

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

A++++



DE SCHANS 9, RIJNSBURG

VRAAGPRIJS € 995.000 K.K.



BOUWJAAR
1993



AANTAL SLAAPKAMERS
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
215 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Royaal wonen, volop ruimte én direct aan het vaarwater. De Schans 9 in Rijnsburg is een verrassend ruime gezinswoning met een brede oprit, eigen garage, maar liefst zeven slaapkamers, twee keukens en twee badkamers. De woning biedt hierdoor niet alleen veel leefruimte voor een groot gezin, maar is dankzij de slaapkamer, keuken en badkamer op de begane grond ook zeer geschikt voor bijvoorbeeld inwonende ouders, een ouder kind of een combinatie van wonen en werken. De woning is daarnaast voorzien van 35 zonnepanelen, meerdere airco's en een laadpaal.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De verzorgde achtertuin grenst direct aan het vaarwater en beschikt over een eigen vlonder. Achter in de tuin staat een royale overkapping, waardoor er een fijne plek is gecreëerd om een groot deel van het jaar buiten te zitten.

De woning ligt op een centrale locatie in Rijnsburg, op korte afstand van het dorpscentrum. Voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse supermarkten en winkels gemakkelijk bereikbaar en ook scholen, sportverenigingen en overige voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Rijnsburg ligt bovendien gunstig ten opzichte van de omliggende plaatsen. Leiden, Katwijk en Noordwijk zijn zowel met de fiets als met de auto goed bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen rijd je eenvoudig richting de A44. Voor een dag aan zee liggen het strand en de duinen van Katwijk aan Zee op korte fietsafstand. De ligging aan het vaarwater maakt het plaatje compleet:

vanuit de eigen tuin stap je zo de boot in.

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

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de oprit bereik je de entree van de woning. Op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's en naast de garage bevindt zich een laadpaal. Vanuit de hal zijn het toilet, de trapopgang, de woonkamer en de inpandige garage bereikbaar.

De woonkamer is royaal van formaat en dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde prettig licht. Er is voldoende ruimte voor het creëren van een ruime zithoek en een grote eethoek. Aan de achterzijde zorgen de brede schuifpui en het zicht op de tuin voor een fijne verbinding met buiten. De woonkamer beschikt over vloerverwarming en airconditioning.

Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische opstelling met veel werk- en kastruimte en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, Quooker en koel-vriescombinatie.

De inpandige garage biedt veel praktische bergruimte en vormt tevens de doorgang naar het extra woongedeelte op de begane grond. Een deel van de garage is in 2025 verbouwd en ingericht met een eigen badkamer, keuken en slaapkamer.

De moderne badkamer uit 2025 is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, toilet. Vanuit hier bereik je de royale slaapkamer aan de achterzijde. Deze kamer beschikt over een eigen keuken uit 2025 met onder andere een kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Dankzij de eigen toegang tot de achtertuin vormt dit gedeelte een mooie aanvulling op de woning en zijn er diverse gebruiksmogelijkheden.

Tuin

De verzorgde achtertuin is zowel vanuit de woonkamer als vanuit het extra woongedeelte bereikbaar. De tuin is gelegen op het noorden en ingericht met een combinatie van groen en terrassen. Hierdoor zijn er verschillende plekken om buiten te zitten.

Achter in de tuin bevindt zich een houten overkapping, die door middel van glazen wanden volledig kan worden afgesloten. Hier is voldoende ruimte voor een grote loungeset en dankzij de beschutte ligging kan deze plek een groot deel van het jaar worden gebruikt.

Een bijzonder pluspunt is de ligging direct aan het vaarwater. Vanuit de tuin bereik je de eigen vlonder, waardoor je gemakkelijk het water op kunt met bijvoorbeeld een sloep, kano of sup.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot maar liefst zes slaapkamers en de badkamer. Door het grote aantal kamers is deze verdieping flexibel in te delen. Naast slaapkamers

kunnen de vertrekken uitstekend worden gebruikt als thuiswerkplek, hobbykamer, sportruimte of logeerkamer.

De slaapkamers verschillen in formaat, waarbij meerdere kamers ruim genoeg zijn voor een tweepersoonsbed en aanvullende kasten of een bureau. Twee kamers zijn momenteel ingericht als werkkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning en ook een van de andere kamers is hiervan voorzien. In totaal beschikt de woning over drie airco-units.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, royale inloopdouche met glazen douchewand, toilet en een breed wastafelmeubel. De badkamer is daarnaast voorzien van elektrische vloerverwarming.

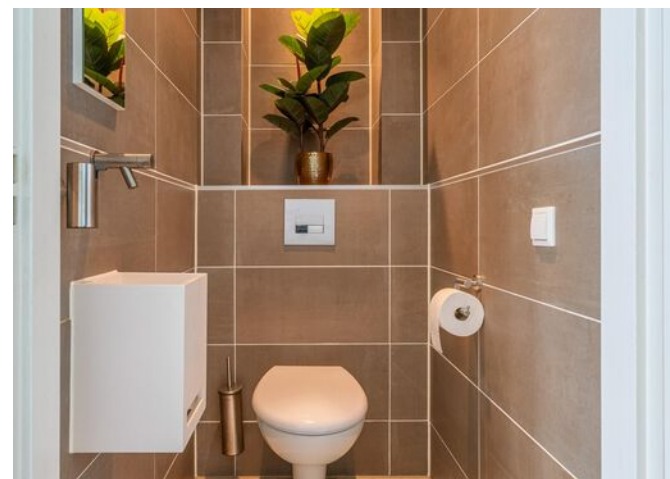
Bijzonderheden

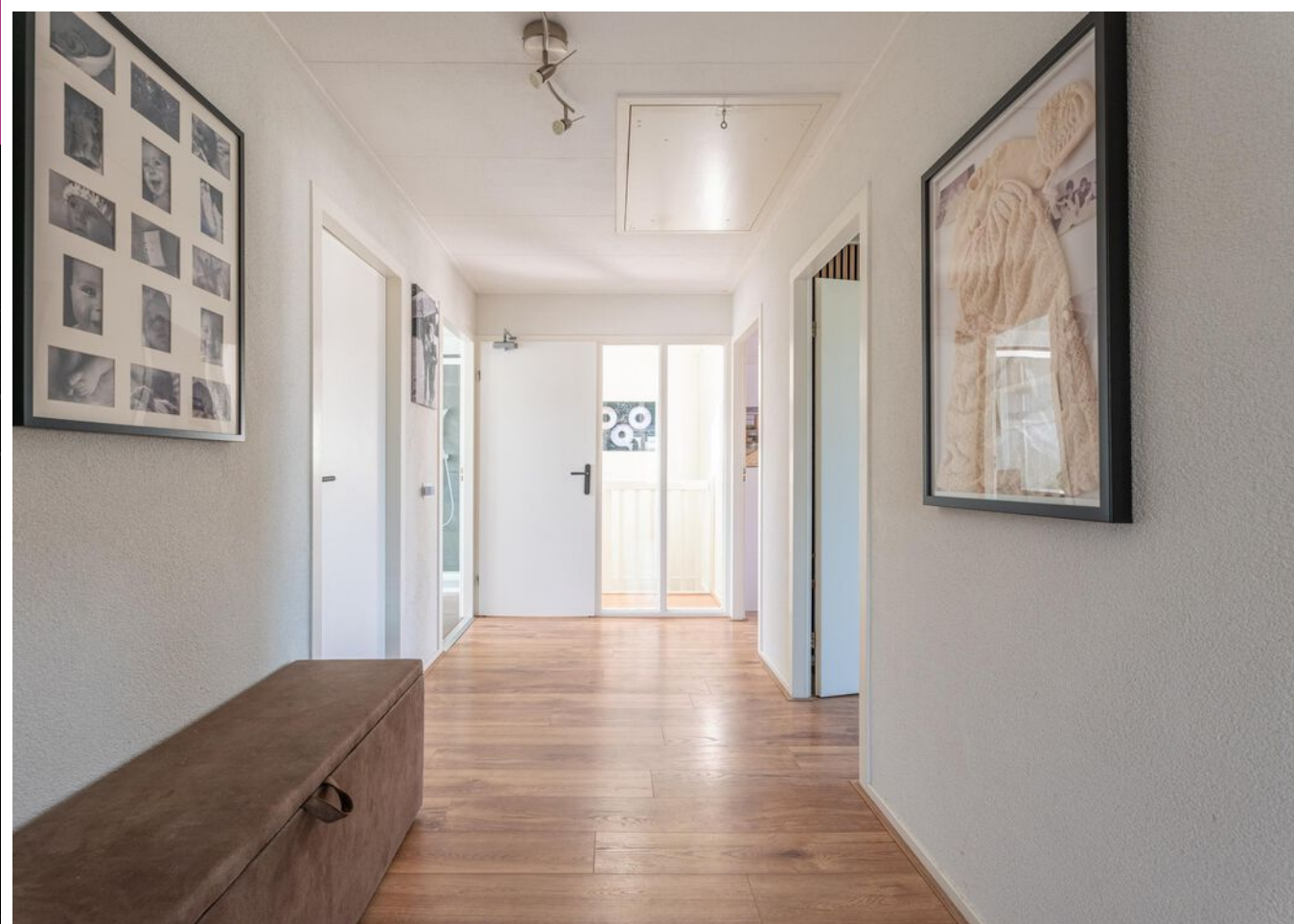
- Royale gezinswoning
- Maar liefst 7 slaapkamers, 2 keukens en 2 badkamers
- Extra woon-/slaapgedeelte op de begane grond, gerealiseerd in 2025
- Vloerverwarming in de woonkamer en badkamer op de 1e verdieping
- Voorzien van 3 airco-units
- 35 zonnepanelen met een totale opgegeven capaciteit van circa 10.000 Wp
- Energielabel A
- Meterkast vernieuwd in 2022
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Royale oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein, garage en laadpaal.
- Direct gelegen aan vaarwater met eigen vlonder

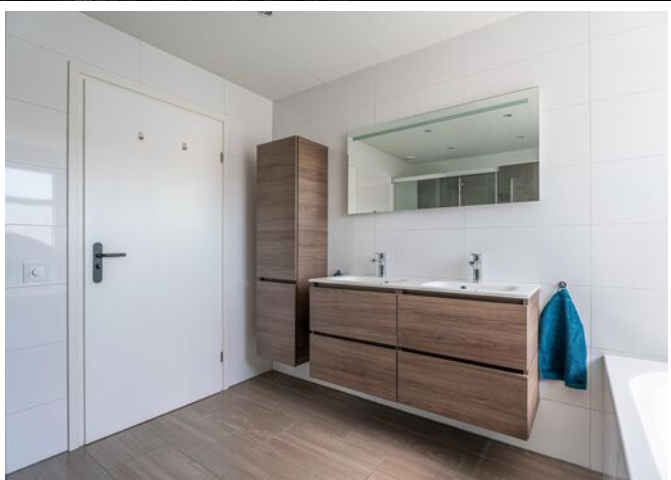


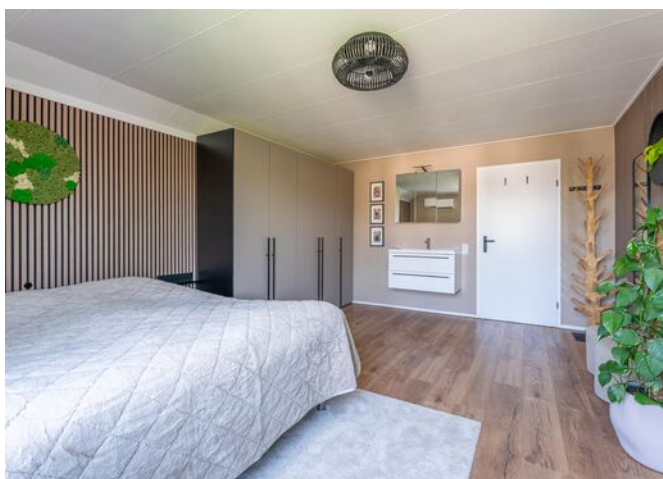


















PLATTEGROND

De Schans 9 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

De Schans 9 Rijnsburg
1e Verdieping

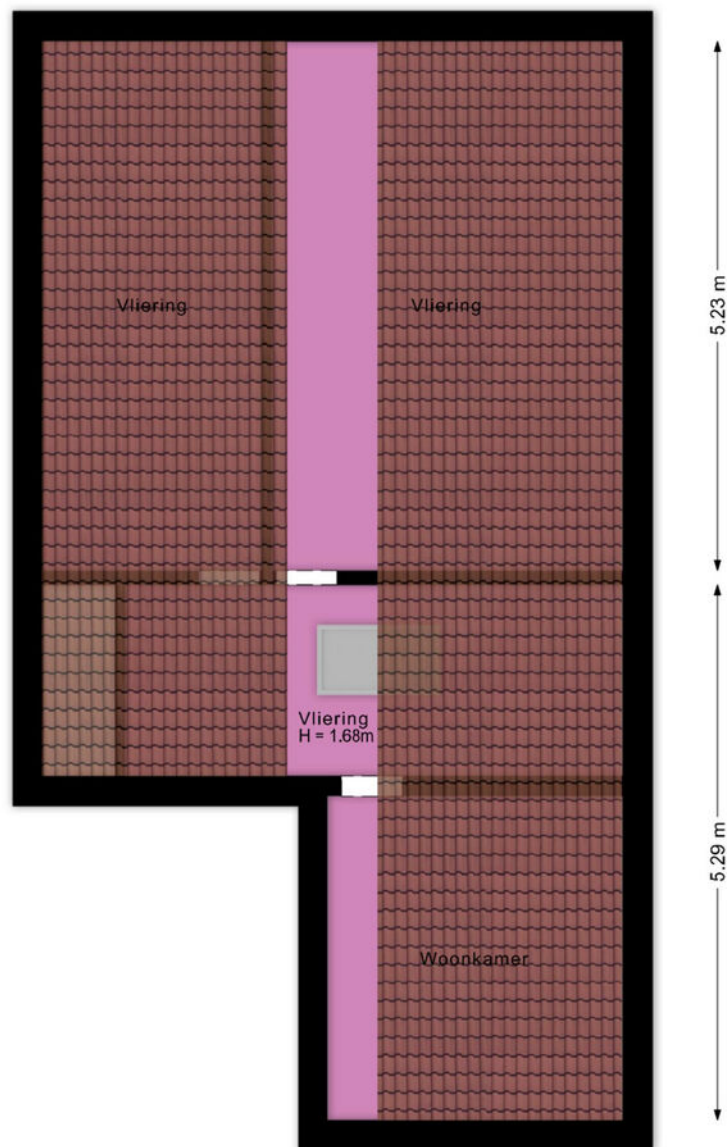


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

De Schans 9 Rijnsburg Vliering

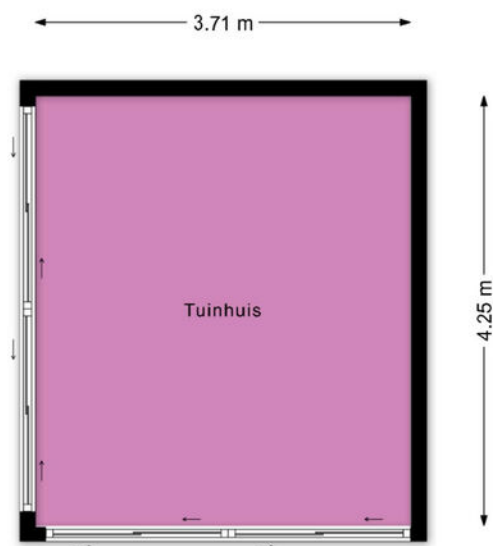


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

De Schans 9 Rijnsburg
Tuinhuis



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.agostigoodmedia.nl



KENMERKEN - DE SCHANS 9

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1993

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	935 m ³
Perceel oppervlakte	360 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	215 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Bouwjaar CV ketel	2010
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout

TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	961 cm
Tuin breedte (cm)	1222 cm
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord
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



**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