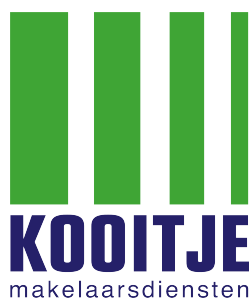




Te Koop !

RIJNSBURG, Dubbelebuurt 4

Vraagprijs € 395.000,- K.K.



Voel je thuis!

T. 071 - 301 5748 | E. info@kooitjemakelaarsdiensten.nl | W. www.kooitje.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1986
Woonoppervlakte:	ca. 95m ²
Inhoud:	ca. 312m ³
Perceeloppervlakte:	140m ²
Berging:	ca. 6m ²
Verwarming:	HR Nefit ca. 2020
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Isolatie:	Volledig geïsoleerd. A-Label
Zonnepanelen:	14
Aanvaarding:	In overleg

Omschrijving

Te Koop! *** Dubbele Buurt 4, 2231 GL te Rijnsburg ***

Hier kunt u zo in!

Deze gemoderniseerde, goed onderhouden, 4-kamer eengezinswoning (ca. 312m³ / 95m² woonoppervlakte) staat in de gezellige Dubbelebuurt, aan de rand van het centrum van Rijnsburg. Dit huis beschikt over o.a. 3 slaapkamers (met een mogelijkheid voor een extra 4e slaapkamer op de 2e verdieping) , een achtertuin van ca. 19 meter diep en een vrijstaande stenenberging.

Aan de Dubbelebuurt woont u aan een autovrije straat aan de rand van het karakteristieke centrum van Rijnsburg. Achter de woning is een leuk speeltuintje gelegen en vanuit huis wandelt u zo naar de winkels van 'De Hoftuin'. Tevens zijn er in Rijnsburg meerdere scholen, sportverenigingen en is er een prima busverbinding naar omliggende dorpen en steden. De uitvalwegen naar de A4, A44 en N206 zijn makkelijk bereikbaar en op ca. 20 minuten fietsen bereikt u het strand van Katwijk aan Zee of het historische centrum van Leiden

Interesse in deze leuke woning? Maak een afspraak en kom kijken!

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal, uitgebreide meterkast. Royale woonkamer met o.a. een prachtige, keramische vloer en comfortabele vloerverwarming. In de woonkamer is voldoende ruimte voor een lekker zitgedeelte en is er ruim plaats voor een gezellige eethoek. Centraal een hal met trapopgang en een modern toilet met fonteintje. Via de openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar. De keuken is modern en voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. een koel/vries combinatie, Quooker, een vaatwasser, combi-oven en een Bosch inductie kookplaat. Verder is de keuken opgesteld in een praktische hoekopstelling en heeft het aanrechtblad een goede werkhoogte. Via een deur is de achtertuin bereikbaar.

1e verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde zijn 2 goed formaat (ca. 13m² en 7m²) slaapkamers gesitueerd, waarvan de hoofdslaapkamer voorzien is van een mooie kastwand. Door de aanwezige dakkapel aan de achterzijde zijn zowel de 3e slaapkamer en de badkamer ook lekker ruim. De badkamer is voorzien van wit/grijze betegeling, een verlaagd plafond met inbouwspots, een wastafelmeubel, een 2e toilet, designradiator en een heerlijke inlopdouche.

2e verdieping:

deze verdieping is nog onverdeeld, hier treft u op dit moment aan de aansluiting voor wasmachine / droger, de PV-Omvormer, de Cv-installatie en de Mechanische ventilatie. Door de aanwezigheid van een 'Velux' kantelraam en een kleine dakkapel is er voldoende daglicht aanwezig. Met het plaatsen van een wand is op eenvoudige manier een 4e (slaap) kamer te realiseren.

Tuin:

De achtertuin is modern betegeld, biedt veel privacy en is maar liefst 19 meter diep! Gesitueerd op het Noorden, maar door de diepte is er ruim voldoende zon / schaduw te vinden. De berging is van steen en voorzien van elektra. Er is een achterom aanwezig.

Omschrijving

Bijzonderheden:

Op de begane grond is de achtergevel volledig v.z.v. kunststof kozijnen (HR++ glas). De voordeur en het voorkozijn zijn van hout. Op de 1e verdieping zijn alle kozijnen van kunststof, net als de dakkapel (HR++ glas). Op de 2e verdieping is de het kozijn aan de voorzijde van kunststof.

Op de voor- en achterzijde van het dak zijn totaal 14 PV-zonnepanelen aanwezig. Rolluik (elektrisch) / buitenzonwering voorgevel aanwezig.

Op de Freesiastraat (t.p.v. voormalige Fietsenwinkel van De Grim) is een start gemaakt met de nieuwbouw van 6 appartementen. Voldoende parkeergelegenheid rondom. Speeltuintje vlakbij. Winkels van 'De Hoftuin' vlakbij.

Bouwjaar: ca. 1986.

Woonoppervlakte: ca. 95m².

Perceeloppervlakte: 140m².

Inhoud: ca. 312m³.

Berging: ca. 6m².

Cv installatie: Nefit HR 2020.

Aantal kamers: 4.

Aantal slaapkamers: 3 (mogelijk 4).

Isolatie: Geheel geïsoleerd. Energielabel A. Comfortabel wonen.

Oplevering: In overleg.

Vraagprijs: € 395.000,- KK

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'.

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

Modern afgewerkte, royale woonkamer met voldoende plek voor een zit- en eetgedeelte...

Via de openslaande deuren bereikt u de achtertuin...

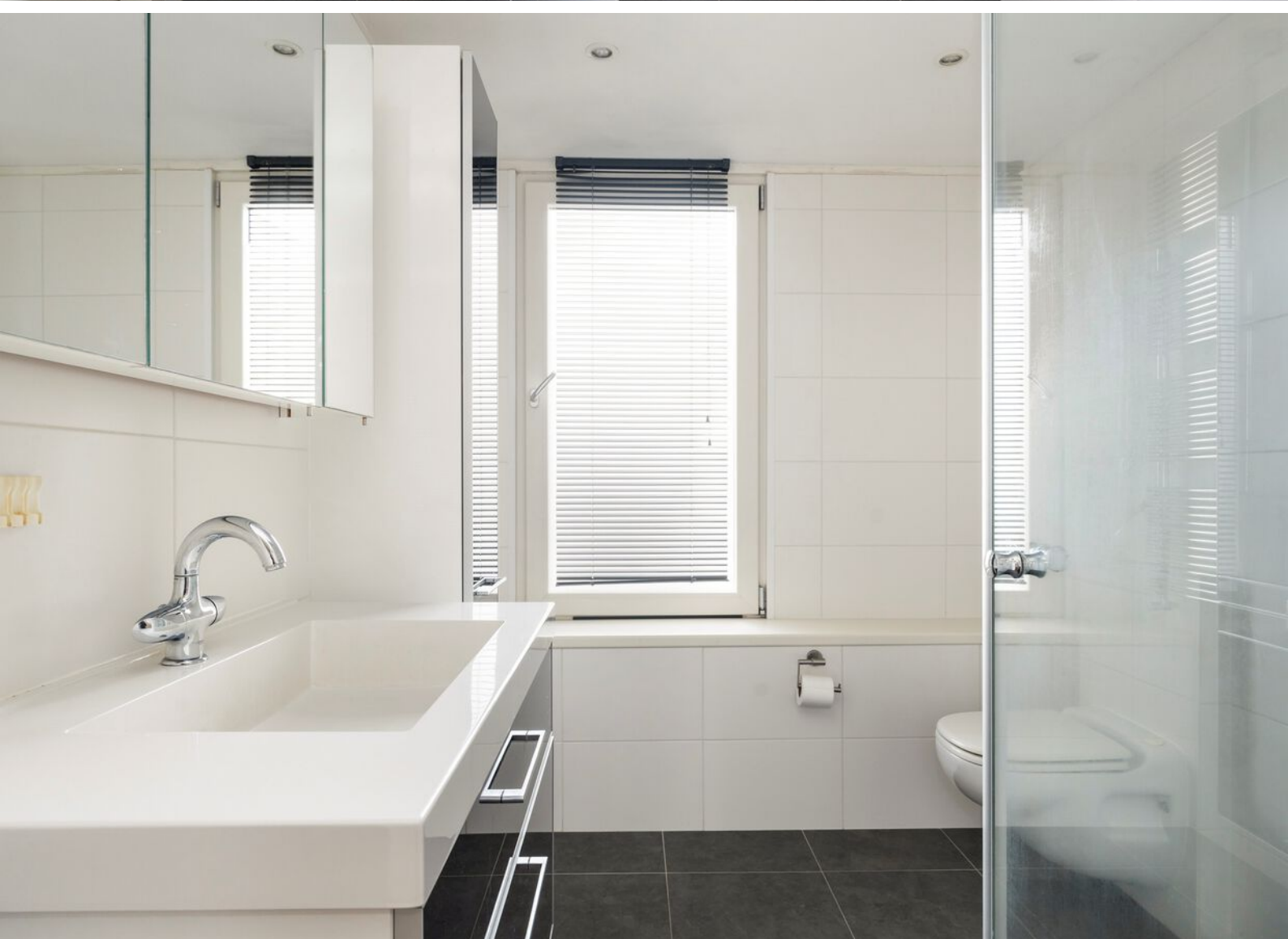




Keuken

De keuken is zeer recent geheel vernieuwd en van alle gemakken voorzien...

Via een deur is de achtertuin bereikbaar...







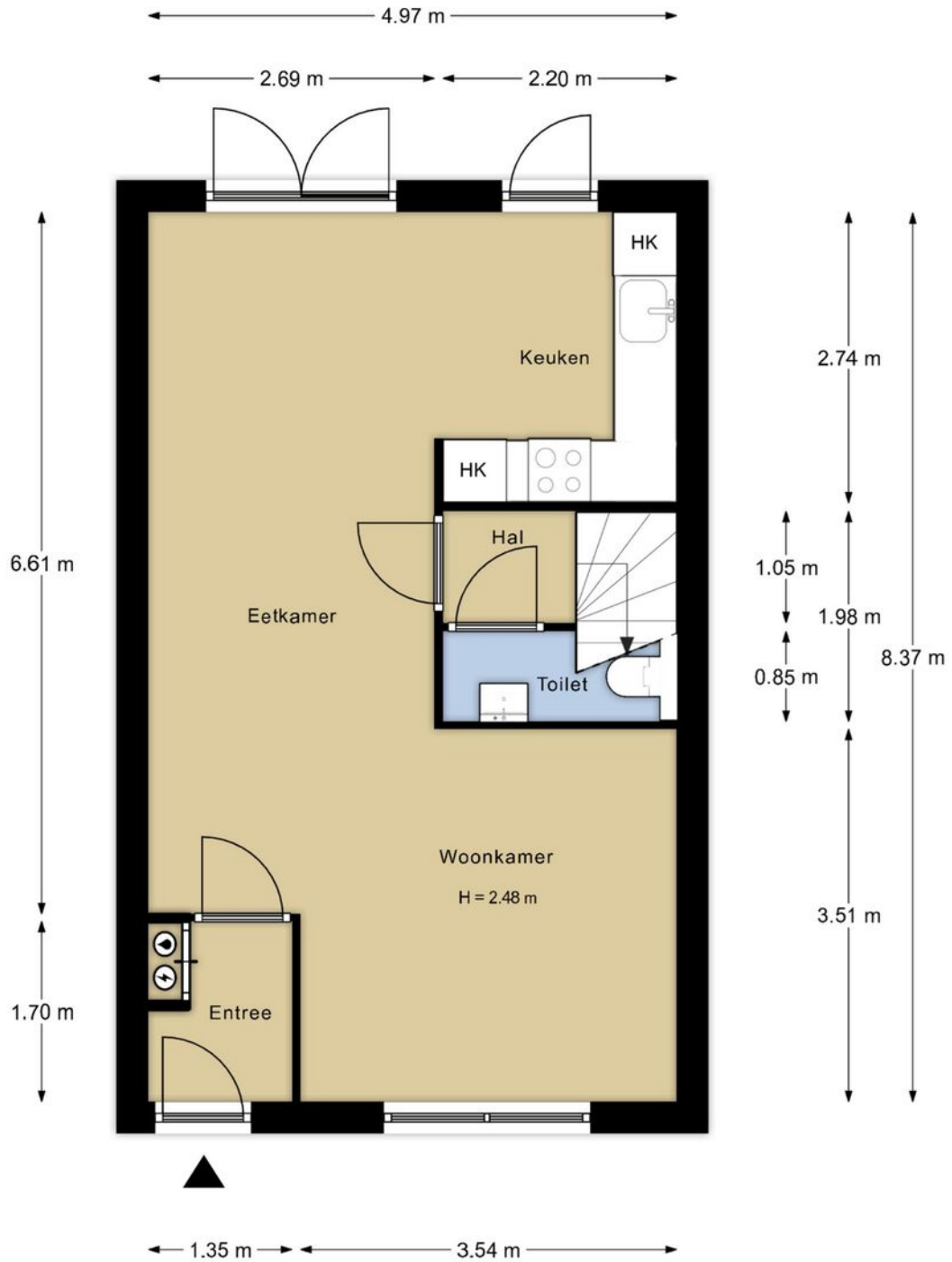


De achtertuin is maar liefst 19 meter diep, modern betegeld, er is een vrijstaande stenen berging aanwezig en een achterom...

Doordat de nieuwbouw werkzaamheden nog niet gereed zijn is de achtergevel van de nieuwbouw nog niet af, maar een en ander zal geheel naar afspraak keurig en netjes worden opgeleverd...

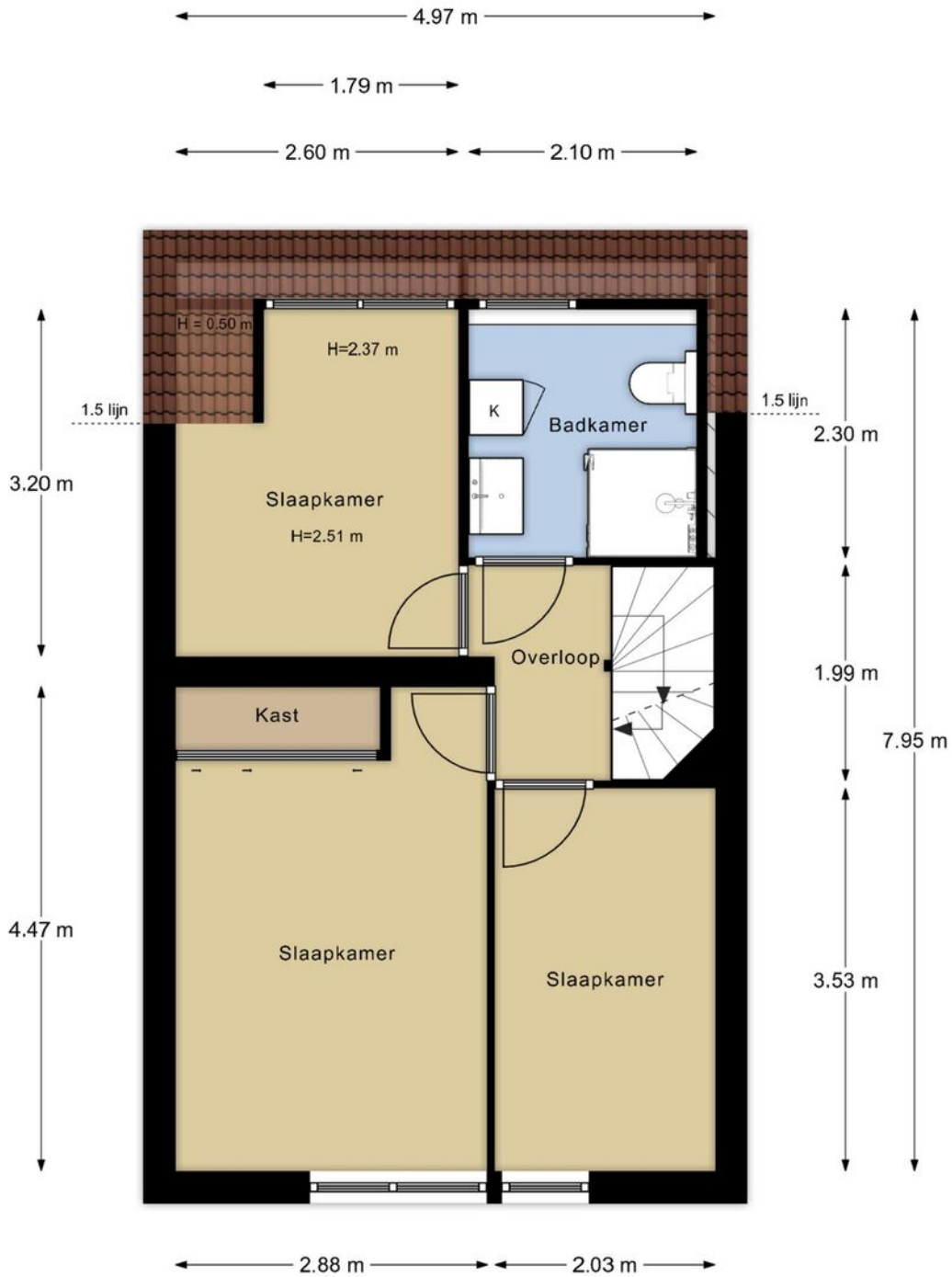
Door de diepte van de tuin is er altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden...

Plattegrond



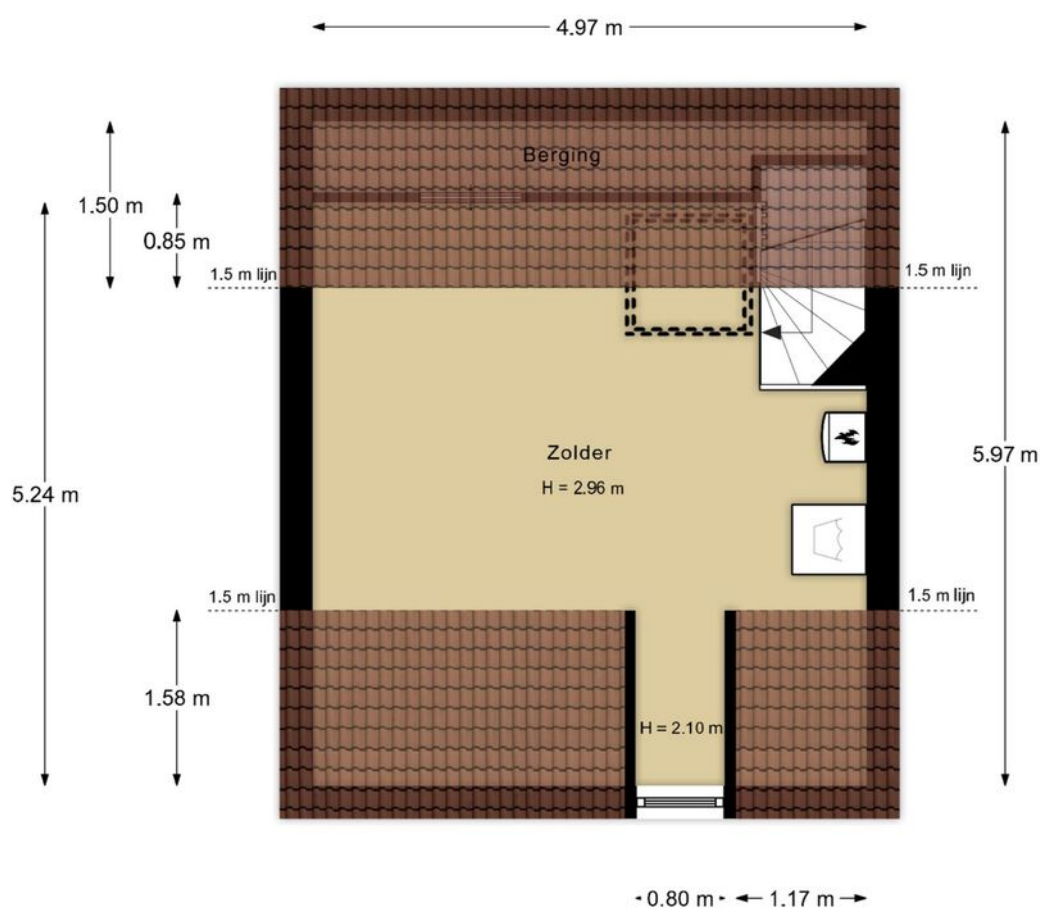
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



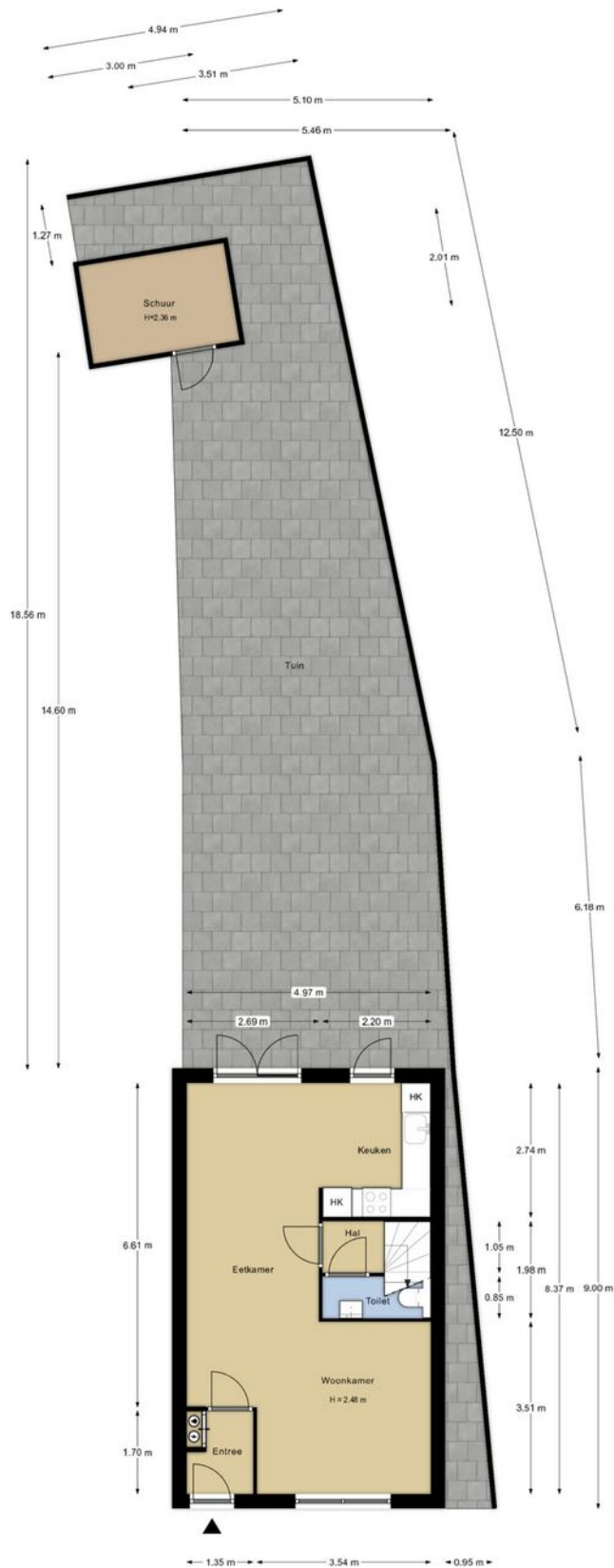
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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


Plattegrond



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

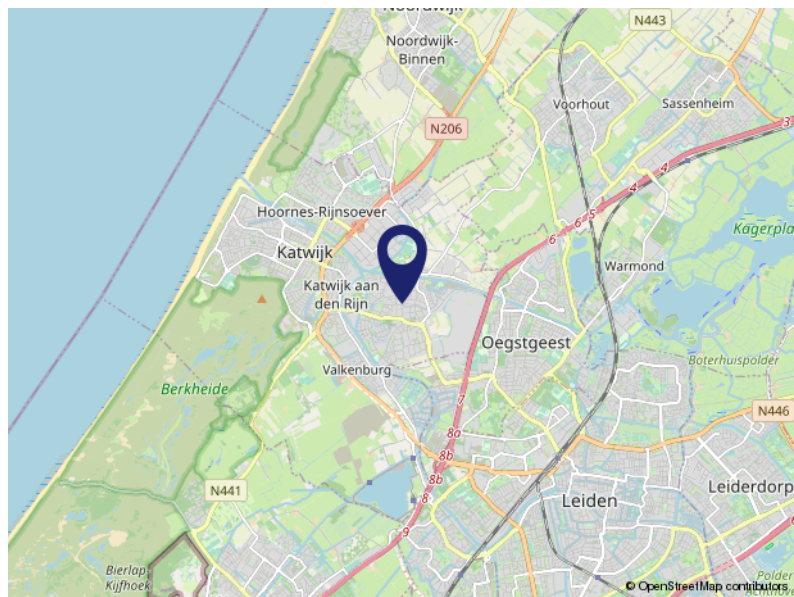
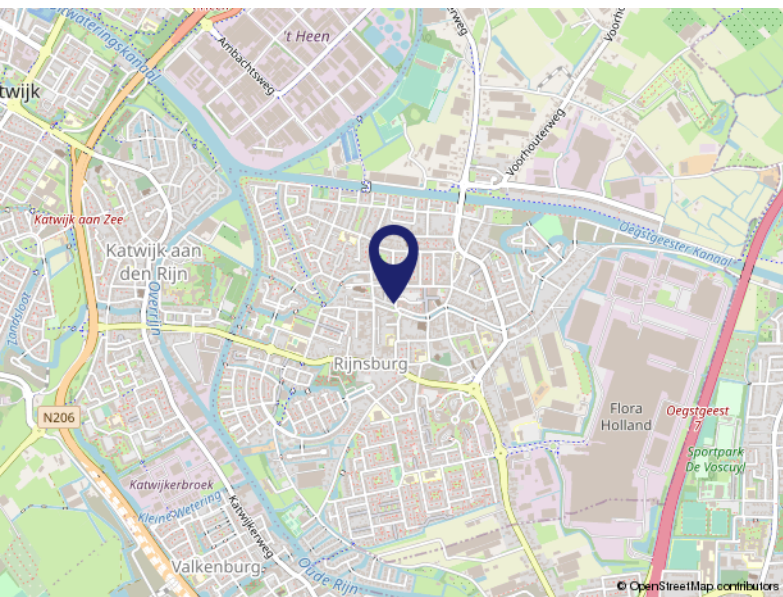
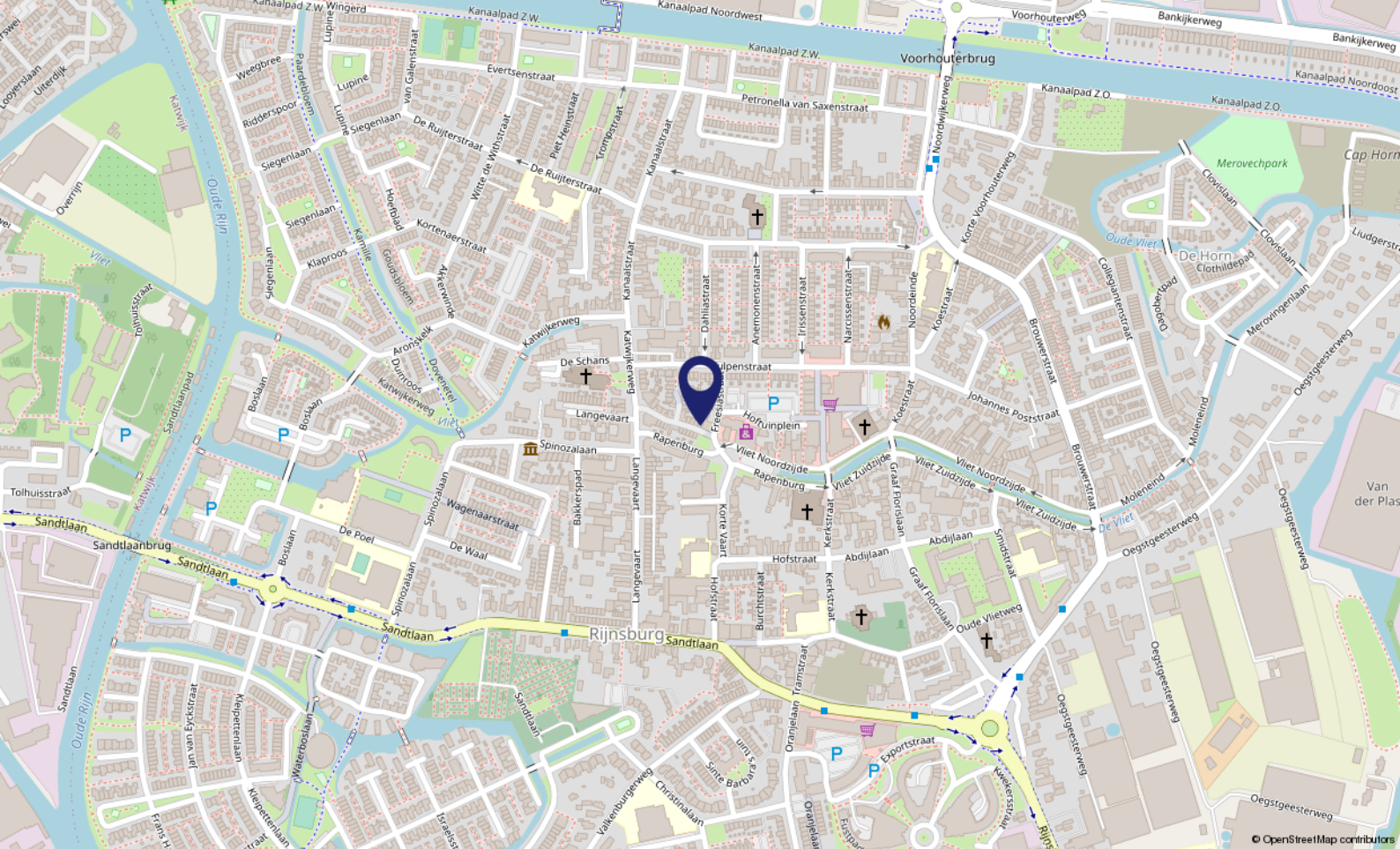
Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rijnsburg	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5591	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2022
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

DUBBELEBUURT 4
2231 GL 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 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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten	X			
Screens 1e etage voorzijde	X			
Rolluiken/zonwering begane grond voorzijde	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails 1e etage	X			
Gordijnen 1e etage	X			
Rolgordijnen 2e etage	X			
Vitrages 1e etage	X			
Jaloezieën 1e etage	X			
Plissé gordijnen begane grond			X	
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum 1e etage	X			
Parketvloer/laminaat 1e en 2e etage	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
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
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Stellingkasten zolder		X		
Sanitaire voorzieningen				
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
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
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 prijzen altijd inclusief BTW



VBO Makelaar Kooitje Makelaarsdiensten

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk ZH

T: 071 - 301 5748 • F: 071 - 572 4066

E: info@kooitjemakelaarsdiensten.nl

W: www.kooitje.nl