



Te Koop !

Oranjelaan 78 Rijnsburg

Vraagprijs € 429.500,- K.K.



Voel je thuis!



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1980
Woonoppervlakte:	ca. 109 m ²
Inhoud:	ca. 426 m ³
Perceeloppervlakte:	141m ²
Verwarming:	HR Intergas Kompakt uit 2010
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbelglas, hr glas
Energie label	B
Aanvaarding:	in overleg

Omschrijving

Te Koop! *** Oranjelaan 78, 2231 ZG Rijnsburg ***

Ruime eengezinswoning in de wijk Frederiksoord in Rijnsburg. Een gezellige en gewilde buurt voor zowel starters als gezinnen. Met het winkelcentrum om de hoek heeft u alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Bovendien bent u dankzij de nabijheid van de uitvalswegen snel op weg naar andere bestemmingen.

Kortom, Oranjelaan 78 in Rijnsburg biedt u de ideale combinatie van comfortabel wonen, ruimte en een centrale ligging.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst betreedt u de entree met hal en toilet. De lichte en ruime doorzon woonkamer is verbonden met een open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot de zonnige tuin, waar u kunt ontspannen en genieten van het buitenleven. De vrijstaande stenen berging, met elektra, biedt extra opslagruimte voor al uw spullen.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en toilet. Alles wat u nodig heeft om de dag fris te beginnen.

Zolder:

Via een vaste trap komt u op de zolderverdieping, die beschikt over een overloop met opstelling van de CV-HR-ketel uit 2010 en ruimte voor het plaatsen van de wasmachine- en droger. Daarnaast is er voldoende berging om al uw spullen netjes op te bergen. Ook is er een vierde slaapkamer met dakkapel aanwezig. Deze ruimte kan dienen als extra slaapkamer, studeerkamer of hobbyruimte.

Tuin:

Voor- en ruime zonnige achtertuin (op het westen gelegen)

Bijzonderheden:

Bouwjaar: 1980

Woonoppervlakte: ca. 109 m²

Berging: ca. 7 m²

Inhoud: ca. 426 m³

NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig

Perceel- oppervlakte: 141 m²

Cv installatie: HR Intergas Kompakt uit 2010

Aantal kamers: 5 Aantal slaapkamers: 4

Geheel voorzien van kunststof kozijnen en HR+ beglazing

Isolatie: Vloer en dak

Energielabel: B

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: € 429.500,- 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.







Keuken

Via een toeg is de woonkamer verbonden met de keuken.

De keuken is modern en opgesteld in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De in de keuken aanwezige deur geeft toegang tot de achtertuin...











Tuin

De achtertuin is zowel via de woonkamer als via de keuken bereikbaar.

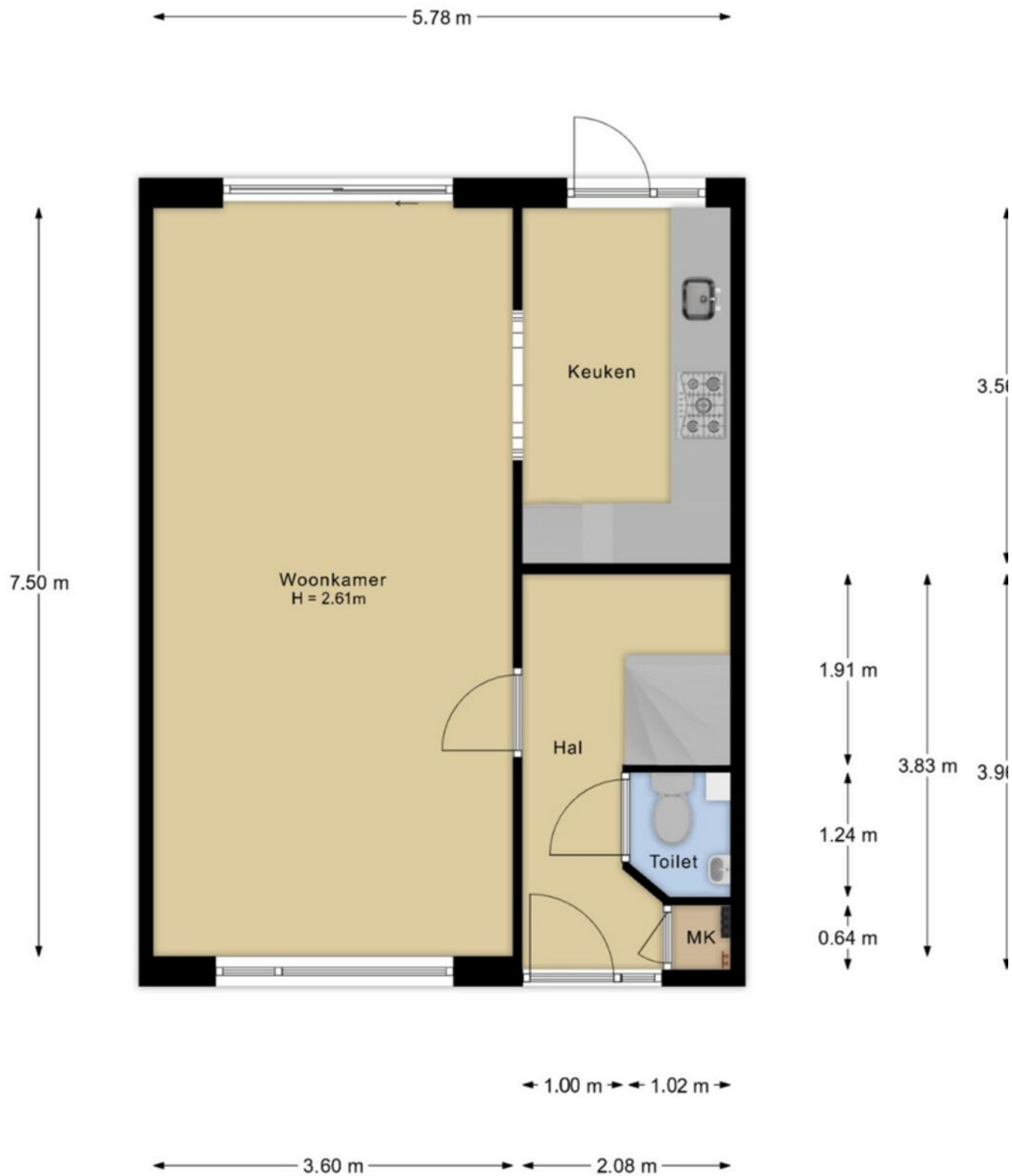
De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, biedt voldoende privacy.

Via het achterom is het achtergelegen parkeer terrein beschikbaar.

De poort is extra breed, waardoor de berging gemakkelijk te bereiken is voor een moter- of bakfiets.

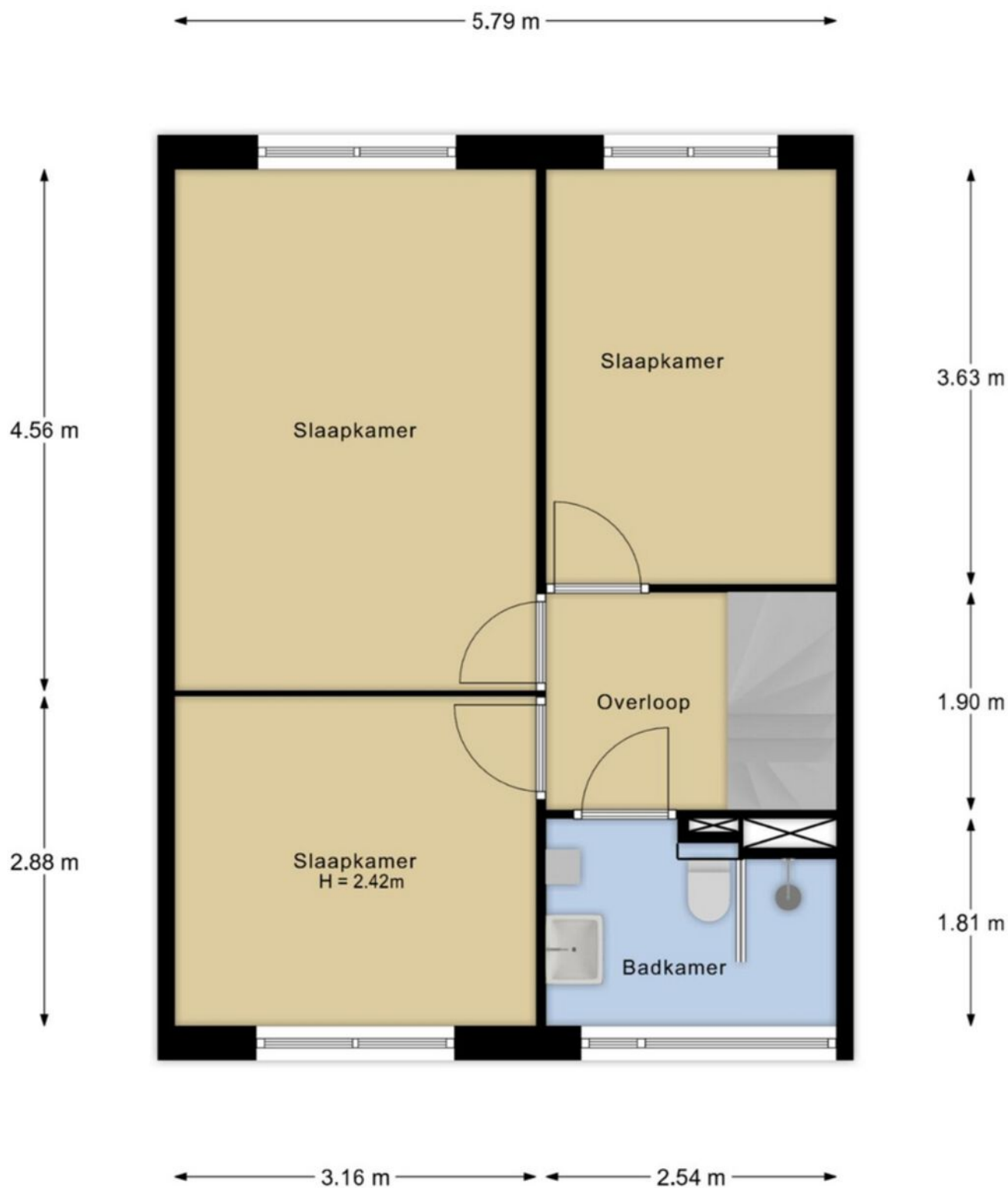
Verder is zowel de voor- als achtertuin zeer netjes aangelegd en betegeld...

Plattegrond



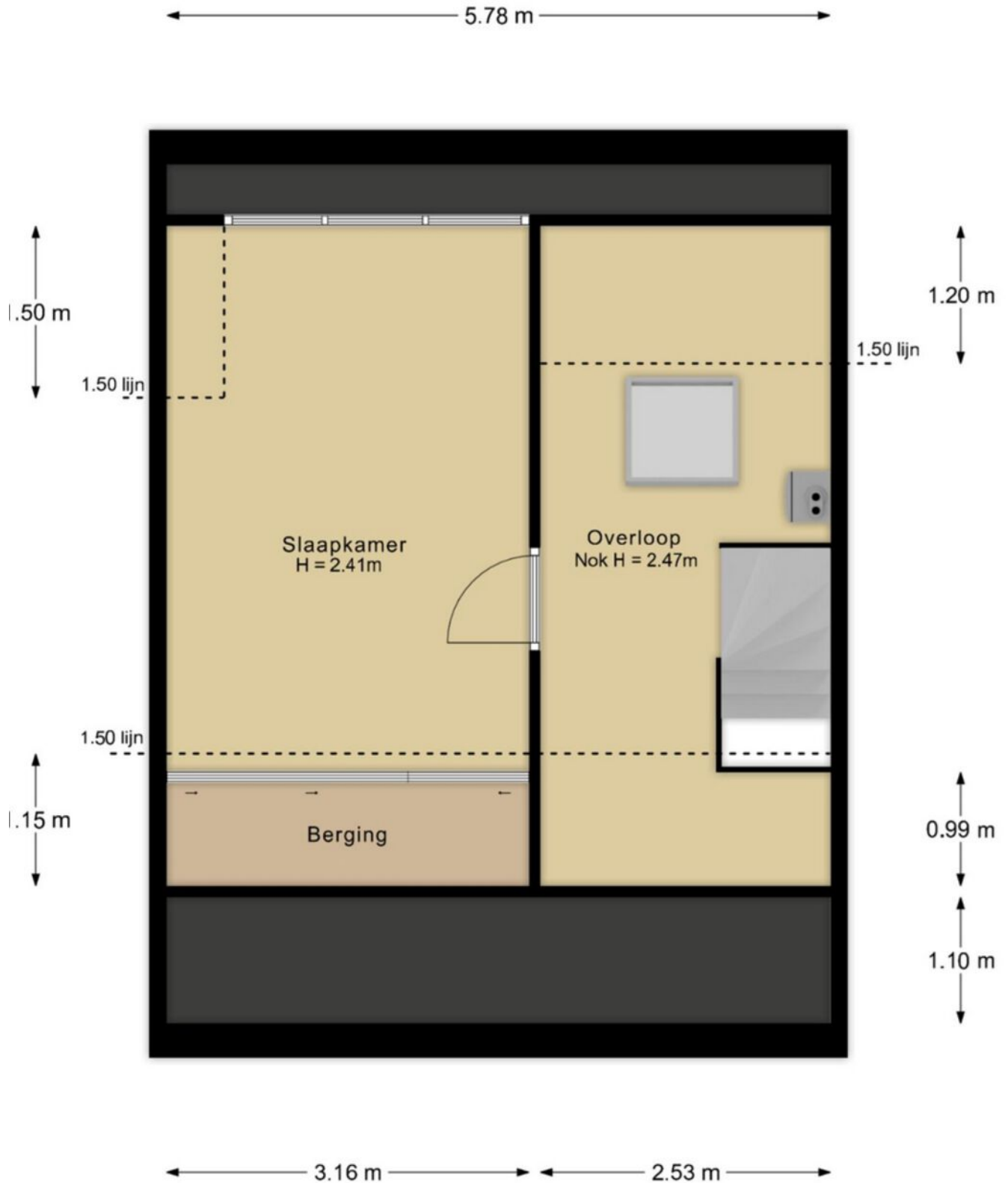
ze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



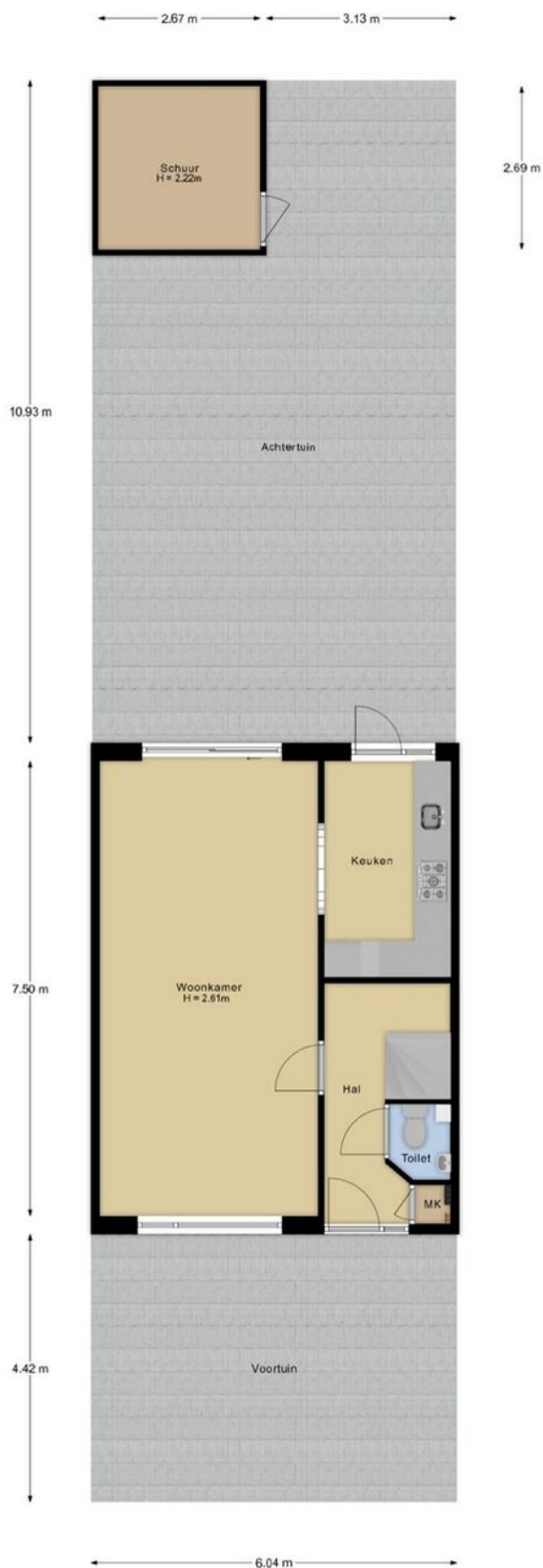
De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden on

Plattegrond



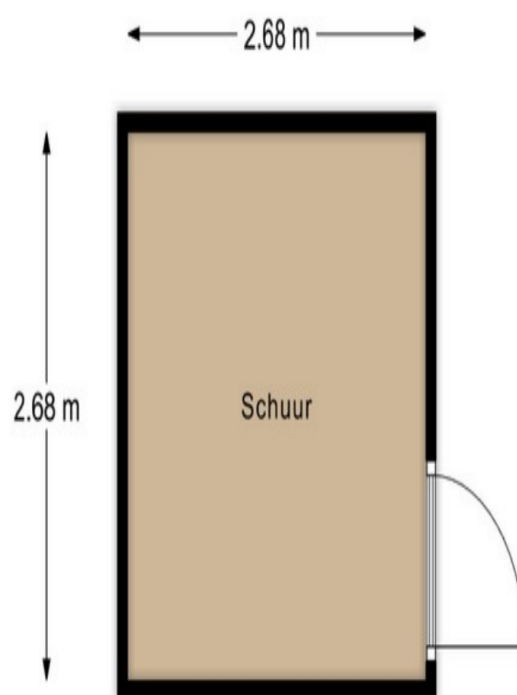
plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden

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.

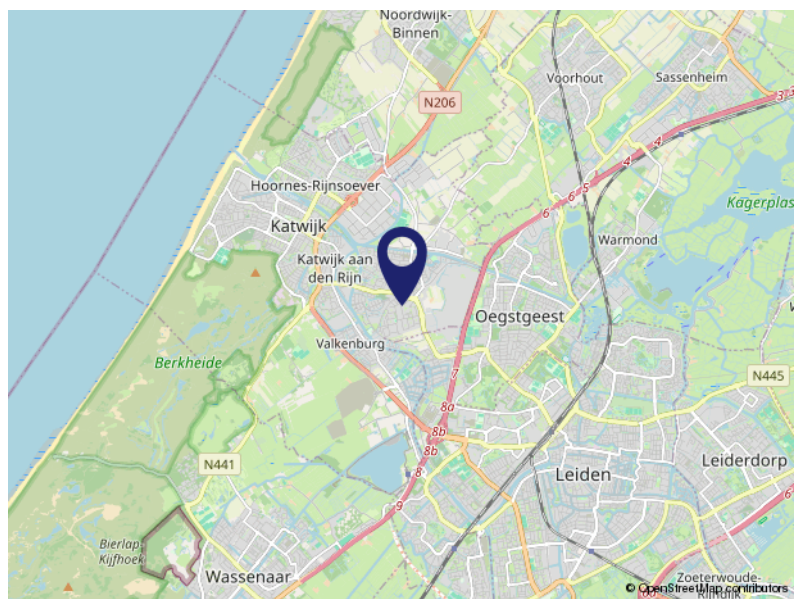
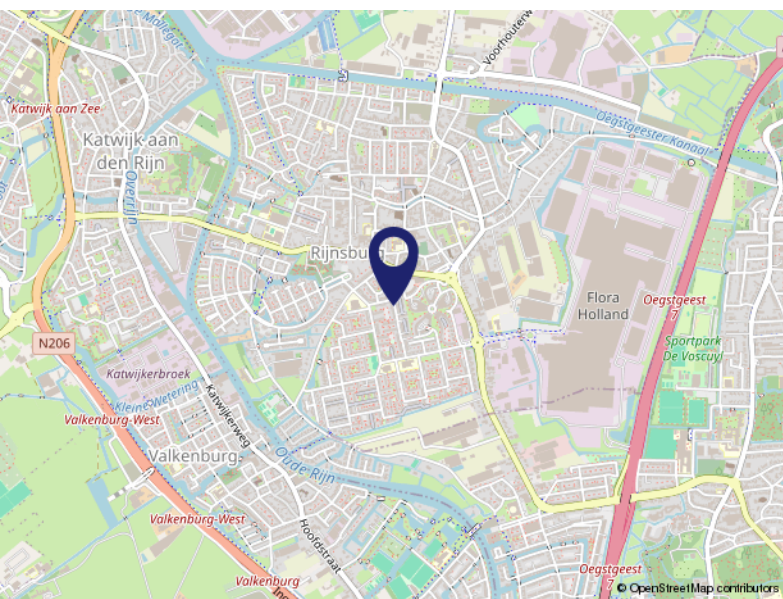
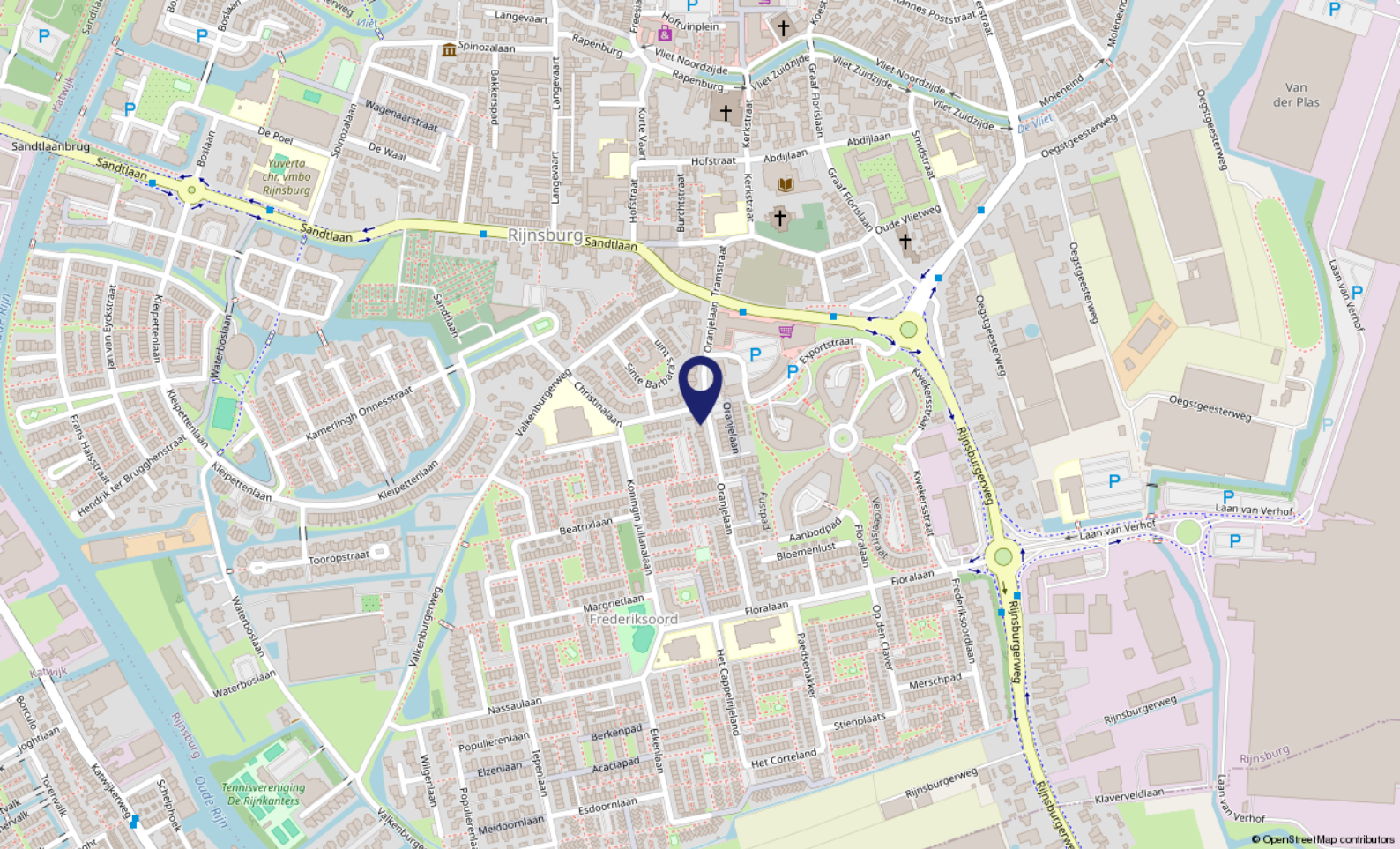
Kadastrale kaart



<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 Rijsburg</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3804</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 november 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

ORANJELAAN 78
2231 ZG 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				
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
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	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!



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 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