

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Rijnsburg
Rijnsburgerweg 94



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

Pim van der Deijl
NVM Makelaar



✉ info@wilbrinkvandervlugt.nl
☎ (0252) 41 90 49

🌐 www.rijnsburgerweg94.nl

PLAATS

RIJNSBURG

ADRES

RIJNSBURGERWEG 94

Type	: Royale uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning
Bouwjaar	: 1930, de bollenschuur uit de 60-er / 70-er jaren is on 2008 volledig rondom geïsoleerd en verbouwd tot woonhuis.
Kadastraal	: Gemeente Rijnsburg, sectie C, nummer 4179 Gemeente Rijnsburg, sectie C, nummer 7096
Perceeloppervlakte	: 707m ²
Woonoppervlakte	: 375m ²
Overige inpandige ruimte	: 17m ²
Externe bergruimte	: 2m ²
Inhoud woning	: 1.587m ³
Tuin	: Voor-, zij- en achtertuin met fruitbomen, bloemperken, lei- en fruitbomen, een grote veranda en een ruime carport.
Verwarming	: cv-ketel (2008), haard (hout gestookt), potkachel (gas gestookt) vloerverwarming onder de zwarte tegelvloer en elektrische vloerverwarming in de badkamer van de ouderslaapkamer.
Warm water	: cv-ketel, boiler, Quooker
Isolatie	: gevels, dak, beglazing en vloer deels (oude deel niet)
Energie label	: Label C, geldig tot 08-04-2035
Onroerend zaak bel.	: € 1.429,- per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 627,- per maand (gas + elektra)
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 998.000,- kosten koper



Deze royale geschakelde woning biedt alle ruimte die u nodig heeft. Met maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers heeft ieder gezinslid zijn eigen plek. De grote woonkeuken en sfeervolle woonkamer met hout gestookte haard maken het huis extra comfortabel. Hier geniet u van gezelligheid en privacy en liggen alle woonbehoeften op loopafstand.

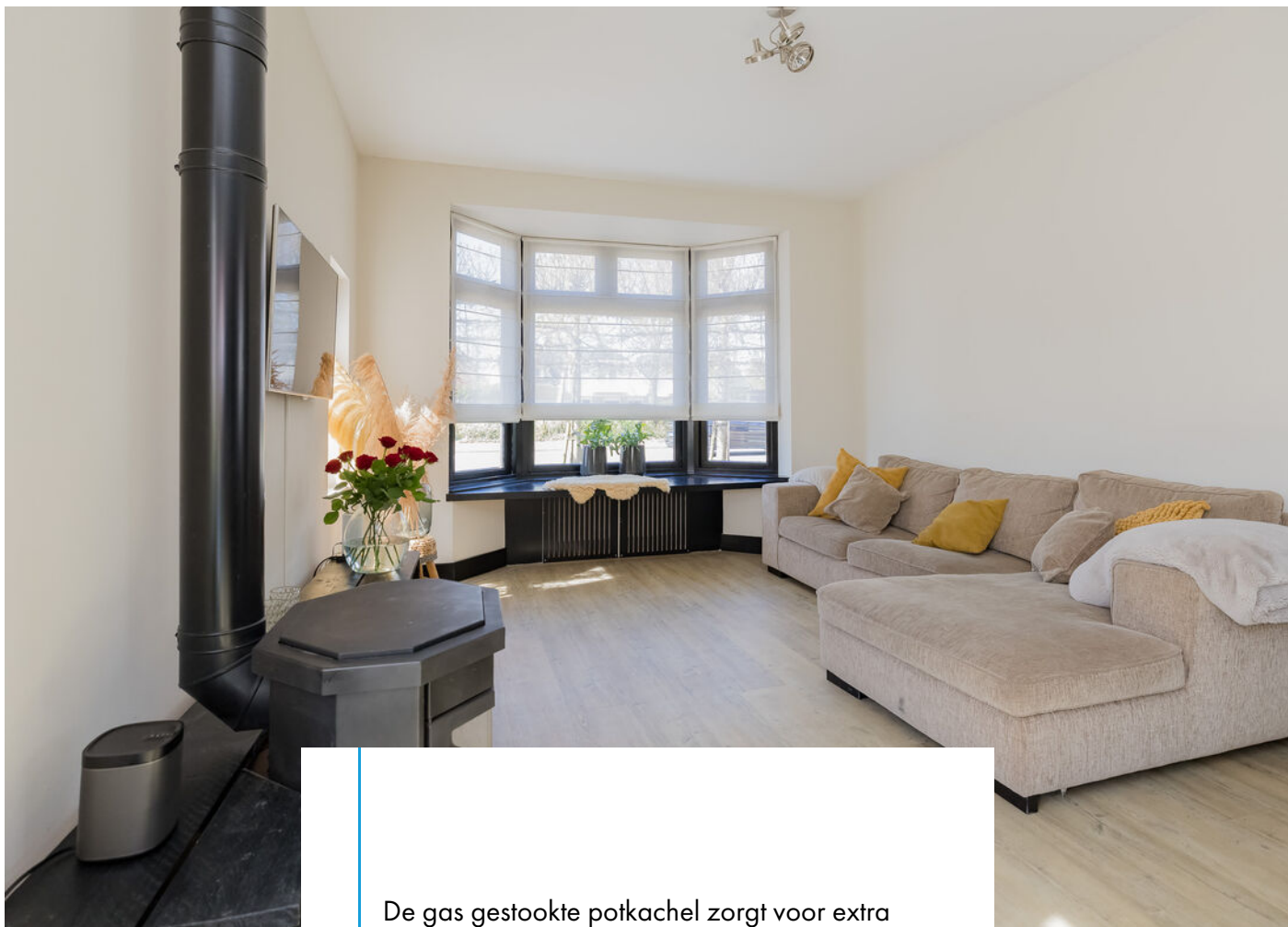
- Royale woonkamer
- Grote woonkeuken
- Vijf slaapkamers
- twee badkamers
- Parkeren op eigen terrein (4x)
- Scholen, winkels en sportclubs op loopafstand





Aan twee zijden van de woning bevindt zich een entree; één aan de voorzijde en één aan de zijkant van de woning. De kamer met erker aan de voorzijde is in gebruik als chill-kamer.





De gas gestookte potkachel zorgt voor extra sfeer en warmte in de chill-kamer.

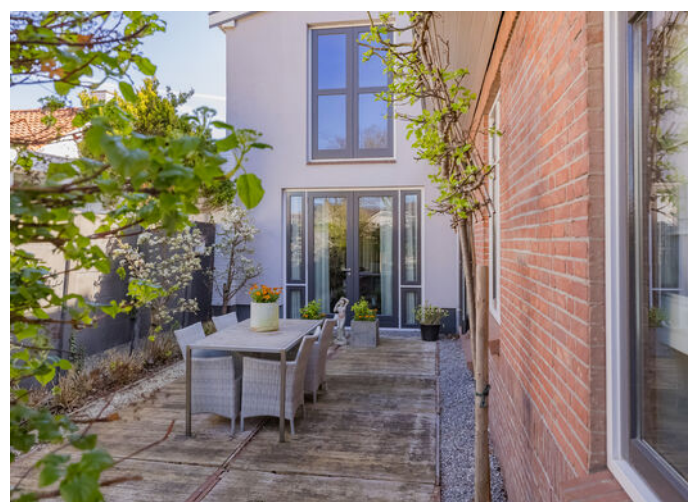




De voormalige achterkamer is verbouwd tot een grote moderne woonkeuken die van alle gemakken is voorzien en toegang heeft tot de ruime bijkeuken.

De keuken heeft een ruim kookeiland met veel opbergruimte en is voorzien van;

- 5 pits gaskookplaat
- afzuiging in het plafond
- dubbele koelkast en ovenla
- combi oven/magnetron
- vaatwasmachine
- Quooker
- natuurstenen aanrechtblad









De oude bollenschuur is rondom geïsoleerd en verbouwd tot living (2008). De riante woonkamer met vide is aan de ene zijde met een hoge stalen deur afgesloten van de keuken en aan de andere zijden geven openslaande deuren toegang tot de veranda en de zonnige tuin. De roomdivider met open haard deelt de grote ruimte in twee gezellige zitgedeeltes. Genoeg ruimte voor het hele gezin.



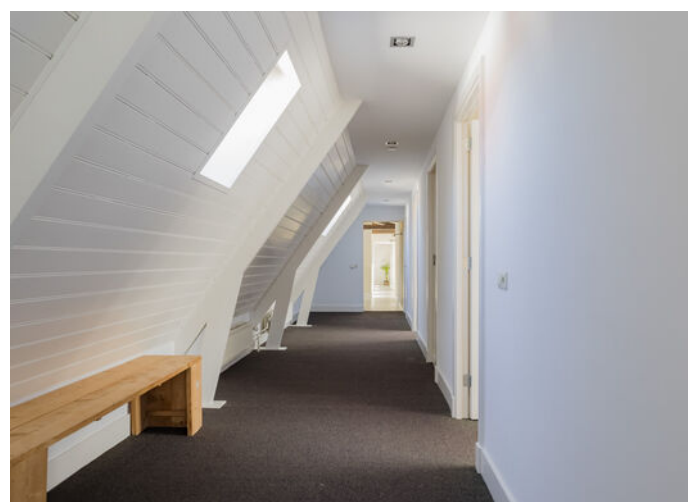




1e verdieping

Een fraaie houten trap leidt naar de verdieping waar een overloop is met een wasruimte, vijf ruime slaapkamers en twee badkamers waarvan de ouderslaapkamer zijn eigen badkamer heeft en een inloopkast. De balkenplafonds zorgen voor extra sfeer in deze ruime verdieping.

Bovendien is er een ruime bergzolder op de 2e verdieping.

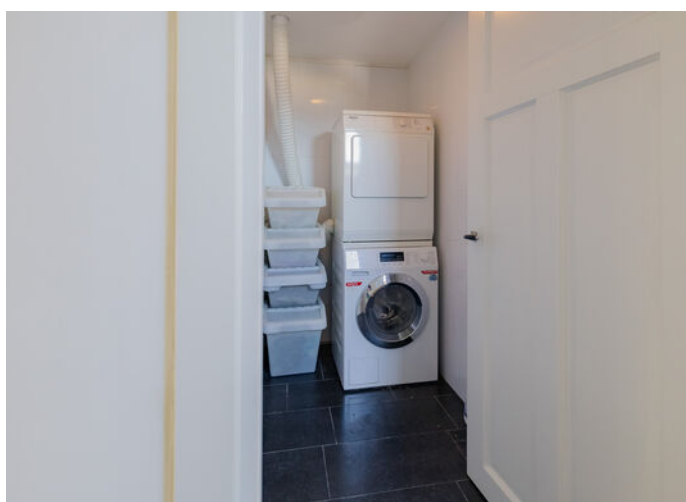


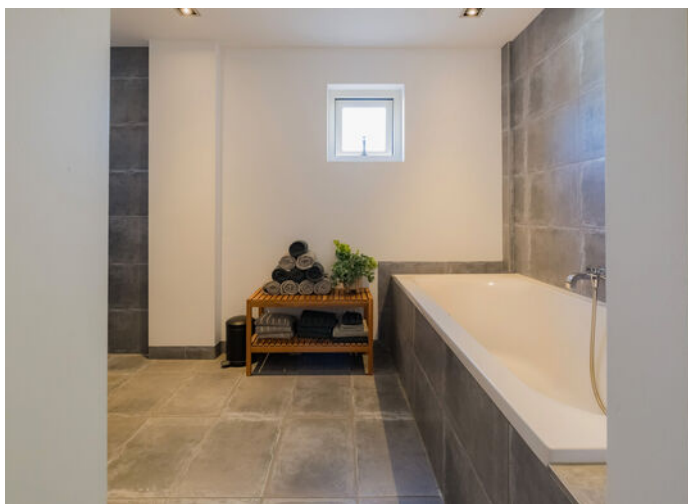




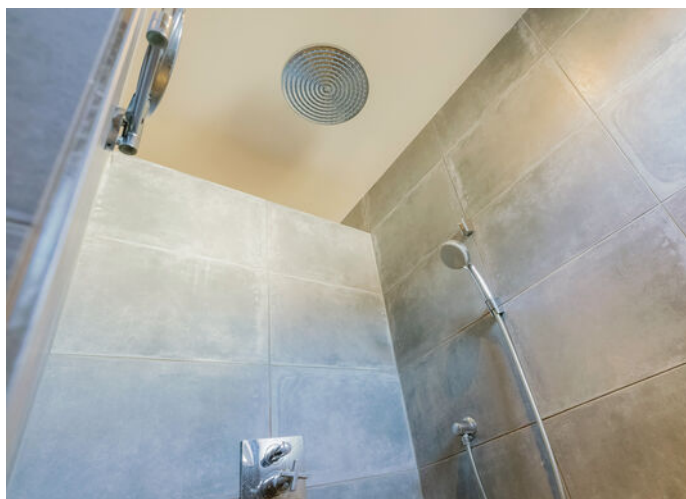
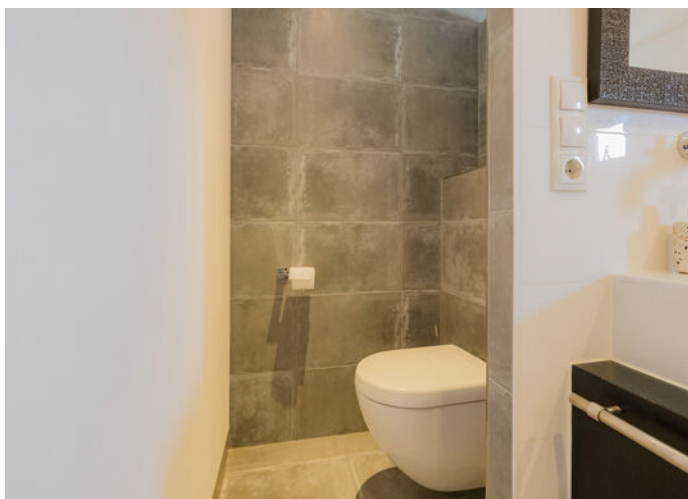
De ouderslaapkamer heeft veel lichtinval door de deuren die alle drie zijn voorzien van een Frans balkon.

Via de overloop is er toegang tot de wasruimte.





De moderne badkamer met dubbele wastafel, douche, toilet en ligbad is voorzien van vloerverwarming.

















In de voortuin staat een groene heg en fraaie leibomen, doorlopend is er de zijtuin aan de keuken met een gezellig terras en fruitbomen.

Verduurzaming

- Energielabel C
- Living en de ruimtes daarboven op de 1e verdieping zijn volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming in de living en de keuken.

Er is nog mogelijkheid voor verbetering van het energielabel door bijvoorbeeld zonnepanelen te plaatsen.

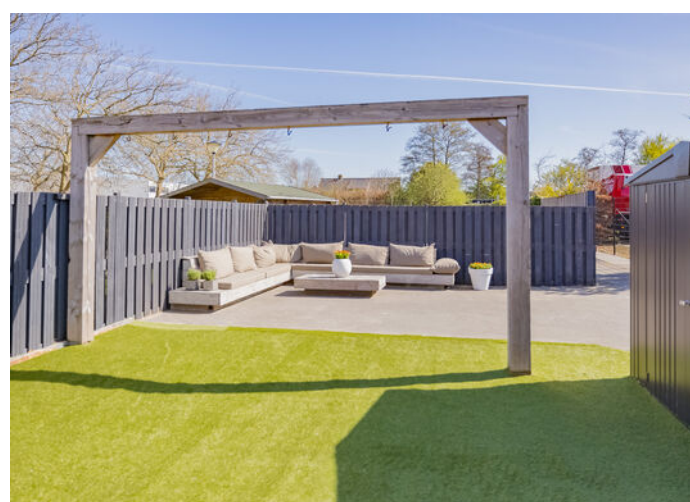




In de diepe achtertuin kun je genieten van de zon, spelen met de kinderen of gewoon heerlijk relaxen en onthaasten van de drukte van de dag. In de ruime veranda is altijd een plekje uit de zon te vinden. Tevens is er een groot terras gerealiseerd en op eigen terrein is er parkeergelegenheid voor wel vier auto's.

Bijzonderheden van de woning;

- Groot familiehuis
- Sfeervolle ruimtes
- Diepe zonnige tuin
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Nabij voorzieningen
- Binnen enkele minuten op de A44; Den-Haag/Amsterdam
- Binnen 25 minuten op Schiphol.







Ligging

De locatie is perfect voor een gezin. Scholen, winkels en sportclubs liggen op loopafstand, zodat u niet hoeft te reizen voor dagelijkse activiteiten. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, waardoor u snel op uw bestemming bent. Zo zijn de treinstations van Leiden met 10 minuten te bereiken en Amsterdam/Schiphol met 25 minuten.

Begane grond



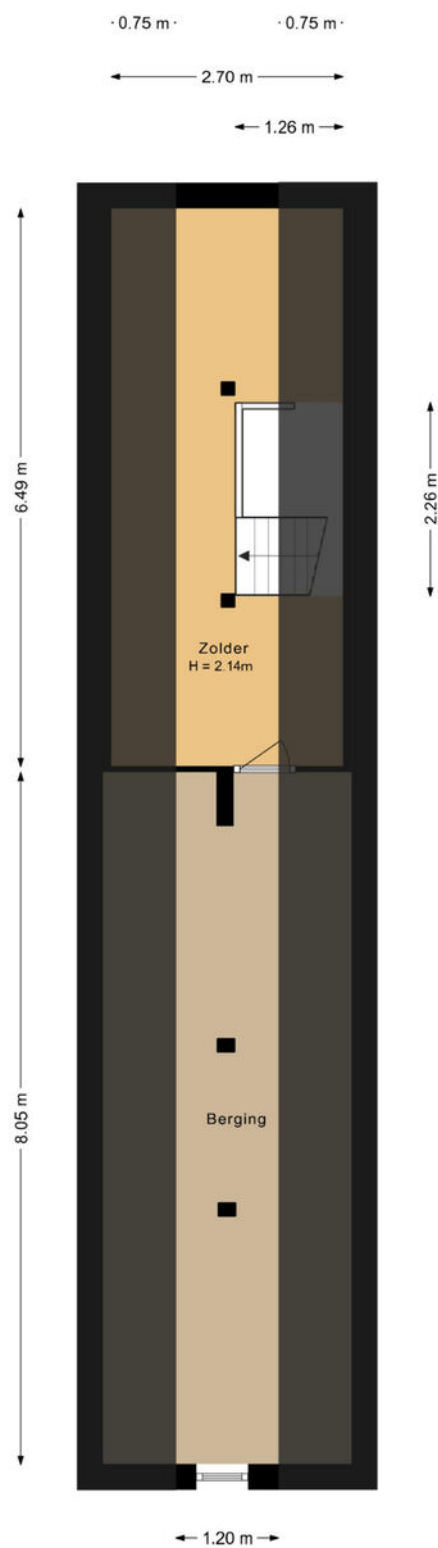
Begane grond
Rijnsburgerweg 94
Rijnsburg

1e Verdieping



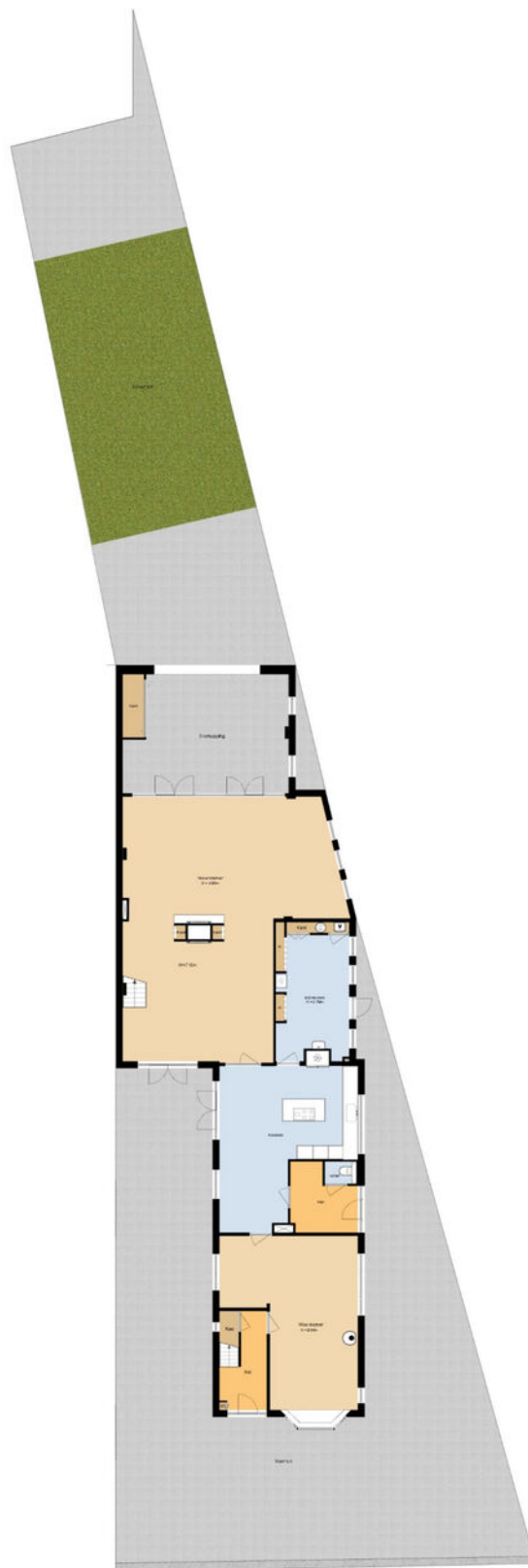
Eerste verdieping
Rijnsburgerweg 94
Rijnsburg

Bergzolder



Zolder
Rijnsburgerweg 94
Rijnsburg

Situatietekening



Situatie
Rijnburgerweg 94
Rijnburg

Rijnsburgerweg 94 2231 AG, Rijnsburg

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars
Datum opname:	08-04-2025
Datum meetrapport:	11-04-2025
Type woning:	Half vrijstaand
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	Circa	375.2
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	17.4
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	33.8
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	2.0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	392.5
Bruto Inhoud in m3:	circa	1587

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 11-04-2025

Guus van 't Pad Bosch

Kadastale kaart



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in de inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Potkachel op gas	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Bank in de keuken	X		
- Tafel in de keuken			X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
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.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

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.

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 waardebepaling 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 twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, 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.

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.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht 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. Vlucht 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 kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en 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 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

NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc

NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Angelique de Boer

Commercieel medewerker
binnendienst



Pim van der Deijl

NVM Makelaar
Verhuur Specialist



Marie-José Zwaan

Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander

Commercieel medewerker
binnendienst



Madelon van Dam

Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink

Commercieel medewerker
binnendienst