

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Oegstgeest  
Rijnzichtweg 61



[www.rijnzichtweg61.nl](http://www.rijnzichtweg61.nl)

# 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. Vlucht Makelaars



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




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


 [www.rijnzichtweg61.nl](http://www.rijnzichtweg61.nl)

**OEGSTGEEST**  
**RIJNZICHTWEG 61**

---

<b>Type</b>	: Bijzonder fraaie vrijstaande rietgedekte villa met een vrijstaande garage met ruim souterrain eronder. De villa is onder architectuur gebouwd en is gelegen op een royaal perceel aan het water.
<b>Bouwjaar</b>	: 1950
<b>Kadastraal</b>	: Oegstgeest, sectie B perceelnummers 3687 & 3698
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 1505m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 152m <sup>2</sup>
<b>Souterrain/garage</b>	: Royale garage (29m <sup>2</sup> ) met onder gelegen souterrain (31m <sup>2</sup> )
<b>Inhoud woning</b>	: 623m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Zeer royale tuin rondom de villa met verschillende terrassen, groen borders en gazon
<b>Verwarming</b>	: Middels cv-installatie Remeha combi ketel, open haard Middels cv-installatie Fasto HR combi ketel (garage/souterrain)
<b>Warm water</b>	: Middels cv-installatie Remeha combi ketel Middels cv-installatie Fasto HR combi ketel (garage/souterrain)
<b>Isolatie</b>	: gedeeltelijk dubbele beglazing
<b>Elek. installatie</b>	: 12 Groepen, 2 x aardlekschakelaar
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<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>Vraagprijs</b>	: € 1.095.000,-- kosten koper



A large, well-maintained lawn in front of a villa with a thatched roof and a large tree. The villa has a yellow brick facade and a thatched roof with two dormer windows. A large, leafy tree stands in the center of the lawn. The sky is blue with some white clouds. A white text box is overlaid on the left side of the image.

De verzorgde tuin is rondom de villa met gazon en aan twee zijden aan een watertje. Het gazon wordt gemaaid door een grasrobot.









Via automatisch bedienbaar hek is er toegang tot het perceel.

Op de oprit is er ruimte voor meerdere auto's om te parkeren.

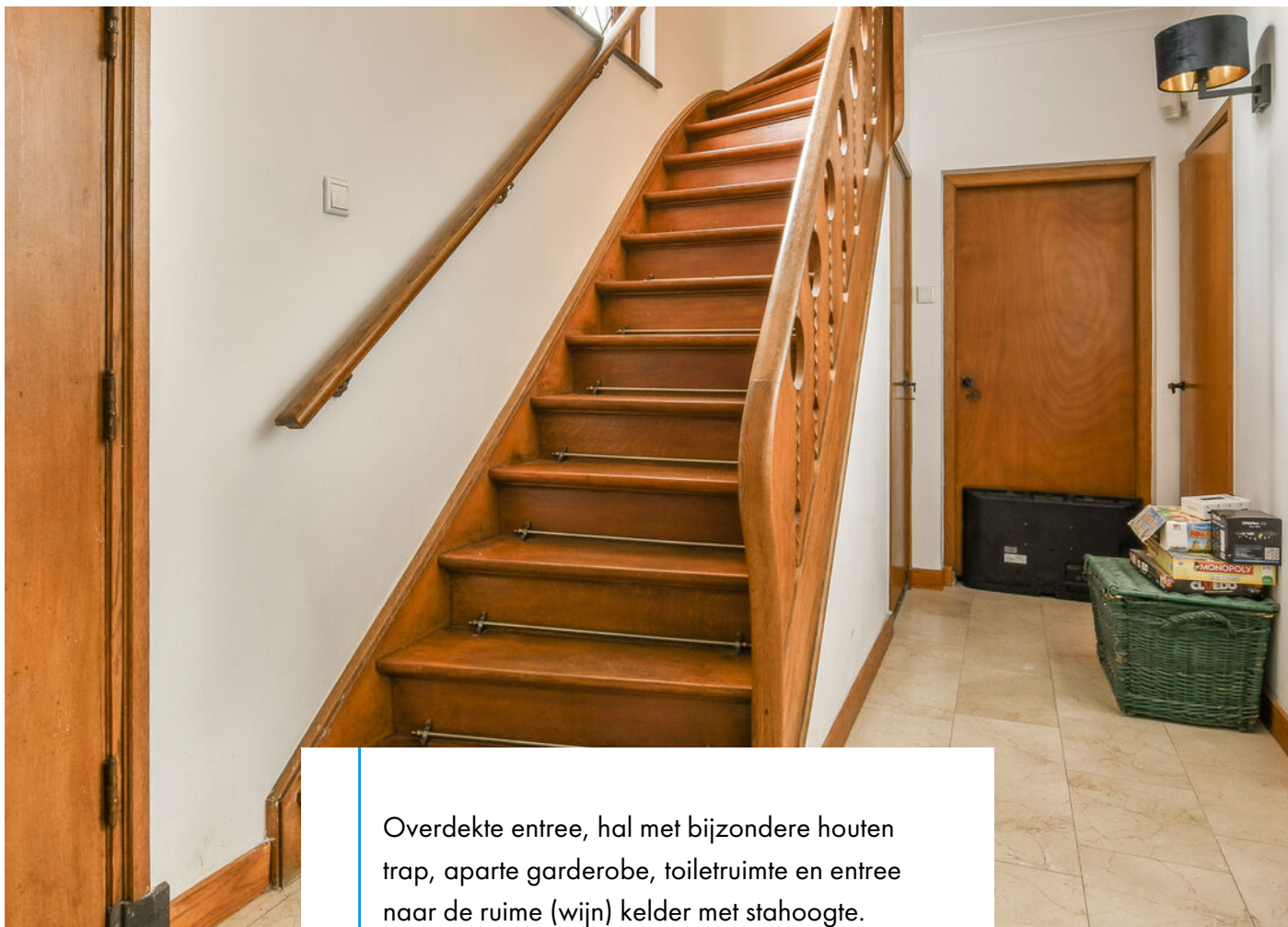
De zeer ruime garage met elektrisch bedienbare deuren heeft een loopdeur naar het terras.

Aan de zijkant van de garage is de overdekte trap naar het onderliggende grote souterrain. Het biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een fitnessruimte, werkplaats, atelier of kantoor/bedrijf aan huis.









Overdekte entree, hal met bijzondere houten trap, aparte garderobe, toiletruimte en entree naar de ruime (wijn) kelder met stahoogte.

Houten deur geeft toegang tot de woonkamer.











De woonkamer met erker heeft een lichte vloer, een gashaard fraai verwerkt in de muur en een nieuwe open keuken en deuren naar terras en tuin. De nieuwe open keuken in ijsgrijs is v.v. een kookeiland met afzuigschouw en fraaie hoogglans witte fronten met inbouwapparatuur.





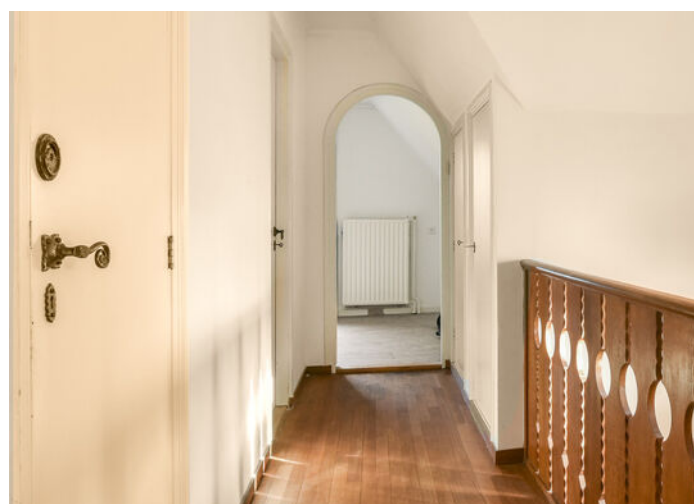
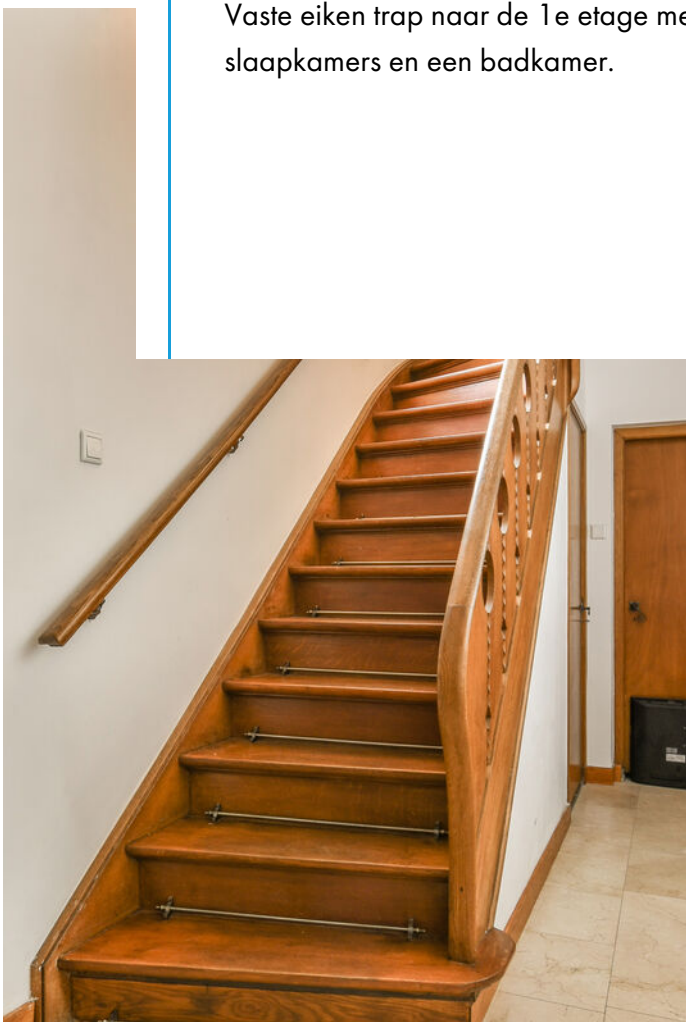






Via dubbele openslaande deuren naar het zonnige terras met zonnenscherm en zicht over het gazon op het zuidwesten.

Vaste eiken trap naar de 1e etage met 3 slaapkamers en een badkamer.



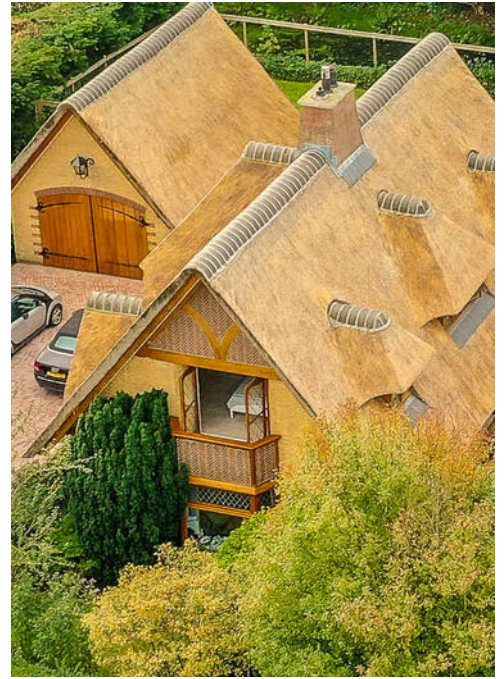




De 2 grote slaapkamers zijn beide voorzien van openslaande deuren naar balkon. Verder is deze ruimte voorzien van vaste kasten.







Het balkon aan de voorzijde en aan de achterzijde van de woning hebben beide vrij en leuk uitzicht.







Ook deze ruime slaapkamer is voorzien van vaste kasten.

De kleinere slaapkamer op deze verdieping heeft een dakkapel en een inbouwkast.



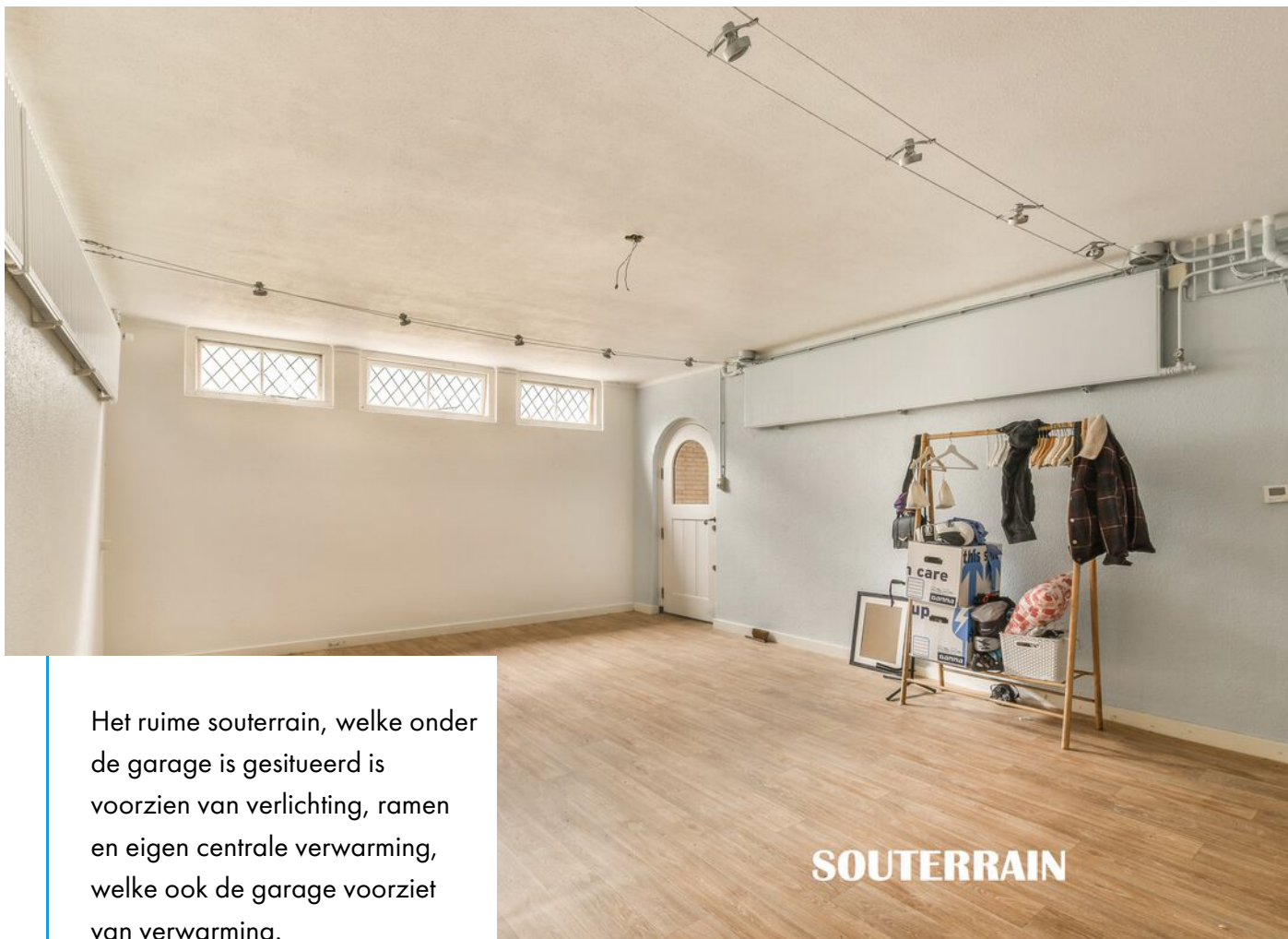




De geheel in 2022 vernieuwde moderne badkamer zit tussen de kamers en is uitgevoerd met ligbad, aparte douchecabine, een wastafelmeubel en een 2e toilet.







Het ruime souterrain, welke onder de garage is gesitueerd is voorzien van verlichting, ramen en eigen centrale verwarming, welke ook de garage voorziet van verwarming.

In de hoek is een extra bergruimte. Deze is goed te verbouwen tot bijvoorbeeld een badkamer.











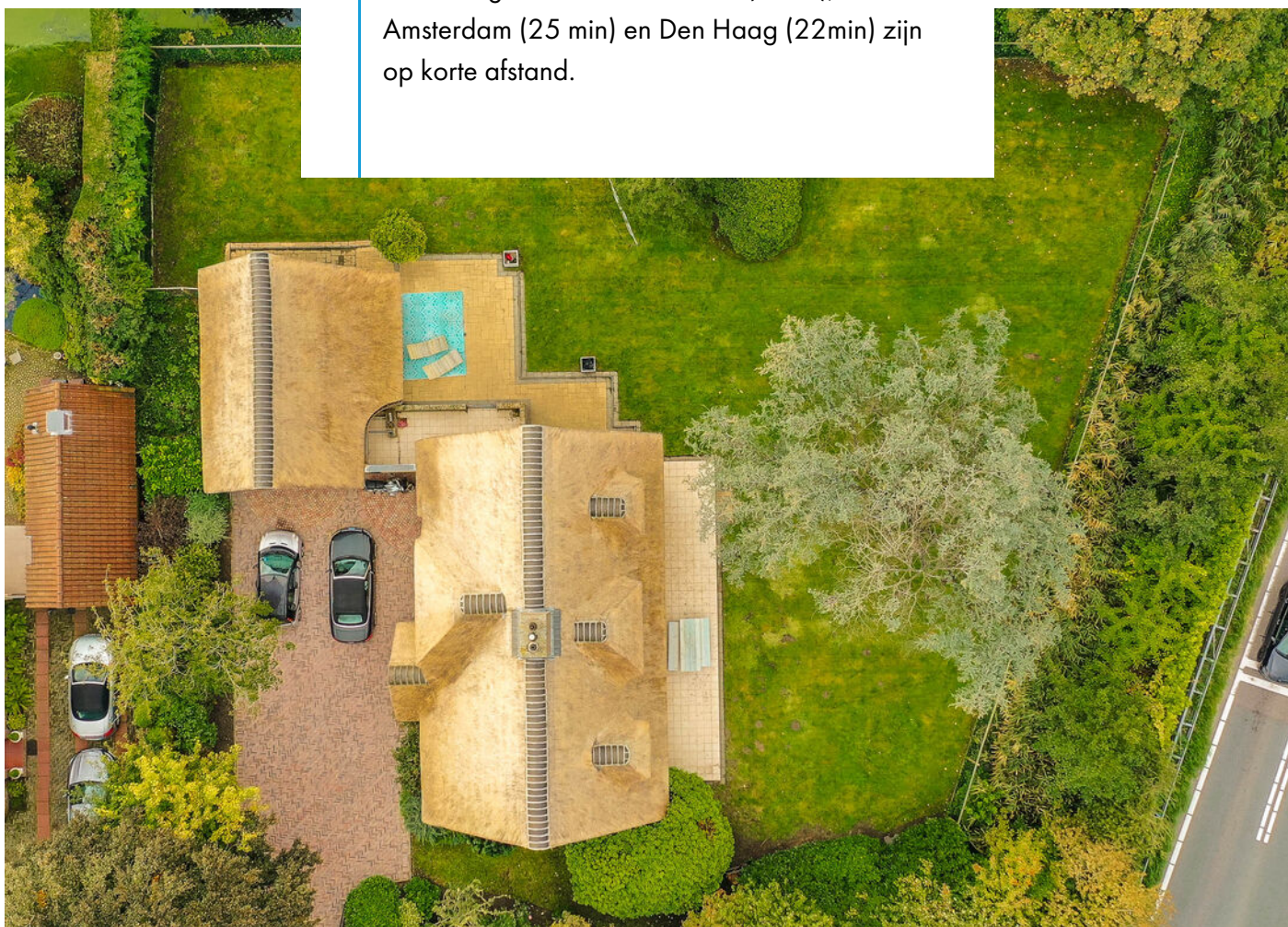








Mooie oude bomen en groene struiken maken er een fantastisch zicht vanuit de woning en terras. De woning is zeer centraal gelegen aan de uitvalswegen. De steden Leiden (9 min), Amsterdam (25 min) en Den Haag (22min) zijn op korte afstand.







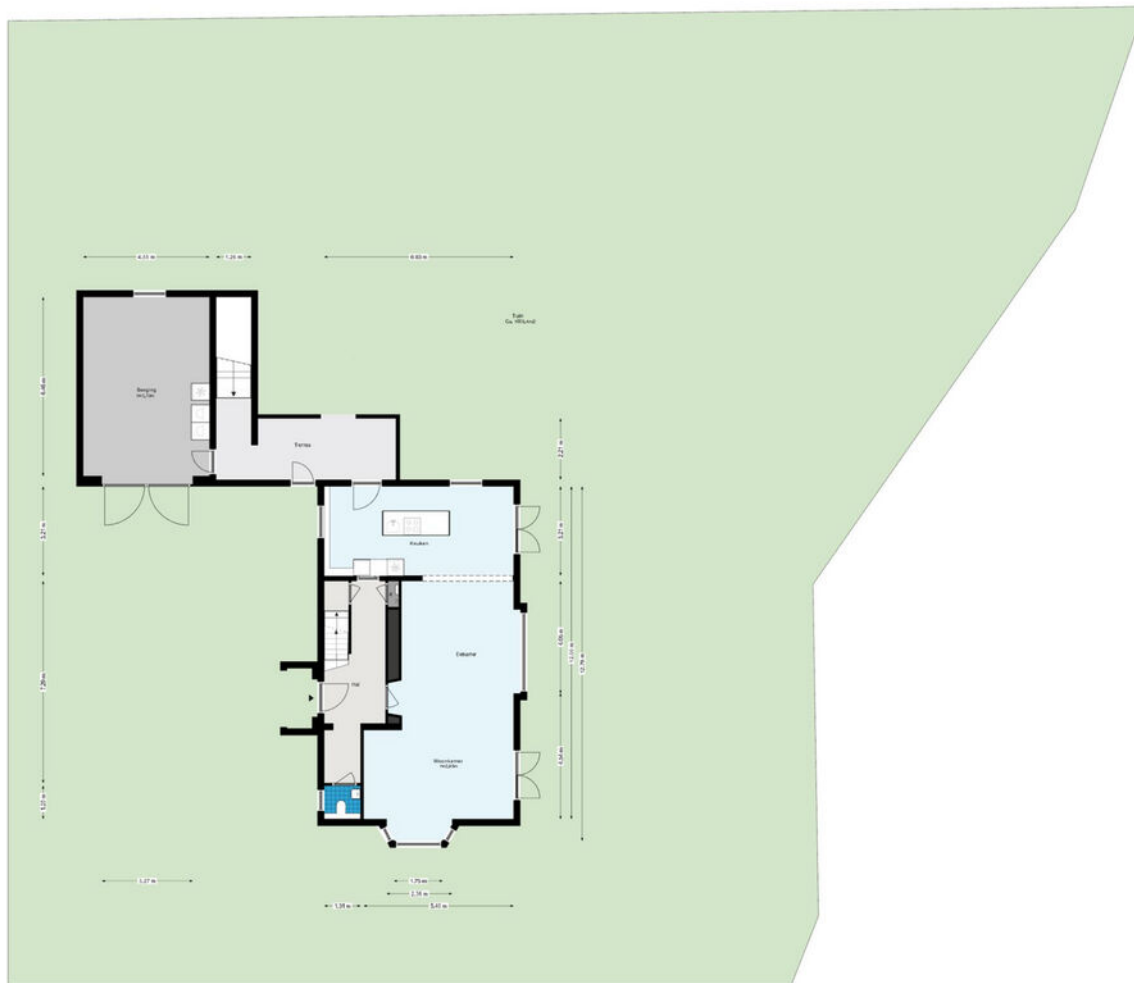
### Bijzonderheden:

- Een bijzonder sfeervolle woning met veel karakteristieke details
- Geheel vernieuwde badkamer
- Aangrenzende waterpartij aan de grasmat
- Grasrobot in de tuin voor het gazon
- Geheel v.v. dubbele beglazing (m.u.v. raam slaapkamer voorzijde)
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Nieuwe bestrating voorzijde
- Vrijstaande garage met souterrain
- Souterrain biedt mogelijkheid tot gastenverblijf of werken aan huis
- Zeer goed onderhouden
- Direct gelegen aan de A44



# Plattegrond Perceel

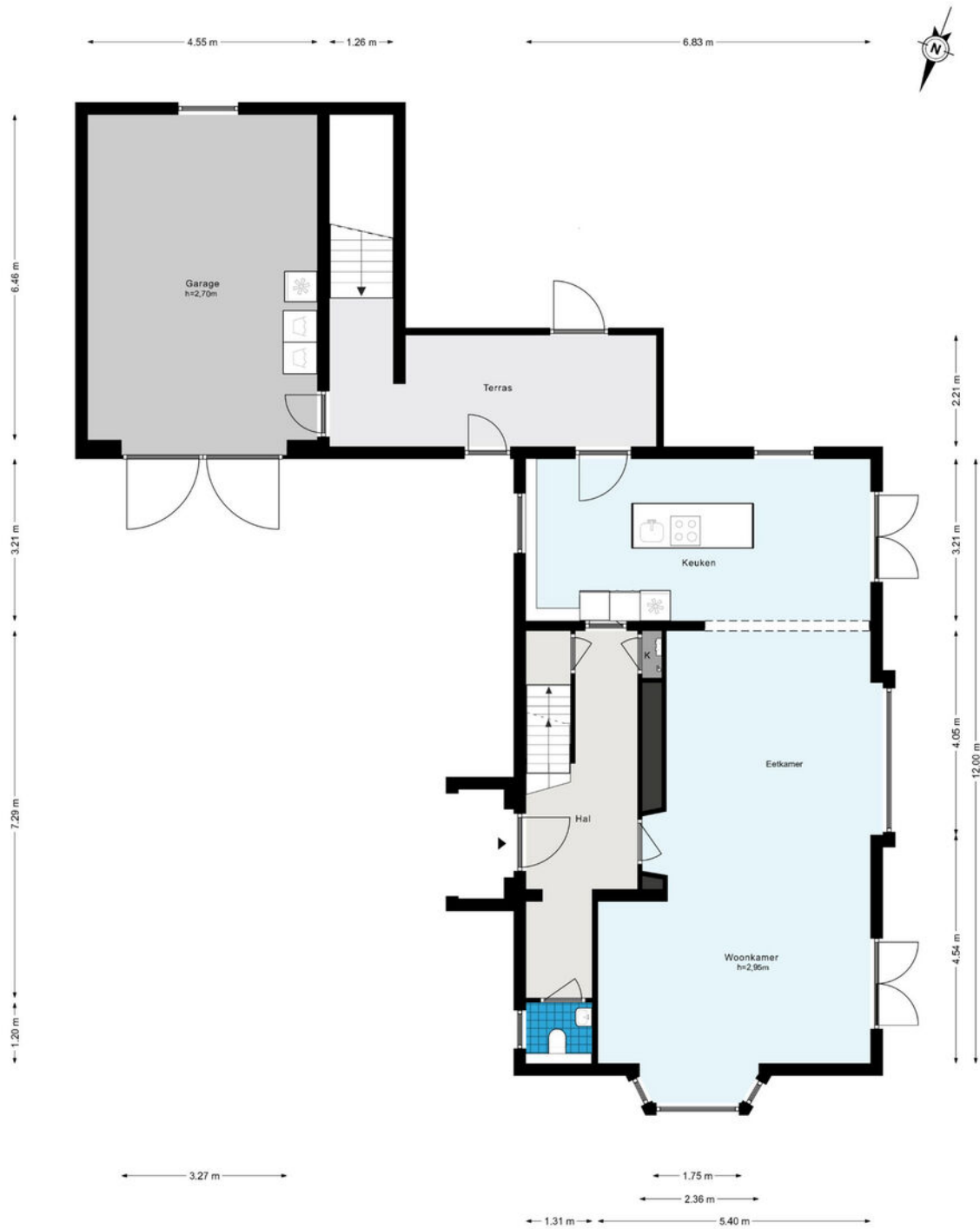
Rijrichtweg 61 - Oegstgeest  
Perceelshandig



De afmetingen zijn gegeven in vier decimalen. Indien er sprake is van afronding, wordt dit aangegeven met een asterisk (\*).



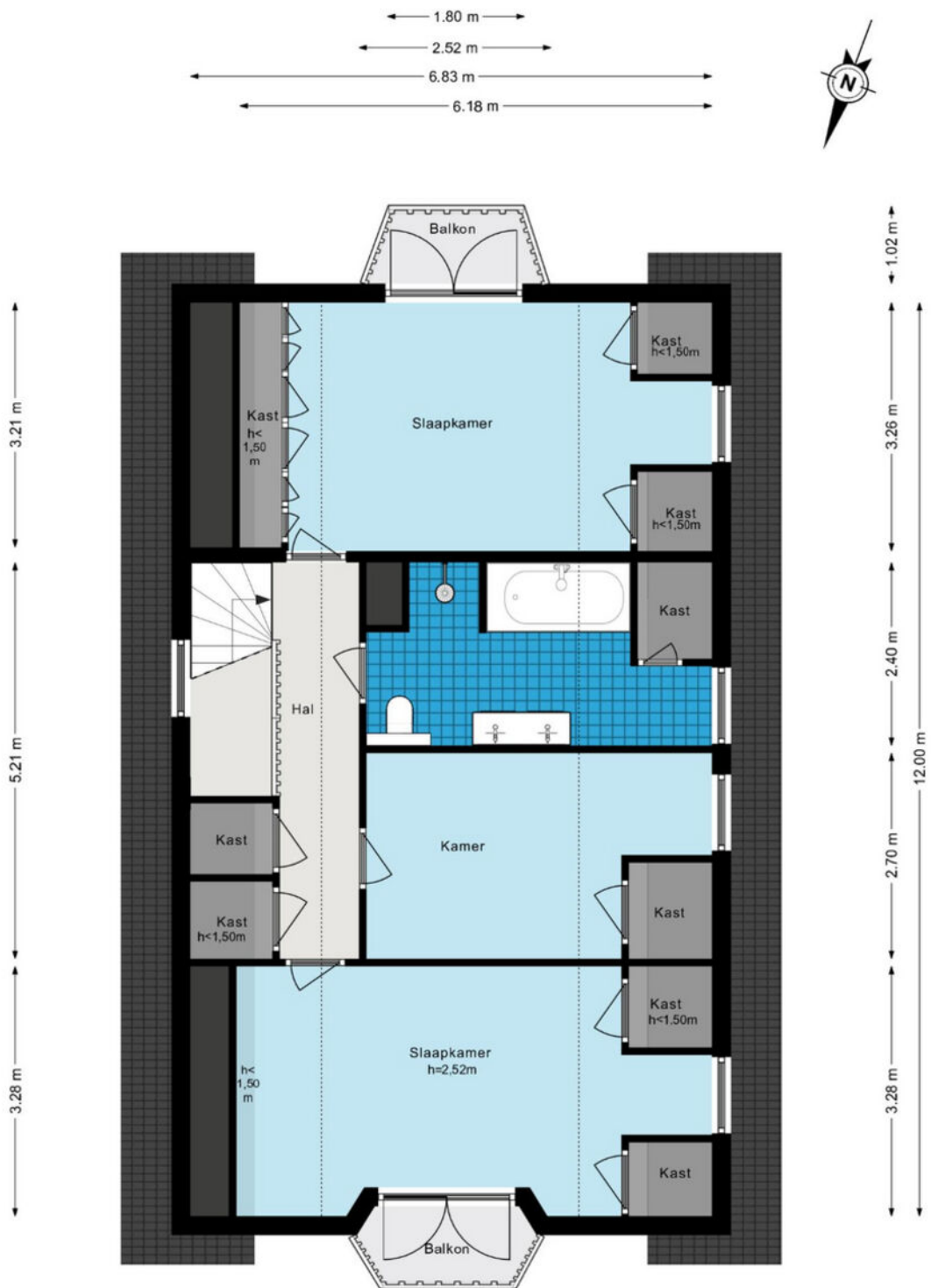
# Plattegrond Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

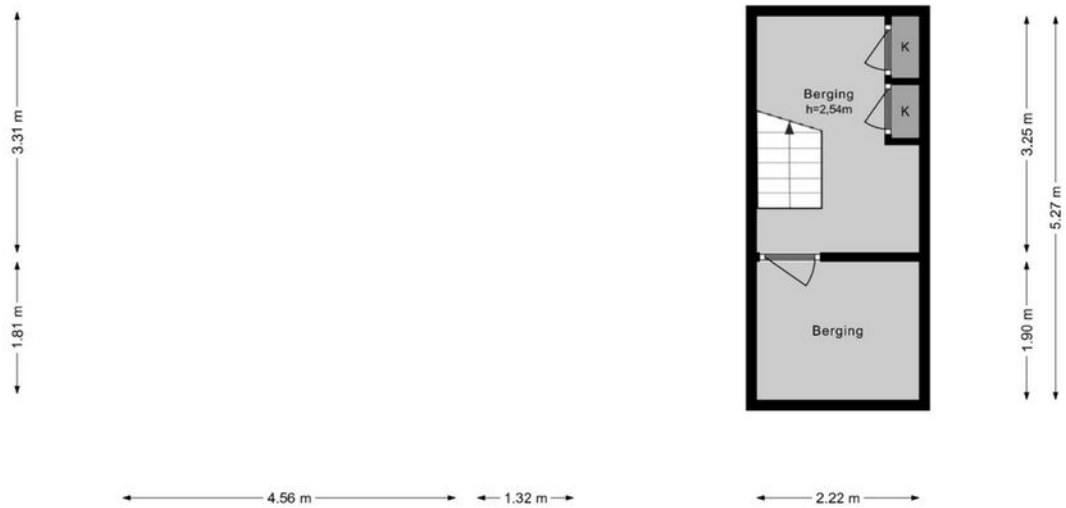
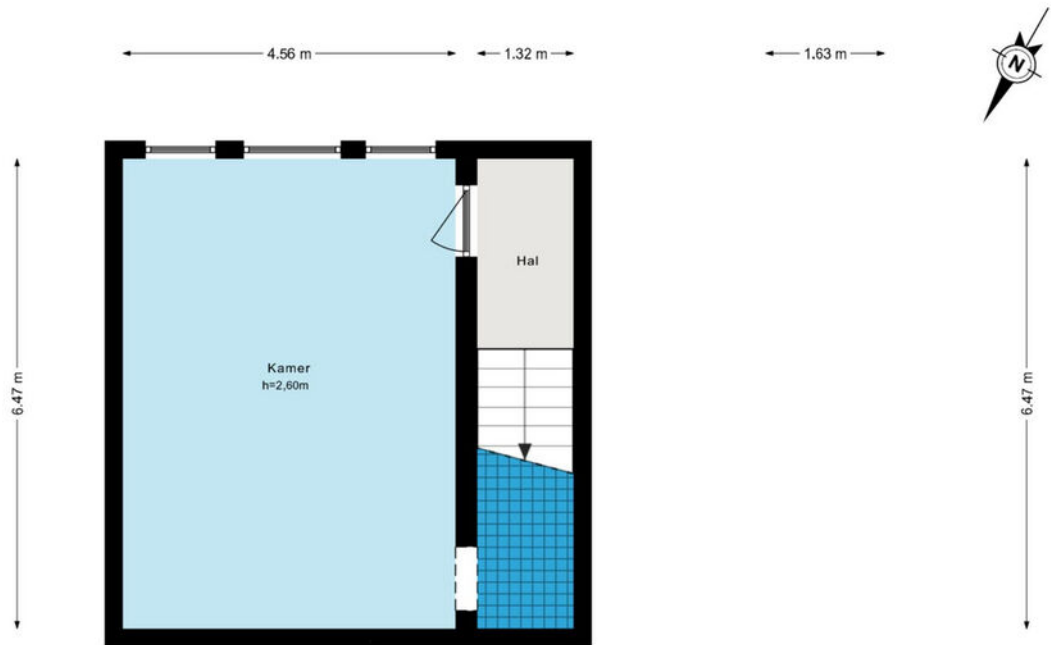


# Plattegrond 1e Etage





# Plattegrond Souterrain

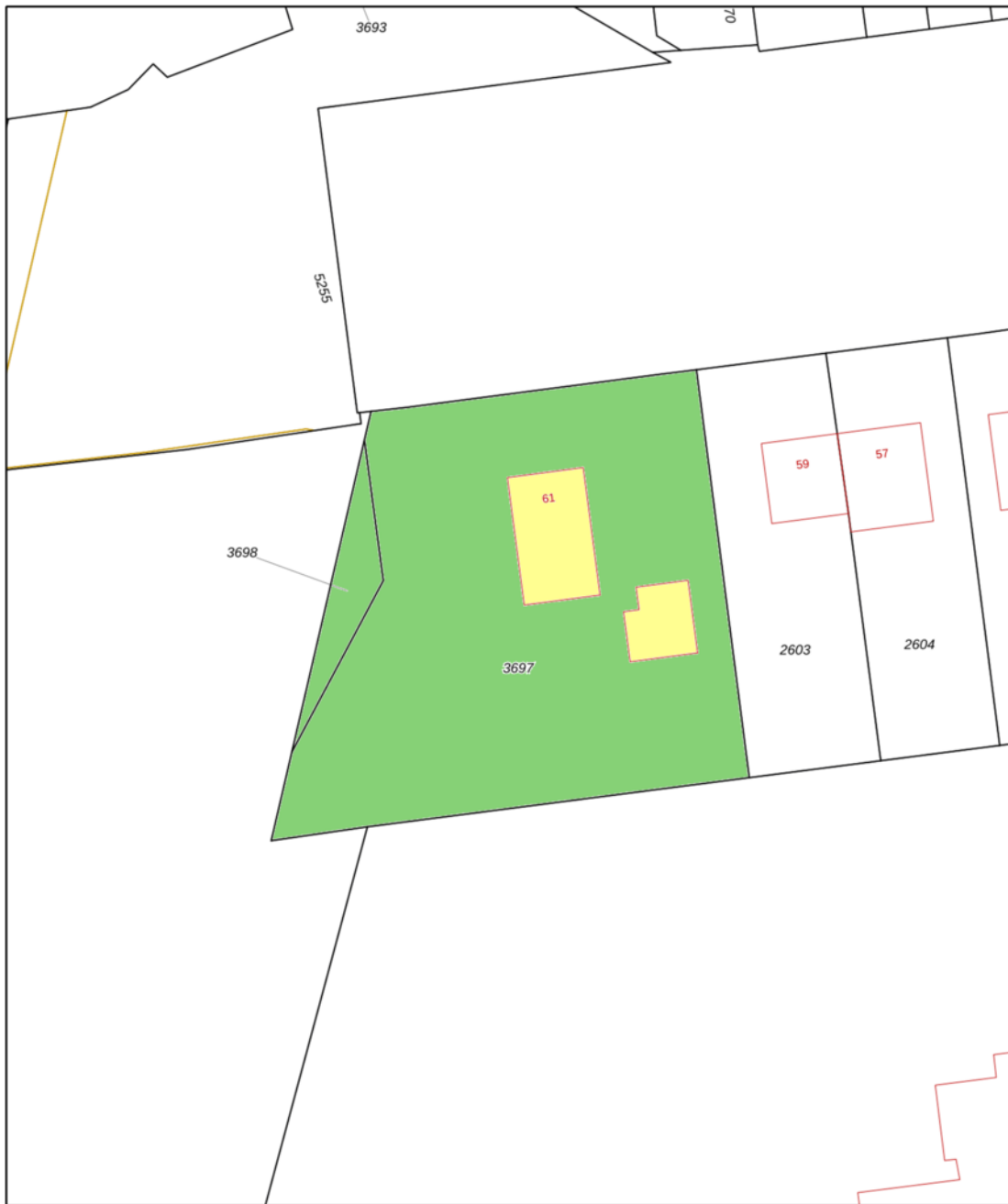










# Kadastrale kaart



	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500  Kadastrale gemeente Oegstgeest Sectie B Perceel 3697	
-------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eenzijdig uittreksel gelanceerd op 17 februari 2023. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele



# Wonen in gemeente Oegstgeest

De naam Oegstgeest:

Het gedeelte geest in de naam verwijst naar de geestgronden, waarvan weinig over is gebleven omdat die in de zeventiende eeuw werden afgegraven ten behoeve van de stadsuitbreidingen van Leiden. De oudste aangetroffen spelling uit de tiende eeuw luidt "Osgeresgeest". Later is dit verbasterd tot Oegstgeest en Oostgeest.

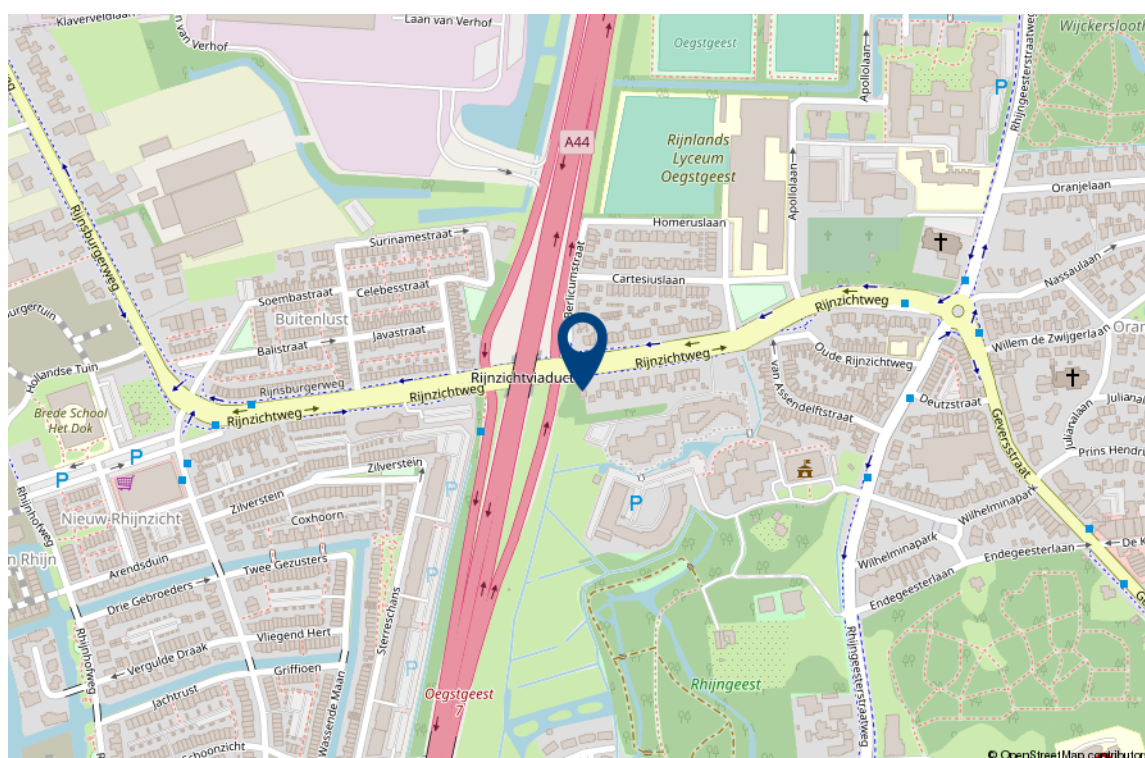
Sport en recreatie:

Oegstgeest kent de volgende sportverenigingen; voetbal-, cricket-, golf-, korfbal-, waterpolo, hockey-, tennis-, volleybal-, basketbal-, tafeltennis-, land- en water-scouting en tevens is er een zwembad en een natuurijsbaan. Qua natuurrecreatie is er de Kagerzoom en de Klinkenbergerplas.

Kunst en cultuur:

In de gemeente Oegstgeest zijn diverse beelden, sculpturen en objecten geplaatst verspreid over het dorp en in de openbare ruimte

Vandaag de dag is Oegstgeest een modern dorp met veel voorzieningen waar de hele omgeving gebruik van maakt. (Internationale) scholen, de restaurants en de gezellige winkelstraten maken Oegstgeest erg gewild om te wonen.













## Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Wibrink & v.d. Vlucht Makelaars** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object: Woning  
Adres: Rijnzichtweg 61  
Postcode: 2342AX  
Plaats: Oegstgeest

Meetmethode: Meetinstructies BBMI; type A : Op locatie gemeten  
Certificaatnummer: WMNL-00002

Datum meetopname: 07 oktober 2022  
Datum meetrapport: 13 oktober 2022

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen Meetinstructies 2019; 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.

## Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	Kelder	BG	1e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	-	94,10	98,90	193,00 m <sup>2</sup>
G.O. Wonen	-	84,90	67,00	151,90 m <sup>2</sup>
G.O. Overige inpandige ruimte	-	-	-	0,00 m <sup>2</sup>
G.O. Gebouwwgebonden buitenruimte	-	16,50	4,60	21,10 m <sup>2</sup>
G.O. Externe bergruimte	51,70	30,30	-	82,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Vides	-	-	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Tarra	-	9,20	18,30	27,50 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: h<1.50m	-	-	13,60	13,60 m <sup>2</sup>
Bruto Inhoud woning	-	344,41	278,90	623,30 m <sup>3</sup>

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam,  
Woning Media Nederland



# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



## Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grasrobot			X



### 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!





## 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.

## 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. Vlugt Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d.Vlugt 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.



# 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 RT**

Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.  
Directeur



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

Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.  
Adjunct Directeur



### **Rick T.P.M. Broekhof RM RT**

Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.



### **Brigitte Rutten Wilbrink MSc, K-RMT**

Kandidaat Makelaar o.z.  
Kandidaat Taxateur o.z.



### **Tess van der Zon**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Wendy Vink**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Angelique de Boer**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Daniëlle de Hollander**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Marie-José Zwaan**

Commercieel medewerker  
binnendienst