

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN



**RIJNSBURGERWEG 28, VOORHOUT**

**VRAAGPRIJS € 435.000 K.K.**



**BOUWJAAR**  
1938



**AANTAL SLAAPKAMERS**  
4 SLAAPKAMERS



**WOONOPPERVLAKTE**  
127 M<sup>2</sup>

[WWW.GEURTSMAKELAARS.NL](http://WWW.GEURTSMAKELAARS.NL)



# OMSCHRIJVING

**Ben jij op zoek naar een sfeervolle jaren '30 woning met een enorme achtertuin welke is gelegen op een unieke plek? Kom dan zeker eens langs bij Rijnsburgerweg 28 te Voorhout! De woning heeft een vrije, landelijke ligging, maar het centrum en het NS-Station van Voorhout ligt op nog geen 5 minuten fietsen. De uitvalswegen richting A44 en N206 zijn binnen enkele minuten rijden te bereiken. Bel jij ons voor het inplannen van een bezichtiging?**

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Middels de voortuin bereik je de entree. De hal heeft een toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens geeft de hal toegang tot de woonkamer. Deze heeft een sfeervolle haard en een open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en deze uitbouw is voorzien van een lichtstaat. Dit geeft ontzettend veel licht. Tevens is hier opbergruimte en een hal naar de achtertuin toe.

De achtertuin is ontzettend diep en heeft een stenen berging aan de achterzijde. De tuin is gelegen op het Westen waardoor je vanaf de middag tot s'avonds laat heerlijk van het zonnetje kunt genieten.

Eerste verdieping:

Middels de trapopgang in de hal kom je op de overloop van eerste verdieping. Hier vind je drie slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van inbouwkasten. De badkamer is eveneens aan de achterzijde gesitueerd en is voorzien van een douche, tweede toilet en wastafel.

Tweede verdieping:

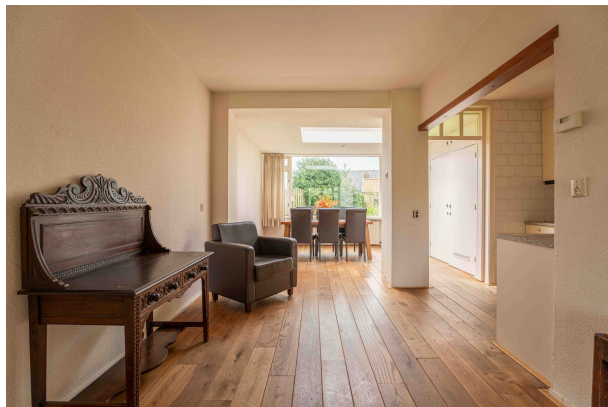
Op de overloop is een aparte ruimte met de opstelling van de CV-ketel. Tevens is hier een vierde slaapkamer gerealiseerd met een dakkapel aan de achterzijde. Tevens is hier voldoende bergruimte.

**Bijzonderheden:**

- Unieke vrije ligging
- Op korte afstand van het centrum
- Zonnige ligging
- Oplevering in overleg, kan snel

FOTO'S





FOTO'S

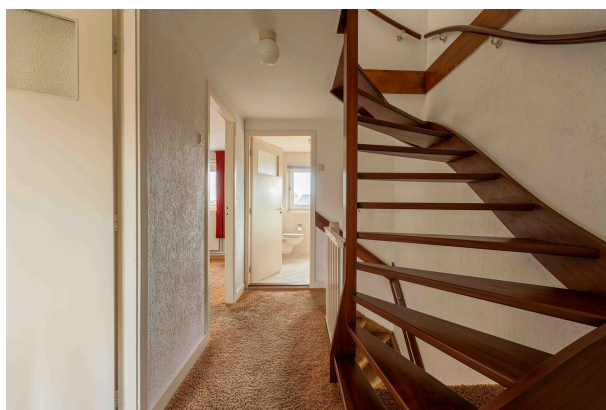
FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S





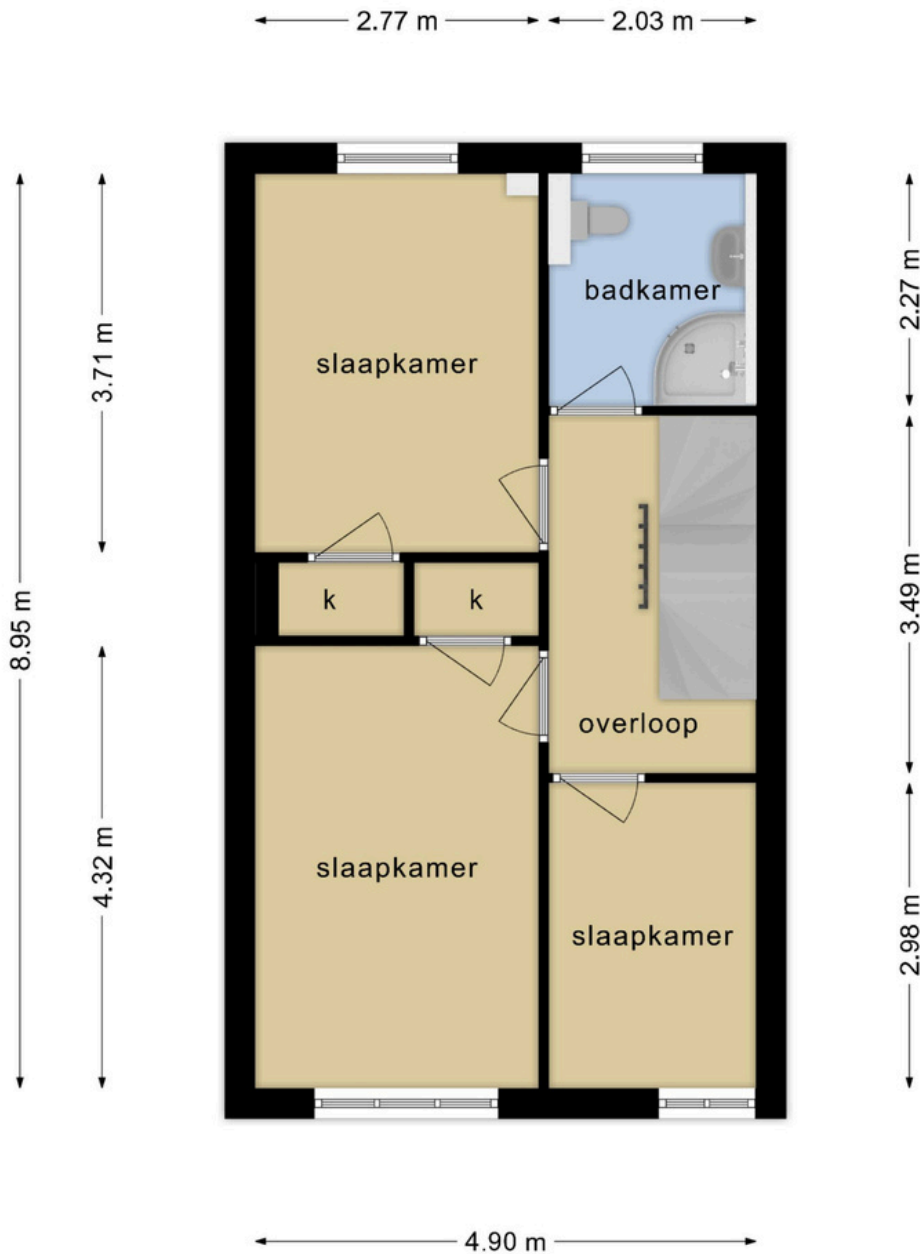
FOTO'S

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

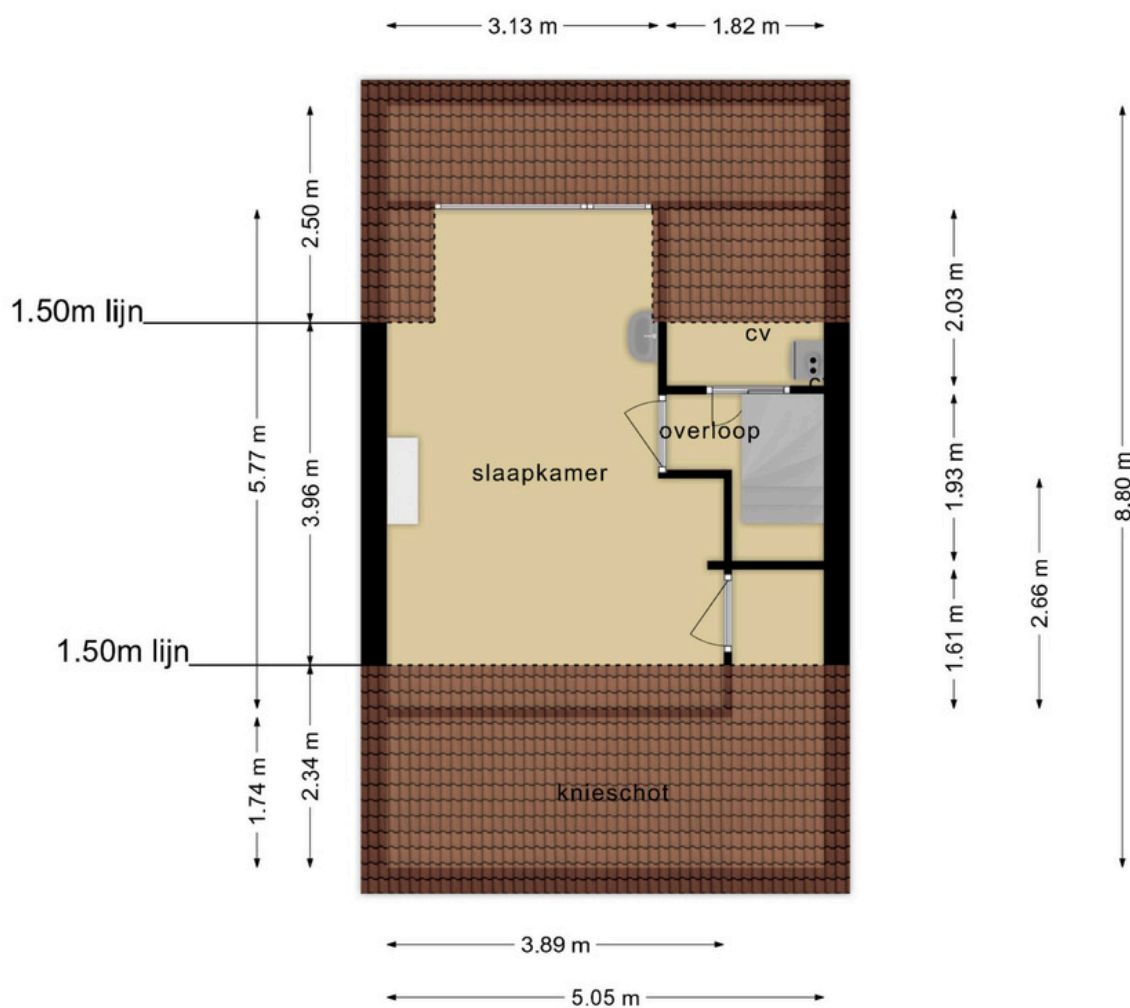
## 1e verdieping



PLATTEGROND

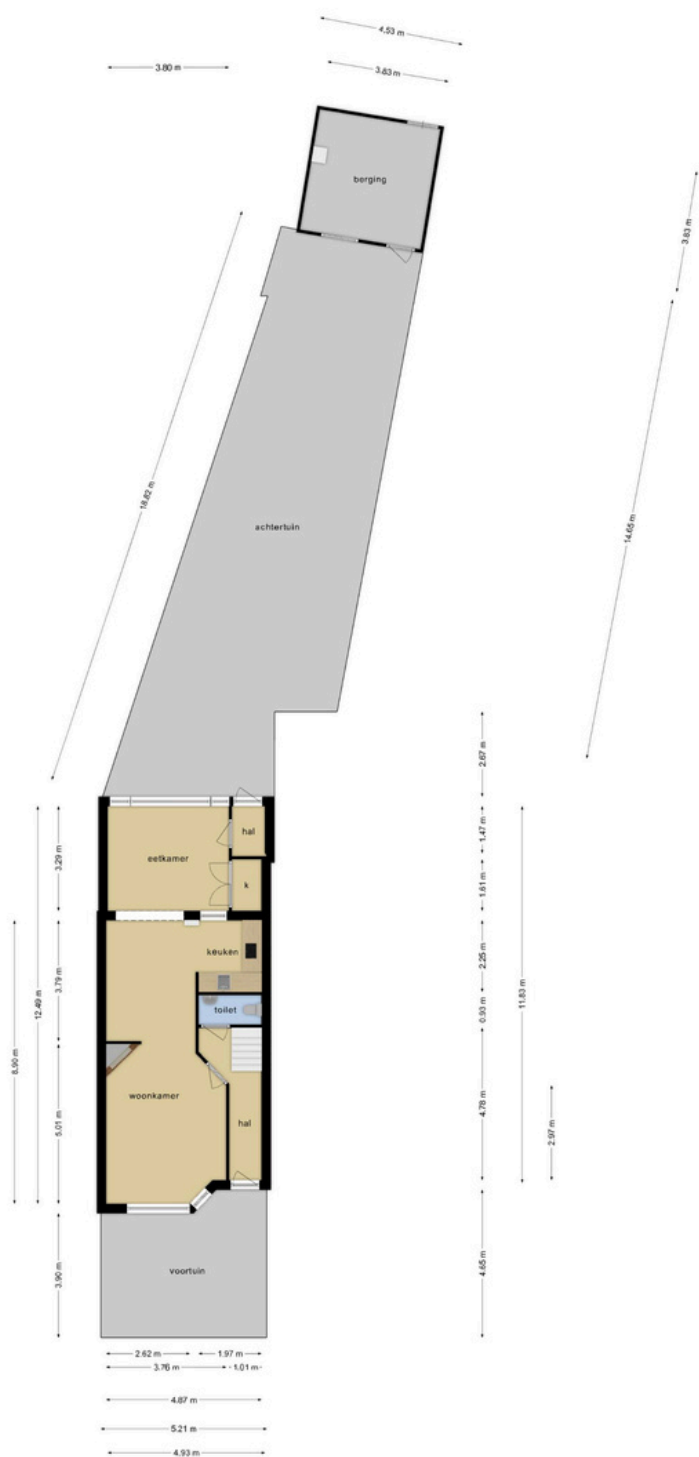
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

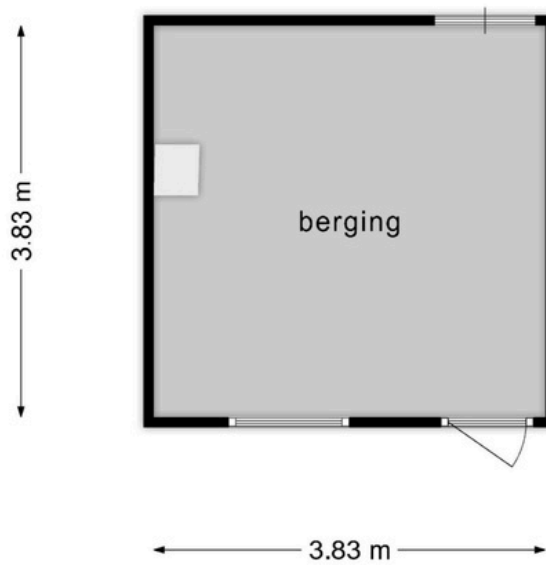
# Overzicht



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND


## Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



KADASTRALE KAART

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Voorhout Sectie A Perceel 2775</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	--	--



## Object gegevens

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1938

## Maten object

<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	449 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	235 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	127 m <sup>2</sup>

## Details

<b>Ligging</b>	Vrij uitzicht, Open ligging
<b>Verwarming</b>	CV-ketel
<b>Bouwjaar CV ketel</b>	-
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
<b>Warmwater</b>	CV-ketel
<b>Schuur/berging</b>	Vrijstaand steen
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

## Tuin gegevens

<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	2210
<b>Tuin breedte (cm)</b>	550
<b>Hoofdtuin</b>	Achterzijde
<b>Positie</b>	Westen
<b>Kwaliteit</b>	Normaal

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 de onroerende zaak meer dan 100 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.

### **Energie label**

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.

### **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 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.

## 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  
ORIËNTATIEGESPREEK**

**Erkend Financieel Adviseur**

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ [info@geurtshypotheken.nl](mailto:info@geurtshypotheken.nl)



**WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL**

**MARTIJN  
GEURTS**



**REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR**

**JEROEN  
GEURTS**



**REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR**

**NIELS  
VAN STEIJN**



**KANDIDAAT MAKELAAR**

**FEMKE DOCTERS  
VAN LEEUWEN**



**ASSISTENT MAKELAAR**

**LENETTE  
PASSCHIER-BAX**



**ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT**

**ANNEMARIE  
LEEUVENBURG**



**KANDIDAAT TAXATEUR I.O.**

**BOB  
DE BRUIN**



**REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR**

**LILIAN  
ZWETSLOOT**



**ASSISTENT MAKELAAR**

**FRANCIS  
DUYVESTIJN**



**MEDIA SPECIALIST**

**SUSANNE  
OUWEHAND**



**BINNENDIENST MEDEWERKER**

**JORIS  
LANGEZAAL**



**MEDIA SPECIALIST**





**Geurts**   
M A K E L A A R S

**KANTOOR VOORHOUT**  
HERENSTRAAT 136  
0252 216 334  
VOORHOUT@GEURTSMAKELAARS.NL

**Geurts**   
M A K E L A A R S

**KANTOOR LEIDEN**  
HOOIGRACHT 86  
071 51 30 841  
LEIDEN@GEURTSMAKELAARS.NL

**Geurts**  
M A K E L A A R S

**KANTOOR RIJNSBURG**  
VLIET NOORDZIJDE 94  
071 402 3386  
RIJNSBURG@GEURTSMAKELAARS.NL

[WWW.GEURTSMAKELAARS.NL](http://WWW.GEURTSMAKELAARS.NL)

