



Te Koop!

Karel de Grotelaan 11 Rijnsburg

Vraagprijs € 575.000,- K.K.



Voel je thuis!



Kenmerken & specificaties

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Bouwjaar: | ca. 2017 |
| Woonoppervlakte: | ca. 96m ² |
| Veranda / Serre: | ca. 16m ² |
| Inhoud: | ca. 354m ³ |
| Perceeloppervlakte: | 122m ² |
| Meetcertificaat: | NEN 2580 aanwezig |
| Verwarming: | Intergas HR Eco 2017 |
| Zonnepanelen: | 4 stuks |
| Aantal kamers: | 5, waarvan 4 slaapkamers. |
| Isolatie: | Volledig geïsoleerd. Energielabel: A |
| Aanvaarding: | In overleg |

Omschrijving

Te Koop! *** Karel de Grotelaan 11, 2232 AH te Rijnsburg ***

Aan de Karel de Grotelaan 11 te Rijnsburg bieden wij u deze sfeervolle, zeer comfortabele 5-kamer tussenwoning met aangebouwde veranda en vrijstaande houten berging te koop aan. Werkelijk waar: een plaatje, hier kunt u zo in!

'Het Lint-De Horn' is de nieuwe, karaktervolle en moderne woonwijk van Rijnsburg. Hier woont u dichtbij het water van 'De Vliet', kunnen kinderen heerlijk spelen in het 'Merovechpark' en zijn goede scholen en allerlei voorzieningen 'om de hoek'. Kortom heerlijk wonen!

Interesse in deze woning? Maak een afspraak via ons kantoor. Makelaar Ronald Kooitje vertelt u tijdens een uitgebreide bezichtiging graag meer over dit fantastische huis. Wie weet wordt dit straks uw nieuwe thuis!

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u het entree, hal met garderobe, modern toilet met fonteintje, uitgebreide meterkast en trap naar de verdieping.

Woonkamer met openslaande deuren naar de aangebouwde veranda. De woonkamer is op de achtertuin gericht, is voorzien van comfortabele vloerverwarming, zowel de vloer, de wanden als het plafond zijn op fraaie, hoogwaardige wijze afgewerkt. De mooie haard (elektrisch) is in een strak en modern wandmeubel ingebouwd en creëert een gezellige sfeer in huis.

De (Miele) keuken is zeer recent geheel vernieuwd, opgesteld in een U-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Onder andere aanwezig een koel/vries combinatie, vaatwasser, Quooker en een inductiekookplaat met werkbladafzuiging.

Extra ruimte:

Via de openslaande deuren in de woonkamer is de aangebouwde veranda / serre bereikbaar. Dit is maar liefst ca. 16m² extra ruimte waar u ook in het voor- en najaar lekker kunt relaxen en tot rust kunt komen. Via de glazen schuifdeuren is deze ruimte namelijk geheel af te sluiten. De aanwezige lichtstraat zorgt voor voldoende daglicht. De veranda is een echt pluspunt van dit huis!

1e verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping. Vanaf de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Eén slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en is ca. 6.90m² groot. Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers van ca. 11,60m² en 5.60m² groot. Op de kleinste slaapkamer is, zeer praktisch, een op maat gemaakt kastwandsysteem aangebracht (Meijvogel Hout).

Net als de keuken is ook de badkamer recent geheel, met oog voor detail, gemoderniseerd. Zeer fraai betegeld en onder andere voorzien van een heerlijke inloopdouche met regen- en Sun shower. 2e toilet, dubbel wastafelmeubel en een design radiator. Via het aanwezige raamkozijn is er voldoende daglicht en ventilatie mogelijk.

2e verdieping:

Door de aanwezigheid van de dakkapel op de achterzijde is de 4e slaapkamer zeer ruim (ca. 14m²). Ook hier valt de zeer nette afwerking van het geheel weer op en is er ook een vaste kastwand op maat aangebracht. Verder is er toegang tot een grote inloopkast met daarin de Wasmachine / droger aansluiting en de Cv- en Mv-installatie.

Omschrijving

Tuin:

Zowel de voor- als de achtertuin is met zorg en oog voor detail aangelegd. De voortuin is gesitueerd op het Zuid-westen met voldoende plaats voor een lekkere lounge set. De achtertuin biedt veel privacy en is fraai aangelegd en betegeld. De vrijstaande houten berging is voorzien van elektra en er is een achterom aanwezig.

Bijzonderheden:

Bouwjaar: ca. 2017. Woonoppervlakte: ca. 96m². Veranda / serre: ca. 16m². Berging: ca. 5m². Inhoud: ca.354m³. NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig. Perceeloppervlakte: 122m². Cv installatie: Intergas Kombi Kompact HReco 30. Aantal kamers: 5. Aantal slaapkamers: 4. Isolatie: Volledig geïsoleerd. Comfortabel en lage stookkosten. Energielabel A. Zonwering: Screens voor en achter. Badkamer, keuken en toilet recent geheel gemoderniseerd. Zonnepanelen: 4 stuks aangesloten op omvormer. Vrij parkeren.

'Het Lint-De Horn' is een moderne woonwijk met karakter. De nieuwe wijk heeft een eigen gezicht dat past bij Rijnsburg en de geschiedenis van het gebied. Hier woont u aan de rand van de Duin- en Bollenstreek, vlak bij het Strand, Zee en de Duinen. Met bovendien de historische binnenstad van Leiden op fietsafstand en ideale uitvalswegen naar werk.

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.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen aankoopmakelaar in. Uw aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. 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: € 575.000,- 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.







Veranda...

Via de openslaande deuren in de woonkamer is de aangebouwde veranda / serre bereikbaar...

Dit is maar liefst ca. 16m² extra ruimte waar u ook in het voor- en najaar lekker kunt relaxen en tot rust kunt komen...

Via de glazen schuifdeuren is deze ruimte namelijk geheel af te sluiten...

De aanwezige lichtstraat zorgt voor voldoende daglicht...

De veranda / serre is een echt pluspunt van dit huis!





Keuken...

In deze prachtige 'Miele' keuken is eten bereiden een waar feest...

Van alle gemakken voorzien o.a. een Quooker en een fraaie inductiekookplaat met werkbladafzuiging...

De keuken heeft een hardstenen aanrechtblad, is opgesteld in een praktische U-vorm en heeft via het raam zicht op de Karel de Grotelaan...



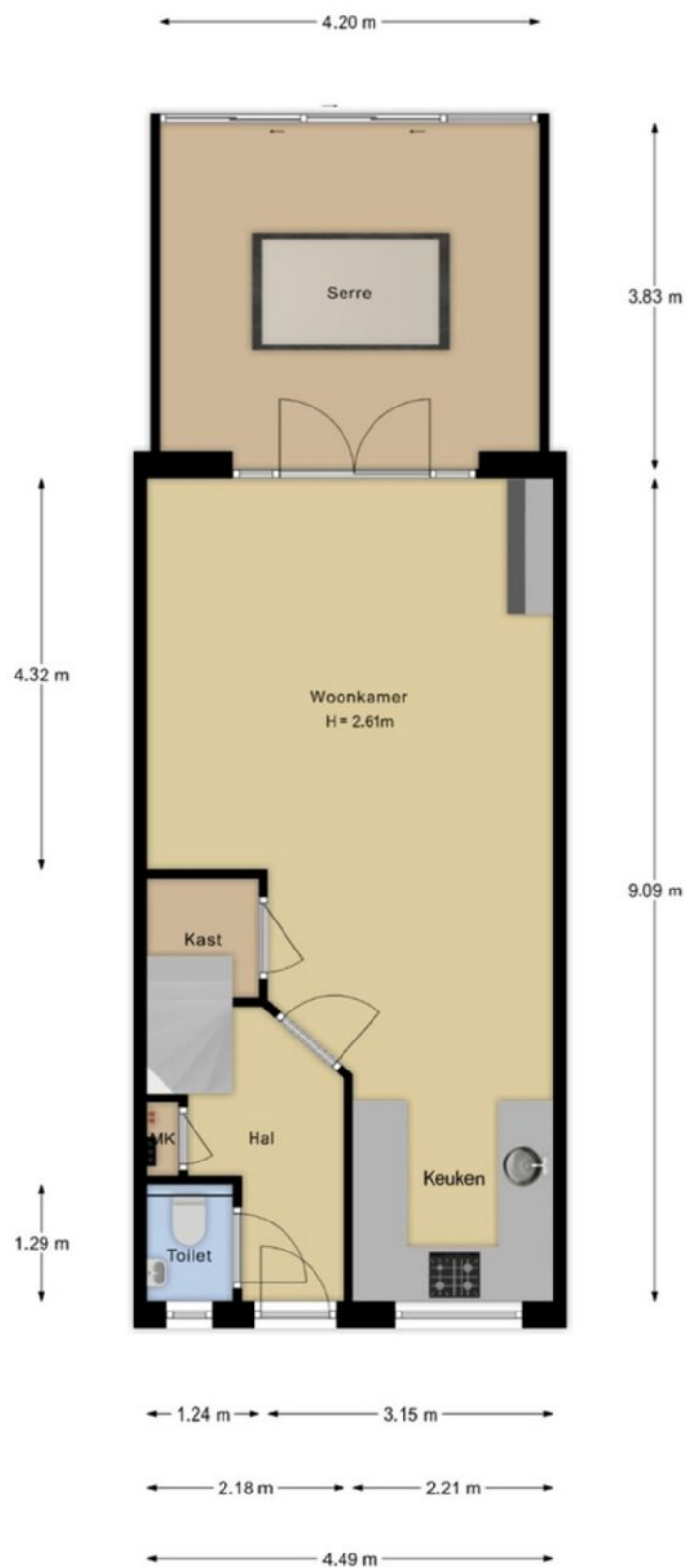








Plattegrond



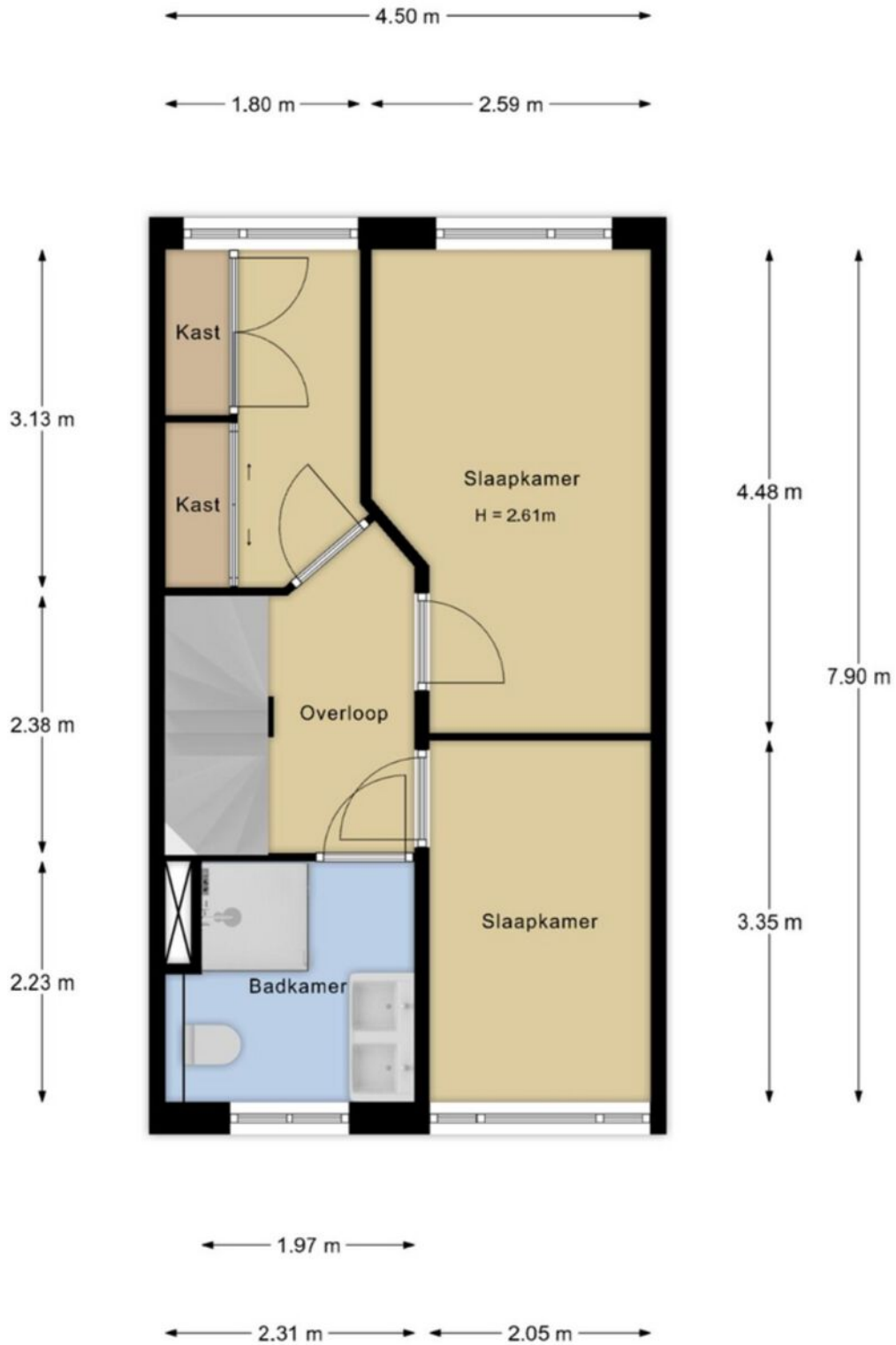
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



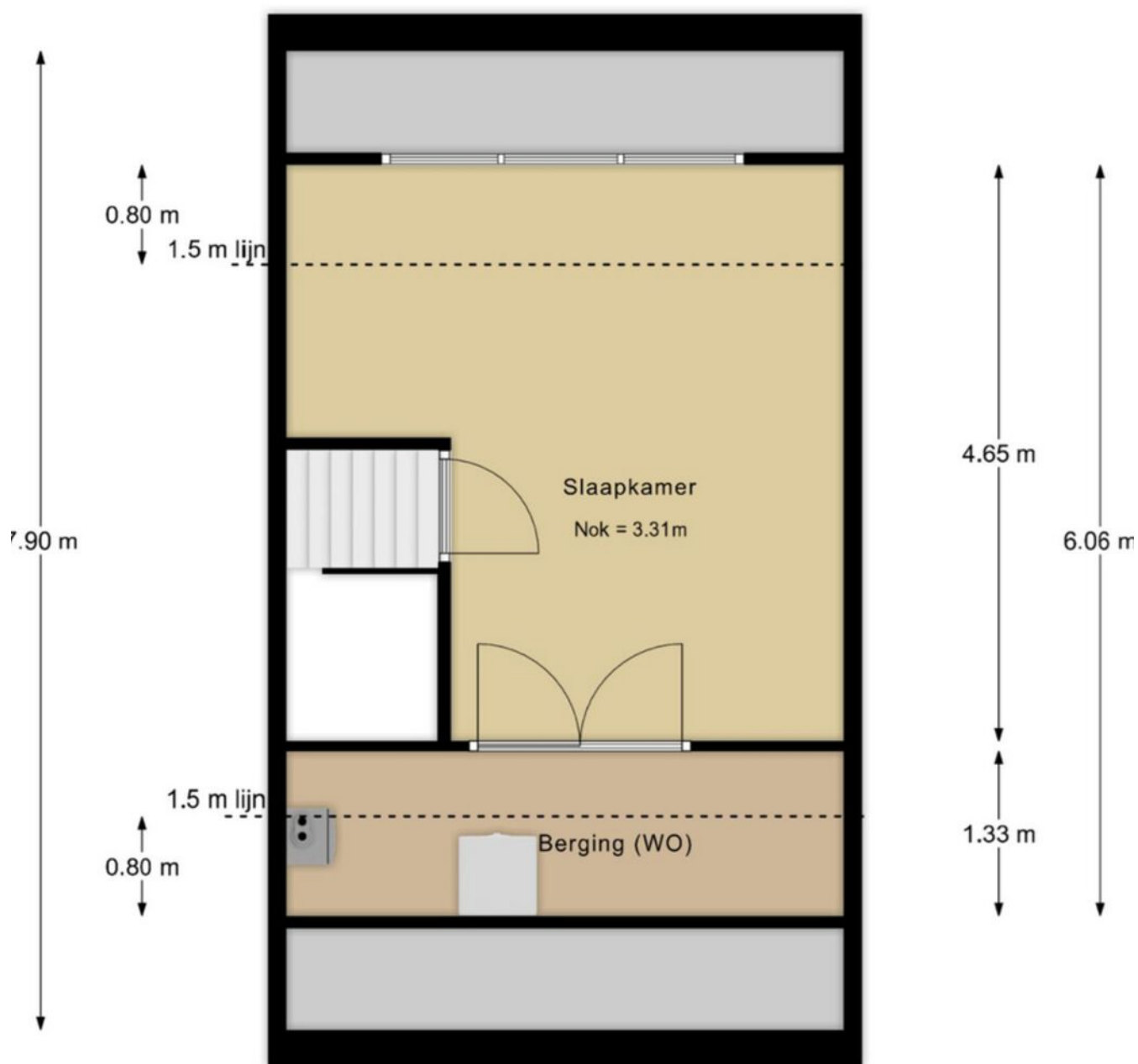
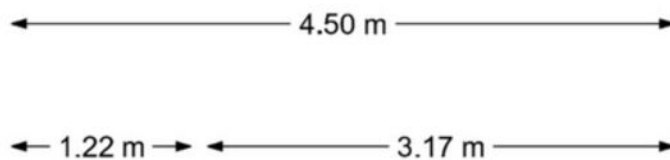
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



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


Kadastrale kaart

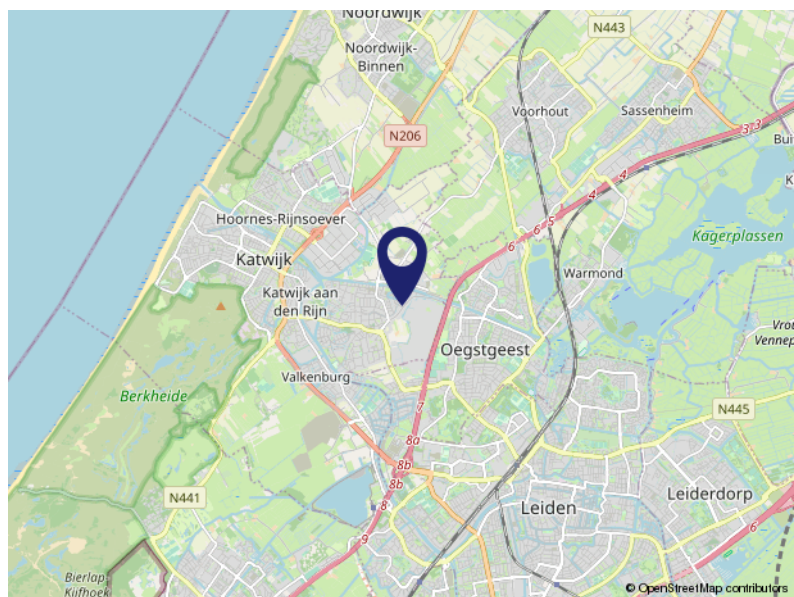
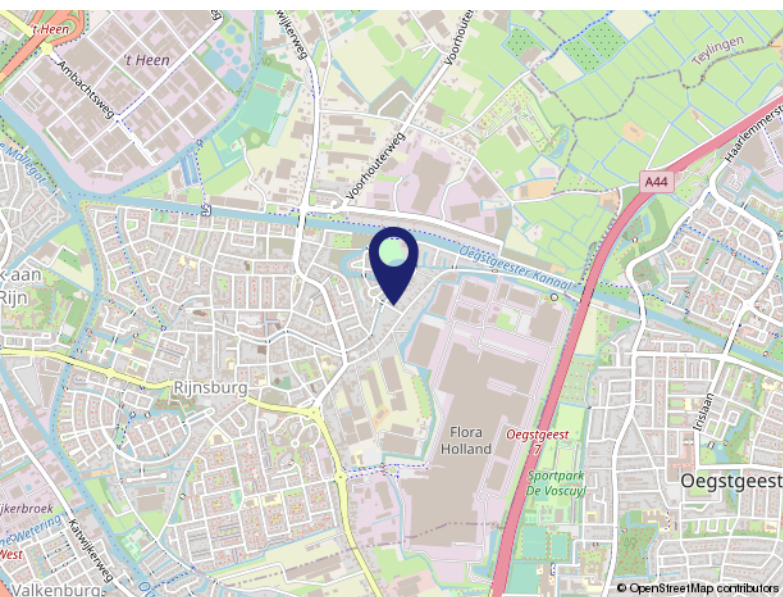
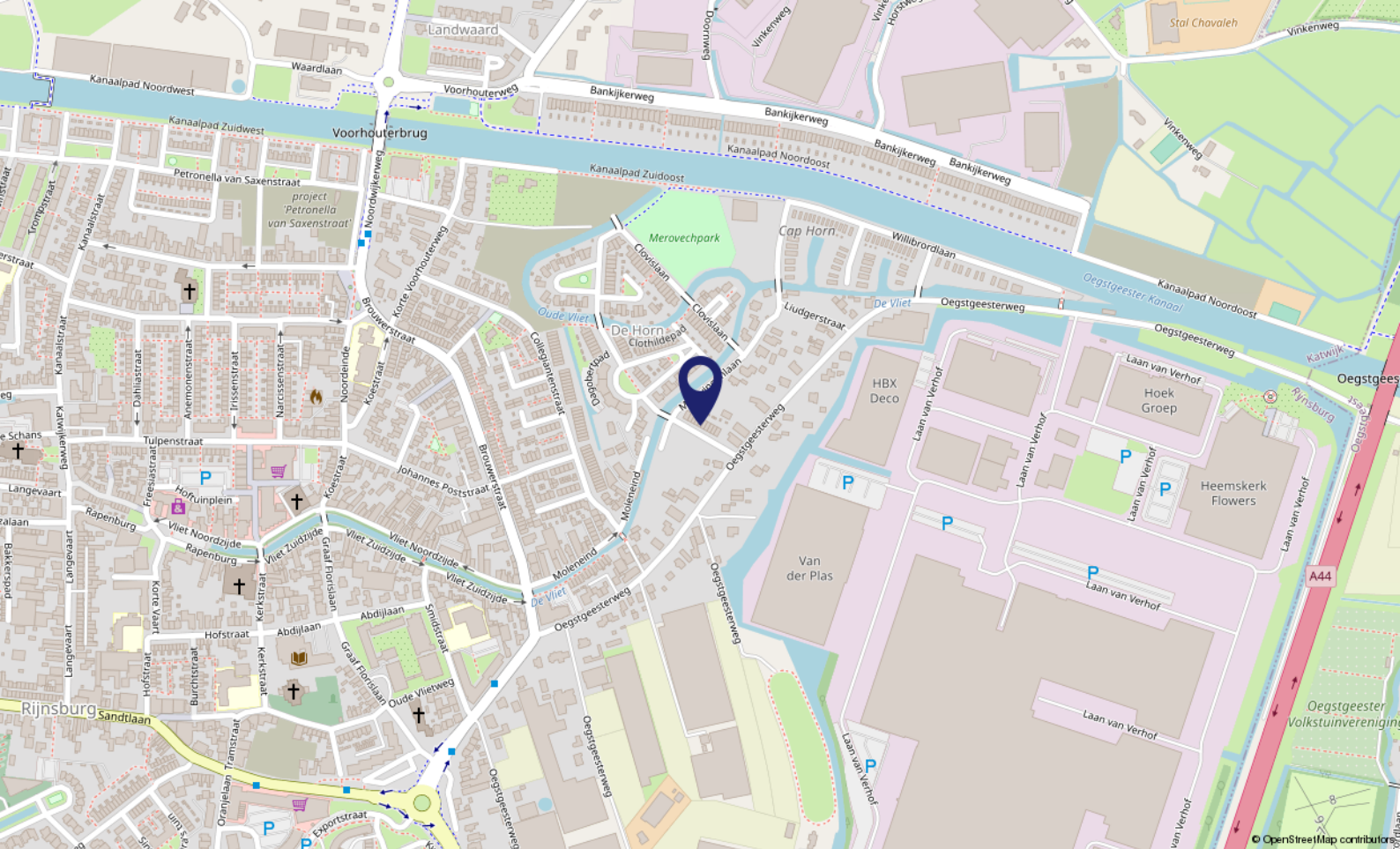


| | | |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |
| 25 Huisnummer | | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Rijnsburg |
| | Voorlopige kadastrale grens | Sectie B |
| | Administratieve kadastrale grens | Perceel 7092 |
| | Bebouwing | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 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

KAREL DE GROTELAAN 11

2232 AH Rijsburg

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 beneden | | X | | |
| Gordijnen beneden | | X | | |
| Rolgordijnen beneden | | 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 | | | | 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 |



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

W: www.kooitjemakelaarsdiensten.nl