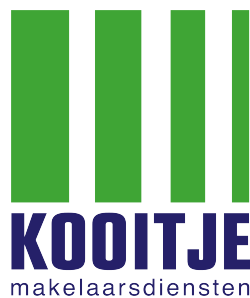




# Te Koop!

KATWIJK, Zanderijweg 2

Vraagprijs € 495.000,- K.K.



*Voel je thuis!*



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1996
Woonoppervlakte:	ca. 108m <sup>2</sup>
Totale vloeroppervlakte:	ca. 123m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 404m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	135m <sup>2</sup>
Meetcertificaat:	NEN 2580 aanwezig
Verwarming:	Remeha Avanta HR 35C uit 2011
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Isolatie:	Volledig geïsoleerd. Energielabel: B
Aanvaarding:	In overleg / Medio september 2023

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\* Zanderijweg 2, 2223 JN te Katwijk aan den Rijn \*\*\*

Bent u op zoek naar een comfortabele, goed verzorgde en instapklare eengezinswoning in Katwijk? Kom dan kijken op de Zanderijweg 2 in Katwijk aan den Rijn!

Deze uitstekend onderhouden, 5-kamer eengezinswoning is op een prachtige en geliefde hoeklocatie gelegen in Katwijk aan den Rijn. Dit huis heeft een diepe, fraai aangelegde achtertuin op het zonnige Zuiden, heeft een vrijstaande stenen berging, er is een achterom aanwezig en is zonder veel moeite zo te betrekken.

De woning is gelegen in het gezellige Katwijk aan den Rijn, op loopafstand van diverse winkels, een supermarkt, basisschool en horeca. Vrijwel alle overige (sport) voorzieningen zijn nabij gelegen. Daarnaast zijn de Boulevard van Katwijk aan Zee, de duinen en het strand op enkele fietsminuten afstand vlakbij. Centrale ligging, via de N206, de A4/A44 zijn steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam zeer goed te bereiken.

Wil je wonen in het gezellige Katwijk aan den Rijn en wordt dit mooie huis uw nieuwe thuis? Bel ons voor meer informatie of maak direct een bezichtigingsafspraak via ons kantoor en kom kijken, zeker de moeite waard!

## Indeling

### Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de overdekte voordeur. Entree / hal met een uitgebreide meterkast, garderoberuimte, modern toilet met fonteintje, trapopgang en toegang naar de woonkamer. De woonkamer is gesitueerd op de achtertuin (Zuiden), is voorzien van een fraaie 'Quickstep' lamelparketvloer, verder treft u hier aan de ruime en praktische trapkast. Via een deur en een houten schuifpui is de achtertuin bereikbaar.

Vanuit de keuken is aan de voorzijde gelegen en geeft zicht op de straatzijde. Deze zeer nette, lichte keuken is in een praktische hoek opgesteld, is lekker hoog, heeft een mooi natuursteen aanrechtblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur (Bauknecht / Boretti) o.a. een 5-pits 'Smeg' gasfornuis met heteluchtoven, RVS afzuigkap, magnetron, koelkast en een vaatwasser.

### 1e verdieping:

Overloop met vaste kastruimte, toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping. De 2 achter slaapkamers zijn van goed formaat (ca. 7m<sup>2</sup> en 13m<sup>2</sup>) beide kamers zijn op het Zuiden gesitueerd en voorzien van comfortabele rolluiken, de kleinere slaapkamer heeft een 'Frans' balkon. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 10m<sup>2</sup> groot en thans in gebruik als hobbykamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een vinylvloer.

De badkamer is modern, licht/grijs betegeld en voorzien van o.a. een badkamermeubel, handdoekradiator, 2e toilet en een heerlijke inloop regendouche. Het plafond is verlaagd en voorzien van dimbare inbouwspots.

### 2e verdieping:

Overloop met aansluiting voor de wasmachine/droger en opstelplaats voor de Cv- en Mv-installatie. Door het aanwezige raam van de dakkapel is ruim voldoende daglicht. Voldoende bergruimte aanwezig o.a. in de knieschotten. De 4e slaapkamer is riant te noemen dit mede door de aanwezigheid van de dakkapel (kunststof kozijnen) op de achterzijde. Ook hier zijn weer net afgetimmerde knieschotten aanwezig die ruim voldoende bergruimte opleveren. Zowel de overloop als de 4e slaapkamer zijn voorzien van een vinylvloer.

# Omschrijving

## Tuin:

De achtertuin is heerlijk zonnig gelegen op het Zuiden en is ca. 10 meter diep. Met zorg en oog voor detail aangelegd en betegeld. Er is verlichting en stroomvoorziening aanwezig. Aan de achtergevel is op de begane grond een zonnenscherm aanwezig en is er een buitenkraan aangesloten. De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra. Er is een achterom aanwezig. Door de gunstige ligging ten opzichte van achterburen is er veel privacy aanwezig. Kortom een heerlijke plek om lekker te genieten!

## Bijzonderheden:

Bouwjaar: ca. 1996.  
Woonoppervlakte: ca. 108m<sup>2</sup>.  
Totale Vloeroppervlakte: ca. 123m<sup>2</sup>.  
Berging: ca. 7m<sup>2</sup>.  
Inhoud: ca. 404m<sup>3</sup>.  
Perceeloppervlakte: 135m<sup>2</sup>.  
NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig.

Voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat.  
Onderhoudsarme dakkapel op de achterzijde.  
Mogelijkheid om de woonkamer uit te bouwen..  
Cv-Installatie: Remeha Avanta HR / 35C uit 201.  
Mv-installatie: Zehnder-Stork Comfofan S, zeer zuinig en stil.

Aantal kamers: 5.  
Aantal slaapkamers: 4.  
Isolatie: Volledig geïsoleerd.  
Definitief energielabel: B. Comfortabel en zuinig wonen.

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 / Medio september 2023.

Vraagprijs: € 495.000,- 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.



# Woonkamer

De woonkamer is gesitueerd op de achtertuin (Zuiden), is voorzien van een fraaie 'Quickstep' lamelparketvloer...

Verder treft u hier aan de ruime en praktische trapkast...

Via een deur en een houten schuifpui is de achtertuin bereikbaar...



# Keuken

De zeer nette, lichte keuken is in een praktische hoek opgesteld, is lekker hoog, heeft een mooi natuursteen aanrechtblad...

Verder voorzien van diverse inbouwapparatuur (Bauknecht / Boretti) o.a. een 5-pits 'Smeg' gasfornuis met heteluchtoven, RVS afzuigkap, magnetron, koelkast en een vaatwasser...

Ook is er voldoende ruimte voor een eethoek...











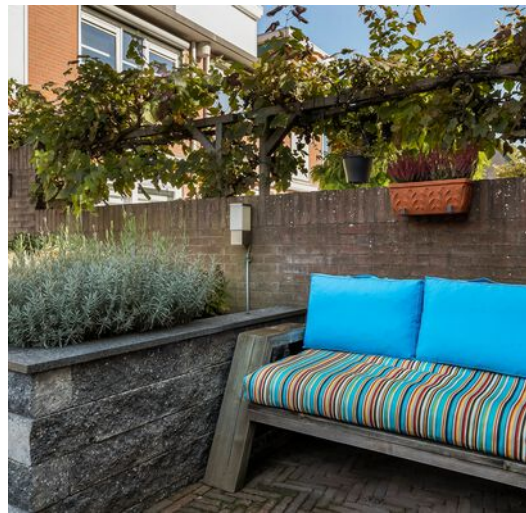


# Slapen

Deze woning heeft 4 goed formaat slaapkamers...

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers gesitueerd, 2 achter en 1 voor...

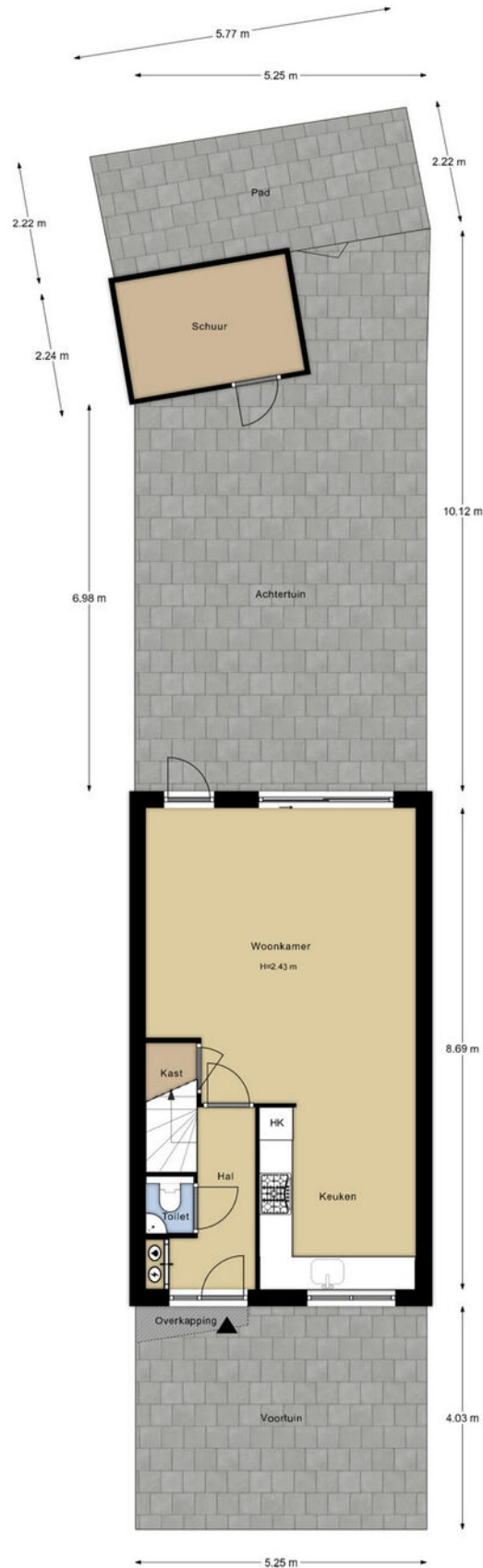
Op de 2e verdieping is de 4e slaapkamer, heerlijk ruim door de aanwezigheid van de dakkapel op de achterzijde...



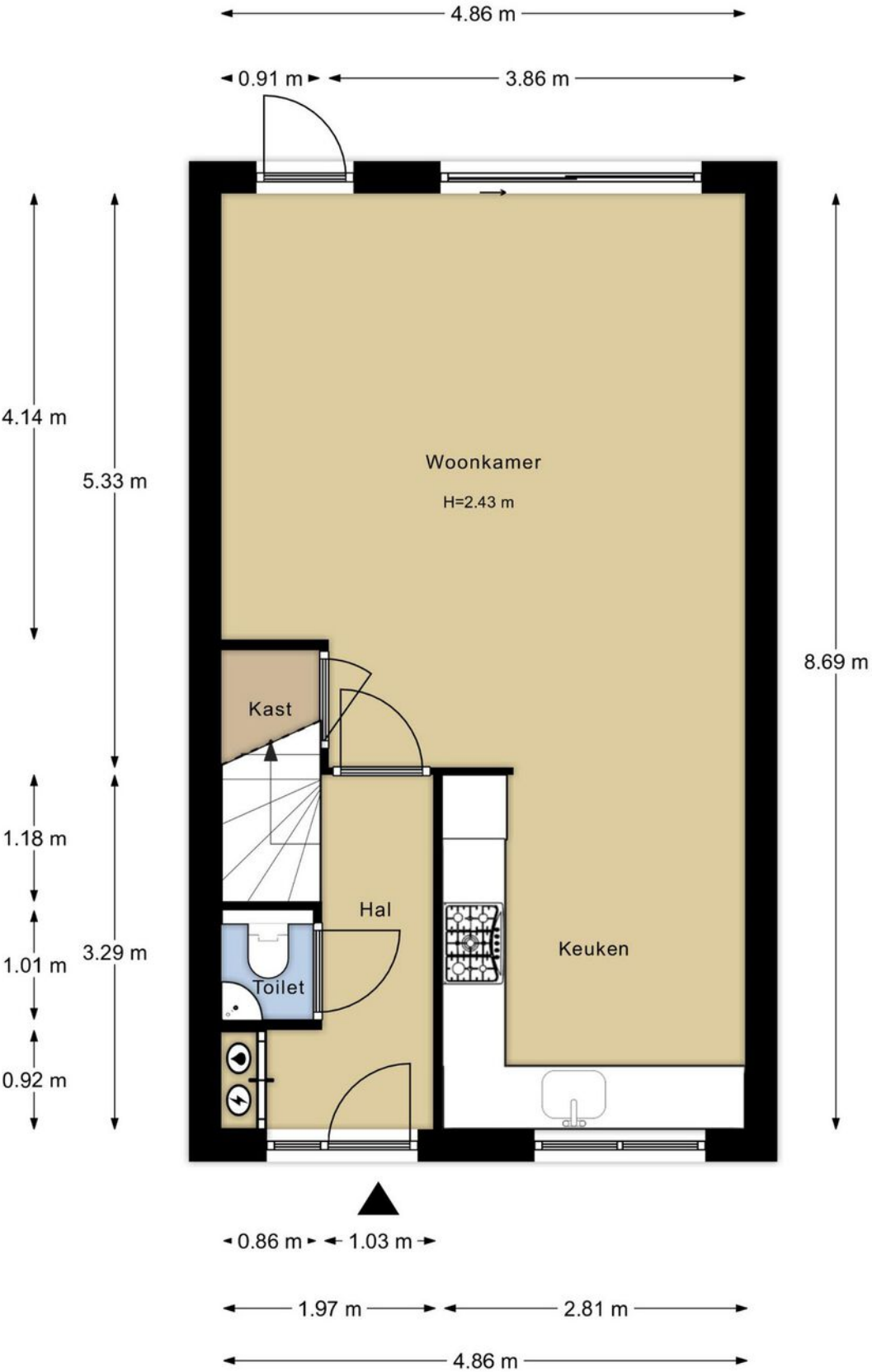


**Katwijk  
a/d Rijn**

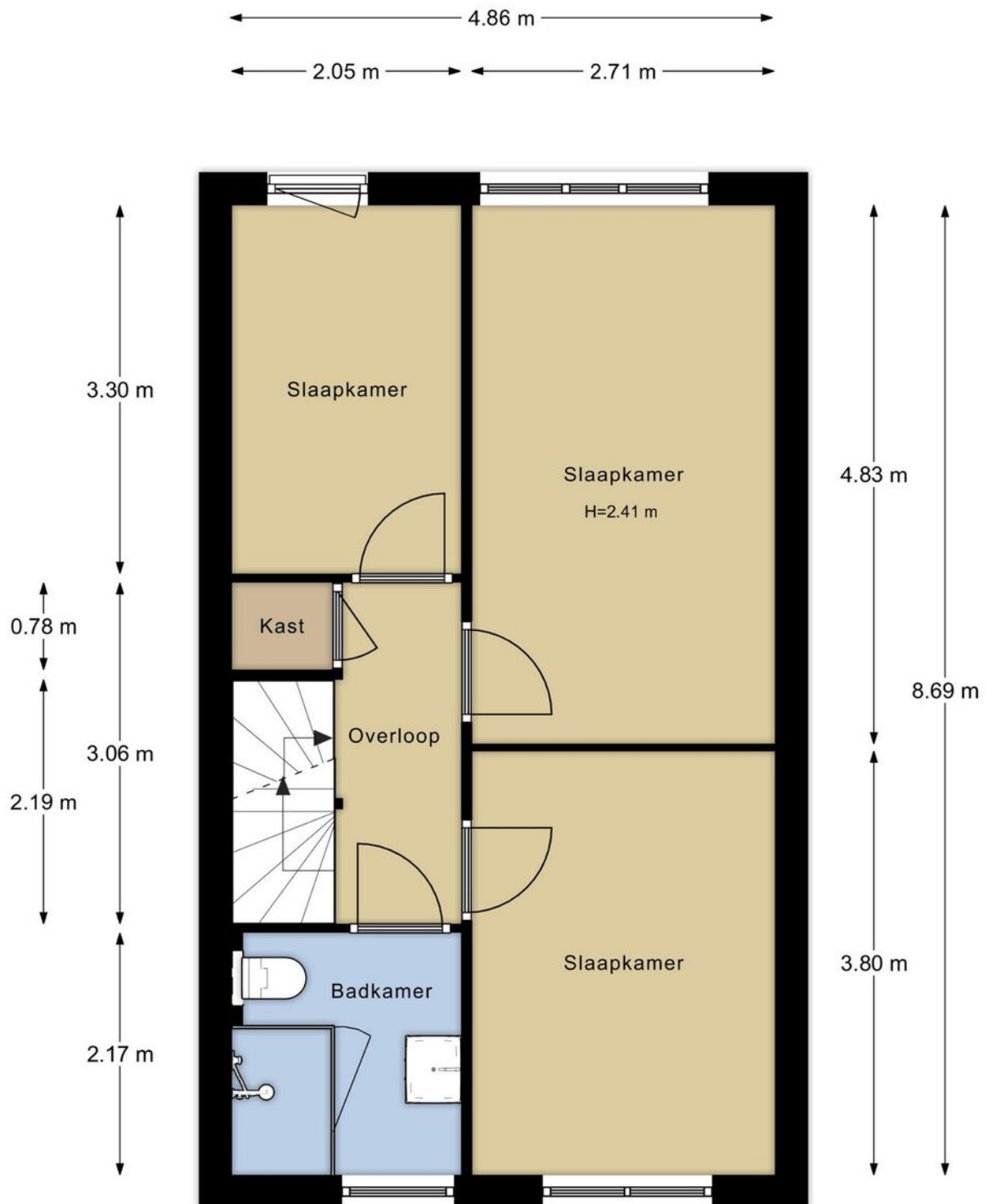
# Situatie tekening



# Plattegrond Begane Grond

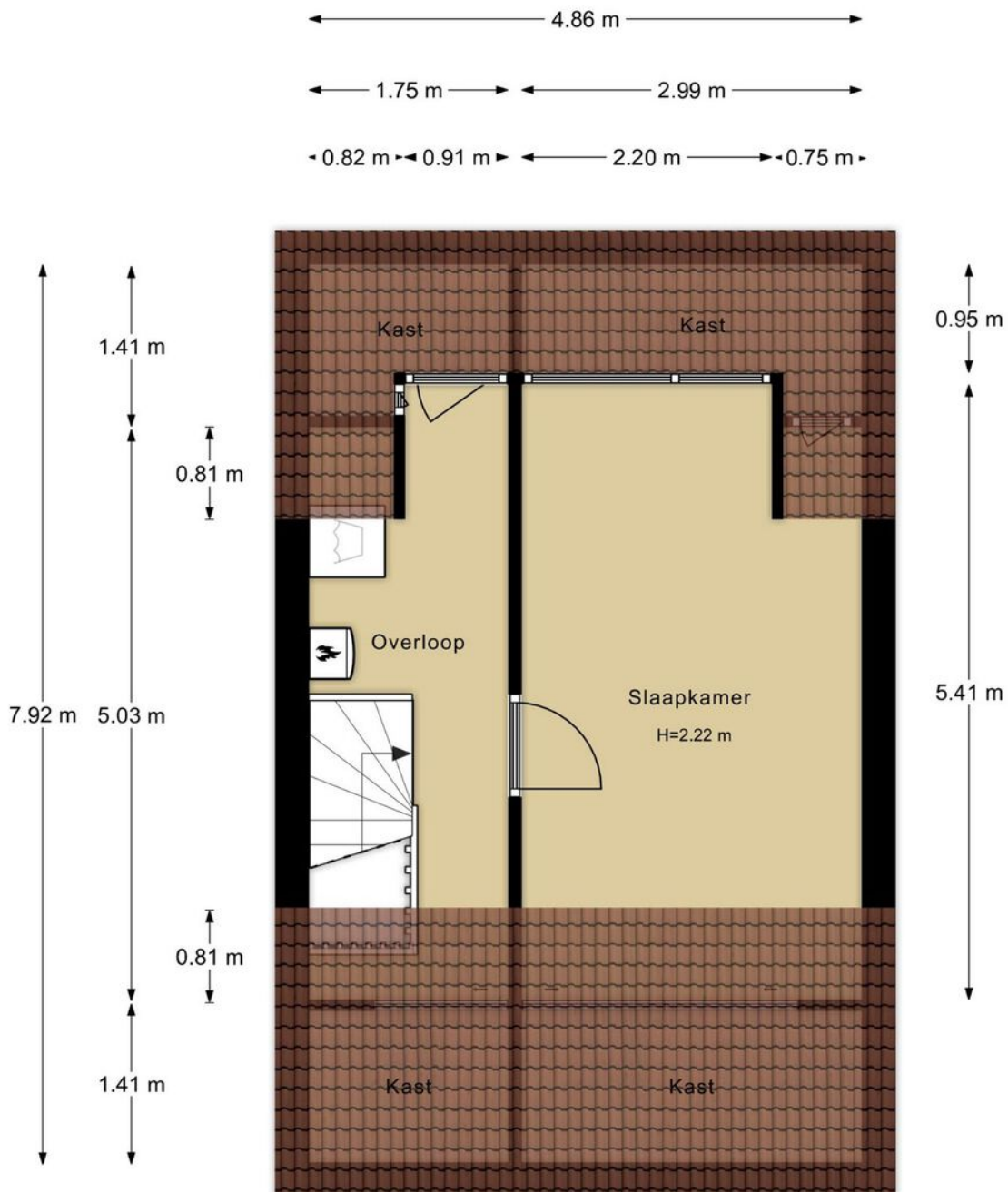


# Plattegrond 1e Verdieping

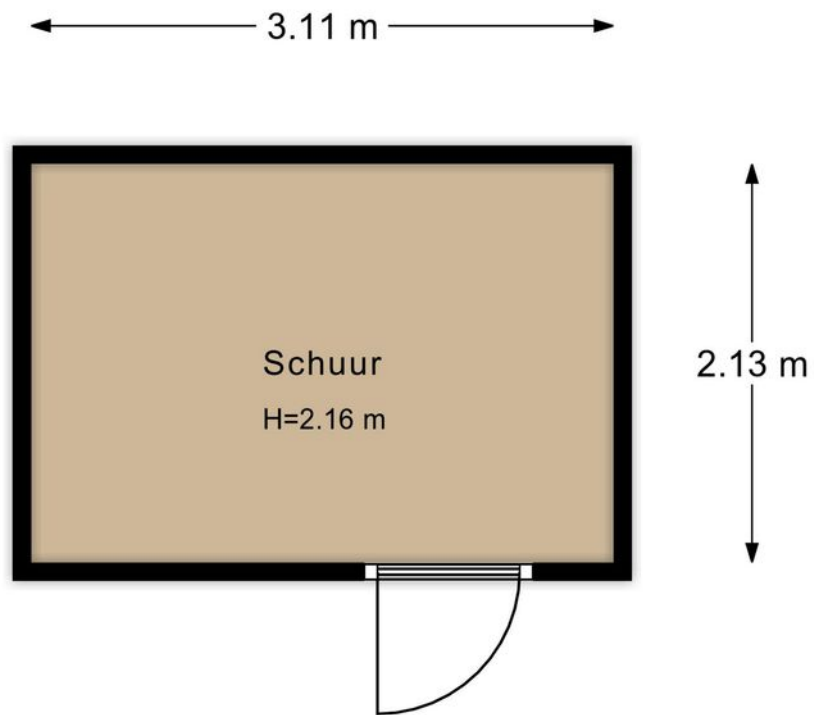




# Plattegrond 2e Verdieping



# Plattegrond Berging




# Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Katwijk
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2183
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 mei 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.



# 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!



# Lijst van zaken

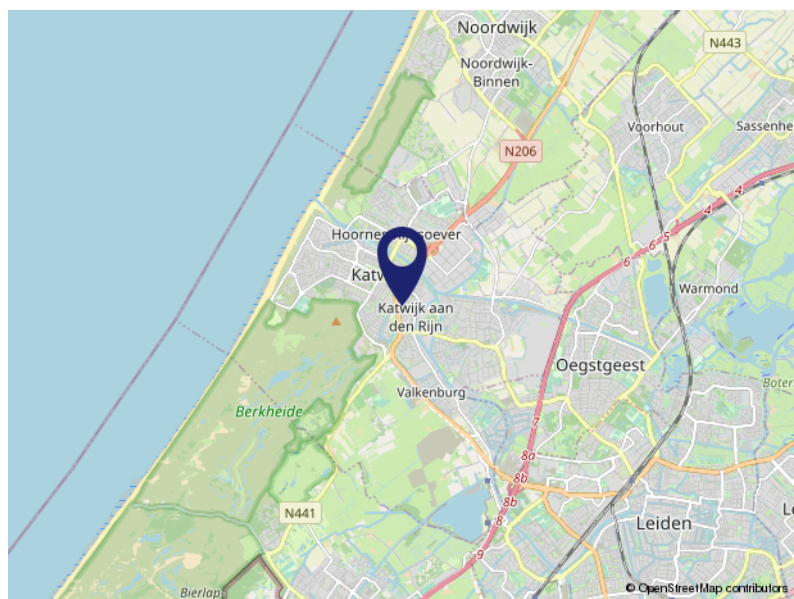
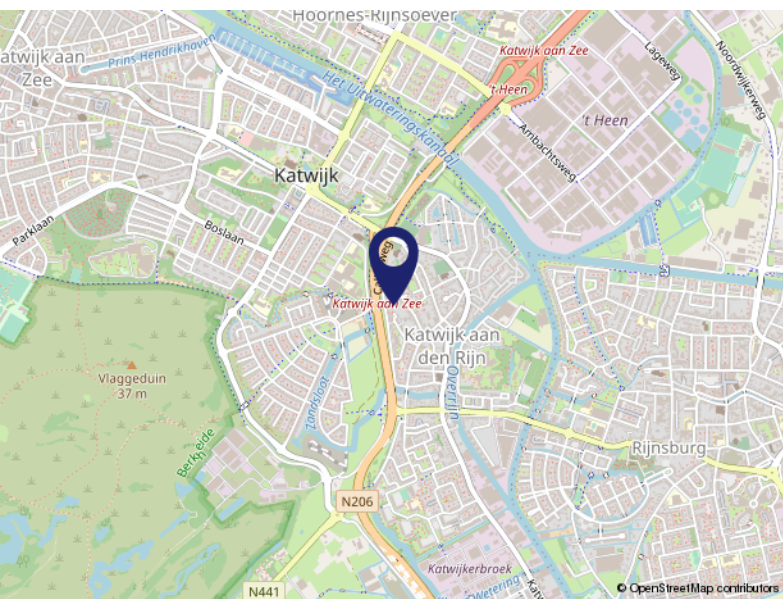
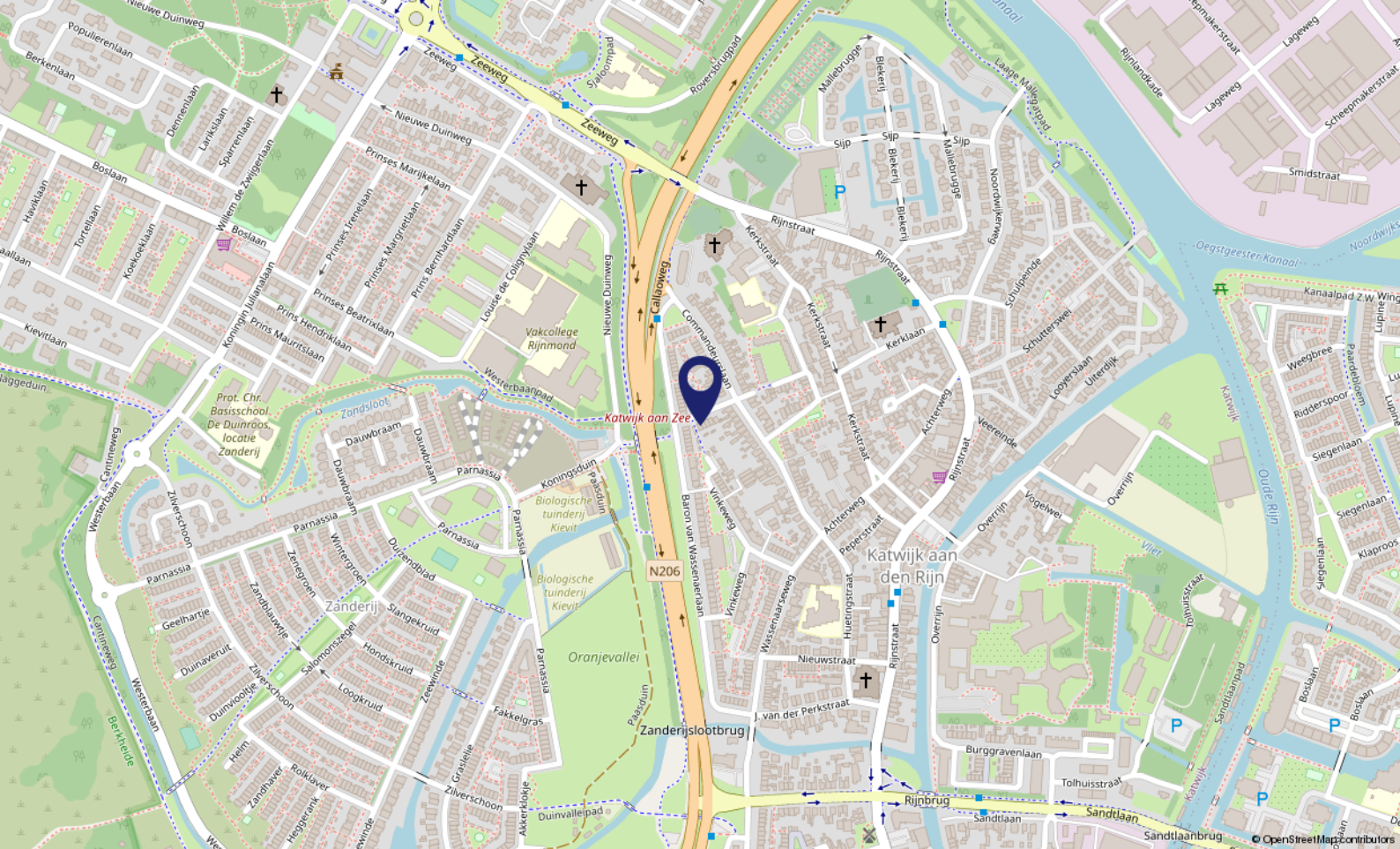
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus aan huis	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten aan achterzijde	X			
Zonwering binnen voor en achter begane grond	X			
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails begane grond, 1e en 2e etage	X			
Gordijnen 1e en 2e etage	X			
Rolgordijnen 1e etage voorzijde	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vinyl 1e en 2e etage	X			
Parketvloer/laminaat begane grond	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
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
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Fornuis 5-pit	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers badkamer, keuken en woonkamer	X			
Opbouwverlichting toilet, slaapkamers, gang en hal	X			
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en) Slaapkamer schuifdeur deel	X			
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelkast badkamer	X			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires (m.u.v. doucherek)	X			
Wastafel(s)	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem 1x in slaapkamer	X			



# Locatie op de kaart

ZANDERIJWEG 2  
2223 JN Katwijk



# 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](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl)

W: [www.kooitje.nl](http://www.kooitje.nl)