



# Te Koop !

RIJNSBURG, Boslaan 36

Vraagprijs € 424.900,- K.K.



*Voel je thuis!*

T. 071 - 301 5748 | E. [info@kooitjemakelaarsdiensten.nl](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl) | W. [www.kooitje.nl](http://www.kooitje.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1979
Woonoppervlakte:	ca. 115m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 375m <sup>3</sup>
Berging:	ca. 6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	109m <sup>2</sup>
Verwarming:	Nefit HR 2014
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Isolatie:	Dubbel glas en gevelisolatie
Aanvaarding:	In overleg, voorkeur medio december 2022

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\* Boslaan 36, 2231 TW te Rijnsburg \*\*\*

Deze erg leuke, 5-kamer eengezinswoning is instap klaar en gelegen in een rustige en groene woonomgeving in Rijnsburg. Voor de woning ligt een voetpad, waardoor er geen autoverkeer door de straat gaat. Waterliefhebbers opgelet: er is een ligplaats aanwezig voor een sloep (max. doorvaarhoogte 1.15m) aan de 'Vliet', richting 'Additioneel Kanaal'!

De fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zonnige Zuidwesten. Er is een vrijstaande berging en een achterom. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Lopend of op de fiets is het (winkel) centrum van Rijnsburg bereikbaar. Kortom een heerlijke plek om te wonen.

Verder is het historische stadcentrum van Leiden dichtbij, zijn steden als Den Haag en Amsterdam makkelijk bereikbaar via A44 / A4 en sta je binnen 20 minuten op het strand van Katwijk aan Zee.

Interesse? Maak een afspraak via ons kantoor. Wie weet woon jij hier binnenkort en vaar jij vanuit je nieuwe huis met een sloep naar 'De Kaag'?

## Indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast, garderoberuimte, trapopgang en toilet met fonteintje. De woonkamer is voorzien van een mooie, eiken houten vloer en vloerverwarming, de wanden en het plafond zijn strak gestukt, er is een praktische trapkast aanwezig en door de gunstige ligging is er veel daglicht. Via een deur is de achtertuin bereikbaar. De moderne, open-keuken is aan de voorzijde gesitueerd, is voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat in een praktische hoek-opstelling. Vanuit de keuken heeft u vrij uitzicht op het water van de 'Vliet'.

1e verdieping: overloop met kastruimte en toegang tot 2 goed formaat slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. Zowel de voor- als achter slaapkamer zijn voorzien van een mooie laminaatvloer. De luxe badkamer is o.a. voorzien van een ligbad, een 2e toilet, een fraai, dubbel wastafelmeubel en een heerlijke inloop (regen) douche.

2e verdieping: overloop met toegang tot zowel een voor- als achter slaapkamers en een stook-, was- en bergruimte. Beide slaapkamers zijn van een goed formaat. In de bergruimte is de aansluiting voor de wasmachine en de droger, tevens is hier de Mechanische Ventilatie en de Cv-installatie geplaatst (Nefit HR 2014)

Tuin: de voortuin grenst aan het voetpad, is gesitueerd op het Noordoosten, is onderhoudsarm en fraai betegeld. De achtertuin is zeer netjes aangelegd en door de ligging op het Zuidwesten ideaal om heerlijk te genieten van de zon en privacy! De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra en een bescheiden bergvliering. Via het achterom is het achter terrein bereikbaar, waar meer dan voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

Bijzonderheden: Bouwjaar: ca. 1979. Woonoppervlakte: ca. 115m<sup>2</sup>. Perceeloppervlakte: 109m<sup>2</sup>. Berging: ca. 6m<sup>2</sup>. Inhoud: ca. 375m<sup>3</sup>. NEN2580 Meetcertificaat aanwezig. Cv installatie: Nefit HR 2014. Vloerverwarming: woonkamer. Aantal kamers: 5. Aantal slaapkamers: 4. Isolatie: geheel dubbelglas en gevel isolatie. Voldoende parkeergelegenheid op het achter terrein. Nabij diverse voorzieningen als scholen, sportfaciliteiten en winkels gelegen. Buitenzonwering aan de achtergevel. Deels hout en kunststofkozijnen. Park 'Westerhage' met speeltuin en kinderboerderij op loopafstand. Aanlegplaats aan de 'Vliet'.

Oplevering: In overleg (bij voorkeur ca. medio december 2022)

Vraagprijs: € 424.900,- KK

Deze verkoopinformatie is met zorg vastgesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Ten aanzien van eventuele foutieve vermeldingen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.









# Comfort...

Met het comfort zit het helemaal goed in deze leuke tussen eengezinswoning...

De keuken is modern, open en van alle gemakken voorzien...

Het toilet op de beganegrond is recent vernieuwd en heeft een fonteintje...

De badkamer is luxe en o.a voorzien van een heerlijk ligbad...

De woonkamer is heerlijk licht en er is vloertverwarming aanwezig...

Kortom het is heerlijk en comfortabel wonen aan de Boslaan 36 te Rijnsburg!









# Varen?

Dat kan!

Met een sloep, een kano of een SUP-board... aan u de keuze...

Genieten van het open vaarwater is hier op deze locatie aan de Boslaan 36 zeker mogelijk...

Wel dient u rekening te houden met een maximale doorvaarhoogte van 1.15m...

Vanaf uw eigen aanlegplek aan de 'Vliet' vaart u via het 'Additioneel Kanaal' o.a. naar het gezellige centrum van Leiden of zoekt u liever 'De Kaag' op?



# Rustig...

Het is lekker rustig en kindvriendelijk wonen aan de Boslaan 36 in Rijnsburg...

Geen auto's direct langs de voordeur, maar zicht op een looppad en de 'Vliet'...

Park Westerhage met speeltuin en kinderboerderij op loopafstand...

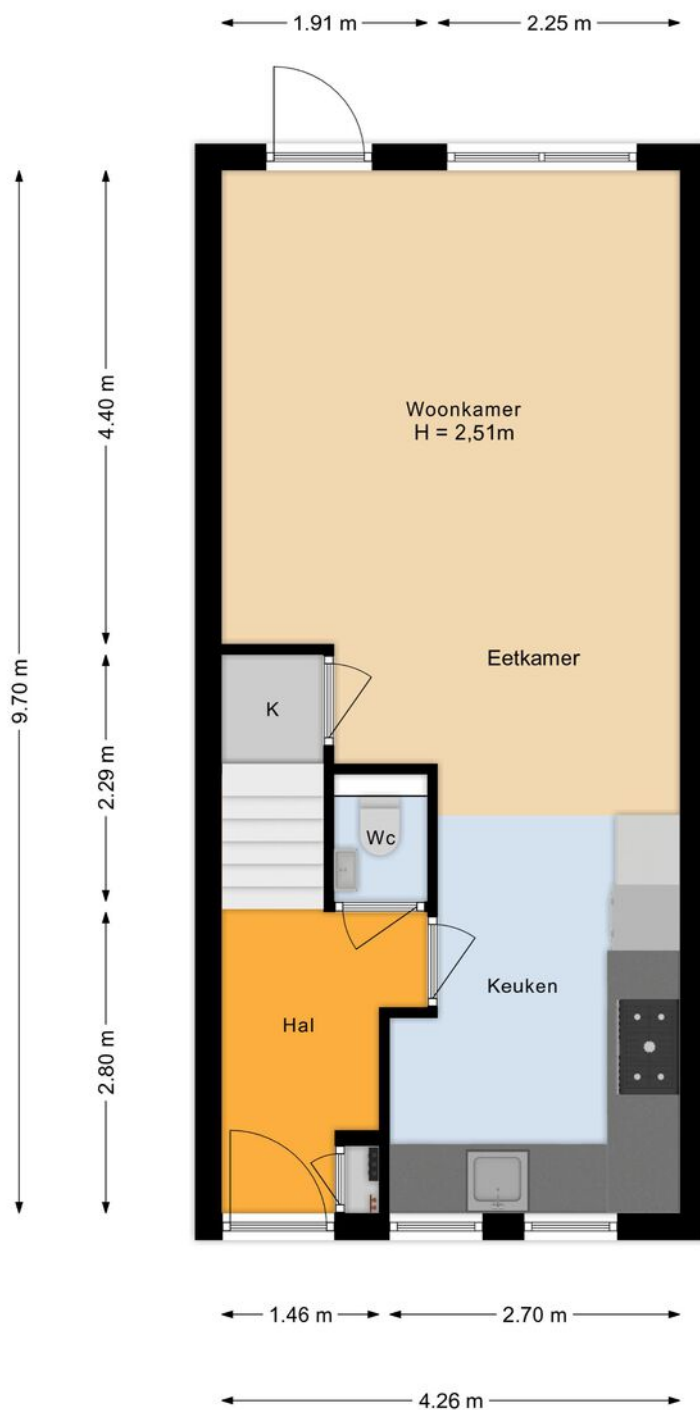
Aan de achterzijde een parkeer-plein waar vrijwel altijd een plekje voor uw auto te vinden is...

Het (winkel) centrum 'De Hoftuin' is op loop / fietsafstand met o.a een AH, Hema, Kruidvat, Keurslager en The Readshop...

Diverse ander voorzieningen als scholen en sportfaciliteiten zijn nabij aanwezig...

# Plattegrond Begane Grond

Begane Grond  
Boslaan 36, Rijnsburg, Zuid Holland



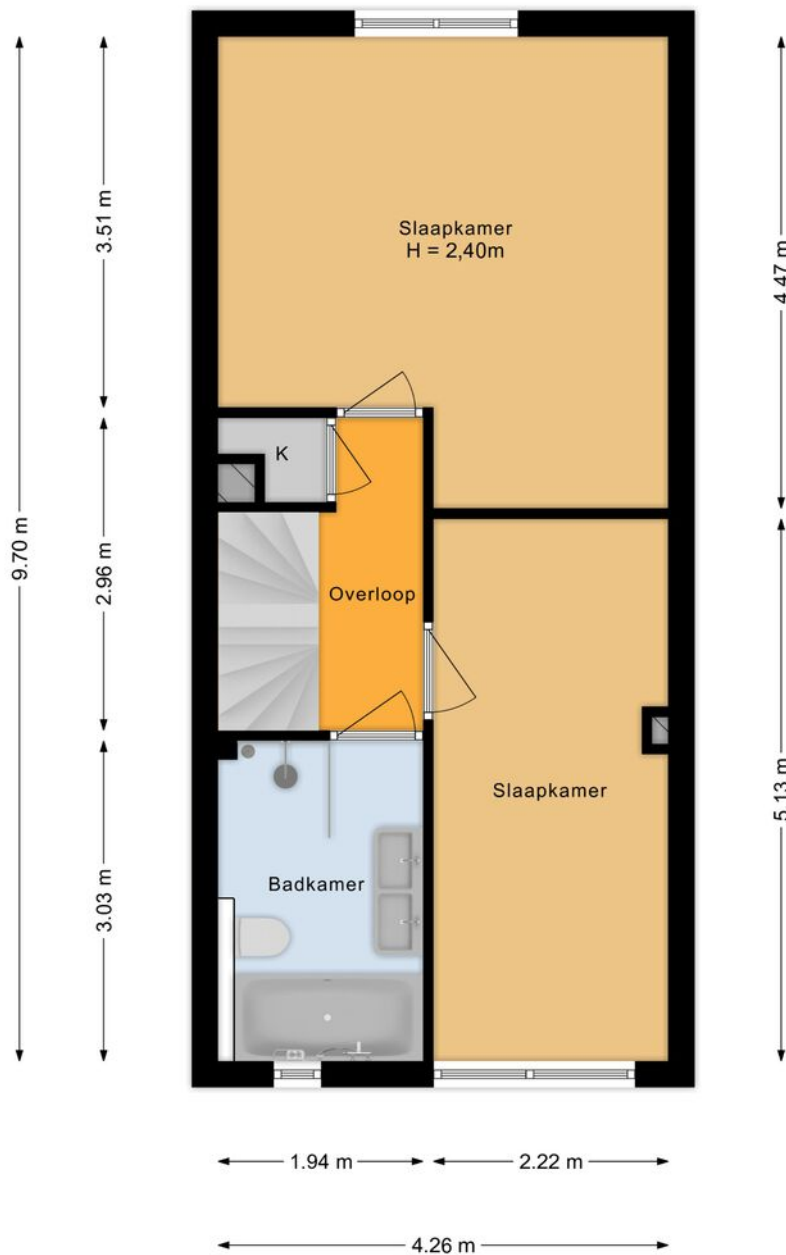
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



# Plattegrond 1e Verdieping

1e Verdieping

Boslaan 36, Rijnsburg, Zuid Holland

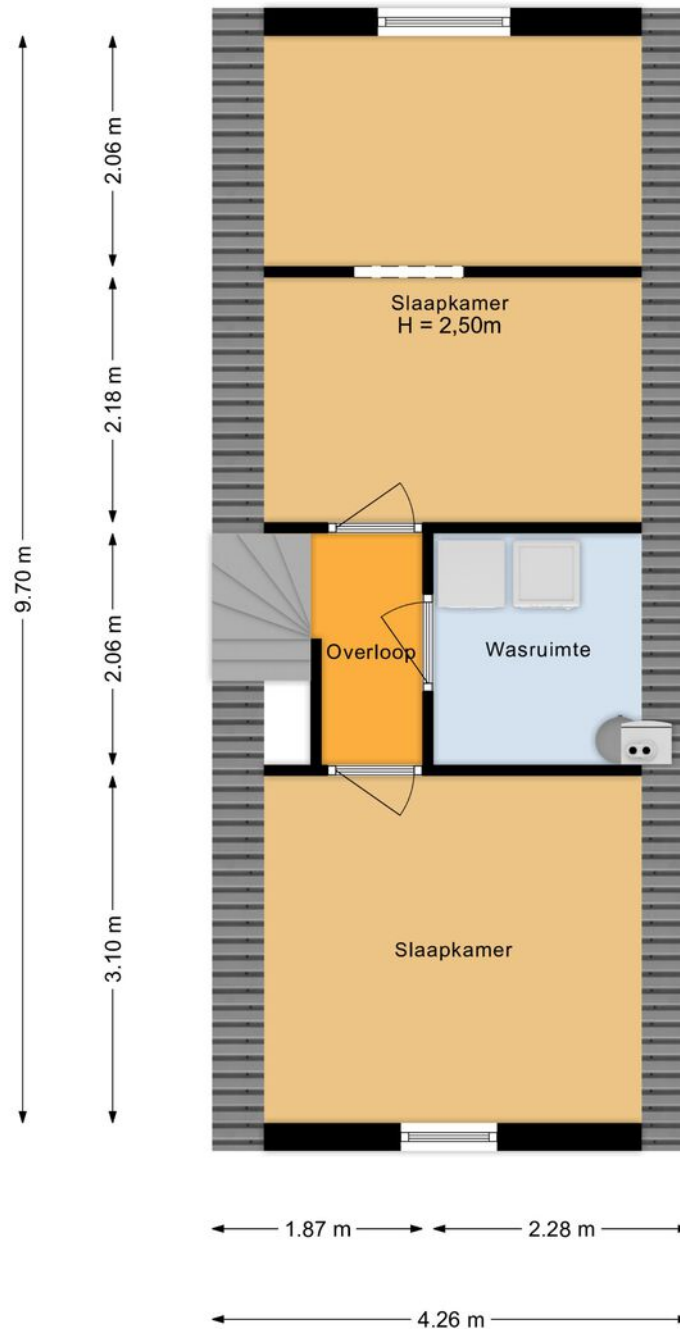


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



# Plattegrond 2e Verdieping

2e Verdieping  
Boslaan 36, Rijnsburg, Zuid Holland



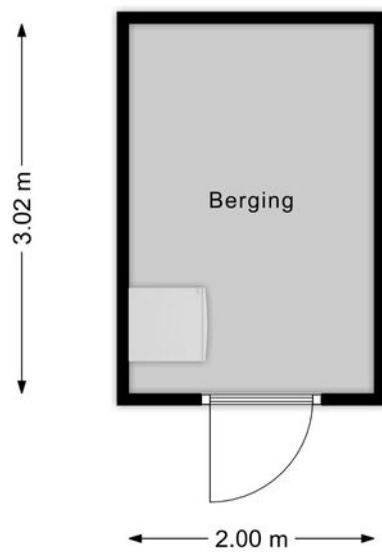
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



# Plattegrond Berging

Berging

Boslaan 36, Rijnsburg, Zuid Holland



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast	X			
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen achter eerste en tweede verdieping	X			
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails				X
Gordijnen				X
Rolgordijnen				X
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen			X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat		X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Quooker				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires				X
Wastafel(s)	X			

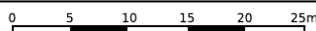
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toiletaccessoires				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

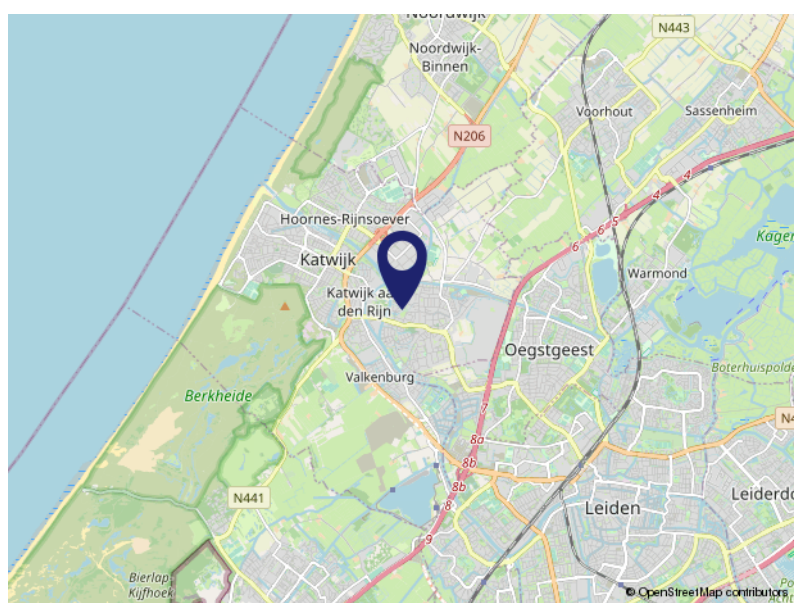
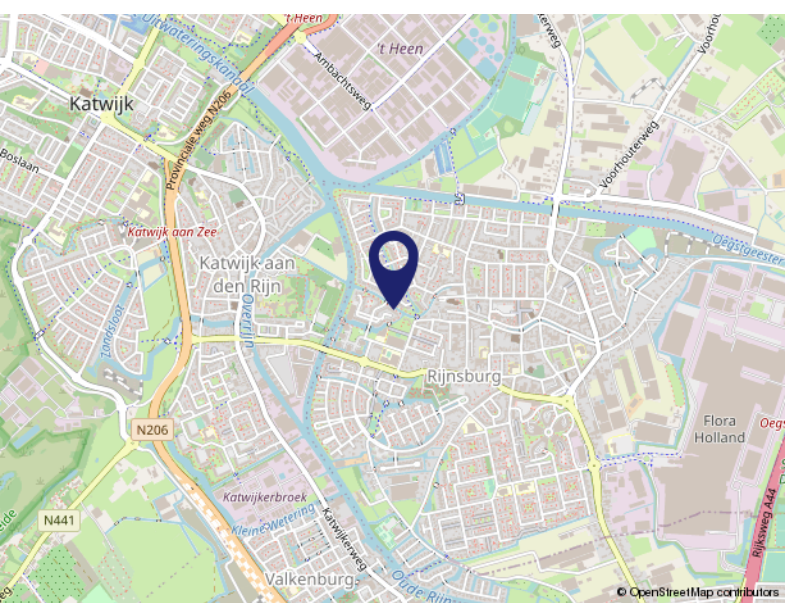
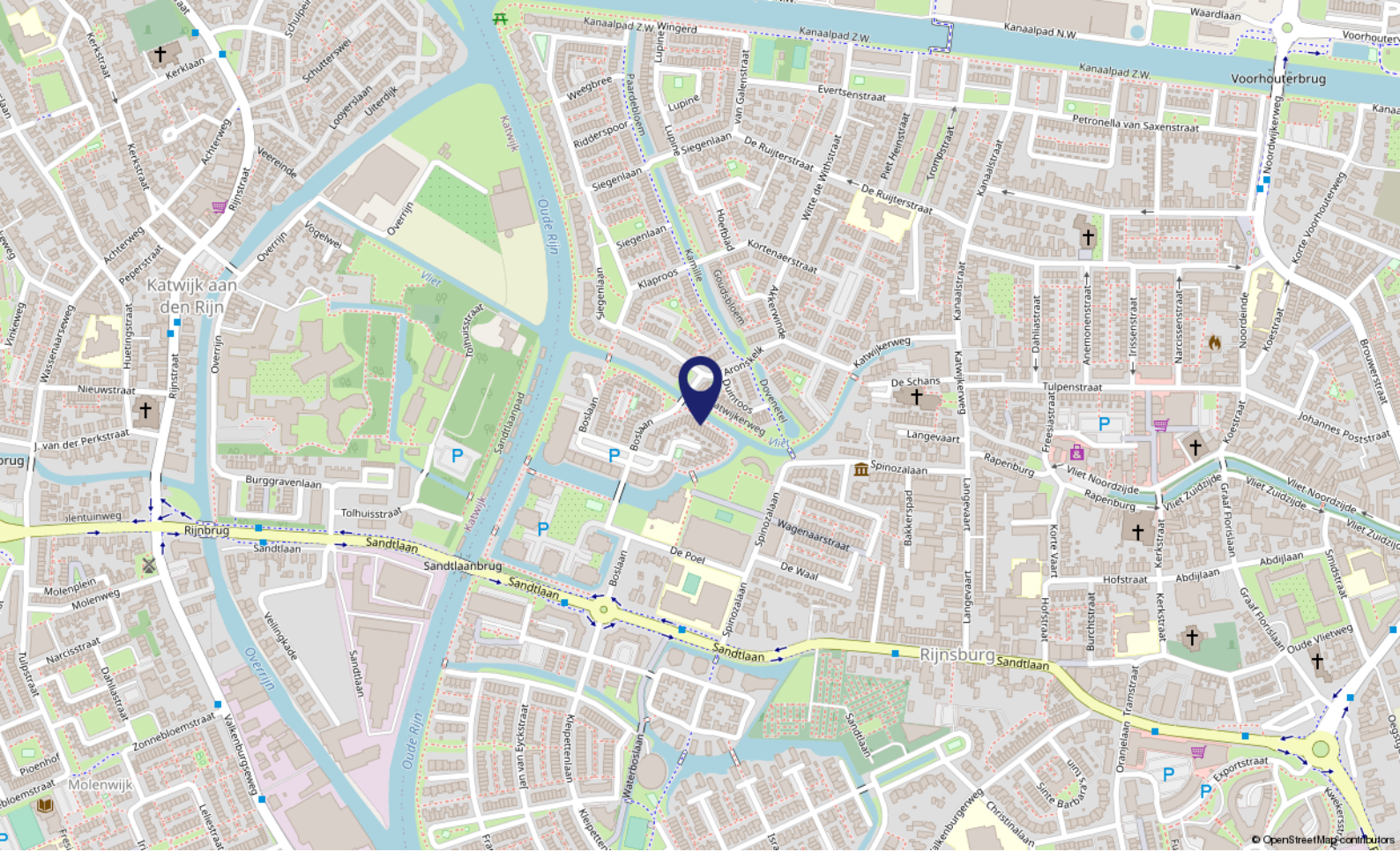
Uw referentie: verkoop RK



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rijsburg	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4997	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2022  
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.



# Locatie op de kaart

BOSLAAN 36  
2231 TW Rijsburg

# Over ons...

## Kooitje?

'Kooitje', een bijzondere naam voor een makelaarskantoor? Nee hoor! Het is – niet meer en niet minder – de achternaam van Ronald, onze oprichter. In 2006 ging hij van start. En met succes. Want, we groeiden in de loop der jaren lekker door. Inmiddels werken we met een leuk team van 3 enthousiaste woningspecialisten.

## Plezier

Makelaars doen eigenlijk allemaal hetzelfde werk. Over anderen kunnen we hier niet spreken. Wél over onszelf! Wat wij belangrijk vinden is dat de klant zich thuis voelt.

Plezier in ons werk én passie voor het vak zijn daarvoor de belangrijkste voorwaarden. Dat hebben we en dat merk je. Voor alles wat we doen, nemen we de tijd. Verkoper, koper of adviesvrager, we gaan de relatie aan. Gewoon omdat we willen weten wat er speelt. Dus vragen we soms nét even langer door. Want ieder heeft zijn eigen verhaal.

Resultaat: een goede, eerlijke, exacte, optimale dienstverlening en vaak ook onverwachte oplossingen. Voeg daarbij dat we korte lijnen fijn vinden, de regionale markt op ons duimpje kennen, altijd duidelijkheid bieden en nog veel meer, dan zou Kooitje best wel eens de juiste keuze kunnen zijn.





*Voel je thuis!*

**Dé makelaar  
die weet waar ú zich thuis voelt.**

- Verkopen, aankopen, taxeren
  - Positief, no-nonsense
  - Laagdrempelig
- Deskundig, enthousiast
- Persoonlijke aandacht
- Transparante prijzen altijd inclusief BTW



**VBO Makelaar Kooitje Makelaarsdiensten**

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk ZH

T: 071 - 301 5748 • F: 071 - 572 4066

E: [info@kooitjemakelaarsdiensten.nl](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl)

W: [www.kooitje.nl](http://www.kooitje.nl)