

**De Klok 125, 2231 DT Rijnsburg**  
**Vraagprijs € 445.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

De Klok 125 Rijnsburg

3 kamer appartement (ca. 72.90 m<sup>2</sup> woonoppervlakte), met een zonnig balkon op het zuidoosten een eigen berging in de onderbouw alsmede een privé parkeerplaats in de parkeerkelder.

U profiteert bovendien in het gebouw van de luxe van de gezamenlijke wellness faciliteiten (o.a. zwembad, sauna en fitness).

Gunstig gelegen ten opzicht van winkels, scholen en openbaar vervoer, alles op loop/fiets afstand. Het centrum van Leiden (ca. 15 minuten fietsen) en het stand van Katwijk (ca. 17 minuten fietsen) zijn snel te bereiken.

Ook de uitvalswegen A 44, A 434 en de N 206 zijn snel te bereiken.

Er is een actieve VVE, bijdrage ca. € 197,50 per maand, extra bijdrage voor de wellness ca. € 24,31 per maand (verplicht).

Er is een open keuken met alle inbouw apparatuur en een frisse badkamer met inloopdouche (alles nieuw 2014).

Het woongedeelte is voorzien van een nette laminaatvloer.

Heerlijk wonen zonder zorgen.

Het complex is via een centrale entree te betreden, vanuit de hal krijgt u via de lift naar de 3e verdieping toegang tot uw appartement.

Indeling:

Entree, hal met moderne meterkast, vrijdragend toilet met fonteintje, lichte L-vormige woonkamer (ca. 5.57 x 4.79/3.77 m.) met openslaande deuren naar het zonnige balkon op het zuidoosten met een leuk uitzicht, open keuken (ca. 2.11 x 2.00 m.) met diverse inbouw apparatuur, o.a. 5 pits kookplaat (gas), afzuig/filterkap, koelkast, vaatwasser en combi oven/magnetron (alles bj. 2014), 2 slaapkamers (ca. 2.90 x 2.73 m. aan de voorzijde en ca. 3.77 x 3.34 m. aan de achterzijde), moderne badkamer (ca. 2.37 x 1.68 m.) met inloopdouche en wastafel met meubel, eveneens geïnstalleerd in 2014, ruime berging/ was/cv ruimte (ca. 2.32 x 2.00 m.), boven het washok is nog een extra vliering.



Bijzonderheden:

- 72.90 m2 woonoppervlakte;
- lichte L vormige woonkamer;
- 2 slaapkamers;
- open keuken met inbouw apparatuur;
- zonnig balkon op het zuidoosten;
- dit appartement heeft een extra vliering met veel bergruimte;
- geheel geïsoleerd;
- eigen CV, ketel nieuw 2025;
- energielabel A;
- bouwjaar 2014;
- Wellness faciliteiten in het complex (sauna, fitness en zwembad);
- privé parkeerplaats
- privé berging
- VvE kosten € 197,50 per maand en voor de Wellness extra € 24,31 per maand

aanvaarding : in overleg (kan op korte termijn);

vraagprijs : € 445.000,- kk

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.  
Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding.  
Kompas Makelaars en taxateurs Leiden

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort appartement</b>	Galerijflat
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	2014

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	3 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	2 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	238 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	25 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
<b>Bijzonderheden</b>	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
<b>Schuur / berging</b>	Inpandig
<b>Kabel</b>	Nee
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energie label</b>	A
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Warmte terugwin installatie
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Geen tuin

## Foto's



De Klok 125 - 2231 DT Rijnsburg

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

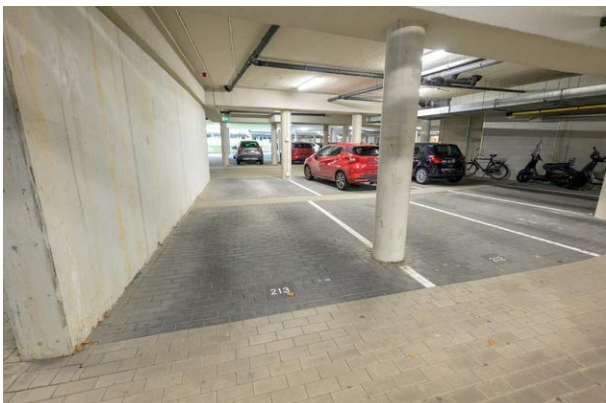
## Foto's



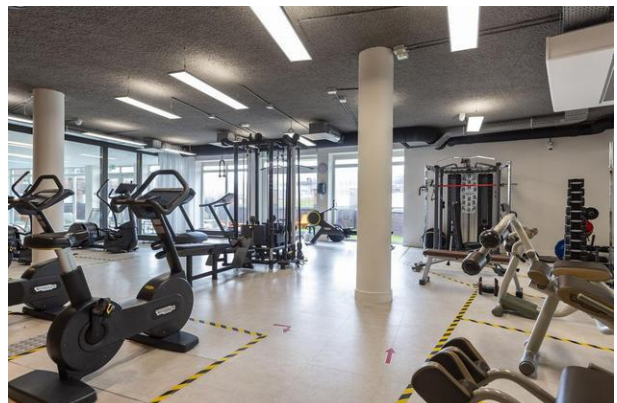
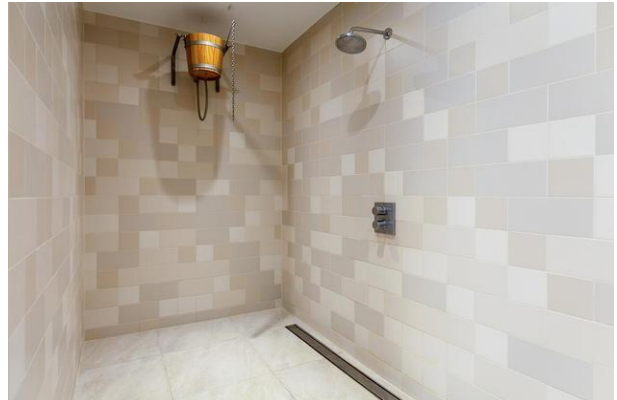
## Foto's



## Foto's



## Foto's



De Klok 125 - 2231 DT Rijnsburg

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

## Foto's



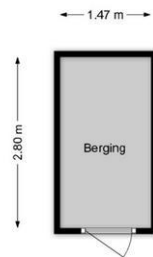
# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

## Plattegrond

De Klok 125 Rijnsburg  
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)



## **Kadastrale gegevens**

Adres	De Klok 125
Postcode / Plaats	2231 DT Rijnsburg
Gemeente	Rijnsburg
Sectie / Perceel	C / 6182
Soort	Volle eigendom

## **Kadastrale gegevens**

Adres	De Klok 125
Postcode / Plaats	2231 DT Rijnsburg
Gemeente	Rijnsburg
Sectie / Perceel	C / 6182
Soort	

## **Kadastrale gegevens**

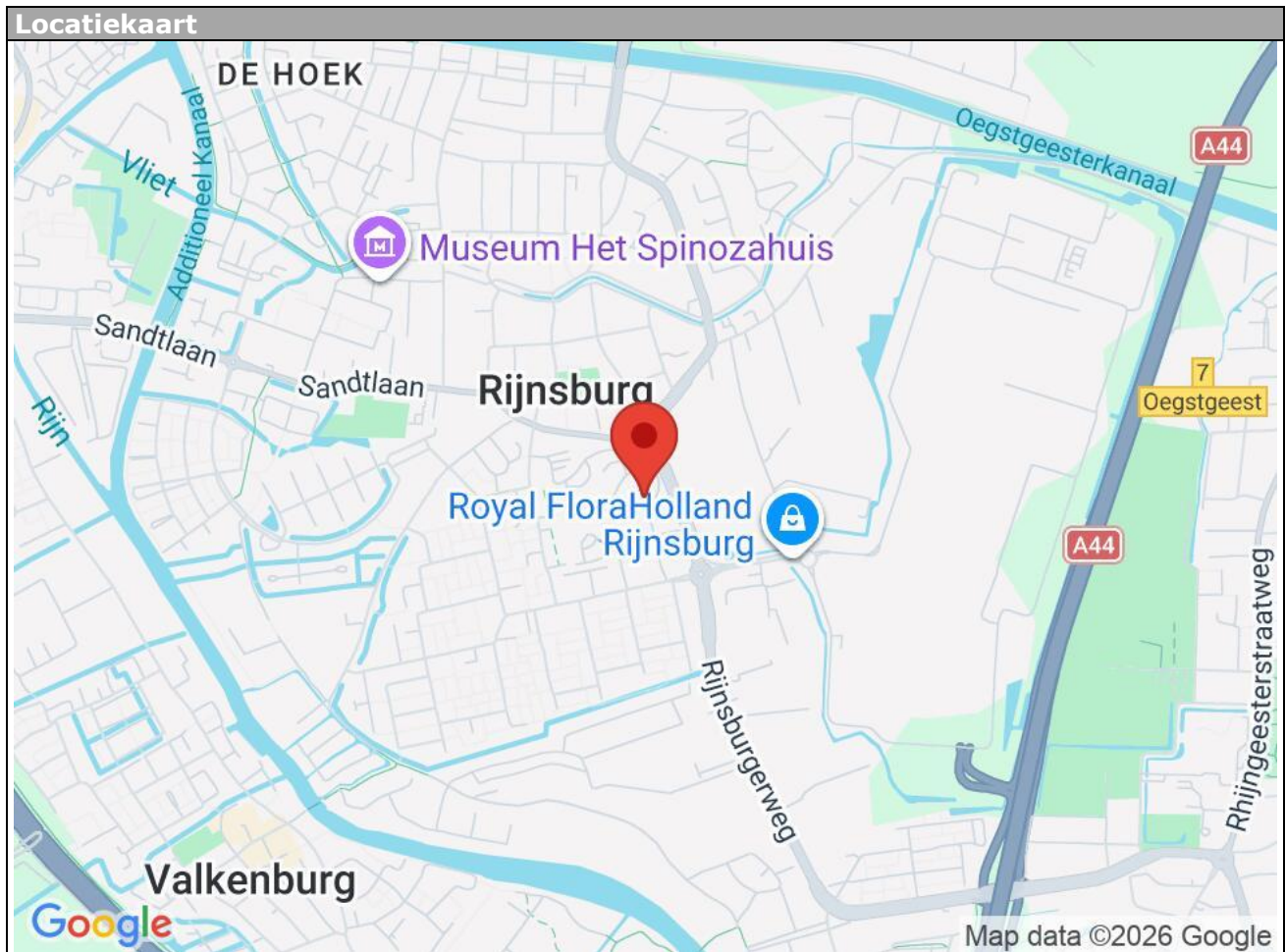
Adres	De Klok 125
Postcode / Plaats	2231 DT Rijnsburg
Gemeente	Rijnsburg
Sectie / Perceel	C / 6182
Soort	Volle eigendom

**De Klok 125 - 2231 DT Rijnsburg**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	De Klok 125
Postcode / plaats	2231 DT Rijnsburg
Provincie	Zuid-Holland



De Klok 125 - 2231 DT Rijnsburg

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

## De 10 meest gestelde vragen

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat

het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Meer informatie?**

Kijk eens op onze site [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.

