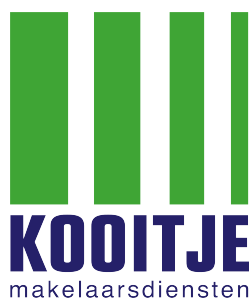




Te Koop !

LIGUSTERSTRAAT 44, 2225 RG te KATWIJK AAN ZEE

VRAAGPRIJS: € 549.000,- K.K.



Voel je thuis!

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



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1935
Woonoppervlakte:	ca. 122m ²
Dakterras / platdak:	ca. 12m ²
Berging:	ca. 8m ²
Inhoud:	ca. 465m ³
Perceeloppervlakte:	148m ²
Verwarming:	cvketel
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Definitief Energielabel:	C
Aanvaarding:	in overleg

Omschrijving

Te Koop! *** Ligusterstraat 44, 2225 RG te Katwijk aan Zee ***

Deze karakteristieke, uitgebouwde, jaren '30 hoekwoning is goed onderhouden, heeft 5 kamers en is op zéér geliefde locatie in het centrum van Katwijk aan Zee gelegen.

De Ligusterstraat 44 ligt namelijk op loopafstand van het strand, de prachtige Boulevard en het gezellige centrum van Katwijk. In het centrum vindt u diverse leuke winkels en speciaalzaken, verder zijn er o.a. ruim voldoende horecagelegenheden, recreatievoorzieningen en scholen aanwezig. Via de uitvalswegen bent u in korte tijd in steden als Leiden, Haarlem, Den Haag en Amsterdam.

Kortom een zeer aantrekkelijke locatie om te wonen! Interesse? Maak een afspraak via ons kantoor en kom kijken! Makelaar Ronald Kooitje verteld u graag meer over dit heerlijke gezinshuis.

Indeling van het huis

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de entree van deze woning. Entree, hal/gang met meterkast, trap, trapkast en modern betegelde toiletruimte. Vanuit de hal/gang is er toegang tot de woonkamer en de keuken. De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning, zeer netjes en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via een deur bereikt u vanuit de keuken de tuin/plaats.

Ideaal is de aangesloten bijkeuken met doorloop naar de aangebouwde, stenen berging met elektra en verwarming. In de bijkeuken is de aansluiting voor de wasmachine/droger aanwezig en is er een wastafel geïnstalleerd. Zowel hal/gang, keuken en bijkeuken zijn voorzien van een praktische plavuizenvloer.

De woonkamer is heerlijk licht en heeft een fraaie houten vloer. Via echte jaren '30 en-suite deuren met geslepen glas verdeeld in een voorkamer met erker en een achterkamer. Vanuit zowel de voor- als de achterkamer is er toegang tot de hal/gang. Verder treft u in de voorkamer een fraai schouw met haard aan en is er in de achterkamer voldoende ruimte voor een gezellige eethoek.

1e verdieping:

Overloop met voldoende bergruimte en toegang tot een separaat toilet, de badkamer en 2 slaapkamers. Verder is er vanaf de overloop een deur naar het plat dak. Het plat dak is net als de plaats/tuin gesitueerd op het zonnige Zuiden. Via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar.

Beide slaapkamers op de 1e verdieping zijn van goed formaat, namelijk ca. m² en ca. m² groot. De badkamer is lekker ruim, modern betegeld en van alle gemakken voorzien o.a. een heerlijk ligbad, een inloopdoucheruimte, een fraai badkamer meubel en een handdoekradiator.

2e verdieping:

Overloop met opstelplaats voor de Cv-installatie. Voldoende praktische bergruimte in de knieschotten en toegang tot 2 slaapkamers. Beide slaapkamers hebben 2 grote 'Velux' kantelramen. Tip: Indien gewenst kan er zowel op de voor- als op achterzijde een dakkapel geplaatst worden waardoor er nog meer ruimte ontstaat.

Zolder:

De bergzolder is met een losse trap te bereiken en is ideaal voor de opslag van diverse zaken. De bergzolder heeft geen stahoogte.

Omschrijving

Tuin:

De achtertuin / plaats is netjes betegeld, heeft een achterom en aan de achtergevel is een elektrisch te bedienen uitval zonnenscherm gemonteerd. Door de gunstige ligging op het Zuiden kunt u op deze plek heerlijk van de zon genieten.

Bijzonderheden:

Bouwjaar: ca. 1935.

Totaal inpannige gebruiksoppervlakte: ca. 135 m².

Oppervlakte Wonen: ca. 122 m².

Dakterras: ca. 12 m².

Berging: ca. 8 m².

Inhoud: ca. 466 m³.

NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig.

Perceeloppervlakte: 148 m². Cv-installatie: Nefit HR Topline Compact HRE 2009. Aantal kamers: 5. Aantal slaapkamers: 4. Raamkozijnen 1e verdieping + kozijn zijgevel: kunststof. Overige kozijnen hout. Schilderwerk buiten: 2021. Isolatie: goed geïsoleerd. Definitief Energielabel C. Kindvriendelijke woonomgeving, speeltuintje / plantsoen op loopafstand gelegen.

Parkeervergunning, kijk op: <https://www.katwijk.nl/wonen-en-verbouwen/parkeren/parkeervergunningen>

Heerlijke jaren '30 sfeer door de aanwezigheid van onder andere paneeldeuren, hoog plafond, erker en brede dak oververstrekken.

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: € 549.000,- 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 heerlijk licht en heeft een fraaie houten vloer...

Via echte jaren '30 en-suite deuren met geslepen glas verdeeld in een voorkamer met erker en een achterkamer...

Vanuit zowel de voor- als de achterkamer is er toegang tot de hal/gang...

Verder treft u in de voorkamer een fraaie schouw met haard aan en is er in de achterkamer voldoende ruimte voor een gezellige eethoek...



Eetkamer

In dit karakteristieke gezinshuis treft u de heerlijke jaren '30 sfeer aan...

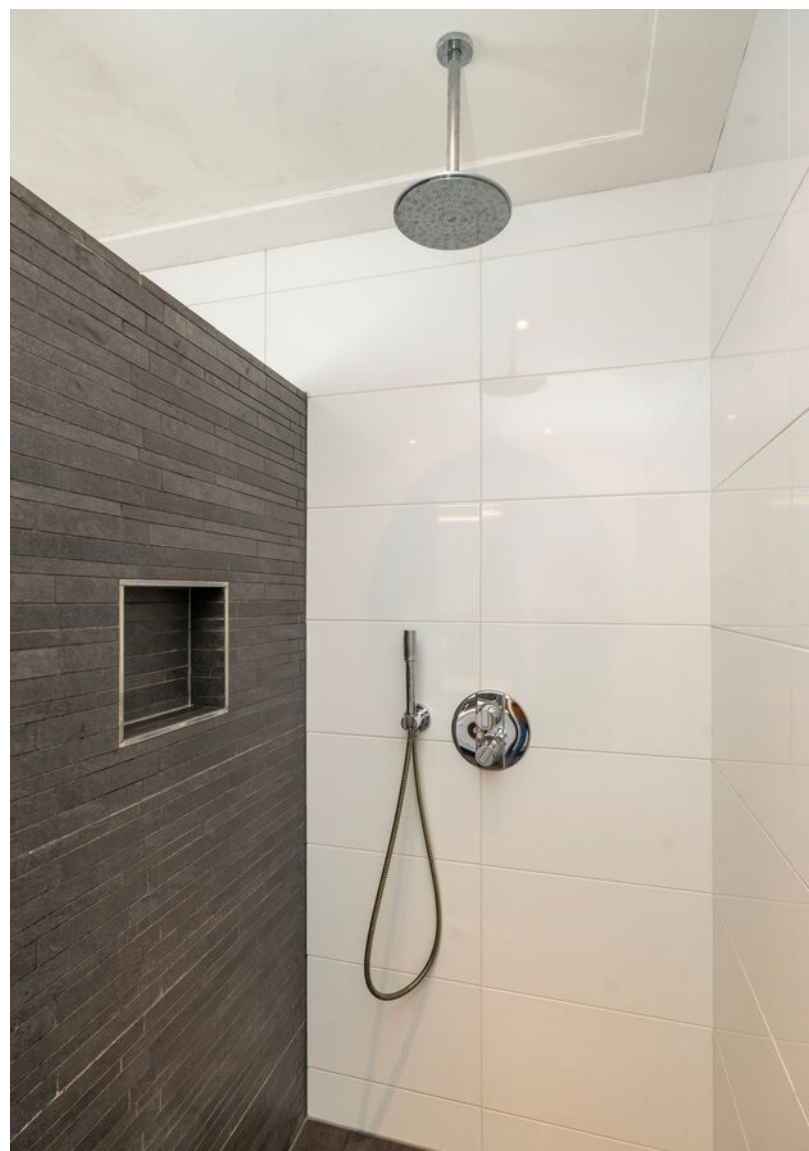
Eén van die kenmerken is de en-suite verdeling van de voor- en achterkamer...

In de en-suite schuifdeuren is heel fraai geslepen glas aanwezig...

De achterkamer is groot genoeg voor een gezellige eethoek en via een deur is de hal.gang bereikbaar...

















Tuin...

De achtertuin / plaats is niet super groot maar door de ligging op het zonnige Zuiden is dit wel een heerlijke plek om van de zon te kunnen genieten...

Door de hoekligging van dit huis heeft u hier alle privacy die u kunt wensen...

Aan de achtergevel zit een elektrisch te bedienen knikarm zonnenscherm gemonteerd...

Via een poortdeur is er een achterom en ook via de aangebouwde stenen berging is er een achterom...



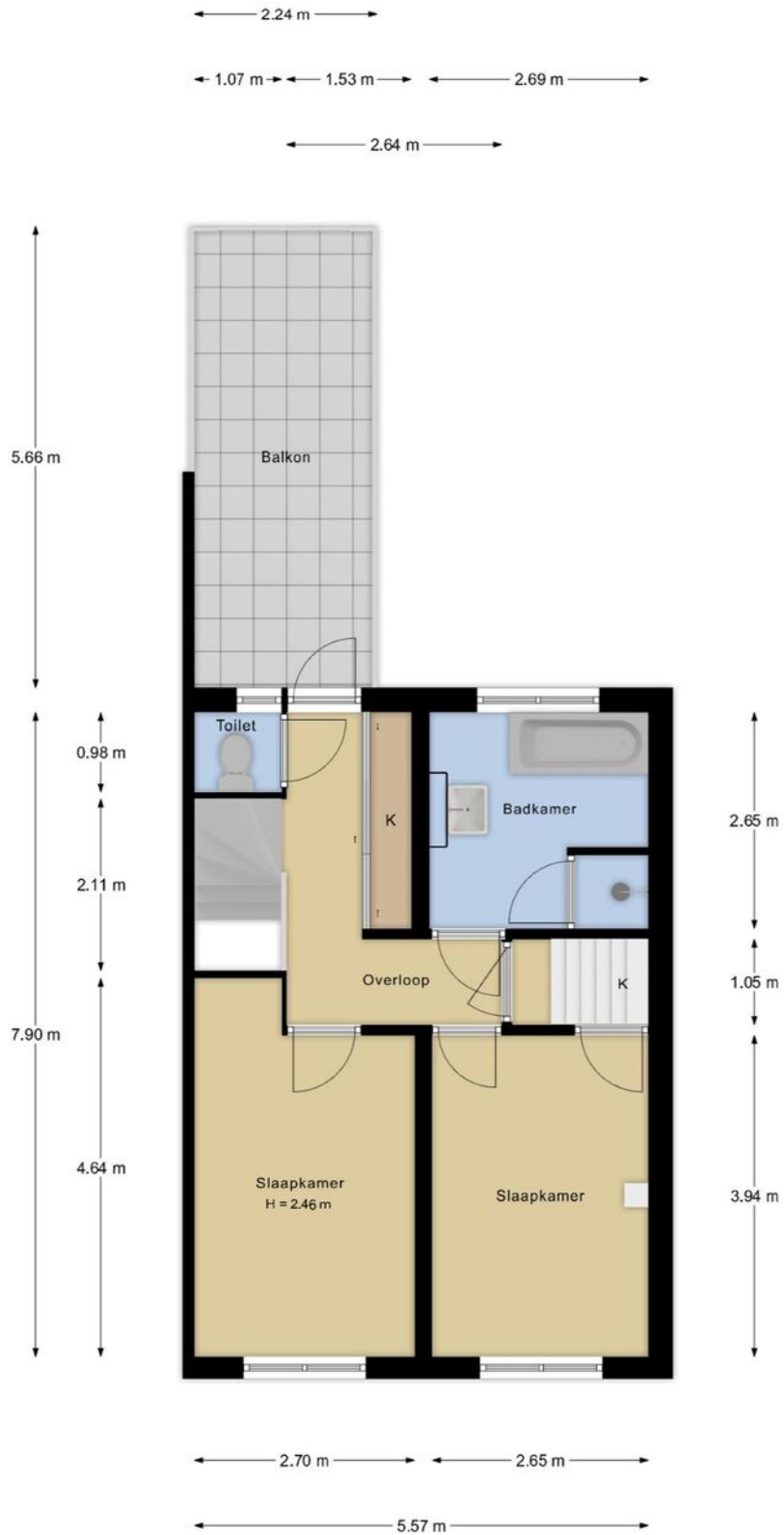


Plattegrond



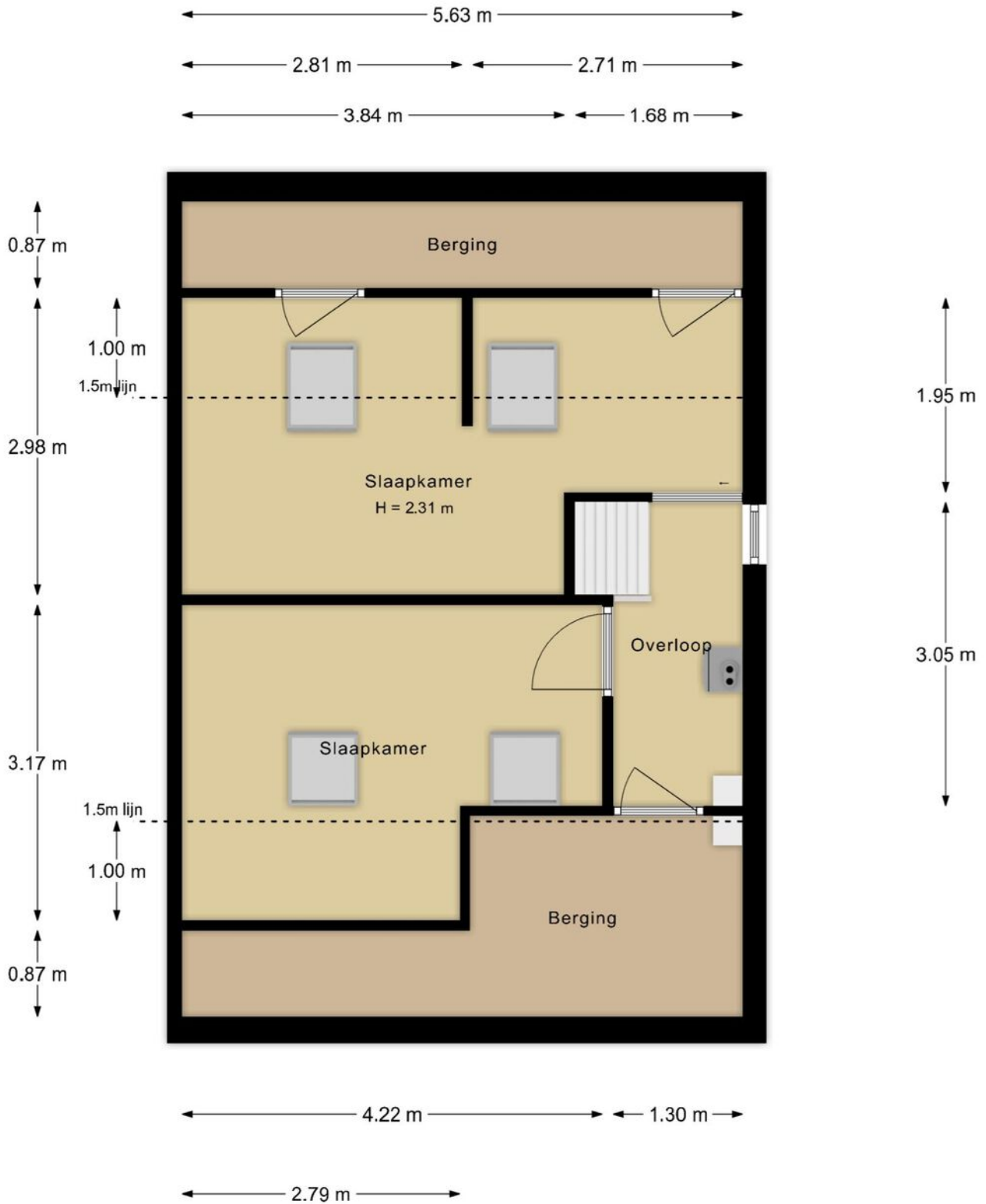
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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


Plattegrond



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

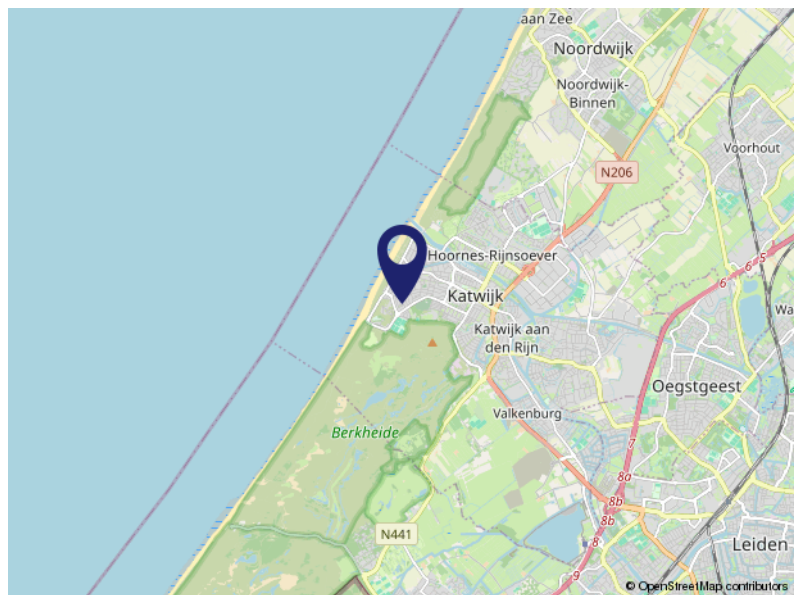
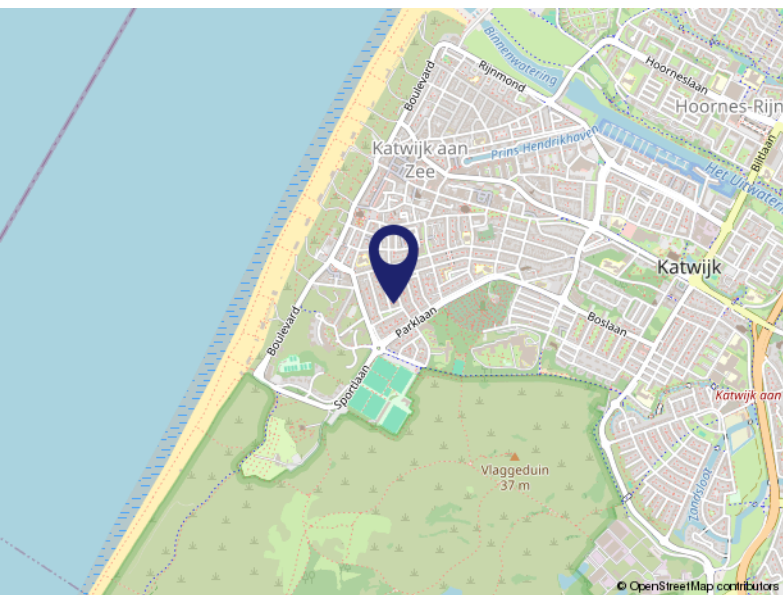
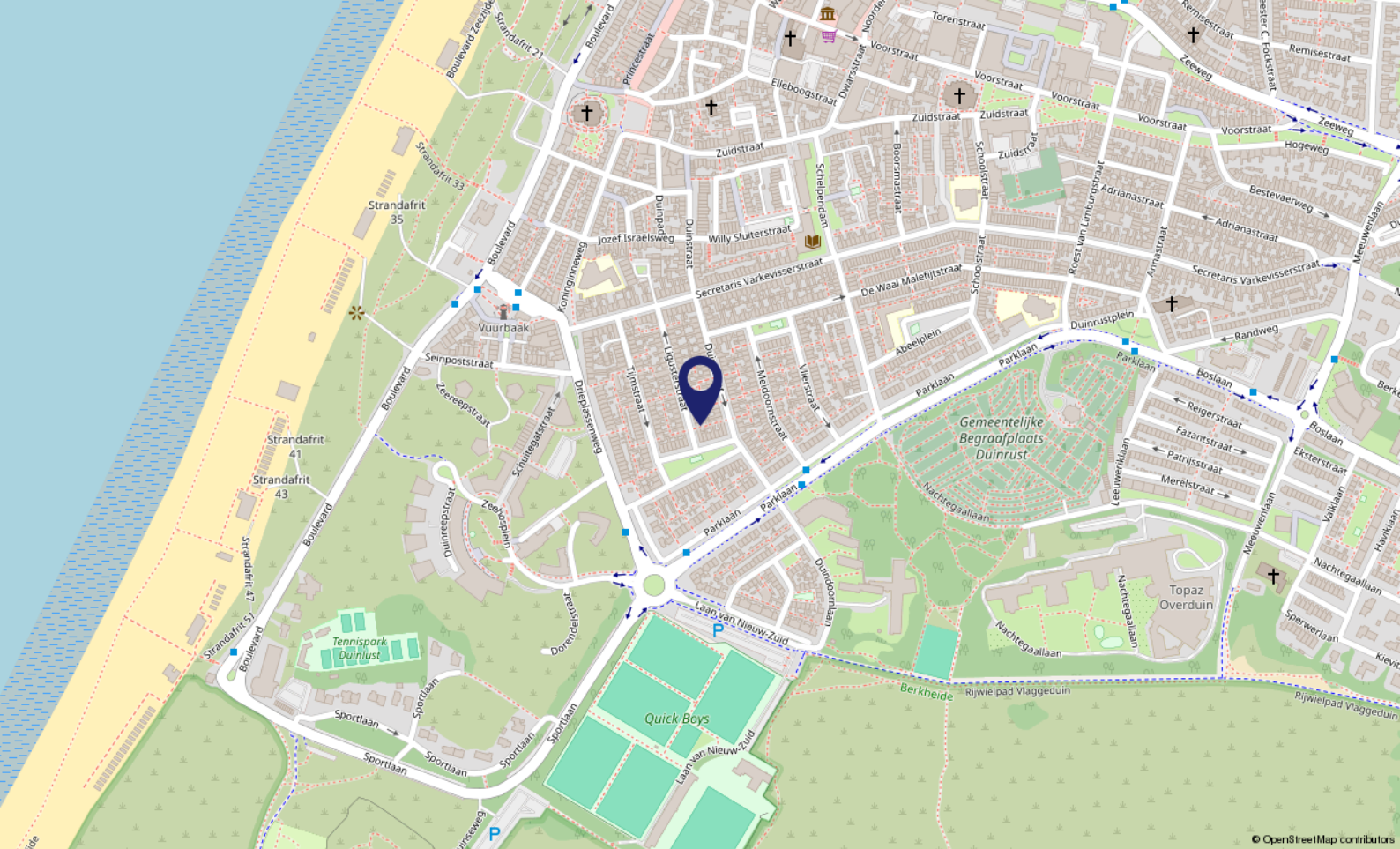
Kadastrale kaart



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Katwijk</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 11853</p>	<p>kadaster</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart

LIGUSTERSTRAAT 44
2225 RG 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				
Vlaggenmast				
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Zonwering buiten (achter)	X			
Zonwering (voor) Markies	X			
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/plavuizen	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 ter plaatse van de badkamer	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard/gashaard schouw	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				
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 gaat deels mee		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken voor zover aanwezig	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 (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 Marinevliegkamp 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!



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