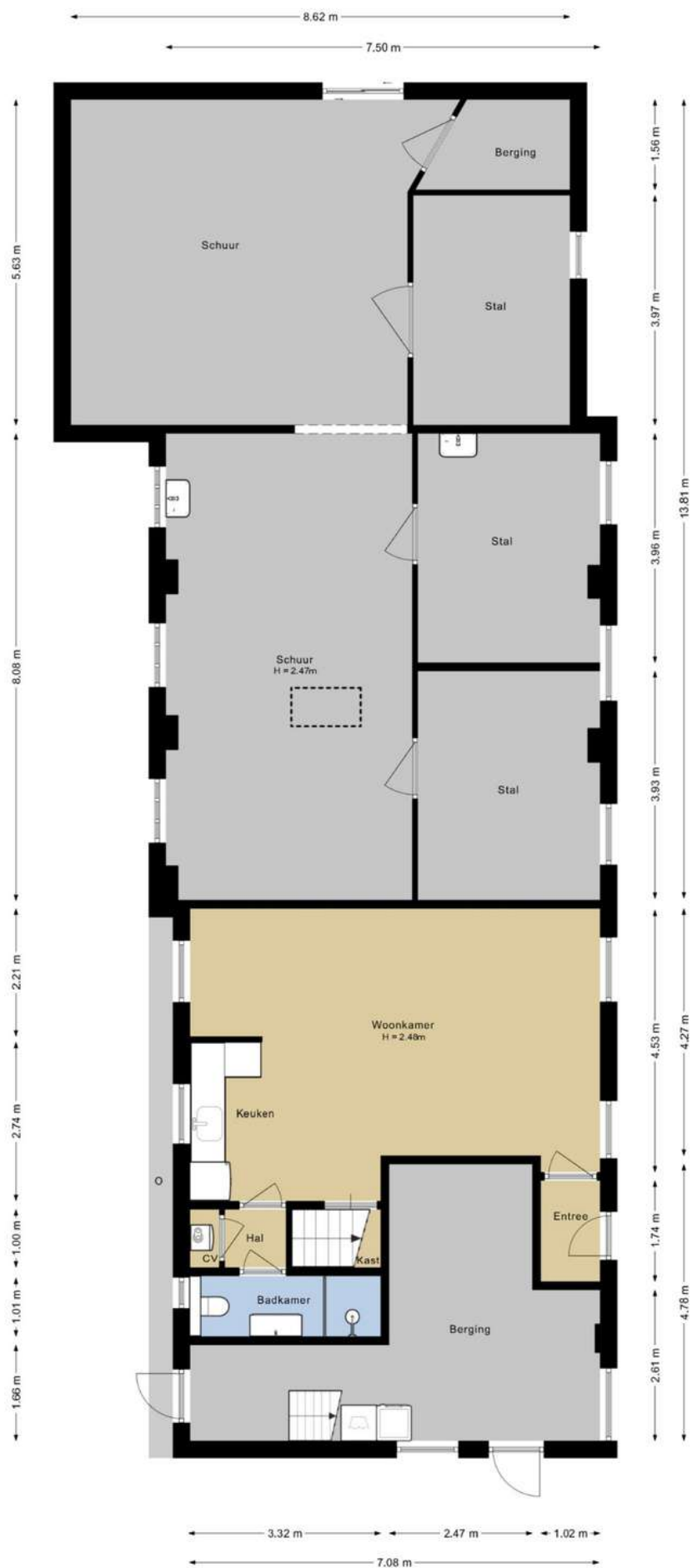


Deze plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de bestaande situatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
www.makelaardijvanwijk.nl

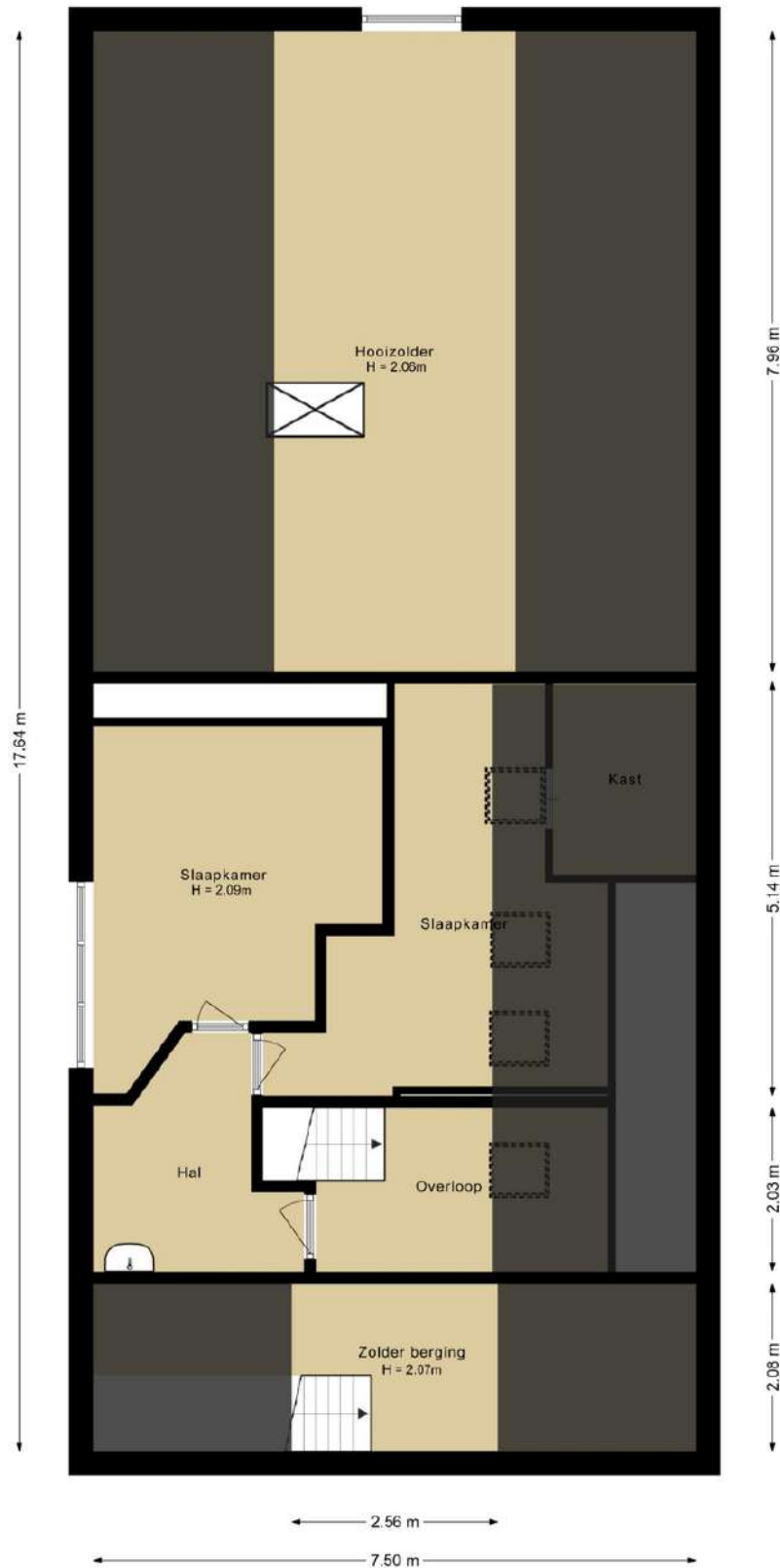
Deze brochure is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend



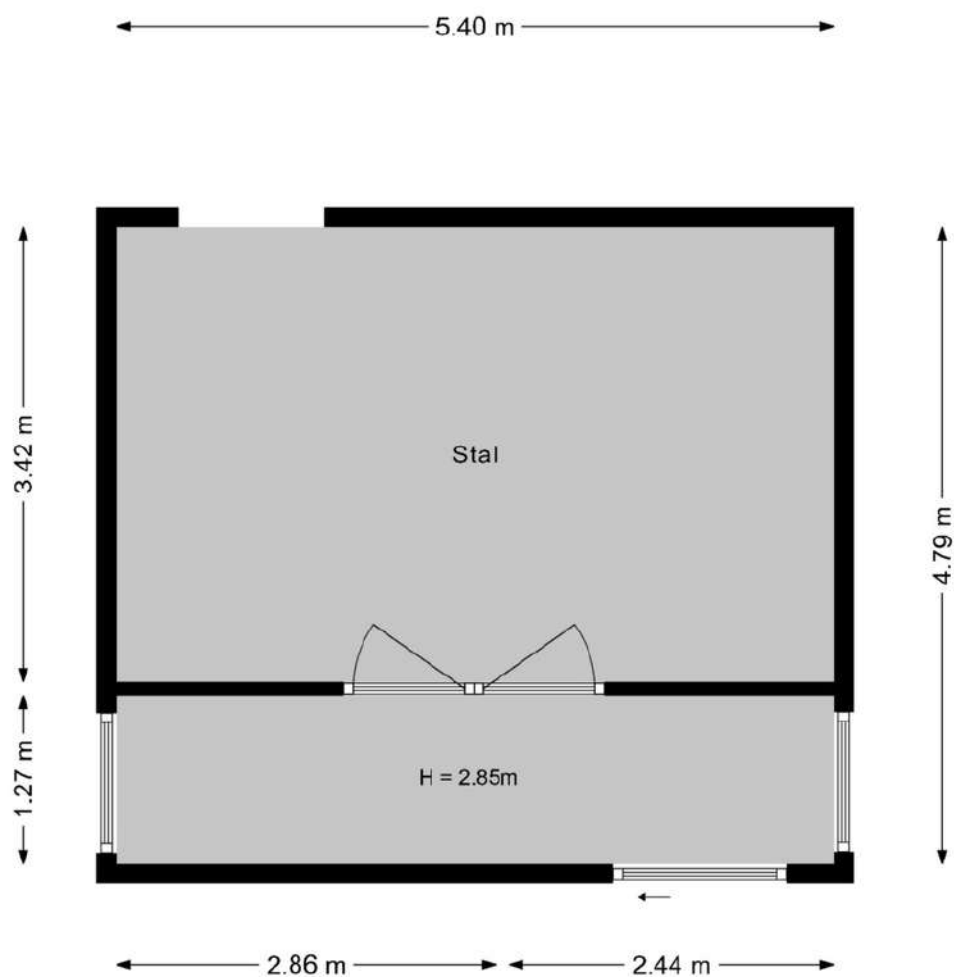
Deze plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de bestaande situatie.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
www.makelaardijvanwijk.nl



Deze plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de bestaande situatie.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
www.makelaardijvanwijk.nl

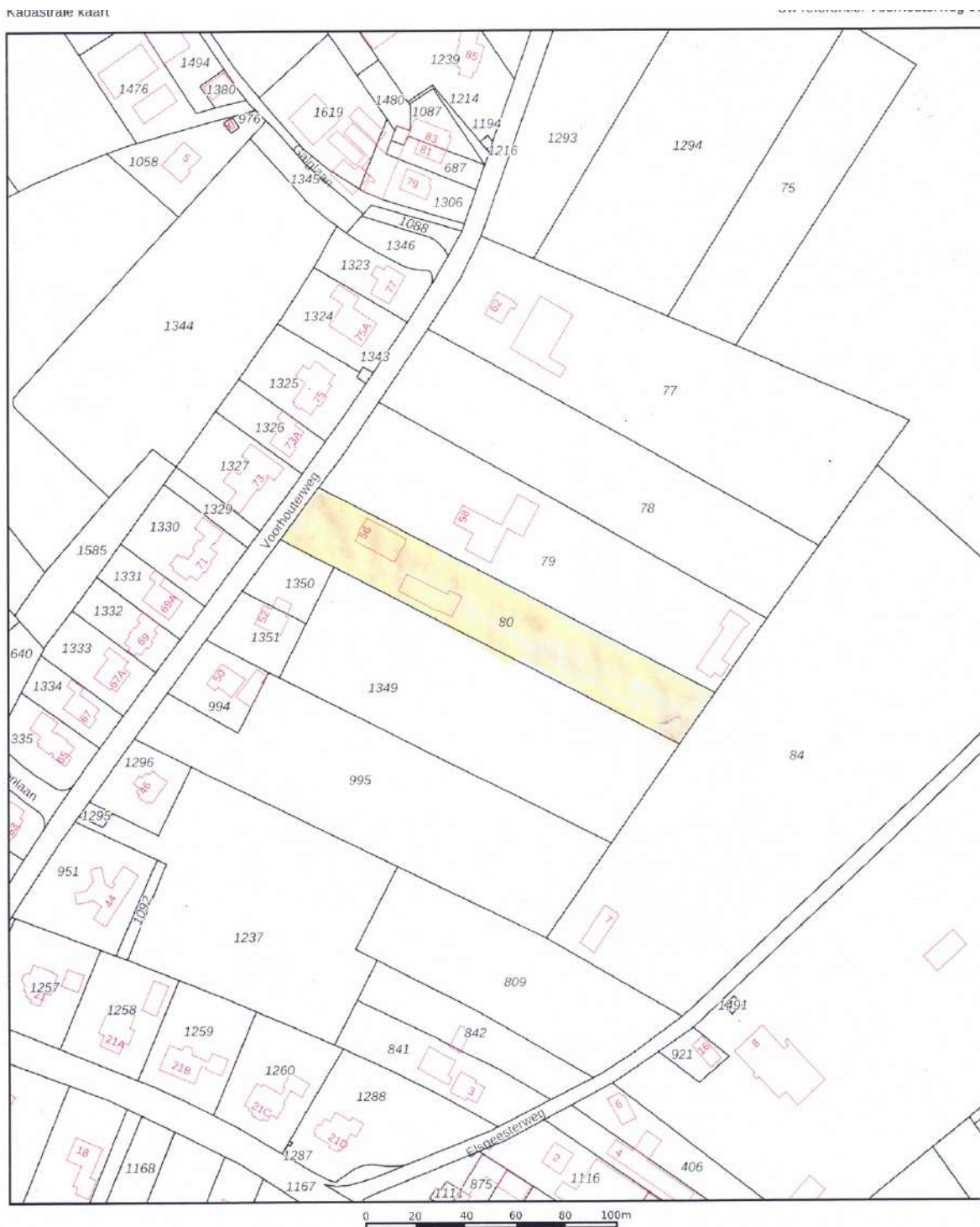


Deze plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de bestaande situatie.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
www.makelaardijvanwijk.nl



Deze plattegronden zijn indicatief en kunnen afwijken van de bestaande situatie.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
www.makelaardijvanwijk.nl

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
12345

Huisnummer
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente
Rijnsburg

Sectie
A

Perceel
80

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 3 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Aansprakelijkheid

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Wij, noch onze opdrachtgever, kunnen geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van de juistheid van de vermelde gegevens. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Alle maten zijn circa maten. Deze brochure is dan ook geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580

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. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt nog door Makelaardij Van Wijk noch door 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.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen ten einde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud en alle overige van belang zijnde zaken. Alle objecten gebouwd voor 1985 worden verkocht met een asbest-/ouderdomsclausule in de koopakte. Voor meer informatie over deze clausule kunt u de makelaar raadplegen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient koper zorg te dragen voor een bankgarantie/waarborgsom van 10 procent van de koopsom.

Aanbieding en gunning

De aanbieding van dit object en de vermelde vraagprijs dienen te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod en om in onderhandeling te treden. De verkoper behoudt zich het recht voor het bod te aanvaarden of af te wijzen dan wel in onderhandeling te treden alsmede het pand te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

Kosten koper

In de "kosten koper" zijn begrepen de overdrachtsbelasting, kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. De makelaarskosten van de verkoper maken geen onderdeel uit van de "kosten koper".

Privacy

Op onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden NVM en privacyverklaring van toepassing. Voor meer informatie www.makelaardijvanwijk.nl/privacybeleid/