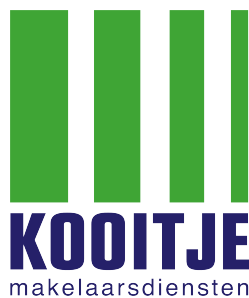




# Te Koop!

Boslaan 22 Katwijk  
Vraagprijs € 332.500,- K.K.



*Voel je thuis!*



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar complex:	ca. 1958
Woonoppervlakte:	ca. 74 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 225 m <sup>3</sup>
Berging:	ca. 14m
Balkon:	ca. 4m <sup>2</sup>
Meetcertificaat:	NEN 2580 aanwezig
Verwarming:	Remeha Avanta HR 2012
Aantal kamers:	4, waarvan 3 slaapkamers
Energielabel:	D
Bijdrage VvE:	€ 180,- per maand
Aanvaarding:	in overleg

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\* Boslaan 22, 2224 HH te Katwijk aan Zee \*\*\*

Deze heerlijk lichte en goed onderhouden 4-kamer maisonnette woning is gelegen op de 3e (woonlaag) en 4e (slaaplaag) verdieping van een kleinschalig appartementencomplex vlakbij de duinen en het strand.

Het appartement heeft een zonnig balkon op het Westen en een zeer ruime (ca. 14m<sup>2</sup>) berging in de benedenbouw. Tevens is er een eigen, privé parkeerplaats en kunnen kinderen heerlijk spelen op de speelplaats gelegen op eigen terrein.

Op korte loop- of fietsafstand bevinden zich strand, duinen en de prachtige Boulevard van Katwijk aan Zee. Verder zijn de winkels van het 'Bosplein' op loopafstand en het centrum van Katwijk aan Zee, met veel winkels en gezellige horeca, bevinden zich op nog geen 5 minuten fietsen.

Interesse om in deze ruime maisonnette, gelegen op aantrekkelijke locatie, te komen wonen? Maak dan een afspraak via ons kantoor en kom kijken!

## Indeling

Begane grond:

Gemeenschappelijk entree / trappenhuis met brievenbussen, toegang tot de bergingen en het trappenhuis naar het appartement. De riante berging in de benedenbouw is voorzien van een wasmachine aansluiting.

Woonlaag:

Via de overdekte galerij komt u bij de voordeur van de Boslaan 22. Onder het keukenraam is er mogelijkheid om een bank te plaatsen (ochtendzon). Entree / hal met garderobe ruimte, trap naar de slaaplaag, trapkast, toilet en toegang tot keuken en woonkamer.

De keuken is gesitueerd aan de galerijkant, zeer netjes en voorzien van diverse inbouw apparatuur o.a. aanwezig een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, koel/vries combinatie en een afzuigkap.

De woonkamer is heerlijk licht (georiënteerd op het Westen) en voorzien van een vaste kastruimte met daarin de Cv-installatie. De gehele woonlaag is erg netjes afgewerkt en voorzien van een mooie laminaatvloer.

Slaaplaag:

Overloop met toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers. De badkamer is modern, wit betegeld en voorzien van een inloop doucheruimte en een wastafelmeubel. De ouderslaapkamer (ca. 2.99m x 4.07m) aan de voorzijde is voorzien van een vaste kastwand en een geheel nieuw kunststof kozijn.

De 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn van goed formaat (beiden ca. 2.00m x 4.02m) en geven toegang tot het balkon. Het balkon is gesitueerd op het zonnige Westen. Net als de woonlaag is ook de slaaplaag zeer netjes afgewerkt en voorzien van een mooie laminaatvloer.

Tuin:

Op het gemeenschappelijke terrein van de VVE is er voor elke bewoner een privé parkeerplaats aanwezig. Ook de zeer net aangelegde kinderspeelplaats is gelegen op eigen terrein.

# Omschrijving

Bijzonderheden:

Bouwjaar complex: ca. 1958.  
Woonoppervlakte: ca. 74m<sup>2</sup>.  
Balkon: ca. 4m<sup>2</sup>.  
Berging: ca. 14m<sup>2</sup>.  
Inhoud: ca. 225m<sup>3</sup>.  
NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig.

Cv-Installatie: Remeha Avanta HR 2012.  
Aantal kamers: 4.  
Aantal slaapkamers: 3.  
Isolatie: Energielabel D.  
Elektrische zonwering in de woonkamer.

Privé parkeerplaats op eigen terrein.  
Kinderspeelplaats op eigen terrein.  
Zeer ruime berging met wasmachine aansluiting.  
Actieve en gezonde  
VVE: Servicekosten: € 180,- per maand.  
Er is een Meerjarig onderhoudsplan aanwezig.

Diverse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Centrale ligging ten op zichte van uitvalswegen naar o.a. Leiden, Den Haag en Amsterdam (N206, A4 en A44).

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.

Vraagprijs: € 332.500,- 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

De woonkamer is heerlijk licht (georiënteerd op het Westen) en voorzien van een vaste kastruimte met daarin de Cv-installatie...

De gehele woonlaag is erg netjes afgewerkt en voorzien van een mooie laminaatvloer.





# Keuken

De keuken is gesitueerd aan de galerijkant, zeer netjes en voorzien van diverse inbouw apparatuur...

Onder andere aanwezig zijn een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, koel/vries combinatie en een afzuigkap...







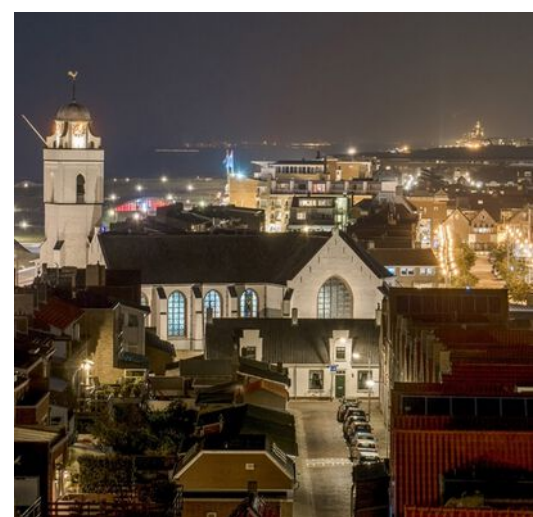






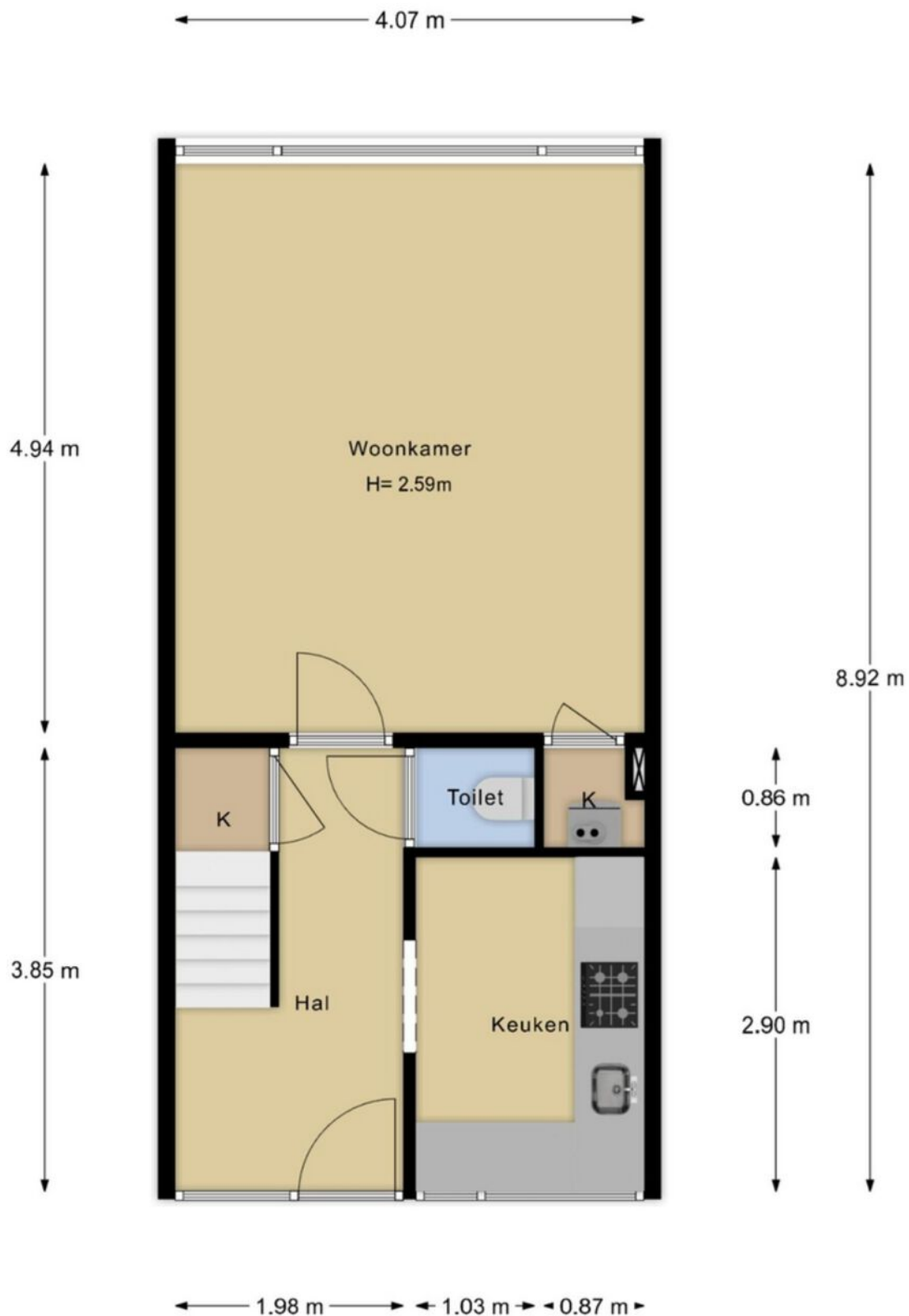








# Plattegrond



ze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleed

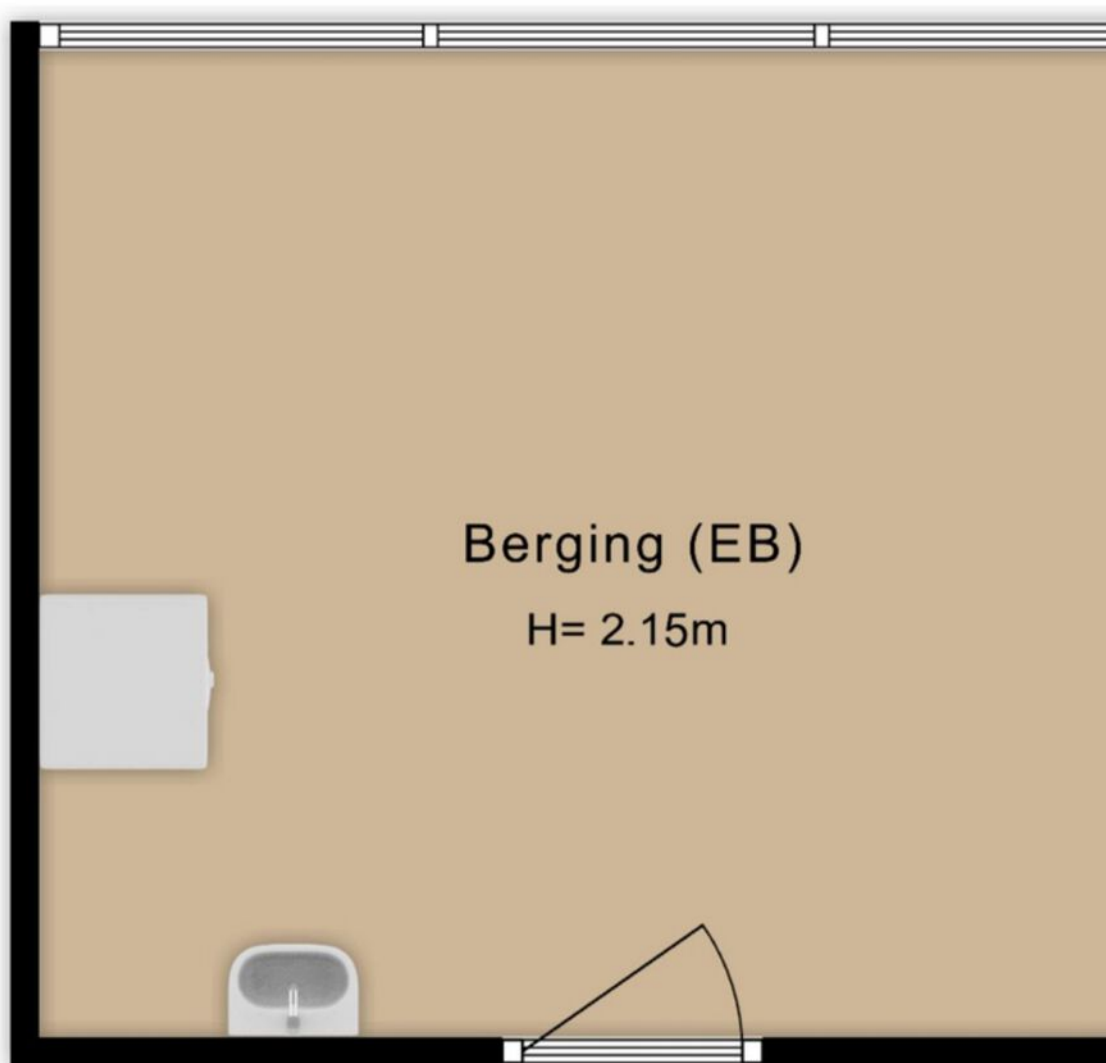
# Plattegrond



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

# Plattegrond

← 4.10 m →








pgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen

# Kadastrale kaart

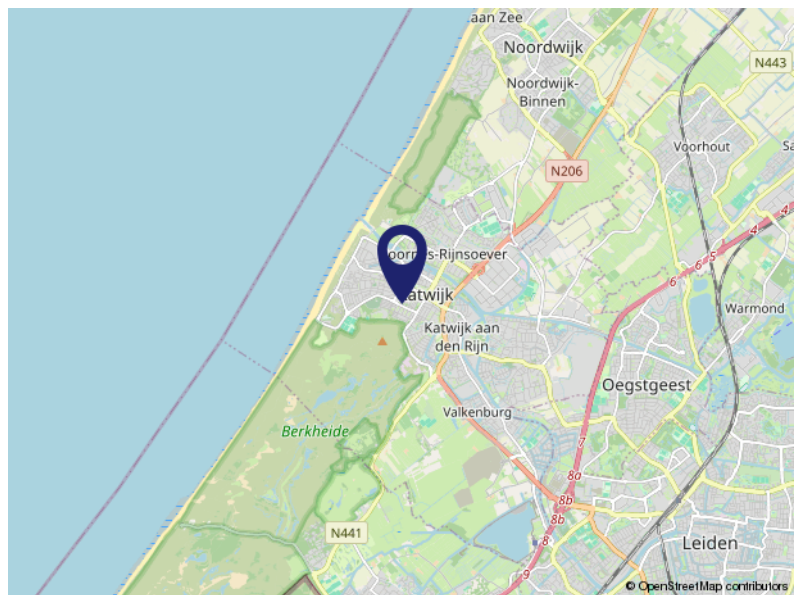
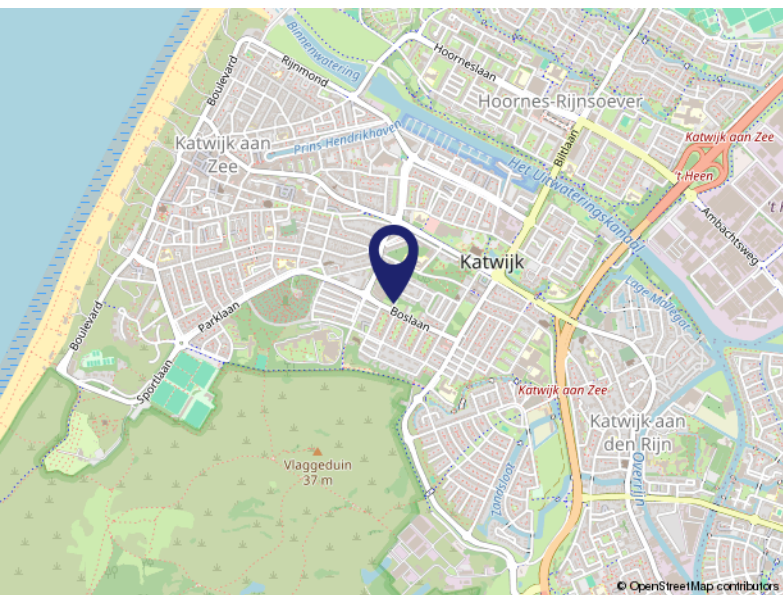
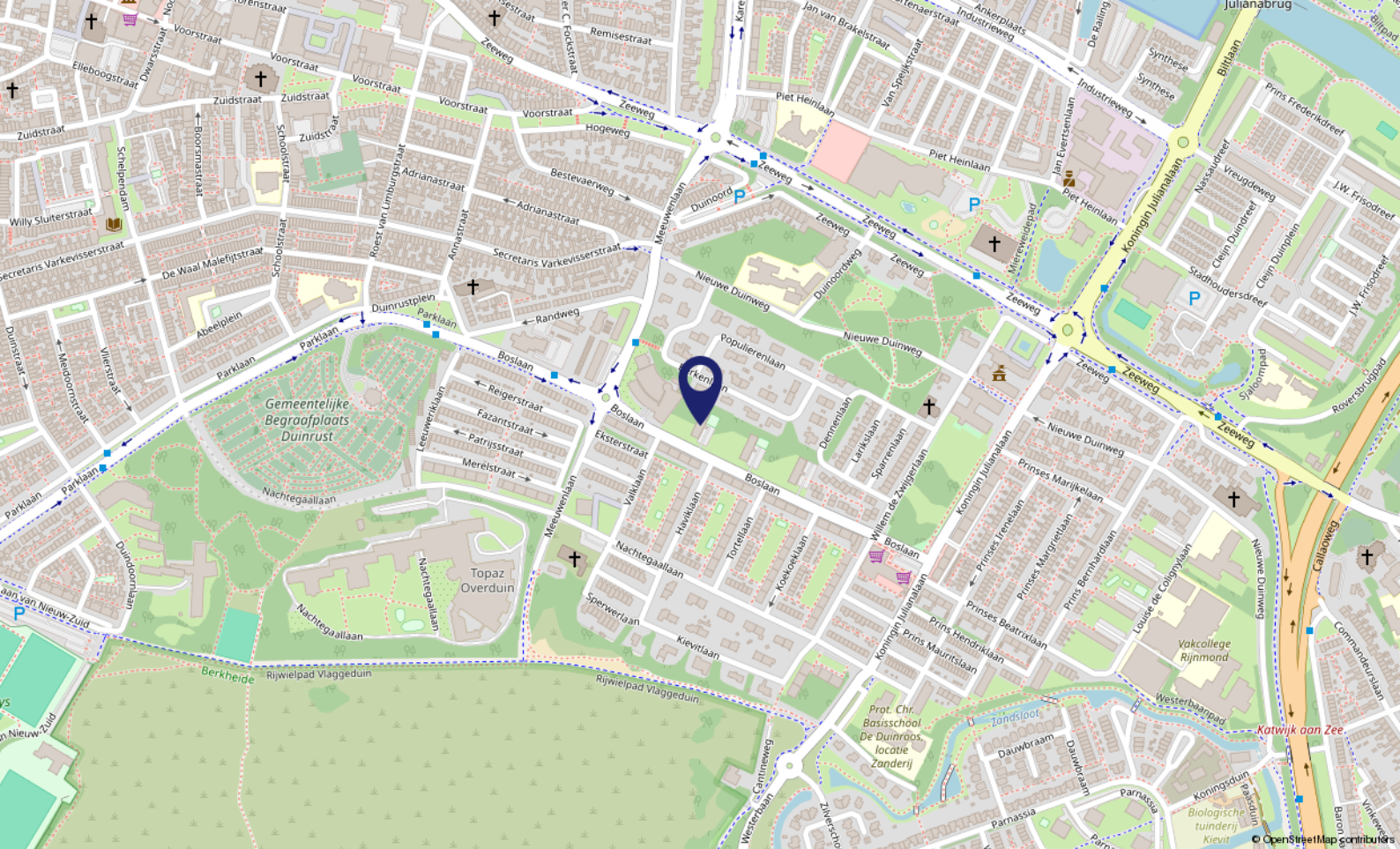


0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Katwijk	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5456	
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 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

BOSLAAN 22  
2224 HH Katwijk

# Wonen in Katwijk (ZH)

Katwijk (ZH) is een kustplaats en gemeente in het noordwesten van de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente Katwijk telt ca. 65.000 inwoners en heeft vier dorpskernen: Katwijk aan Zee, Katwijk aan den Rijn, Valkenburg ZH en Rijnsburg.

Ligging: Katwijk (ZH) is bekend en geliefd om de rust, de prachtige stranden en het duingebied.

Kunst en Cultuur: veel van de geschiedenis van de vissersplaats is tentoongesteld in het Katwijks Museum.

Winkelen: het centrum van Katwijk aan Zee telt alleen al ca. 150 winkels, met in de zomermaanden de Toeristenmarkt.

Sport en Cultuur: met o.a. voetbal, hockey, basketbal, duiken, gymnastiek, watersport en zwemmen is er een zeer divers sportaanbod.

Met zes musea, vele evenementen en leuke activiteiten is er in de gemeente Katwijk altijd iets te doen!

Woon- en Leefomgeving: de gemeente Katwijk ontwikkelt tot een middelgrote gemeente met volop mogelijkheden!

Zo heeft het Marinevliegkamp Valkenburg een nieuwe bestemming: een woon-, werk- en recreatiegebied, wat zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen / realiseren.



# 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.





# 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.

Het team van Kooitje Makelaarsdiensten bestaat inmiddels uit 3 enthousiaste Vastgoedspecialisten: Ronald Kooitje, Dikky van Duyvenvoorde 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 inclusief Btw, zo weet u precies waar u bij ons aan toe bent.

## 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, een professionele makelaarsvereniging. We gebruiken slimme software van Kolibri en 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
<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 buiten (voor)	X			
Zonwering binnen (achter)	X			
Vliegenhorren				X
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails (hele woning)	X			
Gordijnen (hele woning)	X			
Rolgordijnen (hele woning)	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum (trap)	X			
Parketvloer/laminaat (hele woning)	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				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			
Toiletaccessoires	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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



*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**

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk aan den Rijn

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

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

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