



# Te Koop !

Talmastraat 71 Katwijk

Vraagprijs € 342.500,- K.K.



*Voel je thuis!*





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar complex:	ca. 1970
Woonoppervlakte:	ca. 81 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 246 m <sup>3</sup>
Meetcertificaat:	Aanwezig. NEN 2580
Verwarming:	Nefit HR ca. 2001
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Isolatie:	o.a. HR ++ beglazing
Energielabel:	Definitief label B
VVE is actief:	€ 184,- per maand
Aanvaarding:	in overleg

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\* Talmastraat 71, 2221 EM te Katwijk aan Zee \*\*\*

Dinsdag 3 september aanstaande starten wij met de verkoop van dit 4-kamer appartement.

Wilt u deze woning bezichtigen? Neem dan contact met ons op voor het maken van een afspraak! Makelaar Ronald Kooitje neemt graag de tijd om u tijdens een bezichtiging meer te vertellen over dit leuke portiek-appartement.

Het gelijkvloerse appartement aan de Talmastraat 71 te Katwijk aan Zee is gelegen op de 3e verdieping (van 4), zeer netjes en ruim (ca. 81m<sup>2</sup>), heeft 3 slaapkamers, 2 balkons en een ruime berging in de beneden bouw.

En de locatie? Die is Uitstekend!

Het complex is namelijk centraal gelegen ten opzichte van scholen, sportfaciliteiten, winkelcentrum 'Hoornespassage' en Cultureel centrum TriPodia. Het strand, de duinen en de prachtige Boulevard van Katwijk aan zee zijn vlakbij. Verder is er voldoende parkeergelegenheid rondom, zijn de uitvalwegen makkelijk bereikbaar en is het openbaarvervoer goed geregeld.

## Indeling

Begane grond:

Centrale entree / trappenhuis. Via een intercomsysteem is er toegang tot de centrale entree / trappenhuis. Vanuit deze centrale hal zijn de beneden gelegen bergingen bereikbaar, zijn er de brievenbussen en via de trap is het appartement op de 3e verdieping bereikbaar.

Appartement:

Ruime entree/hal met meterkast / Cv-opstelling, bergkast en garderoberuimte. Vanuit de hal is er toegang tot alle ruimtes.

De woonkamer heeft een brede raampartij zodat het een lekker lichte ruimte is. Verder is de woonkamer voorzien van een mooie laminaatvloer, net afgewerkte wanden en plafonds en via een deur is het balkon bereikbaar. Het balkon is ca. 9m<sup>2</sup> groot en gesitueerd op het oosten (zon in de ochtend). Vanaf het balkon is er vrij uitzicht richting groen, bebouwing en de Hoorneslaan.

De 3 aanwezige slaapkamers zijn alle drie van goed formaat, namelijk ca. 11m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup> en 11m<sup>2</sup>. Elke slaapkamer heeft een praktische vaste kast. De kleinste slaapkamer heeft toegang tot het balkon (O). De ouderslaapkamers heeft toegang tot de badkamer.

De keuken is apart van de woonkamer, zeer netjes, voorzien van diverse (nieuwe) inbouwapparatuur, een plavuizenvloer en veel praktische kastruimte. Onder andere aanwezig zijn: een 4-pits gasstel, een RVS afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasser en een koel/vries combinatie. Verder is er tevens de aansluiting wasmachine / droger. Vanuit de keuken is er toegang tot het 2e balkon. Dit balkon is ca. 4m<sup>2</sup> en gesitueerd op het zonnige westen (zon in de middag en de avond).

De badkamer is zwart / wit betegeld, voorzien van dubbel wastafelmeubel, een handdoekradiator, mechanische ventilatie en een lekkere inloopdouche. Het separate toilet is eveneens netjes zwart / wit betegeld en vanuit de hal bereikbaar.

Tuin:

Er is een gemeenschappelijke tuin die door de eigenaren van het complex gebruikt kan worden.

# Omschrijving vervolg

## Bijzonderheden:

Bouwjaar complex: ca. 1970. Woonoppervlakte: ca. 81m<sup>2</sup>. Balkon op Oosten: ca. 9m<sup>2</sup>. Balkon op Westen: ca. 4m<sup>2</sup>. Berging: ca. 8m<sup>2</sup>. Inhoud: ca. 246m<sup>3</sup>. NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig. Cv installatie: Nefit HR ca. 2001. Aantal kamers: 4. Aantal slaapkamers: 3. Isolatie: o.a. HR ++ beglazing. Energielabel: B, comfortabel wonen en lage stookkosten. Actieve VVE. Maandelijkse bijdrage VVE: ca. € 184,-. Exclusief G/W/E. Voldoende parkeergelegenheid rondom.

Makelaar Ronald Kooitje over dit appartement: 'Dit appartement is zowel voor starters als doorstromers een interessante overweging. Het complex is centraal gelegen in Katwijk, op fietsafstand van strand en duinen. Er zijn 3 volwaardige slaapkamers, maar het is ook eenvoudig om 1 slaapkamer bij de woonkamer te betrekken.'

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'.

Ook uw huis verkopen? Kooitje Makelaarsdiensten is úw makelaar voor Katwijk en omstreken! Wij bieden volledige verkoopbegeleiding tegen een scherpe prijs. Informeer naar onze werkwijze en wij vertellen u graag meer.

## Oplevering:

In overleg, voorkeur verkoper(s) medio november 2024

## Vraagprijs:

€ 342.500,- 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.









# Keuken...

De keuken is apart van de woonkamer, zeer netjes, voorzien van diverse (nieuwe) inbouwapparatuur, een plavuizenvloer en veel praktische kastruimte...

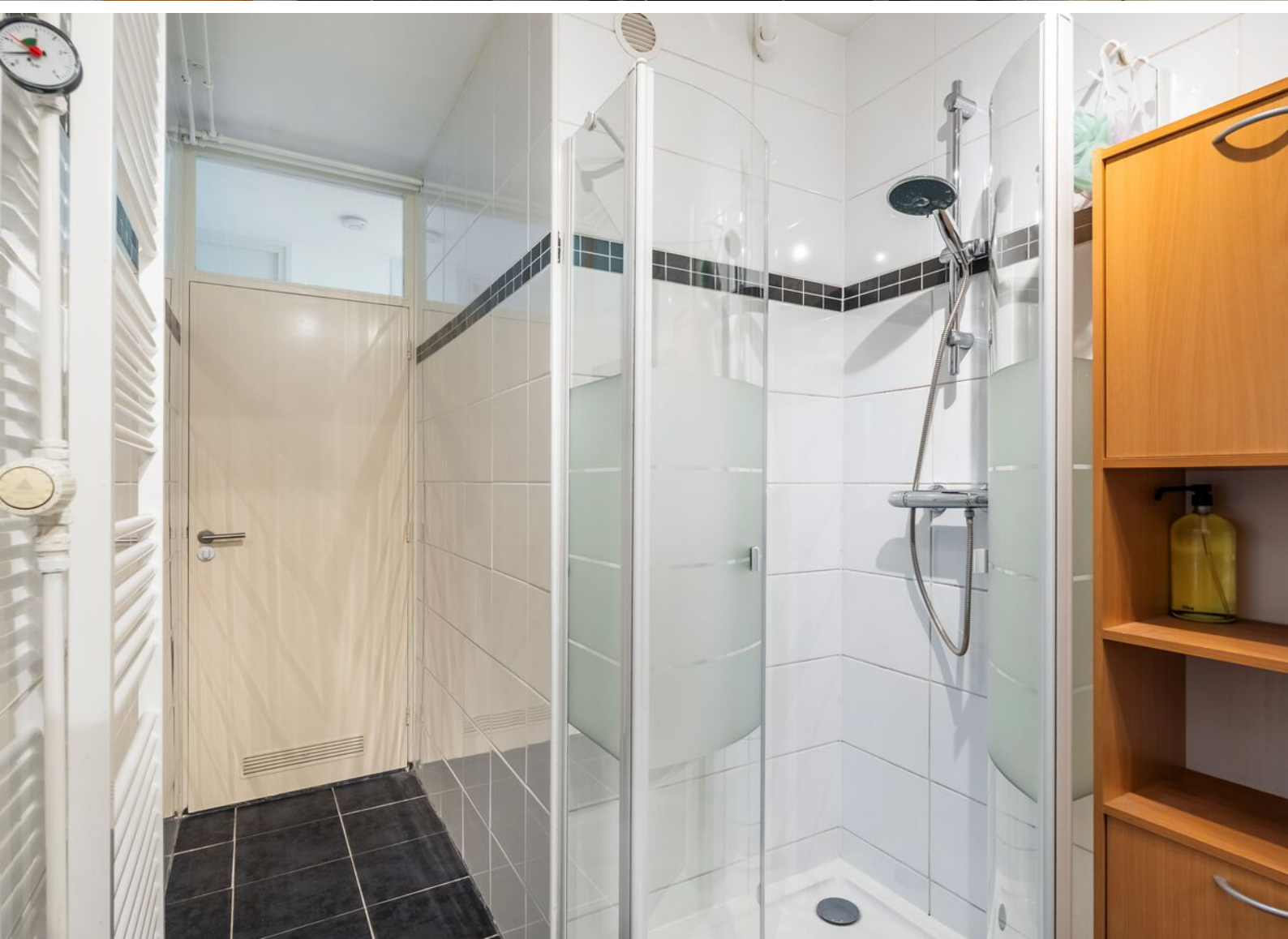
Onder andere aanwezig zijn: een 4-pits gasstel, een RVS afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasser en een koel/vries combinatie...

Verder is er tevens de aansluiting wasmachine / droger...

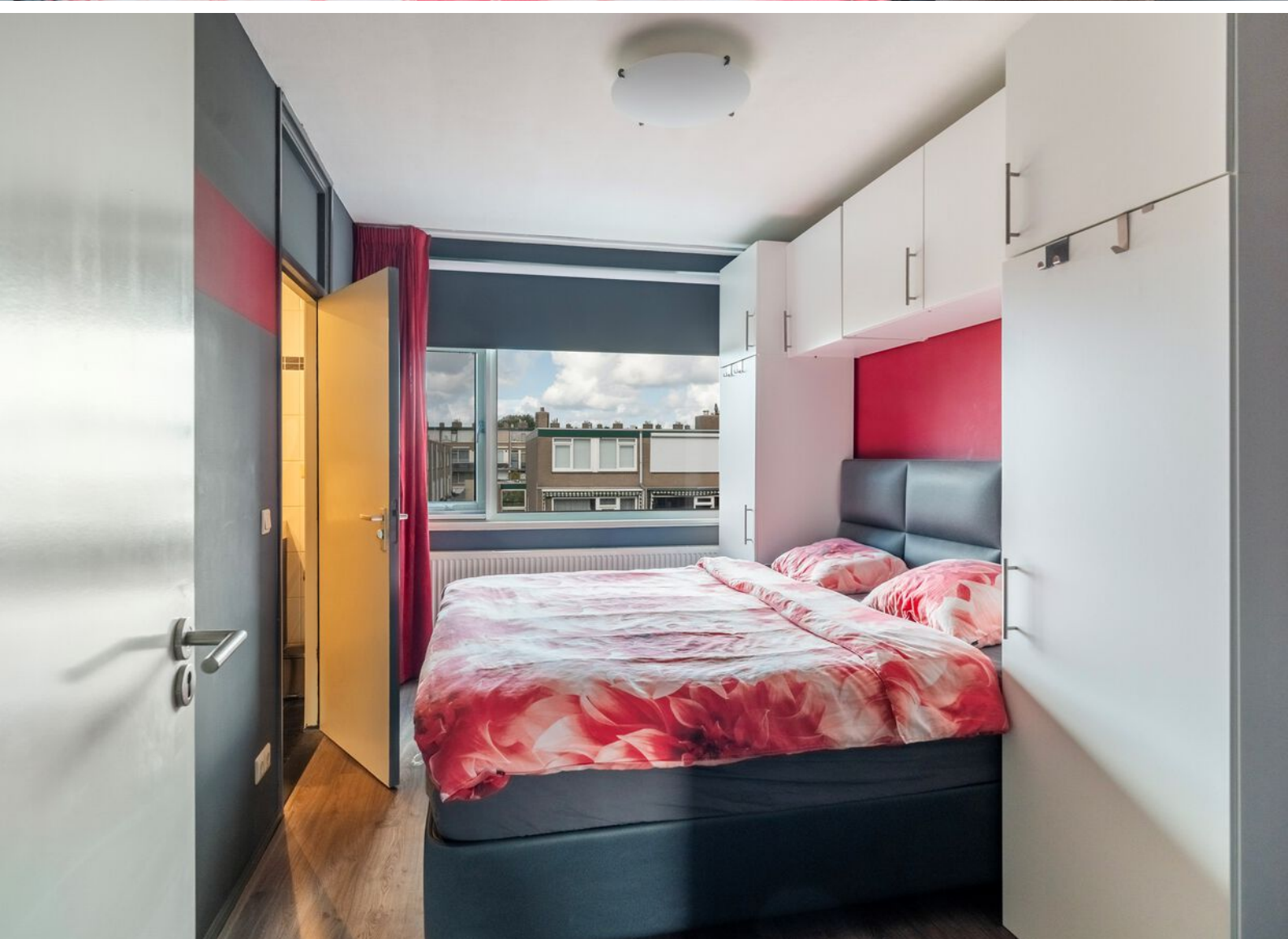
Vanuit de keuken is er toegang tot het 2e balkon. Dit balkon is ca. 4m<sup>2</sup> en gesitueerd op het zonnige westen (zon in de middag en de avond)...









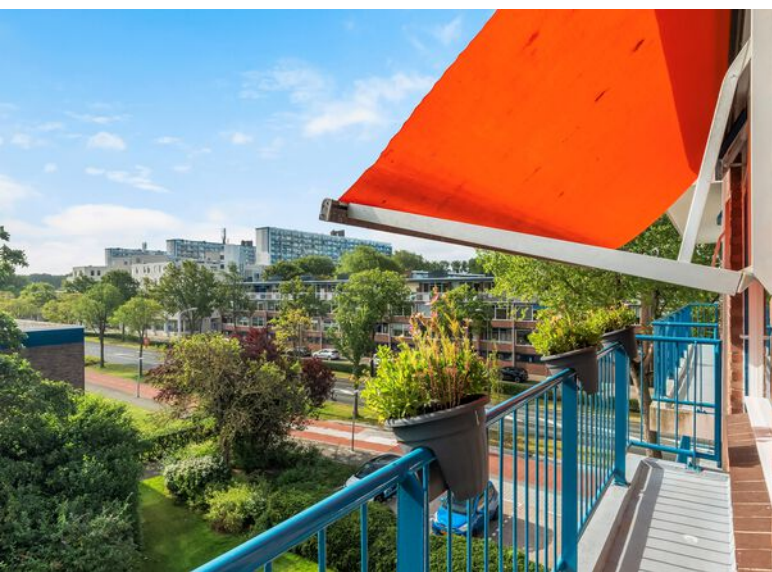












## 2 balkons...

Het gelijkvloerse appartement aan de Talmastraat 71 te Katwijk aan Zee is gelegen op de 3e verdieping (van 4), zeer netjes en ruim (ca. 81m<sup>2</sup>), heeft 3 slaapkamers, 2 balkons en een ruime berging in de beneden bouw....

Het grote balkon is gesitueerd op het Oosten, in de ochtend zon...

Het 2e balkon is via de keuken bereikbaar, ca. 4m<sup>2</sup> groot en op het zonnige Westen gericht...

Vanaf de balkons heeft u vrij uitzicht op groen, bebouwing en kijkt u richting de Hoorneslaan...







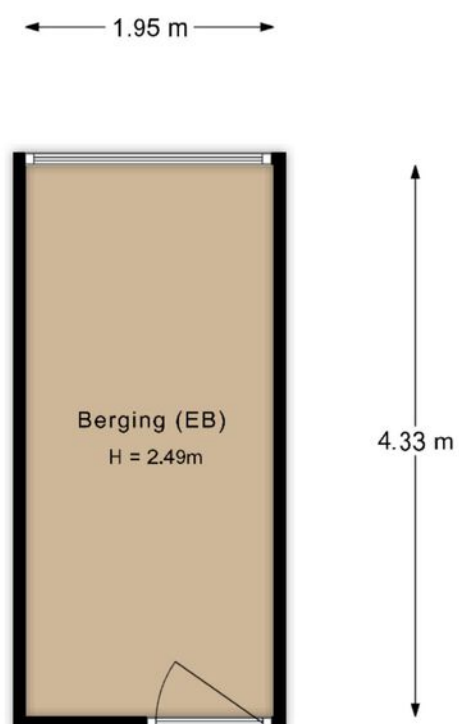
# Plattegrond appartement



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



12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Katwijk  
Sectie C  
Perceel 3380

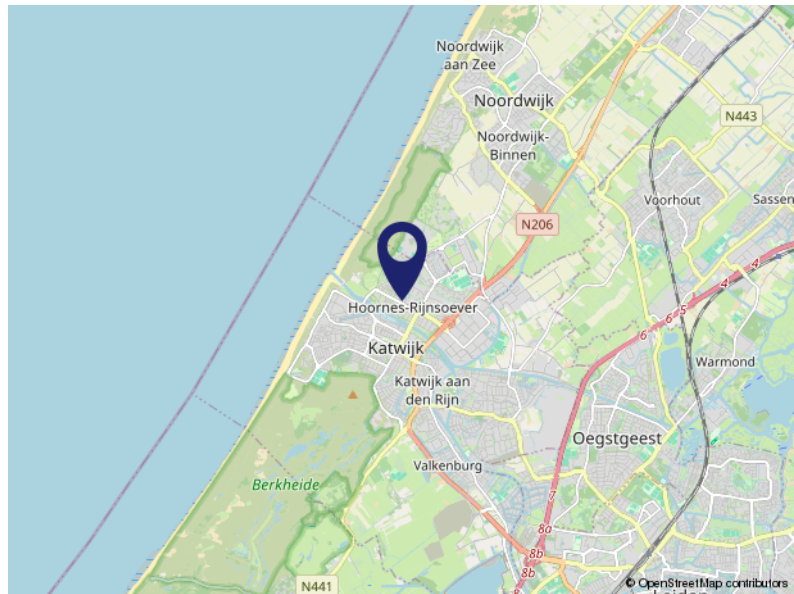
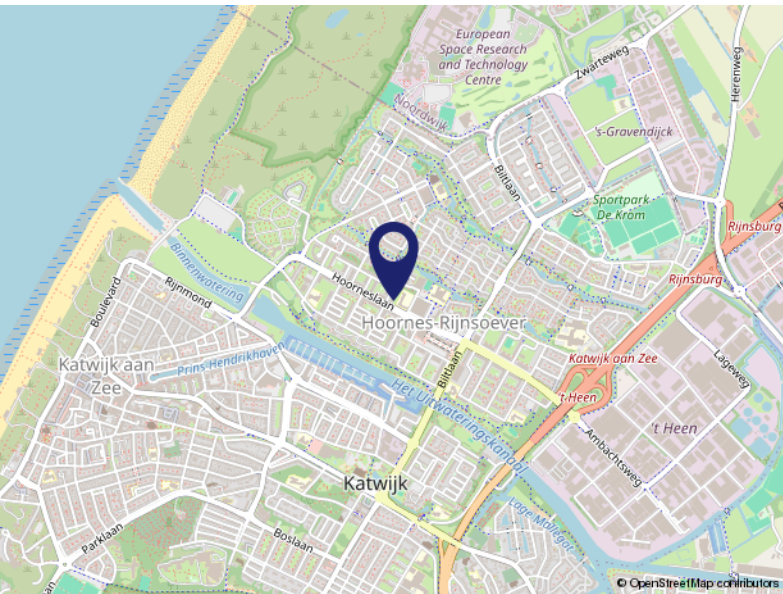
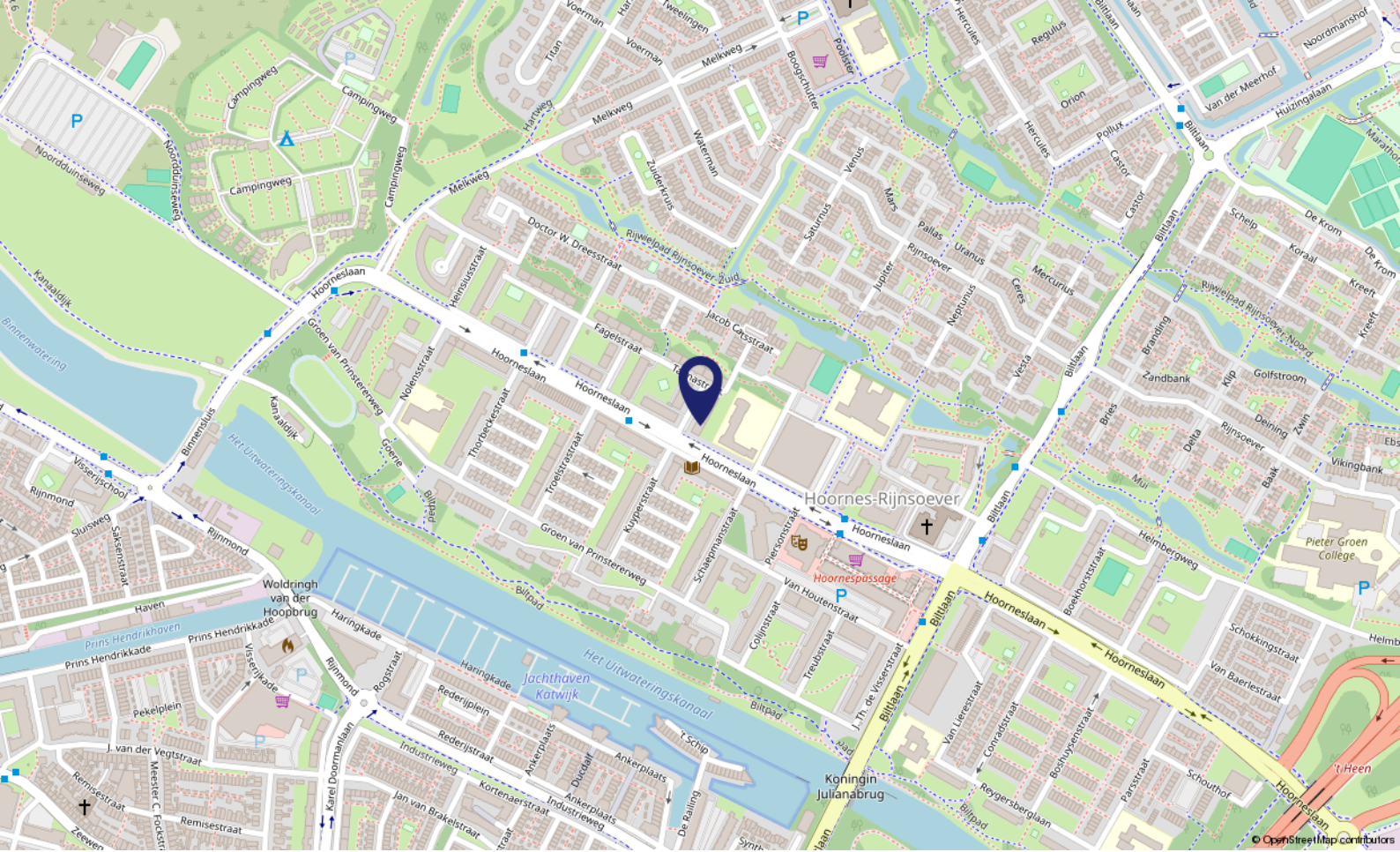
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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

TALMASTRAAT 71  
2221 EM 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 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
<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
Kastje balkon			X	
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens				
Rolluiken/zonwering buiten			X	
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren			X	
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails alle vertrekken			X	
Gordijnen slaapkamers			X	
Rolgordijnen 2 slaapkamers			X	
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen				X
Raamhorren			X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum				X
Parketvloer/laminaat hele huis			X	
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV met toebehoren	X			
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)			X	
Boeken/legplanken			X	
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau			X	
Spiegelwanden			X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoon toestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem			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

LEIT AN DE SINGEL  
HEWWE EEN ARKJE  
S IDEAAL.  
MME JIM NOCH RIS BIJ ONS AN DE SINGE  
AN IN ONS WOANSKIP  
ST ALLEMAAL.

Ronald Kooitje

CERTIFICAAT







*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](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl)

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