

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

A ++++



**RIJNSBURGERWEG 75, RIJNSBURG**

**VRAAGPRIJS € 1.245.000 K.K.**



BOUWJAAR  
2000



AANTAL SLAAPKAMERS  
6 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
179 M<sup>2</sup>

**GEURTSMAKELAARS.NL**



Vrijstaand wonen met verrassend veel ruimte, zes slaapkamers én een prachtige tuin rondom!

Ben jij op zoek naar een royale vrijstaande woning met volop ruimte en privacy? Dan is Rijnsburgerweg 75 in Rijnsburg zeker een bezichtiging waard! De woning is gelegen op een ruim perceel en beschikt over een eigen oprit, inpandige garage, royale woonkamer, ruime woonkeuken en maar liefst zes slaapkamers. Dankzij de extra kamer op de begane grond zijn er bovendien volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een slaapkamer, werkkamer of speelkamer.

Een absoluut pluspunt is de prachtige tuin rondom de woning. De tuin is royaal opgezet en fraai aangelegd met veel groen, volwassen beplanting en verschillende terrassen. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een ruime overkapping waar je heerlijk beschut kunt zitten. Een fijne plek om volop van het buitenleven te genieten!

Ook de ligging is ideaal. Het centrum van Rijnsburg met diverse winkels, supermarkten en andere voorzieningen is eenvoudig bereikbaar. Daarnaast bevinden zich scholen, kinderopvang en verschillende sportverenigingen in de nabije omgeving. Katwijk en het strand liggen op korte afstand en ook Leiden is eenvoudig te bereiken. Via de nabijgelegen uitvalswegen, waaronder de A44, rijd je gemakkelijk richting Den Haag, Amsterdam en Schiphol.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de overdekte entree van de woning. Bij binnenkomst kom je in de ruime hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich tevens de meterkast en het modern uitgevoerde toilet met fonteintje.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een separate kamer die momenteel uitstekend geschikt is als thuiswerkplek. Uiteraard kan deze ruimte ook worden ingericht als slaapkamer, speelkamer of hobbyruimte. Hierdoor biedt de woning veel flexibiliteit en mogelijkheden om de indeling aan te passen aan de eigen woonwensen.

Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden geniet je hier van een prettige natuurlijke lichtinval en een prachtig uitzicht op de tuin. Er is volop ruimte voor het creëren van een gezellige zithoek en een royale eethoek. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met het terras en de tuin.

De gesloten woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, vaatwasser, koelkast, magnetron en oven. Daarnaast is er meer dan voldoende kastruimte aanwezig. Ook vanuit de keuken heb je via de in 2024 geplaatste openslaande deuren direct toegang tot de tuin.

Vanuit de hal bereik je tevens de inpandige garage annex bijkeuken. Deze royale ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen en/of het uitoefenen van een hobby. Daarnaast staat hier een losse vriezer en beschikt de garage over een eigen toegang naar buiten.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

### Eerste verdieping

Via de trap bereik je de ruime eerste verdieping. De overloop is voorzien van een vide en lichtkoepels, waardoor hier een prettige natuurlijke lichtinval ontstaat. Vanuit de overloop bereik je de vijf slaapkamers, de badkamer en de separate wasruimte. Daarnaast zorgen diverse vaste kasten voor praktische opbergruimte.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk van goed formaat en bieden volop mogelijkheden. Eén van de kamers beschikt over een vlizotrap naar de bovengelegen vliering. De ouderslaapkamer is voorzien van vaste kasten en screens aan de buitenzijde. Twee andere slaapkamers en de separate wasruimte zijn gelegen onder één grote dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Eén van deze slaapkamers beschikt daarnaast over vaste bergruimte.

Centraal op de verdieping bevindt zich de moderne badkamer, die in 2025 volledig is vernieuwd. De badkamer is voorzien van een ligbad, separate douche, toilet en wastafel met dubbele kraan. Het dakraam

zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval en ventilatie.

De separate wasruimte biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van de wasapparatuur en profiteert, dankzij de grote dakkapel, van extra ruimte en daglicht.

### Buiten

De royale tuin rondom de woning is zonder twijfel één van de grote pluspunten! Het perceel is circa 23 meter breed en bijna 39 meter diep, waardoor je hier geniet van volop ruimte en privacy. De tuin is fraai aangelegd met grote gazons, volwassen bomen en struiken, hagen, borders en bestrating.

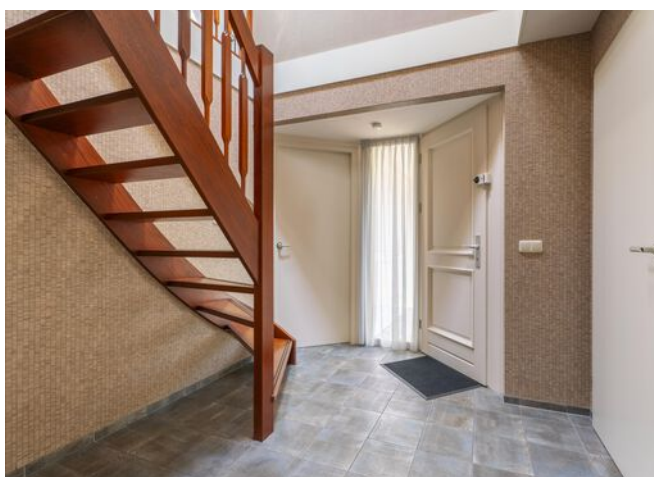
Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras, dat zowel vanuit de woonkamer als de keuken bereikbaar is. Dankzij de verschillende terrassen en zitplekken is er gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

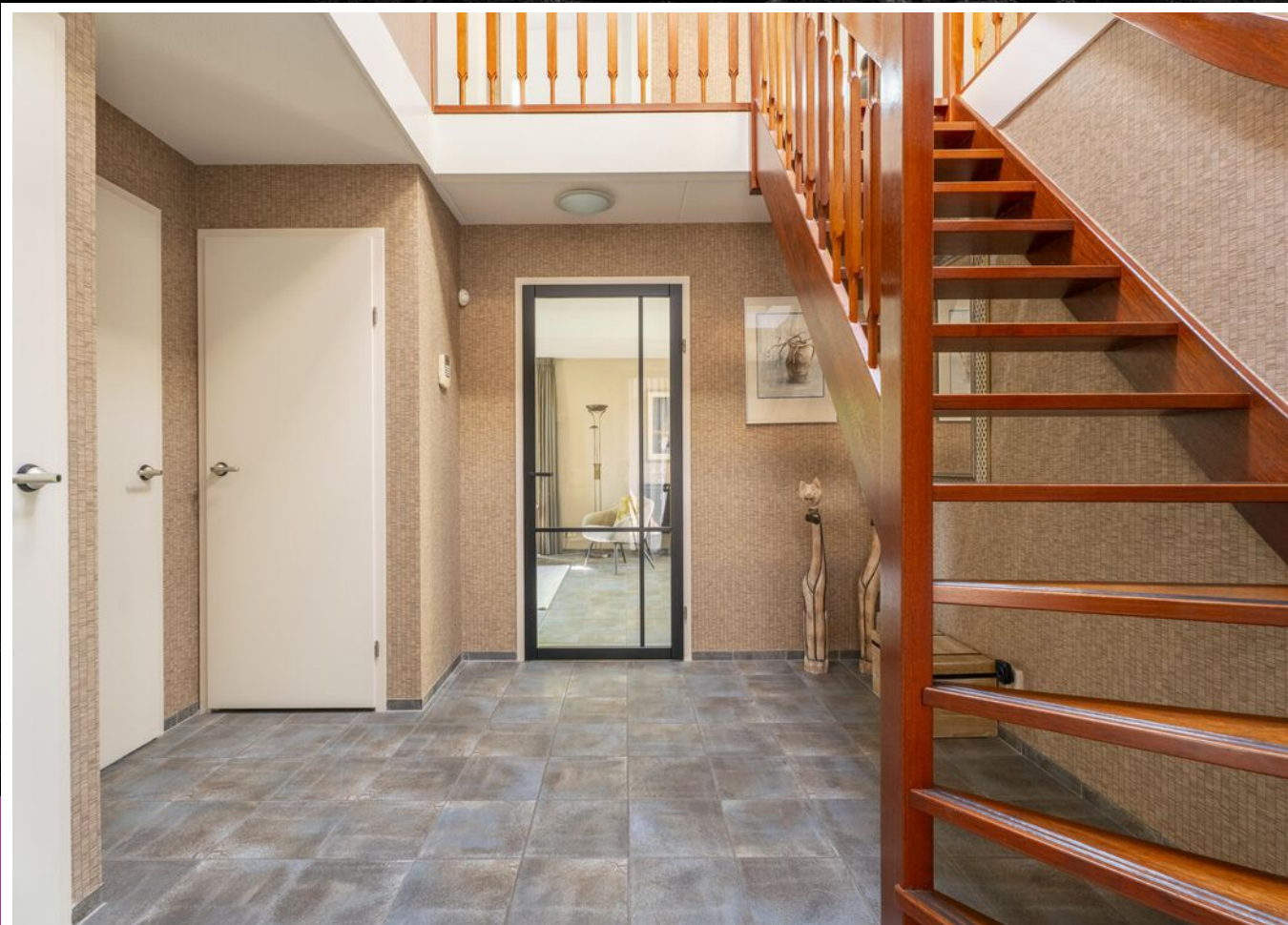
Achter in de tuin bevindt zich een royale overkapping van circa 11,15 meter breed. Hier is voldoende ruimte voor het creëren van meerdere zitplekken, zodat je ook bij minder mooi weer heerlijk buiten kunt vertoeven. De combinatie van ruimte, groen, privacy en de verschillende terrassen maakt deze tuin een heerlijke plek om samen met het hele gezin van het buitenleven te genieten.



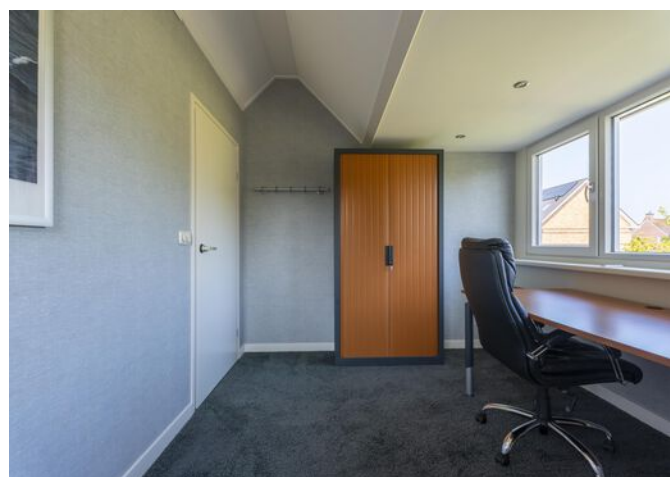
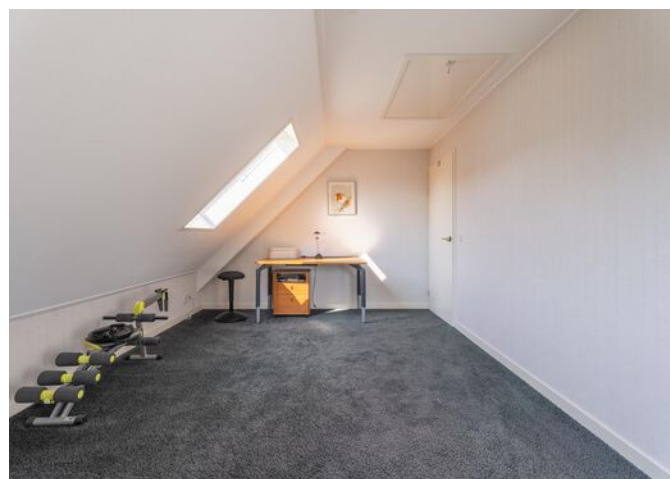


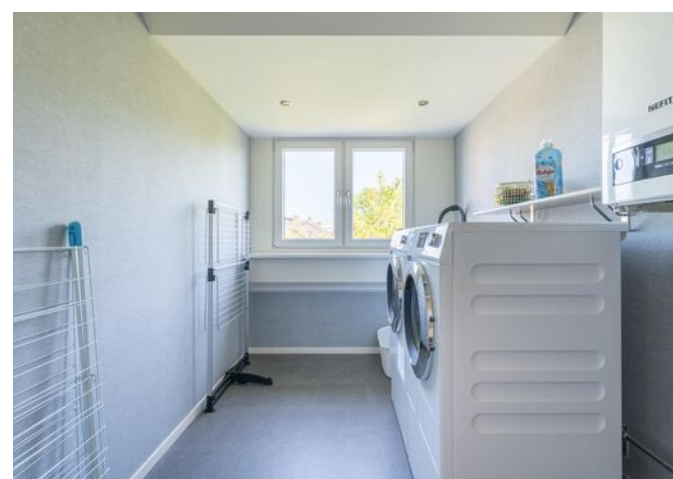
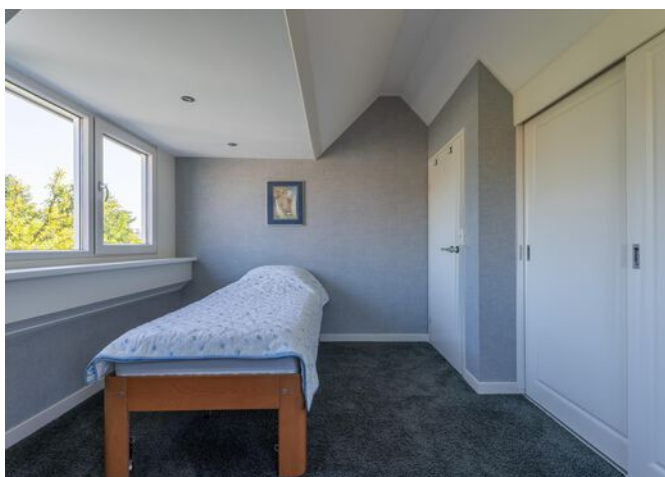
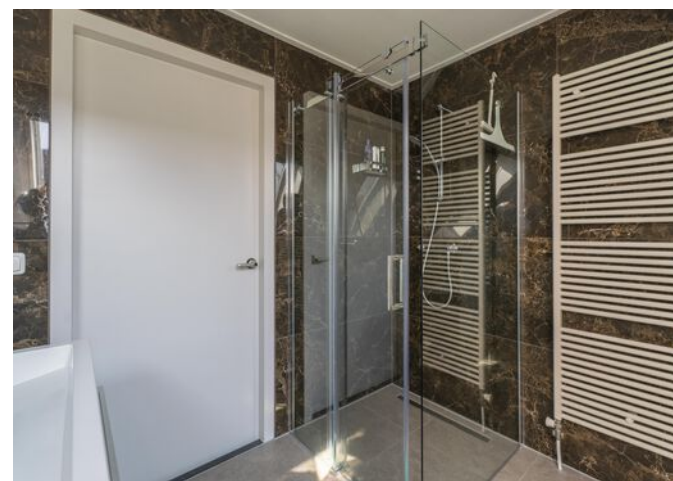
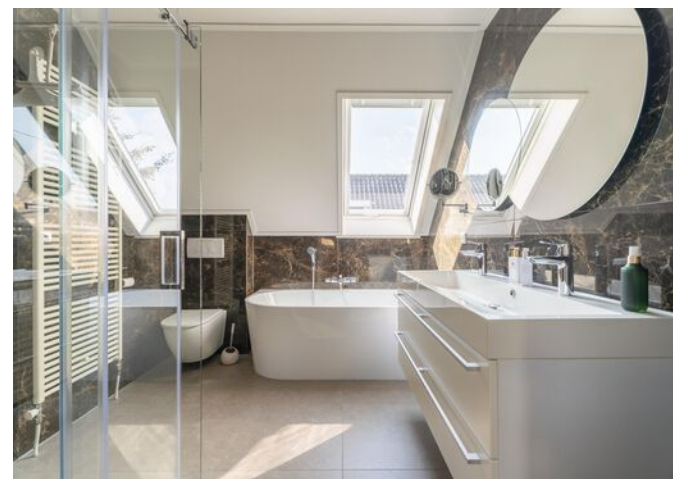


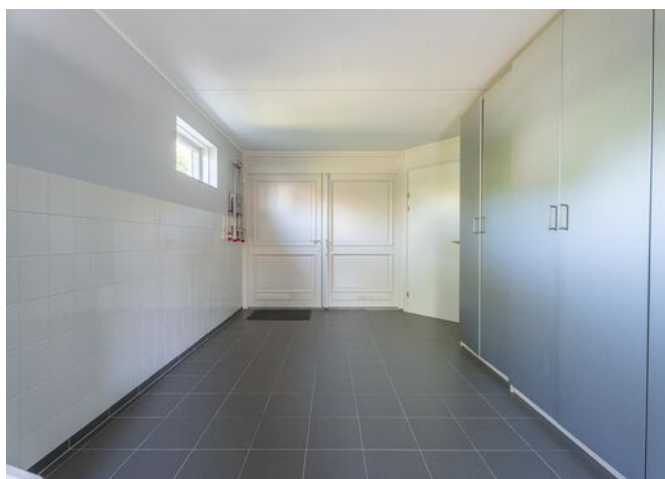
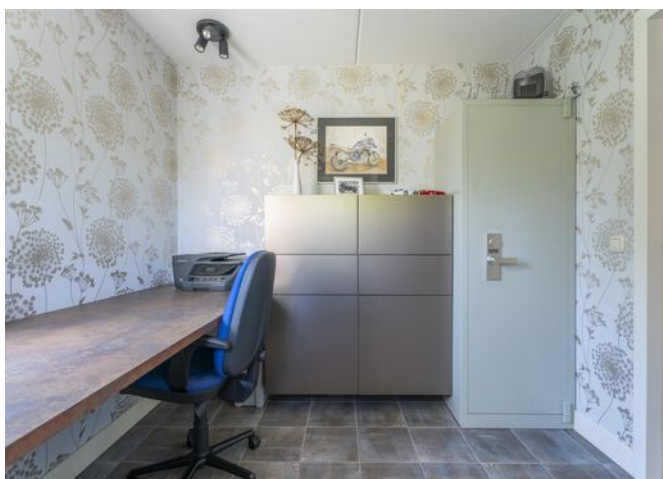












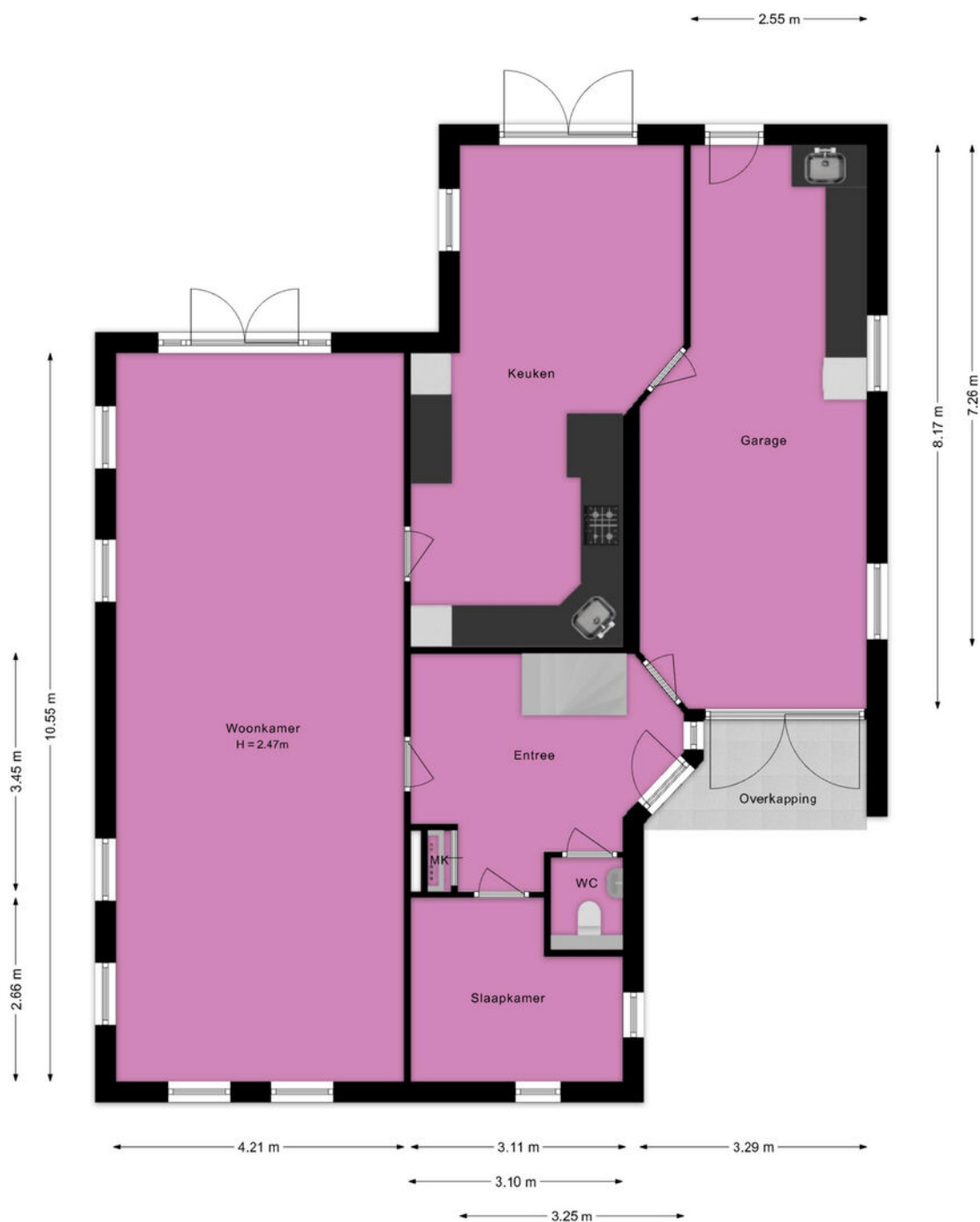






# PLATTEGROND

Rijnsburgerweg 75 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

Rijnsburgerweg 75 Rijnsburg  
1e Verdieping



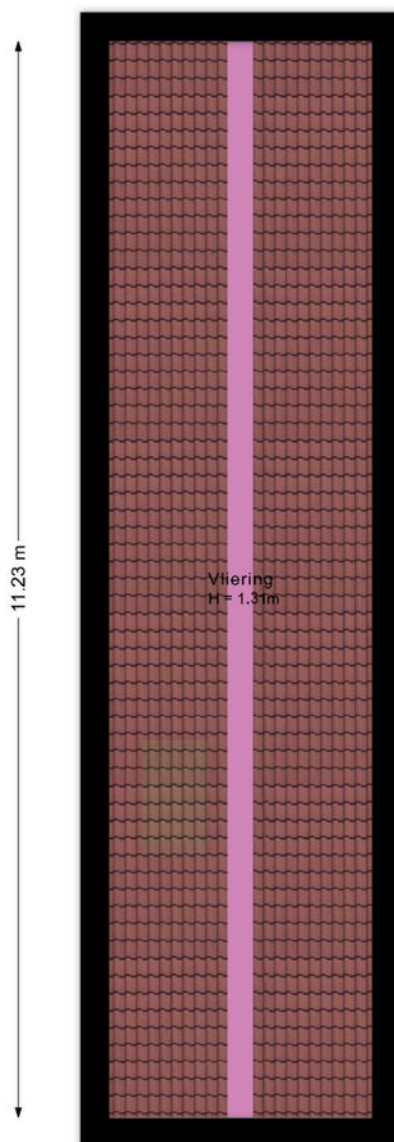
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

Rijnsburgerweg 75 Rijnsburg  
Vliering

← 1.23 m → ← 1.24 m →

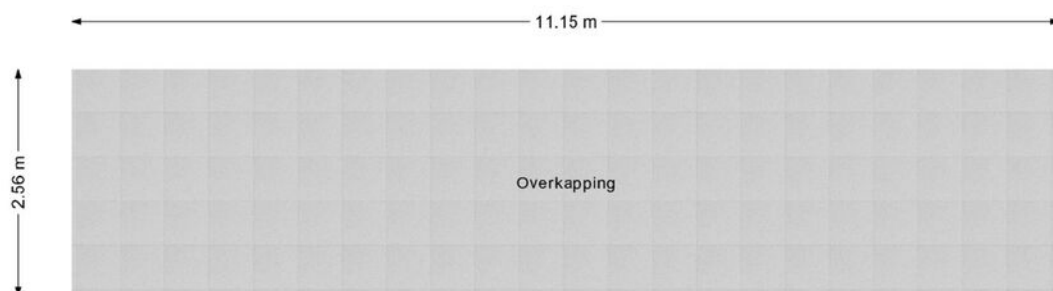


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

Rijnsburgerweg 75 Rijnsburg  
Overkapping

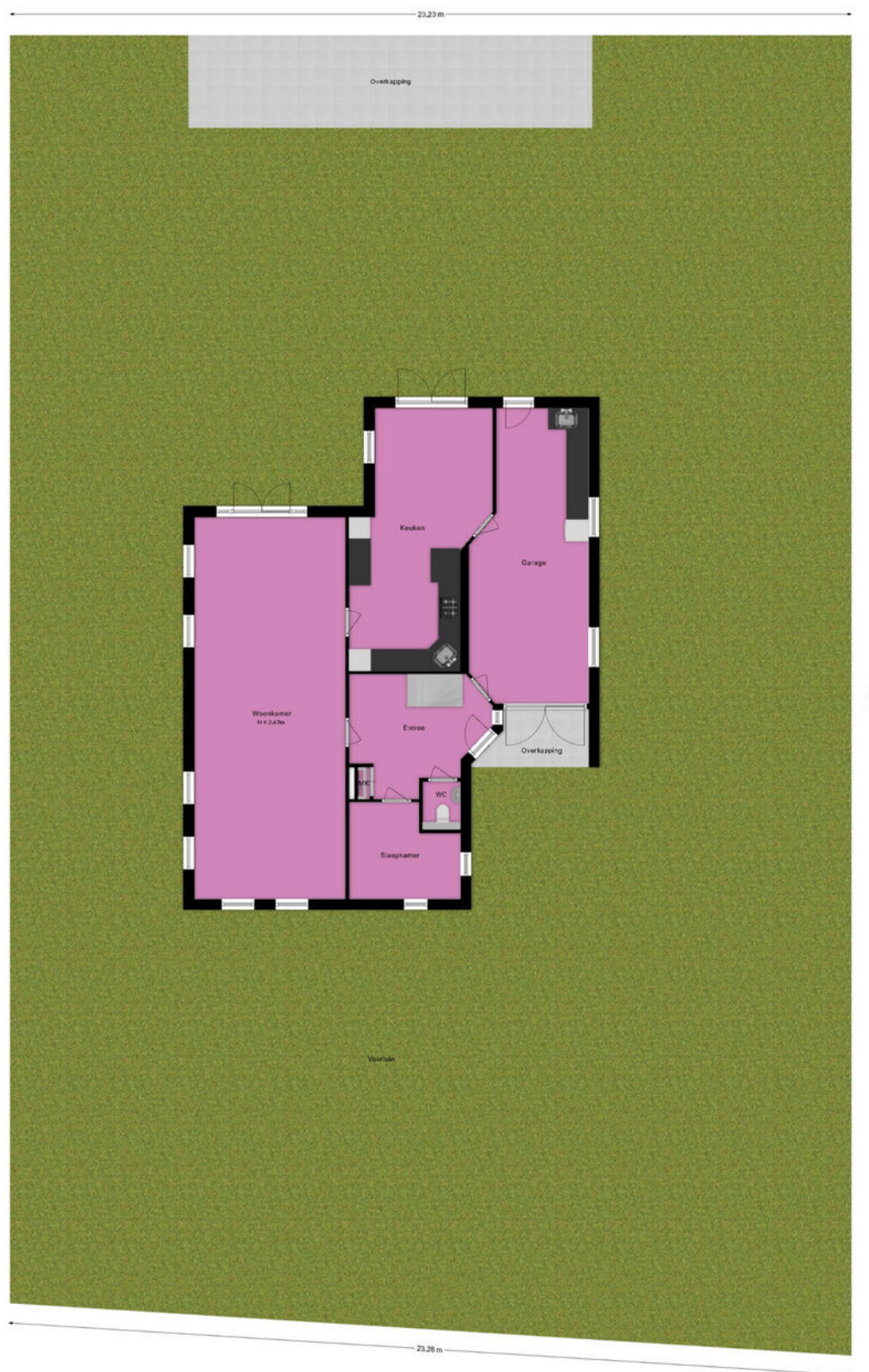


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

Rijnsburgerweg 75 Rijnsburg  
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 - RIJNSBURGERWEG 75

### OBJECT GEGEVENS

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Soort woning | Villa              |
| Type woning  | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar     | 2000               |

### MATEN OBJECT

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 7                  |
| Aantal slaapkamers              | 6                  |
| Inhoud woning                   | 765 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 841 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 179 m <sup>2</sup> |

### DETAILS

|                   |                                                                            |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Ligging           | In woonwijk, beschutte ligging                                             |
| Verwarming        | C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk                                   |
| Bouwjaar CV ketel | 2015                                                                       |
| Isolatie          | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd |
| Warmwater         | C.v.-ketel                                                                 |
| Schuur / berging  |                                                                            |

### TUIN

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

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 €200,- (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 passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten,

## 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.

21.1 Vanaf 1 januari 2015 ; de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

21.2 De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening verkoper.

# 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](mailto: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**