Geurts
MAKELAARS
HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

A++++



TOOROPSTRAAT 15, RIJNSBURG

VRAAGPRIJS € 835.000 K.K.

BOUWJAAR
1998

AANTAL SLAAPKAMERS
3 SLAAPKAMERS

WOONOPPERVLAKTE
133 M²

Ruime 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit, garage, 14 zonnepanelen en een heerlijke achtertuin!

Op zoek naar een ruime gezinswoning met volop leefruimte, gelegen in een rustige, autoluwe straat? Dan is deze 2-onder-1-kapwoning aan de Tooropstraat 15 in Rijnsburg zeker een bezichtiging waard! De woning is netjes onderhouden, verrassend ruim en beschikt over drie slaapkamers, een eigen oprit, een garage en een heerlijke achtertuin. Daarnaast biedt de ruime zolderverdieping volop mogelijkheden om extra kamers te realiseren. Met 14 zonnepanelen en een thuisbatterij is er ook aan duurzaamheid gedacht!

De woning ligt op een rustige locatie, waar je heerlijk kunt genieten van het dorpse leven. Binnen vijf minuten fiets je naar het gezellige centrum van Rijnsburg, met diverse winkels en voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Ook het strand van Katwijk is gemakkelijk met de fiets bereikbaar. Een fijne plek voor wie rustig wil wonen, maar toch graag alle voorzieningen binnen handbereik heeft!

Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging!

De indeling is als volgt:

Begane grond:
Via de voortuin met eigen oprit bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal, waar voldoende ruimte is voor een garderobe. Daarnaast bevinden zich hier het separate toilet met fonteintje, een vaste kast en de trap naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loop je door naar de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van veel natuurlijk licht. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De woonkamer is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer en biedt via openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

De moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ruim opgezet. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Daarnaast is er voldoende kastruimte aanwezig. Vanuit de keuken heb je toegang tot zowel de achtertuin als de aangrenzende garage. In de garage bevindt zich tevens de aansluiting voor de wasmachine.

De diepe achtertuin biedt volop ruimte voor meerdere gezellige zitplekken. Hier kun je heerlijk buiten zitten en genieten van de rust. Daarnaast zijn er twee elektrisch bedienbare zonneschermen aanwezig, ideaal voor warme zomerdagen.

Eerste verdieping:
Via de overloop bereik je de drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, die zich uitstrekt over

vrijwel de volledige breedte van de woning en beschikt over een vaste kast. De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en bieden volop mogelijkheden om ze naar eigen wens in te richten.

De ruime badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime, open zolderverdieping met de opstelling van de cv-ketel.

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden! Door het plaatsen van één of meerdere dakkapellen kun je hier eventueel een royale slaapkamer of twee extra kamers realiseren, afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden en benodigde vergunningen. Ook als werkruimte of hobbykamer is deze verdieping goed te gebruiken.

Bijzonderheden:
- Gelegen in een rustige, autoluwe straat;
- Eigen oprit en garage;
- Diepe achtertuin met twee elektrisch bedienbare zonneschermen;
- 14 zonnepanelen, geplaatst in 2018;
- Thuisbatterij, geplaatst in 2025;
- Buitenschilderwerk aan de achterzijde uitgevoerd in 2023 en aan de voorzijde in 2025;
- De oppervlakte van de zolderverdieping is niet meegerekend in de totale woonoppervlakte, aangezien deze conform de meetinstructie NEN 2580 niet voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot daglichttoetreding.

FOTO'S - TOOROPSTRAAT 15





























































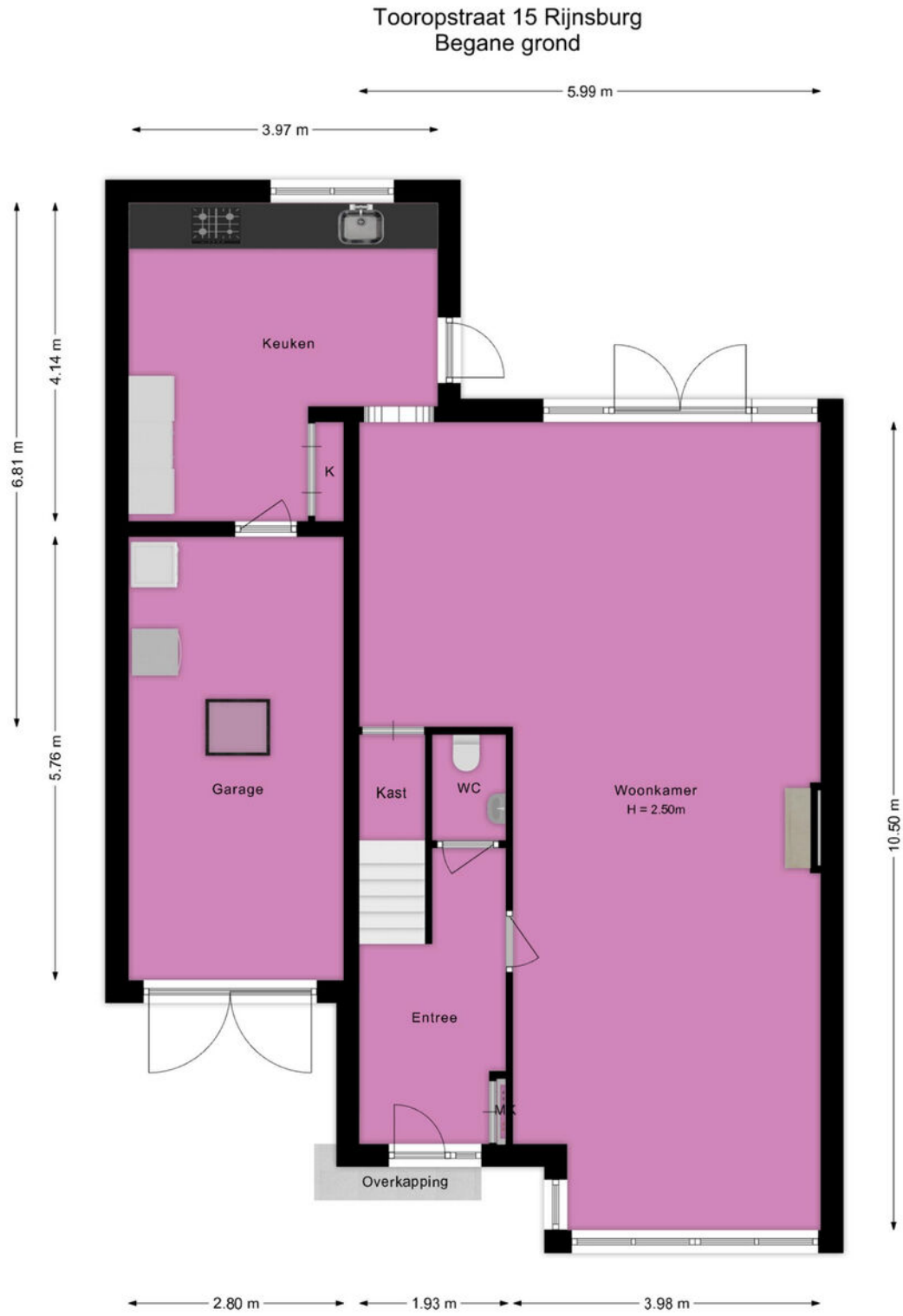








PLATTEGROND



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

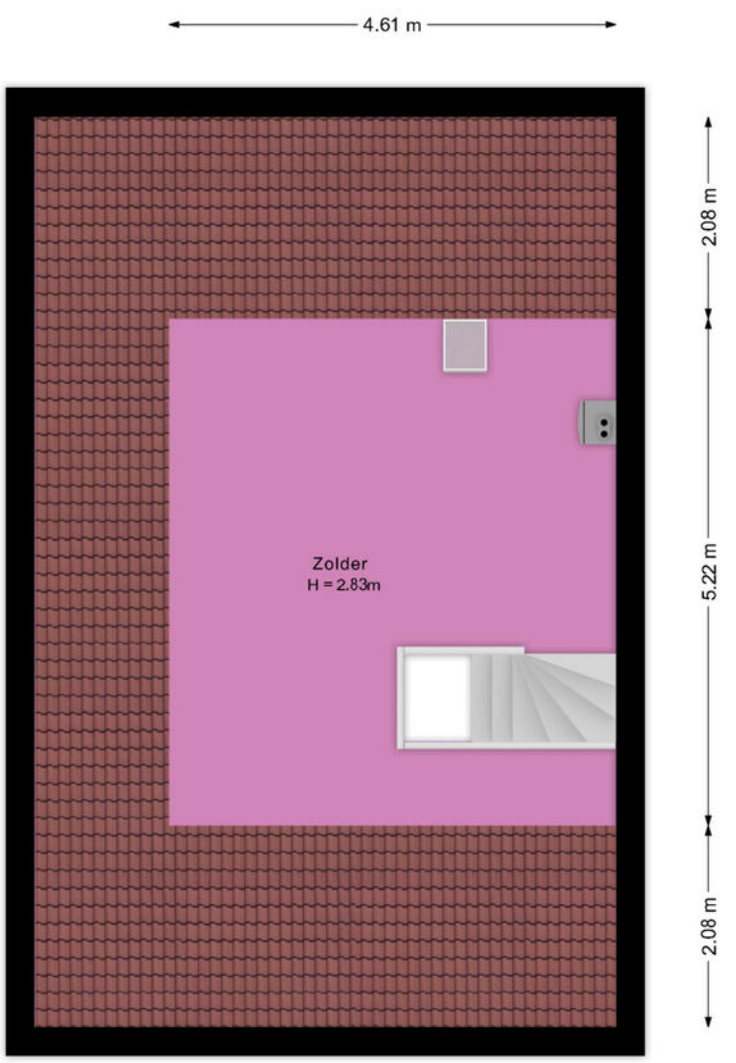
Tooropstraat 15 Rijnsburg
1e Verdieping



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

Tooropstraat 15 Rijnsburg
2e 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



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

KADASTRALE KAART - TOOROPSTRAAT 15

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Rijnsburg
Sectie	C
Perceel	5260

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 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.

kadaster

KENMERKEN - TOOROPSTRAAT 15

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1998

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	611 m^3
Perceel oppervlakte	263 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	133 m^2

DETAILS

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	2011
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Schuur / berging	

TUIN

Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1461 cm
Tuin breedte (cm)	961 cm
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Zuid
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 €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 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.

- 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.

-Energielabel

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



Geurts
MAKELAARS

KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS

KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS

KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS
HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl