

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

B



GRAAF FLORISLAAN 96, RIJNSBURG

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



BOUWJAAR
1975



AANTAL SLAAPKAMERS
2 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
86 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Op zoek naar een ruim appartement met twee slaapkamers, een zonnig balkon en een centrale ligging in Rijnsburg? Dan is Graaf Florislaan 96 zeker een bezichtiging waard. Dit verzorgde 3-kamerhoekappartement maakt deel uit van appartementencomplex 'De Splitsing' en heeft dankzij de hoekligging aan meerdere zijden veel lichtinval en een prettig vrij uitzicht. De royale woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, complete badkamer en het balkon op het zuiden maken het geheel compleet.

Het appartement ligt op een centrale en praktische locatie in Rijnsburg. Voor de dagelijkse boodschappen hoeft u niet ver: direct tegenover het complex bevinden zich diverse winkels en een supermarkt. Ook het gezellige centrum van Rijnsburg ligt op korte afstand, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en overige voorzieningen. Daarnaast is in de directe omgeving verschillende sportverenigingen en openbaarvervoersverbindingen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u binnen korte tijd de A44 richting Leiden, Den Haag en Amsterdam. Wie graag naar de kust gaat, fietst in circa twintig minuten naar het strand en het centrum van Katwijk. Zo woont u hier centraal, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik én de kust op fietsafstand.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de centrale entree van appartementencomplex bereikt u de gezamenlijke hal met onder andere de lift en het trappenhuis. Het appartement is gunstig gelegen nabij de lift en via de overdekte galerij bereikbaar.

Appartement

U komt binnen in de ruime hal, die toegang geeft tot vrijwel alle vertrekken van het appartement. Vanuit hier bereikt u de twee slaapkamers, de badkamer, de bijkeuken en de woonkamer.

Aan de galerijzijde bevinden zich twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim van formaat en beschikt over een grote vaste kastenwand, waardoor er volop bergruimte aanwezig is. De tweede slaapkamer is eveneens goed bruikbaar en kan bijvoorbeeld worden ingericht als logeer-, werk- of hobbykamer. Dankzij de hoekligging beschikt deze kamer over veel daglicht en een leuk uitzicht richting het centrum van Rijnsburg.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, toilet, wastafelmeubel met spiegelkast en een handdoekradiator.

Aan het einde van de hal komt u in de royale woonkamer. Dit is zonder twijfel een van de sterke punten van het appartement. De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel. Door de hoekligging en de grote

raampartijen aan meerdere zijden valt er veel daglicht naar binnen. Vanuit de woonkamer kijkt u vrij weg over de omgeving en richting het centrum van Rijnsburg.

De woonkamer is voorzien van een verlaagd plafond met inbouwspots en staat in open verbinding met de keuken. De oorspronkelijke scheidingswand is grotendeels verwijderd, waardoor woonkamer, eetgedeelte en keuken samen één ruim geheel vormen.

De open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over veel kast- en werkruimte. Het geheel is afgewerkt met een natuurstenen werkblad en achterwand. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en magnetron.

Naast de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich onder andere de cv-installatie en de aansluiting voor de wasmachine en is aanvullende bergruimte aanwezig.

Vanuit het eetgedeelte is het balkon bereikbaar. Het balkon is gelegen op het zuiden en biedt voldoende ruimte voor een zitje. Door de ligging op de derde verdieping en het vrije uitzicht is dit een fijne plek om van de zon en het uitzicht over de omgeving te genieten. Het aanwezige zonnescherf zorgt op warme dagen voor de gewenste beschutting.

De combinatie van de hoekligging, het royale woonoppervlak, de grote

hoeveelheid licht en het vrije uitzicht aan meerdere zijden maakt dit appartement bijzonder binnen het complex.

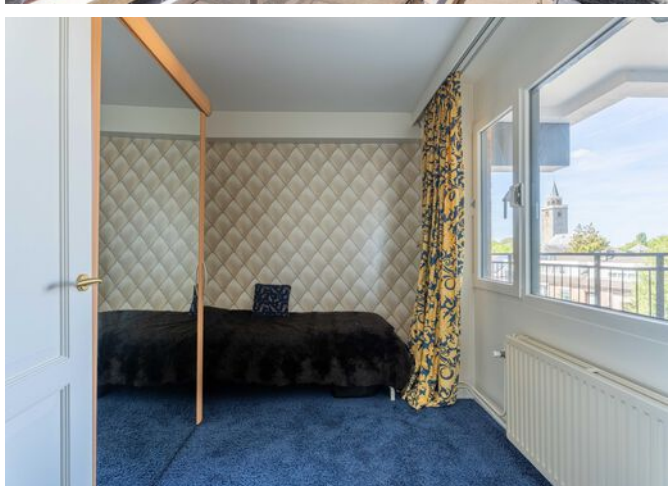
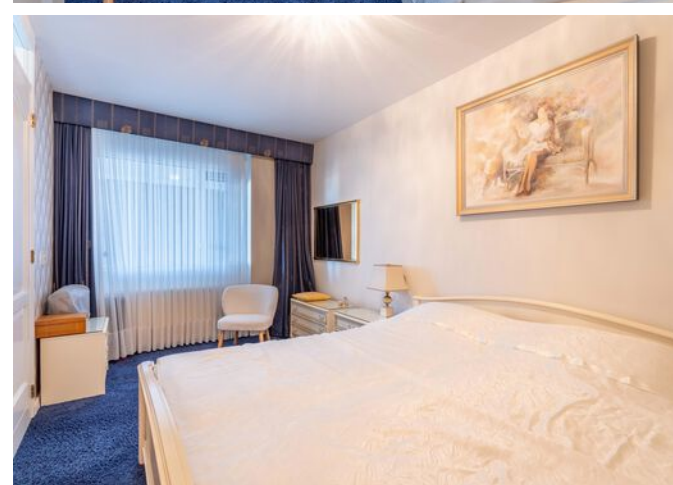
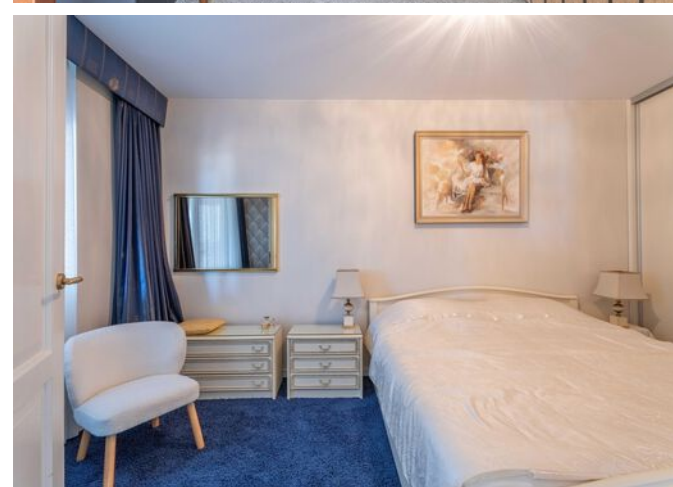
Bijzonderheden

- Ruim 3-kamerhoekappartement;
- Gelegen in appartementencomplex 'De Splitsing';
- Gunstige hoekligging nabij de lift;
- Balkon op het zuiden;
- Winkels en supermarkt direct tegenover het complex;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage circa € 200,50;

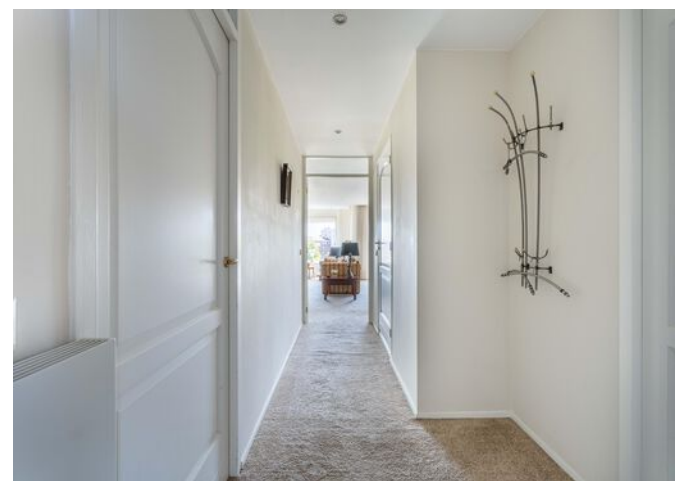
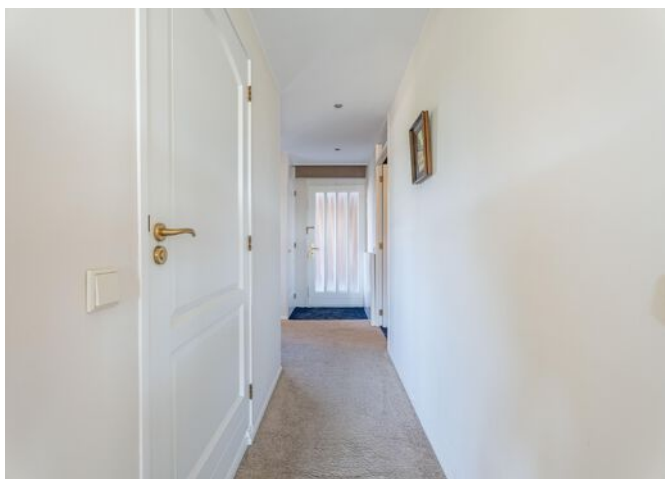










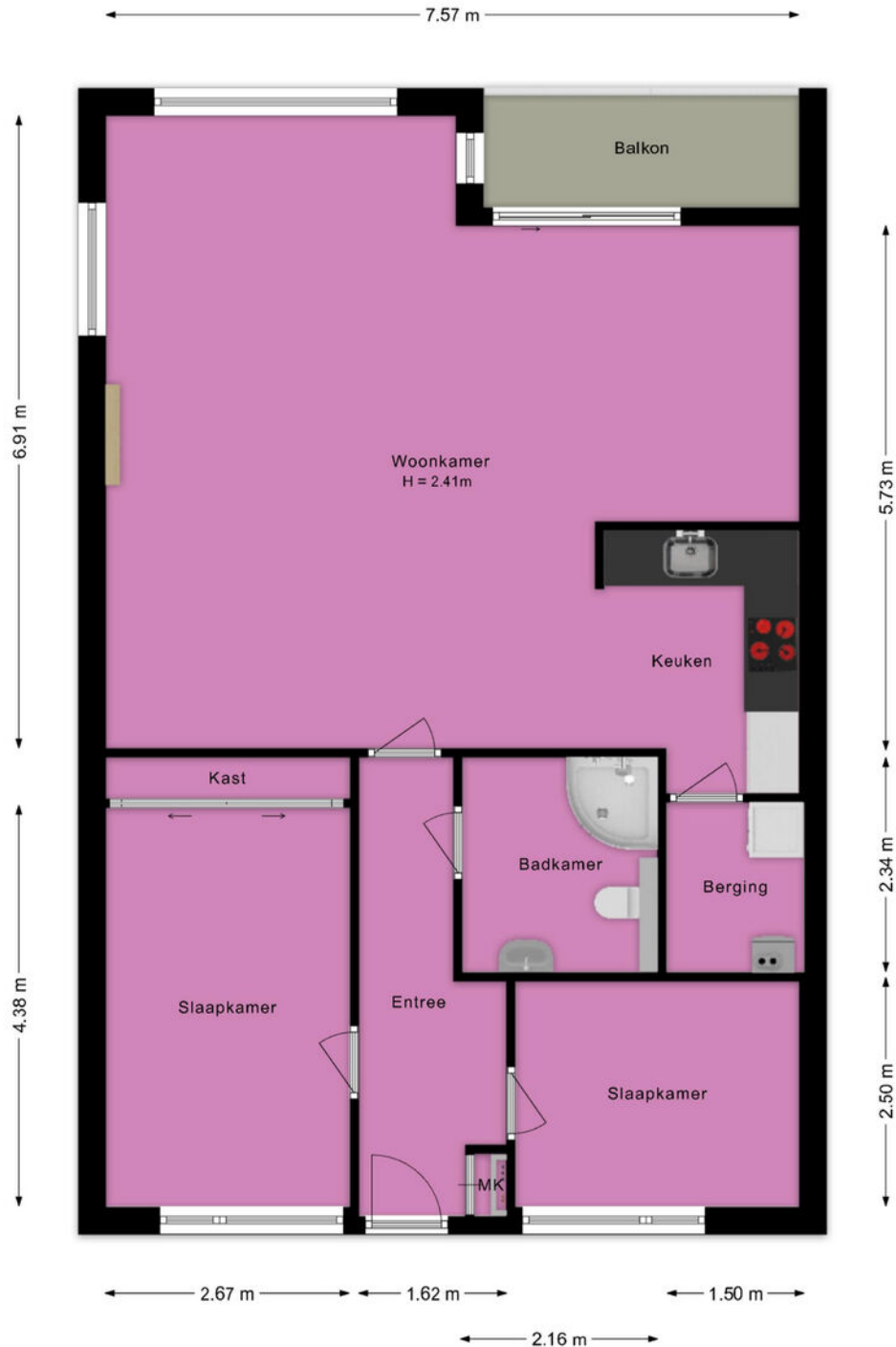






PLATTEGROND

Graaf Florislaan 96 Rijnsburg
3e Verdieping

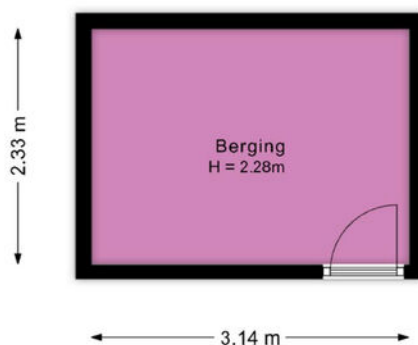


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Graaf Florislaan 96 Rijnsburg
Berging



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



KENMERKEN - GRAAF FLORISLAAN 96

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Galerijflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1975

MATEN OBJECT

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	254 m ³
Perceel oppervlakte	0 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	86 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	-
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Box

TUIN

Tuin	Balkon
Tuin diepte (cm)	
Tuin breedte (cm)	
Hoofdtuin	
Positie	Zuiden
Kwaliteit	

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
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
SLOOPWEG

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