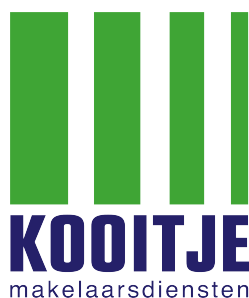




Te Koop!

Rijnstroomlaan 13 Valkenburg (ZH)

Vraagprijs € 319.000,- K.K.



Voel je thuis!

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



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar Complex:	Ca. 1987
Woonoppervlakte:	Ca. 61m ²
Inhoud:	Ca. 243m ³
2 Bergingen hout totaal:	Ca. 14m ²
Verwarming:	Vaillant Thermo Compact 2007
Aantal kamers:	2 (1 slaapkamer)
Actieve VVE	€ 70,- per maand
Isolatie:	Vanuit de bouw geheel geïsoleerd.
Energielabel:	C
Aanvaarding:	In overleg, voorkeur medio augustus 2024

Omschrijving

Te Koop! *** Rijnstroomlaan 13, 2235 DB te Valkenburg (ZH) ***

Starters en Senioren opgelet!

Bent u opzoek naar een zeer net en goed onderhouden 2-kamer (ca. 61m²) beneden appartement mét zonnige achtertuin op het Zuidwesten? Kom dan kijken op de Rijnstroomlaan 13 in Valkenburg (ZH)!

Dit appartement is gelegen in een kleinschalig appartementencomplex, grenzend aan de 'Kleine Watering' op een heerlijk rustige locatie. Lopend of op de fiets zijn diverse voorzieningen als winkels en sportverenigingen zeer goed bereikbaar. Op ca. 15 minuten fietsen sta je op het strand van Katwijk aan Zee of midden in het historische centrum van Leiden. Kortom een fantastische plek om te wonen als starter of senior.

Interesse? Maak een afspraak via ons kantoor. Makelaar Ronald Kooitje neemt graag de tijd om dit appartement met u te gaan bezichtigen.

Indeling

Begane grond:

Via de keurig aangelegde en betegelde voortuin bereikt u de voordeur / entree van dit appartement. Bij binnenkomst in de hal is er garderoberuimte en rechtsom een deur naar de aangebouwde berging. Via de berging is er ook een deur naar buiten. Super handig en praktisch is de trap naar het bergzoldertje van de berging. Hier is lekker veel ruimte voor de opslag van diverse spulletjes. In de berging is voldoende ruimte voor de opstelling van (brom) fietsen. Tevens treft u hier aan de Cv-installatie (Vaillant HR uit 2007).

Verder via de hal bereikbaar een uitgebreide meterkast, een modern, vrij hangend toilet en een zeer net betegelde doucheruimte met een wastafelmeubel.

De slaapkamer is gesitueerd op de voorzijde, voorzien van een lamelparketvloer en is goed van maatvoering: ca. 4.11 x 3.10. Ruim voldoende plaats voor een 2 persoons bed en een grote linnenkast of kastwand. Het slaapkamerraam is aan de buiten zijde voorzien van een, met de hand te bedienen, rolluik.

De woonkamer is voorzien van een fraaie lamelparketvloer en door de gunstige ligging richting de achtertuin heerlijk licht. Via een deur is de achtertuin bereikbaar. Er is ruim voldoende plaats voor een gezellige eet- en zithoek.

De open keuken is modern en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder o.a. een combi oven, een koelkast, een vaatwasser en een 4-pits gasstel.

Zolder:

Via een losse trap in de berging is er toegang tot een bergzolder. Ideaal voor de opslag van diverse spulletjes.

Tuin:

De voortuin is zeer netjes en met zorg aangelegd en met natuursteen betegeld. De achtertuin grenst aan de woonkamer. De achtertuin is zeer gunstig gelegen waardoor u hier volop van de zon kunt genieten! De gehele achter pui is zeer recent vervangen door een kunststof raam- en deur kozijnen. De achtertuin is grotendeels betegeld, er is geen achterom en er zijn 2 ruime en praktische, houten bergingen met elektra aanwezig. Ideaal voor iemand met een hobby of te gebruiken voor extra opslag.

Omschrijving

Bijzonderheden:

Bouwjaar complex: ca. 1987.
Woonoppervlakte: ca. 61m².
2 Bergingen: totaal ca. 14m².
Inhoud: ca. 243m³.
NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig.
Definitief Energielabel: C.
Cv installatie: Vaillant Thermo Compact VCW HR uit 2007, goed onderhouden weinig gebruikt.
Mv-installatie: aanwezig ca. 12 jaar oud.
Glasvezel internet aanwezig.
Het complex grenst aan de 'Kleine Watering' richting de 'Rijn'.

Aantal kamers: 2.
Aantal slaapkamers: 1.
Isolatie: vanuit de bouw in 1987 geheel geïsoleerd. Later zijn de verwarmingsbuizen na geïsoleerd.
De gehele achter pui is voorzien van HR++ beglazing.
Voldoende parkeer gelegenheid in de straat.
Actieve VVE: € 70,- per maand.

De voorkeur van de verkoper is om het appartement te verkopen met vrijwel de gehele huidig aanwezige inventaris. In nader overleg met koper af te spreken.

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, voorkeur verkoper medio augustus 2024.

Vraagprijs:

€ 319.000,- 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.



Biscuits

Biscuits





Woonkamer...

De woonkamer is op de achtertuin
gesitueerd en heerlijk licht...

Voorzien van een fraaie lamel parket vloer
en een deur naar de achtertuin...

Voldoende ruimte voor de plaatsing van
een gezellige eet- en zithoek!





Keuken...

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

Onder andere aanwezig zijn een koelkast, een vaatwasser, een afzuigkap, een 4 pits gasstel en een combi-oven...





Achtertuintin...

De achtertuin is heerlijk zonnig gelegen op het Zuidwesten...

U kunt hier dan ook volop genieten van het zonnetje...

Er is geen achterom, maar er zijn wel 2 heel praktische houten bergingen aanwezig met elektra...



Omgeving...

Dit appartement is gelegen in een kleinschalig appartementencomplex, grenzend aan de 'Kleine Watering' op een heerlijk rustige locatie...

Lopend of op de fiets zijn diverse voorzieningen als winkels en sportverenigingen zeer goed bereikbaar...

Wonen in Valkenburg ZH

Valkenburg ZH is een van de dorpskernen in de gemeente Katwijk naast Katwijk aan Zee, Katwijk aan den Rijn en Rijnsburg. Het was een zelfstandige gemeente t/m 2005.

Valkenburg kent een rijke geschiedenis die o.a. terugvoert naar de Romeinen. Het voormalige Marinevliegkamp Valkenburg ZH is sinds 2006 niet meer in gebruik en wordt de komende jaren herbestemd voor woningbouw.

Elke Valkenburger kijkt uit naar de 2e woensdag in septemebr: Paardemarkt! Of in goed Valkenburgs: 'De Mart' Al sinds 840 en daarmme de oudste Paardemarkt van Nederland...

Al sinds de 14e eeuw vaart er een pond over de Oude Rijn tussen Valkenburg en Rijnsburg, daarnaast is er sinds 2019 de 'Joop van der Reijden' fietsbrug richting Oegstgeest en Leiden.

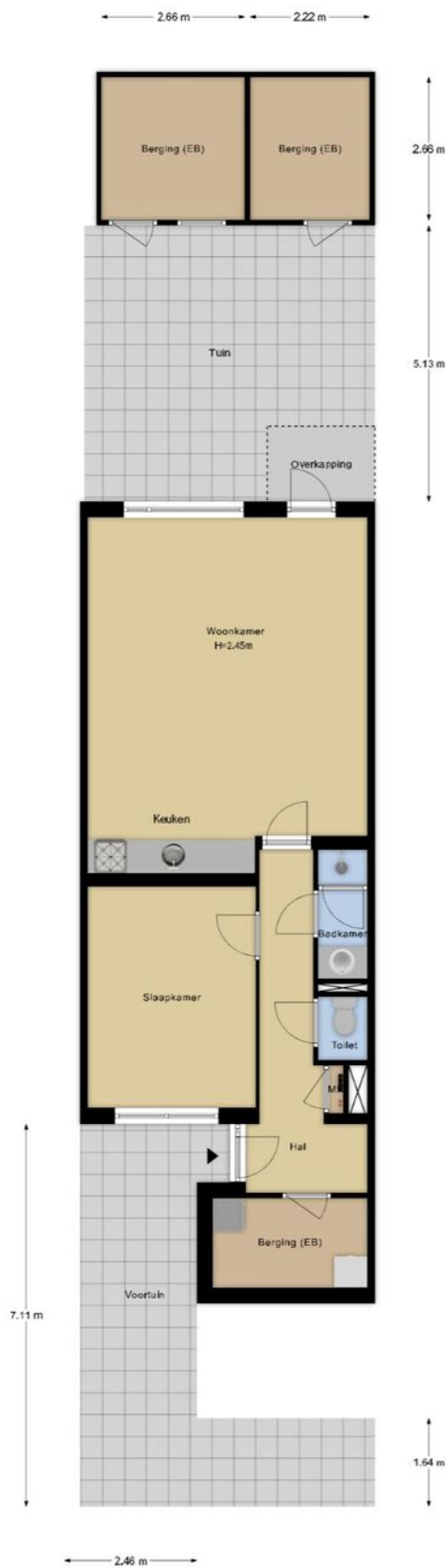
In Valkenburg ZH zult u zich snel thuis voelen! Een gemoedelijk, kindvriendelijk dorp met alle voorzieningen als sportfaciliteiten, scholen en winkels op loop / fiets afstand.

Het historische centrum van Leiden en Leiden CS is op ca. 15 minuten fietsen afstand gelegen en het strand, zee en de duinen van Katwijk aan Zee vlakbij.

Kortom: Heerlijk wonen!



Plattegrond Overzicht



Plattegrond Begane Grond







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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

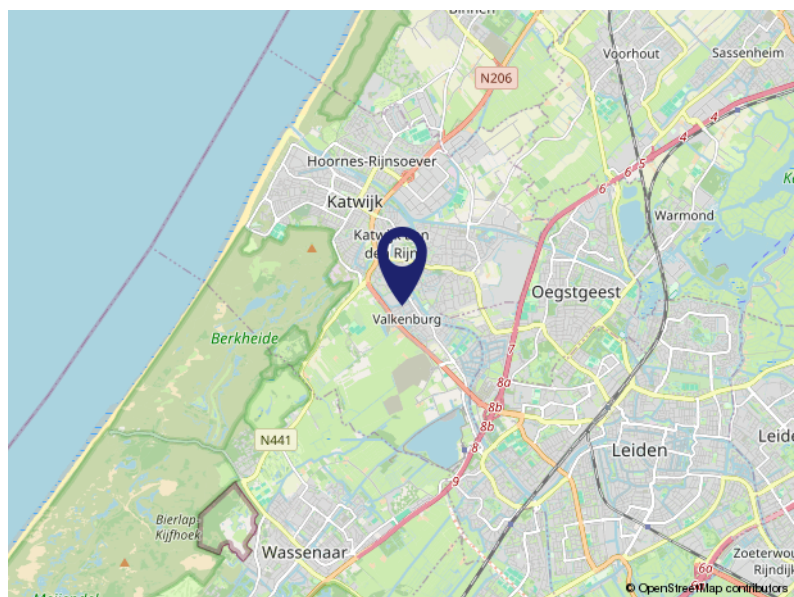
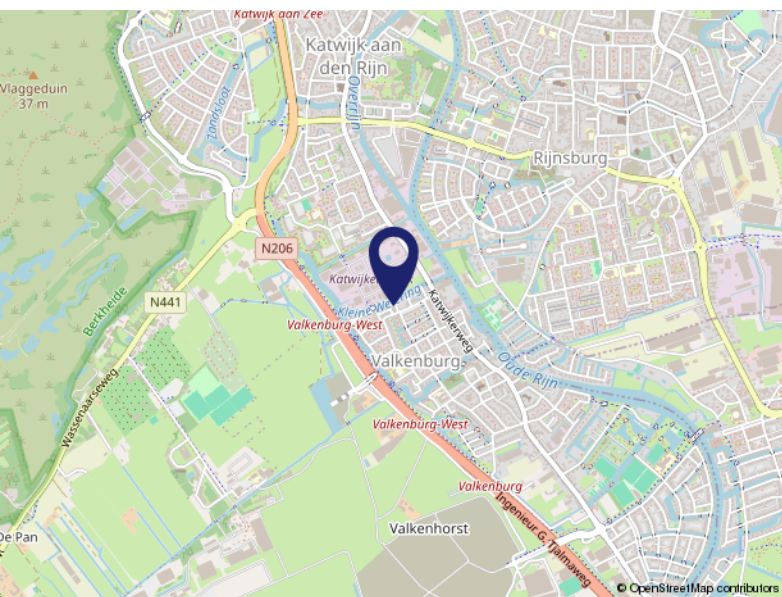
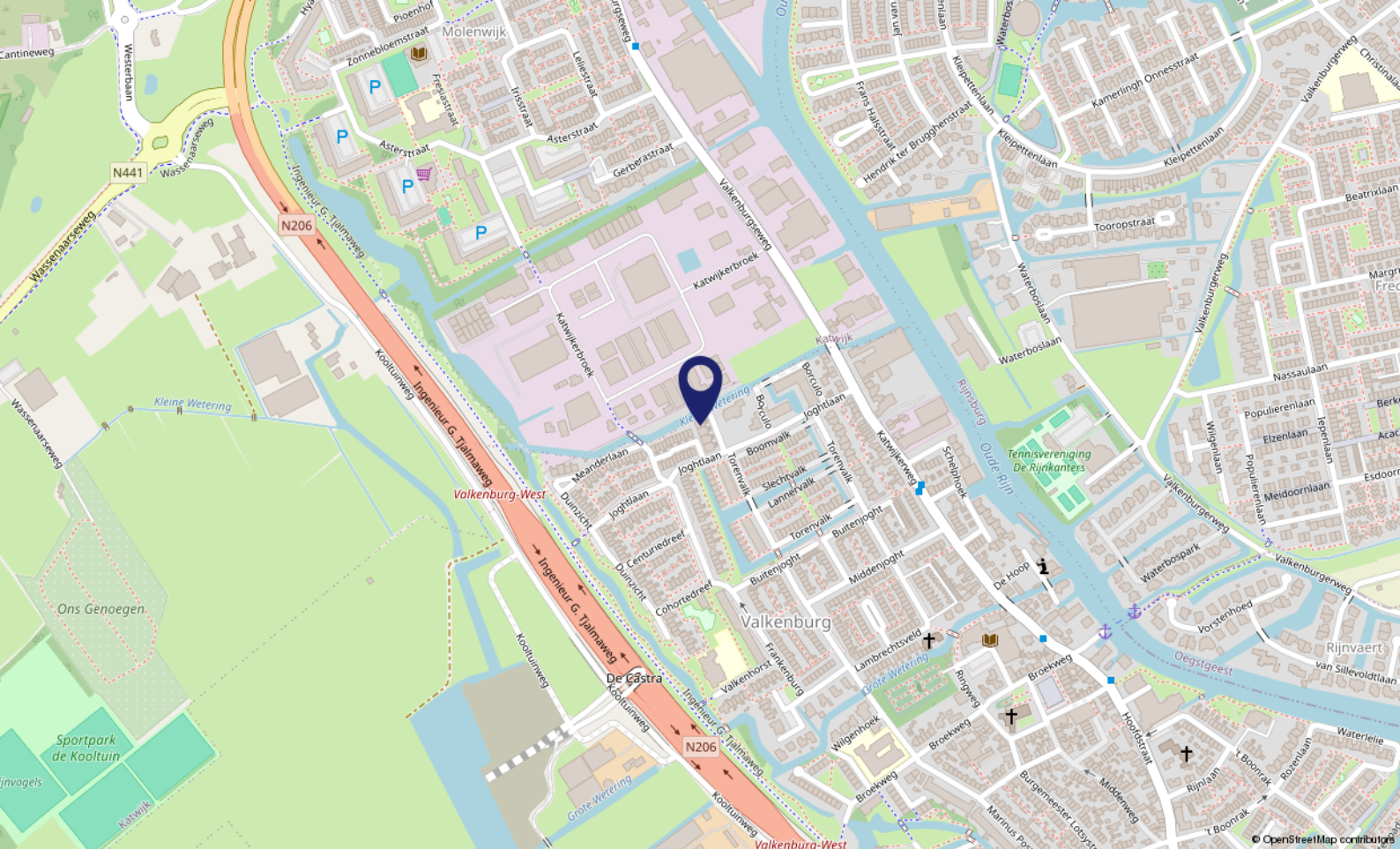
Uw referentie: Rijnstroomlaan 13



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Valkenburg Zuid-Holland	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Secctie A	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4367	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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

RIJNSTROOMLAAN 13
2235 DB Valkenburg

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 (voor)	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 (sierschouw)	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat (4 pits)	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
Het appartement wordt te koop aangeboden inclusief alle aanwezige meubelen				

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

LEIT AN DE SINGEL
HEWWE EEN ARKJE
S IDEAAL.
MME JIM NOCH RIS BIJ ONS AN DE SINGE
AN IN ONS WOANSKIP
ST ALLEMAAL.

Ronald Kooitje

CERTIFICAAT





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