

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN



**CHRISTINALAAN 30, RIJNSBURG**

**VRAAGPRIJS € 1.095.000 K.K.**



BOUWJAAR  
1990



AANTAL SLAAPKAMERS  
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
209 M<sup>2</sup>

[GEURTSMAKELAARS.NL](https://www.geurtsmakelaars.nl)



Prachtige vrijstaande villa op een toplocatie in Rijnsburg!

Welkom aan de Christinalaan 30, een stijlvolle en uitstekend onderhouden geschakelde vrijstaande villa waar ruimte, comfort en duurzaamheid op fraaie wijze samenkomen. Deze royale gezinswoning beschikt onder andere over een sfeervolle woonkamer met stijlvolle schouw met hoogwaardige houtkachel, een luxe woonkeuken, vier ruime slaapkamers, twee badkamers, een zonnig balkon, een prachtige achtertuin met riant tuinhuis én een eigen garage met oprit. Dankzij de recente verduurzaming met onder andere een hybride warmtepomp, zonnepanelen en airconditioning is de woning bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

De woning is gelegen in een geliefde en kindvriendelijke woonwijk in Rijnsburg. Hier woon je op een rustige locatie met volop groen, speelgelegenheden en voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum De Remise bevindt zich op loopafstand voor de dagelijkse boodschappen. Ook scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast ligt Oegstgeest letterlijk om de hoek en fiets je binnen circa 10 tot 15 minuten naar Leiden Centraal. Voor liefhebbers van strand en natuur zijn Katwijk, de duinen en het strand eveneens snel bereikbaar. Een ideale woonomgeving voor gezinnen die centraal willen wonen tussen stad, dorp en kust.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

Misschien wordt Christinalaan 30 binnenkort wel jouw nieuwe thuis!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de ruime eigen oprit bereik je de entree van de woning. In de royale hal bevinden zich de meterkast, het moderne toilet met fonteintje, de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is direct een echte blikvanger. Dankzij de royale afmetingen, de karakteristieke erker aan de voorzijde en de grote raampartijen geniet je hier van een prachtige lichtinval. De warme houten vloer en de stijlvolle schouw met hoogwaardige houtkachel zorgen voor een sfeervolle uitstraling.

Via de fraaie stalen en-suite deuren kom je in de luxe woonkeuken. Deze hoogwaardige keuken (Kuivenhoven) is uitgevoerd met een ruim kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, wijnklimaatkast, koffieautomaat, 2 combi-ovens en veel bergruimte. De grote lichtstraat zorgt voor extra daglicht en versterkt het ruimtelijke gevoel. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

Achter de garage bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de hybride warmtepomp(2023).

De achtertuin is met veel zorg aangelegd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de gunstige opzet is er altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Achter in de tuin bevindt zich een riant tuinhuis met een royale overkapping, verlichting, elektra en een separate berging. Een perfecte plek voor lange zomeravonden, een barbecue met vrienden of gewoon om in alle rust van de tuin te genieten.

#### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee zeer ruime slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer. De luxe badkamer is voorzien van een ligbad met geïntegreerde televisie, een inloopdouche met Sunshower, een dubbele wastafel en een toilet.

De royale master bedroom aan de voorzijde is ontstaan uit twee oorspronkelijke slaapkamers en biedt daardoor uitzonderlijk veel ruimte. Daarnaast beschikt deze kamer over een ruime inloopkast, airconditioning en openslaande deuren naar het royale balkon aan de voorzijde van de woning. Indien gewenst is het relatief eenvoudig om hier weer een extra slaapkamer te realiseren.

#### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee volwaardige slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen badkamer met douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens ruim van opzet en voorzien van een wastafel en praktische berging. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie uit 2024.

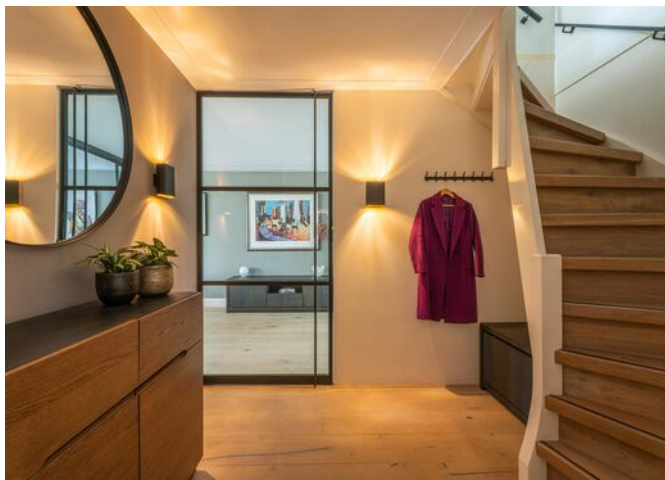
#### Bijzonderheden

- Vrijstaande villa op een geliefde locatie in Rijnsburg met eigen oprit en garage;
- Vier ruime slaapkamers;
- Mogelijkheid tot realiseren van een extra slaapkamer op de eerste verdieping;
- Twee badkamers;
- Hybride warmtepomp geplaatst in 2023;
- Cv-ketel vernieuwd in 2024;
- Airconditioning aanwezig
- 12 zonnepanelen geplaatst in 2023;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025 door erkend schildersbedrijf;
- Gevel professioneel gereinigd in 2025;
- Prachtig aangelegde achtertuin met riant tuinhuis met overkapping en berging;
- Oplevering in overleg.



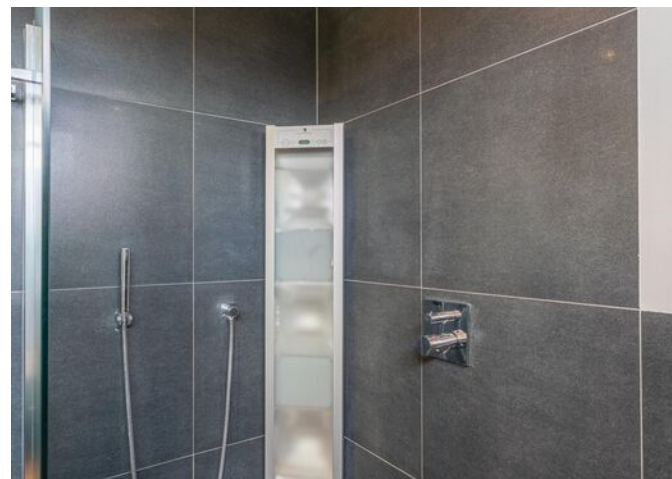
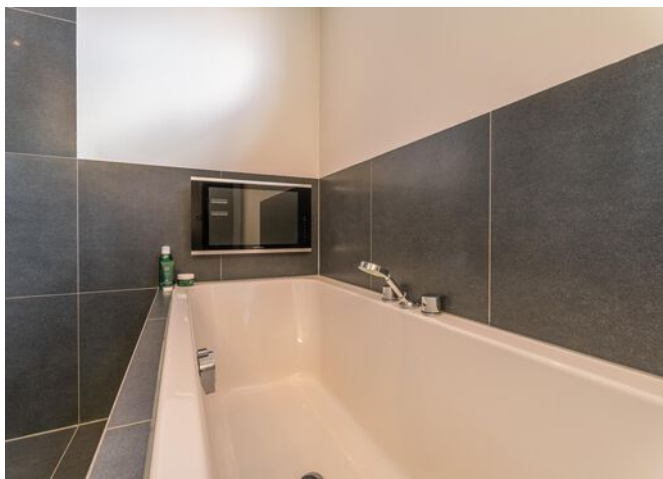


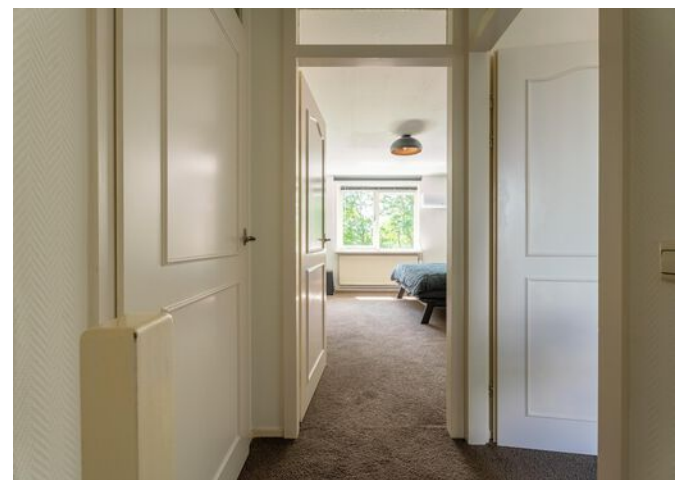




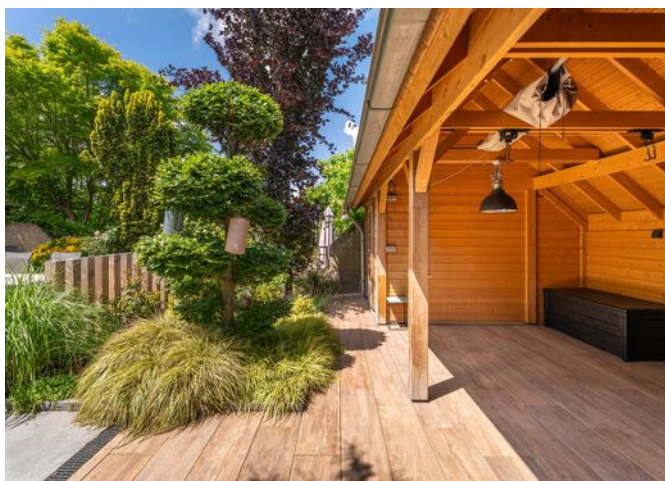
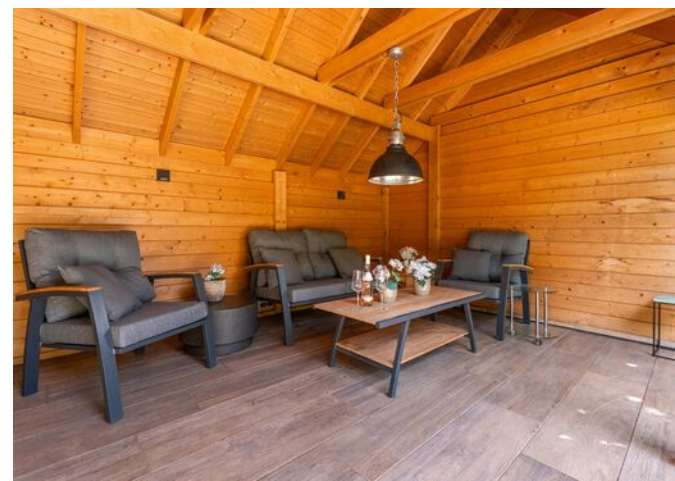












# PLATTEGROND

Christinalaan 30 Rijnsburg  
Begane grond

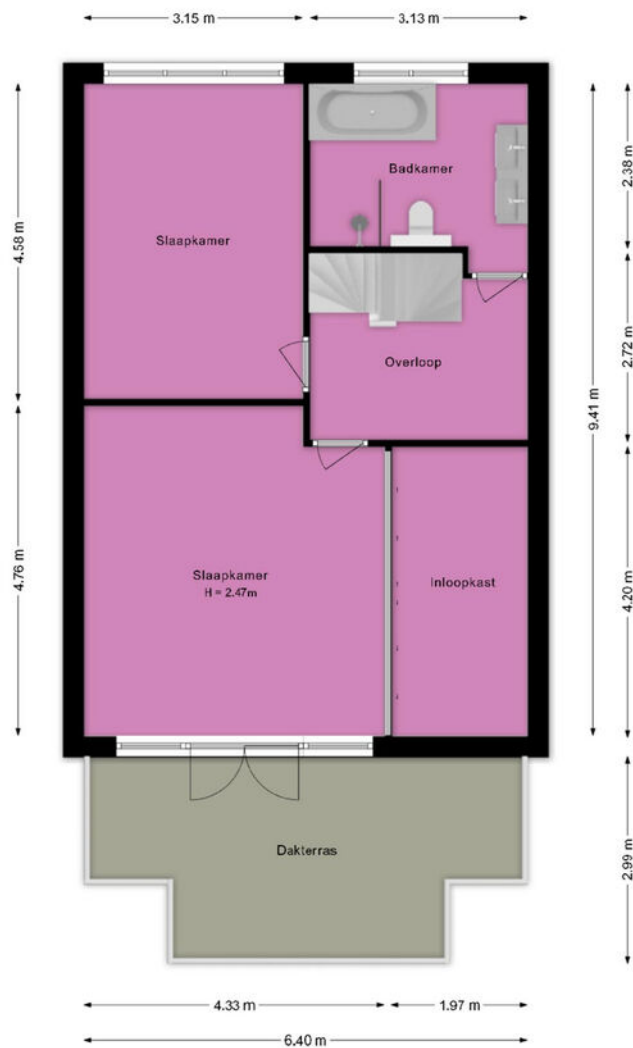


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

Christinalaan 30 Rijnsburg  
1e Verdieping

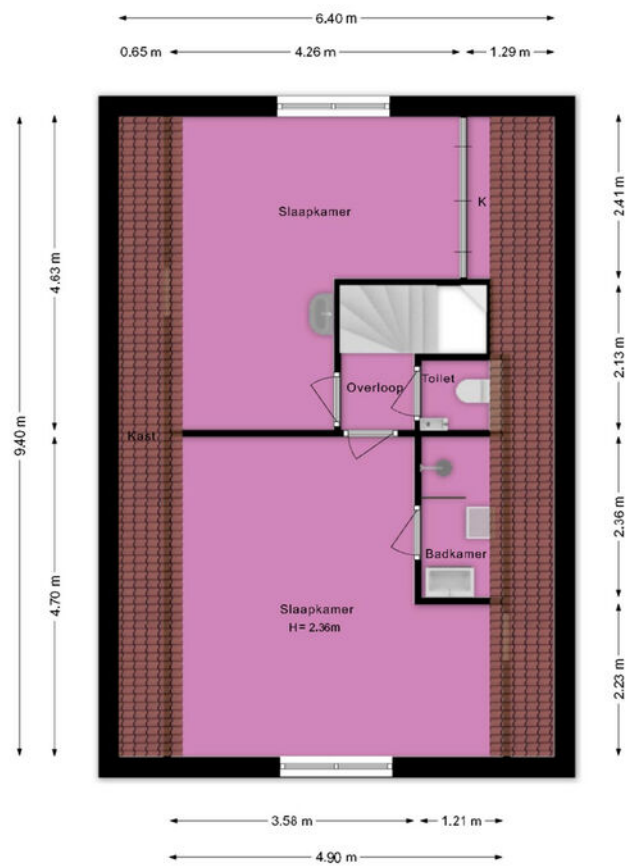


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

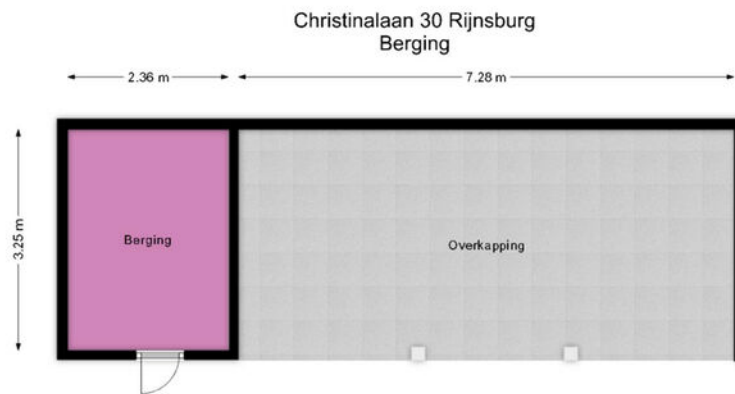
Christinalaan 30 Rijnsburg  
2e Verdieping



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](http://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](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

Christinalaan 30 Rijsburg  
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](http://www.agvastgoedmedia.nl)



## KENMERKEN - CHRISTINALAAN 30

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Villa
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1990

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	741 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	358 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	209 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
Bouwjaar CV ketel	2024
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Vrijstaand steen

### TUIN

Tuin	Achtertuintuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1378 cm
Tuin breedte (cm)	1016 cm
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Noordoost
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

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  
KUJT**

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  
ORIËNTATIEGESPREEK**

**Erkend Financieel Adviseur**

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ [info@geurtshypotheken.nl](mailto:info@geurtshypotheken.nl)



[WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL](http://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**