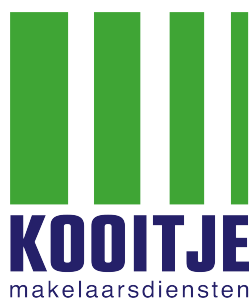




Te Koop!

Esdoornlaan 30 Rijnsburg

Vraagprijs € 489.000,- K.K.



Voel je thuis!



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1972
Woonoppervlakte:	ca. 124m ²
Inhoud:	ca. 453m ³
Bergin:	ca. 8m ²
Perceeloppervlakte:	132m ²
Meetcertificaat:	NEN 2580 aanwezig
Energielabel:	Definitief C
Verwarming:	Nefit Eonline HR
Aantal kamers:	5, waarvan 4 slaapkamers
Aanvaarding:	In Overleg

Omschrijving

Te Koop! *** Esdoornlaan 30, 2231 XS te Rijnsburg ***

Welkom in deze gemoderniseerde, goed onderhouden 5-kamer tussenwoning, gelegen in een rustige straat in de gewilde woonwijk 'Frederiksoord' te Rijnsburg, gemeente Katwijk ZH. Met het strand van Katwijk aan Zee en het historische centrum/centraal station van Leiden in de nabije omgeving, biedt deze woning u niet alleen comfortabel wonen maar ook een uitstekende bereikbaarheid.

Interesse? Maak een afspraak en kom kijken! Makelaar Ronald Kooitje vertelt u graag meer over deze eengezinswoning in Rijnsburg.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin betreedt u de woning en komt u in de hal met uitgebreide meterkast, garderobekast, en trap. Het vrij hangende toilet met fontein bevindt zich hier ook. De ruime, lichte woonkamer met open keuken is voorzien van een fraaie laminaatvloer, gestuukte muren/plafond, en een handige trapkast. De moderne keuken in hoekopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur en geeft toegang tot de achtertuin. Aan de achtergevel is een veranda/overkapping aangebouwd.

1e verdieping:

De overloop leidt naar 3 zeer net afgewerkte en goed formaat slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer is o.a. uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, handdoekradiator, inloopdouche met regendouche, en een 2e toilet.

2e verdieping:

De ruime 2e verdieping herbergt de 4e slaapkamer met veel lichtinval. Hier bevinden zich tevens de CV-opstelling en de wasmachine/droger aansluiting, evenals voldoende praktische bergruimte.

Tuin:

De net aangelegde voortuin is op het zuiden gelegen, terwijl de achtertuin met achterom op het noorden is gesitueerd. In de achtertuin bevindt zich een aangebouwde stenen berging van ca. 8m² met elektra. Via de poortdeur is er een achterom. Groot pluspunt van de achtertuin is dat er voldoende ruimte is voor een BBQ/Buitenkeuken of een speelplek voor de kinderen. Ook is er nog een heerlijke veranda / overkapping waar u lekker kunt zitten en relaxen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: ca. 1972
- Woonoppervlakte: ca. 124m²
- Veranda/overkapping: ca. 8m²
- Aangebouwde stenen berging: ca. 8m²
- Inhoud: ca. 453m³
- Perceeloppervlakte: 132m²
- NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig
- Cv-installatie: Nefit Ecoline HR ca. 2008
- Aantal kamers: 5, waarvan 4 slaapkamers
- Isolatie: Goed geïsoleerd
- Energielabel: C
- Vrij parkeren in de buurt
- Kindvriendelijke buurt: Frederiksoord-Zuid
- Rolluiken aan de voorgevel / achtergevel op de 1e verdieping
- Uitvalscherp aan de voorgevel op de begane grond
- Optioneel: ca. 14 zonnepanelen mogelijk te plaatsen aan de voorzijde (Zuid)

Omschrijving

Alles weten over het huis dat u gaat bezichtigen? Kooitje Makelaarsdiensten gebruikt het 'Woondossier'. Elke kijker ontvangt voorafgaand aan de geplande bezichtiging het digitale 'Woondossier' van deze woning.

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

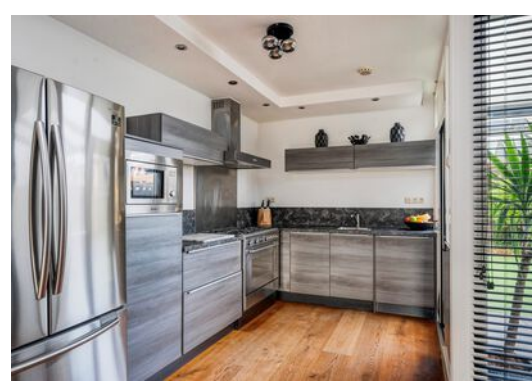
Oplevering: In overleg

Vraagprijs: € 489.000,- 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.







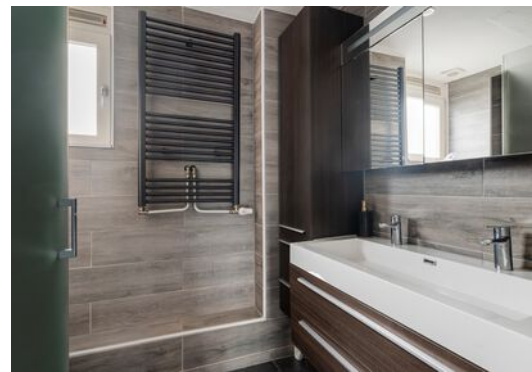
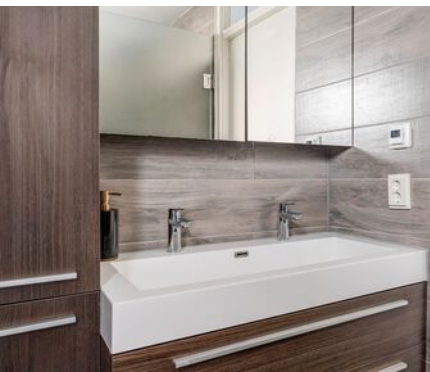
Keuken...

De keuken is modern en voorzien van diverse inbouwapparatuur...

O.a. aanwezig zijn een koel/vries combinatie, een vaatwasser, een magnetron en een zeer fraai 5-pits 'Smeg' gas-kooktoestel met oven...

Opgesteld in een praktische hoek-opstelling met veel werkblad en zicht op de overkapping / achtertuin...





Sanitair...

Het moderne toilet op de begane grond bevindt in de hal, is vrijhangend en voorzien van een fonteintje....

De badkamer is modern betegeld, voorzien van o.a. een fraai dubbel wastafel meubel, een ruime inloop douche en een 2e toilet...





Achtertuint met veranda...

Vanuit de keuken is de veranda / overkapping bereikbaar...

Hier kunt u heerlijk tot rust komen en relaxen...

De achtertuin is op het Noorden gesitueerd, heeft een achterom en biedt u voldoende privacy...

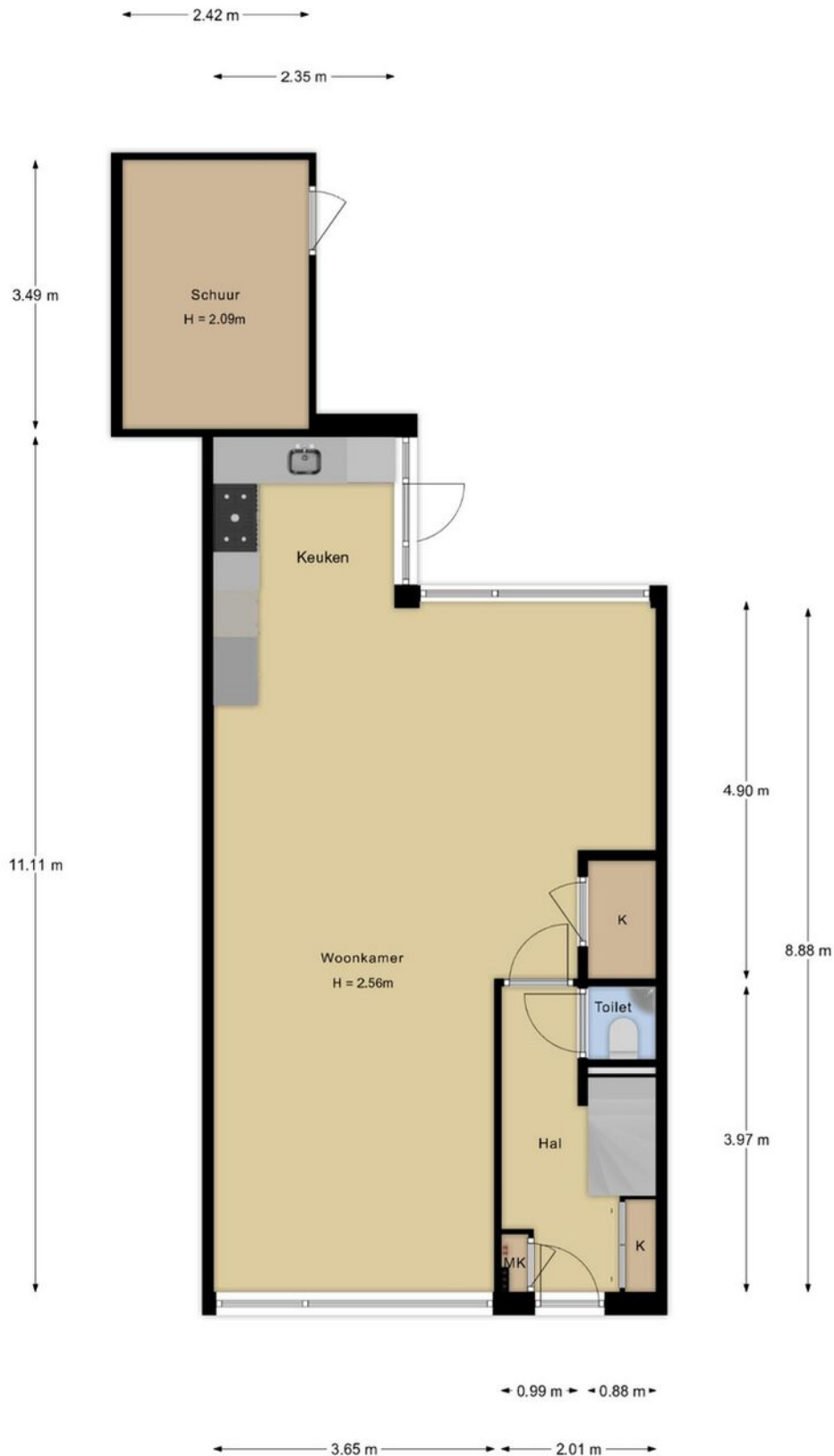
Tevens is er voldoende ruimte voor een speeltoestel of buitenkeuken / BBQ...

Situatie tekening



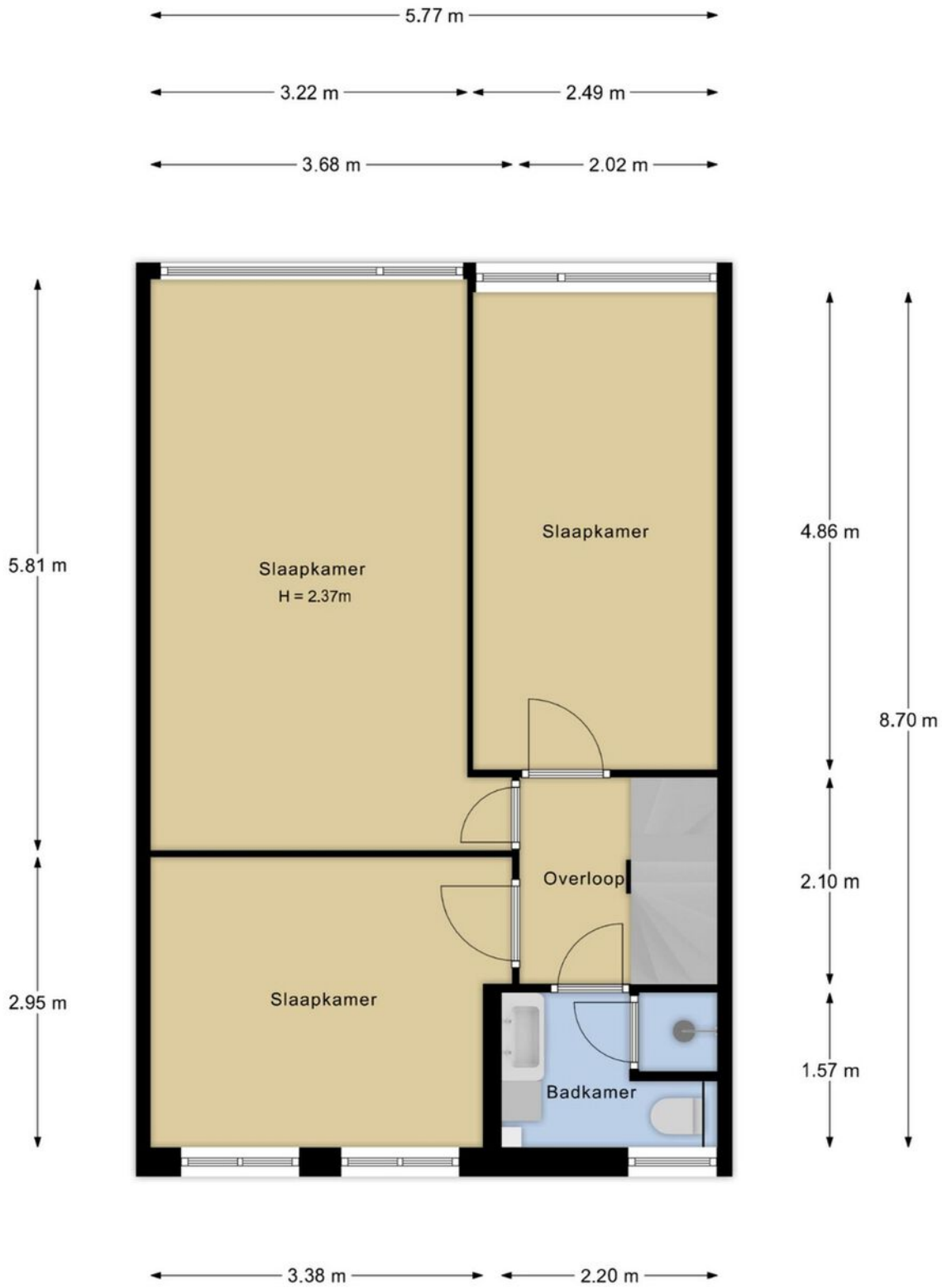
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Beganegrond



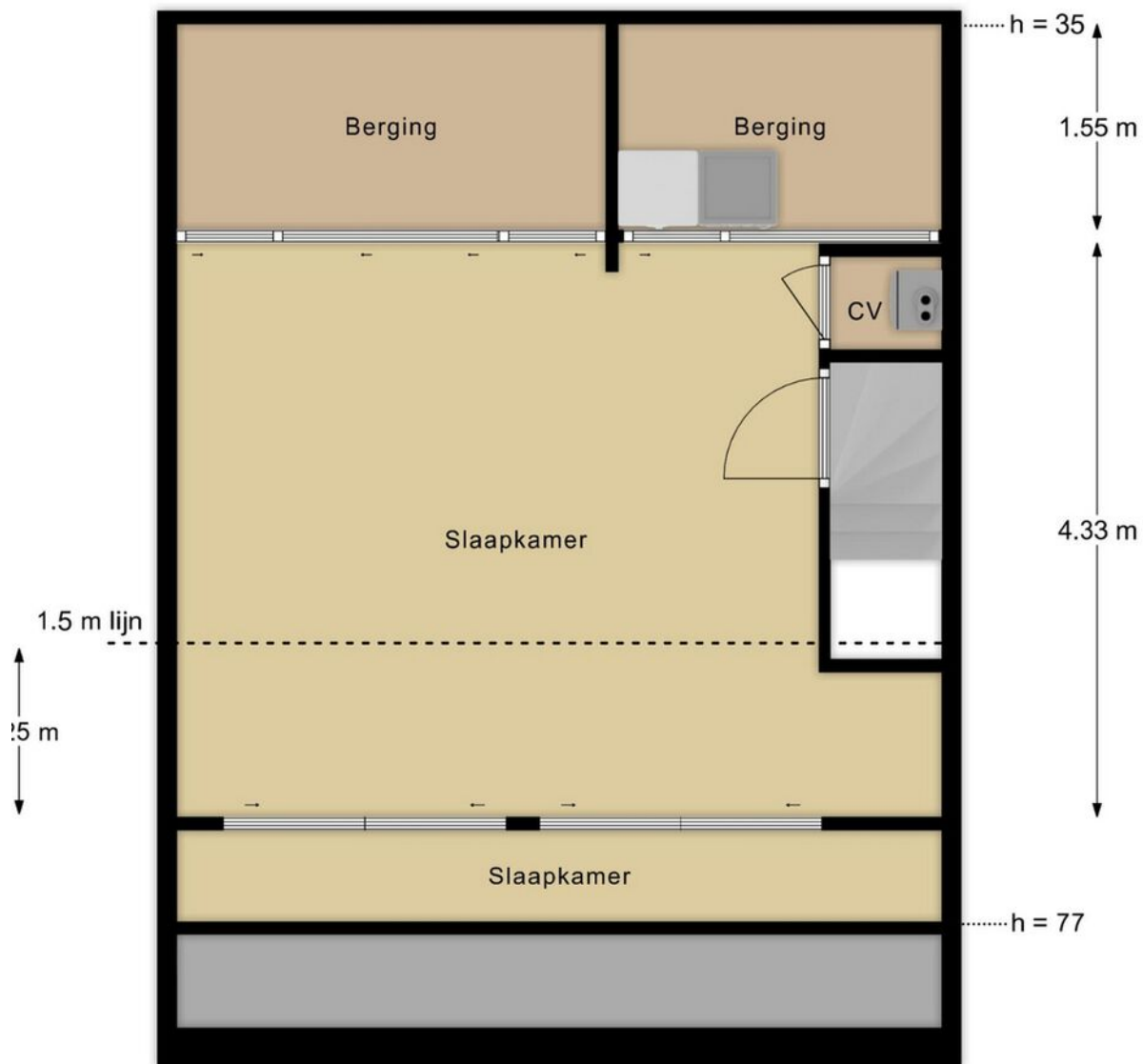
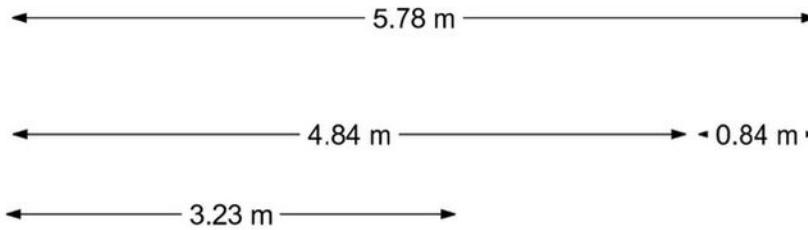
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



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

2e verdieping



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

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 en overige inbraakpreventie	X			
Screens				
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails				X
Gordijnen				X
Rolgordijnen				X
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum				X
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren				
Close-in boiler	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				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/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
Sanitaire voorzieningen				
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
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

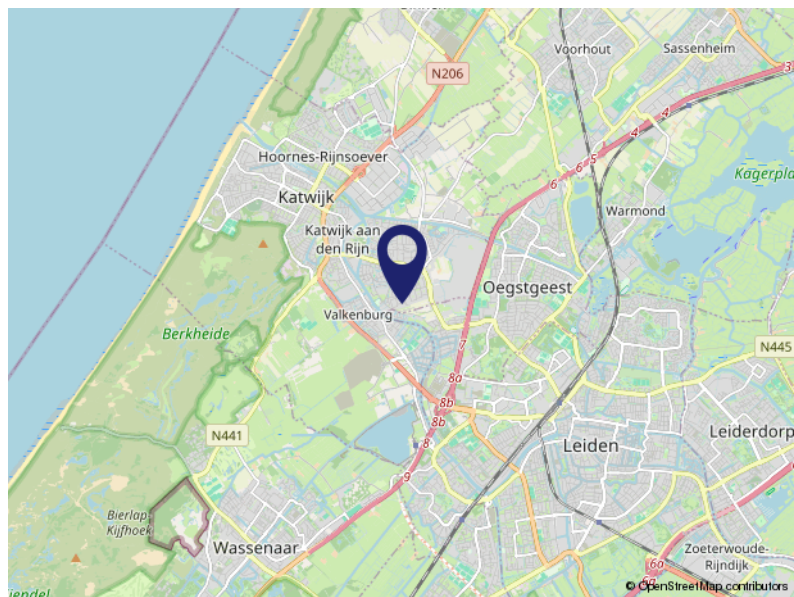
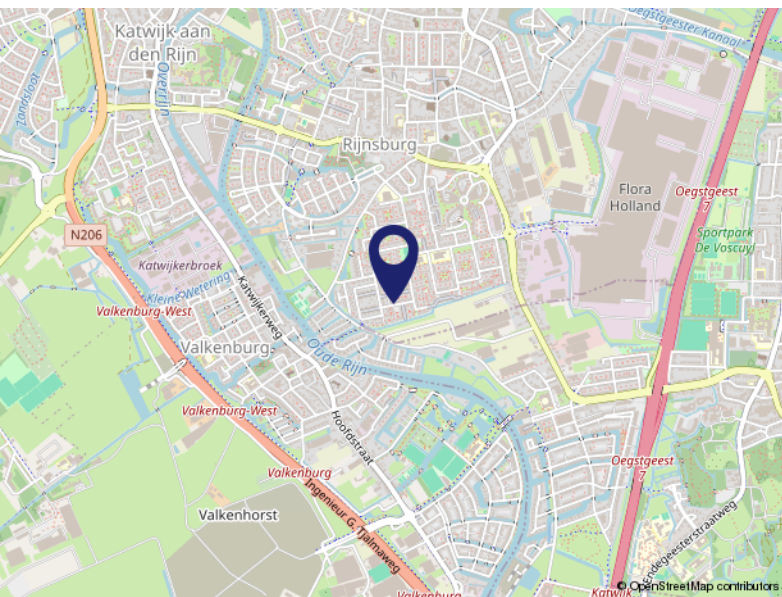
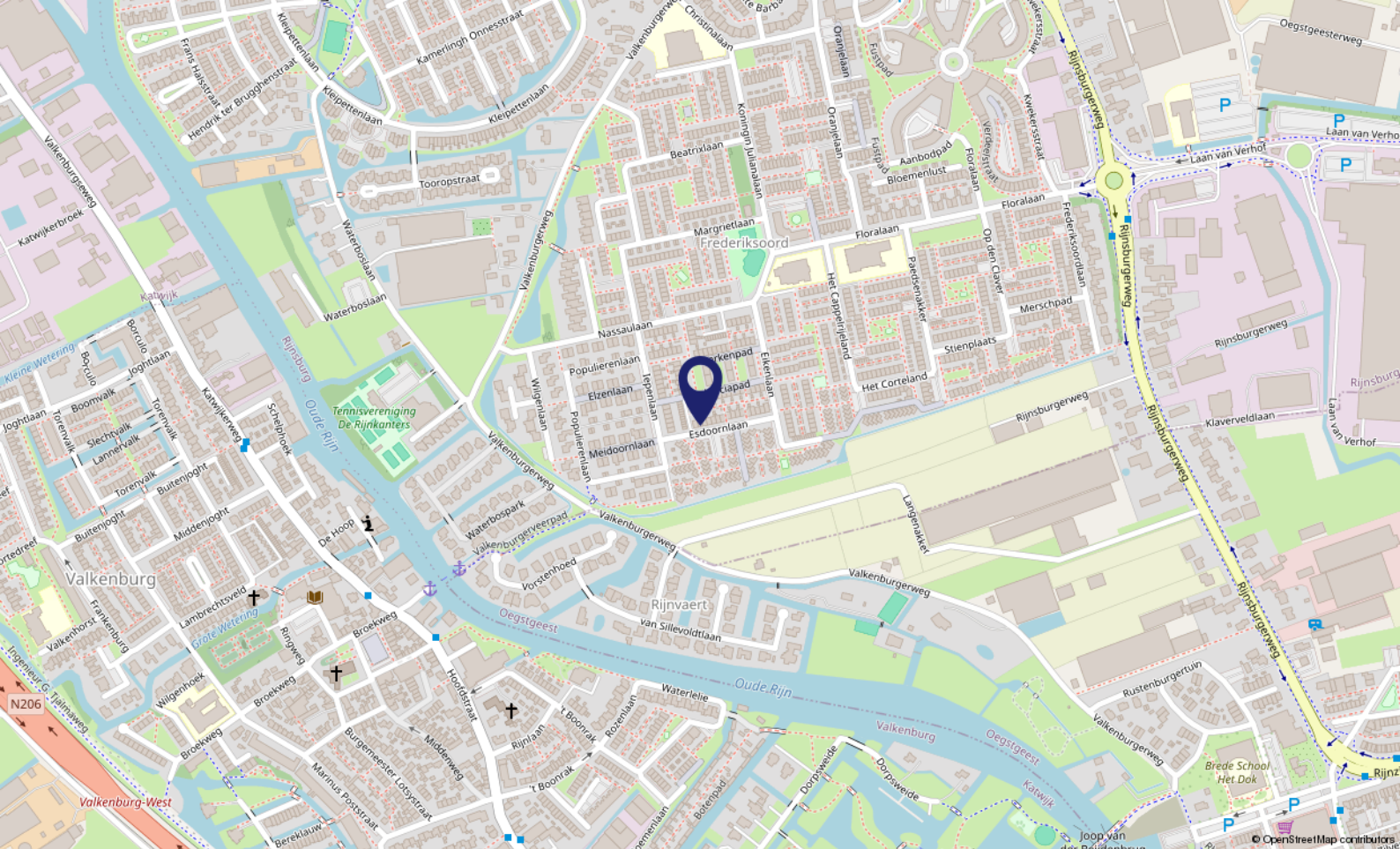
Uw referentie: verkoop RK



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rijsburg</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3332</p>	
--	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 februari 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

ESDOORNLAAN 30
2231 XS 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.





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.

Het team van Kooitje Makelaarsdiensten bestaat inmiddels uit 3 enthousiaste Vastgoedspecialisten: Ronald Kooitje, Dikky van Duyvenvoorde 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 inclusief Btw, zo weet u precies waar u bij ons aan toe bent.

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, een professionele makelaarsvereniging. We gebruiken slimme software van Kolibri en 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!



Ons Team



Ronald Kooitje is Register Makelaar & Taxateur Wonen en 'naamgever' van het kantoor waarmee hij in 2006 van start ging in Katwijk aan den Rijn. Fries van geboorte, en woont nu met veel plezier in Rijnsburg. Getrouwd en vader van een zoon. In zijn vrije tijd voetbalt Ronald en is ook vaak bootje varend of windsurfend op het water te vinden. Daarnaast wandelt hij graag met het gezin en de 2 teckels Xavi & Sinne op het strand...



Pieter Kuijt is geboren en getogen in Katwijk, getrouwd, vader van 2 zoons en is Register Makelaar & Taxateur Wonen. Pieter heeft gewerkt voor een aantal gerenommeerde Makelaarskantoren in de Duin & Bollenstreek. Heeft jarenlange ervaring in de Makelaardij en kent de woningmarkt als geen ander. Daarnaast volop actief als bestuurder van o.a. VBO en presentator bij RTV Katwijk en Forever49...



Dicky van Duyvenvoorde is geboren en getogen in Katwijk, getrouwd, moeder van 2 zoons en – sinds februari 2018 – commercieel medewerkster binnendienst bij Kooitje Makelaarsdiensten. Dicky ziet bij 'bewolking' altijd wel ergens een zonnetje. Verder is Dicky gek op het strand in alle jaargetijden. Ze houdt van bakken en koken, maar ook heel erg van Italië en Griekenland...



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

W: www.kooitjemakelaarsdiensten.nl