

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Rijnsburg
Kanaalstraat 3



www.kanaalstraat3rijnsburg.nl

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars

Bart van der Aart
Vastgoedadviseur



✉ info@wilbrinkvandervlugt.nl
☎ (0252) 41 90 49

🌐 www.kanaalstraat3rijnsburg.nl

KANAALSTRAAT 3
RIJNSBURG

Type	: Charmante 2-onder-1-kapwoning met atelier/hobbyruimte/garage
Bouwjaar	: 1925
Kadastraal	: Gemeente Rijnsburg, Sectie B, nummer 2758
Perceeloppervlakte	: 317m ²
Woonoppervlakte	: 204,4m ²
Overige inpandige ruimte	: 8,8m ²
Inhoud woning	: 641m ³
Tuin	: Voortuin, achtertuin gelegen op het oosten (parkeren op eigen oprit)
Verwarming	: Middels cv installatie Remaha Tzerra Ace 28c CW4 (2021), openhaard
Warm water	: Middels cv installatie Remaha Tzerra Ace 28c CW4 (2021)
Isolatie	: Dakisolatie (2021), muurisolatie (2023), gedeeltelijk dubbel glas
Elek. installatie	: Moderne groepenkast met 3-fasen aansluiting
Energie label	: C
Onroerend zaak bel.	: € 753,-
Voorschot	
Energiekosten	: +/- € 207,- p.m.
Bouwkundige keuring	: van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
Op te nemen clausule in de koopovereenkomst	: Ouderdomsclausule, asbestclausule
Oplevering	: 1 oktober 2026
Vraagprijs	: € 850.000 kosten koper

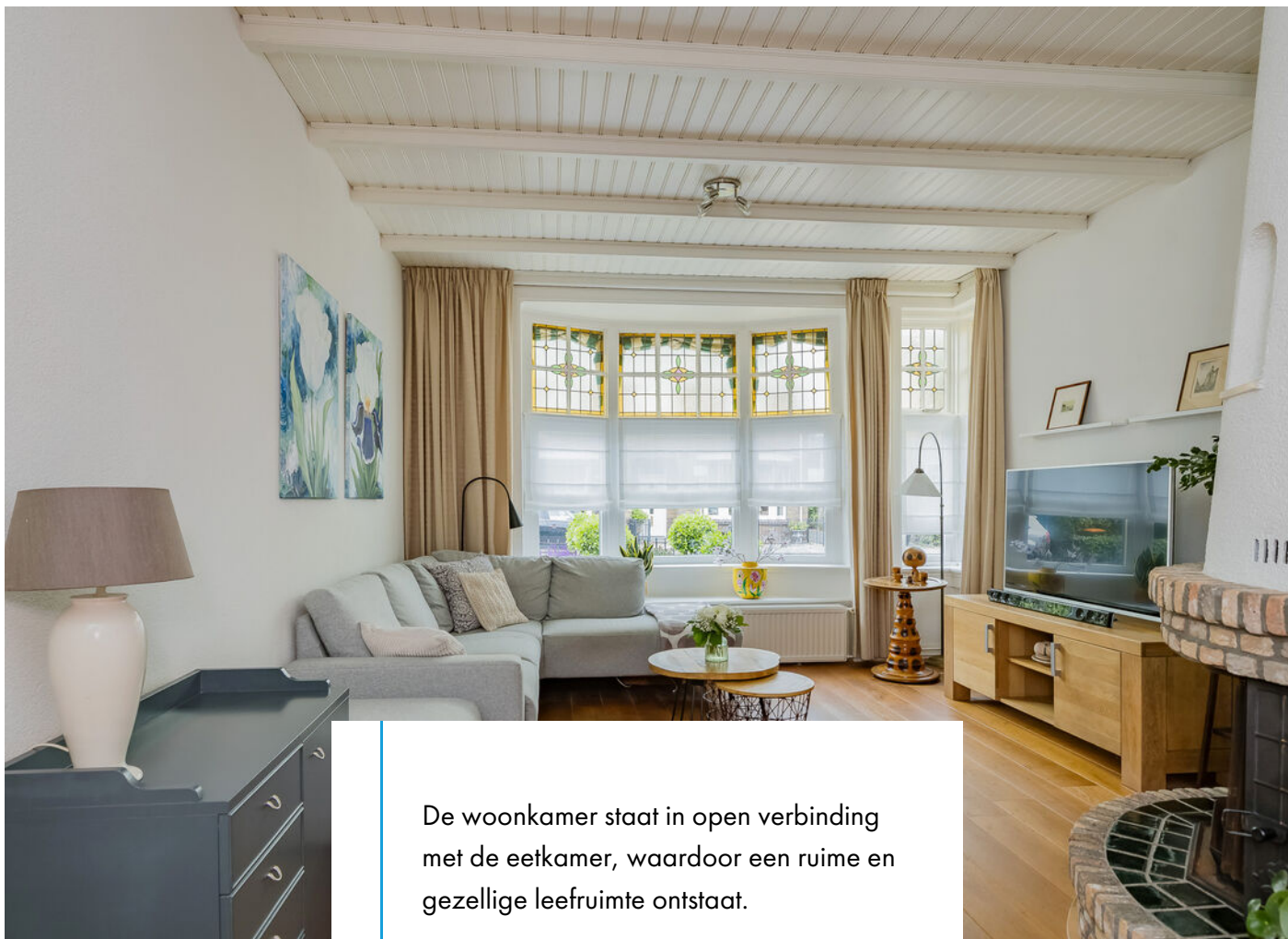




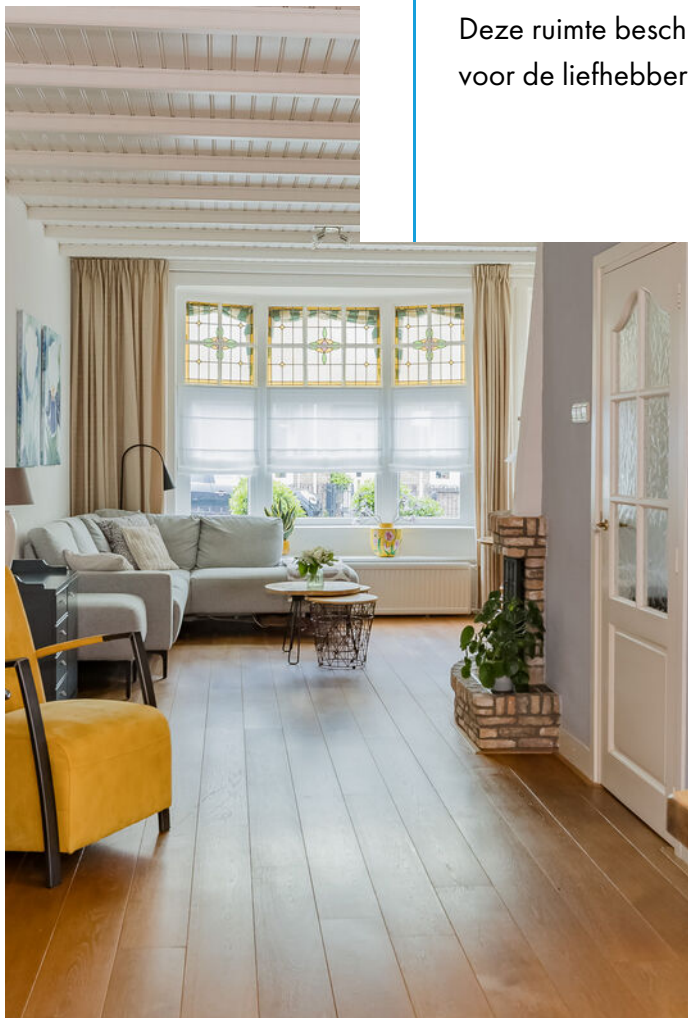
Via de voortuin met oprit bereik je de entree van de woning. Vanuit de hal, met meterkast kom je in de sfeervolle woonkamer.



De erker met prachtig glas in lood zorgt hier voor extra karakter en een prettige lichtinval.

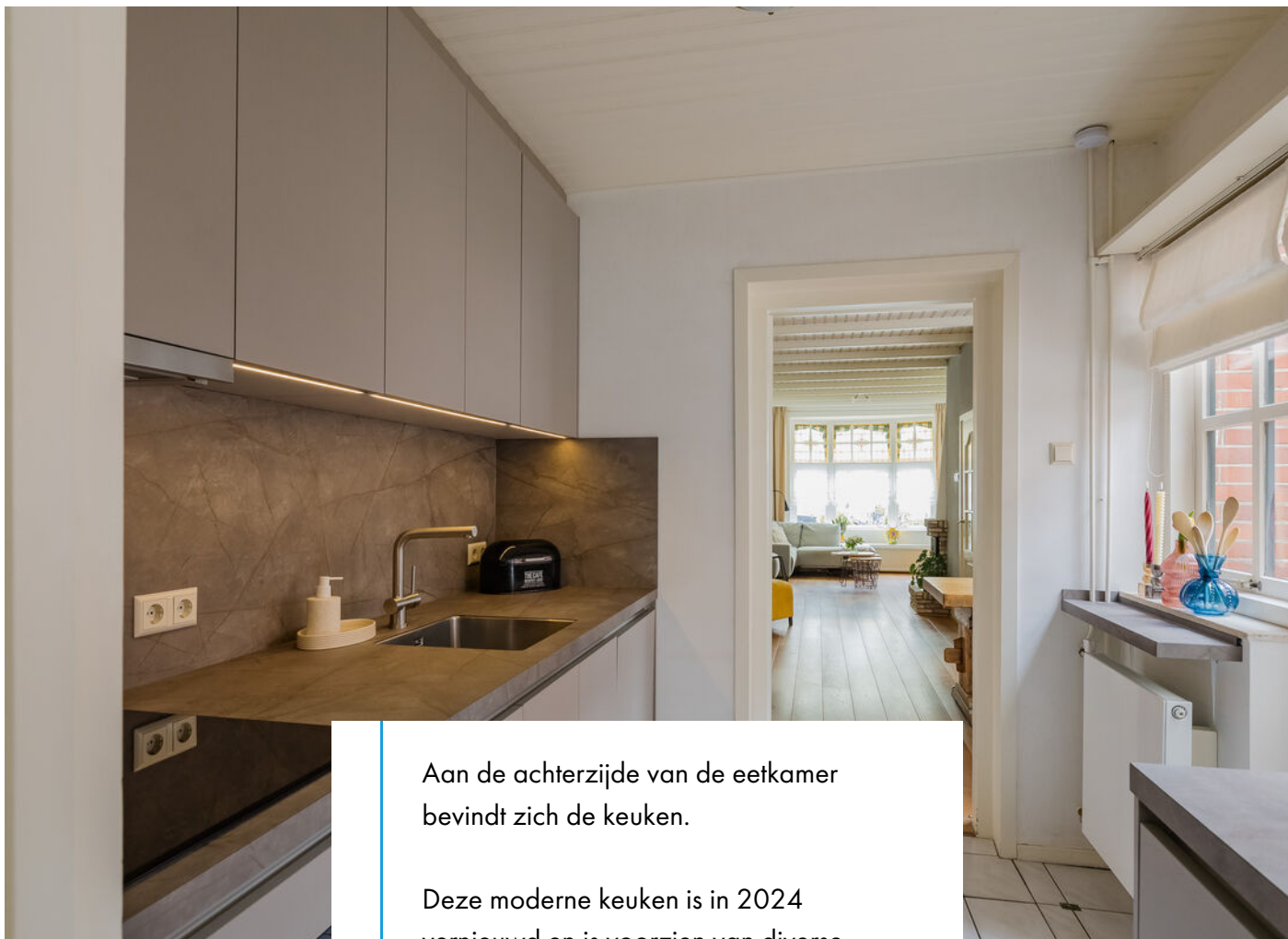


De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer, waardoor een ruime en gezellige leefruimte ontstaat.



Deze ruimte beschikt over een open haard voor de liefhebbers.





Aan de achterzijde van de eetkamer bevindt zich de keuken.

Deze moderne keuken is in 2024 vernieuwd en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. In de keuken is een tweede deur naar de voortuin van de woning leidt.

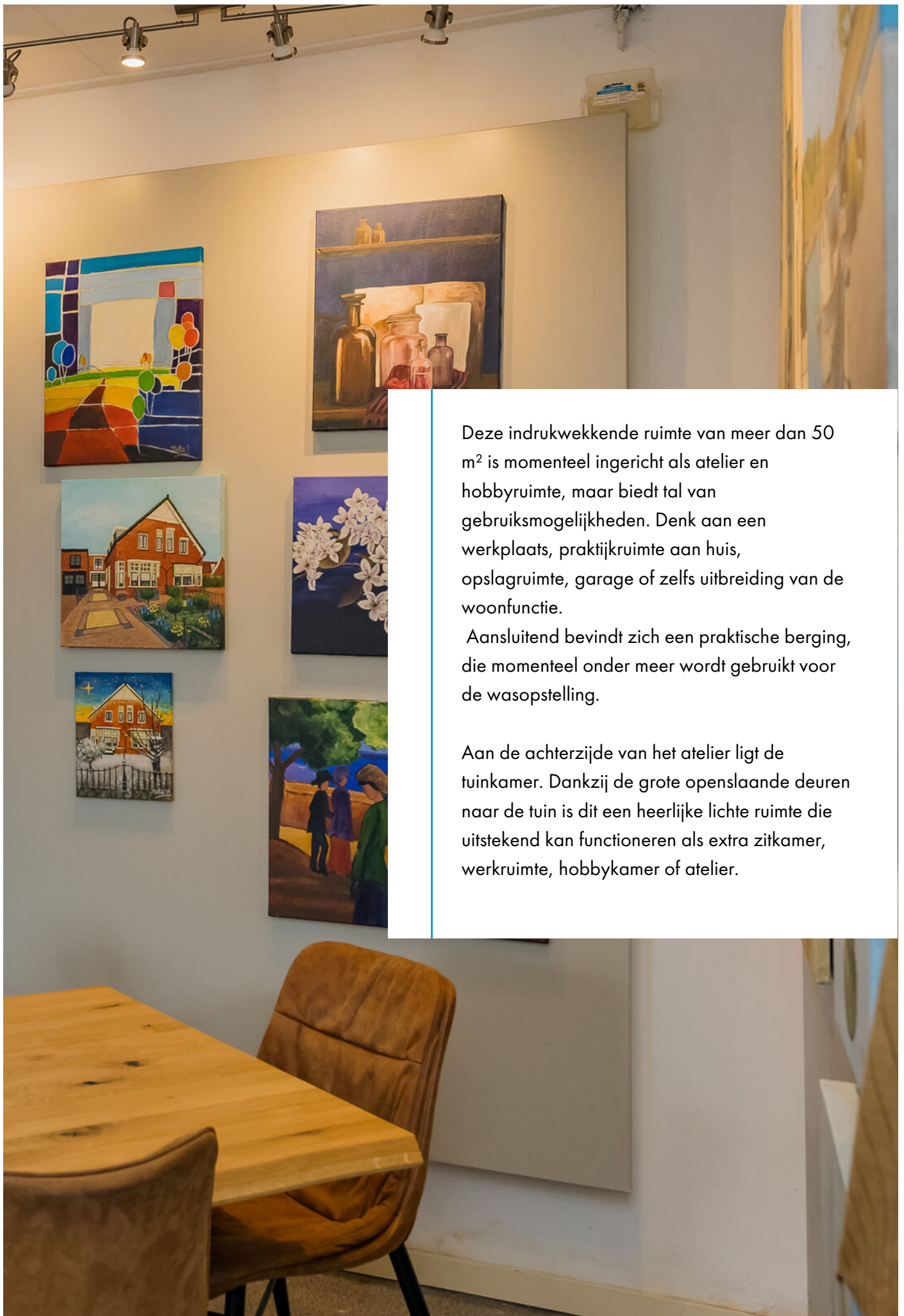




Vanuit de keuken is er toegang tot het achterste gedeelte van de woning. Hier bevindt zich een hal met toilet, trapopgang naar boven en toegang tot de voormalige bollenschuur.







Deze indrukwekkende ruimte van meer dan 50 m² is momenteel ingericht als atelier en hobbyruimte, maar biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Denk aan een werkplaats, praktijkruimte aan huis, opslagruimte, garage of zelfs uitbreiding van de woonfunctie.

Aansluitend bevindt zich een praktische berging, die momenteel onder meer wordt gebruikt voor de wasopstelling.

Aan de achterzijde van het atelier ligt de tuinkamer. Dankzij de grote openslaande deuren naar de tuin is dit een heerlijke lichte ruimte die uitstekend kan functioneren als extra zitkamer, werkruimte, hobbykamer of atelier.





De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een verrassend ruime indeling. Aan de achterzijde bevindt zich de royale master bedroom van ruim 30 m².

Deze kamer beschikt over vaste kastruimte en openslaande deuren naar het brede balkon.



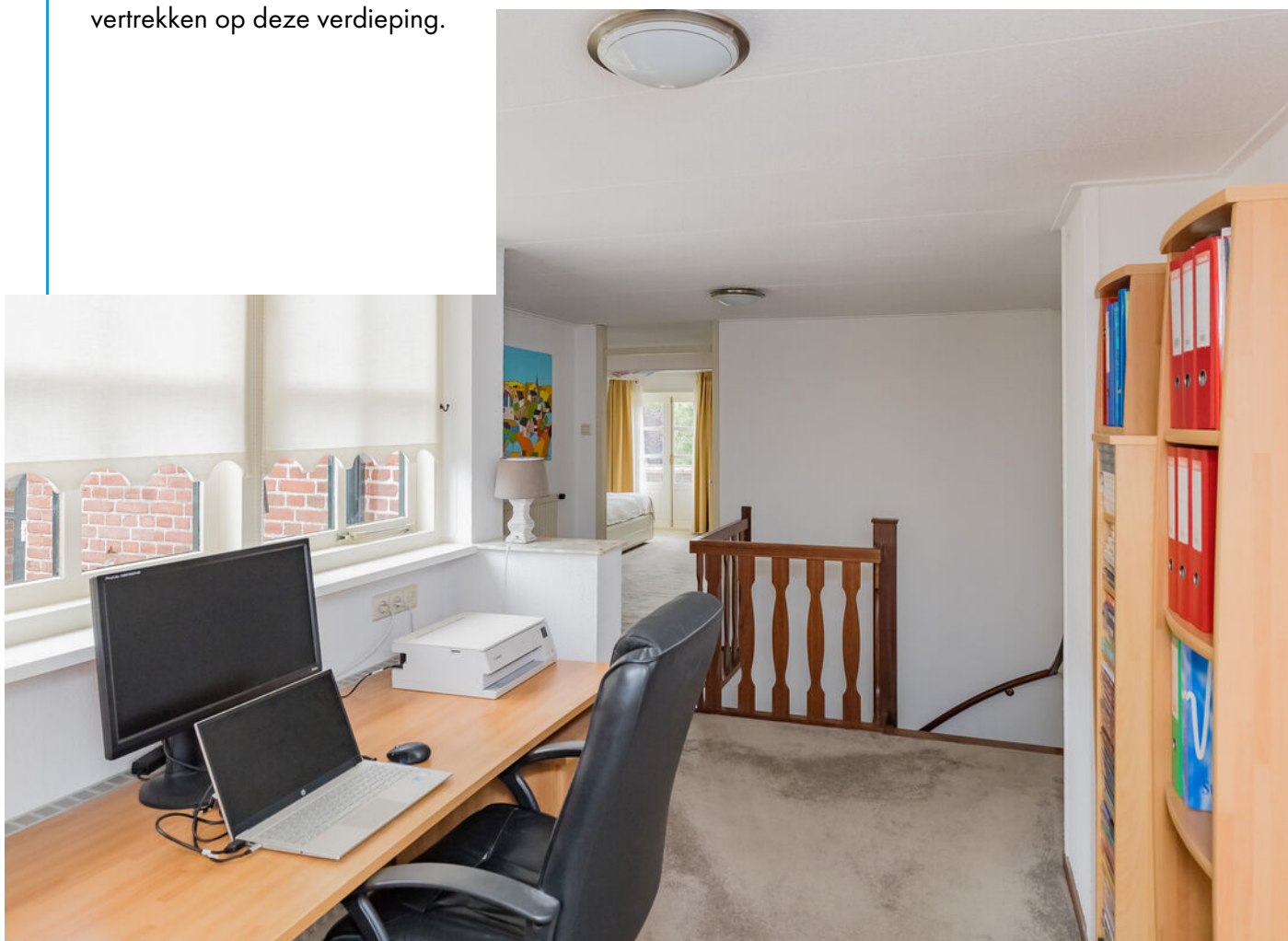


Door de royale afmetingen kan deze slaapkamer desgewenst worden opgesplitst, waardoor een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden.





De ruime overloop biedt voldoende plaats voor een thuiswerkplek, leeshoek of extra kastruimte en verbindt alle vertrekken op deze verdieping.

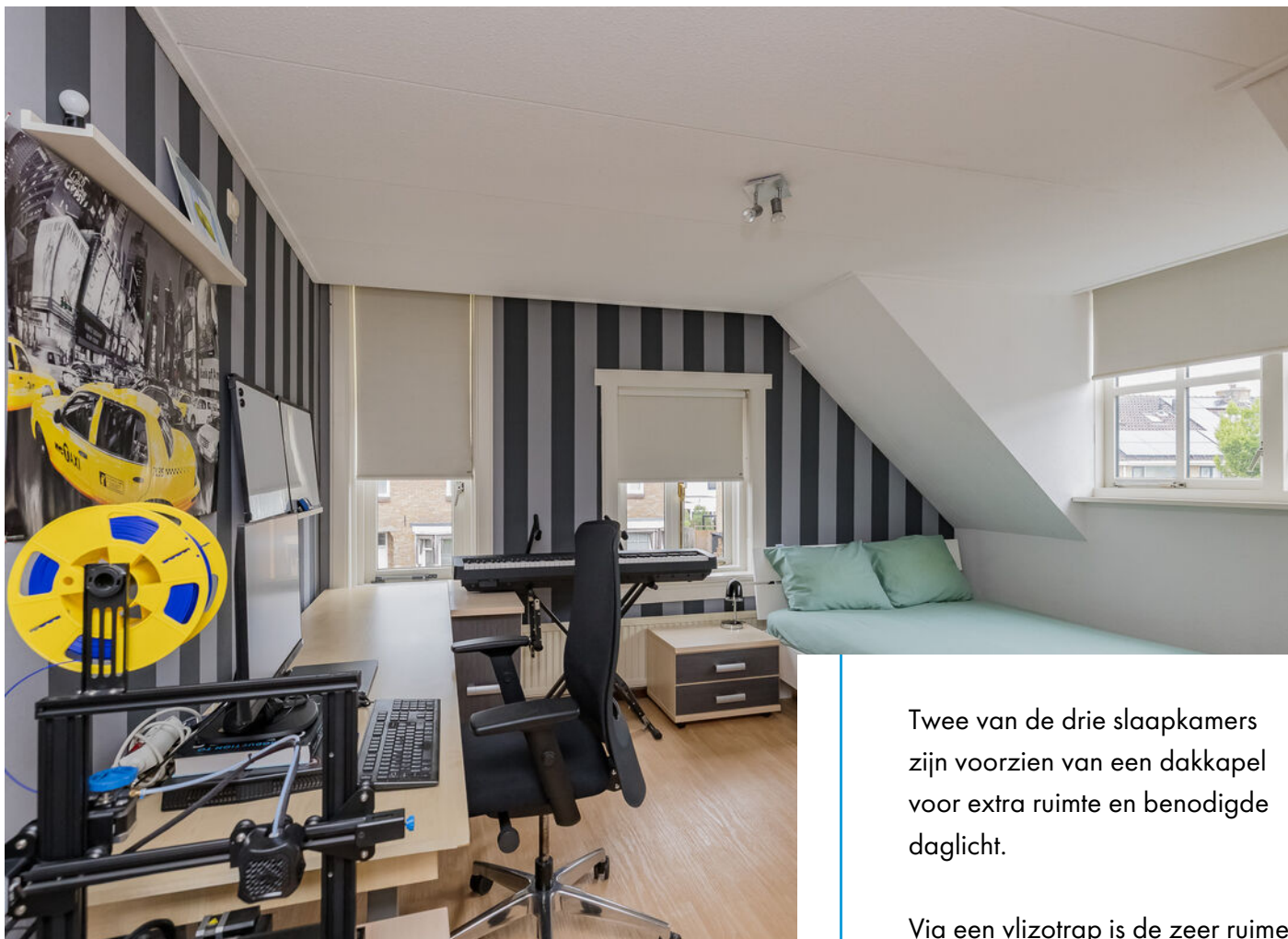






De badkamer is in 2018 vernieuwd en netjes afgewerkt. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche, wastafel en toilet. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping nog twee goed bemeten slaapkamers.





Twee van de drie slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel voor extra ruimte en benodigde daglicht.

Via een vlizotrap is de zeer ruime bergvliering bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel. De vloering biedt volop praktische bergruimte voor seizoensspullen.

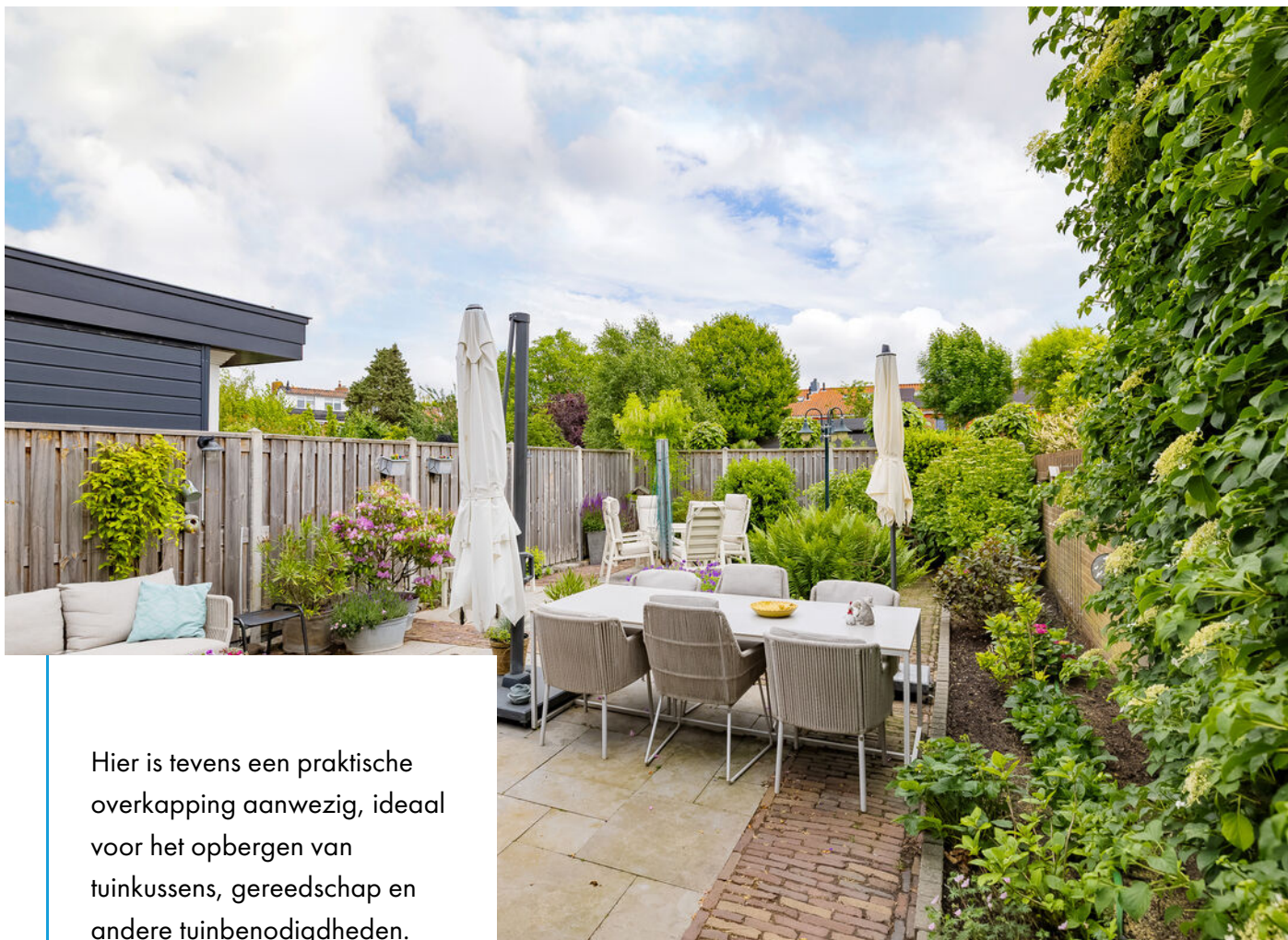




De groene achtertuin ligt op het oosten en is fraai aangelegd. Dankzij de royale diepte van de tuin en de relatief lage bebouwing rondom is er gedurende de dag verrassend veel zon aanwezig.

Hierdoor ontstaat een heerlijke buitenruimte waar op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is.





Hier is tevens een praktische overkapping aanwezig, ideaal voor het opbergen van tuinkussens, gereedschap en andere tuinbenodigdheden.











Kanaalstraat 3 is gelegen op één van de meest geliefde straten van het dorp. Hier woon je in een karakteristieke en bruisende woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Op korte afstand bevinden zich diverse supermarkten, winkels en speciaalzaken. Ook scholen, sportverenigingen, kinderopvang en recreatiemogelijkheden zijn eenvoudig bereikbaar.

De ligging is bovendien bijzonder gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting Leiden, Katwijk, Noordwijk, Den Haag, Schiphol en Amsterdam.





Bijzonderheden:

- Authentieke jaren '20 details
- Royale verwarmde voormalige bollenschuur
- Nieuwe keuken (2024)
- Moderne badkamer (2018)
- Diepe, zonnige achtertuin op het oosten
- Energielabel C
- 16 zonnepanelen
- Gevelisolatie aangebracht in 2023
- Dak geïsoleerd in 2021
- Nieuwe dakpannen en panlatten (2021)
- Cv-ketel uit 2021, jaarlijks onderhouden
- Moderne groepenkast met 3-fasen aansluiting
- Verwarmde multifunctionele atelier
- Dakkapellen geschilderd in 2024



Plattegrond



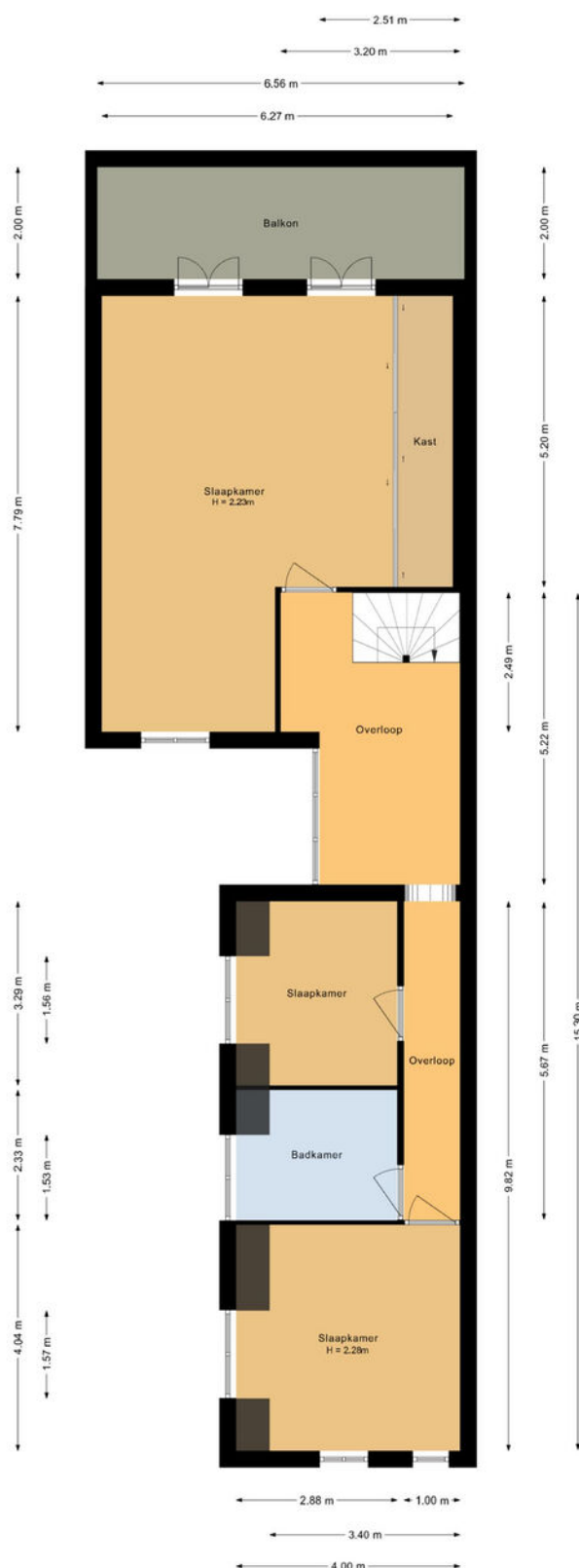
Situatie
Kanaalstraat 3
Rijnsburg

Plattegrond



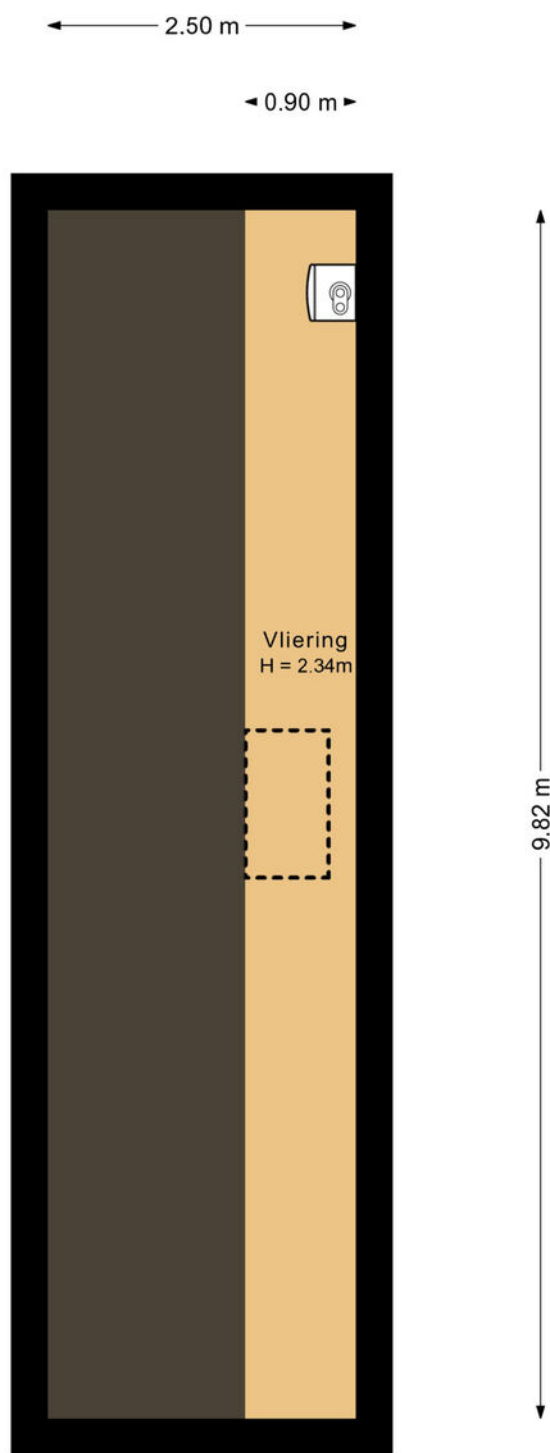
Begane grond
Kanaalstraat 3
Rijnsburg

Plattegrond



Eerste verdieping
Kanaalstraat 3
Rijnsburg

Plattegrond



Vliering
Kanaalstraat 3
Rijnsburg

Meetrapport



Kanaalstraat 3 2231 KA, Rijnsburg

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
Datum opname:	4 juni 2026
Datum meetrapport:	5 juni 2026
Type woning:	Eengezinswoning - tussenwoning

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 204,4
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa 8,8
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 13,1
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 0,0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 213,2
Bruto Inhoud in m3:	circa 641

Notities bij meting: Op verzoek van de makelaar is het atelier en tuinkamer meegenomen als GO Wonen aangezien deze is verwarmd en ingericht is als verblijfsruimte en niet meer als berging/garage of schuur.

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door TibiMedia. Hierbij verklaren wij het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 5 juni 2026

TibiMedia

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Rijnsburg
	Huisnummer	Sectie		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2758
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026				
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.				

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Stellingen en kast in voormalige garage ruimte	X		
- wandpanelen in voormalige garage	X		
- vaste kledingkast ouderslaapkamer en voorslaapkamer	X		
- lage ladenkast middenkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 25 jaar zal er in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast zal er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebepaling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de **aankoop**.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.



Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink
MSc, K RMT**
NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Bart van der Aart
Vastgoedadviseur



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst