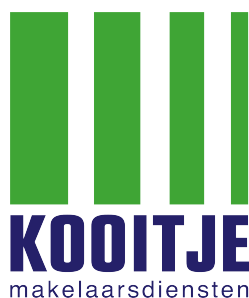




Te Koop !

Baron van Wassenaarstraat 16, 2231 CH te RIJNSBURG

VRAAGPRIJS: € 399.000,- K.K.



Voel je thuis!



Kenmerken & specificaties

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Bouwjaar: | Ca. 1915 |
| Woonoppervlakte: | Ca. 105m ² |
| Inhoud: | Ca. 341m ³ |
| Berging: | Ca. 14m ² |
| Perceeloppervlakte: | 183 m ² |
| Verwarming: | CV ketel Nefit Proline 2014 |
| Aantal kamers: | 4 |
| Aantal slaapkamers: | 3 |
| Isolatie: | dubbelglas |
| Energie label: | B |
| Aanvaarding: | in overreg |

Omschrijving

Te Koop! *** Baron van Wassenaarstraat 16, 2231 CH te Rijnsburg ***

Aan de Baron van Wassenaarstraat 16 is het heerlijk rustig wonen en met een achtertuin van maar liefst ca. 18 meter diep, met een 'eigen' achterom, heeft u hier altijd een plekje in zon of schaduw en ook nog eens zeer veel privacy!

Het karakteristieke, knusse huis is goed onderhouden, heeft een comfortabel Energielabel B, een uitgebouwde woonkamer en 3 slaapkamers op de verdieping. De straat zelf is recent geheel opnieuw aangelegd en bestraat wat het uiterlijk van de straat zeker ten goede komt.

Deze gezinswoning is centraal in Rijnsburg gelegen, op loopafstand van o.a. diverse winkels, supermarkt en openbaar vervoer. De uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar en het strand, de duinen en de Boulevard van Katwijk aan Zee zijn op ca. 15 fietsminuten afstand gelegen.

Interesse? Maak een afspraak via ons kantoor en kom kijken!

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met garderobe ruimte en uitgebreide meterkast. Toiletruimte met fonteintje. Zeer ruime (ca. 43m²), uitgebouwde woonkamer met, vanuit het eetgedeelte, openslaande deuren naar de achtertuin. Trap naar de verdieping, trapkast met lekker veel bergruimte. Verder in de woonkamer een gezellige schouw, eikenhouten vloerdelen, een hoog balken plafond en fraaie 'glas-in-lood ramen'.

De open-keuken heeft een hoge zit aan de(ontbijt) bar, diverse inbouwapparatuur en toegang tot de bijkeuken. Hier, in de bijkeuken, is de afgesloten opstelplaats voor de Cv-installatie en de mogelijkheid om de wasmachine / droger aan te sluiten. Via een deur is er toegang tot de achtertuin.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, toilet en badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is de grootste (ca. 18m²) slaapkamer en kan eventueel ook in 2 kamers worden verdeeld, afhankelijk van de wensen. Aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers met elk een groot 'Velux' kantelraam met een comfortabel, elektrisch te bedienen rolluik. De badkamer is wit betegeld, netjes en functioneel.

Verder voorzien van een douchehoek, handdoek radiator en een wastafelmeubel. Heerlijk praktisch is het separaat aanwezige 2e toilet met fonteintje op deze verdieping.

Zolder:

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte heeft net geen stahoogte maar is wel ideaal om als opslag plek te gebruiken voor diverse voorraad.

Tuin:

Dan is er de ca. 18 meter diepe achtertuin! Wat een lekkere plek om tot rust te komen. Opvallend is de rust en privacy die je hier ervaart, heerlijk. Helemaal achterin de tuin is er een zeer ruime (ca. 14m²) vrijstaande stenen berging met elektra. Ook is er een authentieke, werkende waterpomp in de tuin aanwezig, hoe leuk is dat? De tuin zelf is lekker groen en goed betegeld aangelegd. Hier is er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden.

Via het aanwezige achterom is het Bakkerspad te bereiken. Via dit pad bereik je snel diverse voorzieningen in het centrum van Rijnsburg.

Omschrijving vervolg

Bijzonderheden:

Bouwjaar: ca. 1915.

Woonoppervlakte: ca. 105m².

Berging: ca. 14m².

Inhoud: ca. 341m³.

NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig.

Perceeloppervlakte: 183m².

Cv installatie: Nefit HR 2014.

Aantal kamers: 4.

Aantal slaapkamers: 3.

Uitgebouwde woonkamer, met op het dak van de uitbouw een sedum (groen) dakbedekking.

Vrij parkeren in de straat.

Begane grondvloer is van beton.

Isolatie: Goed geïsoleerd.

Vrijwel geheel voorzien van HR ++ glas, waarbij het glas op de 1e verdieping aan de voorzijde warmte werend is en geen inkijk heeft.

Energie label B.

Door plaatsen van o.a. Zonnepanelen is verdere verduurzaming zeker mogelijk. Hulp bij het verduurzamen van dit huis? Vraag naar de mogelijkheden, die zijn er zeker!

Ter nadere informatie: De huidige eigenaar van deze woning is reeds verhuisd, het pand staat leeg en kan daarom bij voorkeur op korte termijn overgedragen worden.

Alles weten over het huis dat u gaat bezichtigen? Kooitje Makelaarsdiensten gebruikt het 'Woondossier'. Elke kijker ontvangt vooraf aan de geplande bezichtiging het digitale 'Woondossier' van deze woning.

Is dit uw droomhuis en wilt u een bieding uitbrengen? Dat kan! Kooitje Makelaarsdiensten werkt samen met het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars: 'Eerlijk Bieden'.

Oplevering: In overleg, kan snel

Vraagprijs: € 399.000,- 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.



Woonkamer

Zeer ruime (ca. 43m²), uitgebouwde woonkamer met, vanuit het eetgedeelte, openslaande deuren naar de achtertuin...

Trap naar de verdieping, trapkast met lekker veel bergruimte...

Verder in de woonkamer een gezellige schouw, eikenhouten vloerdelen, een hoog balken plafond en fraaie 'glas-in-lood ramen'...





Keuken...

De open-keuken heeft een hoge zit aan de(ontbijt) bar, diverse inbouwapparatuur en toegang tot de bijkeuken...

O.a. aanwezig zijn een vaatwasser, koelkast, een oven, 5-pits gasstel en een afzuigkap...

In de bijkeuken treft u aan de afgesloten opstelplaats voor de Cv-installatie en de mogelijkheid om de wasmachine / droger aan te sluiten...

Via een deur is er toegang tot de achtertuin...











Sanitair...

De badkamer is gesitueerd op de 1e verdieping, netjes, functioneel en wit betegeld...

Voorzien van een douchehoek, een wastafelmeubel en een handdoekradiator...

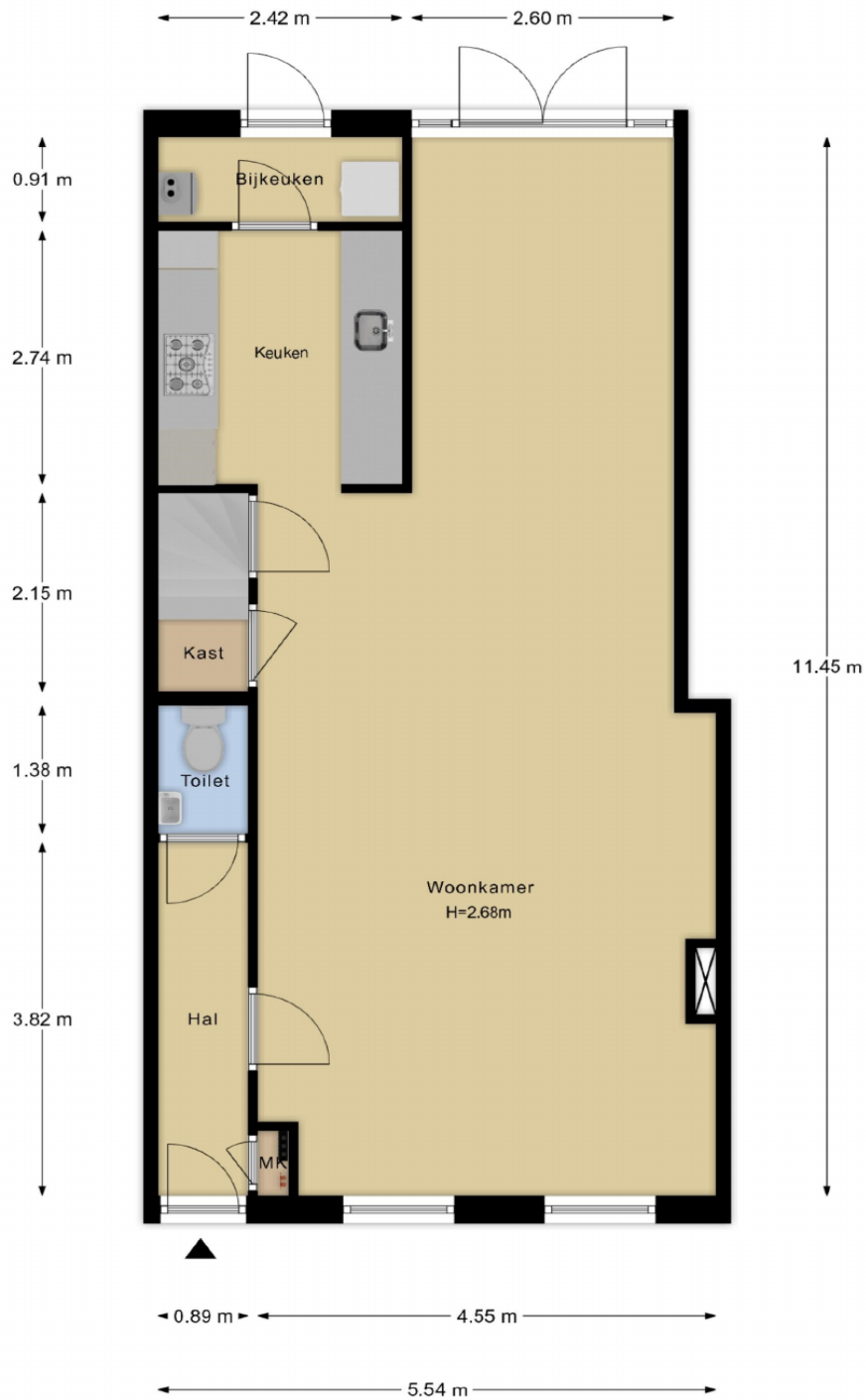
Op de beganegrond is in hal het 1e toilet met een fonteintje gesitueerd...

Zeer praktisch en comfortabel is de aanwezigheid van het 2e toilet op de verdieping, ook hier is een fonteintje aanwezig...





Plattegrond Beganegrond

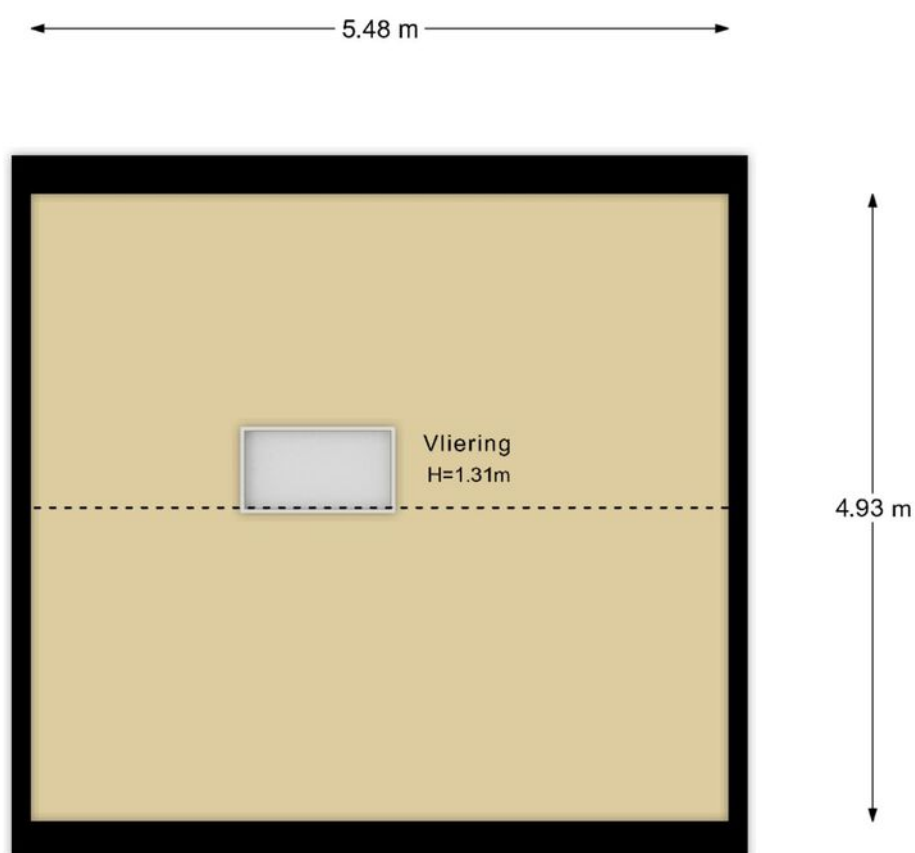


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Verdieping

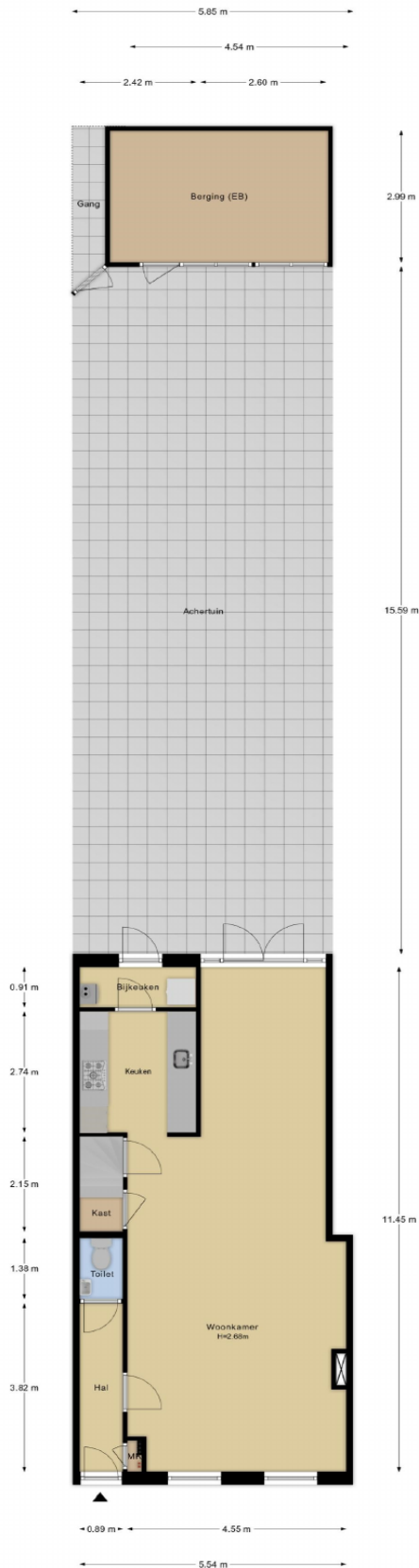


Plattegrond Zolder



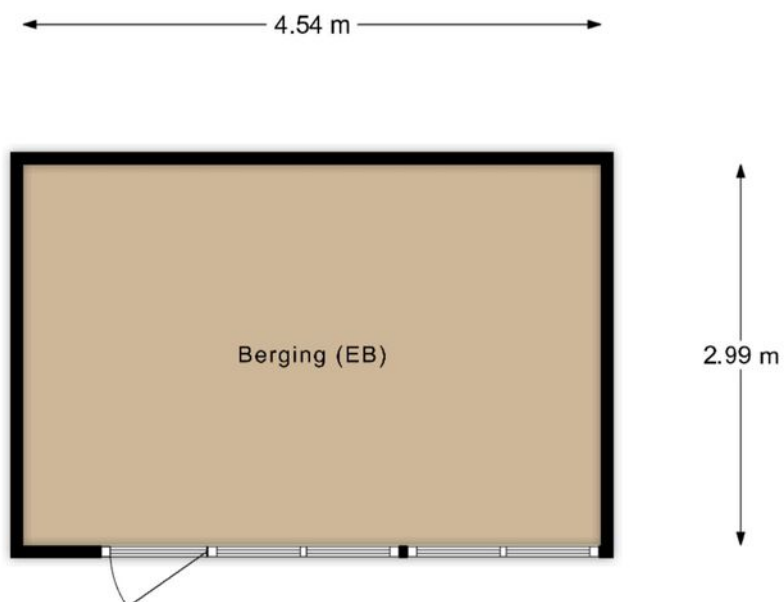
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond perceel



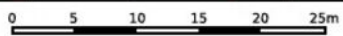
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond berging



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

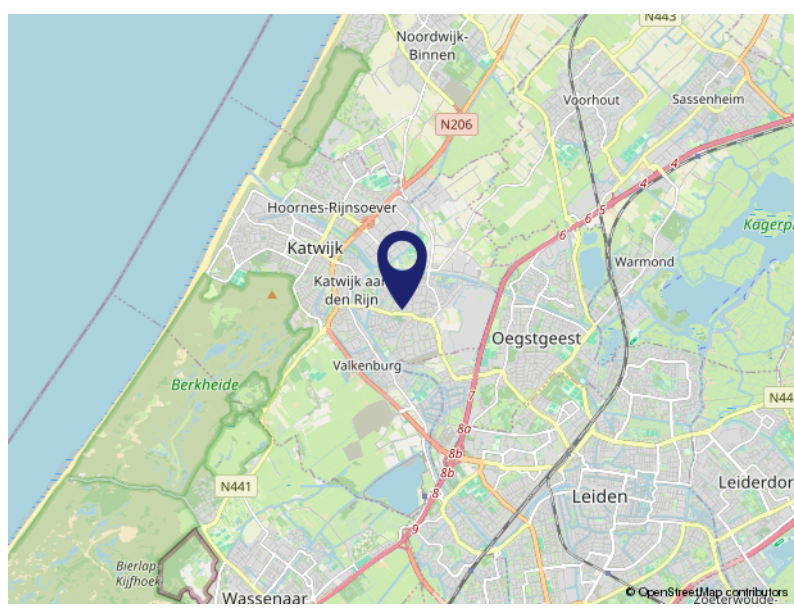
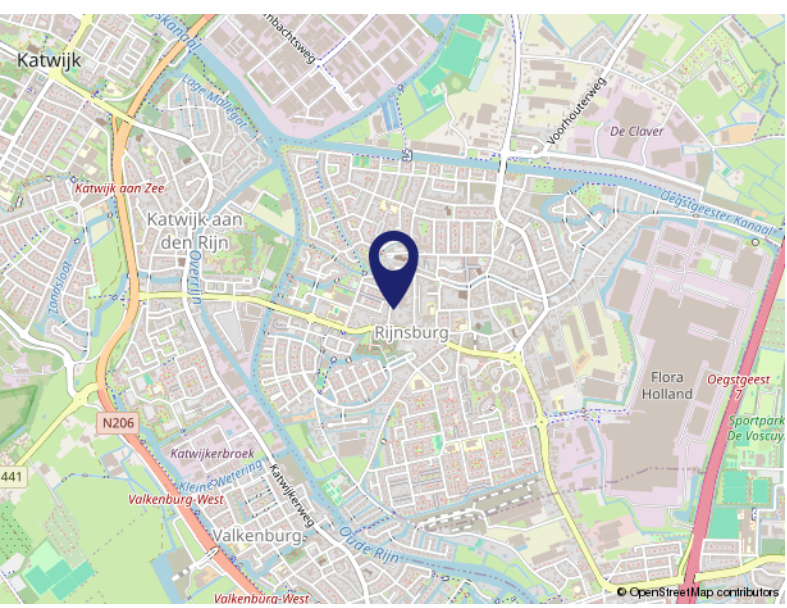
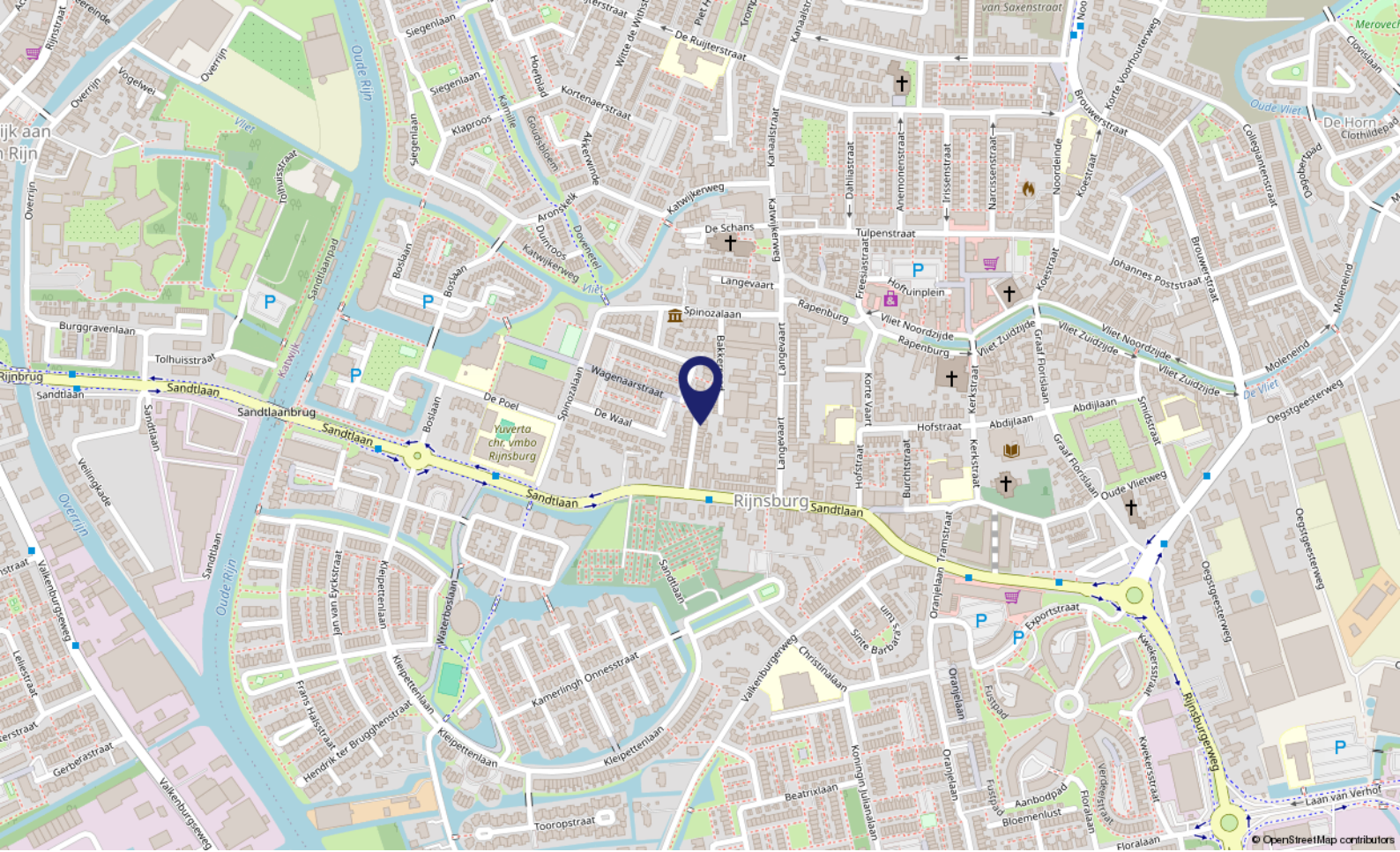
Kadastrale kaart



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 Rijsburg</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2565</p> |  |
|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2024
 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

BARON VAN WASSENAARSTRAAT 16

2231 CH 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 superleuk team van 4 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.





Even voorstellen

Wie zijn wij?

Ronald startte zijn kantoor in 2006 als zelfstandig Makelaar & Taxateur in Katwijk aan den Rijn, in het voormalige pand van de SNS Bank. Tegenwoordig gevestigd aan de Ambachtsweg 5, Katwijk (ZH)

Het team van Kooitje Makelaarsdiensten bestaat inmiddels uit 4 enthousiaste Vastgoedspecialisten: Ronald Kooitje, Dikky van Duyvenvoorde, Ilja Kouwenhoven en Pieter Kuijt.

Of het nu gaat om de verkoop, aankoop of taxatie van uw huis? Bij ons bent u aan het juiste adres!

Een duidelijk en eerlijk verhaal en transparante prijzen altijd incl. 21% Btw.

Betrokken en Persoonlijke dienstverlening

Ons werkgebied is gefocust op de huizenmarkt van Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg en omgeving.

Door die focus en het feit dat we allemaal wonen in ons werkgebied weten we als geen ander wat er speelt en wat er staat te gebeuren op de woningmarkt.

We zijn lid van VBO Makelaar. Daarnaast gebruiken slimme software van Kolibri, werken we met 'Eerlijk Bieden' en gebruiken we het 'Woondossier'.

Al onze opgebouwde kennis en jarenlange ervaring nemen wij voor ú mee! Hierdoor heeft ú altijd de juiste voorsprong op de woningmarkt...

Voel je thuis!



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 achter op de 1ste verdieping 2x Velux | X | | | |
| Rolluiken/zonwering buiten | | | | X |
| Zonwering binnen | | | | X |
| Vliegenhorren | X | | | |
| Raamdecoratie, te weten | | | | |
| Gordijnrails b.g.g. | X | | | |
| Gordijnen | | | | X |
| Rolgordijnen b.g.g. | X | | | |
| Vitrages | | | | X |
| Jaloezieën/lamellen | X | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| Vloerbedekking/linoleum/Plavuiznen b.g.g. | X | | | |
| Parketvloer/laminaat/Hout, eiken b.g.g. | X | | | |
| Loopmatten | X | | | |
| Warmwatervoorziening / CV | | | | |
| CV met toebehoren Nefit HR 2014 | 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 |
| 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 | | | | |
| Inbouwverlichting / dimmers | X | | | |
| Opbouwverlichting | X | | | |
| Lamp in de gang | | X | | |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten | | | | |
| Losse kast(en) 4x op de 1ste verdieping | X | | | |
| Boeken/legplanken | X | | | |
| Kastjes in de schuur | X | | | |
| Bureau woonkamer | X | | | |
| Spiegelwanden | | | | X |
| Kapstok hal en spiegel | X | | | |
| Sanitaire voorzieningen | | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| 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 |
| Kabelstelsysteem | X | | | |

Ronald Kooitje als Aankoopmakelaar?

Huis kopen?

Of u nou via ons een droomhuis vindt of er zélf 'tegenaan loopt', wij zijn graag uw Aankoopmakelaar.

Samen doen we de bezichtiging. Daarna ondersteunen we bij alles wat er op u afkomt. Dat is veelomvattend en vaak – ook juridisch – ingewikkeld. Dus profiteer van onze uitgebreide ervaring en kennis!

Ook bij de onderhandelingen met de verkoper kennen we het klappen van de zweep. Dat resulteert niet zelden in een koopsom die prima bevalt.

Benieuwd naar uw mogelijkheden? Neem contact op en wij vertellen u graag meer!

"Een huis aankopen is vaak een erg spannend traject. Dat start met de zoektocht naar je droomhuis...

Droomhuis gevonden! En nu?

Met onze jarenlange ervaring als makelaar/taxateur in de regio weten wij als geen ander waar je op moet letten als je een huis wilt gaan kopen.

Je krijgt te maken met vragen als:

Welk bedrag moet ik bieden?

Moet ik een bouwkundig onderzoek laten doen?

Wie regelt mijn hypotheek?

Heb ik een taxatierapport nodig?

Wij helpen je bij al deze vragen en meer... "

Ronald Kooitje / Register Makelaar-Taxateur





Voel je thuis!

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

- Verkopen, aankopen, taxeren
 - Positief, no-nonsense
 - Laagdrempelig
- Deskundig, enthousiast
- Persoonlijke aandacht
- Transparante tarieven, altijd inclusief 21% Btw



Kooitje Makelaarsdiensten

Ambachtsweg 5 • 2222 AH Katwijk (ZH)

T: 071 - 301 5748 • M: 06 - 10337210 (Ronald) / 06 - 83856944 (Pieter)

E: info@kooitjemakelaarsdiensten.nl

W: www.kooitjemakelaarsdiensten.nl