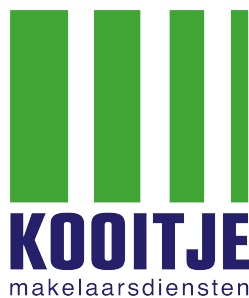




Te Koop !

KATWIJK, Waterman 46

Vraagprijs € 499.000,- K.K.



Voel je thuis!

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



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar woning:	ca. 1986
Totale Gebruiksoppervlakte:	ca. 131m ²
Gebruiksoppervlakte Wonen:	ca. 117m ² (Inclusief 15m ² veranda)
Inhoud:	ca. 344m ³
Perceeloppervlakte:	137m ²
Meetcertificaat:	NEN2580 aanwezig
Verwarming:	Remeha Avanta 2020 HR / Airco
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Isolatie:	HR ++ glas, kap- en vloer isolatie
Aanvaarding:	In overleg , medio feb/maart 2023

Omschrijving Waterman 46

Te Koop! *** Waterman 46, 2221 NK te Katwijk aan Zee ***

Bent u op zoek naar een ruime, gemoderniseerde en vooral comfortabele eengezinswoning in Rijnsoever? Kom dan kijken op de Waterman 46!

In dit fantastische huis zult u zich dan namelijk snel thuis voelen. Met zorg en aandacht voor detail is het huis de afgelopen periode door de huidige eigenaars aangepast. Deze 5-kamer tussenwoning is dan ook zonder moeite instap klaar te noemen, heeft o.a. een diepe achtertuin op het Westen, 2 dakkapellen, een prachtige aangebouwde veranda en is gelegen op een zeer fraaie locatie in de geliefde woonwijk 'Rijnsoever'.

U woont hier op een prachtige, kindvriendelijke plek in Katwijk aan Zee, met een supermarkt vlakbij voor de dagelijkse boodschappen, maar op de fiets is het gezellige centrum ook zo bereikt. Lopend of op de fiets bent u zo in de duinen of op het strand waar u lekker kunt wandelen, uitwaaien of genieten van de zon. Via de uitvalweg N206 zijn omliggende steden als Leiden, Haarlem en Amsterdam makkelijk bereikbaar.

Interesse? Maak een afspraak via ons kantoor en wie weet woont u binnenkort in dit prachtige huis!

Indeling

Begane grond:

Via de fraai aangelegde voortuin (2020) bereikt u de overdekte entree. Entree/hal met uitgebreide meterkast, garderoberuimte en trapkast. Ruime, lichte doorzon-woonkamer met op maatgemaakte shutters, een fraaie pvc vloer en strakke wand- en plafond afwerking. Een moderne, open keuken in een praktische hoek-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. Deur naar de aangebouwde veranda en achtertuin. Kleine hal met toegang tot modern toilet (2020) en de trap naar de verdieping. 1e verdieping:

Overloop met trap naar de 2e verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers aan de achterzijde zijn van goed formaat, hebben beide een groot 'Velux' kantelraam met veel lichtinval. In de knieschotten is op fraaie wijze op maat gemaakte kastruimte aangelegd. De slaapkamer aan de voorzijde is ook heerlijk groot en heeft vrij zicht op het plantsoen en water. De badkamer is van 2017 en is op fraaie wijze gemoderniseerd, gestukt en betegeld met o.a. een 2e toilet, een wastafelmeubel en een comfortabele inloopdouche.

2e verdieping:

Doordat er 2 dakkapellen (Bouwjaar 2016 / 2021) zijn geplaatst is de 2e verdieping verassend groot. In het geheel is deze verdieping zeer praktisch en met oog voor kwaliteit ingericht. De 4e slaapkamer is heerlijk ruim en licht. Extra comfortabel door de aanwezigheid van airconditioning. De knieschotten zijn fraai afgetimmerd en daardoor is er voldoende en makkelijk bereikbare bergruimte ontstaan. Verder is er ingebouwde ruimte voor de wasmachine, droger en Cv-installatie. Via een losse trap is er ook nog een bergzolder bereikbaar.

Omschrijving Waterman 46

Veranda / Tuin:

De voortuin is op fraaie wijze aangelegd / betegeld, met een extra waterpunt, ruim plek voor een zitje, vrij zicht op waterpartij en groen en gesitueerd op het Oosten.

De aan de achtergevel aangebouwde veranda (2021) is een heerlijke plek om te genieten van welverdiende rust. Door de aanwezige daklichten in de veranda is er optimale lichtinval, de veranda kan door de aanwezige schuifpui geheel gesloten worden en de elektrische verwarming zorgt in koudere periodes voor een aangename warmte. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige Westen. In de middag en avond zon, verder is er door de gunstige ligging voldoende privacy aanwezig. Het prachtige speelhuis is ideaal voor de kinderen en de ruime, vrijstaande stenen berging met elektra geeft nog voldoende plek voor de fietsen, overige opslag en klussen. Via het achterom is op korte afstand een speelplaats bereikbaar.

Bijzonderheden:

Bouwjaar: ca. 1986.

Totale Vloeroppervlakte: ca. 131m² (Veel ruimte in de kap)

Gebruiksoppervlakte Wonen: ca. 117m² (inclusief 15m² veranda)

Berging: ca. 7m².

Oppervlakte met beperkte stahoogte: ca. 22m².

Vliering: ca. 7m².

Perceeloppervlakte: 137m².

Inhoud: ca. 344m³.

Meetcertificaat: conform NEN 2580 Meetinstructie.

Cv- installatie: Remeha Avanta 2020 HR. Mechanische ventilatie aanwezig. Airconditioning: Mitsubishi 2021. Fraaie, op maat gemaakte shutters aanwezig binnen. Zonweringbuiten: uitvalscherp voorgevel.

Aantal kamers: 5. Aantal slaapkamers: 4. Isolatie: vloerisolatie, kapisolatie en vrijwel geheel HR ++ beglazing. Definitief Energielabel: A. Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.

Oplevering: in overleg, medio februari/maart 2023.

Vraagprijs: € 499.000,- 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

Een moderne, open keuken in een praktische hoek-opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur...

Deur naar de aangebouwde veranda en achtertuin....



















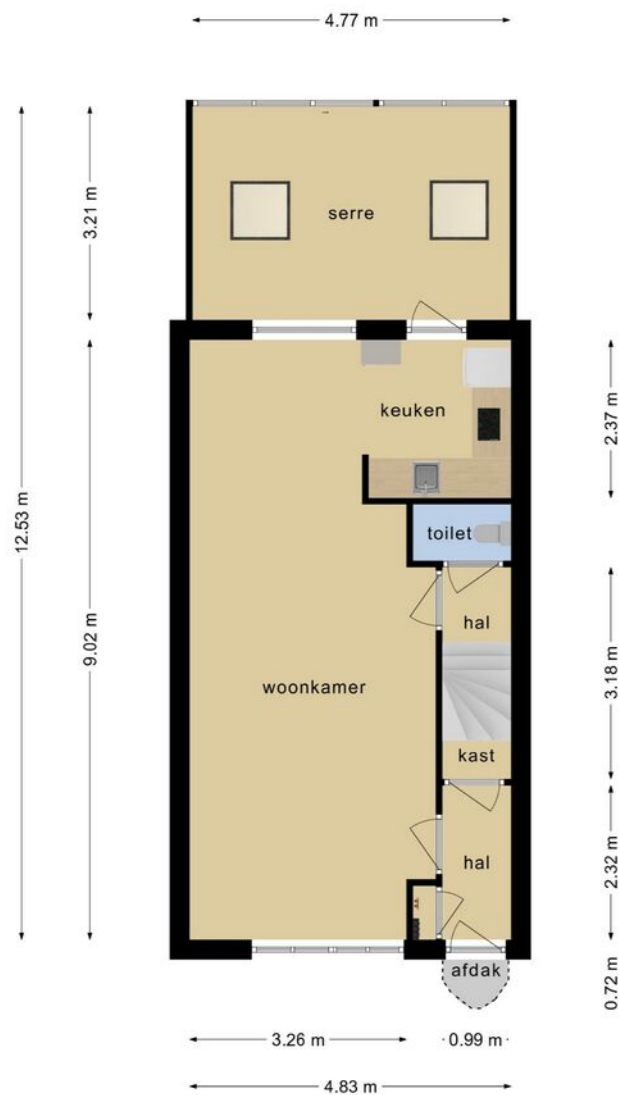
Veranda

De aan de achtergevel aangebouwde veranda (2021) is ca. 15m² groot en een heerlijke plek om te genieten van welverdiende rust...

Door de aanwezige daklichten is er optimale lichtinval, de veranda kan door de aanwezige schuifpui geheel gesloten worden en de elektrische verwarming zorgt in koudere periodes voor een aangename warmte...



Plattegrond Begane Grond



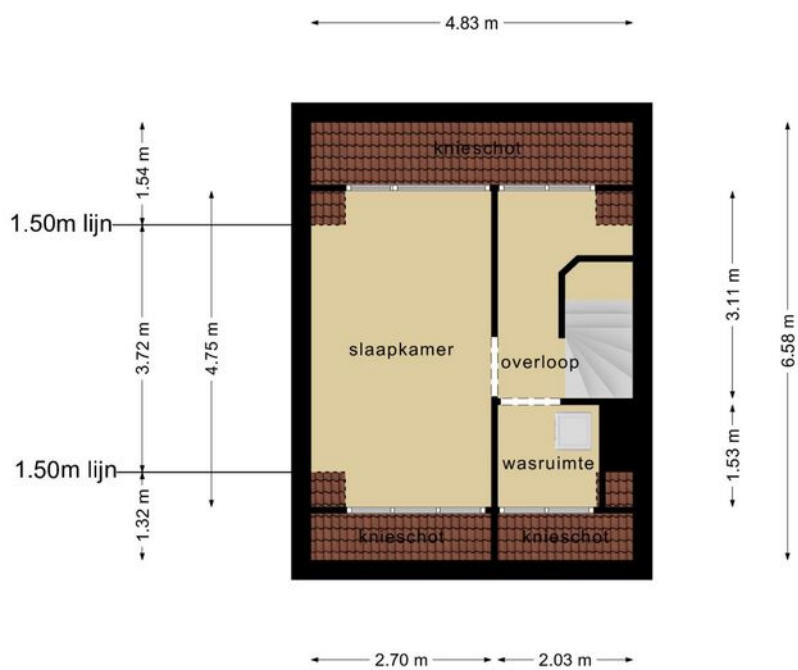
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e Verdieping



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

Plattegrond 2e Verdieping



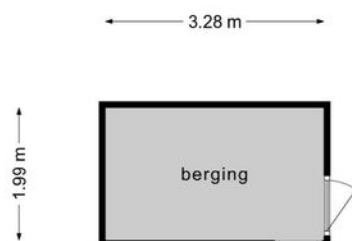
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond Situatietekening



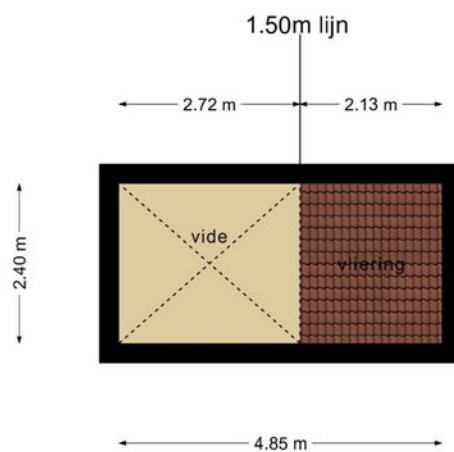
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Berging



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

Plattegrond Bergzolder



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

Kadastrale kaart



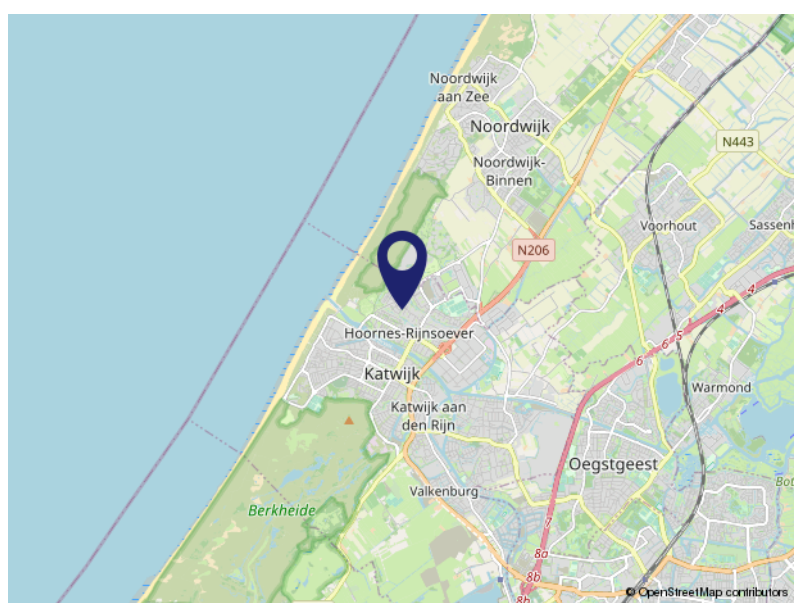
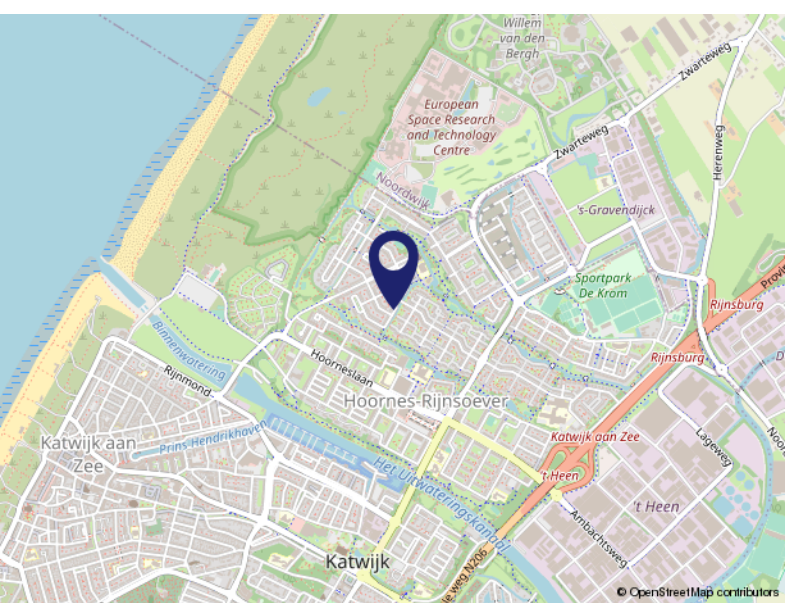
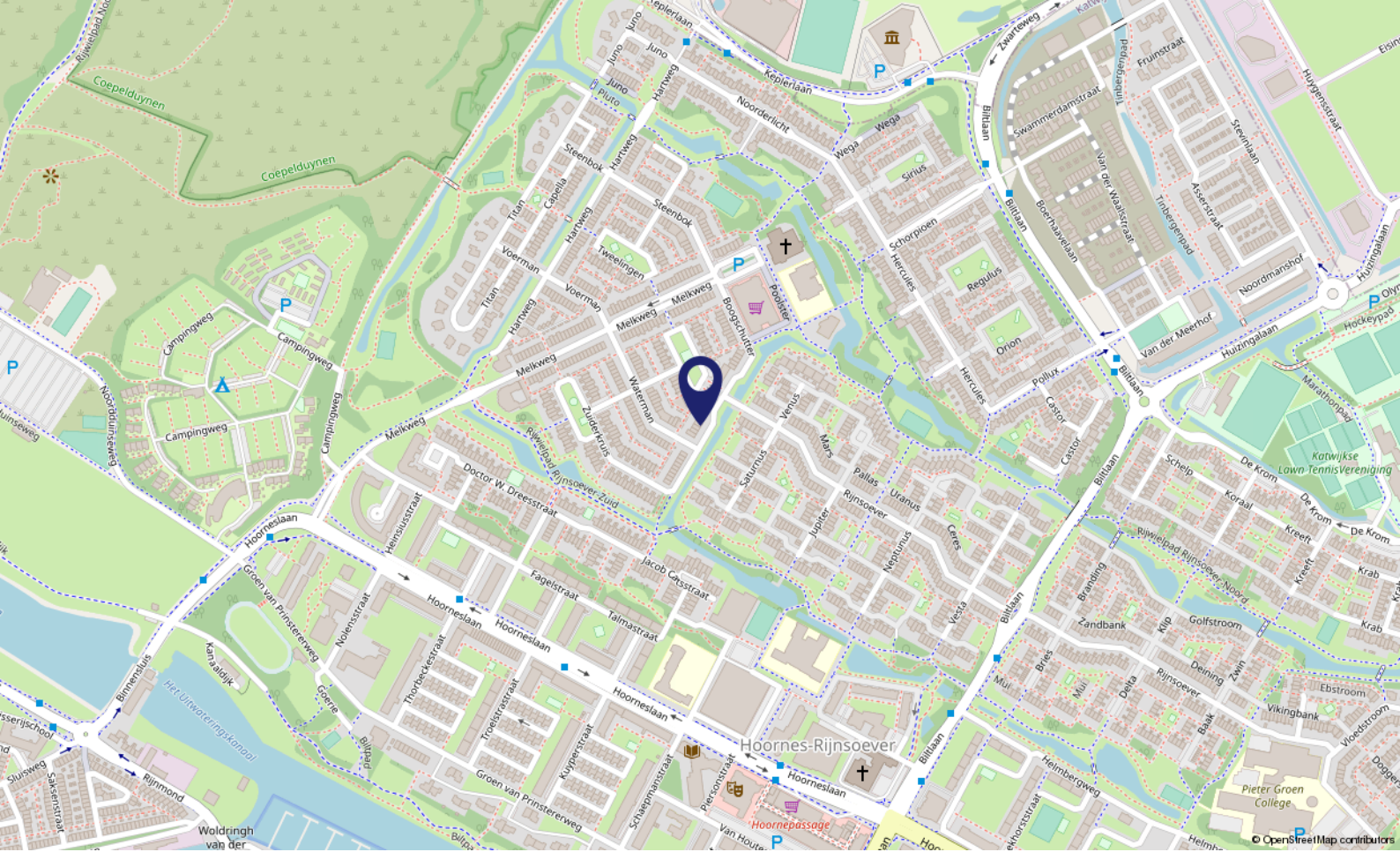
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente	Katwijk
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie	C
— Administratieve kadastrale grens		Perceel	1971
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 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

WATERMAN 46
2221 NK 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				
Rolluiken/zonwering buiten voor	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails				X
Gordijnen begane grond	X			
Rolgordijnen				X
Vitrages				X
Houten jaloezieën geheel het huis	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			
Quooker				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			
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

Wonen in Katwijk

Katwijk 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 en Rijnsburg.

Ligging: Katwijk is bekend en geliefd om de prachtige stranden en het duingebied.

Kunst en Cultuur: veel van de geschiedenis van de vissersplaats is tentoongesteld in het Katwijk Museum.

Winkelen: het centrum van Katwijk aan zee telt alleen al ca. 150 winkels, met in de zomermaanden de Toeristenmarkt.
Sport.

Sportaanbod: o.a. voetbal, hockey, basketbal, duiken, gymnastiek, watersport en zwemmen.

Woon- en Leefomgeving: de gemeente Katwijk ontwikkelt tot een middelgrote gemeente met volop mogelijkheden!



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.





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



VBO Makelaar Kooitje Makelaarsdiensten

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk ZH

T: 071 - 301 5748 • F: 071 - 572 4066

E: info@kooitjemakelaarsdiensten.nl

W: www.kooitje.nl