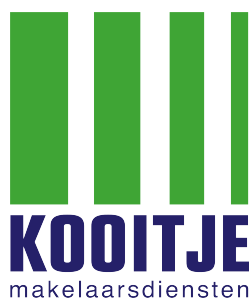




Te Koop !

Kerkstraat 16, 2231 CZ te RIJNSBURG

Vraagprijs: € 1.395.000,- K.K.



Voel je thuis!



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar hoofdwooning:	Ca. 1909
Woonoppervlakte Woonhuis:	Ca. 192 m ²
Woonoppervlakte Gastenverblijf:	Ca. 43m ²
Woonoppervlakte Kantoor / Atelier:	Ca. 45m ²
Totale Inhoud:	Ca. 1070 m ³
Perceeloppervlakte:	422m ²
Verwarming:	CV en Warmtepomp
Aantal kamers:	9
Aantal slaapkamers:	6
Energie label:	A+
Aanvaarding:	in overleg



Woonhuis...

Hier aan de Kerkstraat 16 woont u meer dan comfortabel in het hartje van Rijnsburg, op loopafstand van het centrum en nabij vrijwel alle voorzieningen van het gezellige dorp...

Een karakteristiek en markant pand, de afgelopen periode met zorg en aandacht uitstekend onderhouden...

De afgelopen jaren is er gemoderniseerd, onder andere zijn er maar liefst 42 zonnepanelen geïnstalleerd, is er een warmtepomp aanwezig en mede door die investeringen is er sprake van een zeer gunstig A+ Energielabel...











Keuken...

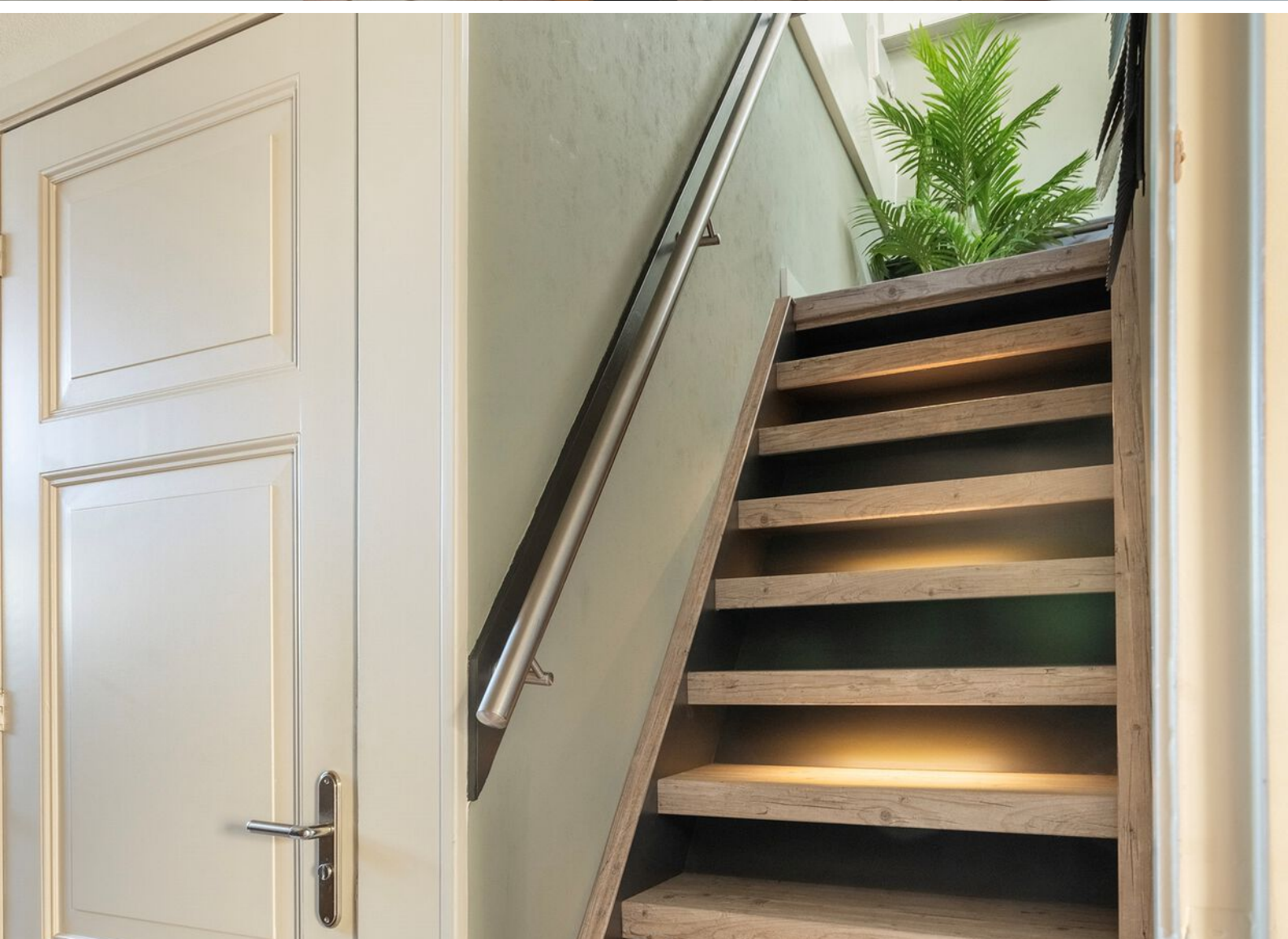
De landelijke keuken is ruim opgezet en bevat ontzettend veel opbergruimte...

Er is een kookeiland en diverse inbouwapparatuur aanwezig: o.a. een oven, combi-oven, vaatwasser, 5-pits inductie kookplaat, hogedruk stoomoven en een Amerikaanse koelkast...

De vloer is voorzien van vloerverwarming en onder de keuken is de kelder...

Deze kelder ruimte is met een vaste trap bereikbaar, is ca. 9m² groot, heeft stahoogte en is ideaal te gebruiken als (koele) proviand opslag...

Of misschien toch een wijnkelder?















Tuin...

De achtertuin van het woonhuis biedt alle privacy en ruimte om heerlijk te relaxen en te ontspannen in de zon of juist in de schaduw...

De diepe tuin is gesitueerd op het oosten en aan de achtergevel is een heerlijke veranda aanwezig...

De veranda (ca. 18m³) is geheel of gedeeltelijk af te sluiten (ideaal in het voorjaar) en er is ruim plaats voor een riante eethoek...

Dan is er ook aanwezig een vrijstaande serre (ca. 17m²) met een luxe glazen schuifwand zodat u ook hier optimaal kunt relaxen...



Omschrijving Woonhuis

Te Koop! *** Kerkstraat 16, 2231 CZ te Rijnsburg ***

Grandioos wonen/werken op een fantastische locatie midden in het centrum van Rijnsburg? Kom dan zeker kijken!

Want, volop mogelijkheden in dit riante, comfortabele, vrijstaande woonhuis. Met onder andere: een eigen oprit, vrijstaand kantoor/atelier, gastenverblijf en een heerlijke veranda met een diepe, zonnige achtertuin met veel privacy. Ook mantelzorg- of kangoeroe wonen behoort tot de mogelijkheden.

Hier aan de Kerkstraat 16 woont u namelijk in het hartje van Rijnsburg, op loopafstand van het centrum en nabij alle voorzieningen van het dorp. Een karakteristiek en markant pand, met zorg en aandacht uitstekend onderhouden. De afgelopen jaren gemoderniseerd, voorzien van 42 zonnepanelen, warmtepomp en mede daardoor een zeer gunstig A+ Energielabel.

Interesse? Makelaar Ronald Kooitje neemt u graag mee om u tijdens een uitgebreide bezichtiging meer te vertellen deze unieke woning!

Indeling

Begane grond Woonhuis:

Entree via de voordeur met hal/gang, meterkast en voldoende ruimte voor jassen in de garderobekast. Vanuit de hal heeft u toegang tot de kamer aan de voorzijde, thans in gebruik als werkruimte / kantoor aan huis, met een balie. Door de hoekligging een heerlijk lichte ruimte en het grote raamkozijn aan de voorzijde is zeer goed als (winkel) etalage te gebruiken. Modern, separaat toilet met fonteintje. Trap naar de verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkeuken en de woonkamer.

De landelijke keuken is ruim opgezet en bevat ontzettend veel opbergruimte. Er is een kookeiland en diverse inbouwapparatuur aanwezig: o.a. een oven, combi-oven, vaatwasser, 5-pits inductie kookplaat, hogedruk stoomoven en een Amerikaanse koelkast. De vloer is voorzien van vloerverwarming en onder de keuken is de kelder. Deze kelder ruimte is met een vaste trap bereikbaar, is ca. 9m² groot, heeft stahoogte en is ideaal te gebruiken als (koele) proviand opslag. Of misschien toch een wijnkelder?

De woonkamer / living is ca. 47m² groot en heeft een gunstige lichtinval. Verder is de woonkamer o.a. voorzien van een gezellige open haard, zijn er hoge plafonds en is er een zeer fraaie pvc-vloer met vloerverwarming aanwezig. Via de grote schuifdeuren achter in de woonkamer en via de hal achter de keuken bereikt u in de tuin. De hal met deur naar de tuin is voorzien van een fraaie kastwand met wasmachine / droger aansluiting.

1e verdieping Woonhuis:

Op de eerste etage is er een ruime overloop met vaste kastruimte en toegang tot de badkamer en twee goed formaat slaapkamers. De badkamer is ruim van opzet, er is een groot 'Velux' kantelraam aanwezig voor extra licht en de badkamer is voorzien van onder meer een ligbad, inloopdouche met dubbele (stoom) douche en wastafel in meubel.

Beide slaapkamers zijn voorzien van 'Velux' dakramen en vaste, op maat gemaakte, inbouwkasten.

2e verdieping Woonhuis:

Op de tweede etage is een derde slaapkamer, een grote bergruimte en een inbouwkast op de overloop. Het schuine dak zorgt voor een knusse sfeer en er zijn 'Velux' dakramen geplaatst. De fraaie trapopgang naar de verdiepingen toe geven het geheel extra uitstraling.

Vervolg Woonhuis

Tuin:

De achtertuin behorend bij het woonhuis biedt alle privacy en ruimte om heerlijk te relaxen en te ontspannen in de zon of juist in de schaduw. De tuin is gesitueerd op het zonnige westen en aan de achtergevel is een heerlijke veranda aanwezig. De veranda (ca. 18m³) is geheel of gedeeltelijk af te sluiten (ideaal in het voor- najaar) en er is ruim plaats voor een riante eethoek.

Dan is er ook aanwezig een vrijstaande serre (ca. 17m²) met een luxe glazen schuifwand zodat u ook hier optimaal kunt relaxen. Verder is de tuin zeer fraai betegeld, aangelegd en voorzien van led verlichting.. Er is voldoende plaats voor een speelrek of trampoline. Ook een buitenkeuken / BBQ plaats is een optie.

Opvallend detail:

In het verleden is er een ondergrondse regenput aangelegd. Inhoud: ca. 6.000 liter. Met het opgevangen regen water kunt u hierdoor het hele jaar rond water gebruiken om bijvoorbeeld de planten water te geven. Hiervoor is een hydrofoorpomp / sproeisysteem aanwezig om het u makkelijk te maken.

Bijzonderheden:

Er is een ruime oprit naast de woning waar je meerdere auto's kunt parkeren. Elektrisch oplaadpunt is aanwezig. Uitgebreide meterkast. Bouwjaar: ca. 1909. Gebruiksoppervlakte Wonen: ca. 213m². Kelder: ca. 9m². Gebouw gebonden buitenruimte: aangebouwde veranda achtergevel van ca. 18m². Gebouw gebonden buitenruimte: vrijstaande serre van ca. 17m². Berging (voorheen garage): ca. 23m². Inhoud: ca. 1.070m³.

Vrijstaand kantoor / atelier: ca. 45m². Op het dak van deze ruimte zijn maar liefst 42 zonnepanelen geïnstalleerd. Op de hoofdwooning zijn 12 zonnepanelen aanwezig. Verwarming via een Warmtepomp en een Cv-installatie: Nefit HR 2017. Airconditioning aanwezig. Volledige geïsoleerd / HR++ glas. NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig. Bestemming: Gemengd 2. O.a. Wonen, al dan niet met een aan huis gebonden beroep.

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.

Vraagprijs: € 1.395.000,- 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.



Gastverblijf

Via de oprit en de zij-entree heeft u toegang tot het gastenverblijf (16B).

Het gastverblijf is geheel zelfstandig en ca. 43m² groot.

In 2024 is de complete keuken van het gastenverblijf geheel vernieuwd...

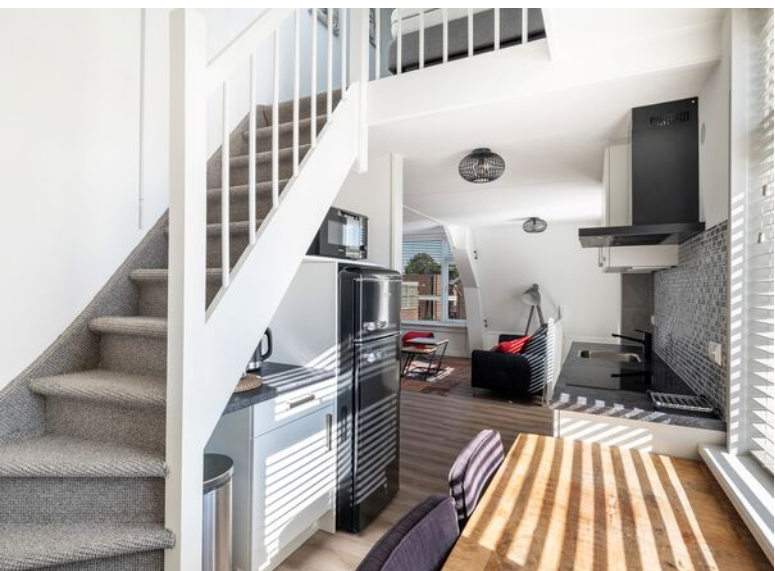
Doordat er in de dakconstructie een groot 'Velux' dakraam is aangebracht is er veel daglicht intreding, heerlijk...

Geen gastverblijf nodig?

Er is een slimme bouwkundige voorbereiding aanwezig waardoor er eenvoudig weer een verbinding te maken is met het woonhuis!







Omschrijving Gastverblijf

Indeling gastverblijf (16B):

Via de oprit en de zij-entree heeft u toegang tot het gastverblijf (*). Het gastenverblijf is geheel zelfstandig en ca. 43m² groot. Op de begane grond treft u aan een zeer nette hal, garderobe ruimte en de trapopgang. Tevens is hier de toegang tot de ruime badkamer. De badkamer is modern betegeld en voorzien van een vrij hangend toilet, een wastafelmeubel een design radiator en een heerlijke doucheruimte.

1e verdieping gastenverblijf:

Via de trapopgang komt u uit in de woonkamer met open keuken. Door de hoekligging van het gastenverblijf is er ruim voldoende lichtinval. Het geheel is modern en zeer vakkundig afgewerkt, met onder andere een fraaie laminaatvloer, zonwering en comfortabele airconditioning. Verder is er optimaal gebruik gemaakt van de aanwezige ruimte en zijn er diverse, op maat gemaakte, kastruimtes aanwezig.

Onlangs (2024) is de keuken geheel vervangen. Helemaal compleet en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend is er plaats voor een eettafel en zijn er fraaie inbouwkasten ter beschikking. De ruimte onder de trap naar de 2e verdieping is heel praktisch ingericht met plaats voor een koel/vries combinatie en een gezellige koffiecorner.

2e verdieping gastenverblijf:

Via een vaste trap bereikt u het slaapgedeelte. Doordat er in de dakconstructie een groot 'Velux' dakraam is aangebracht is er veel daglicht intreding en gelegenheid om te ventileren.

(*) Op de plattegronden is het Gastverblijf op alle verdiepingen (Beganegrond, 1e en 2e verdieping) in het rood omrand en zijn de ruimtes aangegeven met GV (Gastverblijf)

NB: Indien gewenst kan er op eenvoudige wijze een aanpassing worden gemaakt zodat dit gastenverblijf bereikbaar wordt via het woonhuis. Hier is destijds bouwkundig rekening mee gehouden. Optimale gebruiksmogelijkheden!



Bijgebouw

Het bijgebouw is bereikbaar via de oprit en is door een fraaie schutting gescheiden van het woonhuis...

Deze vrijstaande ruimte is, modern en geheel compleet en daarom voor diverse doeleinden te gebruiken...

Te denken valt aan een eigen kantoor- of praktijkruimte aan huis, een atelier of wellicht een mantelzorg- of kangoeroe woning?

Ook zijn er mogelijkheden om het gebruik extern aan te bieden, echter afhankelijk van het gebruik kunnen verschillende regels van toepassing zijn...

Wij vertellen u tijdens een bezichtiging graag meer over alle mogelijkheden!







Omschrijving Bijgebouw

Vrijstaande kantoor / atelier:

Via een eigen opgang en entree is het vrijstaande kantoor / atelier bereikbaar. Gesitueerd achter op het perceel, geheel gelijkvloers en dus ook goed te bereiken voor iemand die slechter ter been is. De inrichting van het plaatsje (met plek voor een zithoek) en afscheiding ten opzichte van de tuin van het woonhuis is zo gemaakt, met oog voor detail en afwerking, dat iedereen hier zijn eigen privacy kan behouden. Er is zelfs een bergkast aanwezig voor de nodige opslag van tuinspullen. Hoe lekker is dat!

Indeling:

De indeling van deze ruimte is modern en geheel compleet en daarom voor diverse doeleinden te gebruiken. Te denken valt aan een kantoor / praktijk aan huis, een atelier of wellicht een mantelzorg- of kangoeroe woning? Via de entree/hal komt u in de compleet ingerichte en moderne keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en van veel gemakken voorzien. Hiervandaan loopt u door naar het gezellige en lichte zitgedeelte met een eethoek.

Doordat er voldoende raampartijen aanwezig is het hier heerlijk licht en heeft u zocht op de plaats. Vanuit deze ruimte komt u in een halletje met toilet. Het toilet is modern en voorzien van een fonteintje. Vervolgens komt u in de slaapkamer. In de slaapkamer is er een zeer fraai wastafelmeubel aangebracht en is er toegang tot een heerlijk inloopdouche ruimte. Werkelijk waar van alle comfort en uitstekende kwaliteit voorzien, geheel zelfstandig te gebruiken. Het geheel is zeer vakkundig en modern aangelegd, ziet er verzorgd uit. Totaal groot ca. 45m².

Aansluitend naast het kantoor / atelier is er een grote garage / bergruimte aanwezig. Voorheen was dit een garage, nu heel praktisch ingericht met een werkbank, kastwand, opstelplaats voor wasmachine en droger. Ook treft u hier de warmtepomp installatie aan. Totaal groot ca. 23m².

Plattegrond Situatie



Beganegrond Kerkstraat 16

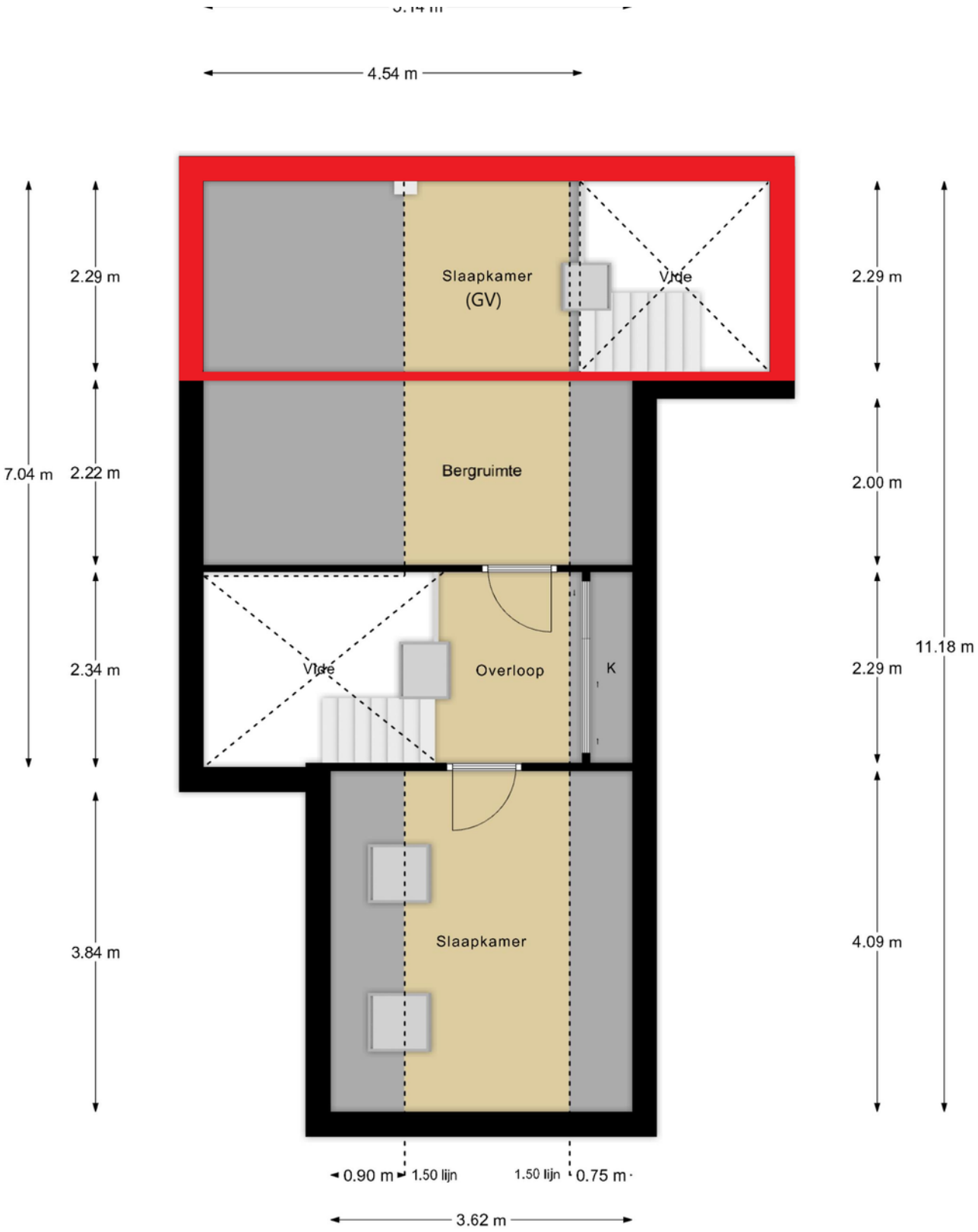


1e Verdieping Kerkstraat 16

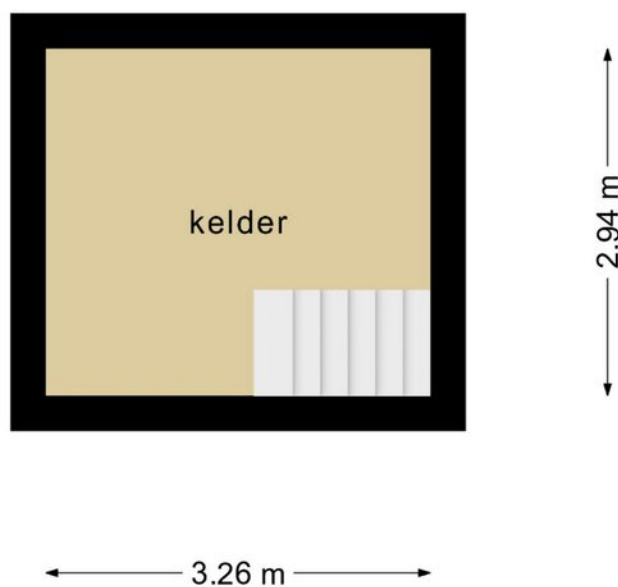


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

2e Verdieping Kerkstraat 16



Plattegrond kelder Woonhuis



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

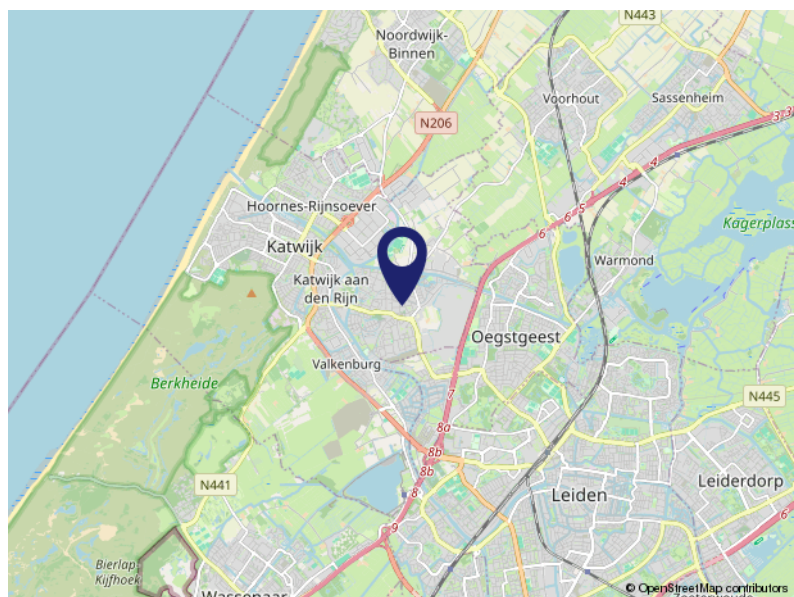
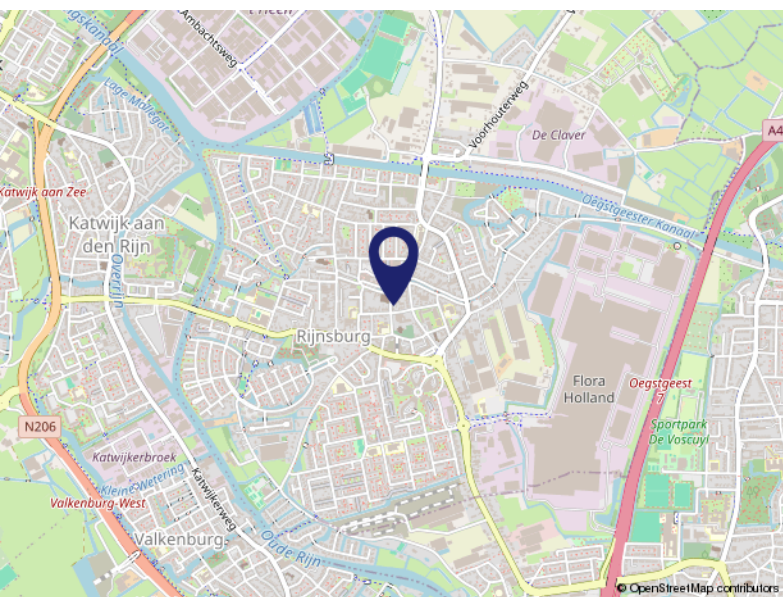
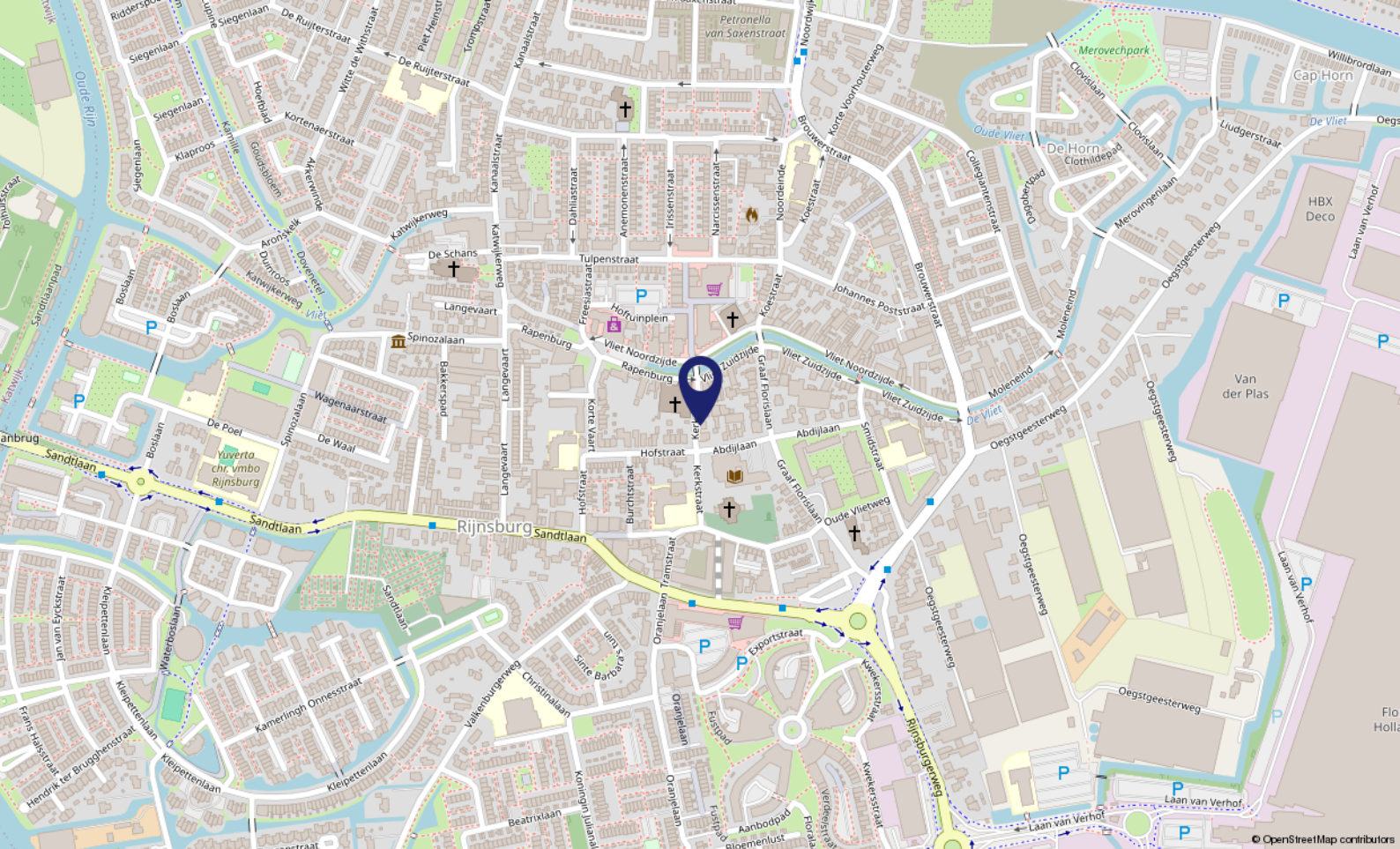
Kadastrale kaart



I2345 Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rijsburg	
Huisnummer	Sectie B	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3227	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 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

KERKSTRAAT 16
2231 CZ 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!



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



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	X			
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	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			
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			
Amerikaanse koel/vrieskast			X	
2 Wasmachines			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			



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

W: www.kooitjemakelaarsdiensten.nl