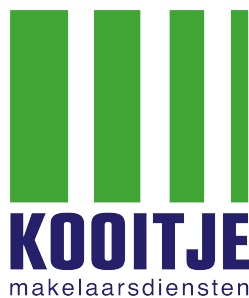




TE KOOP!

VALKENBURGSEWEG 87, 2223 KC KATWIJK AAN DEN RIJN

VRAAGPRIJS: € 499.500,- K.K.



Voel je thuis!

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



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1998
Woonoppervlakte:	ca. 125m ²
Inhoud:	ca. 427m ³
Berging:	ca. 8m ²
Perceeloppervlakte:	161m ²
Verwarming:	Vaillant Solide HR 2012
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Isolatie:	Vanuit de bouw volledig geïsoleerd
Energie label:	B
Aanvaarding:	In overleg

Omschrijving

Te Koop! ***Valkenburgseweg 87, 2223 KC te Katwijk aan den Rijn ***

Deze 4-kamer tussen eengezinswoning is gelegen op een uitstekende locatie, heeft een royale voortuin én een zonnige achtertuin op het Zuidwesten!

In deze royale gezinswoning zult u zich snel thuis voelen. Er is binnen en buiten veel ruimte, de woonkamer is heerlijk licht en gesitueerd op de achtertuin. De keuken is aan de staatkant gelegen en heeft uitzicht op de voortuin. Het geheel is zeer goed onderhouden en goed geïsoleerd. Zonder veel moeite zo te betrekken!

Centraal gelegen tussen Katwijk en Leiden in. Zowel het bruisende, historische stadscentrum van Leiden als het heerlijke strand van Katwijk aan Zee zijn makkelijk per fiets te bereiken. Bovendien zijn ook de uitvalswegen (N206) gemakkelijk te bereiken. U bent dus uitstekend verbonden met omliggende steden als Den Haag, Rotterdam en Amsterdam.

Alle nodige voorzieningen zijn binnen loopafstand gelegen: een supermarkt, (basis) scholen, kinderopvang en sport- en gezondheidsvoorzieningen. Het ontbreekt u hier dus echt aan helemaal niets!

Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen, want niet alleen het strand maar ook de duinen en het Valkenburgse Meer bevinden zich in de directe nabijheid van dit huis. Een ideale locatie dus!

Interesse? Maak een afspraak en kom kijken. Makelaar Ronald Kooitje vertelt u graag meer over dit heerlijke huis.

Indeling:

Begane grond: Via een pad door de fraai aangelegde voortuin bereikt u de overdekte entree / voordeur. Toegang tot de hal met een uitgebreide meterkast, garderobe ruimte, trapopgang naar de eerste verdieping, een modern toilet en toegang tot de woonkamer.

De hal en de keuken zijn voorzien van mooie, donkergrijze plavuizen en in de woonkamer ligt een stoere eiken houten vloer. De woonkamer is dankzij de aanwezigheid van een raamkozijn en openslaande deuren voorzien van veel natuurlijke lichtinval. Via de openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar. Zowel de wanden als het plafond zijn fraai afgewerkt, dit geeft het geheel een stijlvolle uitstraling.

De woning is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van een met aandacht aangelegde en betegelde tuin. De voortuin is ruim 10 meter diep en is zeer smaakvol ingericht. Via het pad is de voordeur en het terras onder het keuken raam bereikbaar. Dankzij de diepte van de voortuin zit u niet direct aan de straat, waardoor ook de voortuin een heerlijke plek is voor een kopje koffie of gewoon een ontspannen momentje in de buitenlucht

De woonkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eethoek. Aan de voorkant van de woning is de woonkamer verbonden met de open keuken.

De keuken is opgesteld in een praktische hoek-opstelling en voorzien van een fraai kras vast / betonlook aanrechtblad. Alle hoogwaardige inbouwapparatuur die u nodig heeft, is aanwezig: o.a. een 5-pits gaskooktoestel met RVS-afzuigkap, een combimagnetron, vaatwasser en koel/vries combinatie.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping vindt u twee slaapkamers, een praktische linnenkast op de overloop en de badkamer. Via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. De beide slaapkamers op de eerste verdieping zijn riant van formaat. De hoofdslaapkamer (voorheen 2) aan de achterzijde is maar liefst ca. 23m² groot en de voor slaapkamer is met ca. 12m² ook lekker ruim.

Omschrijving Vervolg

De badkamer is modern, licht betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, een handdoek radiator, een zwevend toilet en een inlopdouche ruimte met een heerlijke regendouche. Door het aanwezige raamkozijn is er daglicht en kan er voldoende worden geventileerd.

Tweede verdieping: Op de tweede verdieping treft u de 3e slaapkamer aan. Mede dankzij de aanwezige dakkapel aan de achterzijde is deze kamer zeer ruim, namelijk ca. 16m². Super handig is de 'Walk-in closet' die vanuit deze slaapkamer bereikbaar is. Door het aanwezige 'Velux' kantelraam op de overloop is hier veel daglicht aanwezig, de bereikbare knieschotten bieden extra bergruimte en via de vlizo trap is de bergzolder bereikbaar. De wasmachine / droger opstelling treft u in de wasruimte aan, ook is hier de Cv-installatie te vinden. Door het aanwezige dakkapelraam kan hier voldoende geventileerd worden en heeft u zicht op de achtertuin.

Zolder: De bergzolder is bereikbaar via een vlizo trap vanaf de overloop. De bergzolder heeft geen stahoogte maar is wel ideaal voor de opslag van diverse zaken.

Tuin: De woning is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van een met aandacht aangelegde en betegelde tuin. De voortuin is ruim 10 meter diep en is zeer smaakvol ingericht. Via het pad is de voordeur en het terras onder het keuken raam bereikbaar. Dankzij de diepte van de voortuin zit u niet direct aan de straat, waardoor ook de voortuin een heerlijke plek is voor een kopje koffie of gewoon een ontspannen momentje in de buitenlucht.

Ook de achtertuin, ca. 10 meter diep, is met zorg en oog voor detail aangelegd. Elektra punten aanwezig. Voldoende plek om lekker te relaxen in combinatie met wat groen. De elektrisch bedienbare zonwering aan de achtergevel is erg comfortabel, hiermee kunt u zelf de hoeveelheid zon / schaduw bepalen. De tuin is, niet te vergeten, gesitueerd op het zonnige Zuidwesten. Aan de achterkant van de tuin vindt u een stenen schuur met elektra en voldoende bergruimte voor de fiets(en) en overige opslag. Ook bevindt zich aan de achterkant van de tuin de achterom, met dubbele toegangsdeur. Kortom: een heerlijke tuin met veel privacy, de ideale plek om in alle rust te genieten van de buitenlucht!

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen Aankoopmakelaar in. Uw Aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Bijzonderheden: Comfortabele en goed geïsoleerde tussenwoning. Lichte woonkamer met open keuken. Zonder veel moeite zo te betrekken. Voldoende parkeerruimte (i.o.m. burens) aan de Valkenburgseweg en in de Gerberastraat. Veel buitenruimte. Uitstekende locatie t.o.v. diverse voorzieningen. Ideale gezinswoning. Stenen berging van ca. 8m² met elektra. Uitgebreide meterkast. Alarminstallatie. Uitstekend onderhouden huis. Bouwjaar: ca. 1998. Woonoppervlakte: ca. 125 m². Berging: ca. 8m². Inhoud: ca. 427m³. NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig. Perceeloppervlakte: 161 m². Cv installatie: Vaillant Solide HR 2012. Aantal kamers: 4. Aantal slaapkamers: 3 (4 of 5 eenvoudig mogelijk). Isolatie: Geheel geïsoleerd vanuit de bouw. Energielabel B.

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'. Interesse? Maak een afspraak via ons kantoor en kom kijken! Makelaar Ronald Kooitje vertelt u graag meer over dit ruime eengezinshuis.

Oplevering: In overleg. Vraagprijs: € 499.500,-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.



The Box
Muziekcentrum

WE CARE

SELF-SERVICE



Voortuin

De voortuin is ruim 10 meter diep en is zeer smaakvol ingericht...

Via het pad is de voordeur en het terras onder het keuken raam bereikbaar...

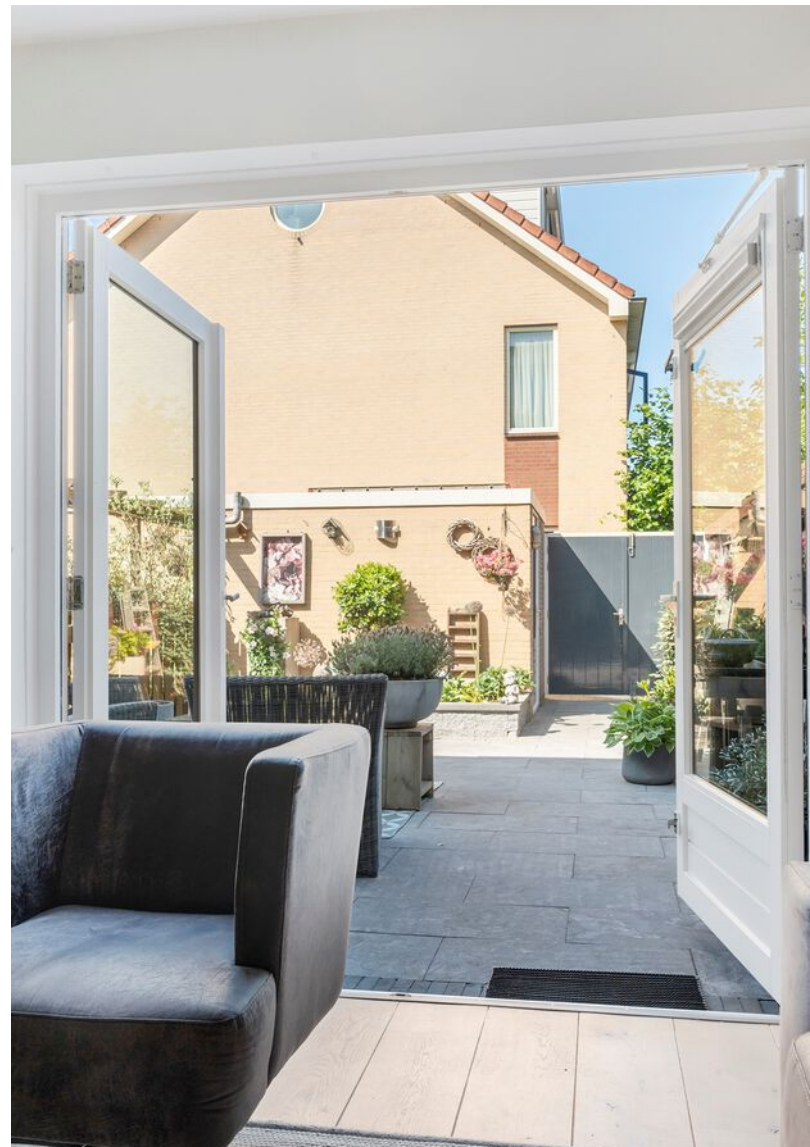
Dankzij de diepte van de voortuin zit u niet direct aan de straat, waardoor ook de voortuin een heerlijke plek is voor een kopje koffie of gewoon een ontspannen momentje in de buitenlucht...



Entree

De hal is lekker ruim met aanwezig de uitgebreide meterkast, garderoberuimte trap naar de 1e verdieping en een modern toilet...

Via de hal komt u in de ruime, lichte woonkamer...





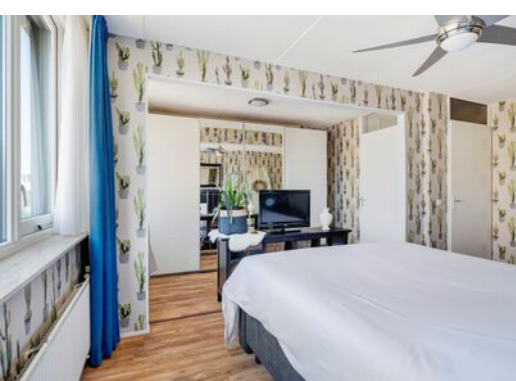
Woonkamer / Tuin

De woonkamer is dankzij de aanwezigheid van een raamkozijn en openslaande deuren voorzien van veel natuurlijke lichtinval.... Heerlijk!

Via de openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar...

Zowel de wanden als het plafond zijn fraai afgewerkt, dit geeft het geheel een stijlvolle uitstraling...



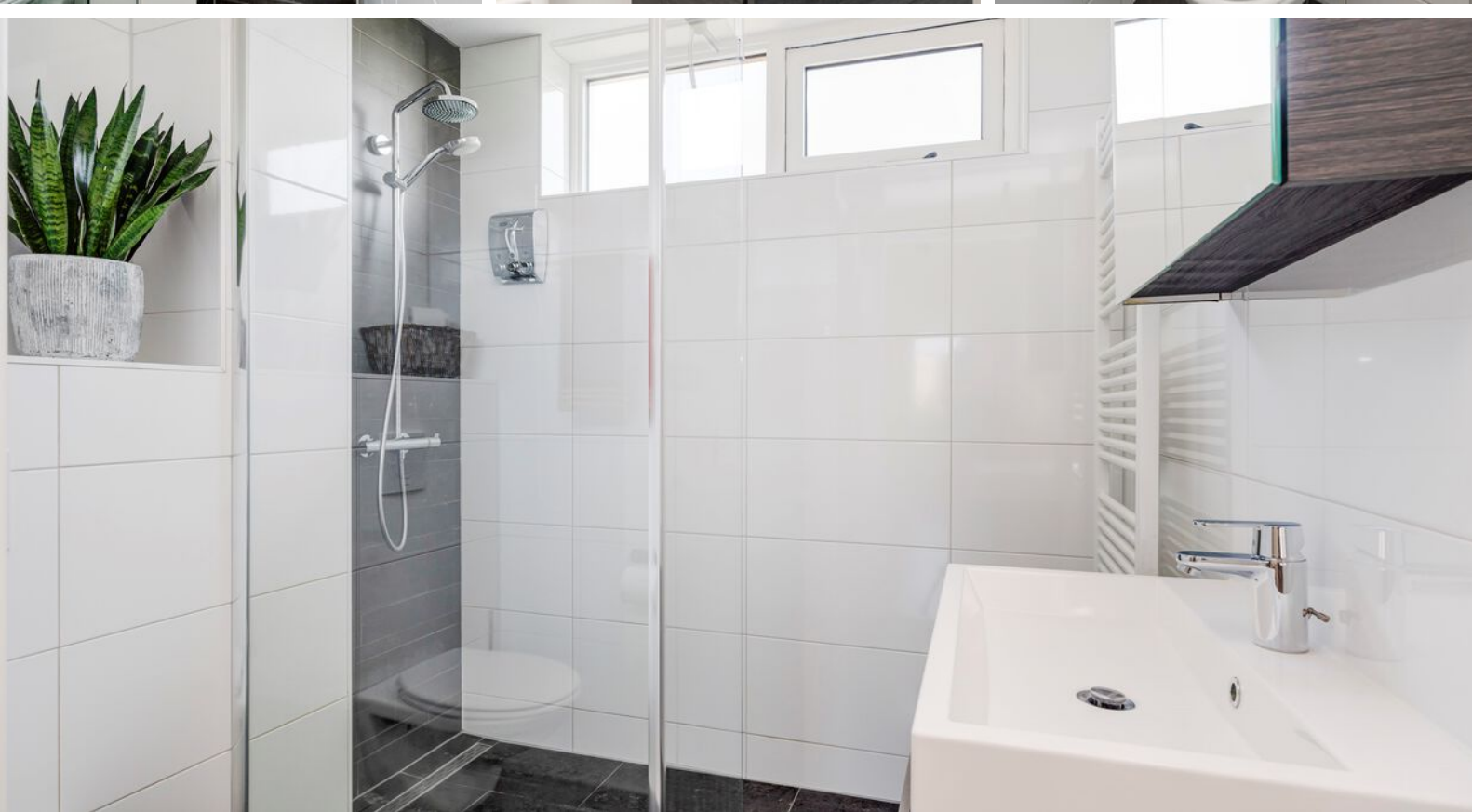
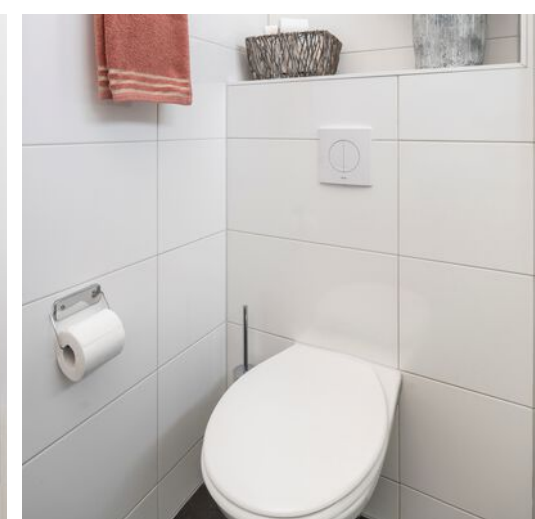
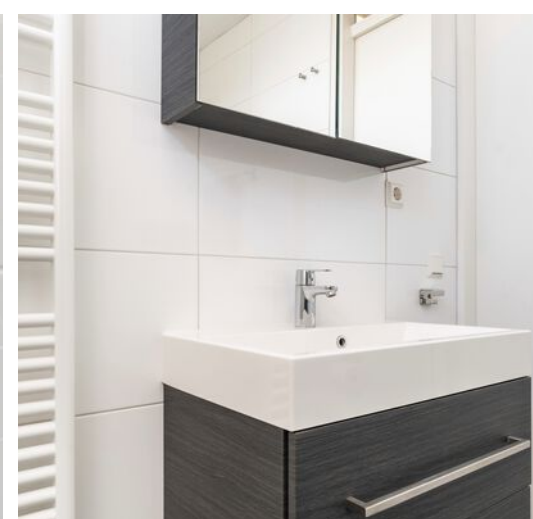
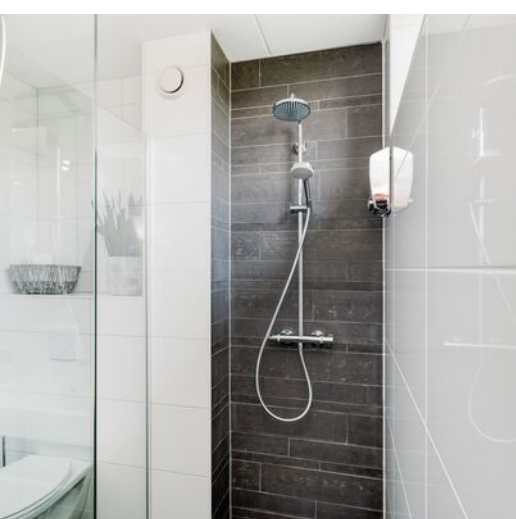


Slapen / Sanitair

Op de 1e verdieping zijn 2 slaapkamers aanwezig, beide ruim van opzet...

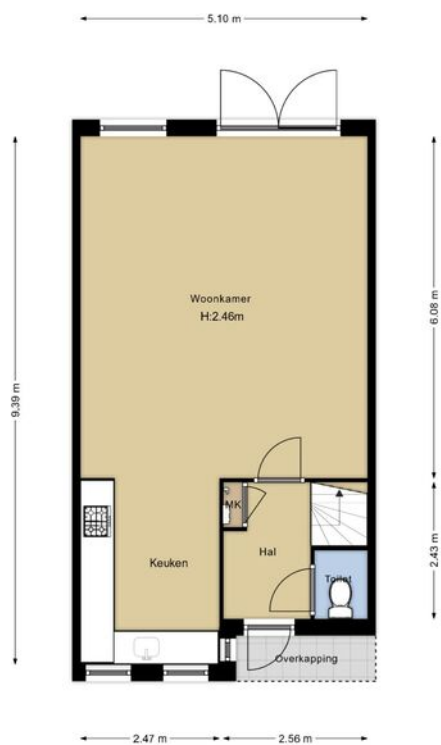
De badkamer is modern, licht betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, een handdoek radiator, een zwevend toilet en een inloopdouche ruimte met een heerlijke regendouche....

Op de 2e verdieping dan nog een riante 3e slaapkamer met dakkapel en een hele ruime 'Walk in Closet'...

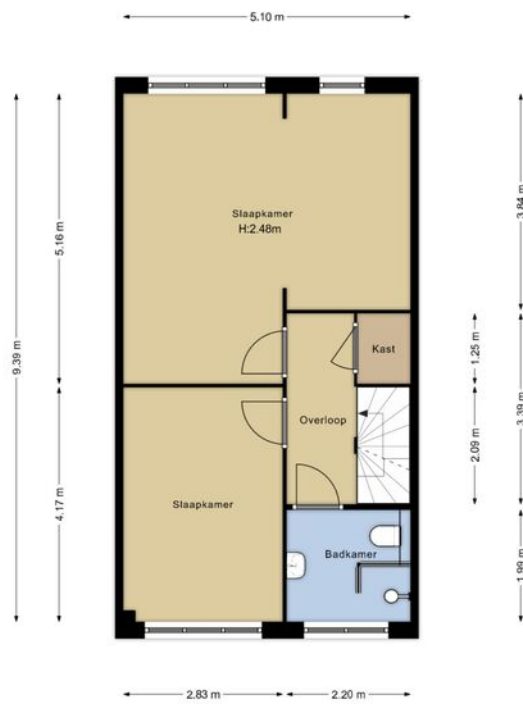




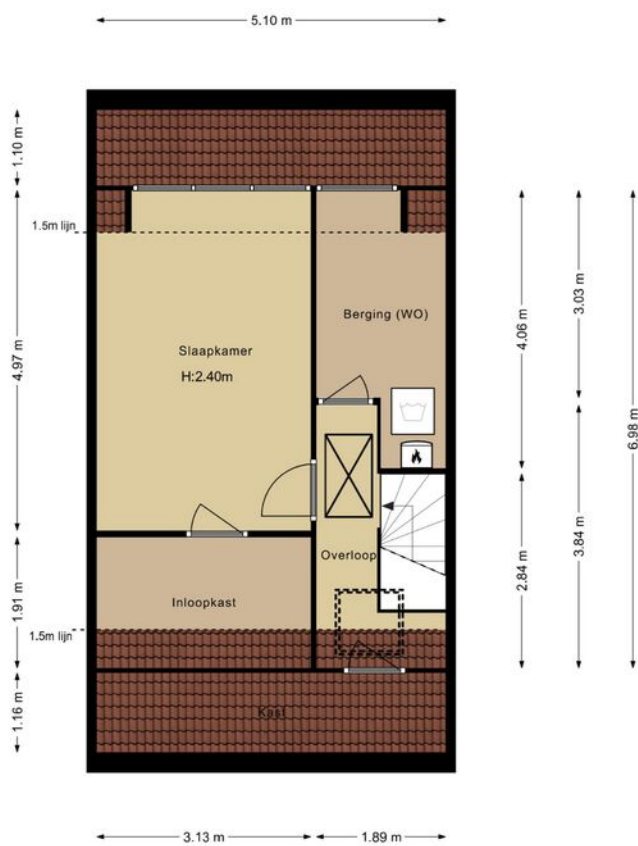
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

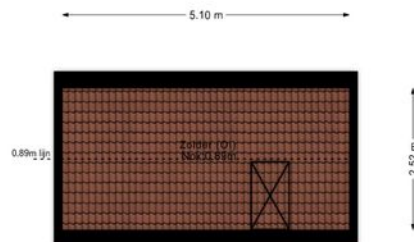


Deze plattegronden zijn enkel bedoeld ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



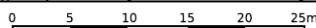
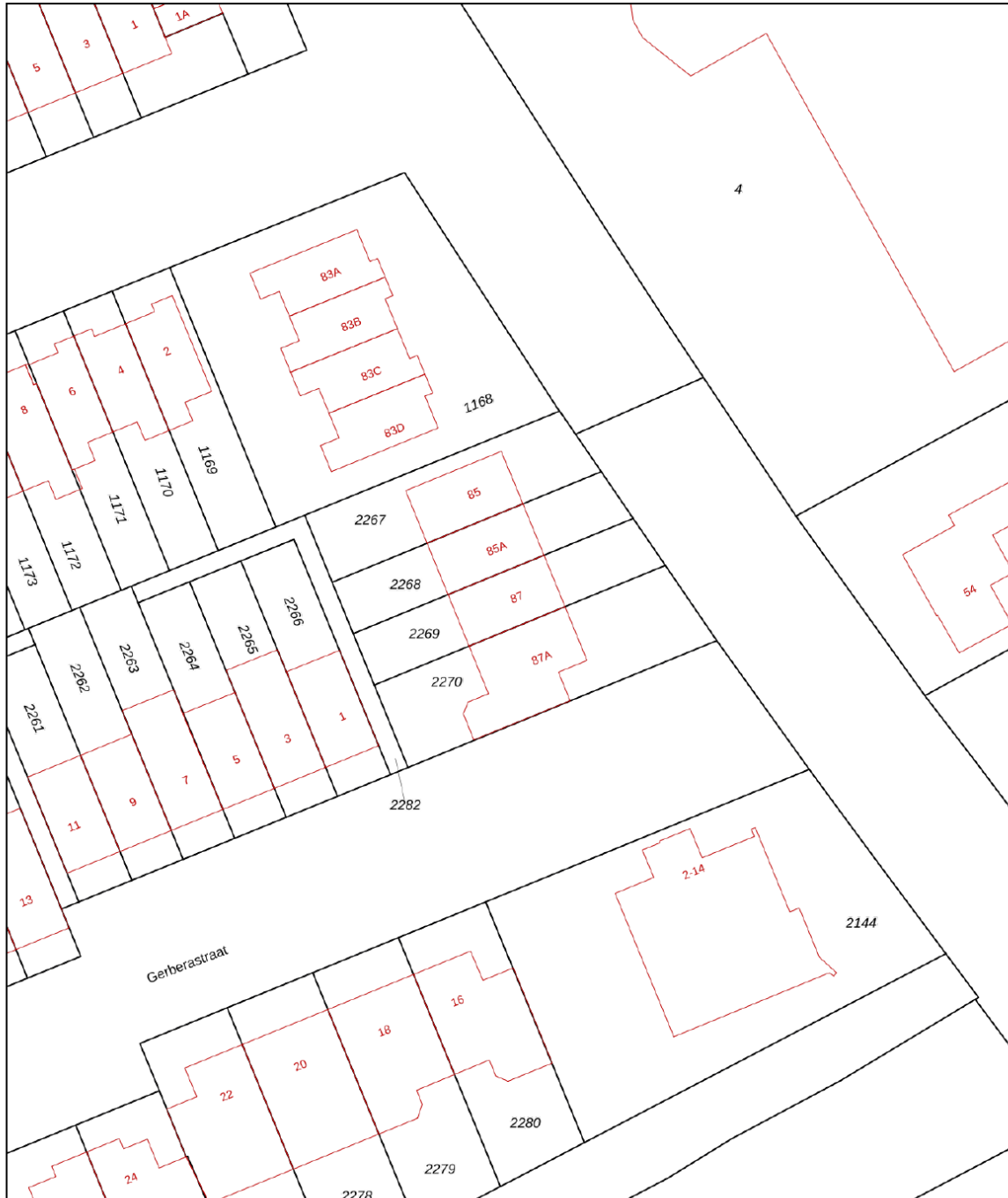
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

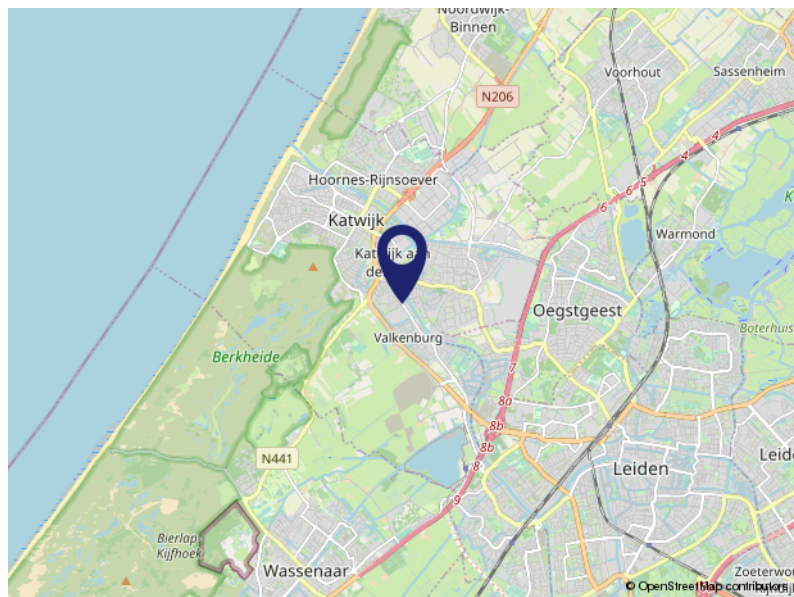
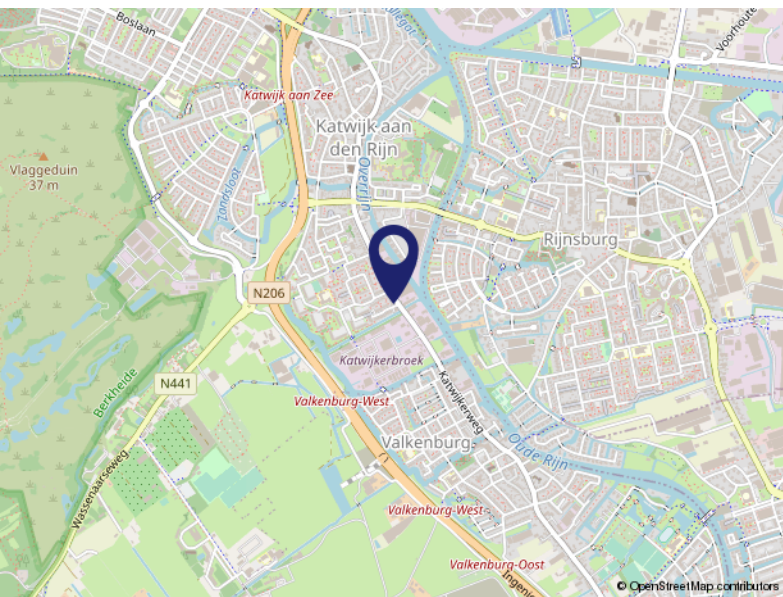
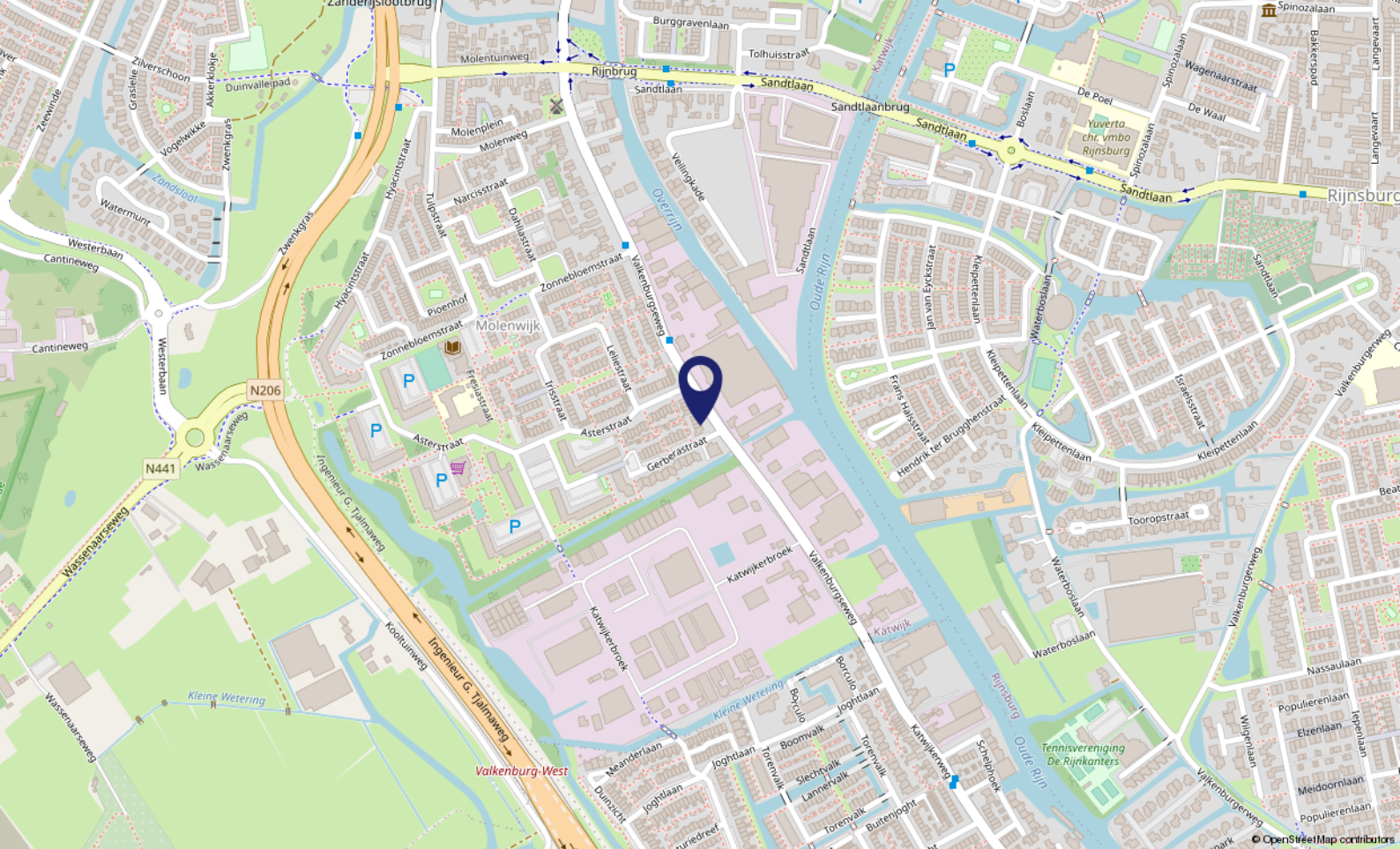
Uw referentie: VK RK Valkenb87



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Katwijk
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	D
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	2269
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2269
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 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

VALKENBURGSEWEG 87

2223 KC Katwijk

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
Elektrische zonwering buiten / achter 1e en 2e etage	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Doeken tbv achter kozijn	X			
Elektra aansluiting in de tuin	X			
Slangverlichting tpv de schutting	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen 1e en 2e verdieping	X			
Rolgordijnen alle verdiepingen	X			
Vitrages 1e en 2e verdieping	X			
Jaloezieën/lamellen				X
Gordijn in de hal		X		
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking op de 3e verdieping	X			
Parketvloer/laminaat 1e en 2e verdieping	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren Vaillant HR ca. 2012	X			
Close-in boiler				X
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 5-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) tpv de zolder	X			
Boeken / legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden		X		
Kastindeling / korven inloopkast	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
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
Draadloze deurbel	X			



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 geweldig leuk team van 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.

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 prijzen altijd inclusief BTW



Kooitje Makelaarsdiensten

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk aan den Rijn

T: 071 - 301 5748 • M: 06 - 10337210

E: info@kooitjemakelaarsdiensten.nl

W: www.kooitje.nl