



# Te Koop!

Groen van Prinstererweg 49, 2221 AC te KATWIJK AAN ZEE

Vraagprijs: € 749.000,- K.K.



*Voel je thuis!*





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1968
Woonoppervlakte:	ca. 158m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 531m <sup>3</sup>
Berging:	ca. 6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	422m <sup>2</sup>
Verwarming:	Nefit HRC 30 / CW5 2018
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Isolatie:	Grotendeel dubbel glas
Energielabel:	D
Aanvaarding:	In overleg, kan snel

# Omschrijving woning

Te Koop! \*\*\*Groen van Prinstererweg 49, 2221 AC Katwijk aan Zee\*\*\*

Deze zeer royale (ca. 158m<sup>2</sup>), degelijk gebouwde, twee-onder-één kapwoning met eigen oprit is gelegen op een zeer geliefde, groene locatie in Katwijk aan Zee. Het perceel eigen grond is maar liefst 422m<sup>2</sup> groot, biedt u volop privacy en alle mogelijkheden om er heerlijk te gaan wonen.

De Groen van Prinstererweg 49 is namelijk centraal gelegen in een rustige woonwijk, aan een parkachtige omgeving langs de Oude Rijn, tegenover de jachthaven van Katwijk aan Zee. Hier is het iedere dag genieten van de rust en het groen nabij de waterkant. Op korte loop/fiets afstand is zowel het gezellige centrum van Katwijk aan Zee als het strand en het schitterende duingebied bereikbaar.

Alle voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten zijn nabij gelegen. Lekker een terrasje pakken bij een strandtent, wandelen, hardlopen, zwemmen, varen, fietsen door de duinen? Het kan allemaal in de directe omgeving van deze schitterend gelegen eengezinswoning!

Interesse? Maak een afspraak en kom kijken! Makelaar Ronald Kooitje vertelt u tijdens een bezichtiging graag meer over dit heerlijke gezinshuis.

Indeling:

Via de oprit bereikt u de voordeur van deze woning. De voortuin is met zorg aangelegd en op de oprit is er plaats voor 1 auto. Verder is de berging bereikbaar via de voortuin.

Begane grond:

Entree, ruime hal met garderoberuimte, uitgebreide meterkast en een toilet met fonteintje. Vanuit de hal toegang tot de riante woonkamer van ruim 40m<sup>2</sup>. Vanuit de woonkamer er toegang tot de keuken en is er een doorloop naar de aangebouwde serre van ca. 16m<sup>2</sup>. Een schuifpui in de woonkamer geeft u toegang tot de achtertuin en via een mooie, hardhouten open trapopgang is de 1e verdieping bereikbaar.

De serre is heerlijk licht en afhankelijk van het seizoen zijn er 2 schuifdeuren aanwezig met toegang tot de achtertuin. Ook kan het zonnescherm op het dak van de serre, naar eigen behoefte, automatisch worden bediend en kan het dak van de serre elektrisch worden geopend waardoor u hier heerlijk van de zon kunt genieten. De serre is voorzien van plavuizen, vloerverwarming en de woonkamer is voorzien van fraaie eikenhouten vloerdelen.

De keuken is eenvoudig, maar functioneel en voorzien van enige inbouwapparatuur. De keuken sluit aan op de serre via een schuifpui en vanuit het keuken raam is er zicht op de zij tuin van het huis.

Vanuit de keuken is er via een deur toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken is verwarmd middels een radiator, voorzien van plavuizen en via een loopdeur is de voortuin bereikbaar. Verder treft u hier aan de aansluiting voor de wasmachine en de droger en is er een eenvoudige, maar zeer praktische doucheruimte aanwezig.

1e verdieping:

Overloop met opvallend detail de fraaie lichtinval. Vanaf de overloop is er toegang tot 3 goed formaat slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2e verdieping. De hoofdslaapkamer (ca. 13m<sup>2</sup>) heeft zicht op de achtertuin en er is toegang tot een inpandig balkon. De 2 voorslaapkamers (beide ca. 9m<sup>2</sup> groot) hebben allebei een praktische vaste kastwand.

De badkamer is comfortabel en ruim van opzet, zo is er onder andere aanwezig een wastafelmeubel, een 2e toilet, een ligbad en een extra grote inloop doucheruimte ter beschikking.

# Omschrijving vervolg

## 2e Verdieping:

Deze ruimte is op diverse manieren, naar eigen inzicht te verdelen en te gebruiken. De 2e verdieping is thans onverdeeld en ca. 23m<sup>2</sup> groot. In de knieschotten zit nog verrassend veel 'verborgen' ruimte. Door het plaatsen van 1 of wellicht 2 dakkapellen is er op deze verdieping heel veel meer ruimte te creëren en is het zeker mogelijk 2 extra slaapkamers te realiseren. Verder treft u op hier de Cv-opstelling aan.

## Tuin:

Zowel de voor-, zij- als achtertuin zijn met zorg aangelegd. Heerlijk is de eigen oprit zodat u altijd een auto kunt parkeren. Verder is er in de straat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. De zij tuin is ca. 3.50 meter breed, voorzien van groen, deels betegeld en op het Oosten gesitueerd. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige Zuidwesten en bied u alle privacy om heerlijk tot rust te komen. Aan de achtergevel, ter plaatse van de woonkamer, is een mooi terras aangelegd en is er een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig. Afhankelijk van uw wens kan het dak van de serre elektrisch worden geopend waardoor u ook hier heerlijk van de zon kunt genieten.

## Bijzonderheden van dit huis:

Bouwjaar: ca. 1968. Woonoppervlakte: ca. 158 m<sup>2</sup>. Balkon: ca. 2m<sup>2</sup>. Berging: ca. 6m<sup>2</sup>. Inhoud: ca. 531m<sup>3</sup>. NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig. Perceeloppervlakte: 422m<sup>2</sup>. Cv installatie: Nefit HR 2018 HRC 30 / CW5. Vloerverwarming in de serre. Aantal kamers: 5. Aantal slaapkamers: 4. Isolatie: Energielabel D. Oprit voor 1 auto. Voldoende parkeergelegenheid in de straat. Deze woning kan op diverse manieren worden verduurzaamd waardoor er veel extra comfort kan worden verkregen.

De prachtige vrije ligging van dit huis maakt de locatie uniek. Wel dient u rekening te houden met enige modernisering van het huis. De winkels van de Hoornespassage zijn op loopafstand bereikbaar. Groot perceel van 422m<sup>2</sup>. De Niet-bewoning clausule is van toepassing, evenals een Ouderdoms- en Asbest clausule. Overweeg om tijdens uw bezichtiging een eigen aankoop Makelaar of deskundige mee te nemen.

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.

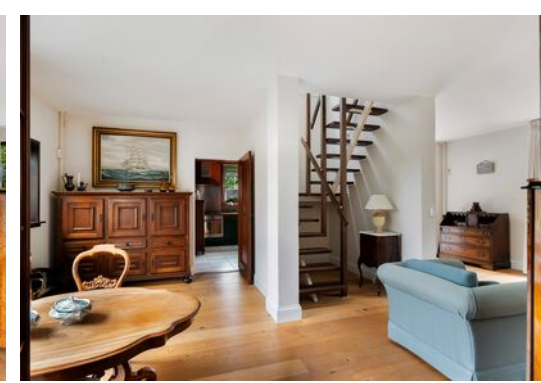
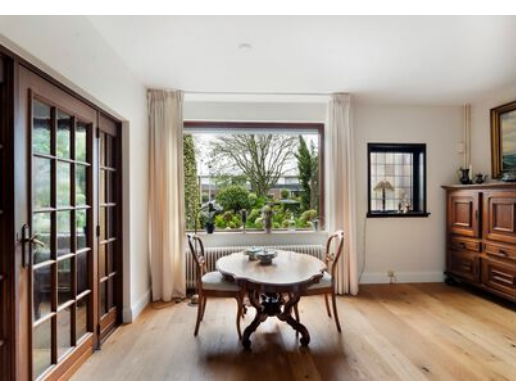
Vraagprijs: € 749.000,- KK

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









# Ruime woonkamer...

Door de aanwezigheid van grote raampartijen is de woonkamer heerlijk licht...

Via een mooie schuifpui is er toegang tot het terras aan de achtertuin...

Vanuit de woonkamer is er een doorloop naar de serre en via een deur is de keuken bereikbaar...













# Slaapkamers

Overloop met opvallend detail de fraaie lichtinval...

Vanaf de overloop is er toegang tot 3 goed formaat slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2e verdieping...

De hoofdslaapkamer (ca. 13m<sup>2</sup>) heeft zicht op de achtertuin en er is toegang tot een inpandig balkon...

De 2 voorslaapkamers (beide ca. 9m<sup>2</sup> groot) hebben allebei een praktische vaste kastwand...













# Groen...

De Groen van Prinstererweg 49 is centraal gelegen in een rustige woonwijk, aan een parkachtige omgeving langs de Oude Rijn.,

Tegenover de jachthaven van Katwijk aan Zee...

Hier is het iedere dag genieten van de rust en het groen nabij de waterkant...

Op korte loop/fiets afstand is zowel het gezellige centrum van Katwijk aan Zee als het strand en het schitterende duingebied bereikbaar...





Katwijk  
aan Zee





# Plattegrond perceel



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



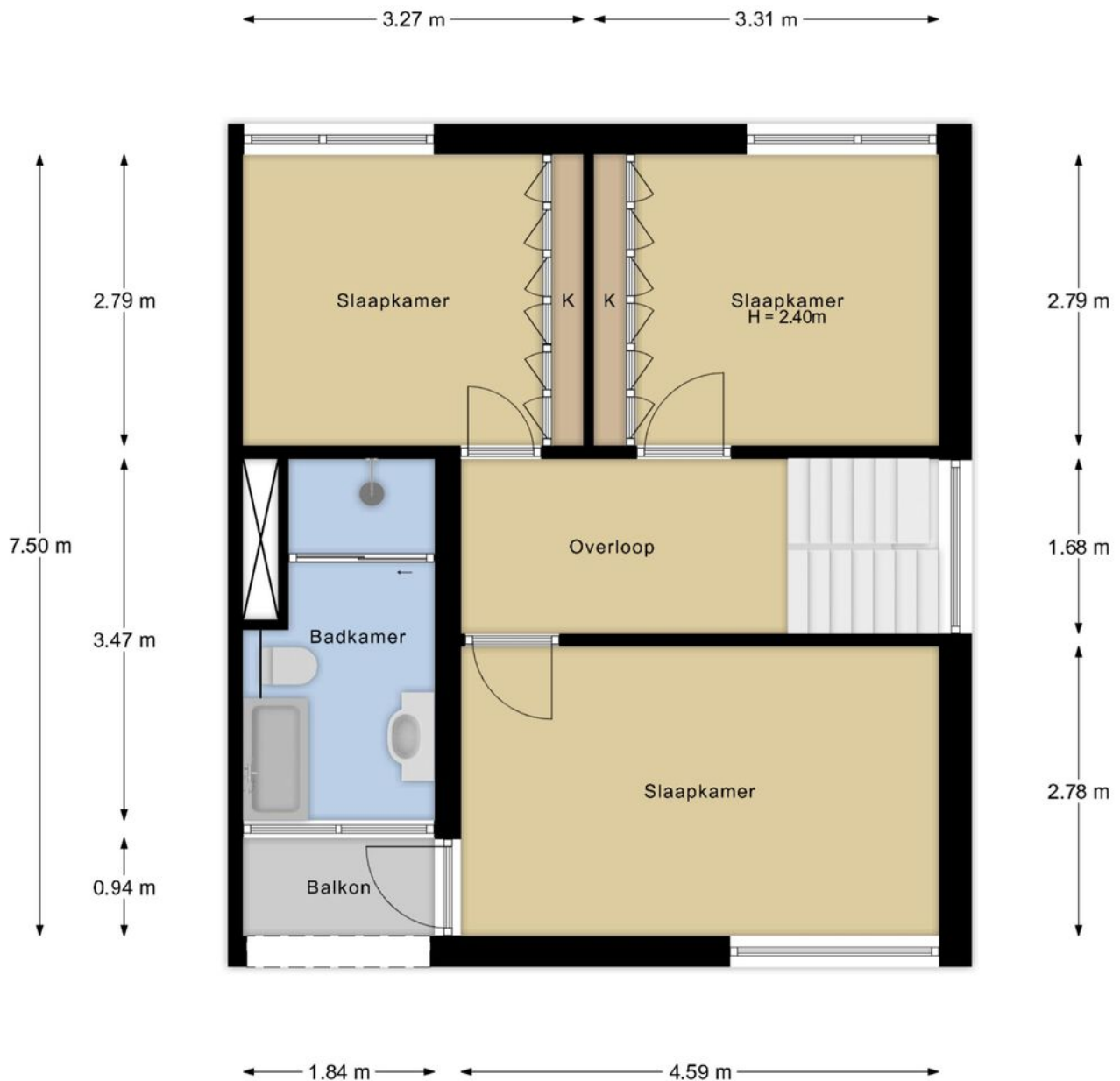
# Plattegrond begane grond



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



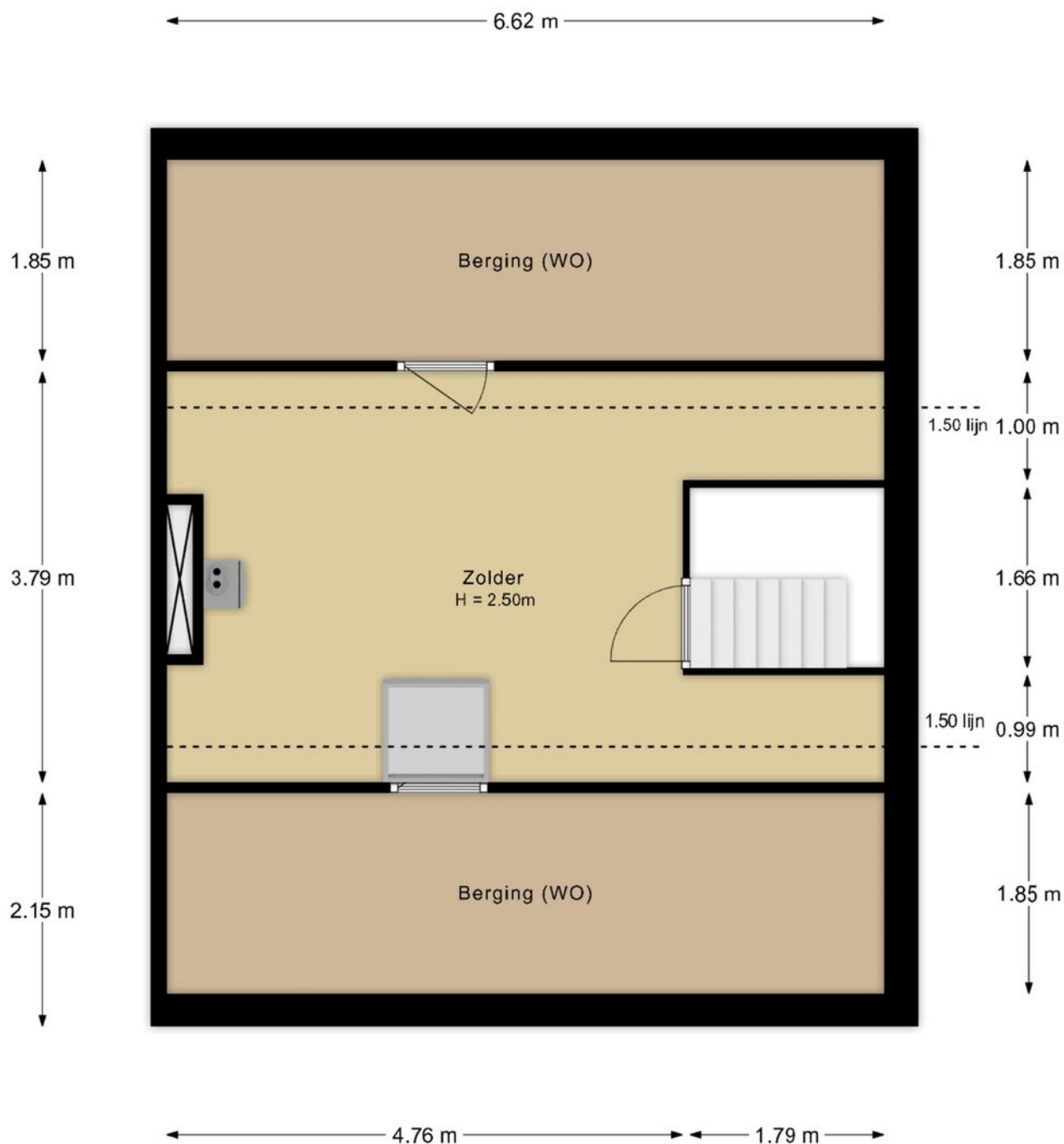
# Plattegrond 1e verdieping



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



# Plattegrond 2e verdieping



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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

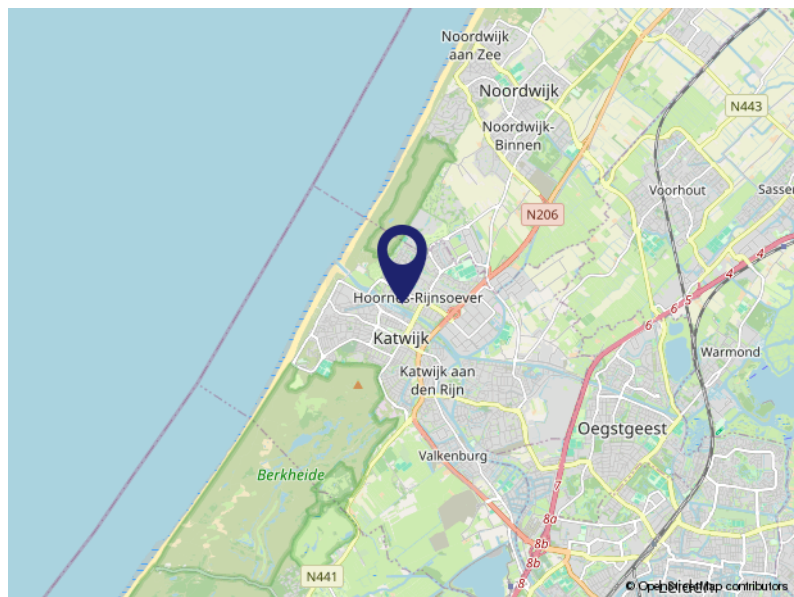
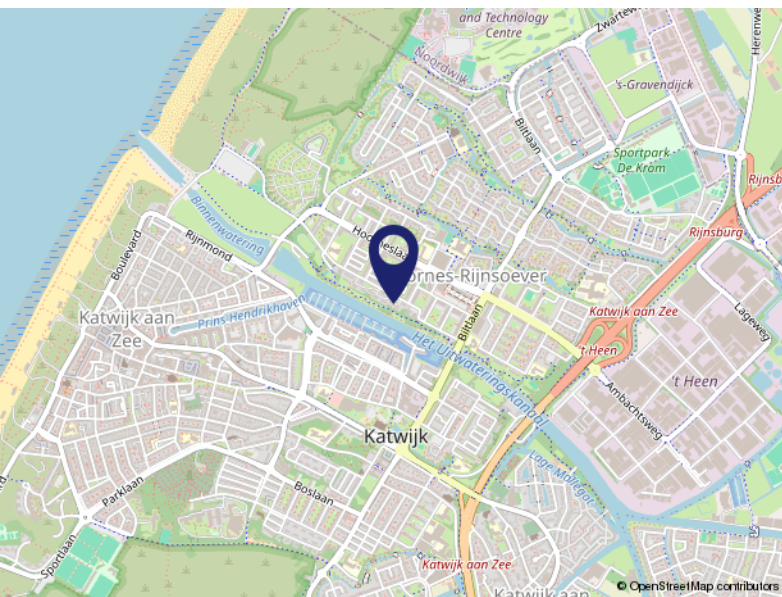
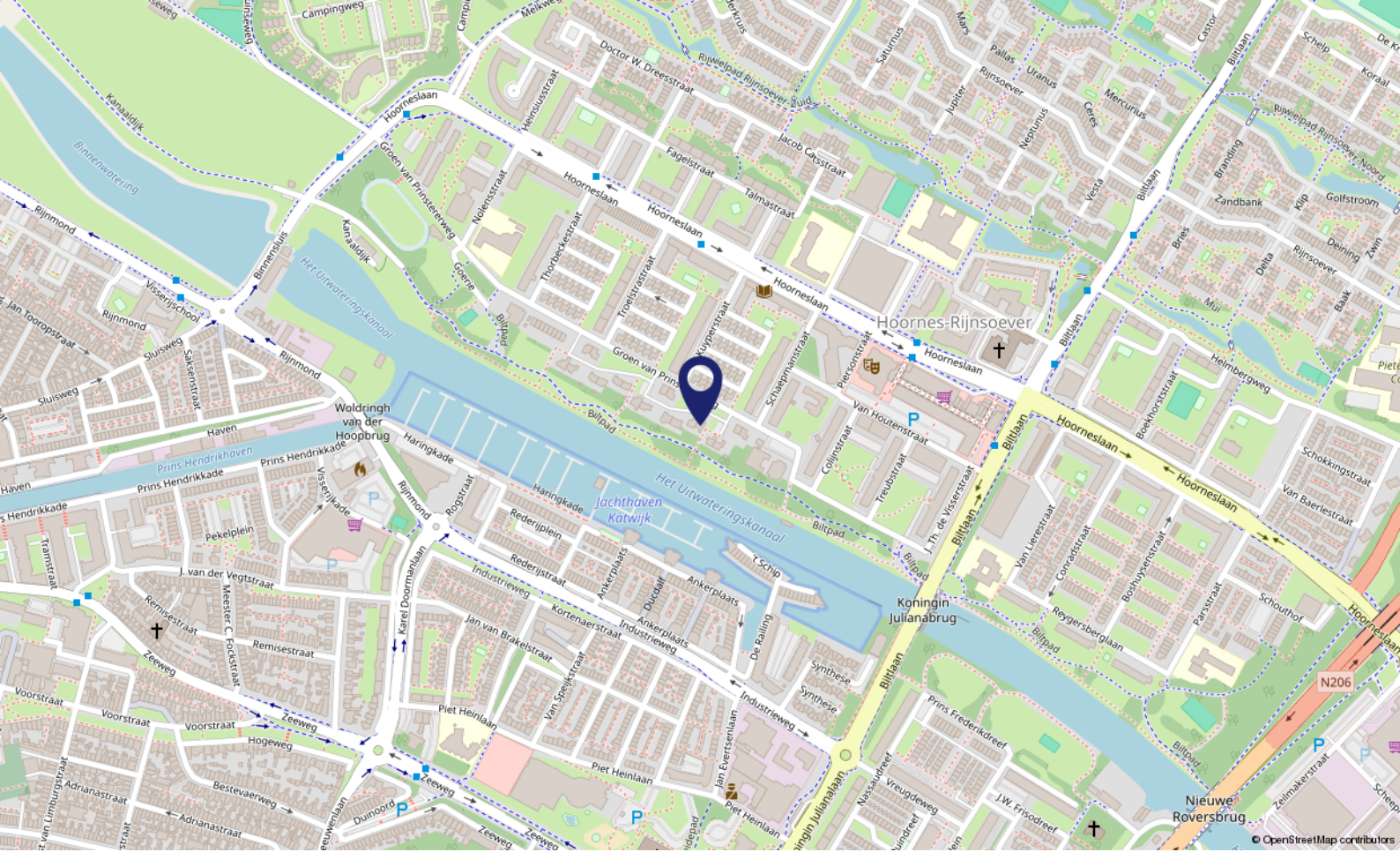
Uw referentie: Groen van Prins 49 R



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Katwijk
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		C
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	377	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	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.		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





# Locatie op de kaart

GROEN VAN PRINSTERERWEG 49

2221 AC 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 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 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!*





# 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**

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)