D

Geurts
MAKELAARS
HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



VINKENWEG 54, RIJNSBURG

VRAAGPRIJS € 1.795.000 K.K.

BOUWJAAR
1972

AANTAL SLAAPKAMERS
6 SLAAPKAMERS

WOONOPPERVLAKTE
250 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

OMSCHRIJVING

Luxe vrijstaande woning op een riant perceel met meerdere bijgebouwen, golfbaan en privacy, gelegen in een groene omgeving!

Deze vrijstaande woning staat op een prachtig perceel van maar liefst 4.260 m² en wordt omringd door een bijzonder ruime en fraai aangelegde tuin. Binnen beschikt de woning over een royale en lichte woonkamer, open keuken, meerdere slaapkamers en twee badkamers. Dankzij de twee slaapkamers waarvan een met aangrenzende badkamer op de begane grond is de woning bovendien zeer geschikt voor gelijkvloers wonen.

Ook buiten ontbreekt het niet aan ruimte. Rondom de woning ligt een uitstekend onderhouden tuin met grote gazons, volwassen bomen, hagen en borders. De verschillende terrassen en zitplekken zorgen ervoor dat er altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden is. De tuin is voorzien van een automatische beregeningsinstallatie en door de omvang van het perceel ervaar je hier volop ruimte en privacy.

Via de oprit bereik je achter op het perceel de vrijstaande garage en het tuinhuis. De garage biedt plaats aan een auto en daarnaast is er volop ruimte voor opslag. Het tuinhuis is verdeeld in twee gedeelten en leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen en tuingereedschap. Eén gedeelte beschikt over openslaande deuren naar een terras, vanwaar je een mooi vrij uitzicht hebt over het achtergelegen terrein.

De Vinkenweg ligt aan de rand van Rijnsburg, op een bijzondere locatie waar je veel ruimte rondom de woning ervaart en tegelijkertijd de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt. Het centrum van Rijnsburg is binnen korte tijd bereikbaar en biedt onder andere supermarkten, winkels en horecagelegenheden. Ook scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich in de omgeving.

OMSCHRIJVING

Daarnaast ligt Rijnsburg gunstig ten opzichte van Katwijk, Oegstgeest en Leiden. Het strand en de duinen van Katwijk zijn eenvoudig per fiets of auto bereikbaar en via de nabijgelegen N206 en A44 zijn ook steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam goed bereikbaar. Een fijne combinatie van royaal wonen op een ruim perceel en toch een centrale ligging in de Randstad.

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

De indeling is als volgt:
Begane grond:
Via de lange oprit en het toegangshek bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de lichte en ruime hal met garderobekast, alarminstallatie en een toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken op de begane grond bereikbaar en bevindt zich de trap naar de eerste verdieping.

Via openslaande deuren bereik je de royale woonkamer. Door de grote raampartijen en de schuifpui is dit een heerlijk lichte leefruimte met volop plaats voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt in de woonkamer. De schuifpui zorgt bovendien voor een directe verbinding met het terras en de tuin.

Aansluitend bevindt zich de open keuken. De keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, combimagnetron, 5-pits gasfornuis, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken geven openslaande deuren eveneens toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met een praktische kastenwand. Deze slaapkamer beschikt over een eigen badkamer, voorzien van een inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en vloerverwarming. Hierdoor biedt de woning de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen.

Daarnaast is op de begane grond nog een tweede kamer aanwezig, momenteel in gebruik als werkkamer. Deze kamer heeft een prachtig uitzicht over de tuin en is uiteraard ook geschikt als extra slaapkamer, hobbykamer of thuiswerkplek.

De begane grond is grotendeels voorzien van een houten vloer en uitgevoerd zonder drempels.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:
De trap vanuit de hal leidt naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich meerdere slaapkamers, een tweede badkamer en opvallend veel praktische bergruimte.

De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer met dakkapel. Verder zijn op deze verdieping nog meerdere kamers aanwezig, waaronder slaapkamers met een dakkapel en een kamer met dakraam. De schuine dakvlakken zijn optimaal benut met veel bergruimte achter de knieschotten. Ook de cv-installatie is op deze verdieping ondergebracht.

Door de verschillende kamers en de hoeveelheid bergruimte is deze verdieping flexibel in te delen en uitstekend geschikt voor een groter gezin, thuiswerkplekken of hobbyruimtes.

Tuin:
De tuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Het totale perceel beslaat maar liefst 4.260 m² en biedt een hoeveelheid buitenruimte die je niet vaak tegenkomt.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin met grote gazons, volwassen bomen, groene hagen en rijk begroeide borders. Slingerende paden verbinden de verschillende delen van de tuin met elkaar en zorgen voor een parkachtige uitstraling.

Direct aan de woning ligt een royaal terras met volop ruimte voor een grote eettafel en meerdere zitplekken. Verspreid over het perceel zijn daarnaast diverse andere plekken te creëren om van de tuin te genieten. Door de omvang, volwassen beplanting en groene erfafscheidingen biedt de tuin veel privacy.

De automatische beregeningsinstallatie helpt bij het onderhoud van het groen. De ruime oprit loopt langs de woning door naar het achterste gedeelte van het perceel en biedt volop parkeermogelijkheden op eigen terrein.

OMSCHRIJVING

Achter op het perceel bevinden zich de vrijstaande garage en het tuinhuis. De garage biedt plaats aan één auto en beschikt daarnaast over extra bergruimte. Het separate tuinhuis bestaat uit twee gedeelten en biedt veel mogelijkheden voor opslag, fietsen of hobby. Eén gedeelte beschikt over openslaande deuren naar een terras.

Een interessant pluspunt is de bestemming aan de achterzijde van het perceel. Circa 1.000 m² heeft hier een bedrijfsbestemming. Dit biedt mogelijkheden voor wie wonen graag wil combineren met ondernemen. Denk bijvoorbeeld aan ruimte voor een eigen bedrijf, werkplaats of andere bedrijfsactiviteiten, uiteraard binnen de mogelijkheden van het geldende omgevingsplan. Een mooie kans voor ondernemers die graag hun bedrijfsruimte dicht bij huis willen hebben.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een uitzonderlijk royaal perceel van circa 4.260 m²
- Prachtig aangelegde en uitstekend onderhouden tuin rondom
- Veel privacy en verschillende mogelijkheden voor terrassen en zitplekken
- Automatische beregeningsinstallatie aanwezig
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Badkamer begane grond voorzien van vloerverwarming
- Vrijstaande garage met ruimte voor één auto
- Separaat tuinhuis bestaande uit twee gedeelten
- Circa 1.000 m² aan de achterzijde van het perceel heeft een bedrijfsbestemming
- Ruime oprit en volop parkeergelegenheid op eigen terrein
- Centrale ligging ten opzichte van Rijnsburg, Katwijk, Leiden en de uitvalswegen

FOTO'S





FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S



























FOTO'S










FOTO'S

FOTO'S





















FOTO'S

PLATTEGROND

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

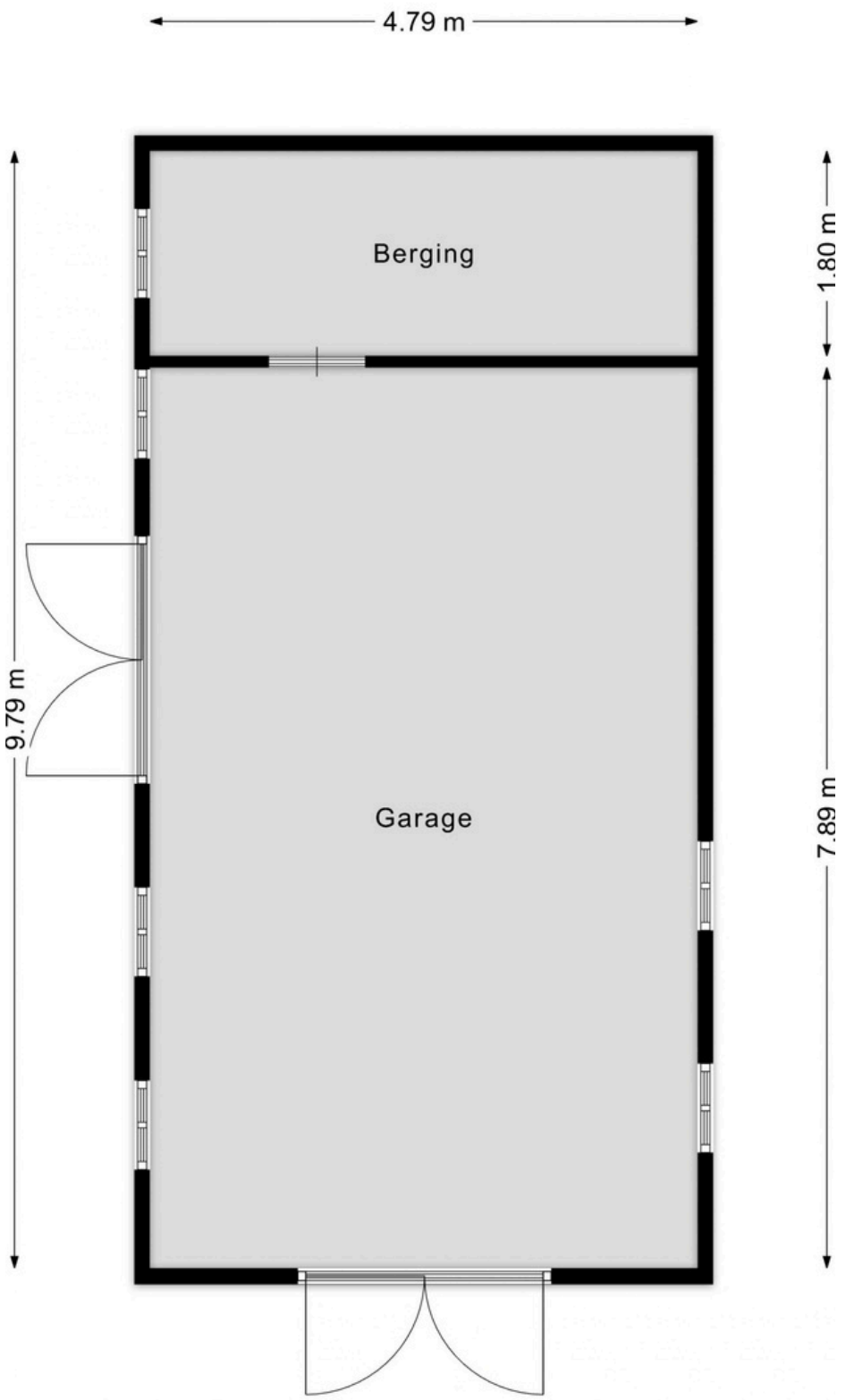
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Garage

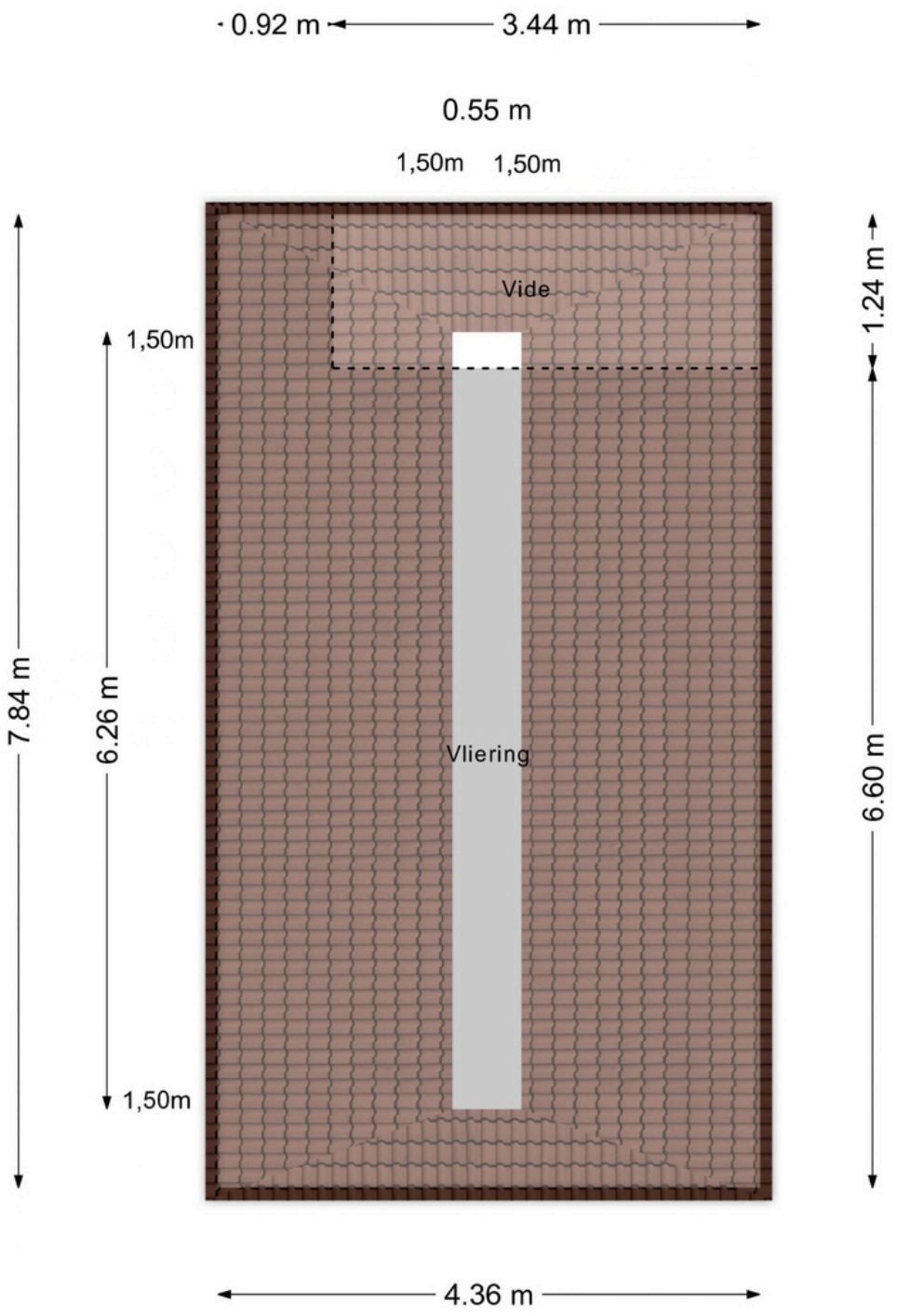


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

PLATTEGROND

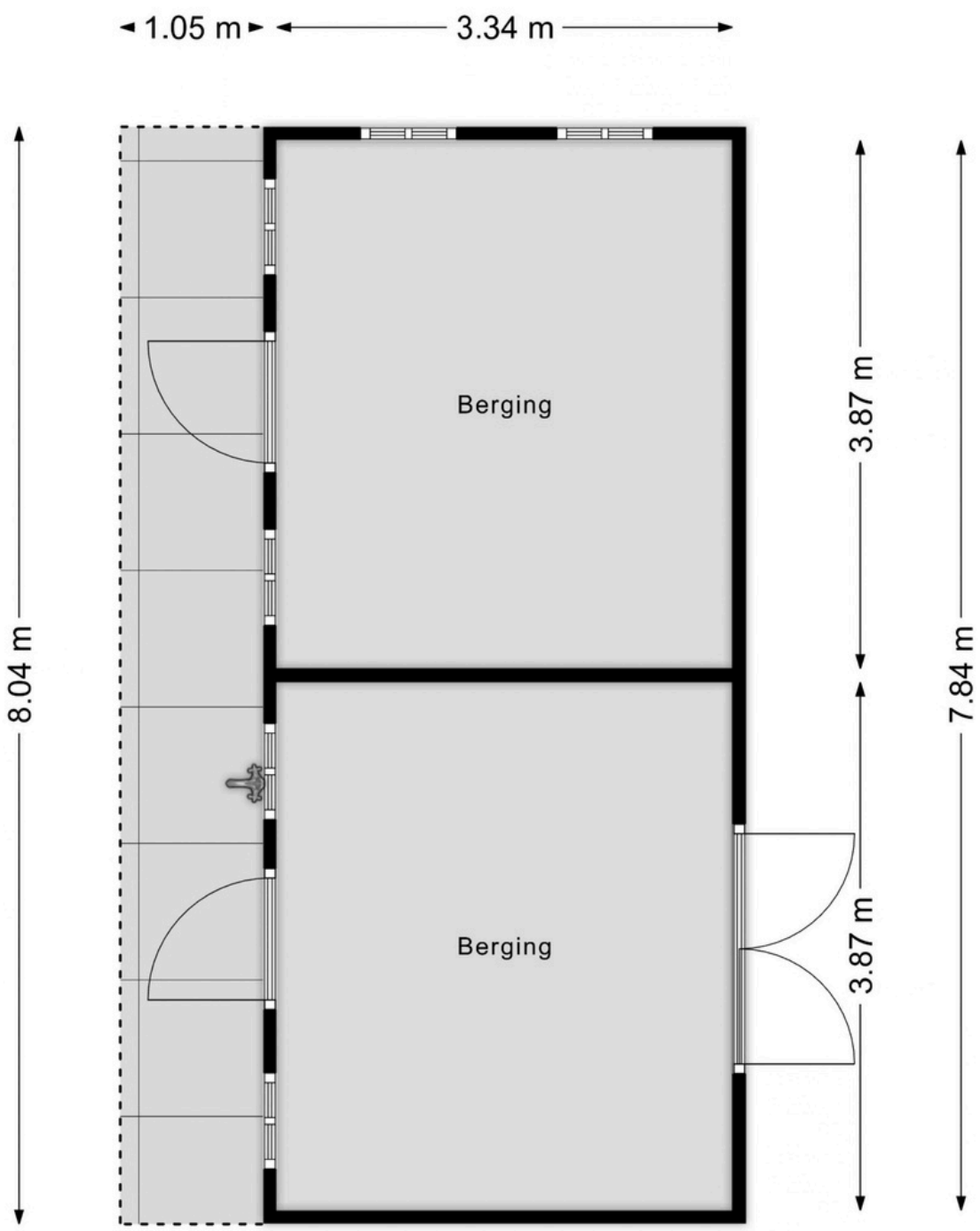
Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Situatie



PLATTEGROND

KENMERKEN

Object gegevens

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1972

Maten object

Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	4260 m2
Woonoppervlakte	250 m2

Details

Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging
Verwarming	C.V. Ketel
Bouwjaar CV ketel	2013
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, Muurisolatie, Vloerisolatie
Warmwater	C.V. Ketel, vloerverwarming, gaskachel
Schuur/berging	Garage en dubbele berging
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

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.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat, indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, vloeren, leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, of de afwezigheid van ongedierte of schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en optrekkend vocht.

Energielabel

Een definitief energielabel is verplicht voor woningen bij verkoop, verhuur en oplevering. Sinds 1 januari 2022 is de verkoper bij verkoop van de woning verplicht in de advertentie het label te vermelden. Op het moment van adverteren moet de verkoper een definitief label hebben.

AVG

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.

Royementsclausule

2.2.1. 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 voorrekening van koper.

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

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.

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:

Indien u biedt met ontbindende voorwaarden
Als eis stellen wij bij het inroepen 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.

ONS TEAM

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



MARTIJN GEURTS

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



JEROEN GEURTS

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



NIELS VAN STEIJN

NVM MAKELAAR



FEMKE DOCTERS VAN LEEUWEN

ASSISTENT MAKELAAR



LENETTE PASSCHIER -BAX

ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT



ANNEMARIE LEEUWENBURG

ASSISTENT MAKELAAR



RICK VAN DER SCHANS

FINANCIEEL ADVISEUR

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



BOB DE BRUIN

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



BIANCA SLOOTWEG

BINNENDIENST MEDEWERKER



FRANCIS DUYVESTIJN

MEDIA SPECIALIST



SUSANNE OUWEHAND

BINNENDIENST MEDEWERKER



JORIS LANGEZAAL

MEDIA SPECIALIST



Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Kantoor Voorhout
Herenstraat 136
0252 216 334
voorhout@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Leiden
Hooigracht 86
071 51 30 841
leiden@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Rijnsburg
Vliet noordzijde 94
071 402 3386
rijnsburg@geurtsmakelaars.nl