

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

C



VALKENBURGERWEG 98, RIJNSBURG

VRAAGPRIJS € 995.000 K.K.



BOUWJAAR
1980



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
141 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Vrijstaande woning met vier slaapkamers, garage en een royale tuin op 850 m² eigen grond!

Op zoek naar een vrijstaande woning met volop leefruimte, een prachtige tuin en alle woonvoorzieningen op de begane grond? Dan is de Valkenburgerweg 98 in Rijnsburg zeker een bezichtiging waard! Deze vrijstaande villa is gebouwd in 1980, beschikt over een woonoppervlakte van circa 141 m² en staat op een royaal perceel van maar liefst 850 m². Met vier slaapkamers, een ruime woonkamer met sfeervolle erker, een vrijstaande garage en een fraai aangelegde tuin rondom biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden. Dankzij de gelijkvloerse indeling is de woning bovendien geschikt voor verschillende levensfasen.

De woning ligt aan de Valkenburgerweg in Rijnsburg, op een groene locatie met een ruimtelijk karakter. De omgeving kenmerkt zich door vrijstaande woningen, veel groen en een afwisselend straatbeeld. Ondanks de rustige uitstraling zijn de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. In het centrum van Rijnsburg vindt u onder andere supermarkten, winkels en horecagelegenheden. Ook scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen bevinden zich in de omgeving.

Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van Katwijk, Valkenburg en Leiden. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn ook de A44 en N206 goed bereikbaar. Voor een wandeling of fietstocht zijn er

verschillende mogelijkheden in de omgeving en ook het strand, de duinen en de boulevard van Katwijk liggen op fietsafstand.

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

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de entree komt u binnen in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning.

De royale woonkamer heeft een prettige indeling en wordt gekenmerkt door het hoge plafond met witte balken. Dit geeft de ruimte een sfeervolle en ruimtelijke uitstraling. Dankzij de grote raampartijen komt er veel daglicht binnen en heeft u vanuit verschillende hoeken uitzicht op de groene tuin. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Een bijzonder onderdeel van de woonkamer is de glazen erker, die zorgt voor extra lichtinval en een mooi uitzicht over de tuin. Dit is een heerlijke plek om te zitten en het hele jaar door van het groen rondom de woning te genieten. Ook de aanwezige bar geeft de woonkamer een eigen karakter.

De keuken is uitgevoerd in een lichte, landelijke stijl en beschikt over een praktische U-opstelling met veel kastruimte, voldoende werkblad en diverse inbouwapparatuur. Het raam boven het aanrecht zorgt voor natuurlijke lichtinval.

De woning beschikt over vier slaapkamers,

die allemaal op de begane grond zijn gelegen. De kamers verschillen in afmeting en kunnen naar eigen wens worden ingericht. Naast een hoofdslaapkamer is er bijvoorbeeld voldoende ruimte voor een logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, een wastafelmeubel en een toilet. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet.

Vliering:

Via de woning is de vliering bereikbaar, die extra bergruimte biedt voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Tuin:

De tuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Rondom de woning ligt een royaal en fraai aangelegd perceel met een groot gazon, volwassen bomen, sierheesters en diverse groene borders. De afwisseling van beplanting geeft de tuin een verzorgd en natuurlijk karakter, terwijl de hoge hagen en volwassen bomen zorgen voor veel beschutting en privacy.

Direct aan de woning bevindt zich een ruim betegeld terras met voldoende plaats voor een grote eettafel of een comfortabele loungeset. Hier kijkt u uit over het gazon en het groen rondom de woning. Aan de zijkant bevindt zich bovendien een pergola die het terras een sfeervolle uitstraling geeft.

Achter in de tuin is een tweede, beschut terras aangelegd, omringd door volwassen bomen en groenblijvende beplanting. Een fijne plek om rustig te zitten en op warme dagen de schaduw op te zoeken.

Dankzij de verschillende terrassen en de royale afmetingen van het perceel is er altijd wel een fijne plek in de tuin te vinden. Of u nu graag tuiniert, buiten eet of gewoon wilt genieten van de rust en de groene omgeving, deze tuin biedt er alle ruimte voor.

Op het perceel bevindt zich een ruime, vrijstaande garage met een hoog plafond en dubbele toegangsdeuren. De garage biedt voldoende ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en tuingereedschap en kan daarnaast worden gebruikt als hobbyruimte of voor extra opslag. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De royale oprit biedt daarnaast parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Bijzonderheden:

- Gelijkvloerse villa;
- Woonoppervlakte circa 141 m²;
- Gelegen op een royaal perceel van 850 m² eigen grond;
- Vrijstaande garage met aansluitingen voor de wasapparatuur;
- Ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;



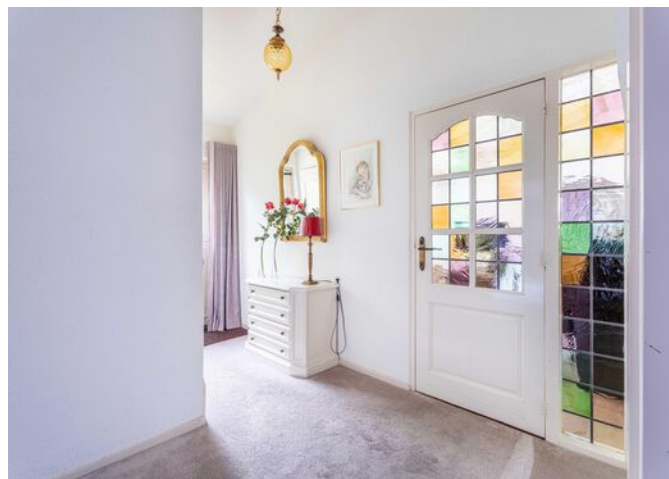
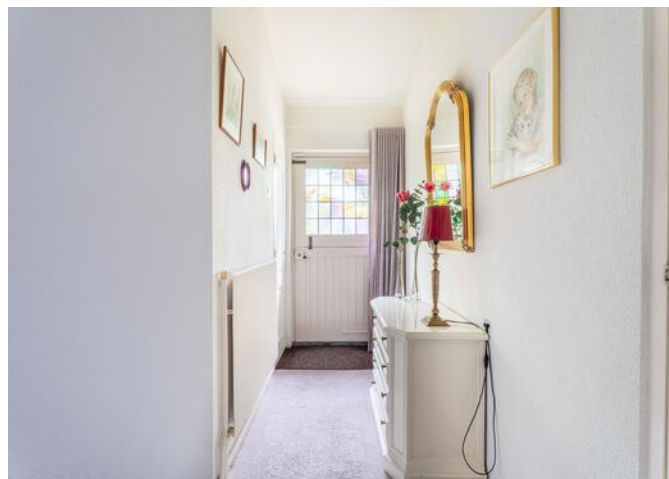
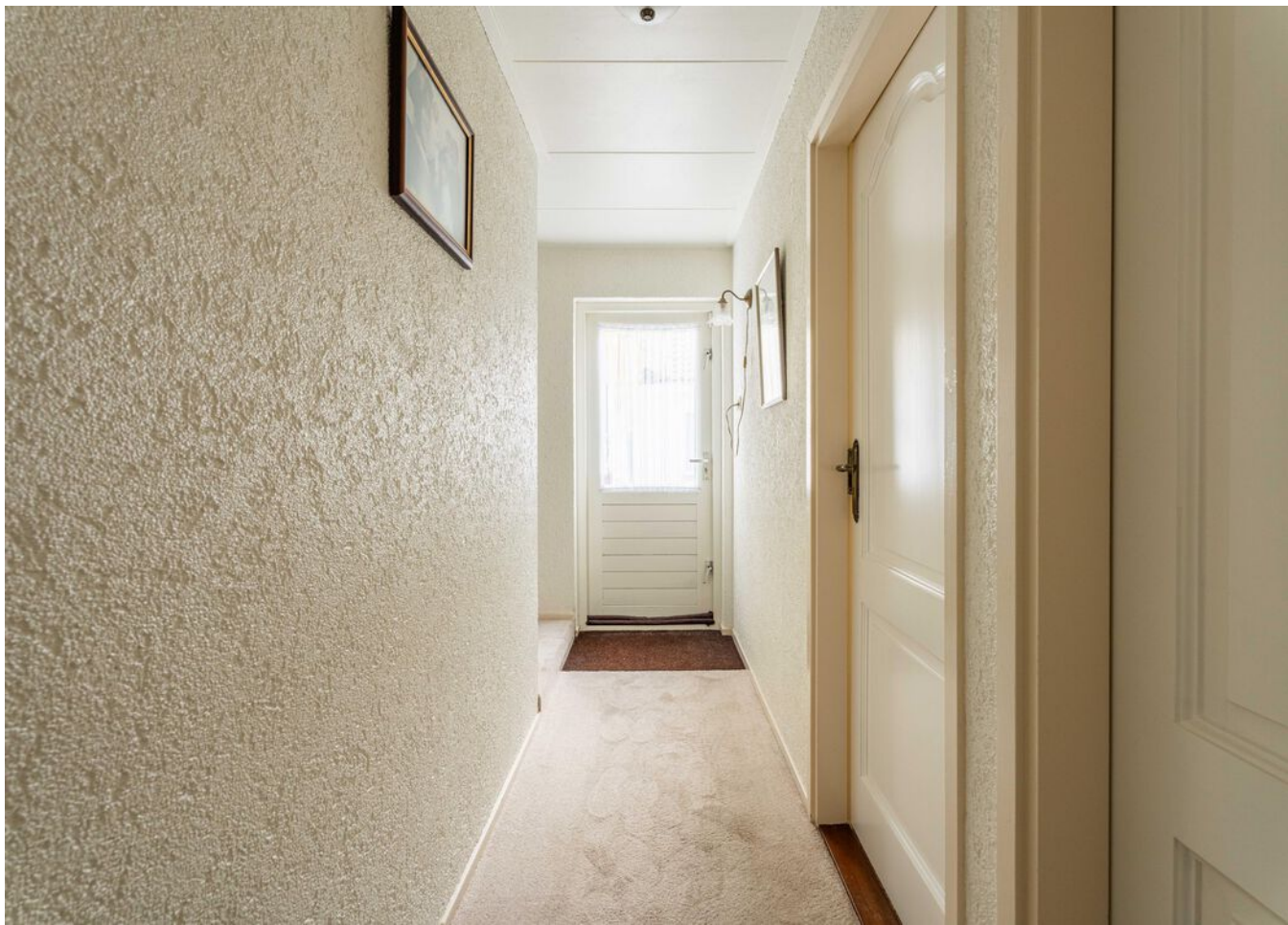






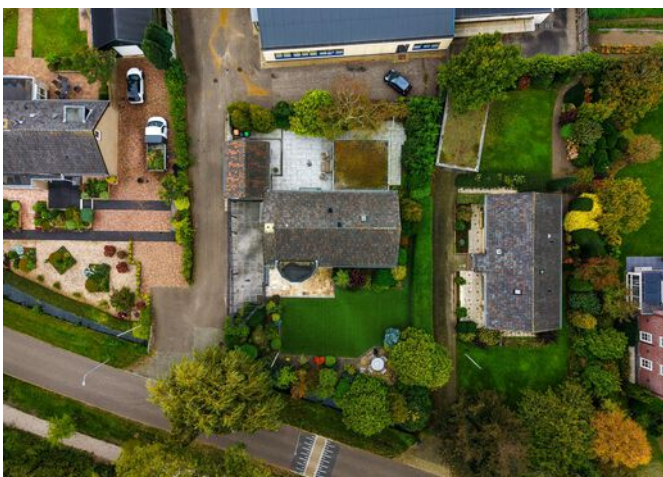












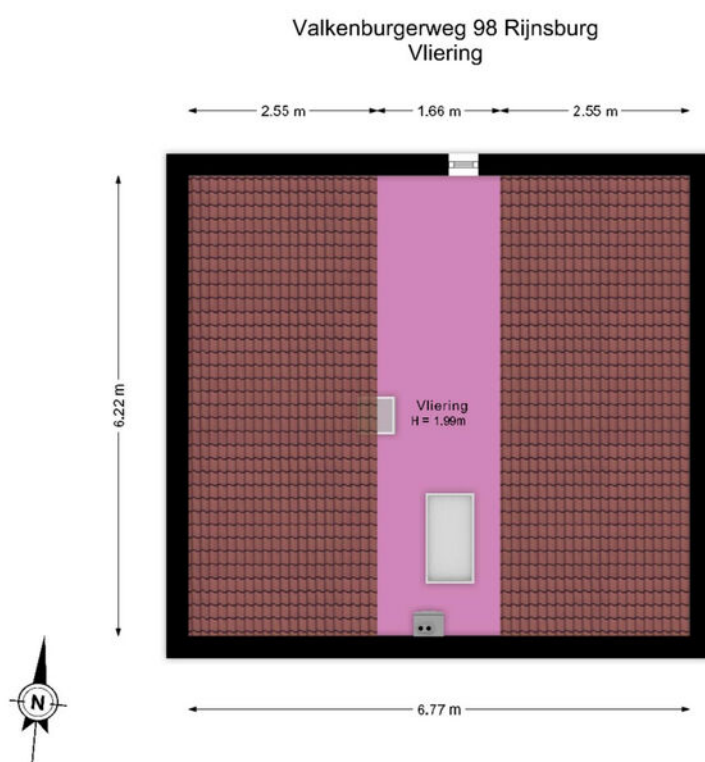
PLATTEGROND

Valkenburgerweg 98 Rijnsburg
Begane grond



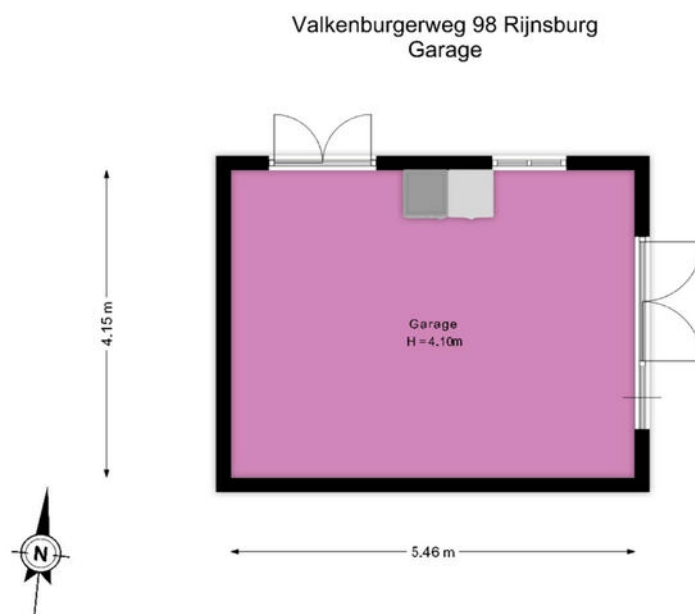
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

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

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

PLATTEGROND



Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

KADASTRALE KAART - VALKENBURGERWEG 98

Kadastrale kaart

Uw referentie: geurts



0 5 10 15 20 25m

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: C

Perceel: 3594

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KENMERKEN - VALKENBURGERWEG 98

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1980

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	583 m ³
Perceel oppervlakte	850 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	141 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	-
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	

TUIN

Tuin	Tuin rondom

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 €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,

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



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