

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



DE RUIJTERSTRAAT 45, RIJNSBURG

VRAAGPRIJS € 825.000 K.K.



BOUWJAAR
1987



AANTAL SLAAPKAMERS
0 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
-

GEURTSMAKELAARS.NL



Royale, uitstekend onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, 20 zonnepanelen en luxe tuinkamer op een rustige locatie in Rijnsburg!

Aan de De Ruijterstraat 45 in Rijnsburg staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning. De woning beschikt over een royale woonkamer met sfeervolle erker, een moderne open keuken, vijf volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer, een praktische bijkeuken én een fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met een luxe tuinkamer. Dankzij de eigen oprit met laadpaal, 20 zonnepanelen, airco en vloerverwarming op de begane grond is deze woning bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met uitsluitend bestemmingsverkeer. Op korte afstand bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en speeltuinen. Ook het gezellige centrum van Rijnsburg met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden ligt op fietsafstand. Voor een wandeling over het strand of door de duinen bent u binnen enkele minuten in Katwijk aan Zee. Daarnaast zijn Leiden, de A44 en de N206 eenvoudig bereikbaar, waardoor steden als Den Haag, Amsterdam en Schiphol uitstekend bereikbaar zijn. Ook het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd in de directe omgeving.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de verzorgde voortuin met eigen oprit, laadpaal en toegang tot de schuur bereikt u de entree van de woning. De ruime hal beschikt over de meterkast, een modern toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de sfeervolle erker aan de voorzijde. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming en biedt volop ruimte voor een royale zit- en eethoek. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een directe verbinding met de tuin.

De open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quooker en combimagnetron. De keuken biedt veel werk- en bergruimte en vormt een gezellige verbinding met de woonkamer.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met een spoelbak en extra bergruimte. Een stijlvolle glazen afscheiding zorgt voor een praktische scheiding met de achterliggende berging. Vanuit de bijkeuken is eveneens de achtertuin bereikbaar.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy. Het elektrische zonnescherf zorgt voor extra comfort op zonnige dagen. Een absolute blikvanger is de luxe tuinkamer, waar dankzij de volledig openschuifbare glazen wanden het buitengevoel optimaal wordt ervaren. De ruimte is voorzien van heaters waardoor u vrijwel het gehele jaar comfortabel kunt genieten van deze extra leefruimte.

Eerste verdieping

De overloop valt direct op door het fraaie glas-in-loodraam, wat zorgt voor een karakteristieke uitstraling en een mooie lichtinval.

Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een tweede toilet, een dubbele wastafel en comfortabele elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping

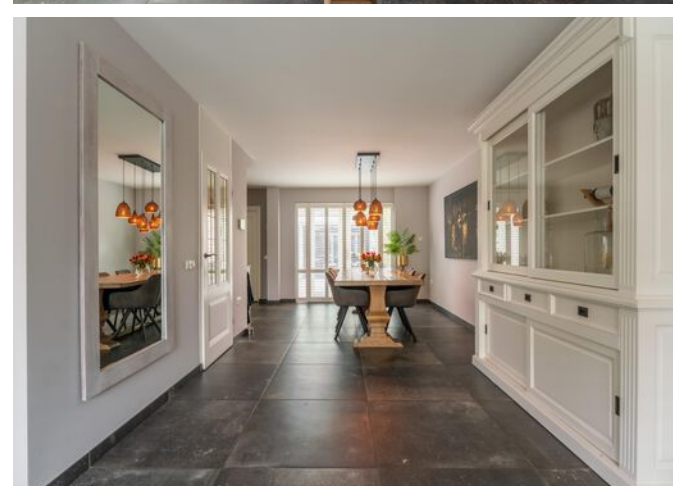
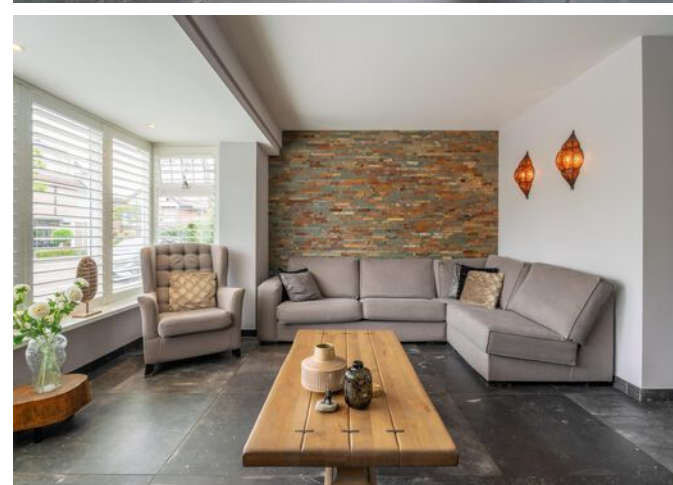
Via de vaste trap bereikt u de ruime tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich praktische bergruimte en een airco-installatie.

Verder beschikt deze verdieping over twee ruime slaapkamers met vaste inbouwkasten en een separate kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken of als hobbykamer. Dankzij de royale indeling is deze verdieping multifunctioneel te gebruiken.

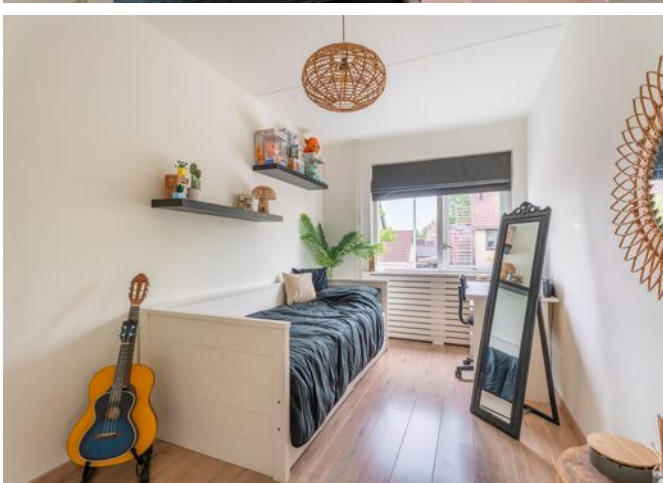
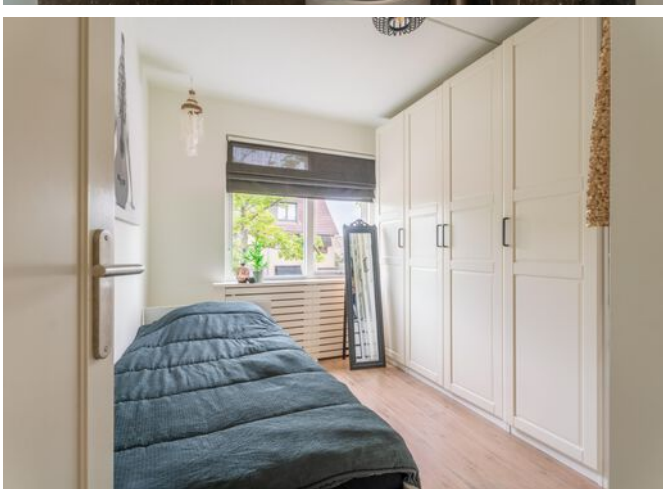
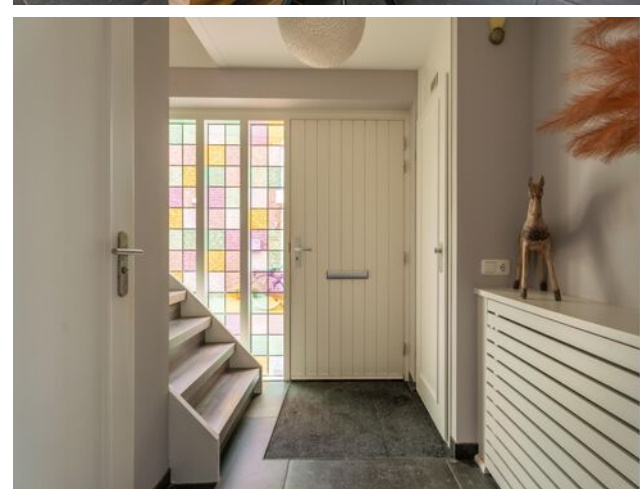
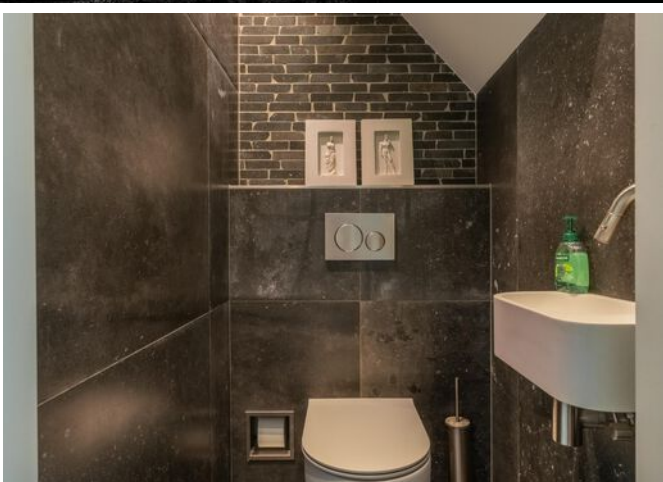
Bijzonderheden

- Royale twee-onder-een-kapwoning;
- Eigen oprit met laadpaal;
- Royale woonkamer met sfeervolle erker;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer;
- Vijf ruime slaapkamers en een separate kantoorruimte;
- Fraai glas-in-loodraam op de overloop;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met luxe tuinkamer voorzien van openschuifbare glazen wanden en heaters;
- 20 zonnepanelen (geplaatst in 2022);
- Voorzien van airco
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk nabij alle dagelijkse voorzieningen.

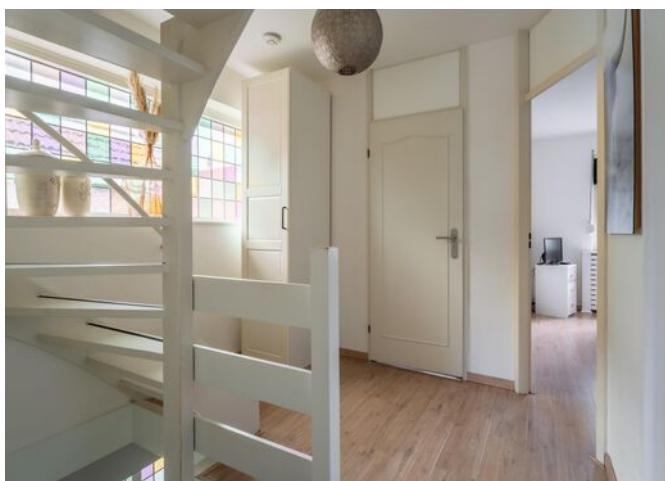
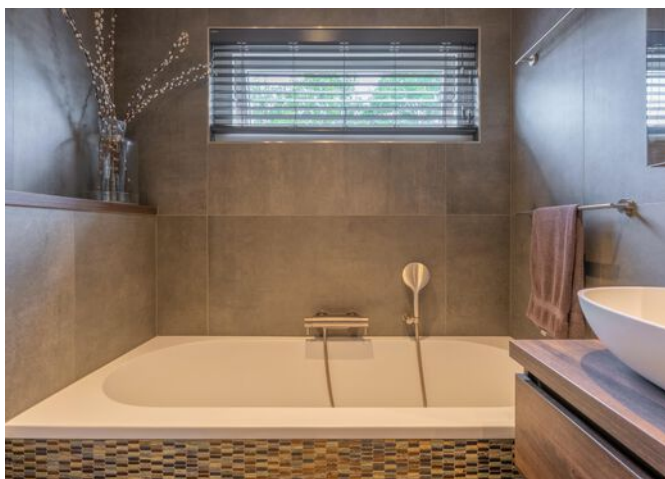






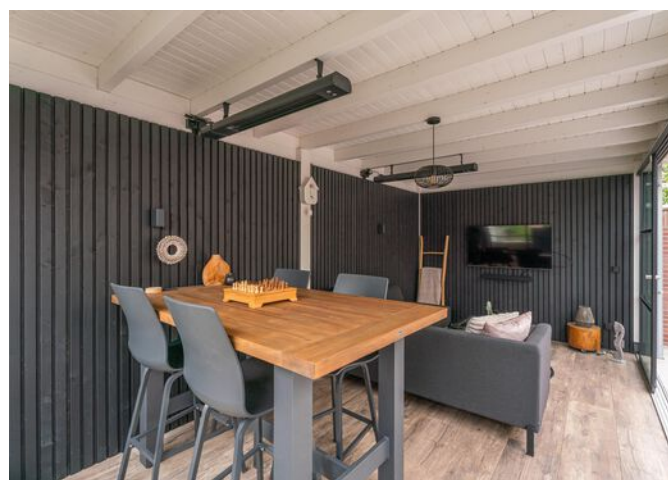














PLATTEGROND

KENMERKEN - DE RUIJTERSTRAAT 45

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1987

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	undefined m ³
Perceel oppervlakte	193 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	-

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV ketel	2019
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Aangebouwd steen

TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1 cm
Tuin breedte (cm)	1 cm
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuidwest
Kwaliteit	Fraai aangelegd

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

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



**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
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



HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl



GEURTSMAKELAARS.NL