



# Te Koop !

Tramstraat 238 KATWIJK AAN ZEE

Vraagprijs € 427.500,- 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 Complex:	2003
Woonoppervlakte:	ca. 96m <sup>2</sup>
Balkon:	ca. 7m <sup>2</sup>
Berging:	ca. 7m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 299m <sup>3</sup>
Meetcertificaat:	NEN 2580 aanwezig
Verwarming via Cv-installatie:	Nefit HR 2016
Aantal kamers:	3, waarvan 2 slaapkamers
Geheel geïsoleerd:	Energie label A
Bijdrage VvE App. + Parkeerplaats:	€ 196,22 + € 50,02 per maand
Aanvaarding:	in overleg

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\*Tramstraat 238, 2225 NL te Katwijk aan Zee\*\*\*

Wilt u comfortabel wonen op loopafstand van het strand, de duinen en het centrum van Katwijk aan Zee? Kom dan kijken op de Tramstraat 238!

Dit ruime (ca. 96m<sup>2</sup>) 3-kamer appartement is gelegen op de 3e woonlaag van appartementen complex 'Constantijn'. De woning is erg netjes afgewerkt, heeft een zonnig balkon op het Zuiden, een eigen berging én een eigen parkeerplaats in de parkeergarage. Kortom een mooi appartement op een ideale locatie.

Interesse? Via ons kantoor kunt u een afspraak plannen. Makelaar Ronald Kooitje neemt graag de tijd om samen met u dit appartement te bezichtigen.

## Indeling

### Begane grond:

Via een afgesloten, gezamenlijke entree is er toegang tot het trappenhuis, de lift en de ondergelegen berging / parkeergarage. Via het intercomsysteem kan er toegang gegeven worden om mensen binnen te laten, wel zo veilig. In de centrale hal zijn ook de postvakken toegankelijk.

### Appartement:

Het appartement is gelegen op de 3e woonlaag en is bereikbaar via de trap of met de lift. Vanuit de lift komt u op de etage met op zeer korte afstand toegang tot het appartement. De meterkast is ook op de etage toegankelijk.

Vanuit de ruime hal is er toegang tot het toilet, de badkamer, 2 slaapkamers en de woonkamer. Beide slaapkamers zijn van goed formaat (ca. 11 m<sup>2</sup> en 17m<sup>2</sup>), beiden voorzien van een vaste kastwand met schuifdeur. De slaapkamers zijn voorzien van een fraaie laminaat vloer.

Het separate toilet is voorzien van een fonteintje. De badkamer is betegeld in lichte kleurstelling met onder andere aanwezig een ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel.

De woonkamer is riant van afmeting (ca. 7.39m x 5.16m) en door de gunstige ligging en de aanwezigheid van voldoende ramen, heerlijk licht. Vanuit de woonkamer is er via een deur toegang tot het balkon.

Het balkon is gesitueerd op het zonnige Zuiden en er is voldoende ruimte voor de opstelling van een 4 persoons zithoek. Door de aanwezigheid van een elektrisch bedienbaar uitval scherm is er ook voldoende schaduw te creëren.

De open-keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. van AEG en Siemens). Onder andere aanwezig zijn; een vaatwasser, een koel/vries combinatie en een inductie kookplaat. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken. In de bijkeuken treft u aan de aansluiting voor de wasmachine / droger, de Mechanische ventilatie en de Cv-installatie. Verder is er hier voldoende ruimte voor de opslag van diverse zaken.

Als eigenaar van een appartement wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VVE). Deze VVE is actief, wordt professioneel beheerd en is financieel gezond. De maandelijkse kosten bedragen € 196,22 voor het Appartement en € 50,02 voor de parkeerplaats.

# Omschrijving

Makelaar Ronald Kooitje over dit appartement:

'Dit complex is gebouwd in 2003 en is dus relatief jong te noemen. Het complex verkeert in zeer goede staat van onderhoud en het appartement zelf is van diverse woongemakken voorzien. Door de aanwezigheid van het Energielabel A kunt u hier genieten van een energie zuinig appartement met bijbehorende lagere energierekening. Door de aanwezigheid van een eigen parkeerplaats in de garage hoeft u niet op zoek naar parkeerplaats. Door de zeer gunstige ligging van de Tramstraat ten opzichte van het centrum en het strand is dit een ideale plek om heerlijk te wonen'

Bijzonderheden:

Bouwjaar Complex: 2003.

Woonoppervlakte: ca. 96m<sup>2</sup>.

Balkon: ca. 7m<sup>2</sup>.

Berging: ca. 7m<sup>2</sup>.

Inhoud: ca. 299m<sup>3</sup>.

NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig.

Cv-Installatie: Nefit HR 2016.

Aantal kamers: 3.

Aantal slaapkamers: 2.

Isolatie: geheel geïsoleerd vanuit de bouw in 2003. Energielabel A.

VVE: Actief. VVE bijdrage: € 196,22 per maand Appartement en € 50,02 per maand Parkeerplaats.

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.

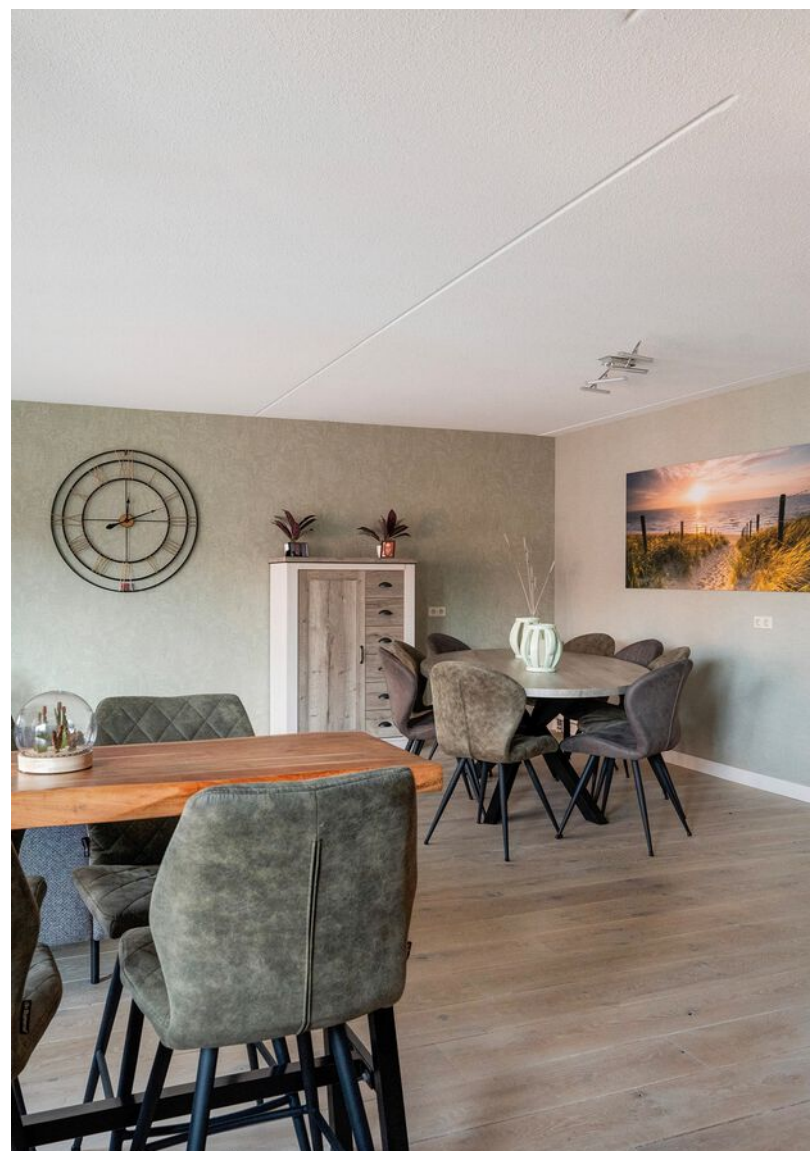
Is dit uw droomhuis en wilt u een bieding uitbrengen? Dat kan! Kooitje Makelaarsdiensten werkt samen met het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars: 'Eerlijk Bieden'.

'Eerlijk Bieden' is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert.

Oplevering: In overleg.

Vraagprijs: € 427.500,- 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.





# Balkon

Via een deur in de woonkamer is het balkon bereikbaar...

Het balkon is gunstig op het zonnige Zuiden gesitueerd...

Er is op het balkon voldoende plaats voor een 4 persoons zithoek...

Door de aanwezigheid van een elektrisch uitvalscherf is er voldoende schaduw te creëren...



# Keuken

De open-keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. van AEG en Siemens)...

Onder andere aanwezig zijn; een vaatwasser, een koel/vries combinatie en een inductie kookplaat...

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken...

In de bijkeuken treft u aan de aansluiting voor de wasmachine / droger, de Mechanische ventilatie en de Cv-installatie...

Verder is er hier voldoende ruimte voor de opslag van diverse zaken...







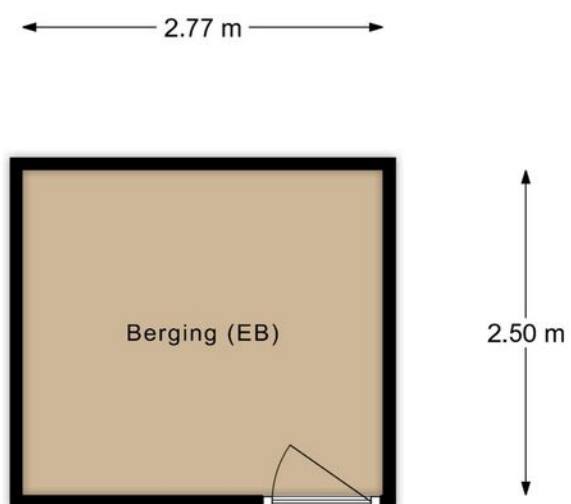


# Plattegrond



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.

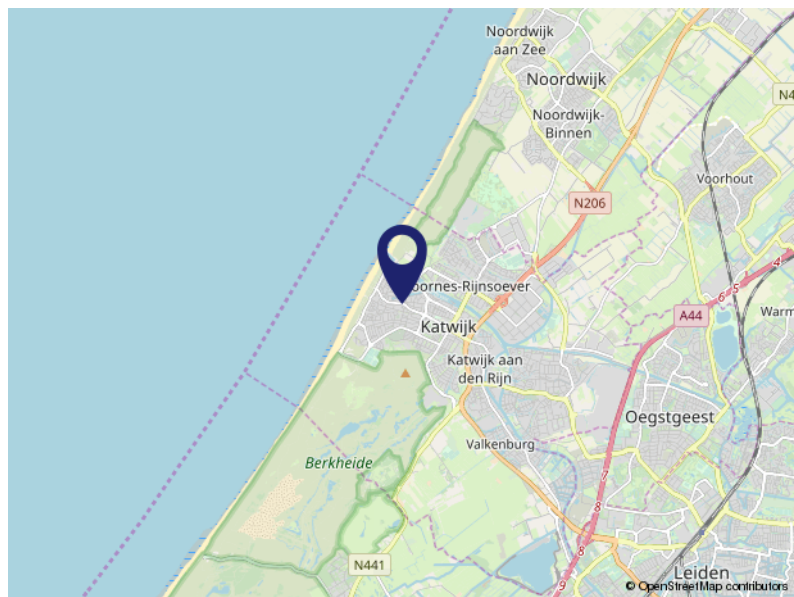
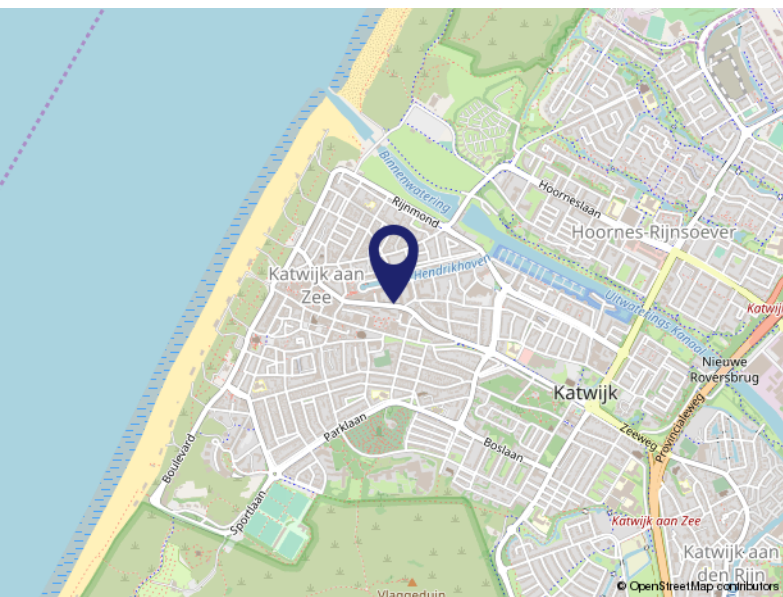
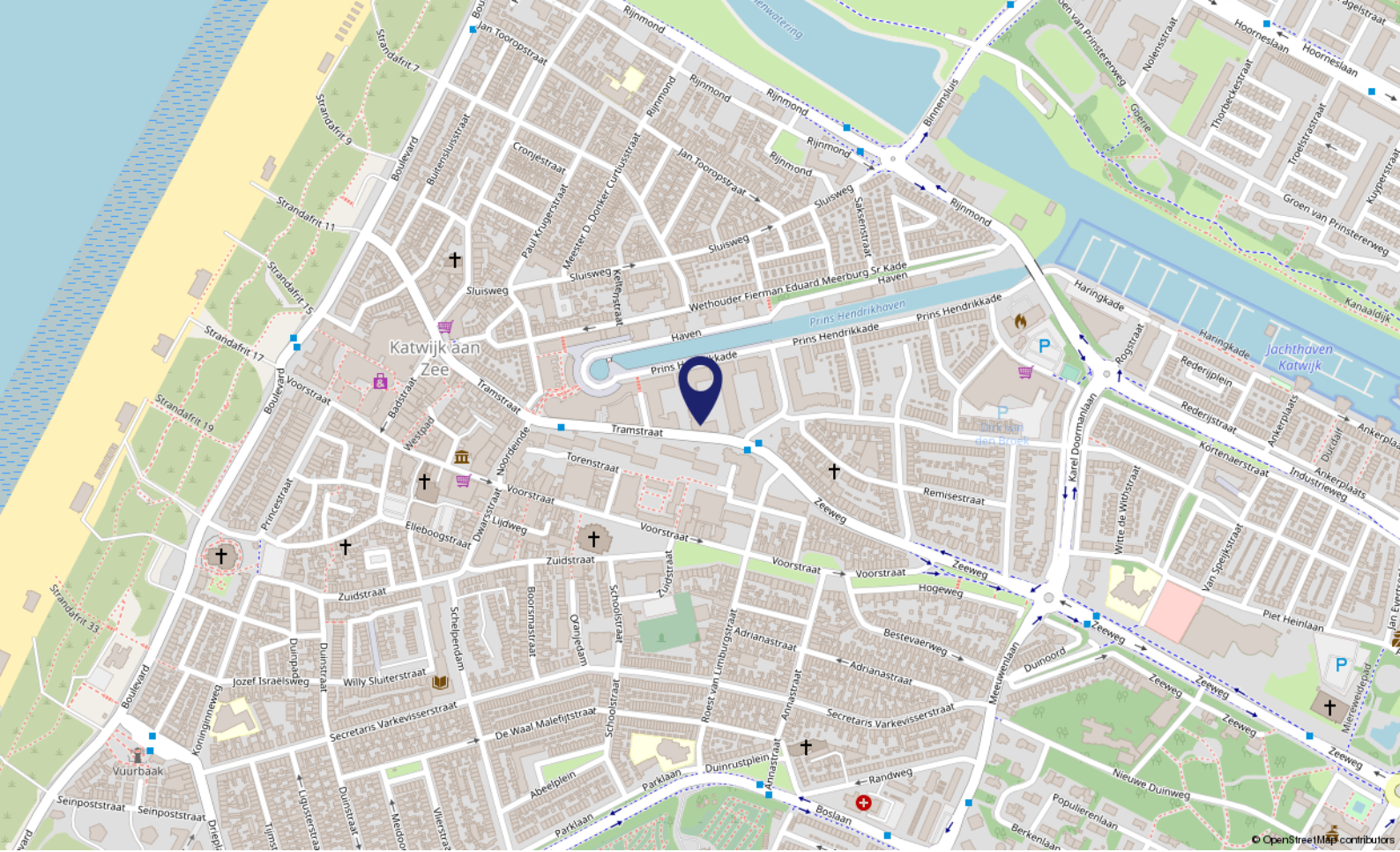
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop hoornes 52



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2300</p> <p>Kadastrale gemeente Katwijk</p> <p>Secctie A</p> <p>Perceel 16758</p> <p>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.</p>	
--	--	--



# Locatie op de kaart

TRAMSTRAAT 238  
2225 NL 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
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				
Screens voorzijde	X			
Zonwering buiten tpv balkon	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails				X
Gordijnen				X
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen				
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking Eikenhouten vloer en laminaat	X			
Plavuizen badkamer, toilet en bijkeuken	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren Nefit HR 2016	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
Mengkraan keuken	X			
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel / kastjes	X			
(Combi)magnetron	X			
Inductie kookplaat	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

# 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 Marinevliegveld 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.



# 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**

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)