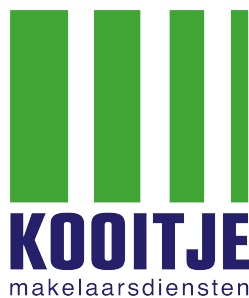




# Te Koop !

Graslelie 49 Katwijk ZH

Vraagprijs € 589.000,- K.K.



*Voel je thuis!*



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 2007
Woonoppervlakte:	ca. 127m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 466 m <sup>3</sup>
Berging:	ca. 6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	129 m <sup>2</sup>
Verwarming:	Cv-Installatie Nefit Trendline HR 2022
Aantal kamers:	5, waarvan 4 slaapkamers
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie-label	A
Aanvaarding:	In overleg

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\* Graslelie 49, 2224 JW Katwijk ZH \*\*\*

Zeer comfortabele en verassend ruime (ca. 127m<sup>2</sup>) 5-kamer gezinswoning gelegen in de gewilde en populaire woonwijk 'De Zanderij' te Katwijk ZH. Hier zult u zich snel thuis voelen!

Op deze prachtige locatie woont u vlak bij de duinen en het strand, op loopafstand van een basisschool, nabij winkels en een supermarkt! Via de N206 bereikt u eenvoudig o.a. Wassenaar, Noordwijk en Leiden. Een bushalte bevindt zich op korte loopafstand. Voor de jongere bewoners zijn er vele speelveldjes in deze fantastische woonwijk te vinden.

Interesse? Maak een afspraak via ons kantoor en kom kijken! Makelaar Ronald Kooitje neemt graag de tijd om u deze woning van binnen te laten zien.

## Indeling

### Begane grond:

Entree, ruime hal met modern toilet met fonteintje, meterkast, garderobe ruimte en trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is voorzien van een prachtige natuursteen vloer / vloerverwarming, trapkast en daarnaast heerlijk licht en op de achtertuin gericht. Via een deur bereikt u de achtertuin. De keuken is luxe en modern, van alle gemakken voorzien en aan de voorzijde van het huis gesitueerd met zicht op de Graslelie. Het plafond en alle wanden zijn fraai gestukt en geschilderd in moderne kleurstelling.

### 1e verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamer aan de achterzijde zijn van goed formaat en zijn allebei voorzien van comfortabele, elektrisch bedienbare rolluiken. De hoofdslaapkamer (ca. 4.72m x 3.28m) is aan de straatzijde gesitueerd en voorzien van een fraaie vaste kastwand. De badkamer is werkelijk een plaatje. Modern betegeld en voorzien van onder andere een inloofdouche, toilet, design radiator en een prachtig hardsteen wastafelmeubel. Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een zeer nette, moderne vloerafwerking.

### 2e verdieping:

Zolderkamer met een opvallend hoge nok, 2 dakramen en opstelplaats voor de wasmachine / droger en Cv-installatie. Achter de net betimmerde knieschotten treft u voldoende praktische bergruimte aan. Op dit moment is deze verdieping in gebruik als werkplek/kantoor. Door de plaatsing van een scheidingswand zijn er op eenvoudige wijze zijn er 2 slaapkamers te maken. Door de hoge nok is er ook mogelijkheid om een bergzolder aan te leggen. Het is ook mogelijk om 1 of 2 dakkapellen te plaatsen waardoor er nog meer ruimte ontstaat. Ok op deze verdieping is er zeer nette vloer en wand afwerking aanwezig.

### Tuin:

De voortuin is netjes betegeld en gesitueerd op het Westen. De achtertuin is op het Oosten en op zeer nette wijze aangelegd en betegeld. De vrijstaande houten berging is voorzien van stroom. Achterom aanwezig. Via het achterom is de kinderspeelplaats bereikbaar.

# Omschrijving

Bijzonderheden:

Bouwjaar: ca. 2007.

Woonoppervlakte: ca. 127 m<sup>2</sup>.

Berging: ca. 6 m<sup>2</sup>.

Inhoud: ca. 466 m<sup>3</sup>.

Berging: ca. 6 m<sup>2</sup>.

NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig.

Perceeloppervlakte: 129 m<sup>2</sup>.

Cv installatie: Nefit Trendline HRC25 CW4 2022. Aantal kamers: 5. Aantal slaapkamers: 4. Isolatie: Volledig geïsoleerd. Energielabel: A. Lage stookkosten. Vrij parkeren rondom. Uitbouw begane grond / woonkamer mogelijk. Rolluiken aanwezig.

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.

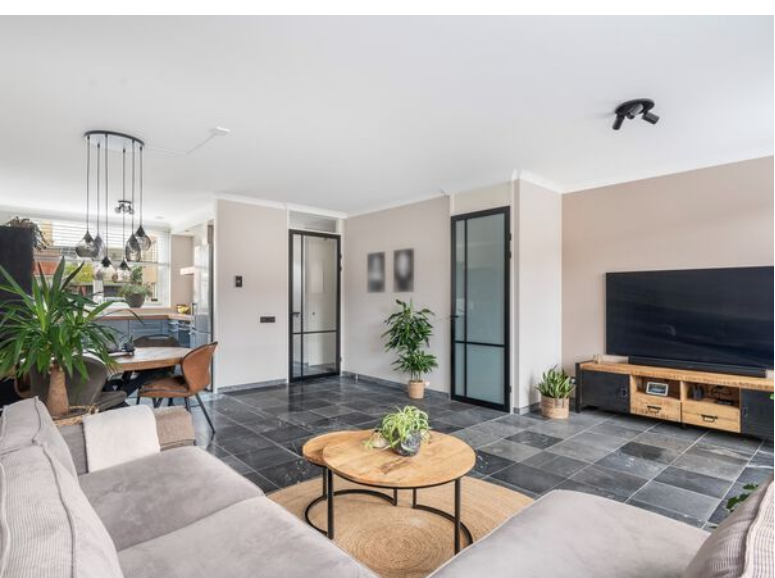
Is dit uw droomhuis en wilt u een bieding uitbrengen? Dat kan! Kooitje Makelaarsdiensten werkt samen met het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars: 'Eerlijk Bieden'.

Oplevering: In overleg

Vraagprijs: € 589.000,- 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.







# Comfortabel

Opvallend aan de begane grond verdieping is de fraaie, moderne afwerking van de wanden, plafond en de vloer...

Moderne kleurstelling van het schilderwerk en zwarte deuren, dit straalt kwaliteit en comfort uit...

Door de aanwezigheid van vloerverwarming zijn er geen radiatoren aanwezig...

De keuken is modern en luxe, van alle gemakken voorzien o.a. een 5-pits gasstel, een oven, RVS afzuigkap en een vaatwasser...











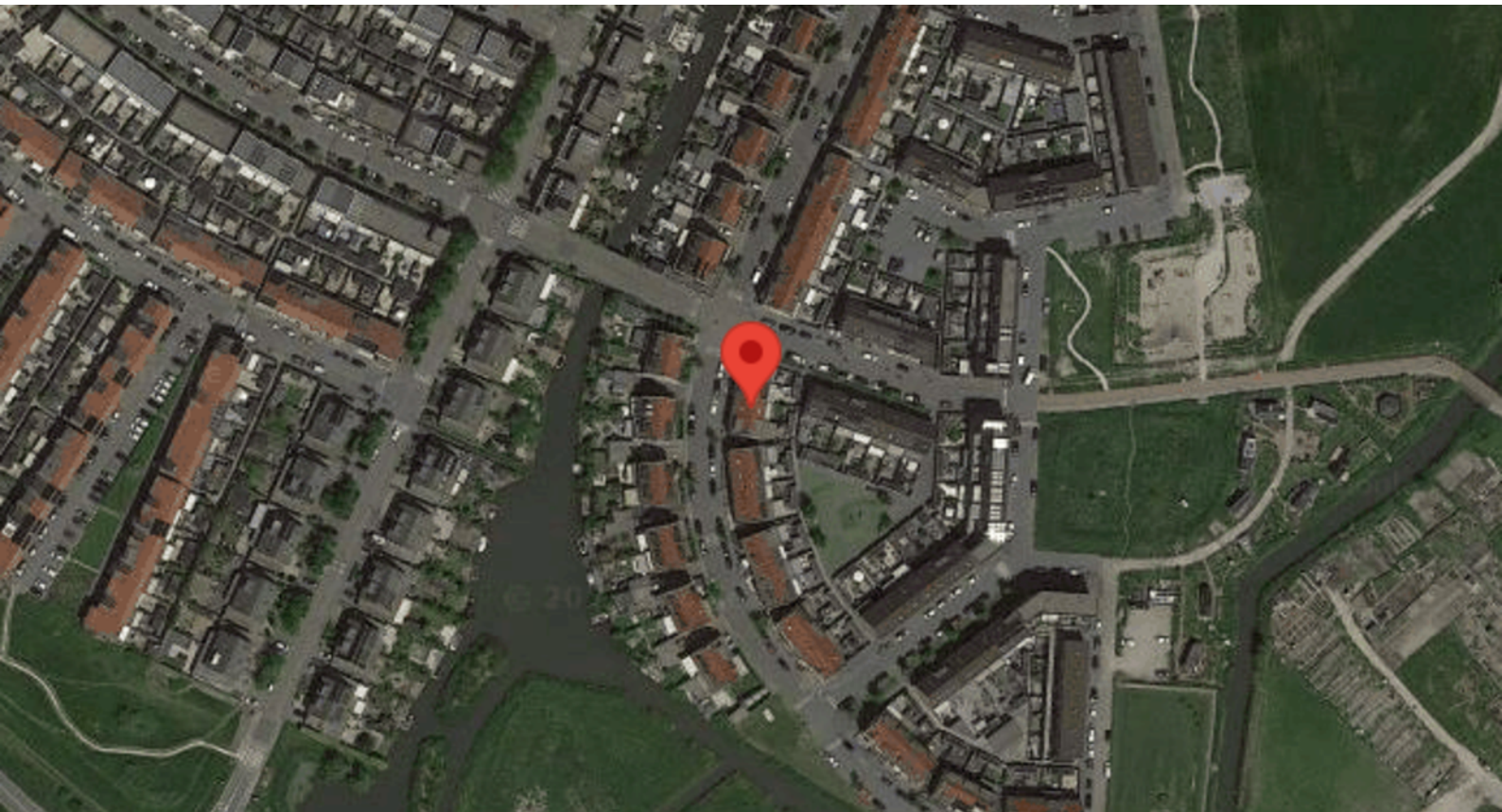
# Tuin..

De achtertuin is maar liefst ruim 10 meter diep, fraaie erfafscheiding, voorzien van een vrijstaande houten berging met elektra en er is een achtertom aanwezig...

Door de gunstige ligging is er volop zon en/of schaduw te vinden...

Op de achtergevel is er een mooi knikarm zonnenscherm aanwezig.

Verder is de tuin fraai aangelegd en betegeld met ruim plek voor een terras en

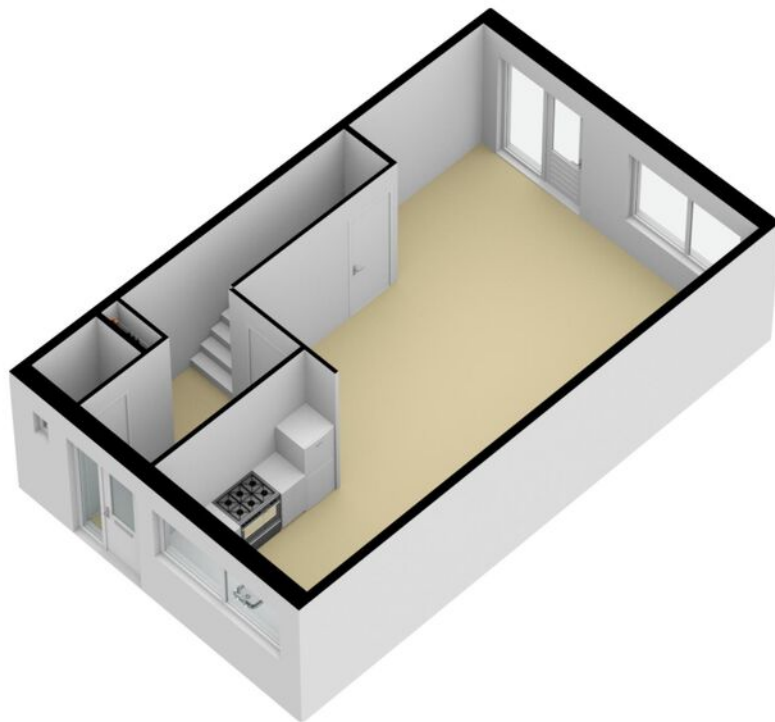


# Plattegrond

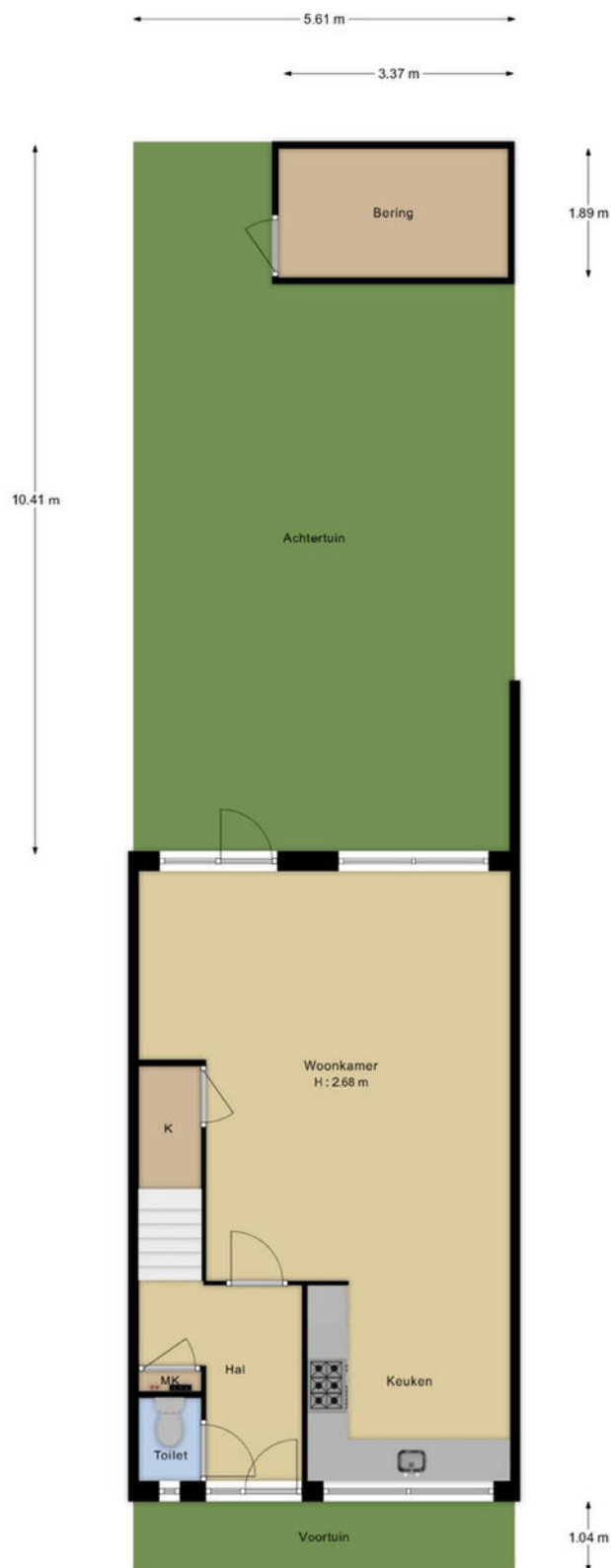


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

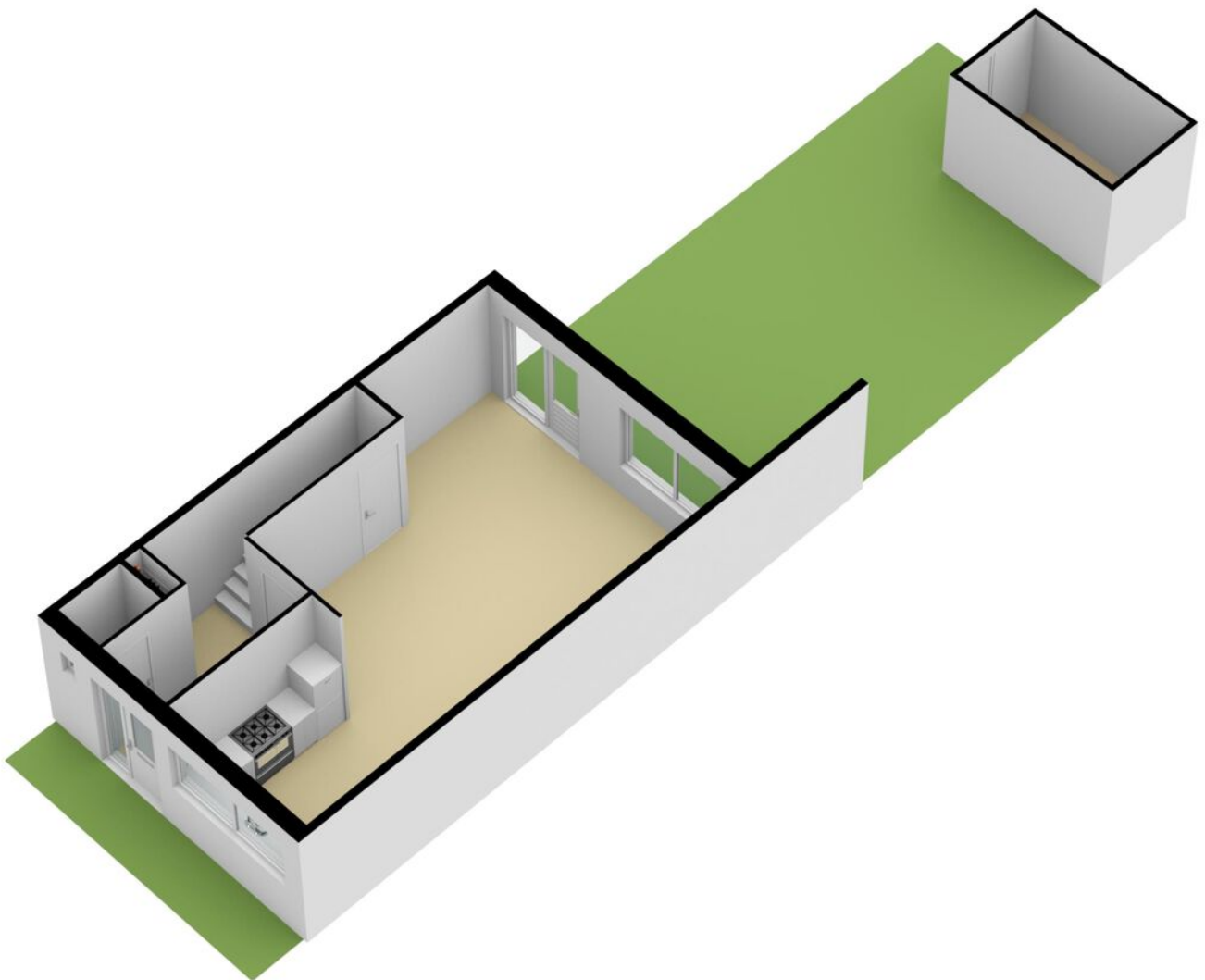
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



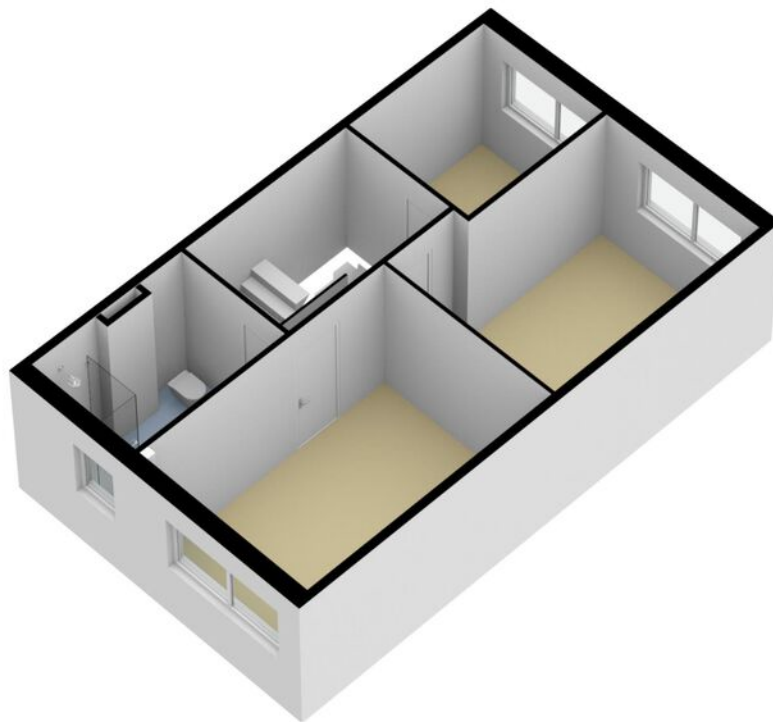


# Plattegrond

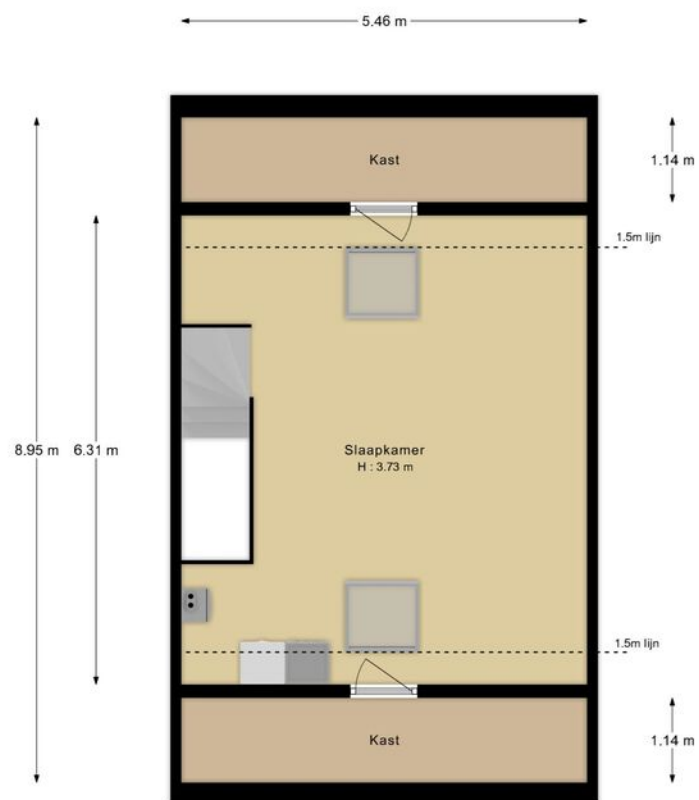


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

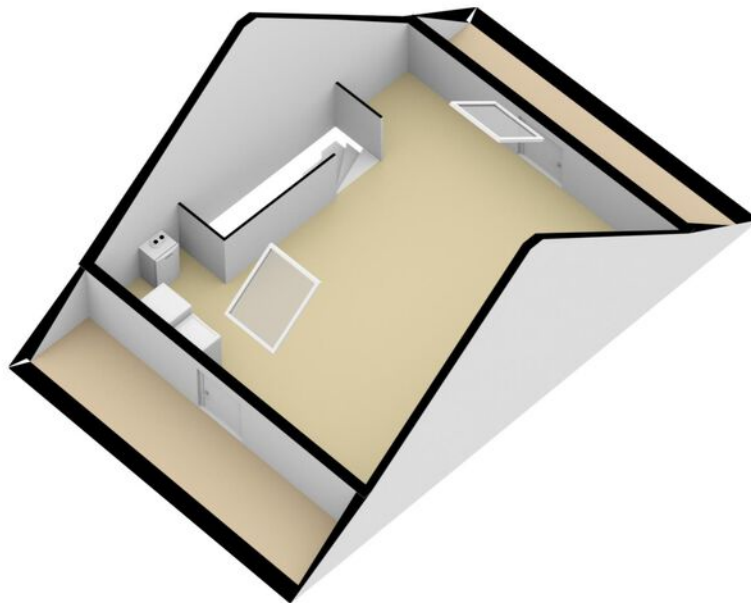


# Plattegrond



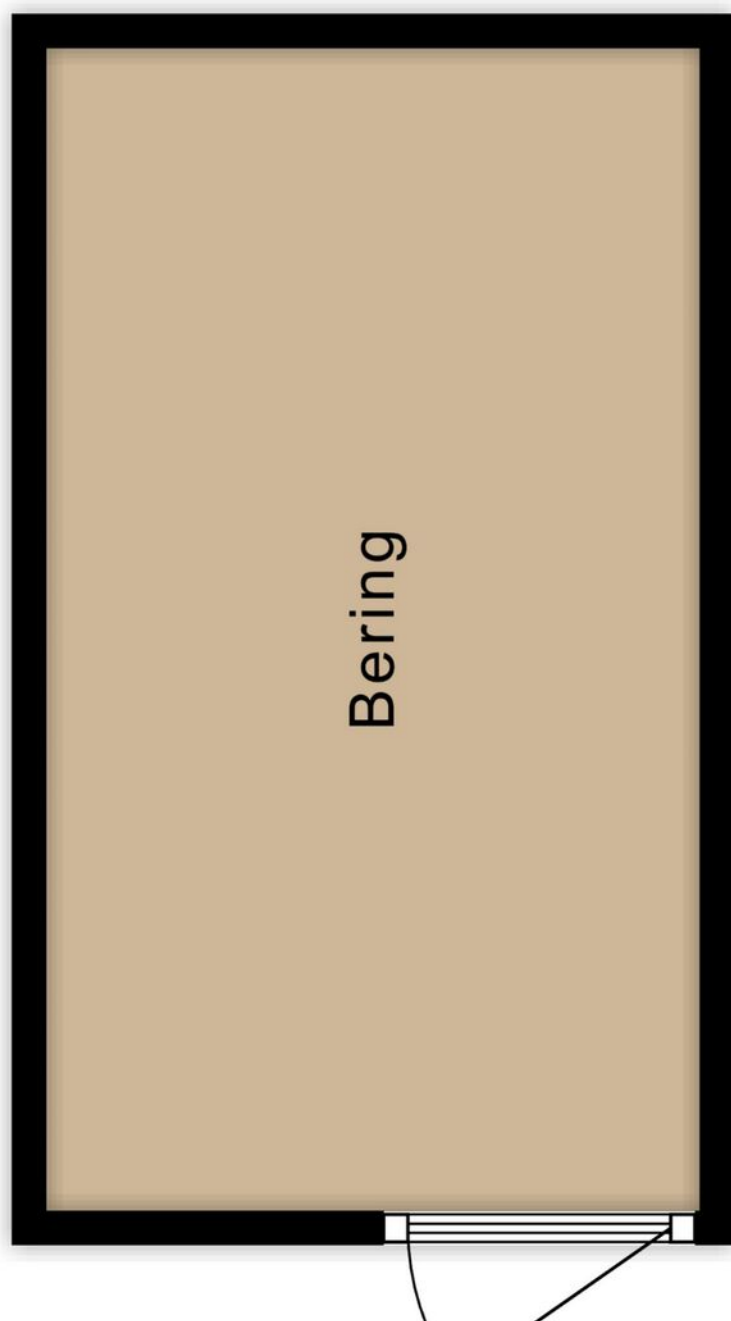
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



# Plattegrond

3.37 m




1.89

Bering

# Kadastrale kaart

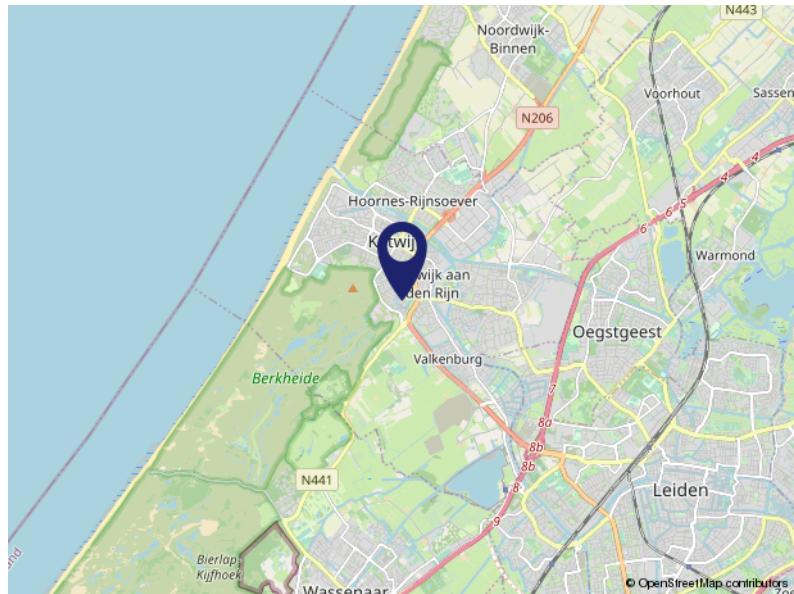
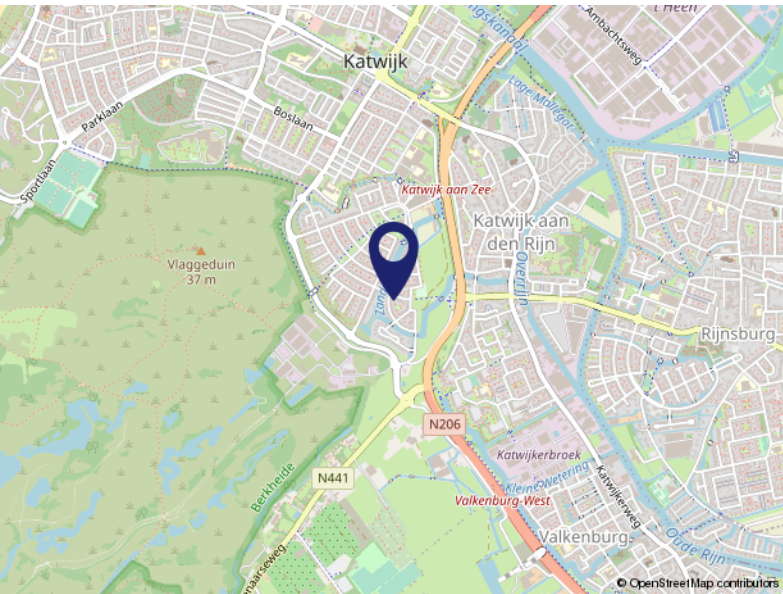
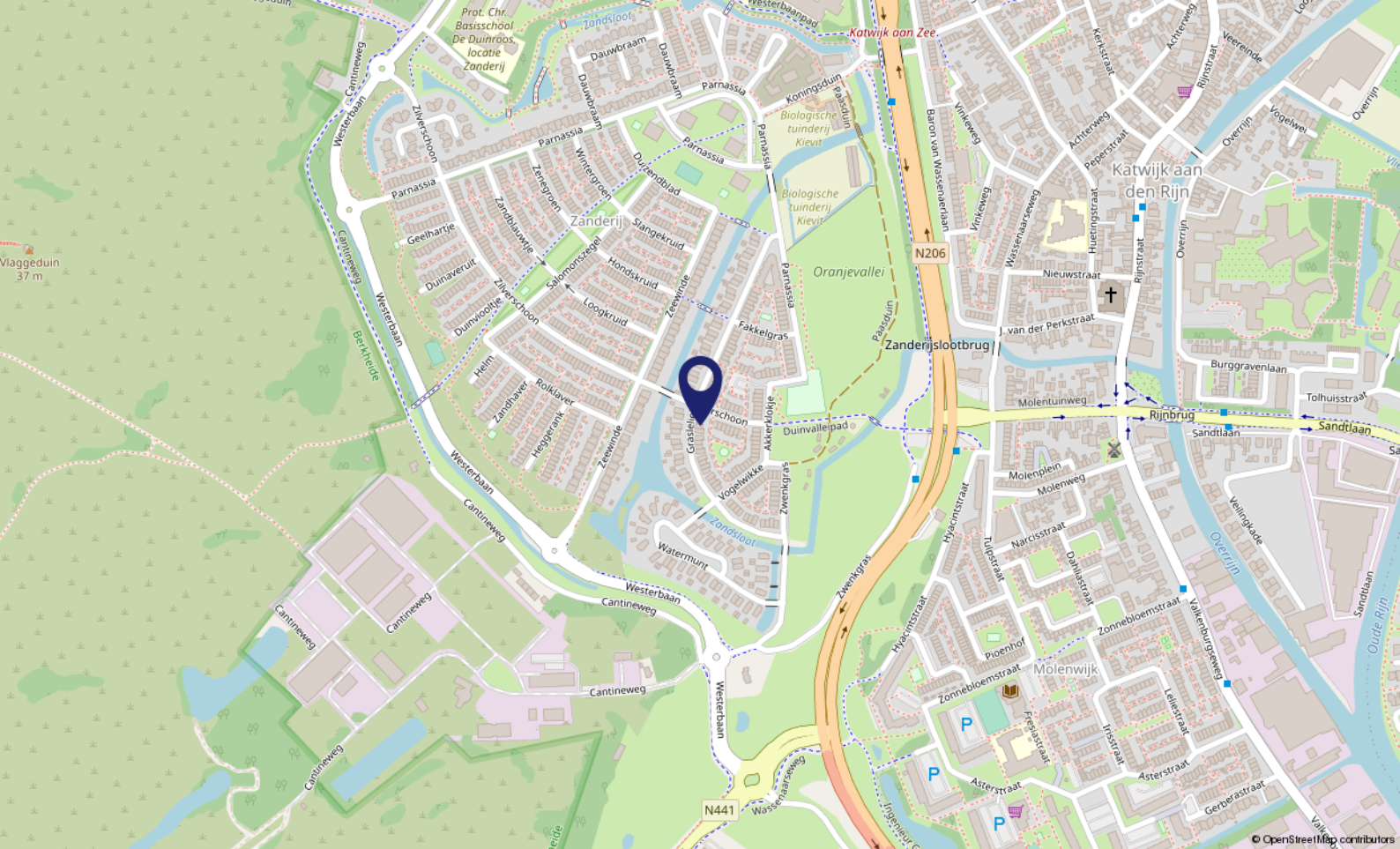


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Katwijk Sectie D Perceel 3461</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 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

GRASLELIE 49  
2224 JW 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 Marinevliegkamp Valkenburg een nieuwe bestemming: een woon-, werk- en recreatiegebied, wat zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen / realiseren.





# 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				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Bewakingscamera's				
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails				X
Gordijnen				X
Rolgordijnen eerste etage en zolder	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen begane grond			X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum				X
Parketvloer/laminaat 1e etage enzolder	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Close-in boiler				X
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
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast			X	
Wasmachine				X
Wasdroger				X
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires				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				X



# 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.

Het team van Kooitje Makelaarsdiensten bestaat inmiddels uit 3 enthousiaste Vastgoedspecialisten: Ronald Kooitje, Dikky van Duyvenvoorde 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 inclusief Btw, zo weet u precies waar u bij ons aan toe bent.

## 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, een professionele makelaarsvereniging. We gebruiken slimme software van Kolibri en 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!*



# Ons Team



Ronald Kooitje is Register Makelaar & Taxateur Wonen en 'naamgever' van het kantoor waarmee hij in 2006 van start ging in Katwijk aan den Rijn. Fries van geboorte, en woont nu met veel plezier in Rijnsburg. Getrouwd en vader van een zoon. In zijn vrije tijd voetbalt Ronald en is ook vaak bootje varend of windsurfend op het water te vinden. Daarnaast wandelt hij graag met het gezin en de 2 teckels Xavi & Sinne op het strand...



Pieter Kuijt is geboren en getogen in Katwijk, getrouwd, vader van 2 zoons en is Register Makelaar & Taxateur Wonen. Pieter heeft gewerkt voor een aantal gerenommeerde Makelaarskantoren in de Duin & Bollenstreek. Heeft jarenlange ervaring in de Makelaardij en kent de woningmarkt als geen ander. Daarnaast volop actief als bestuurder van o.a. VBO en presentator bij RTV Katwijk en Forever49...



Dicky van Duyvenvoorde is geboren en getogen in Katwijk, getrouwd, moeder van 2 zoons en – sinds februari 2018 – commercieel medewerkster binnendienst bij Kooitje Makelaarsdiensten. Dicky ziet bij 'bewolking' altijd wel ergens een zonnetje. Verder is Dicky gek op het strand in alle jaargetijden. Ze houdt van bakken en koken, maar ook heel erg van Italië en Griekenland...

# 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 tarieven, altijd inclusief 21% Btw



**Kooitje Makelaarsdiensten**

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk aan den Rijn

T: 071 - 301 5748 • M: 06 - 10337210 (Ronald) / 06 - 83856944 (Pieter)

E: [info@kooitjemakelaarsdiensten.nl](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl)

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