

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

C



TULPENSTRAAT 72, RIJSBURG

VRAAGPRIJS € 599.000 K.K.



BOUWJAAR
1970



AANTAL SLAAPKAMERS
3 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
128 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Aan de Tulpenstraat 72 staat deze royale 2-onder-1-kapwoning met een fijne combinatie van ruimte, licht en een centrale ligging. De woning beschikt over een riante woonkamer met sfeervolle haard, een ruime woonkeuken, praktische bijkeuken, drie slaapkamers en een verzorgde voor-, zij- en achtertuin. De grote raampartijen en karakteristieke glas-in-loodramen zorgen voor veel lichtinval en geven de woning tegelijkertijd een eigen uitstraling.

Ook buiten is er verrassend veel ruimte. De tuin loopt rondom de woning en is keurig aangelegd. In de achtertuin bevindt zich een ruime overkapping, waardoor hier een fijne plek is ontstaan om beschut buiten te zitten. Dankzij de ligging en inrichting van de tuin is er veel privacy en kunt u gedurende een groot deel van de dag van de zon genieten.

De woning ligt op een centrale locatie in Rijnsburg, op korte afstand van het dorpscentrum. Voor de dagelijkse boodschappen, winkels en overige voorzieningen hoeft u dus niet ver. Ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Rijnsburg heeft daarnaast een gunstige ligging ten opzichte van omliggende plaatsen zoals Katwijk, Leiden, Oegstgeest en Noordwijk. Het strand en de duinen van Katwijk bevinden zich op fietsafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere de A44 en N206 eenvoudig bereikbaar.

Hier woont u centraal, met alle dagelijkse

voorzieningen in de buurt, terwijl de woning zelf juist veel ruimte en privacy biedt.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons snel om een bezichtiging in te plannen!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree in de ruime hal met meterkast, modern toilet en toegang tot de verschillende vertrekken.

Vanuit de hal bereikt u de riante woonkamer. Door de grote raampartijen aan meerdere zijden komt hier volop daglicht naar binnen. De sfeervolle haard vormt een centraal element in de kamer en de aanwezige glas-in-loodramen geven het geheel extra karakter. De woonkamer is afgewerkt met een moderne tegelvloer en voorzien van vloerverwarming.

Via openslaande deuren staat de woonkamer in verbinding met de ruime woonkeuken. Ook hier zorgen de grote ramen voor veel natuurlijk licht en is voldoende ruimte aanwezig voor een royale eettafel. De keuken is in een lange wandopstelling uitgevoerd en beschikt over veel kast- en werkruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, gaskookplaat en combi-oven.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en een grote vaste kast met schuifdeuren biedt volop extra bergruimte. Vanuit de

bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van groenblijvende beplanting en een royale overkapping. Hierdoor is er een ruime en beschutte plek voor een grote eettafel of loungeset. Een fijne tuin met veel privacy en verrassend veel zon.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ontstaan door het samenvoegen van twee voormalige slaapkamers. Hierdoor is een bijzonder ruime kamer ontstaan met volop plaats voor een groot bed en aanvullende meubels. Daarnaast beschikt de kamer over een grote vaste kast met schuifdeuren en inbouwspots in het plafond.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, eveneens van een goed formaat en voorzien van een grote raampartij.

De naastgelegen badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafel met meubel, tweede toilet en een designradiator.

Tweede verdieping:

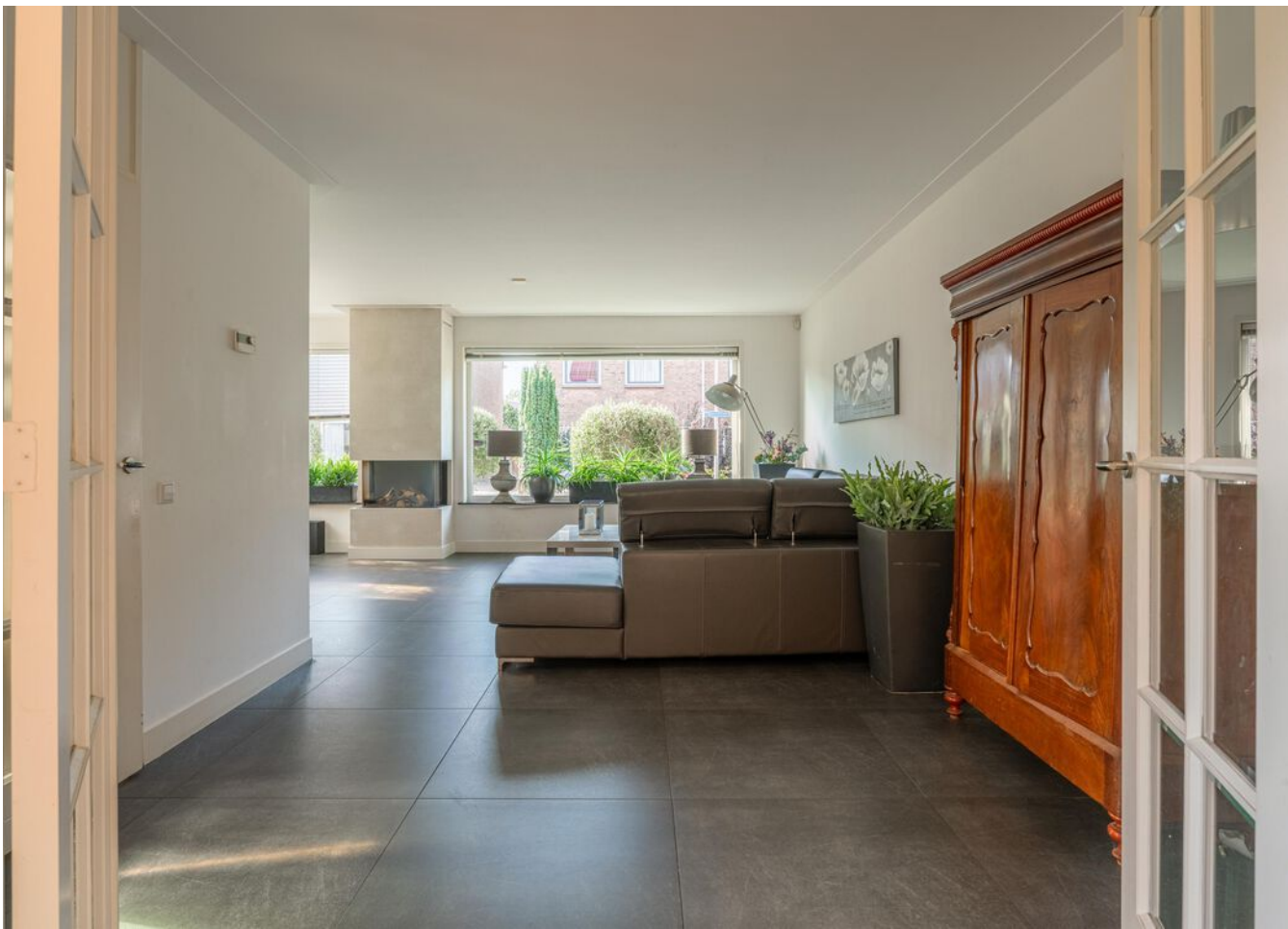
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Het glas-in-loodraam naast de trap zorgt ook hier voor een karakteristiek detail en natuurlijke lichtinval.

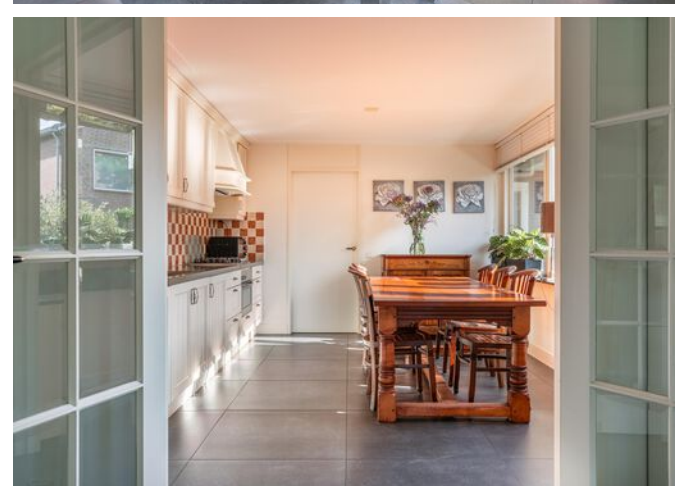
Op de overloop is praktische bergruimte aanwezig. Daarnaast bevindt zich hier een afzonderlijke technische ruimte met dakraam en de cv-installatie.

Verder vindt u op deze verdieping een ruime derde slaapkamer. Dankzij de brede kunststof dakkapel met HR++ beglazing is hier veel bruikbare ruimte en prettig daglicht aanwezig. De kamer leent zich uitstekend als slaapkamer, werkruimte of bijvoorbeeld hobbykamer.

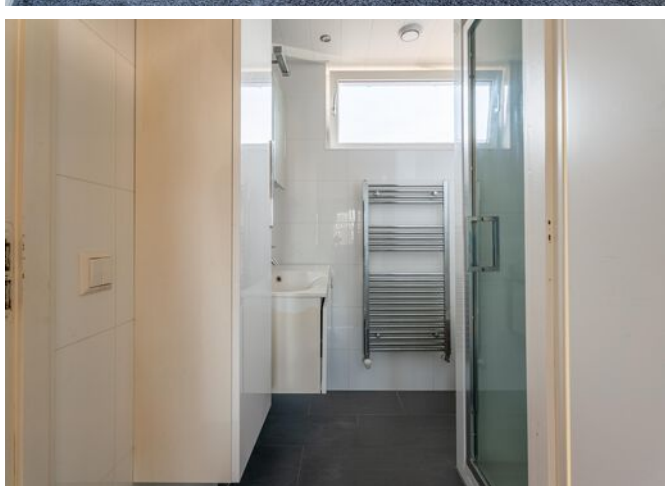
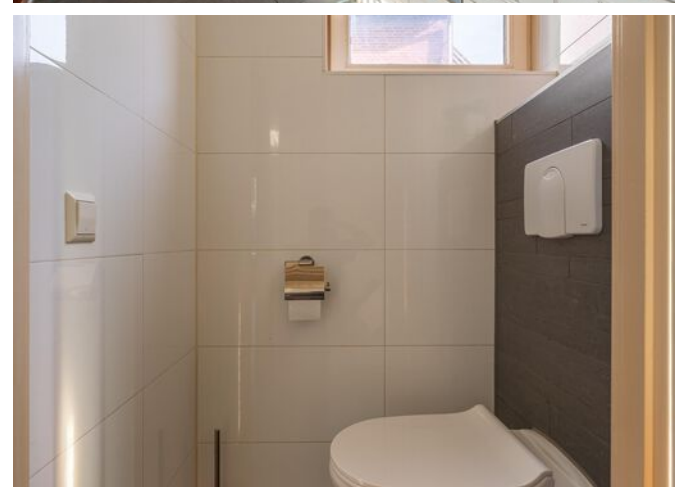
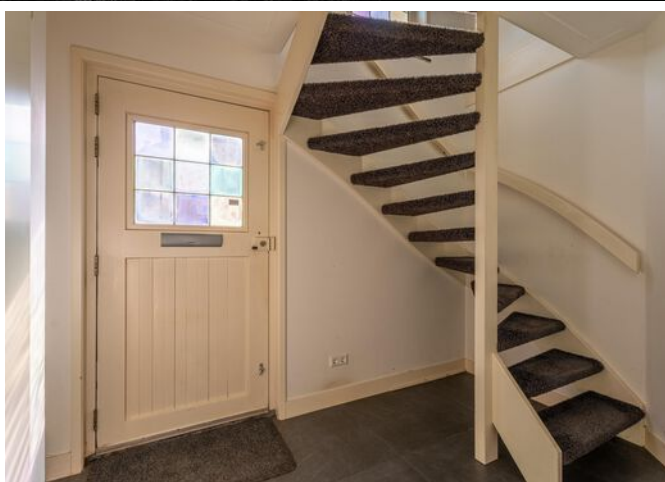
Bijzonderheden:

- Uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning op centrale ligging in Rijnsburg;
- Royale woonkamer met grote raampartijen en sfeervolle haard;
- Haard vernieuwd in 2026;
- Drie ruime slaapkamers, waarbij de hoofdslaapkamer voorheen uit twee slaapkamers bestond;
- Woonkamer voorzien van vloerverwarming;
- Oplevering in overleg. Verkoper stelt zich flexibel op en een snelle oplevering behoort tot de mogelijkheden.

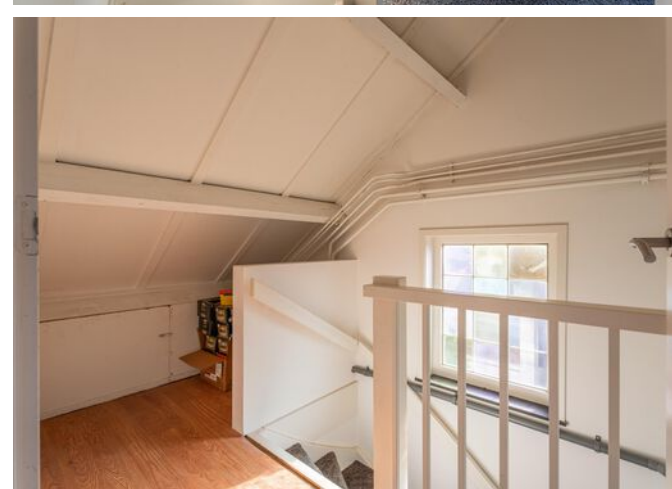
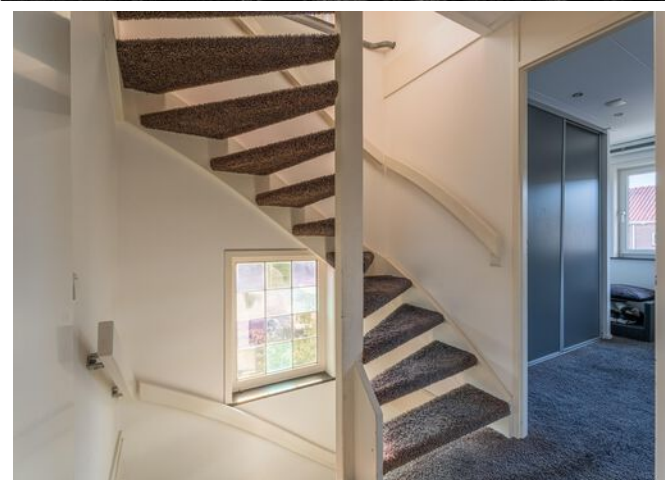


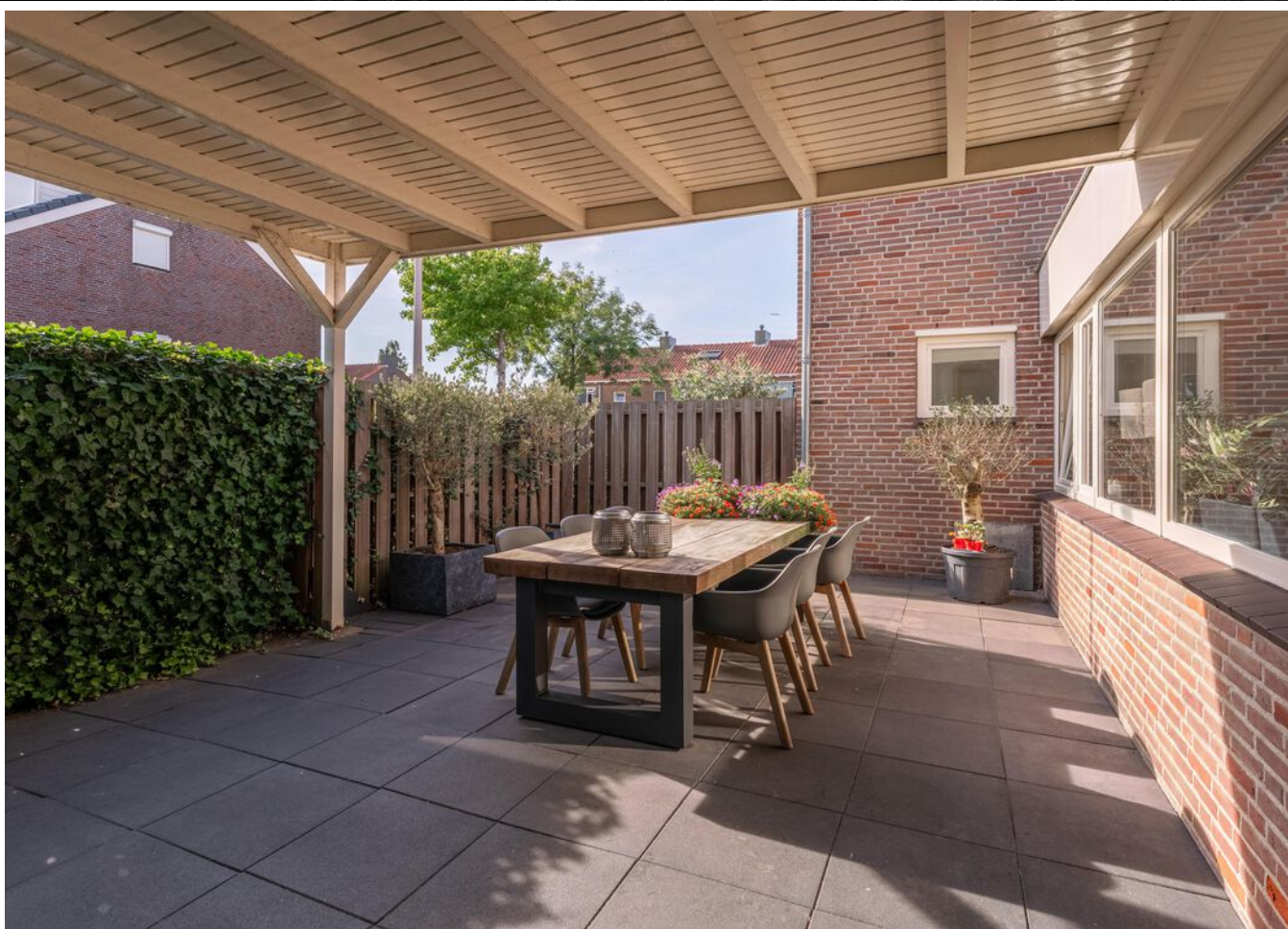


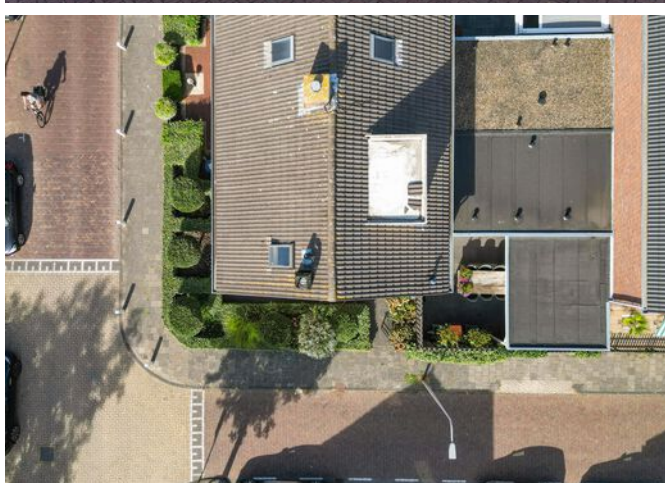












PLATTEGROND

KADASTRALE KAART - TULPENSTRAAT 72

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente: Rijnsburg Sectie: B Perceel: 4694	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 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.

KENMERKEN - TULPENSTRAAT 72

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1970

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	undefined m ³
Perceel oppervlakte	165 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	-

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV ketel	2015
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Aangebouwd steen

TUIN

Tuin	Tuin rondom
Tuin diepte (cm)	
Tuin breedte (cm)	
Hoofdtuin	Tuin rondom
Positie	
Kwaliteit	Verzorgd

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



**JORIS
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST



**FRANCIS
DUYVESTIJN**

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