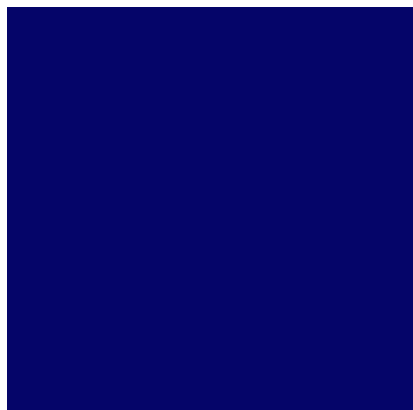


Mooi wonen
in Rijnsburg



Frederiksoordlaan 5

2231 AJ Rijnsburg

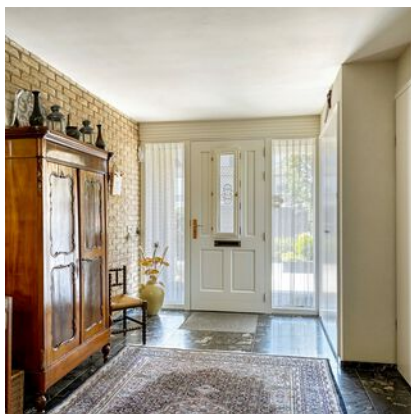
VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.



06-53999439

info@vandurenmakelaardij.nl

vandurenmakelaardij.nl



Frederiksoordlaan 5

2231 AJ Rijnsburg

Woonoppervlakte

134M²

Perceeloppervlakte

437M²

Inhoud

595M³

Bouwjaar

1970

Energie label

C

Vraagprijs

€ 695.000 K.K.

Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning, splitlevelwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Lessenaarsdak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	437 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	134 m ²
Inhoud	595 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	35 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3,6 m ²
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Tuin	
Type	Voortuin
Oriëntering	West
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Tuin 2 - Oriëntering

Tuin 2 - Staat

Energieverbruik

Energie label

CV ketel

CV ketel

Warmtebron

Bouwjaar

Combiketel

Eigendom

Uitrusting

Warm water

Verwarmingssysteem

Parkeergelegenheid

Heeft airco

Tuin aanwezig

Heeft een garage

Heeft schuur/berging

Heeft een dakraam

Heeft zonwering

Kadastrale gegevens

Eigendom

Oosten

Goed onderhouden

C

Nefit

Gas

2014

Ja

Eigendom

CV-ketel

Airconditioning

Centrale verwarming

Aangebouwde stenen garage

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Eigen grond

Beschrijving



Bijzondere 2-onder-1 kap split-levelwoning met heel veel licht.

Deze woning is bijzonder in alle opzichten: ruim, licht en door zijn split-level niet standaard qua indeling. Eenmaal binnen word je telkens verrast door de ruime opzet en de diversiteit aan ruimtes. Deze woning ligt aan de rand van de wijk Frederiksoord, een kindvriendelijke en rustige buurt met uitsluitend bestemmingsverkeer en bovendien zeer gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen naar de A44 of om lekker op de fiets naar het strand te gaan.

Indeling:

Via de verzorgde voortuin bereik je de overdekte voordeur. Zodra die open gaat valt de uitnodigende hal meteen op: ruim genoeg om veel bezoek op je gemak in te ontvangen. De lichtinval komt van de enorme raampartij uit de woonkamer, waardoor de hal zelfs niet donker wordt ervaren.

Vanuit de hal kom je in de keuken aan de voorzijde. Deze heeft nog de ouderwetse heerlijke afmetingen om een grote hoeveelheid keukenkastjes te combineren met voldoende ruimte voor een eettafel waar ruim aan gezeten kan worden. De L-opstelling van de keuken is slim, want die genereert veel kastruimte en er blijft daardoor voldoende ruimte over voor een ruime eettafel.

Vanuit de keuken is een doorgang naar de bijkeuken. Daar is de aansluiting voor de wasmachine en wasdroger, een grote bergkast, een deur naar de woonkamer en een deur naar de garage.

De garage is opvallend diep. Het achterste gedeelte heeft een bergvliering. De garage heeft aan de voorzijde een roldeur en aan de achterzijde een deur naar de tuin, waardoor tuinafval niet door de woning zelf naar de straat hoeft te worden gebracht. Naast de garage aan de voorzijde is een fietsenberging met tevens een binnendeur naar de garage. Achter de fietsenberging, aan de tuinzijde is een extra kamer gemaakt, thans in gebruik als kantoor/werkkamer, maar natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als slaapkamer.

Terug naar de hal. Daar is ook een ruim toilet en aan de achterzijde van de hal is een halve trap naar de etage waar de woonkamer is. Deze woonkamer is maar een halve etage hoger, vandaar de omschrijving halve trap. Eenmaal binnen in de woonkamer dan valt de enorme raampartij aan zowel de achterkant als de zijkant meteen op. Zoveel licht ervaar je nergens anders! De ramen zijn tot aan het plafond en daardoor komt er ontzettend veel licht binnen. Vanuit de woonkamer wordt de tuin als een soort verlengstuk van de kamer ervaren door deze vele ramen. Daarnaast is het plafond al hoog bij de ramen, maar vanwege de lessenaarsconstructie van het dak wordt de hoogte alleen maar hoger naar de voorzijde toe. In dit plafond zit ook nog een dakraam. Aan de zijkant van de woonkamer zijn openslaande deuren naar het terras rondom de woonkamer. Vanuit dit terras loopt een trap naar de tuin, zowel aan de achter- als aan de zijkant.

Aan de achterzijde van de woonkamer, tegen de keuken aan is een verdekt opgestelde trap naar de bijkeuken.

Het trappenhuis bestaat uit 2 halve trappen. De 2e halve trap gaat naar de eerste etage.

1e etage: meteen aan de rechterkant is een slaapkamer, thans in gebruik als kledingkamer, met een eigen wastafel. Verder naar de voorkant is de ouderslaapkamer. Deze heeft een airco unit, die in de winter bij kan verwarmen en in de zomer heerlijk koelt. Aan de voorzijde zijn wederom veel ramen. Het plafond is hoog, wederom door de constructie van het dak.

Naast de ouderslaapkamer, eveneens aan de voorzijde is nog een ruime slaapkamer.

Vanuit de gang is de badkamer te bereiken. Deze heeft een ligbad met douche erboven, 2 wastafels en een 2e toilet. Het daglicht komt hier binnen door een dakraam. Dit dakraam kan handmatig worden geopend om de badkamer te kunnen ventileren.

Beschrijving



meter diep. Omdat de achterom door de garage gaat, is de achtertuin zeer besloten en vrij. De achtertuin ligt op het oosten. Door de lage bouw is er altijd zon in de achtertuin, maar is er gelukkig ook plek om je in de schaduw terug te trekken.

Kortom, een heerlijke woning die graag zijn nieuwe eigenaren net zo wil plezieren als het de huidige eigenaren heeft gedaan. Maak een afspraak en ervaar de rust en ruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1970
- Zeer goed onderhouden door de huidige eigenaren
- De woning heeft 16 zonnepanelen op de garage (uit 2020)
- De woning is geheel uitgevoerd met dubbel glas en zit goed in de verf
- Speelse split-level inrichting
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalsweg naar de A44 en ten opzichte van het strand
- Centrum Rijnsburg en het strand op fietsafstand
- Besloten en vrije achtertuin
- Garage en parkeerplaats voor de garage
- Aparte fietsenberging

Aanvaarding in overleg.

English version



This house is special in every way: spacious, light and - due to its split level - not standard in terms of layout. Once inside you will always be surprised by the spacious layout and the diversity of spaces.

This house is located on the edge of the Frederiksoord district, a child-friendly and quiet neighborhood with only local traffic and also very conveniently located in relation to the roads to the A44 or to go to the beach by bike.

Layout:

You reach the covered front door through the well-kept front garden. As soon as it opens, the inviting hall immediately catches the eye: spacious enough to comfortably accommodate many visitors. The light comes from the huge windows in the living room, so that the hall is not even perceived as dark. From the hall you enter the kitchen at the front. This still has the old-fashioned wonderful dimensions to combine a large amount of kitchen cabinets with enough space for a dining table where you can sit comfortably. The L-shape of the kitchen is smart, because it generates a lot of cupboard space, leaving enough room for a spacious dining table. From the kitchen is a passage to the pantry. There is the connection for the washing machine and dryer, a large storage cupboard, a door to the living room and a door to the garage.

The garage is remarkably deep. The rear part has a mountain loft. The garage has a roller door at the front and a door to the garden at the rear, so that garden waste does not have to be brought to the street by the house itself. Next to the garage at the front is a bicycle shed with an inner door to the garage. Behind the bicycle shed, on the garden side, an extra room has been created, currently used as an office/study, but of course also excellent to use as a bedroom.

Back to the hall. There is also a spacious toilet and at the rear of the hall is a half staircase to the floor where the living room is. This living room is only half a floor higher, hence the description half staircase. Once inside the living, the huge windows at both the back and the side immediately catches the eye. You won't experience this much light anywhere else! The windows are up to the ceiling and therefore there is a lot of light. From the living room, the garden is experienced as a kind of extension of the room through these many windows.

In addition, the ceiling is already high at the windows, but because of the pent construction of the roof, the height only increases towards the front. There is also a skylight in this ceiling. At the side of the living room are patio doors to the terrace surrounding the living room. From this terrace a staircase leads to the garden, both at the back and at the side. At the rear of the living room, against the kitchen is a concealed staircase to the pantry.

The stairwell consists of 2 half stairs. The 2nd half staircase goes to the first floor.

1st floor:

Immediately on the right is a bedroom, currently used as a dressing room, with its own sink. Further to the front is the master bedroom. This has an air conditioning unit, which can heat in the winter and cool in the summer. There are again many windows at the front. The ceiling is high, due to the construction of the roof.

Next to the master bedroom, also at the front is another spacious bedroom.

The bathroom can be reached from the hallway. This has a bath with shower above, 2 sinks and a 2nd toilet. Daylight enters here through a skylight. This skylight can be opened manually to ventilate the bathroom.

Striking about this house is the freedom in the spacious backyard. The garden is 12,5 meters wide and 14 meters deep at the deepest part. Because the back goes through the garage, the backyard is very private and free. The backyard faces east. Due to the low construction, there is always sun in the backyard, but fortunately there is also room to retreat in the shade.

In short, a wonderful home that is eager to please its new owners as much as it did the current owners. Make an

English
version



Particularities:

- Built in 1970
- Very well maintained by the current owners
- The house has 16 solar panels on the garage (from 2020)
- The house is fully equipped with double glazing and is well painted
- Playful split-level design
- Very conveniently located in relation to the exit road to the A44 and in relation to the beach
- Center Rijnsburg and the beach within cycling distance
- Private and free backyard
- Garage and parking space in front of the garage
- Separate bicycle shed

Acceptance in consultation.





































Plattegrond



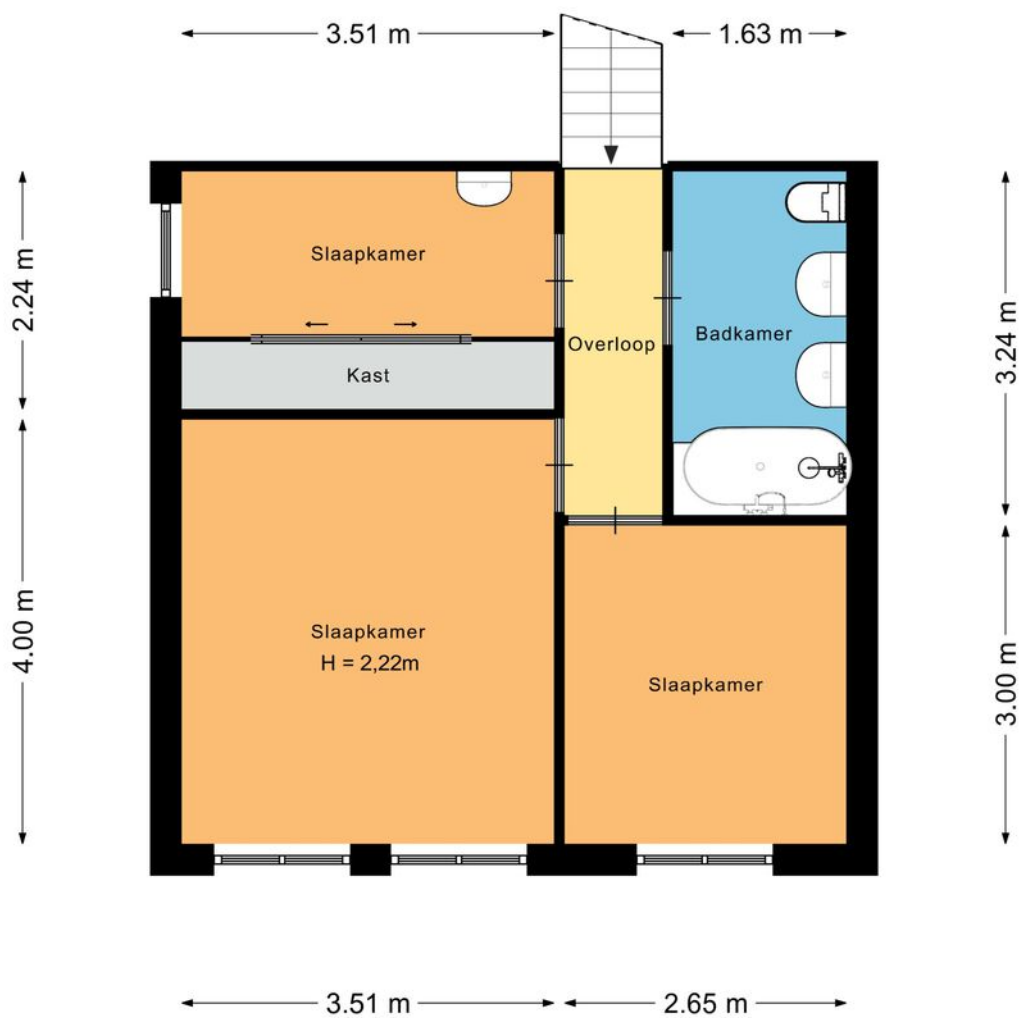
Afmetingen zijn ter indicatie.

Plattegrond



Afmetingen zijn ter indicatie.

Plattegrond




Afmetingen zijn ter indicatie.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van der Bent

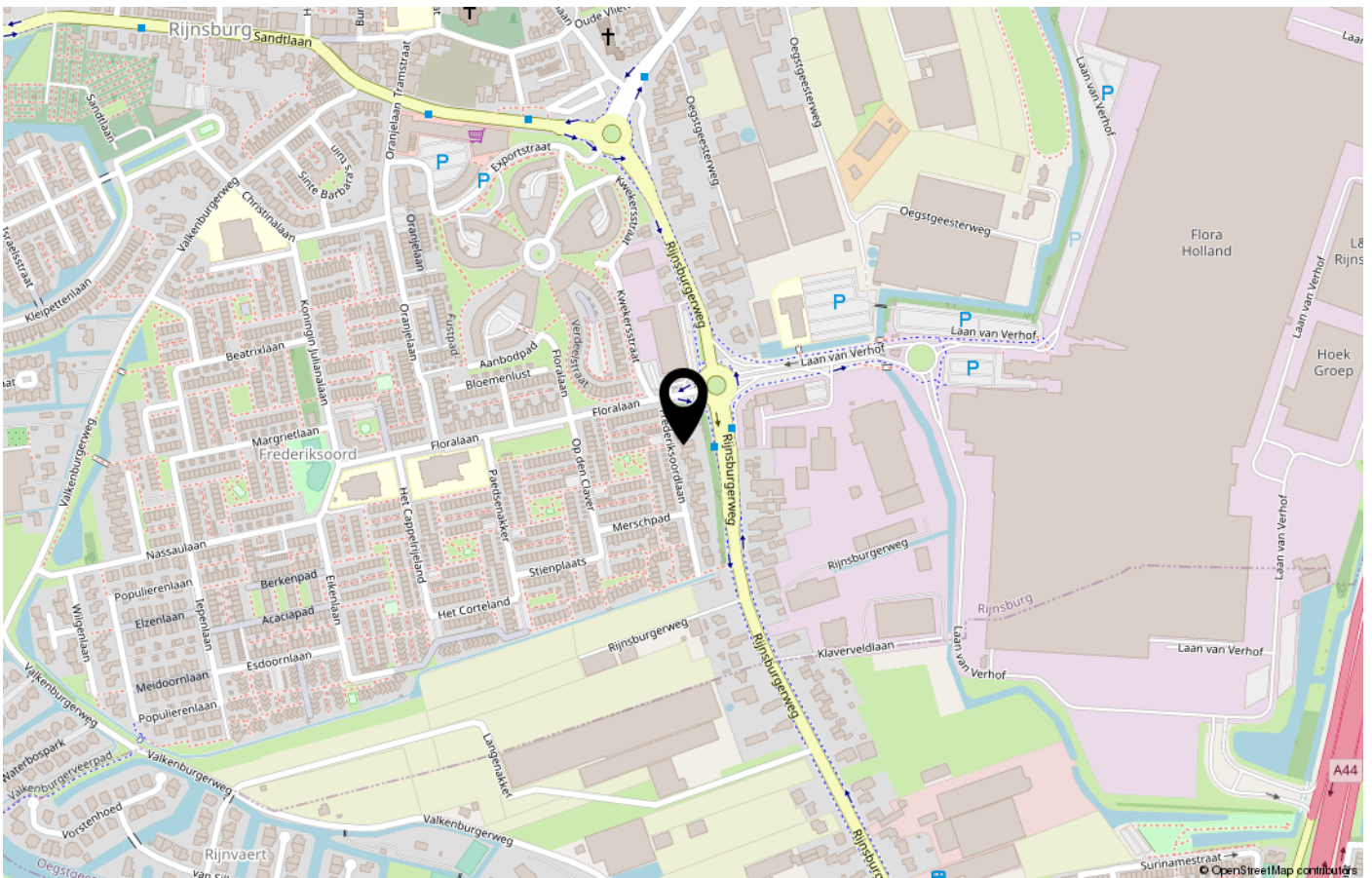
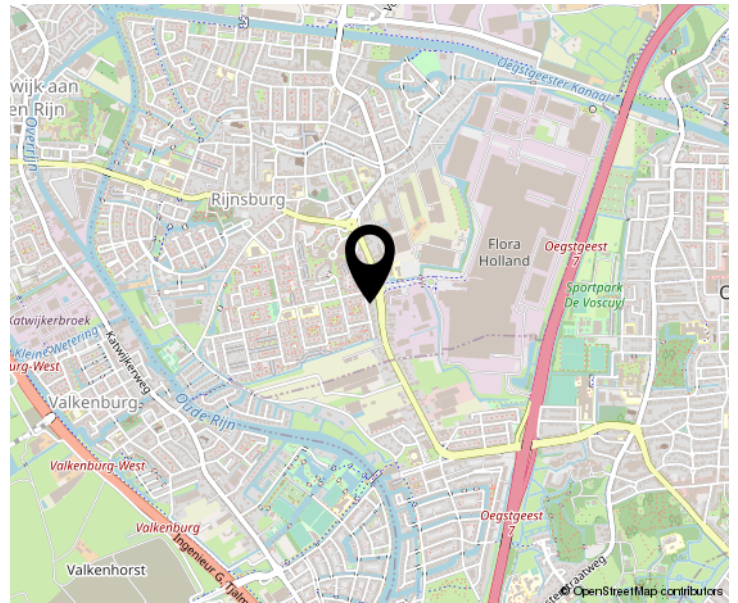
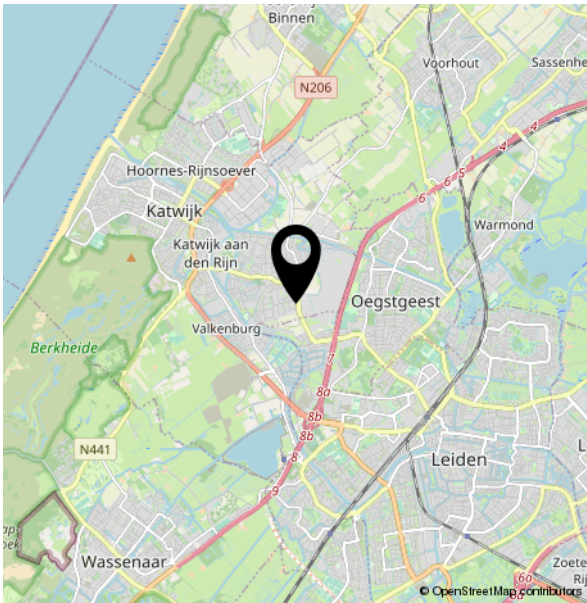


<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsenburg</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3060</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2023
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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast	X			
Zonnepanelen	X			
Woning				
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				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen			X	
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler			X	
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning	X			
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
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		
Verlichting, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting			X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken			X	
Werkbank in schuur/garage		X		
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	X			

Uw
makelaar

Koninginnelaan 2
2341 EX OEGSTGEEST

06-53999439
info@vandurenmakelaardij.nl
vandurenmakelaardij.nl

