

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Rijnsburg  
Vreedenburgstraat 9



# WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.



Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,  
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Rick Broekhof RM RT  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
 (0252) 41 90 49


 [www.vreedenburghstraat9.nl](http://www.vreedenburghstraat9.nl)

**RIJNSBURG**

**VREEDENBURGHSTRAAT 9**

---

<b>Type</b>	: Vrijstaande watervilla met twee ligplaatsen aan eigen tuin
<b>Bouwjaar</b>	: 2005
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Rijnsburg, sectie C, perceelnummer 5971
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 439m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 186m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	: 32m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 792m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Verzorgde rondom de villa gelegen tuin met leuk balkonterras aan het water met eigen steiger
<b>Verwarming</b>	: Via cv-installatie Intergas Kompakt HR, vloerverwarming begane grond in hal, toilet, keuken en bijkeuken, 1 <sup>e</sup> etage in toilet en beide badkamers
<b>Warm water</b>	: Via cv-installatie Intergas Kompakt HR
<b>Isolatie</b>	: De woning is volledig geïsoleerd
<b>Zonnepanelen en collectoren</b>	: 14 zonnepanelen (14 x 240wp) en 1 zonnecollector
<b>Energie label</b>	: A
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: € 835,- per jaar
<b>Voorschot Energiekosten</b>	: € 350,- (gas/elektra) per maand
<b>Bouwkundige keuring</b>	: Van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 995.000,-- kosten koper



Gelegen aan vaarwater, biedt deze woning twee ligplaatsen aan het eigen erf/tuin, waardoor je direct vanuit je achtertuin kunt genieten van de wateractiviteiten die je hart begeert.

Beide tuinen liggen aan het water.





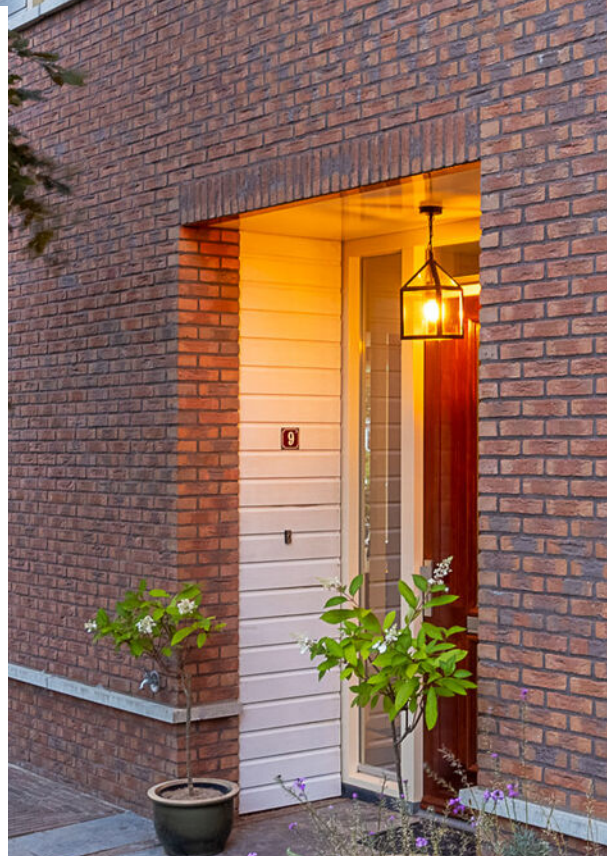


Entree is er via de zijkant van de woning, met een ruime ontvangthal en bijkeuken.

De woning zelf is ruim opgezet en baadt in natuurlijk daglicht.

Als eigenaar van een elektrische auto is er een laadpaal op de eigen oprit geïnstalleerd. Het gemak van duurzame mobiliteit is binnen handbereik.

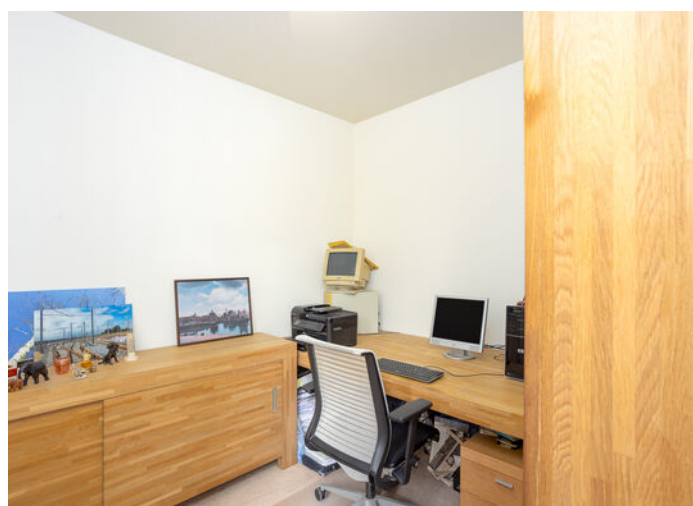
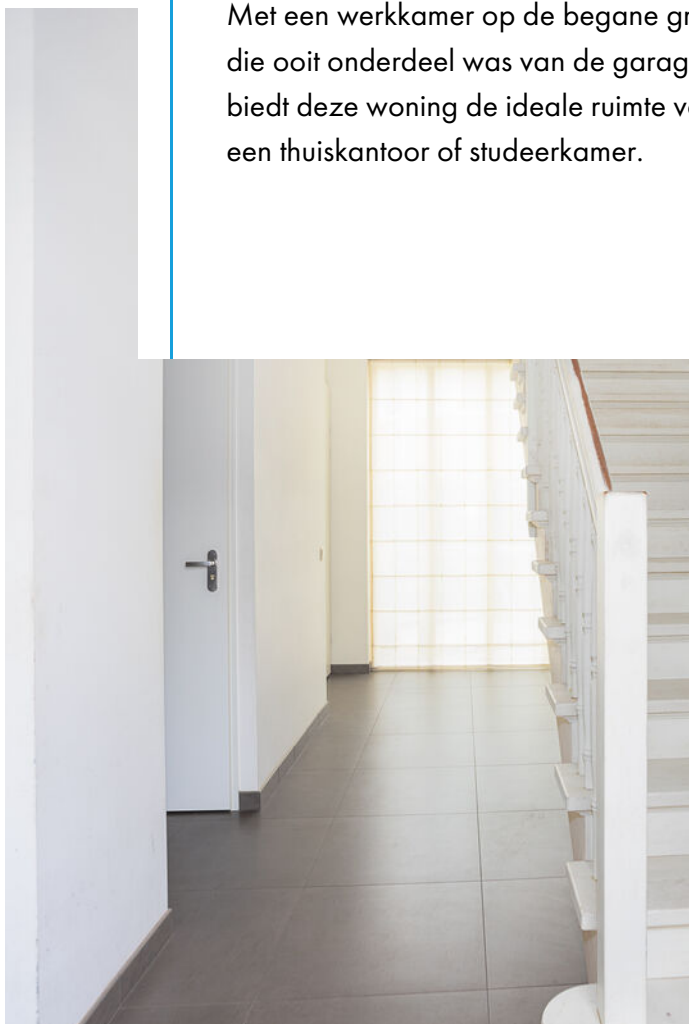
Deze woning is niet alleen prachtig, maar ook duurzaam. Met 14 zonnepanelen en 1 zonnecollector voor verwarmd water op het dak draag je bij aan een groenere toekomst. Het metalen felsdak gaat een leven lang mee en biedt bescherming tegen de elementen.



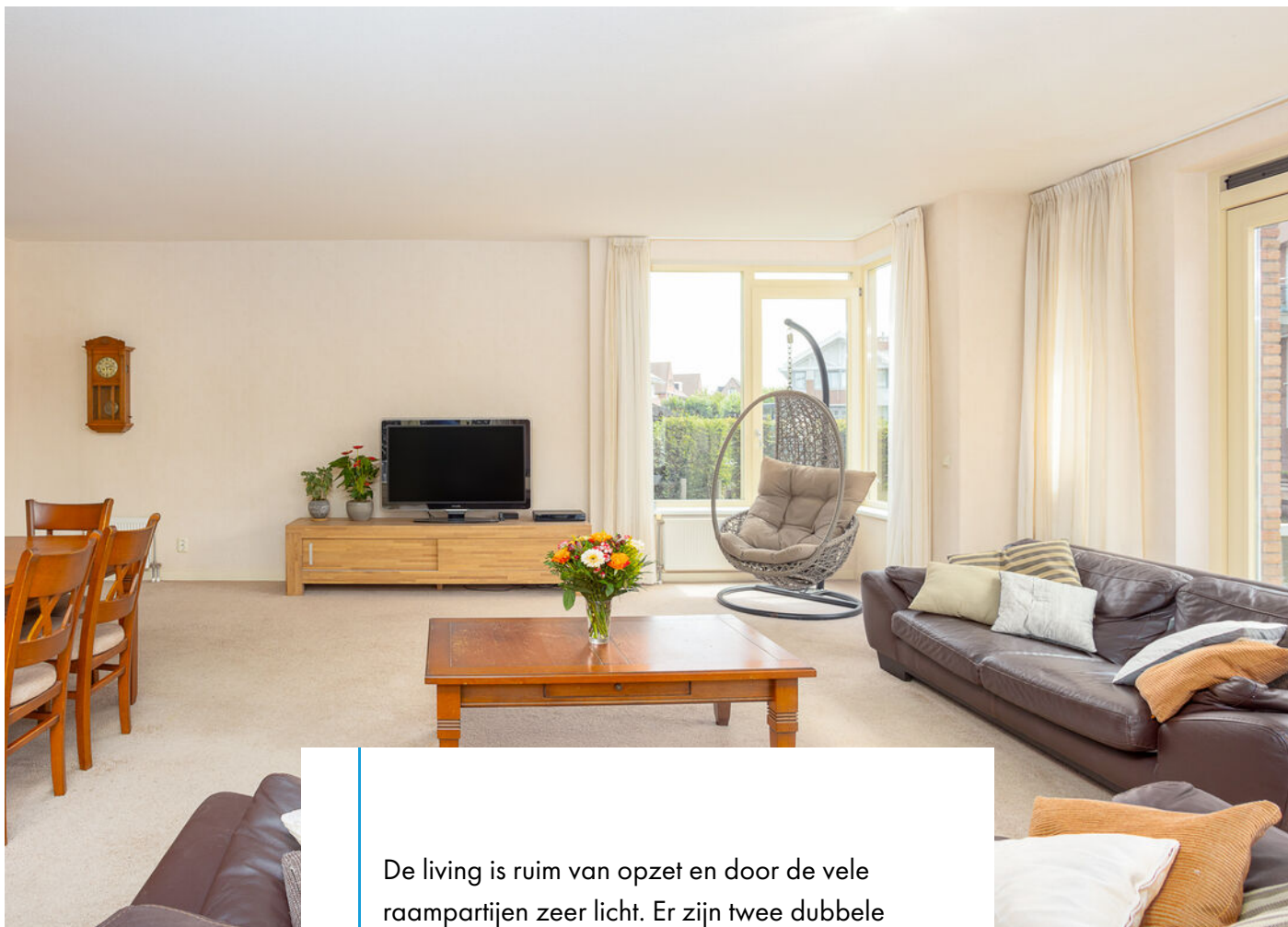


Vanuit de royale hal, voorzien van toiletruimte, zijn er deuren naar de living, keuken en een kamer welke ingericht is als werkkamer.

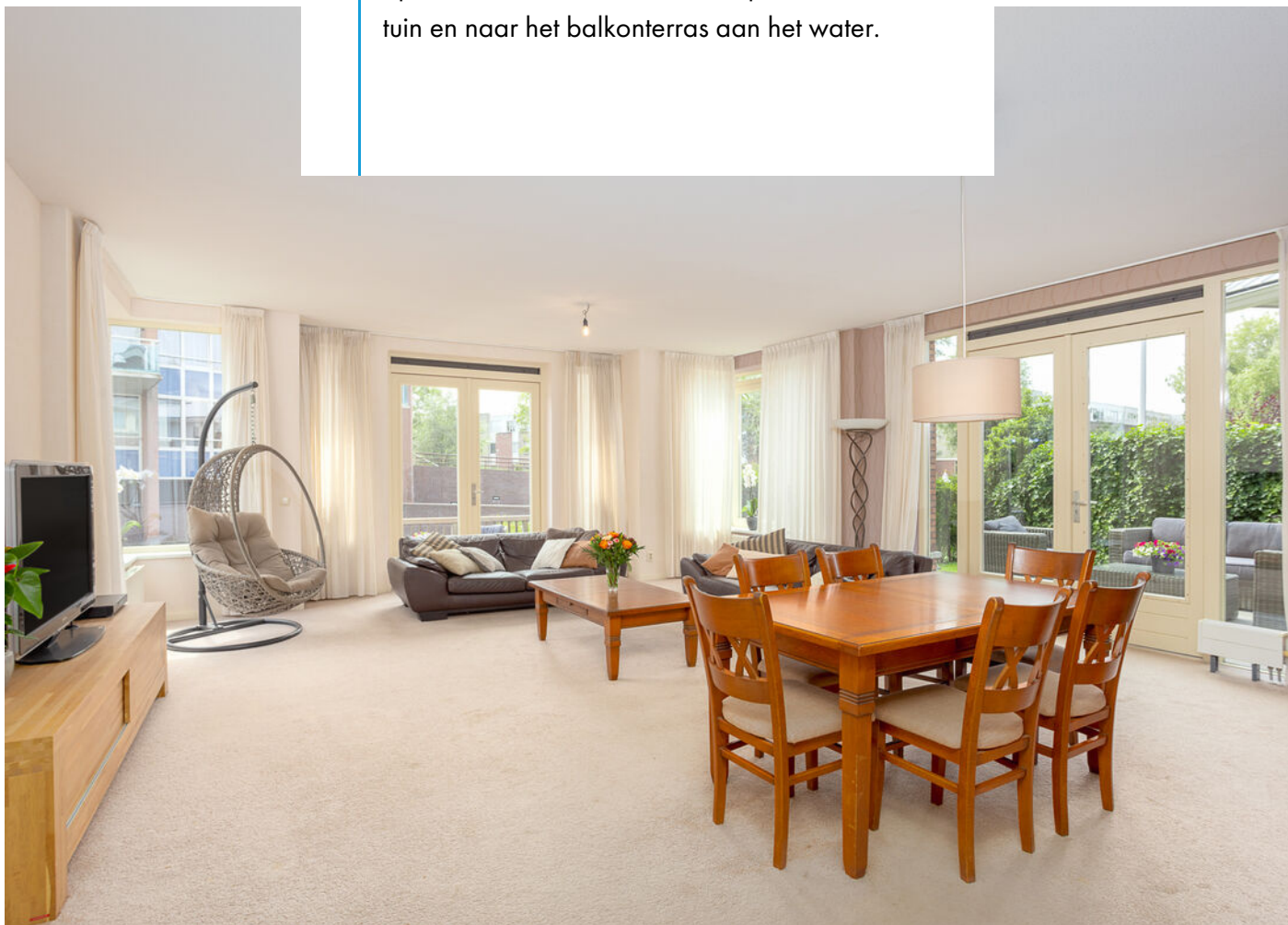
Met een werkkamer op de begane grond, die ooit onderdeel was van de garage, biedt deze woning de ideale ruimte voor een thuishkantoor of studeerkamer.







De living is ruim van opzet en door de vele raampartijen zeer licht. Er zijn twee dubbele openslaande deuren naar het zij-terras van de tuin en naar het balkonterras aan het water.





De lichte keuken is voorzien van allerhande inbouwapparatuur, heeft een rechte opstelling en een deur naar de handige bijkeuken. In de bijkeuken is een 2e entree en een deur naar de berging. Vanuit de hoofdentree is er een trap naar de 1e etage.





Overloop met toegang tot wel 4 ruime slaapkamers!

Er zijn op deze etage 2 moderne badkamers, waarvan 1 badkamer voorzien is van een wastafel en een douche.





2 slaapkamers hebben beide een deur naar een groot balkon. Hoe fijn is het hier genieten van de eerste zonnestralen.





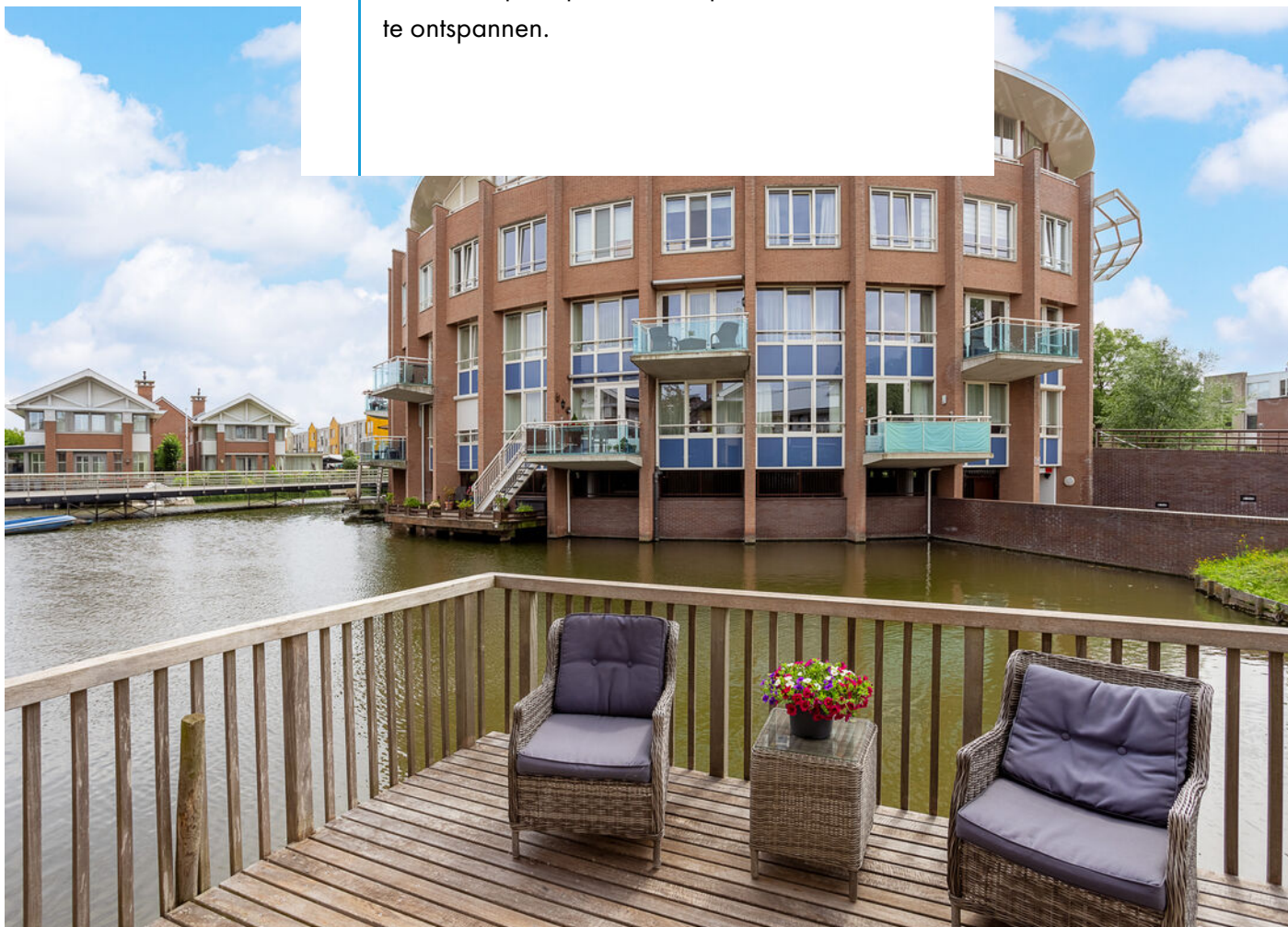
De ouderslaapkamer aan de achterzijde gelegen, heeft toegang tot een eigen badkamer.

Deze 2e badkamer heeft een heerlijk ligbad, een douchecabine en dubbele wastafels.

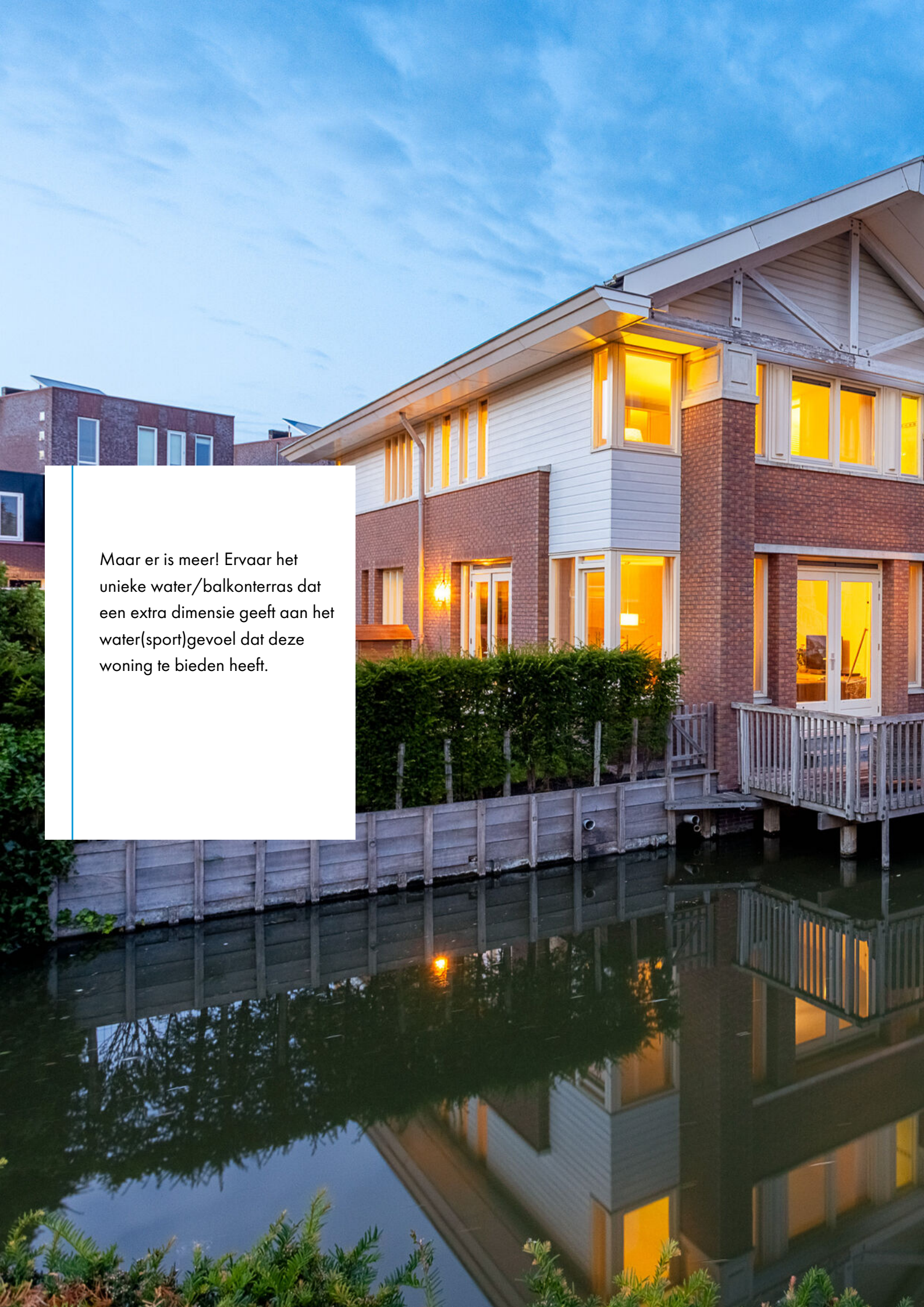




De tuin is rondom de woning en zorgt voor een harmonieus samenspel tussen zon en schaduw, waardoor je altijd de ideale plek kunt vinden om te ontspannen.







Maar er is meer! Ervaar het unieke water/balkonterras dat een extra dimensie geeft aan het water(sport)gevoel dat deze woning te bieden heeft.







Met een ruime oprit voor maar liefst 3 à 4 auto's, is parkeren nooit een probleem. Daarnaast beschikt deze woning over volop doorzichten en vergezichten vanuit alle zijden, waardoor je voortdurend kunt genieten van de prachtige omgeving.





De woning is rustig gelegen in een kindvriendelijke wijk met alleen bestemmingsverkeer.

Winkels en scholen en strand liggen op fietsafstand.

Rijnsburg ligt tussen de N206 en de A44 waardoor Amsterdam, Haarlem, Leiden en Den Haag snel aan te rijden zijn.



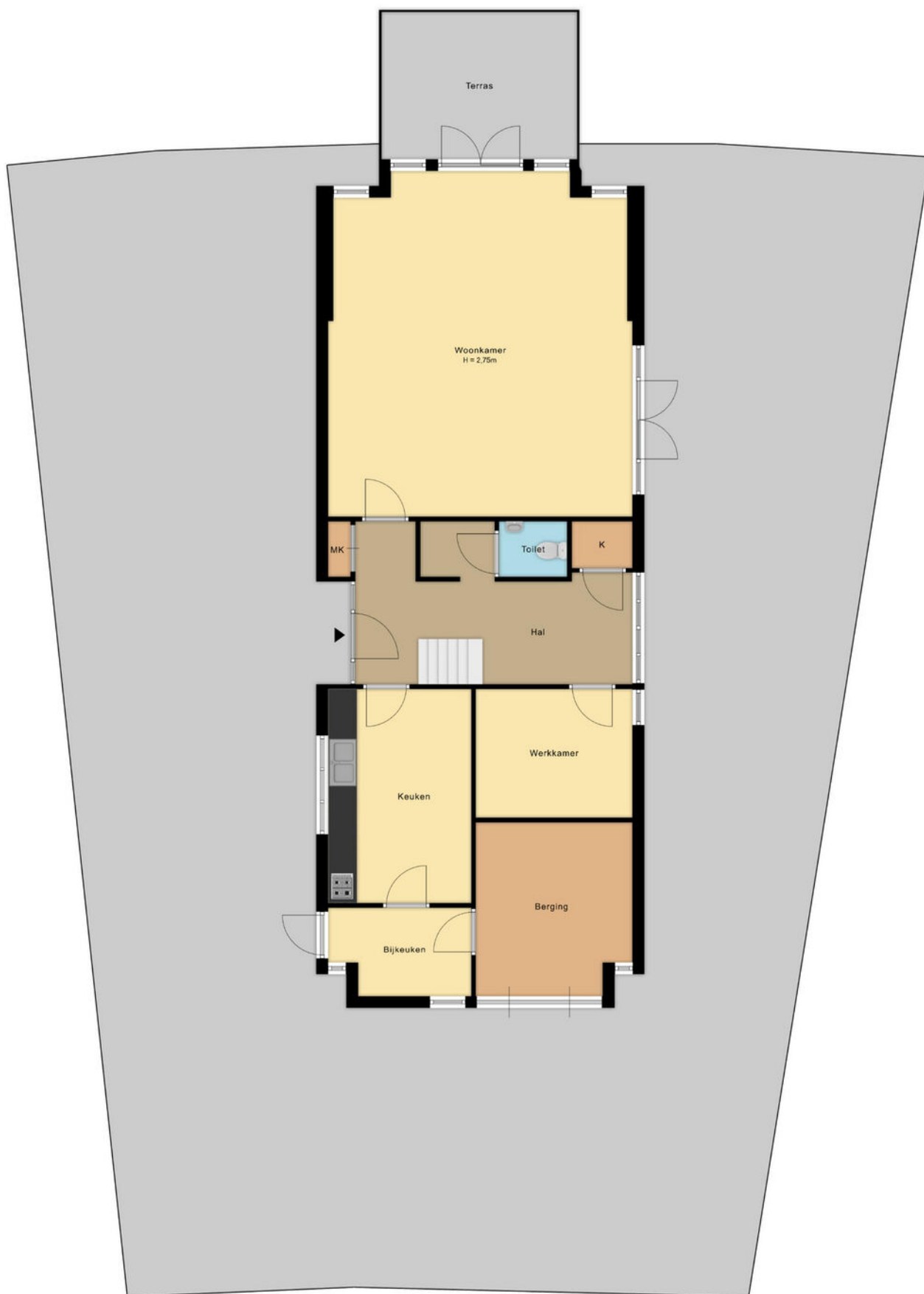


### Bijzonderheden:

- Speels gebouwde watervilla
- Gelegen op een schiereiland
- 2 ligplaatsen voor een boot
- Uniek waterterras
- Oprit voor meerdere auto's
- 14 zonnepanelen en 1 zonnecollector op het dak
- Metalen felsdak dat leven lang mee gaat
- Een laadpaal op eigen oprit
- Werkkamer op de begane grond
- Gelegen aan het water met open verbinding naar de Rijn



# Plattegrond perceel



**Situatie**  
**Vredenburgstraat 9 te Rijnsburg**  
FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond begane



Begane grond  
Vredenburgstraat 9 te Rijnsburg

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



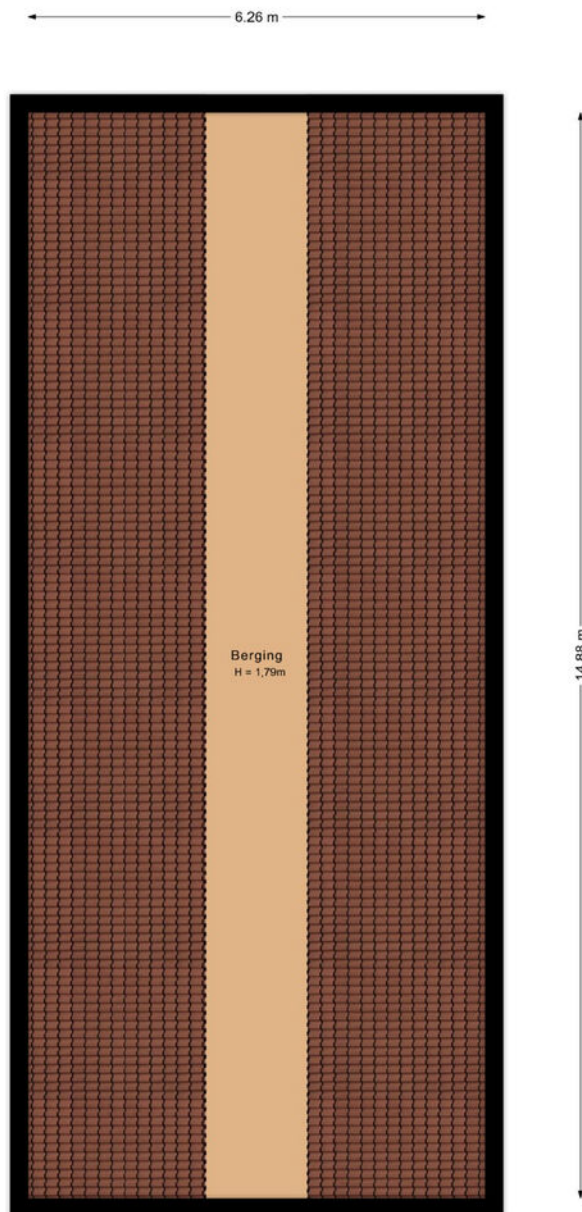
# Plattegrond 1e etage



**1e verdieping**  
**Vredenburgstraat 9 te Rijnsburg**  
*FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.*

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond vliering



**2e verdieping**  
**Vreedenburgstraat 9 te Rijnsburg**

*FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.*

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend


## GEGEVENS

Datum : 20-07-2023  
 Specialist : Pim Hendriks

Object type : Woning

Straat : Vreedenburgstraat  
 Huisnummer : 9  
 Postcode : 2231 ET  
 Plaats : Rijnsburg

## MEETSTAAT

 FIM VASTGOED	BEGANE GROND	1 <sup>o</sup> VERDIEPING	2 <sup>o</sup> VERDIEPING		TOTAAL
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Wonen (Woonoppervlakte)	95,5 m <sup>2</sup>	90,4 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	185,9 m <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Overige inpandige ruimte	11,6 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	20,8 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	32,4 m <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Gebouwgebonden buitenruimte	12,8 m <sup>2</sup>	15,1 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	27,9 m <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Externe berguimte	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL</b>	<b>119,9 m<sup>2</sup></b>	<b>105,5 m<sup>2</sup></b>	<b>20,8 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>246,2 m<sup>2</sup></b>


**TOTALE BRUTO INHOUD**

**792,4 m<sup>3</sup>**

*Aan de gebruiksoppervlakte & bruto inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.*

# Kadastrale kaart



<p><b>1236</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Rijnsburg</p> <p>Sectie                            C</p> <p>Perceel                         5971</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele</p>	
---	---	---

Voor een eenduidig uittreksel gelieve op 15 maart 2023

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten /legplanken		X	
- Stellingen in garage gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Lips gecertificeerde cilinders gaan mee (andere merkcilinders worden teruggeplaatst)		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- Hangkast en spiegel(s) in badkamers blijft achter	X		

## Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler blijft achter	X		

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
-----------------------	---	--	--

## Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
Tuinmeubels (verschillende materialen) / plantenbakken met planten gaan mee		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

## Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

### Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Een bod uitbrengen

### Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.



### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken

### Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

### Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

### Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

### Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

### De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Ook uw woning verkopen?

# Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

## NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

## Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

### Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

### Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlugt is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

### Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

### Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website [www.onsaanbod.nl](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op [Funda.nl](http://Funda.nl) en op de [Garantie Makelaars website](http://Garantie Makelaars website) [www.garantiemakelaars.nl](http://www.garantiemakelaars.nl). Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op [www.Qualis.nl](http://www.Qualis.nl) en [Baerz.com](http://Baerz.com). Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

## Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



# Wij staan voor u klaar

## Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



**Frits R. Wilbrink RM**  
Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Directeur



**Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT**  
Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.  
Adjunct Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT**  
Kandidaat Makelaar o.z.  
Kandidaat Taxateur o.z.



**Rick T.P.M. Broekhof RM RT**  
Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.



**Matthew van Soest K RMT**  
Kandidaat Makelaar o.z.  
Kandidaat Taxateur o.z.



**Pim van der Deijl**  
Vastgoed adviseur  
Verhuur Specialist



**Tess van der Zon A RMT**  
Assistent Makelaar o.z.



**Daniëlle de Hollander**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Angelique de Boer**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Wendy Vink**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Marie-José Zwaan**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Claudia Mens**  
Marketing & Communicatie  
Specialist