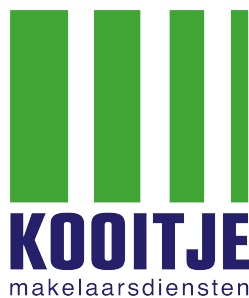




# Te Koop !

Hondskruid 14 Katwijk

Vraagprijs € 472.500,- 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:	2002
Woonoppervlakte:	125m <sup>2</sup>
Inhoud:	400m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	146m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv-ketel, airconditioning, vloerverwarming gedeeltelijk
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Aanvaarding:	in overleg

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\*Hondskruid 14, 2224 GH te Katwijk ZH \*\*\*

Dit hoekhuis is perfect voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar een comfortabele, fijne eengezinswoning!

Wij heten u graag welkom bij dit mooie woonhuis gelegen aan het Hondskruid 14. Op loopafstand van de 'Katwijkse Duinen' ligt deze goed onderhouden, comfortabele, 5-kamer hoekwoning. Het Hondskruid is een rustige straat en is gelegen midden in de geliefde woonwijk 'Zanderij Westerbaan'. In deze woonwijk is het prettig en kindvriendelijk wonen. Diverse speel- en voetbalveldjes vlakbij en het is vrij parkeren voor de deur.

Vanuit de woonwijk bereikt u binnen enkele fiets minuten het strand en de prachtige Boulevard van Katwijk aan Zee! Voor de dagelijkse boodschappen is winkelcentrum 'Bosplein' eenvoudig te voet bereikbaar. Het centrum van Katwijk aan Zee biedt u een gevarieerd winkel- en gezellig horeca aanbod.

De N206 is eenvoudig te bereiken zodat u makkelijk aansluit op de A4 / A44 richting Den Haag, Rotterdam en Amsterdam. Ook ligt het historische centrum van Leiden op slechts 15 autominuten verwijderd van het Hondskruid 14.

## Indeling

Begane grond: via de entree komt u in de hal met een modern toilet (2021) met fonteintje, garderoberuimte, uitgebreide meterkast, trap naar de 1e verdieping en deur naar de woonkamer. Via de hal komt u in de ruime en lichte woonkamer. De gehele begane grond vloer is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming.

De moderne, open keuken is gesitueerd met zicht op de voorzijde / straatkant. Recentelijk (2020) is de keuken geheel vernieuwd en is voorzien van diverse AEG inbouwapparatuur. O.a. aanwezig zijn een 5-pits inductie kookplaat, vaatwasser, afzuigkap, combimagnetron, heteluchtoven en een koel/vries combinatie.

De woonkamer is gesitueerd op de achtertuin. Door de aanwezige raampartijen is er veel licht inval. In de handige en praktische trapkast bevindt zich de bediening van de vloerverwarming. Via de woonkamer en het achterom bereikt u de achtertuin.

1e verdieping: op de 1e verdieping zijn aanwezig 3 slaapkamers, de badkamer en de overloop met vaste kast. Net als de keuken en het toilet is ook de badkamer recent (2021) geheel gemoderniseerd. De moderne, frisse badkamer is voorzien van een heerlijke inloopdouche, een fraai badkamer meubel, een wastafelmeubel en een design radiator. Via de aanwezige mechanische ventilatie en het raam kan er ruim voldoende worden geventileerd.

2e verdieping: in 2008 hebben de huidige bewoners er voor gekozen een dakopbouw te laten plaatsen. Door deze uitbreiding van de woning is er maar liefst ca. 35m<sup>2</sup> extra woonruimte bij gekomen. Deze ruimte is op dit moment verdeeld in een overloop en riante slaapkamer, maar kan met gemak ook verdeeld worden in 2 zeer ruime slaapkamers. Wasruimte.

Tuin: De achtertuin is netjes betegeld, daardoor onderhoudsarm, voorzien van een vrijstaande houten berging met elektra en er is een achterom. Door de hoekligging van het huis en de diepte van de achtertuin is er ondanks de noordoostelijke ligging van de achtertuin verassend veel plek in de zon beschikbaar.

## Bijzonderheden:

Bouwjaar: ca. 2002. Woonoppervlakte: ca. 117 m<sup>2</sup>. Berging: ca. 8 m<sup>2</sup>. Inhoud: ca. 385m<sup>3</sup>. NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig. Perceeloppervlakte: 146 m<sup>2</sup>. Cv installatie: Nefit HR 2013. Aantal kamers: 5. Aantal slaapkamers: 4. Isolatie: vanuit de bouw geheel geïsoleerd. Energielabel A. Comfortabel wonen. In de woonkamer en 2 van de slaapkamers is er airconditioning aanwezig. Vrij parkeren rondom.

# Omschrijving

Deze woning is al goed geïsoleerd. Zo is er naast het HR+ glas ook vloer-, muur- en dakisolatie aanwezig. Door het aanbrengen van zonnepanelen (ca. 10-12 stuks mogelijk op het platte dak) en een hybride warmtepomp kan dit huis eenvoudig nog meer worden verduurzaamd. Hiervoor is overheidssubsidie beschikbaar. Kooitje Makelaarsdiensten geeft u graag meer informatie over energiebesparende maatregelen.

Makelaar Ronald Kooitje over dit huis: 'Het huis is gebouwd in 2002 en is dus relatief jong te noemen. Deze woning verkeert in uitstekende staat van onderhoud en is van diverse moderne woongemakken voorzien. Door de aanwezigheid van het Energielabel A kunt u genieten van een energie zuinig huis met bijbehorende lagere energierekening. Indien gewenst kan de woonkamer nog worden uitgebouwd. In de tuin blijft dan voldoende ruimte over voor een perfecte zomerse BBQ en veel privacy.'

'Aarzel niet en plan snel een bezichtiging in, voordat het te laat is! Neem contact met ons kantoor op, maak een afspraak. Ik vertel je tijdens een persoonlijke bezichtiging graag meer over dit mooie huis aan het Honsdkruid 14.'

Meer 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: € 472.500,- K.K.

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 gesitueerd op de achtertuin.

Door de aanwezige raampartijen is er veel licht inval.

In de handige en praktische trapkast bevindt zich de bediening van de vloerverwarming.

Via de woonkamer en het achterom bereikt u de achtertuin.





# Keuken

De moderne, open keuken is gesitueerd met zicht op de voorzijde / straatkant.

Recentelijk (2020) is de keuken geheel vernieuwd en is voorzien van diverse AEG inbouwapparatuur. O.a. aanwezig zijn een 5-pits inductie kookplaat, vaatwasser, afzuigkap, combimagnetron, heteluchtoven en een koel/vries combinatie.

















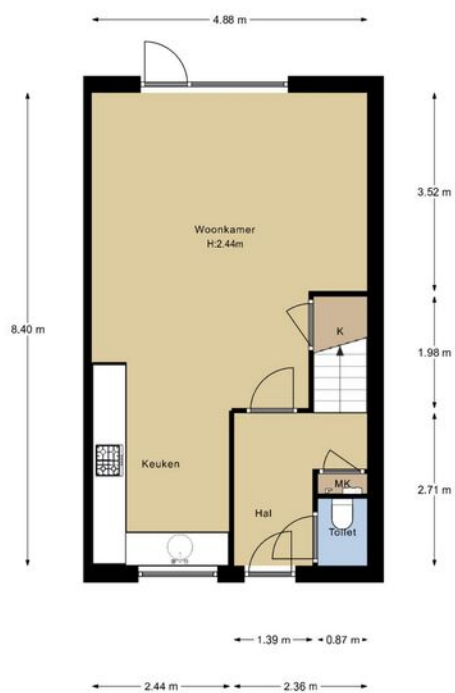






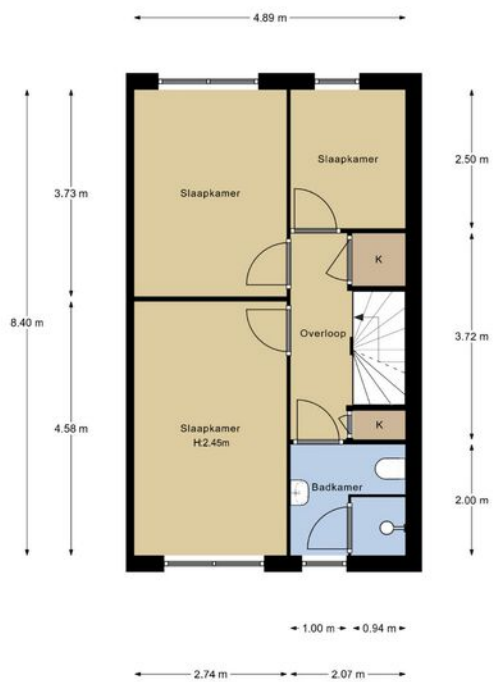


# Plattegrond



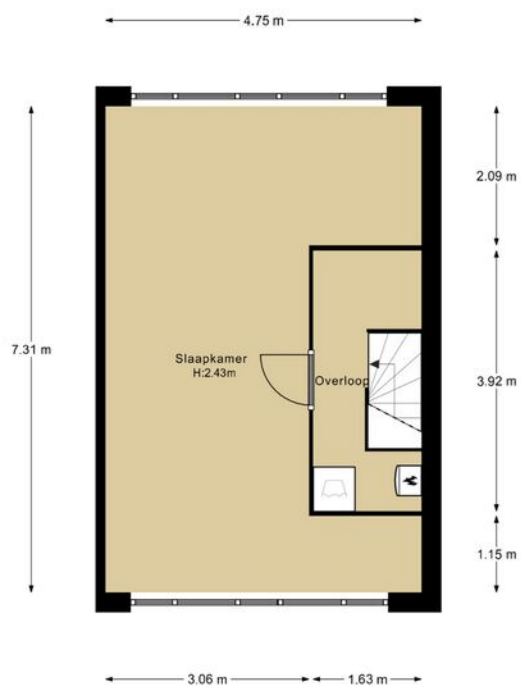
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



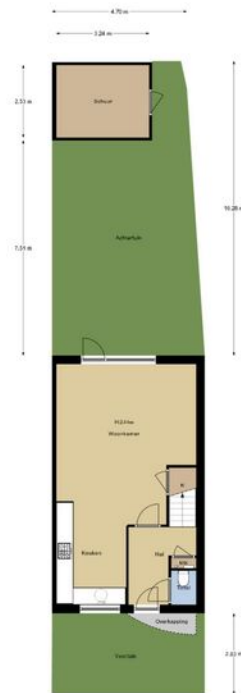
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



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

# Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld voor informatieve doeleinden. Het kan afwijken van de werkelijke situatie.

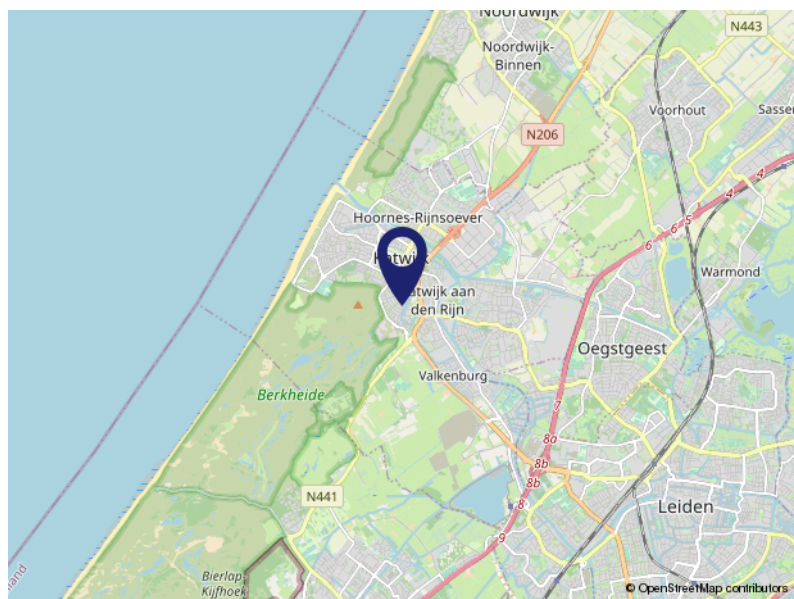
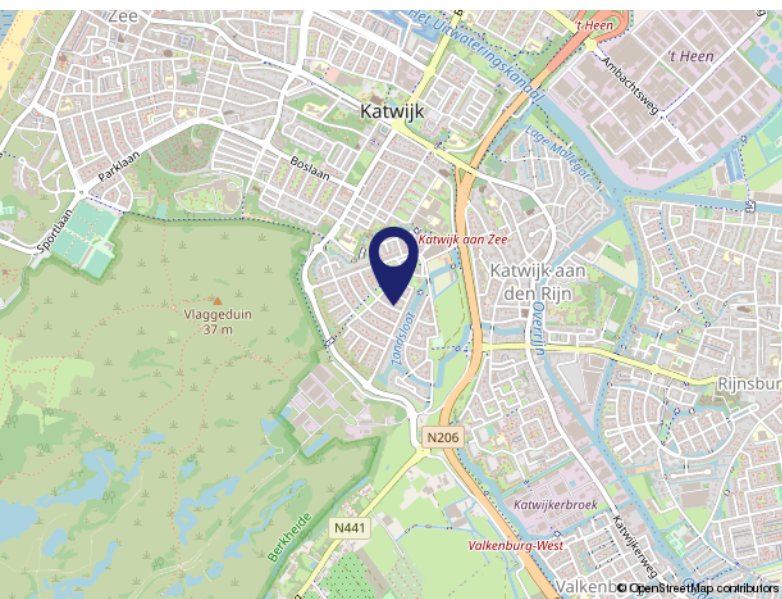
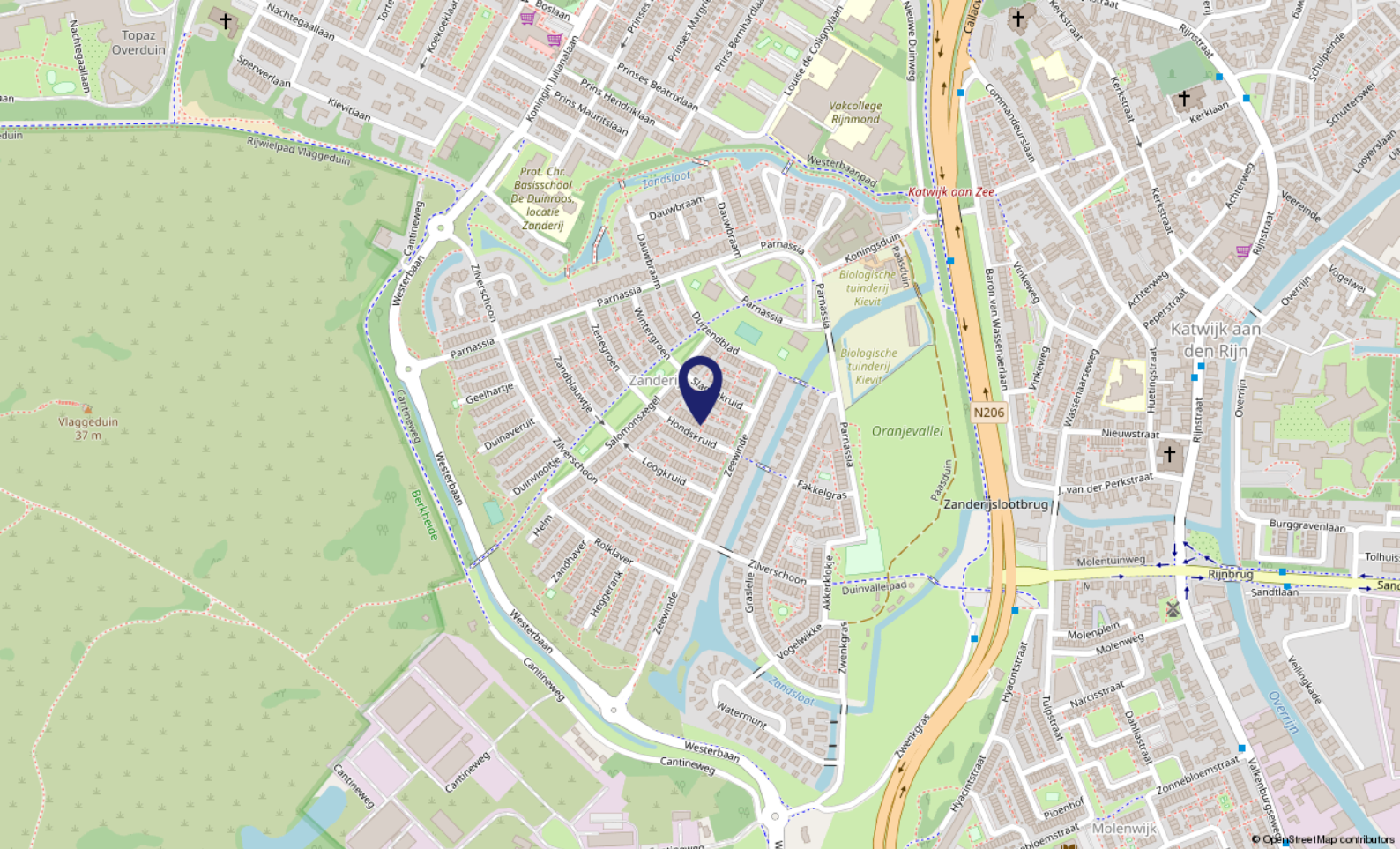
# Kadastrale kaart



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Katwijk	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2782	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juli 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

HONDSKRUID 14  
2224 GH Katwijk

# 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
Tuinstoelen en bank		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				X
Vliegenhorren				X
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails 1e en 2e etage	X			
Gordijnen 1e en 2e etage	X			
Rolgordijnen 1e etage	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen begane grond	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum 1e en 2e etage	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			
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) 1e verdieping 2 witte kasten	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



## 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 geweldig leuk team van 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.

# 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 prijzen altijd inclusief BTW



**Kooitje Makelaarsdiensten**

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk aan den Rijn

T: 071 - 301 5748 • M: 06 - 10337210

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

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