

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

A+++



TUSSCHEN BEIDE WEGEN 14, RIJNSBURG

VRAAGPRIJS € 975.000 K.K.



BOUWJAAR  
2018



AANTAL SLAAPKAMERS  
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
161 M<sup>2</sup>

GEURTSMAKELAARS.NL



Royale en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en vier slaapkamers

Ben je op zoek naar een ruime, moderne en uitstekend onderhouden gezinswoning met een eigen garage, royale woonkamer, vier slaapkamers en een fijne achtertuin? Dan is Tussen beide Wegen 14 in Rijnsburg absoluut een bezichtiging waard. Deze fraaie twee-onder-een-kapwoning beschikt over een royale woonkamer, een luxe open keuken, vier slaapkamers, een eigen oprit met garage en een fijne achtertuin. Daarnaast is de woning voorzien van 12 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond, een laadpaal op de eigen oprit en een ruime garage met aangrenzende berging.

De woning is gelegen aan de Tussen beide Wegen, een rustige en geliefde locatie in Rijnsburg. Hier woon je in een jonge woonomgeving met een prettige mix van ruimte, groen en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse sportverenigingen, speelvoorzieningen en scholen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn meerdere supermarkten en winkels binnen enkele minuten bereikbaar. Ook het gezellige centrum van Rijnsburg ligt op korte afstand. Daarnaast bevinden de boulevard, het strand en de duinen van Katwijk zich op fietsafstand. Dankzij de gunstige ligging nabij de N206 en A44 zijn steden als Leiden, Den Haag, Schiphol en Amsterdam uitstekend bereikbaar. Een ideale locatie voor gezinnen die rustig willen wonen met alle voorzieningen

binnen handbereik.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de verzorgde voortuin en eigen oprit bereik je de entree van de woning. De hal beschikt over de meterkast, een modern toilet met fonteintje, de trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken in U-opstelling. De keuken is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een wijnklimaatkast, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker-kraan, vaatwasser, 2 koel-/vriescombinaties, oven en combi-oven. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en uitzicht op de straat.

De royale woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dankzij de breedte van de woning en de grote openslaande deuren naar de tuin is dit een bijzonder lichte en ruime leefruimte. Er is volop plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Vanuit de woonkamer geven de openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De onderhoudsvriendelijke tuin

is gelegen op het noorden en biedt dankzij de royale afmetingen voldoende ruimte om zowel van de zon als van de schaduw te genieten. De tuin is daarnaast via de zijkant van de woning bereikbaar.

De ruime garage is bereikbaar via de eigen oprit en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, opslag of het parkeren van een auto. Aangrenzend bevindt zich een praktische berging, die tevens vanuit de tuin bereikbaar is.

#### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer. Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers aanwezig. Eén van deze kamers is momenteel ingericht als praktische was- en kleedruimte, maar kan eenvoudig weer als slaapkamer worden gebruikt.

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en een tweede toilet.

#### Tweede verdieping

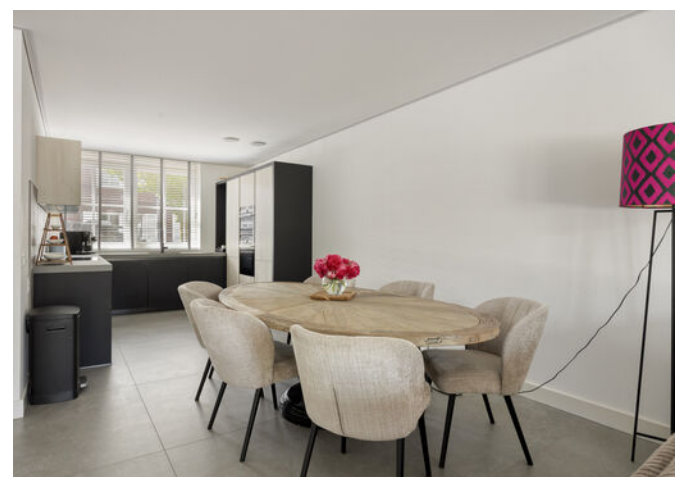
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime vierde slaapkamer met dakkapel, veel lichtinval en volop bergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping is uitermate geschikt als ouderslaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Daarnaast is er een separate technische ruimte aanwezig met de opstelling van de cv-ketel en extra bergruimte. De royale afmetingen maken deze verdieping bijzonder praktisch en veelzijdig.

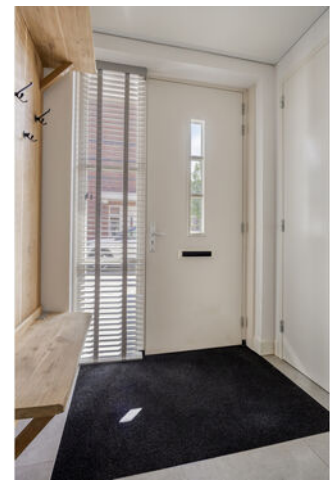
#### Bijzonderheden:

- Royale twee-onder-een-kapwoning;
- Eigen oprit met laadpaal;
- Ruime garage met aangrenzende berging;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- 12 zonnepanelen aanwezig;
- Energielabel A+++;
- CV-onderhoudscontract overdraagbaar;
- Gelegen op een rustige locatie nabij voorzieningen, strand en uitvalswegen.

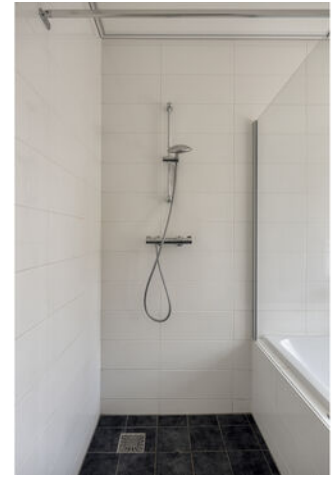
















# PLATTEGROND

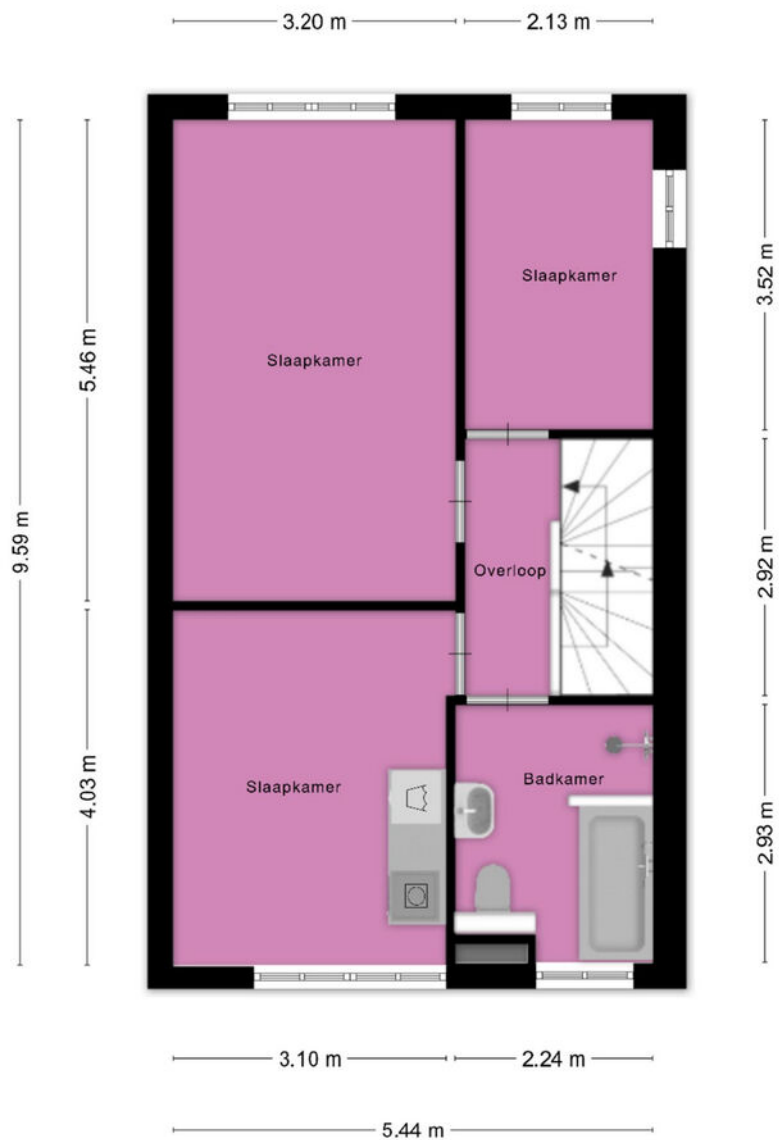
Tusschen beide wegen 14 Rijsburg  
Begane grond



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

Tusschen beide wegen 14 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

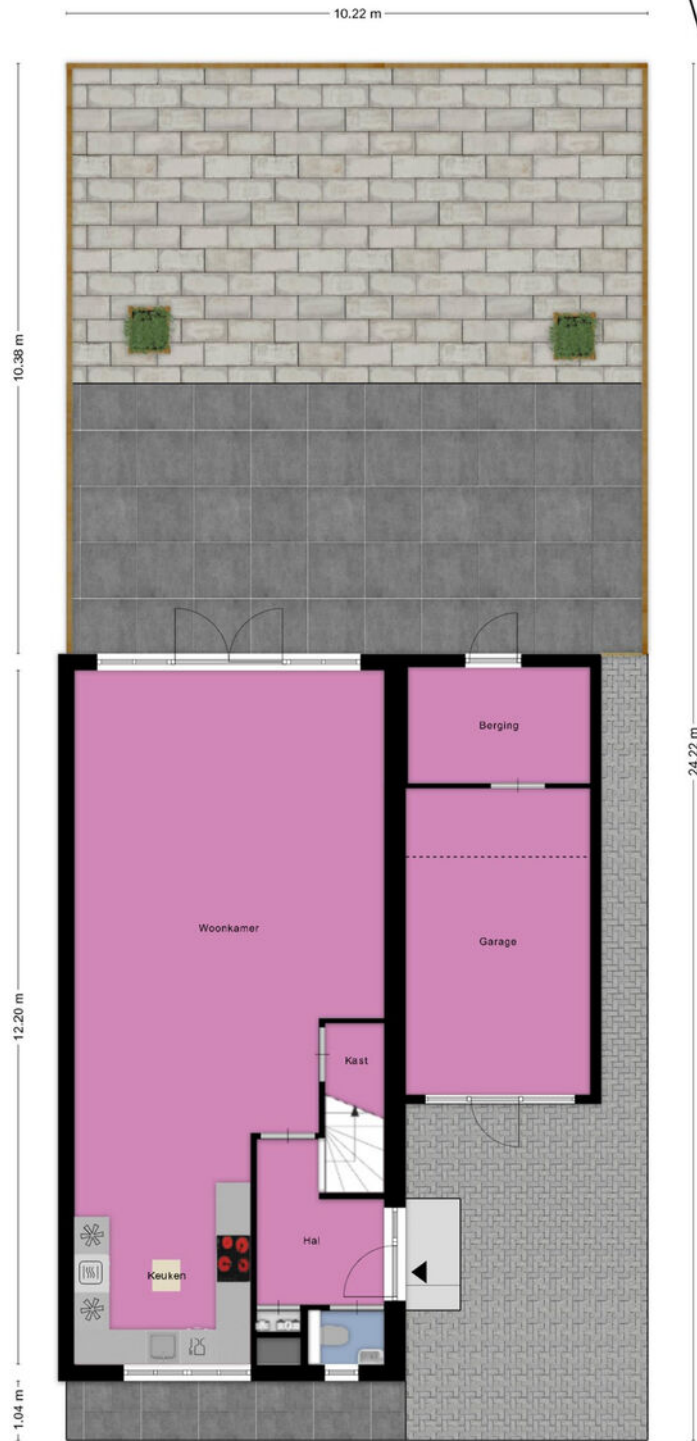
Tussen beide wegen 14 Rijnsburg  
2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

Tussen beide wegen 14 Rijsburg  
Situatie overzicht




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)

# KADASTRALE KAART - TUSSCHEN BEIDE WEGEN 14

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rijsenburg	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1464	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 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 - TUSSECHEN BEIDE WEGEN 14

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Herenhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2018

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	657 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	247 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	161 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV ketel	2018
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Aangebouwd steen

### TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuin diepte (cm)	1038 cm
Tuin breedte (cm)	1022 cm
Hoofdtuint	Achtertuint
Positie	Noordoost
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 intropen 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  
LEEUWENBURG**

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](mailto:info@geurtshypotheken.nl)



[WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL](http://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**