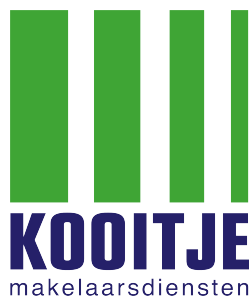




# Te Koop!

Vliet Zuidzijde 14, 2231 GH te RIJNSBURG

Vraagprijs € 675.000,- K.K.



*Voel je thuis!*





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	Ca. 1930
Totale inpandige ruimte:	Ca. 271m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	Ca. 151m <sup>2</sup>
Bedrijfsoppervlakte:	Ca. 120m <sup>2</sup>
Inhoud:	609m <sup>3</sup>
Meetcertificaat:	NEN 2580 aanwezig
Perceeloppervlakte:	210m <sup>2</sup> eigen grond
Energielabel:	F
Bestemming:	Gemengd / Horeca 1
Aanvaarding:	In overleg, kan snel

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\* Vliet Zuidzijde 14, 2231 GH Rijnsburg \*\*\*

Op zoek naar mogelijkheden om te wonen en te ondernemen in Rijnsburg? Kom dan zeker kijken naar dit ruime, karakteristieke pand gelegen aan 'De Vliet' in het centrum van Rijnsburg!

Volop mogelijkheden, want dit object heeft namelijk een gemengde bestemming met een functieaanduiding 'horeca van categorie 1, uitsluitend op de begane grond'. Totaal zijn er op de begane grond en eerste verdieping maar liefst ca. 271m<sup>2</sup> te verdelen.

Zeer aantrekkelijke ligging: Vlietzuidzijde 14 is gelegen in het centrum van Rijnsburg, aan 'De Vliet', nabij diverse winkels, busverbinding, scholen en Winkelcentrum de Hoftuin. Tevens zijn de uitvalswegen N206/A44 Leiden-Noordwijk en Den Haag-Amsterdam op korte afstand gelegen. Verder is het strand en de prachtige Boulevard van Katwijk aan Zee slechts op 15 minuten fietsen bereikbaar.

Interesse? Maak een afspraak en kom kijken! Makelaar Ronald Kooitje maakt graag tijd om dit interessante object met u te bezichtigen.

Onderstaand alvast een korte impressie van wat dit fraaie pand u te bieden heeft.

Begane grond:

Hier treft u ca. 120m<sup>2</sup> bedrijfsruimte / restaurant aan. Casco en naar eigen inzicht en indeling aan te passen en te verdelen. Aan de voorzijde een zeer fraaie, imposante hoofd entree en op ca. het midden de zijentree naar dit bedrijfsgedeelte.

De entree en opgang naar de verdieping (woongedeelte) is achtergelegen bereikbaar. Met op de begane grond ca. 42m<sup>2</sup> onbenoemde ruimte. Deze ruimte is geheel naar eigen inzicht te verdelen en te gebruiken. Te denken valt aan berg- en opslag ruimte. Een andere optie is om het bij het woongedeelte te betrekken.

1e verdieping:

Vanuit deze ruimte is een nieuwe trapopgang aangelegd naar de verdieping. De verdieping is thans in bewoonde, verhuurde staat. Bij verkoop zal het geheel leeg van huur worden opgeleverd. Dit bewoonde, verhuurde gedeelte is nu verdeeld in een aantal ruimtes, waaronder een riante woonkamer met prachtig zicht op 'De Vliet'. Verder zijn er een aantal eenvoudige basis voorzieningen aanwezig. Kijk voor een gedetailleerde indeling van het hele pand op de plattegronden zoals die in onze verdere presentatie aanwezig zijn.

Verder is via een andere trapopgang het achterste gedeelte van het object bereikbaar. Dit gedeelte is nu een onverdeelde ruimte. Naar eigen inzicht kan hier woonruimte worden gemaakt, maar er is ook een vergunning aanwezig om hier een prachtig dakterras van maar liefste ca. 32m<sup>2</sup> te creëren!

Dakterras:

Er is een vergunning aanwezig die u de mogelijkheid geeft om een fantastisch dakterras te creëren van maar liefst ca. 32m<sup>2</sup>.

Bijzonderheden:

Bouwjaar: ca. 1930. Totale netto inpandige ruimte: 271m<sup>2</sup> (bruto ca. 290m<sup>2</sup>). Woonoppervlakte: ca. 151m<sup>2</sup>. Bedrijfsoppervlakte: ca. 120m<sup>2</sup>. Inhoud: ca. 609m<sup>3</sup>. NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig. Perceeloppervlakte: 210m<sup>2</sup> eigen grond. Definitief Energielabel: F. Bestemming: Gemengd / Horeca 1 op de begane grond. Concept akte van splitsing is op aanvraag ter inzage beschikbaar. Vergunning dakterras aanwezig. 'De Vliet' is met een sloep bereikbaar (beperkte doorvaarhoogte), op- en afstap plaats. Wij bieden het te verkopen object in de huidige staat te koop aan. 'As is, where is'.

Voor verdere informatie en exacte gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Katwijk.

# Omschrijving

Kijk ook op de website van het Omgevingsloket voor meer informatie over dit adres: Vliet Zuidzijde 14, Rijnsburg of neem contact op met ons kantoor. Makelaar Ronald Kooitje informeert u graag nader over de laatste stand van zaken.

## Zekerheidstelling:

Koper dient na schriftelijke acceptatie van het voorstel een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom bij de door koper aan te wijzen notaris.

## Aanvaarding:

In overleg, bij voorkeur snel.

## Parkeervoorzieningen:

Parkeren is mogelijk op parkeergelegenheid in de directe omgeving / centrum Rijnsburg.

## Energielabel:

Dit onroerend goed, Vliet Zuidzijde 14 beschikt over energielabel F.

## As is, where is:

Dit object aan de Vliet Zuidzijde 14 zal worden verkocht en geleverd "as is, where is", dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot (installatie) technische, bouwkundige, juridische, milieukundige (inclusief bodem, grondwater, tanks en asbest), feitelijk gebruik en/of commerciële aspecten van het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de "as is, where is" koop en levering.

## Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat het object aan de Vliet Zuidzijde 14 bijna 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de huidige nieuwbouw. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule:

Gezien de ouderdom (bijna 10 jaar) van de opstallen kunnen er asbesthoudende stoffen / materialen in de onroerende zaak aanwezig zijn. In het geval deze aanwezig zijn en worden verwijderd, dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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: € 675.000,- KK

Deze verkoopinformatie van dit object is met uiterste zorg samen gesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Ten aanzien van eventuele foutieve vermeldingen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.













# Ruimte...

Op de Vliet Zuidzijde heeft u alle ruimte om te wonen en te ondernemen...

Met maar liefst ca. 271 m<sup>2</sup> oppervlakte te verdelen is het geheel aan u hoe u hier wonen en werken gaat combineren...

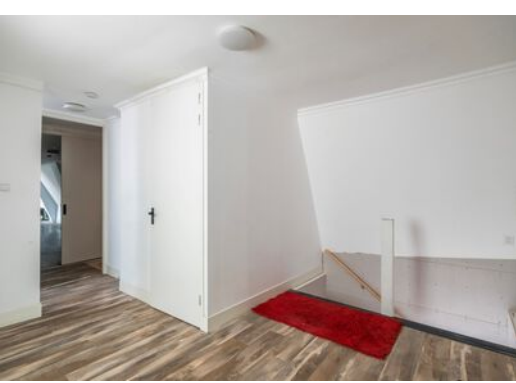
Deze prachtige locatie aan 'De Vliet, midden in het centrum van Rijnsburg, is absoluut de moiete waarde om te overwegen...

Kom kijken!  
Wij informeren u graag nader!









# Mogelijkheden...

Op zoek naar mogelijkheden om te wonen en te ondernemen in Rijnsburg? Kom dan zeker kijken naar dit ruime, karakteristieke pand gelegen aan 'De Vliet' in het centrum van Rijnsburg!

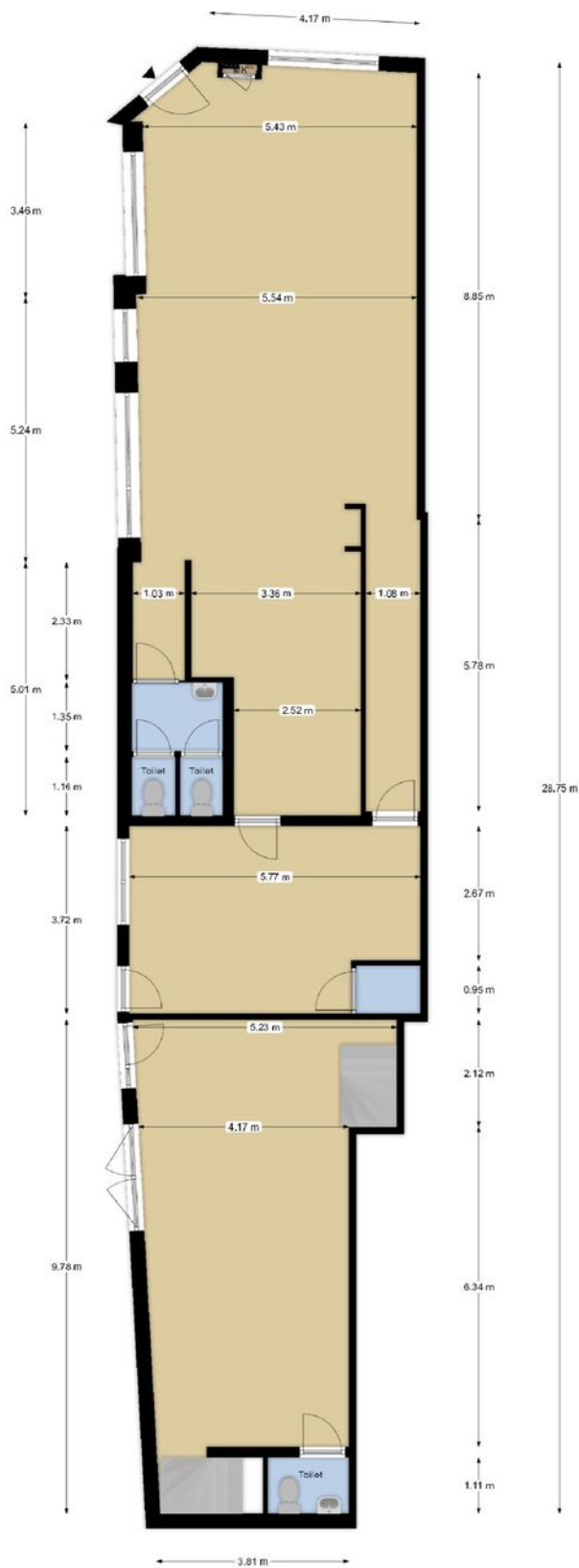
Volop mogelijkheden, want dit object heeft namelijk een gemengde bestemming met een functieaanduiding 'horeca van categorie 1, uitsluitend op de begane grond'. Totaal zijn er op de begane grond en eerste verdieping maar liefst ca. 271m<sup>2</sup> te verdelen.







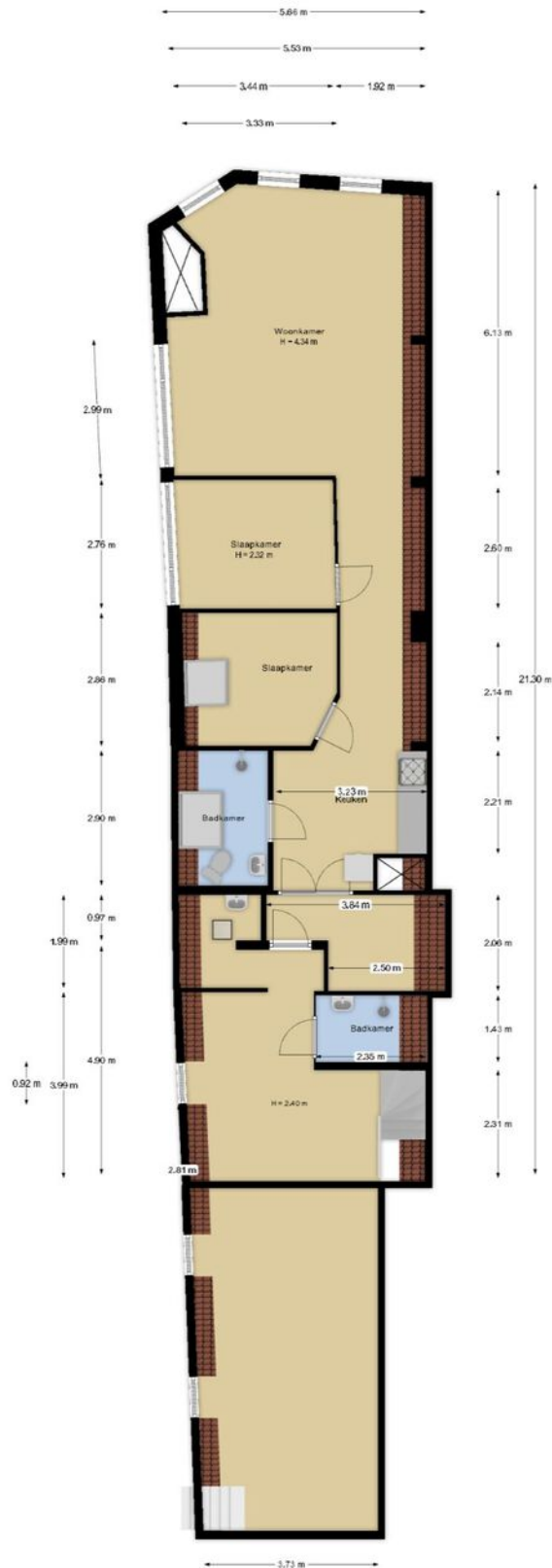
# Plattegrond



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



# Plattegrond



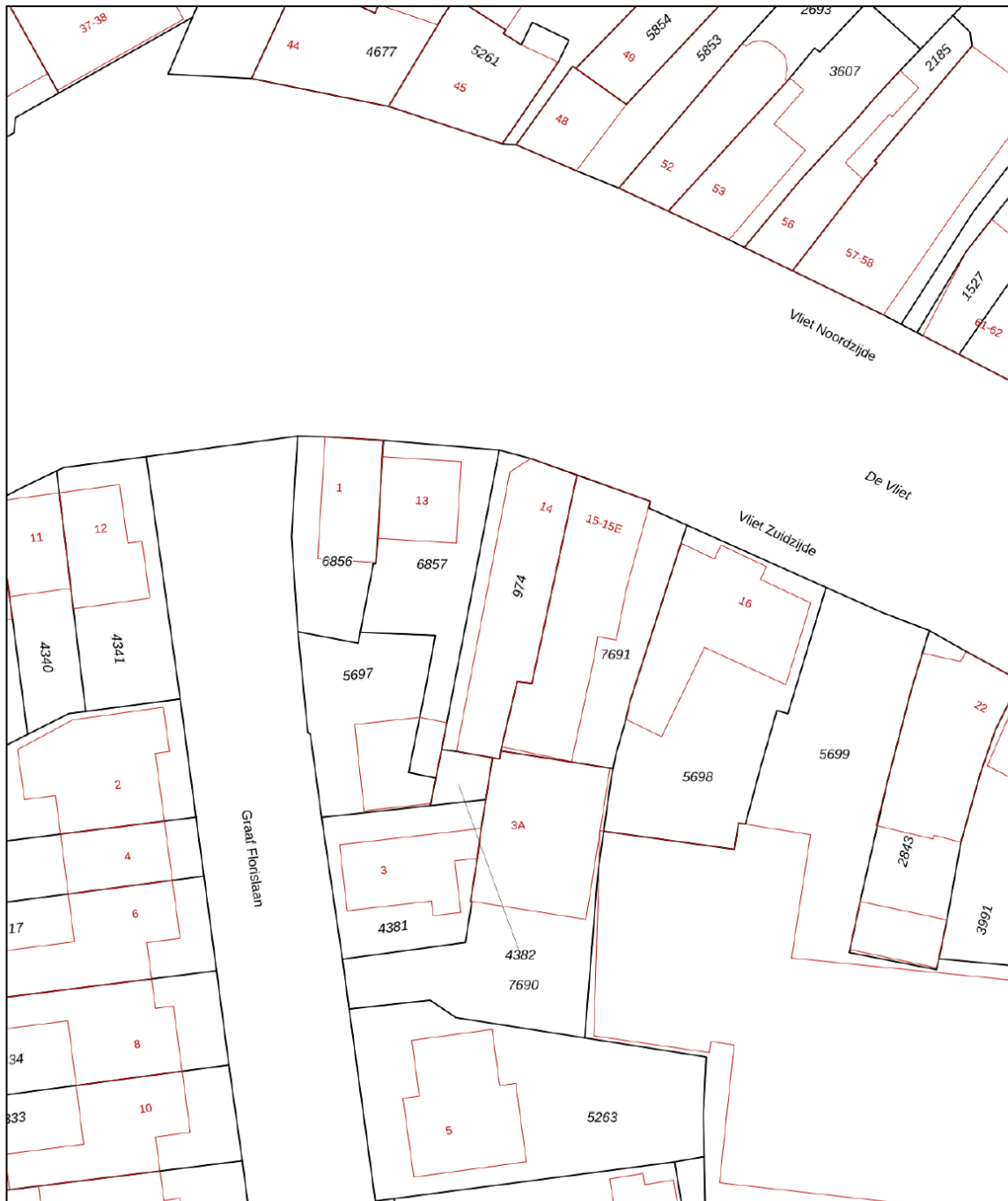
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vliet ZZ 14 RK

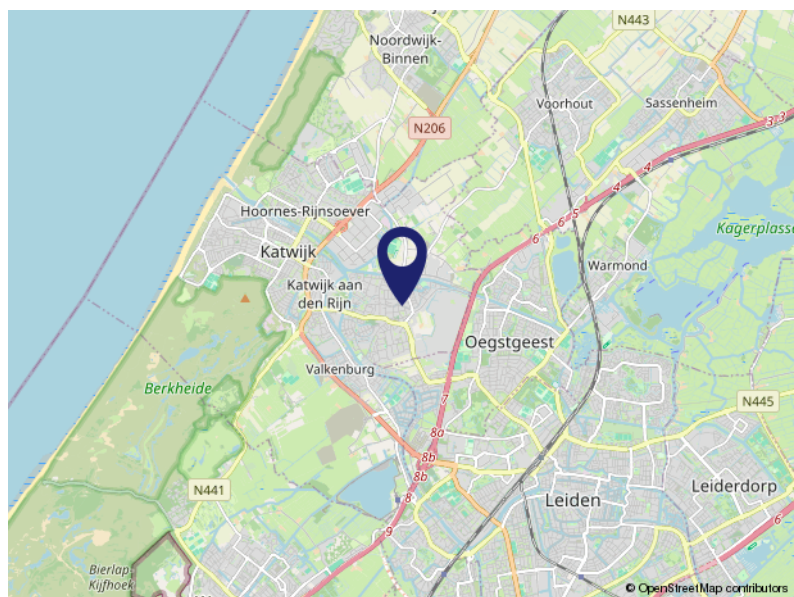
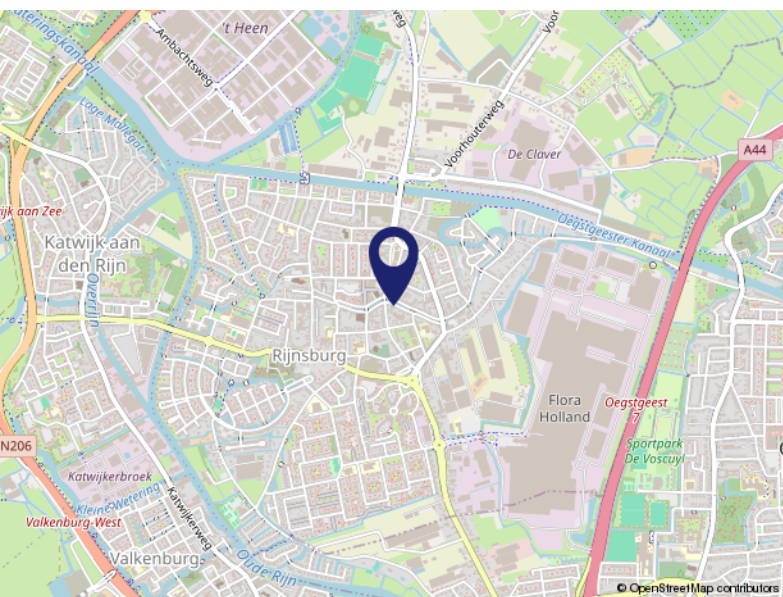
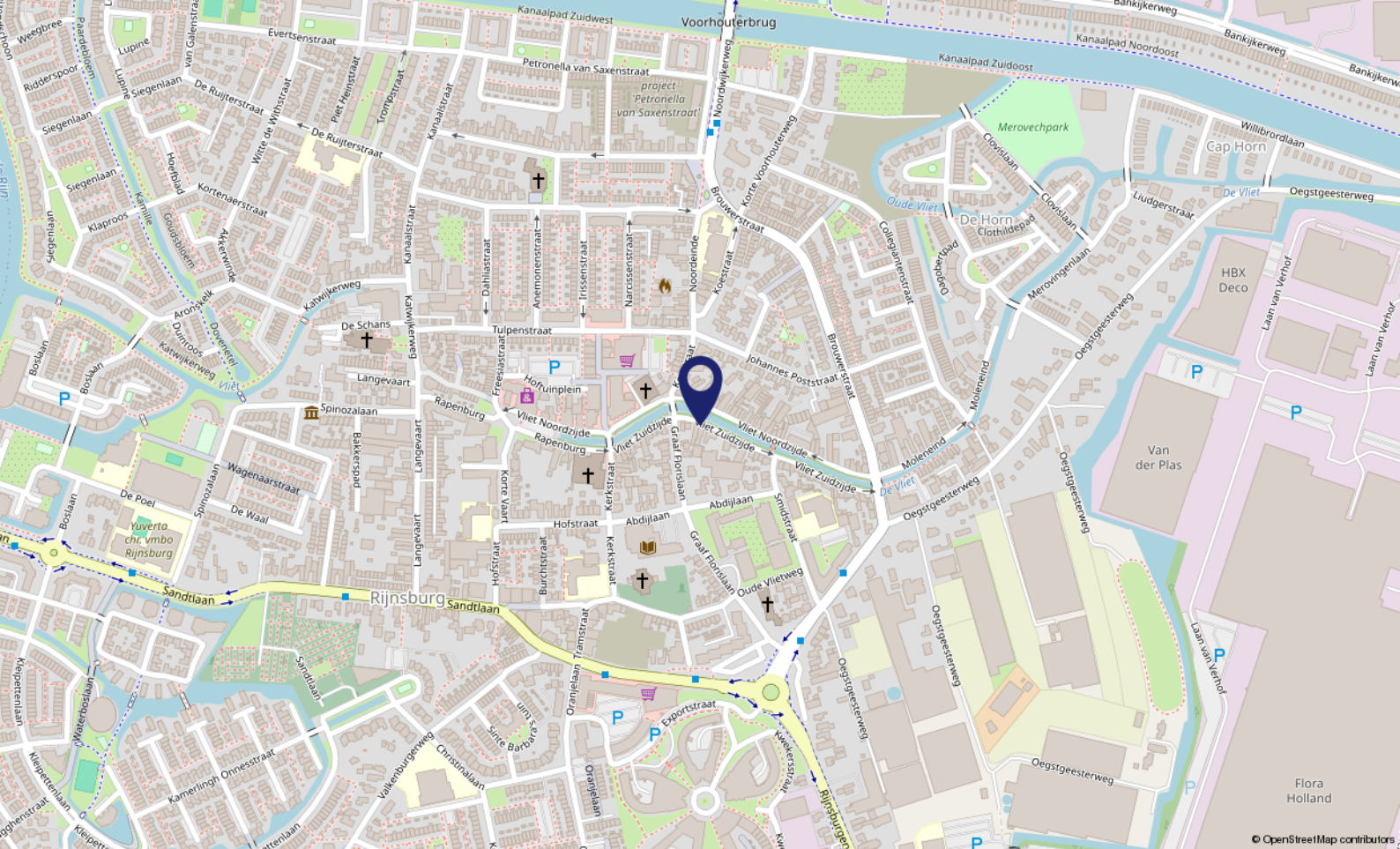


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rijnburg	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 974	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 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

VLIET ZUIDZIJDE 14  
2231 GH 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!*







*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)