



Te Koop!

MOLENTUINWEG 15, 2223 HA te KATWIJK AAN DEN RIJN

VRAAGPRIJS: € 849.000,- K.K.



Voel je thuis!



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar woning:	ca. 1927
Totale vloeroppervlakte:	ca. 199m ²
Woonoppervlakte:	ca. 168m ²
Inhoud:	ca. 626m ³
Perceeloppervlakte:	414m ²
Verwarming:	Nefit HR 2022 en Open Haard
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	5/6
Isolatie:	HR-glas
Energie label:	F
Aanvaarding:	in overleg

Omschrijving

Te Koop! *** Molentuinweg 15, 2223 HA Katwijk aan den Rijn ***

Aan de Molentuinweg 15 in Katwijk aan den Rijn bieden wij u dit vrijstaande, sfeervolle 7-kamer herenhuis te koop aan!

Deze karakteristieke, met oog voor detail afgewerkte jaren '30 woning heeft o.a. een oprit voor 2 auto's op eigen terrein en een prachtig aangelegde (ca. 24m diep) achtertuin op het Zuiden met tuinhuis en heerlijke buitenkeuken!

De woning is gelegen op een centraal, levendig punt in het gezellige Katwijk aan den Rijn met vanuit de achtertuin zicht op de welbekende molen 'De Gerechtigheid'.

Heeft deze woning uw interesse? Bel ons voor een afspraak en kom kijken! Makelaar Ronald Kooitje verteld u tijdens een bezichtiging graag meer over dit riante woonhuis.

Indeling

Begane grond:

Vanuit de voortuin bereikt het overdekte entree. Via de voordeur komt u in een royale hal met een uitgebreide meterkast, garderobe ruimte, moderne toilet ruimte met fontein, trap naar de kelder en een zeer fraaie trapopgang naar de 1e verdieping.

De kelder is ca. 4m² groot en hier treft u de Cv-installatie en de elektrische boiler aan. De riante woonkamer met een natuurstenen schouw/openhaard en eikenhouten vloer heeft aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde openslaande deuren naar de achtertuin.

De luxe, moderne keuken is van alle gemakken voorzien o.a. aanwezig zijn een granieten werkblad en een apparatuur kast met daarin een stoomoven. Via een deur is er vanuit de keuken een (werk) kamer bereikbaar. Hiervandaan is een inpandige berging met buitendeur bereikbaar. Deze kamer is voor verschillende doeleinden te gebruiken te denken valt aan een slaapkamer, werkkamer, praktijkruimte of een tv/game-kamer.

1e verdieping:

Overloop met trap naar de 2e verdieping, toegang tot 3 slaapkamers en de moderne badkamer. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gesitueerd en een aan de voorzijde. De hoofd (ouder) slaapkamer heeft een op maat gemaakte vaste kastwand en toegang tot het balkon. Via het balkon heeft u zicht op de achtertuin en molen de 'Gerechtigheid'.

De badkamer is modern, ruim van opzet en hier is het dan ook heerlijk badden, onder andere aanwezig zijn een ligbad, zeer fraai dubbel wastafel meubel, 2e toilet en een heerlijk inloop (regen) douche.

2e verdieping:

Ruime overloop met kastruimte, veel lichtinval door de aanwezige dakkapel. Vanaf de overloop toegang tot de wasruimte (wasmachine/droger aansluiting) en toegang tot twee goed formaat slaapkamers. Voor en achter gesitueerd. Opvallend hier is de zeer nette afwerking en betimmering van de toegankelijke knieschotten.

Vervolg omschrijving

Tuin:

De tuin is recentelijk geheel opnieuw aangelegd, werkelijk een heerlijk plek om hier na een drukke werkdag te gaan relaxen met het gezin. Gesitueerd op het zonnige Zuiden, veel privacy en maar liefst 24m diep. U kunt lekker in het tuinhuis gaan zitten, een plekje in de zon zoeken of in de heerlijke buitenkeuken de BBQ aanzetten.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning: ca.1927.
Totale Vloeroppervlakte: ca. 199m².
Woonoppervlakte: ca.168m².
Inpandige berging: ca. 4m².
Kelder: ca. 4m².
Externe bergruimte: ca. 27m².
Balkon: ca. 5m².
Perceeloppervlakte: 414m².
Inhoud: 626m³.
NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig.

Cv installatie: Nefit HR 2022. Aantal kamers: 7. Aantal slaapkamers: 5/6. Isolatie: goed geïsoleerd, volledig HR glas. Destijds in 2017 is er een definitief F label vastgesteld. Inschatting is dat nadien, met alle wijzigingen, er een C-label van toepassing kan zijn. Oprit met plaats voor 2 auto's. Goed onderhouden, vrijstaand gezinshuis, recent geschilderd, fraaie knipvoeg op de buitengevels, in het oog springende glas-in-lood details.

Goed om te weten:

De gemeente Katwijk heeft onlangs de bewoners (juni 2024) laten weten dat ze volgend jaar een aanvang gaan maken met de aanpassing van de Molentuinweg / Wassenaarseweg met als doel minder verkeersoverlast en een nog betere leefomgeving.

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:

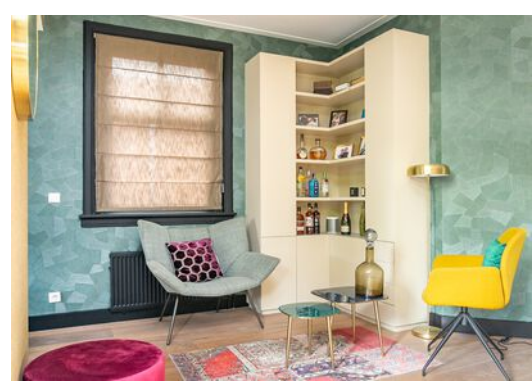
In overleg.

Vraagprijs:
€ 849.000,- 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.







Woonkamer...

De riante woonkamer heeft een gezellige natuurstenen schouw/openhaard en zeer fraaie eikenhouten vloer...

Een typische jaren '30 erker aan de voorzijde en aan de achterzijde openslaande deuren naar de achtertuin...

Let u met name op de mooie, in het oogspringende glas-in-lood details in de ramen...



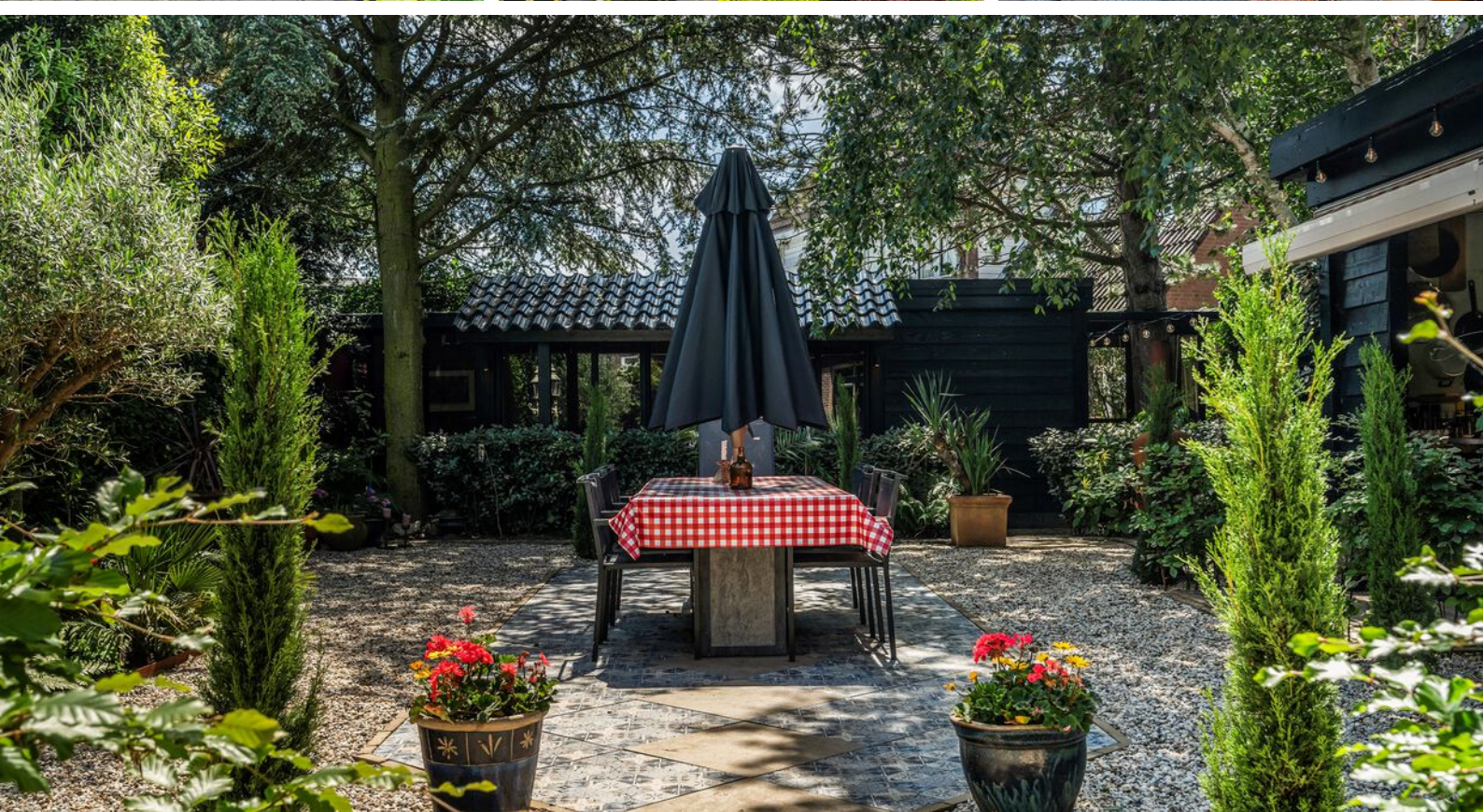
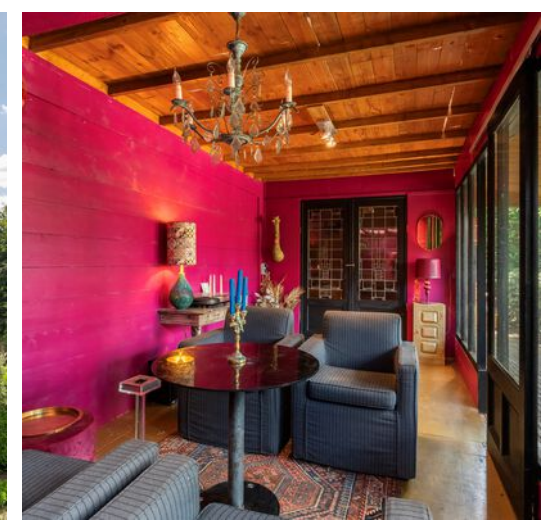
Keuken...

De luxe, moderne keuken is van alle gemakken voorzien o.a. aanwezig zijn een granieten werkblad en een apparaatruimte met daarin een stoomoven...

Via een deur is er vanuit de keuken een (werk) kamer bereikbaar...

Hiervandaan is een inpandige berging met buitendeur bereikbaar...

Deze kamer is voor verschillende doeleinden te gebruiken te denken valt aan een slaapkamer, werkkamer, praktijkruimte of een tv/game-kamer...





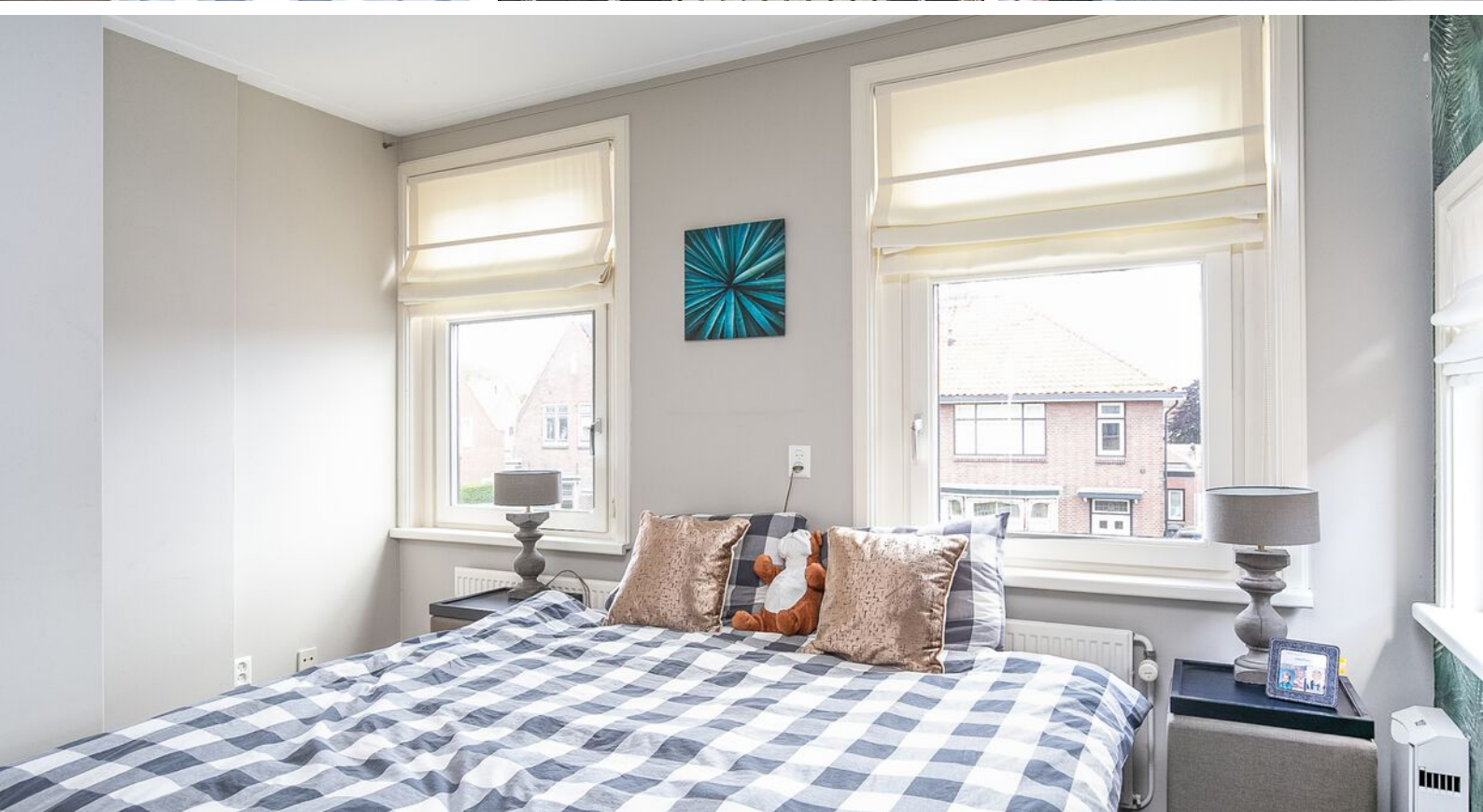
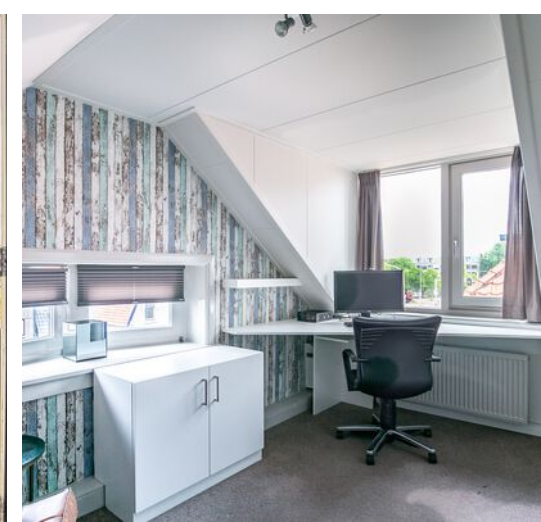
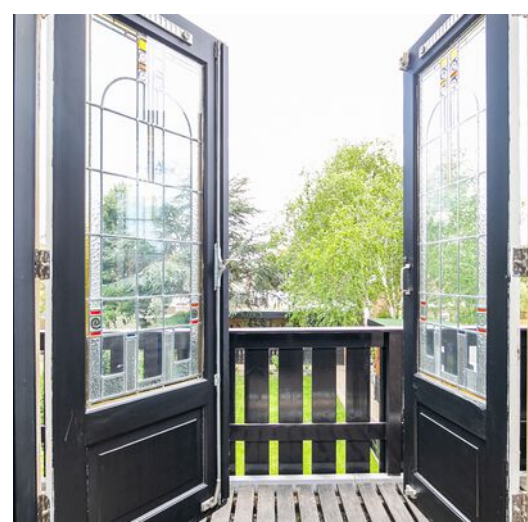
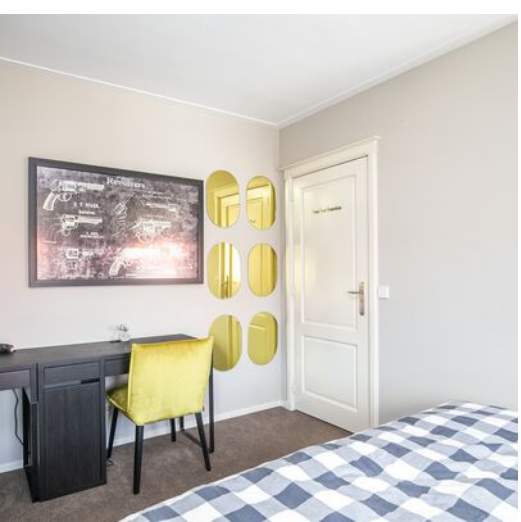
Achtertuintin...

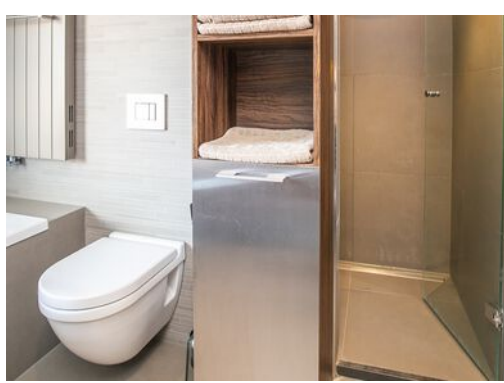
De tuin is recentelijk geheel opnieuw aangelegd, werkelijk een heerlijk plek om hier na een drukke werkdag te gaan relaxen met het gezin...

Gesitueerd op het zonnige Zuiden, veel privacy en maar liefst 24m diep...

U kunt lekker in het tuinhuis gaan zitten, een plekje in de zon zoeken of in de heerlijke buitenkeuken de BBQ aanzetten...







Sanitair...

Op de begane grond treft u het moderne toilet met fontein aan...

De badkamer is modern, ruim van opzet en hier is het dan ook heerlijk badderen...

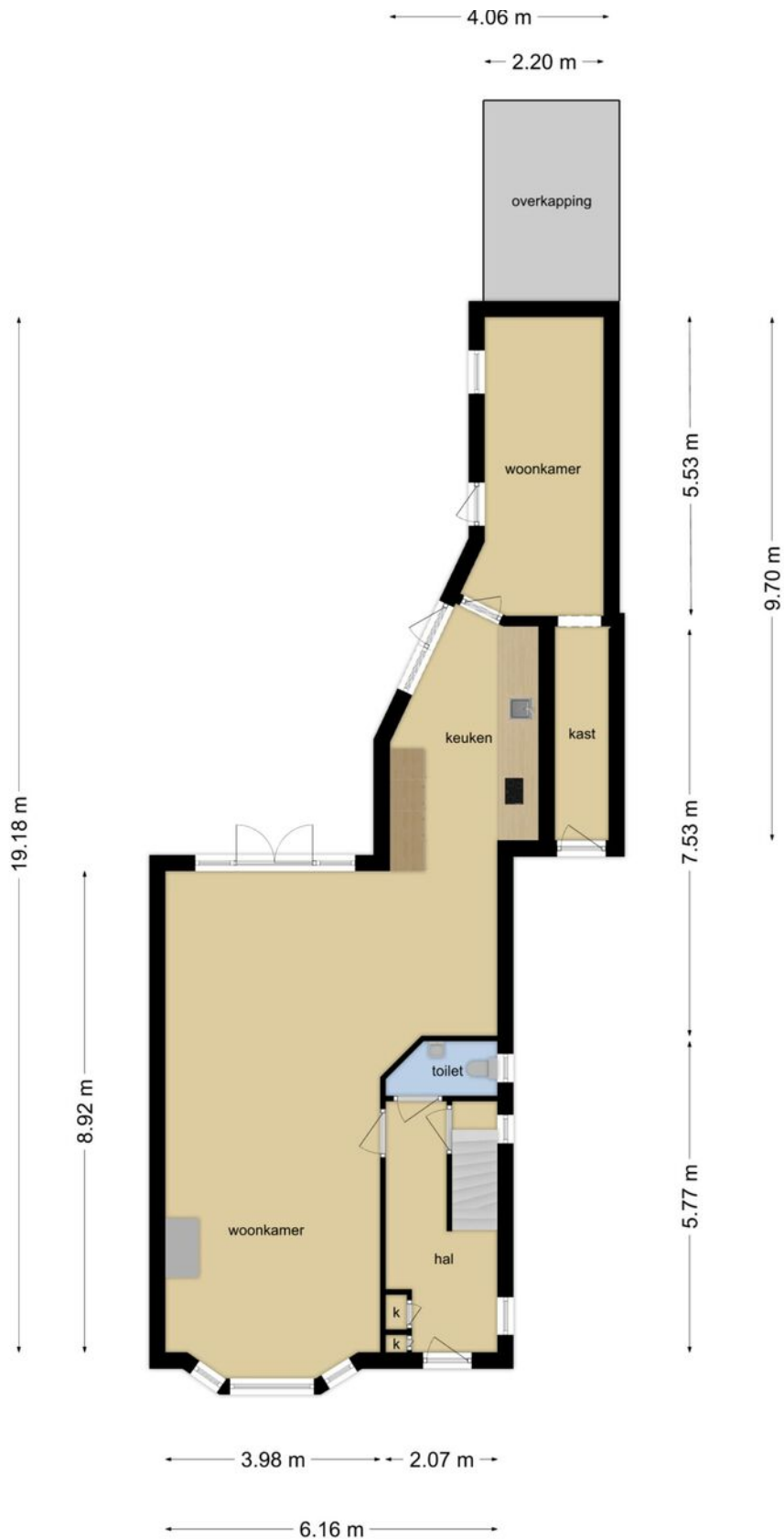
Onder andere aanwezig zijn een lekker ligbad, een zeer fraai dubbel wastafel meubel, 2e toilet en een heerlijke inloop (regen) douche...

Situatie Molentuinweg 15



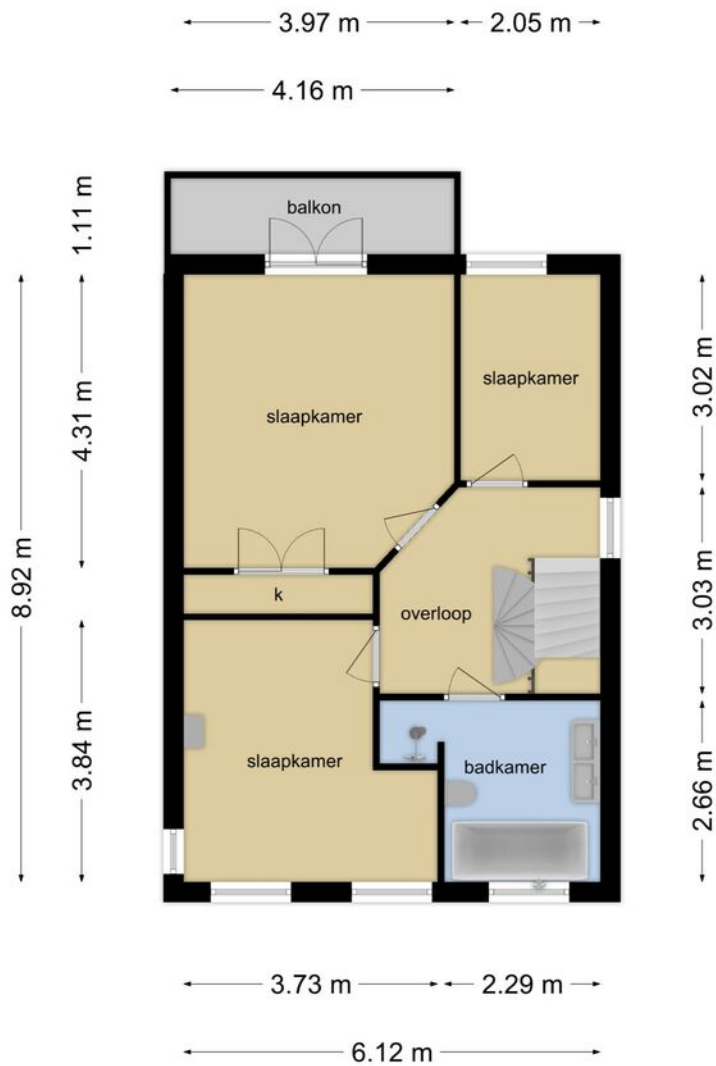
Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden. Hussen kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



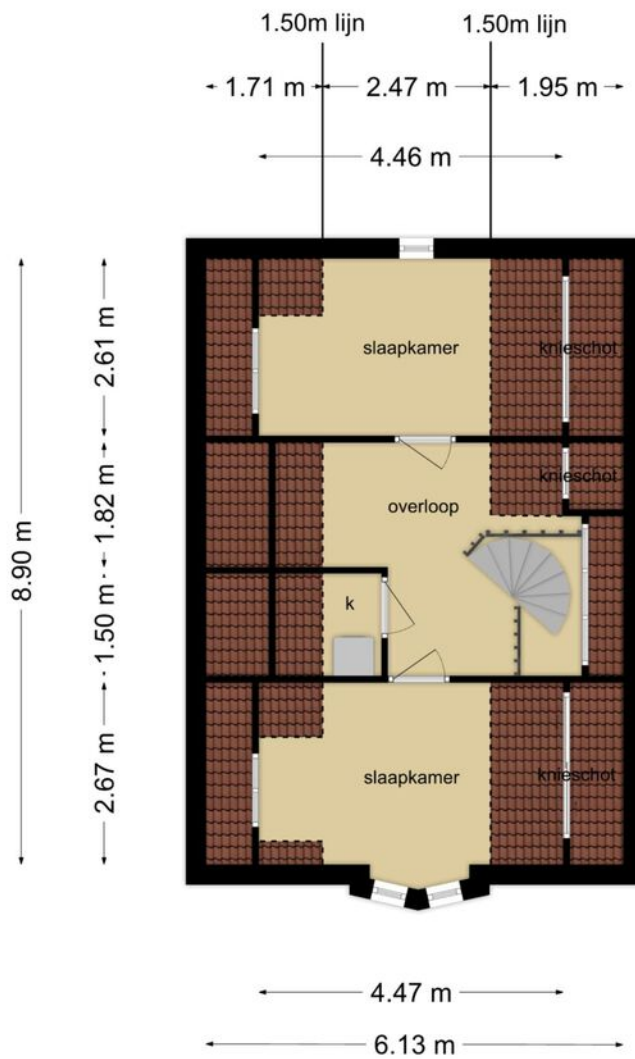
Deze plattelingen zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

1e Verdieping



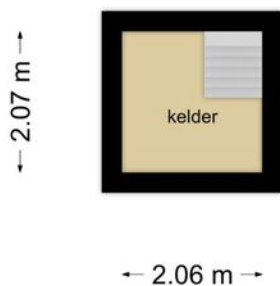
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

2e Verdieping



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

Kelder



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

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				
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			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine			X	
Wasdroger			X	
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting				
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)				
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			

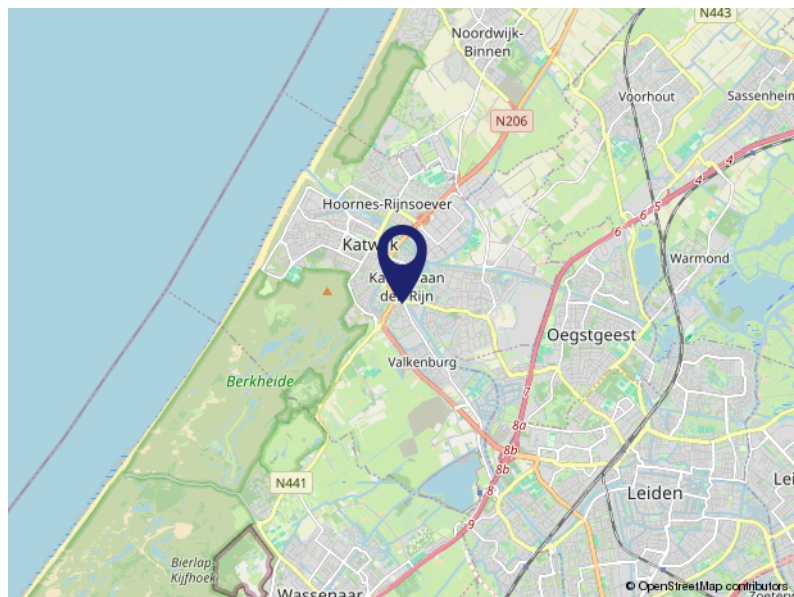
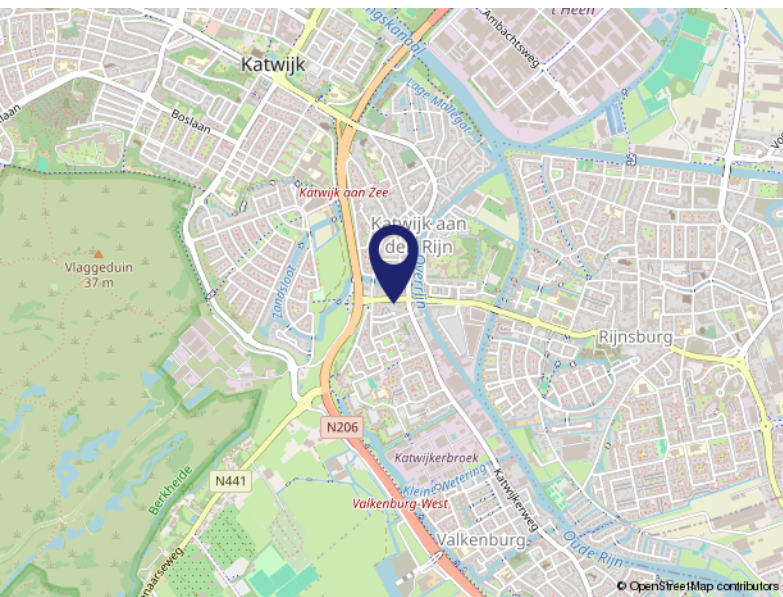
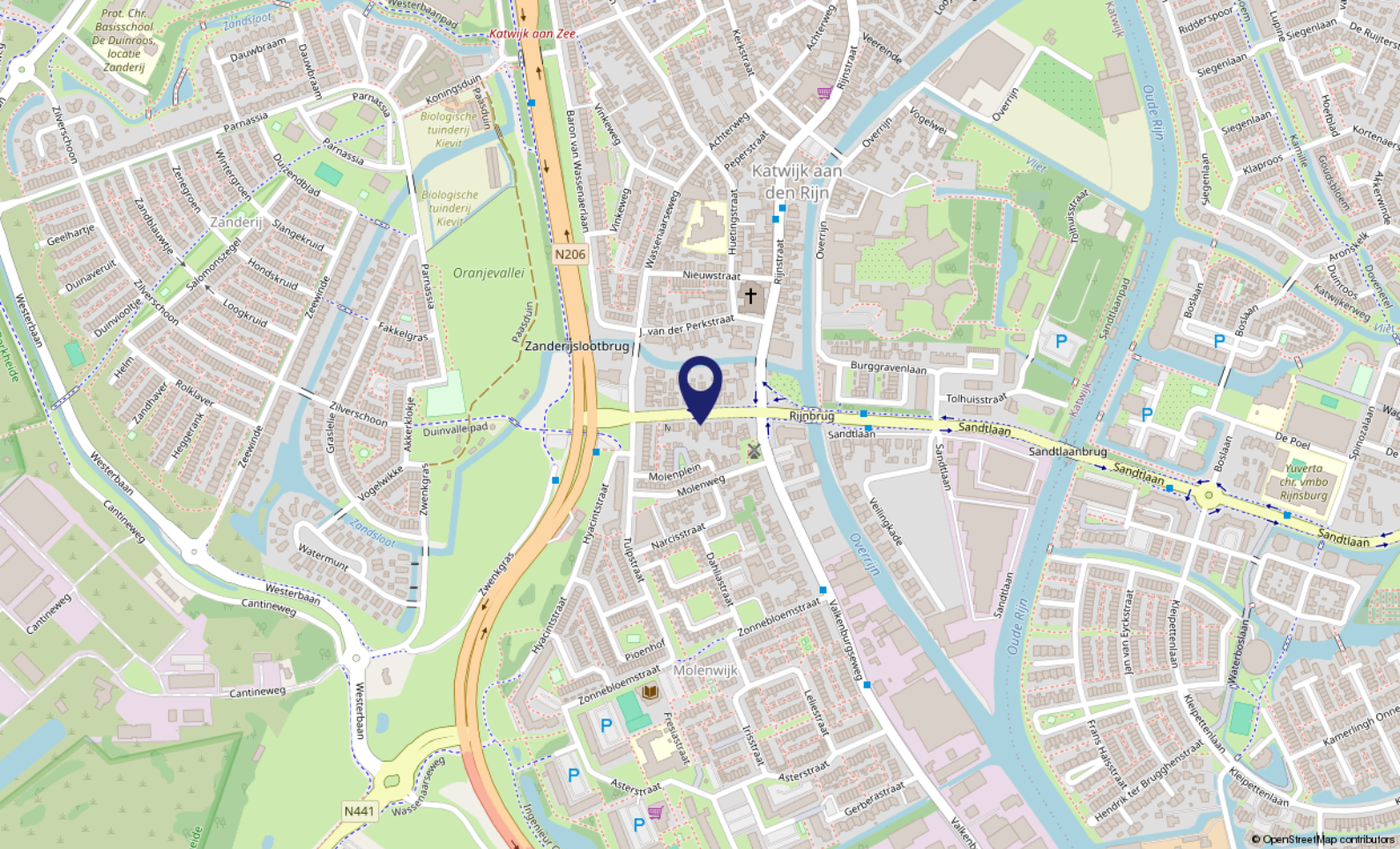
Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: verkoop RK



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Katwijk Sectie D Perceel 59</p>	
<p>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.</p>		



Locatie op de kaart

MOLENTUINWEG 15
2223 HA Katwijk

Wonen in Katwijk (ZH)

Katwijk (ZH) 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 ZH en Rijnsburg.

Ligging: Katwijk (ZH) is bekend en geliefd om de rust, de prachtige stranden en het duingebied.

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

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

Sport en Cultuur: met o.a. voetbal, hockey, basketbal, duiken, gymnastiek, watersport en zwemmen is er een zeer divers sportaanbod.

Met zes musea, vele evenementen en leuke activiteiten is er in de gemeente Katwijk altijd iets te doen!

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

Zo heeft het Marinevliegveld Valkenburg een nieuwe bestemming: een woon-, werk- en recreatiegebied, wat zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen / realiseren.



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!





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