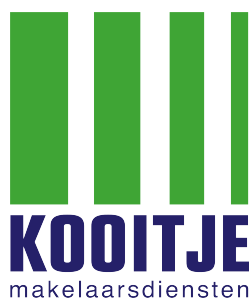




# Te Koop!

Waterkers 78, 2231 DN te RIJNSBURG

Vraagprijs € 575.000,- K.K.



*Voel je thuis!*





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar complex:	Ca. 2009
Woonoppervlakte:	Ca. 105m <sup>2</sup>
Inhoud:	Ca. 357m <sup>3</sup>
Verwarming:	Cv-installatie / vloerverwarming
Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Isolatie:	Volledig geïsoleerd vanuit de bouw
Energie label:	A
Terras / tuin:	Ca. 60m <sup>2</sup> grenzend aan vaarwater
Aanvaarding:	In overleg

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\* Waterkers 78, 2231 DN te Rijnsburg \*\*\*

Senioren opgelet: Unieke locatie!

Dit moderne, 3-kamer begane grond hoek appartement (ca. 105m<sup>2</sup>) is namelijk gelegen in de geliefde woonwijk 'Westerhaghe' te Rijnsburg met de tuin direct grenzend aan vaarwater...

Is dit uw vooruitzicht: Vanuit de achtertuin kijkt u uit over het water, gooit u een hengeltje uit of spelen de kleinkinderen met een rubberboot op het water... Hier geniet u in de ochtend en de middag heerlijk van de zon. Met uw sloep vaart u zonder probleem naar Leiden of naar 'De Kaag'. Kortom: volop genieten, hier gaat u zich snel thuis voelen.

Interesse? Laat het ons weten, makelaar Ronald Kooitje neemt graag de tijd om dit fantastische plekje in Rijnsburg aan u te laten zien!

## Indeling

Begane grond appartement:

Entree/hal met garderobe ruimte en een uitgebreide meterkast. Vanuit de hal is er toegang tot een inpandige ruimte/berging. Hier treft u aan de Cv- en de Mv installatie, voldoende bergruimte en een deur naar buiten. Tevens is er plaats voor de wasmachine/droger of de opstelling voor een extra koelkast.

De woonkamer is heerlijk ruim, gesitueerd op de achtertuin en door de aanwezigheid van veel ramen heerlijk licht. Via een deur is de achtertuin bereikbaar. De woonkamer / keuken en hal zijn voorzien van een zeer fraaie natuursteenvloer met vloerverwarming. De wanden zijn gestukt en het plafond is glad afgewerkt. Er is in de woonkamer ruim voldoende plaats voor een gezellige zit- en eethoek. De gezellige sierhaard zorgt voor de juiste sfeer in de woonkamer.

De open keuken is van zeer goede kwaliteit, heeft een landelijk/klassieke uitstraling en is van alle gemakken voorzien. Vooral het aanwezige spoeliland met veel bergruimte is heerlijk praktisch in gebruik. De aanwezige apparatuur is van A-kwaliteit (Siemens). O.a. aanwezig zijn een 5-pits gas kooktoestel, vaatwasser, koel/vries combinatie, heteluchtoven en een afzuigkap.

Via een tussen hal zijn beide slaapkamers, de badkamer en het toilet bereikbaar. Beide slaapkamers zijn gesitueerd richting de tuin, de grote slaapkamer (ca. 21m<sup>2</sup>) heeft een deur naar de achtertuin. De 2e slaapkamer is met ca. 16m<sup>2</sup> ook ruim van formaat. Beide slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking. Moderne en ruime toiletgelegenheid met een fontein.

De badkamer is werkelijk een plaatje, uitstekende kwaliteit en een hoog afwerkingsniveau. Met de aanwezigheid van o.a. een ruime inloopdouche, een heerlijk bubbelbad en een tv-installatie is het hier optimaal badden en genieten. Verder aanwezig een zeer fraai badkamer meubel, plafond inbouwspots en een design radiator.

## Tuin:

Groot pluspunt van dit appartement is de tuin. De tuin is namelijk recent met veel aandacht voor detail, professioneel aangelegd en grenst direct aan vaarwater.

De 4 vast aangelegde palmen in de tuin geven u gelijk een vakantiegevoel. De tuin is aangelegd met zeer fraaie keramische tegels, verder voorzien van een In-Lite verlichtingssysteem en er is een waterpunt / 'Gardena' tuinslanghaspel. Door de aanwezigheid van een buiten gasaansluiting is de aanleg van een buitenkeuken daardoor zeer eenvoudig. Verder is er in de tuin voldoende ruimte voor een riante zithoek. Naar eigen wens kan er zonwering aan de buitenzijde worden geplaatst. Achterom aanwezig.

# Omschrijving

De aanlegsteiger is ca. 8 meter lang, heeft verlichting en is van kunststof steigerplanken gemaakt, dus onderhoudsarm. Hier heeft u de mogelijkheid om uw eigen sloep aan te leggen. Vanuit deze ligplaats is het 'Additioneel Kanaal' te bereiken vanwaar u o.a. naar Katwijk, Leiden of 'De Kaag / Kagerplassen' kunt varen. Hoe relaxed is dat?

Makelaar Ronald Kooitje over dit appartement: 'Naar mijn idee is dit appartement juist uitstekend geschikt voor een 'senior' stel. Het appartement heeft kwaliteit in afwerking, is zonder veel moeite zo te betrekken en er is zowel binnen als buiten voldoende ruimte. Het unieke van dit plekje is natuurlijk de tuin aan het vaarwater. Echt een aanrader'

Bijzonderheden:

Bouwjaar complex: ca. 2009.  
Woonoppervlakte: ca. 105m<sup>2</sup>.  
Berging: ca. 7m<sup>2</sup>.  
Inhoud: ca. 357m<sup>3</sup>.  
NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig.  
Cv-Installatie: Intergas HR 2008.  
Mechanische ventilatie aanwezig.  
Vloerverwarming is geen hoofdverwarming.  
Aantal kamers: 3.  
Aantal slaapkamers: 2.  
Isolatie: volledig geïsoleerd vanuit de bouw in 2009.  
Energie label: A.

Comfortabel wonen en lage stookkosten. Actieve VVE. Maandbijdrage: € 83,- exclusief GWE. Voldoende vrije parkeerplaatsen aan de voorzijde aanwezig. Vrijwel de gehele inventaris kan worden overgenomen, in overleg nader te bepalen.

Op loopafstand treft u o.a. aan 'Park Westerhaghe', Kinderboerderij 'Westerweide' en Eetcafé 'Ouwersloot' met een gezellig terras. Op loopfietsafstand zijn diverse winkels in Rijnsburg bereikbaar. De centrale ligging maakt het dat het historische stadscentrum van Leiden, het strand, de duinen van Katwijk aan Zee op fietsafstand zijn gelegen. De goede bereikbaarheid van de uitvalswegen maakt dat omliggende steden als Den Haag, Rotterdam en Amsterdam in korte tijd bereikbaar zijn met de auto of trein (Leiden CS).

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: € 575.000,- KK

Ook uw woning verkopen? Dat doen wij graag voor u! Kooitje Makelaarsdiensten is uw makelaar voor Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg ZH! Wij bieden u volledig ontzorging in de verkoopbegeleiding. Wij informeren u graag vrijblijvend over onze werkwijze en dienstverlening.

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...

De open keuken is van zeer goede kwaliteit, heeft een landelijk/klassieke uitstraling en is van alle gemakken voorzien...

Vooraf het aanwezige spoeliland met veel bergruimte is heerlijk praktisch in gebruik...

De aanwezige apparatuur is van A-kwaliteit (Siemens)...

O.a. aanwezig zijn een 5-pits gas kooktoestel, vaatwasser, koel/vries combinatie, heteluchtoven en een afzuigkap...





# Badkamer...

De badkamer is werkelijk een plaatje, uitstekende kwaliteit en een hoog afwerkingsniveau...

Met de aanwezigheid van o.a. een ruime inloopdouche, een heerlijk bubbelbad en een tv-installatie is het hier optimaal badderen en genieten. ..

Verder aanwezig een zeer fraai badkamer meubel, plafond inbouwspots en een design radiator...

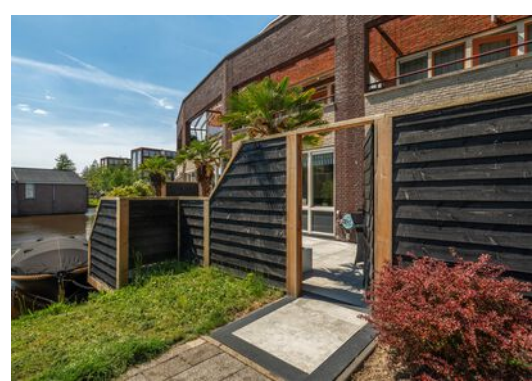
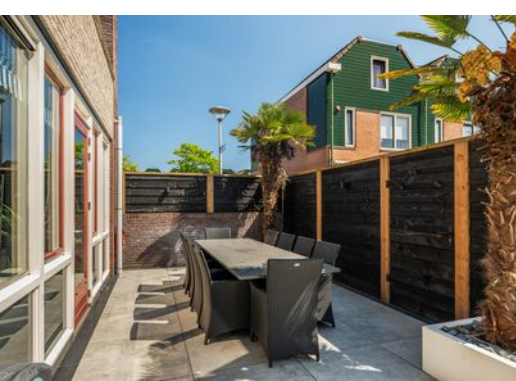












# Tuin / Terras...

Groot pluspunt van dit appartement is de tuin / terras...

De 4 vast aangelegde palmen in de tuin geven u gelijk een vakantiegevoel...

De aanlegsteiger is ca. 8 meter lang, vanuit deze ligplaats is het 'Additioneel Kanaal' te bereiken vanwaar u o.a. naar Katwijk, Leiden of 'De Kaag / Kagerplassen' kunt varen...

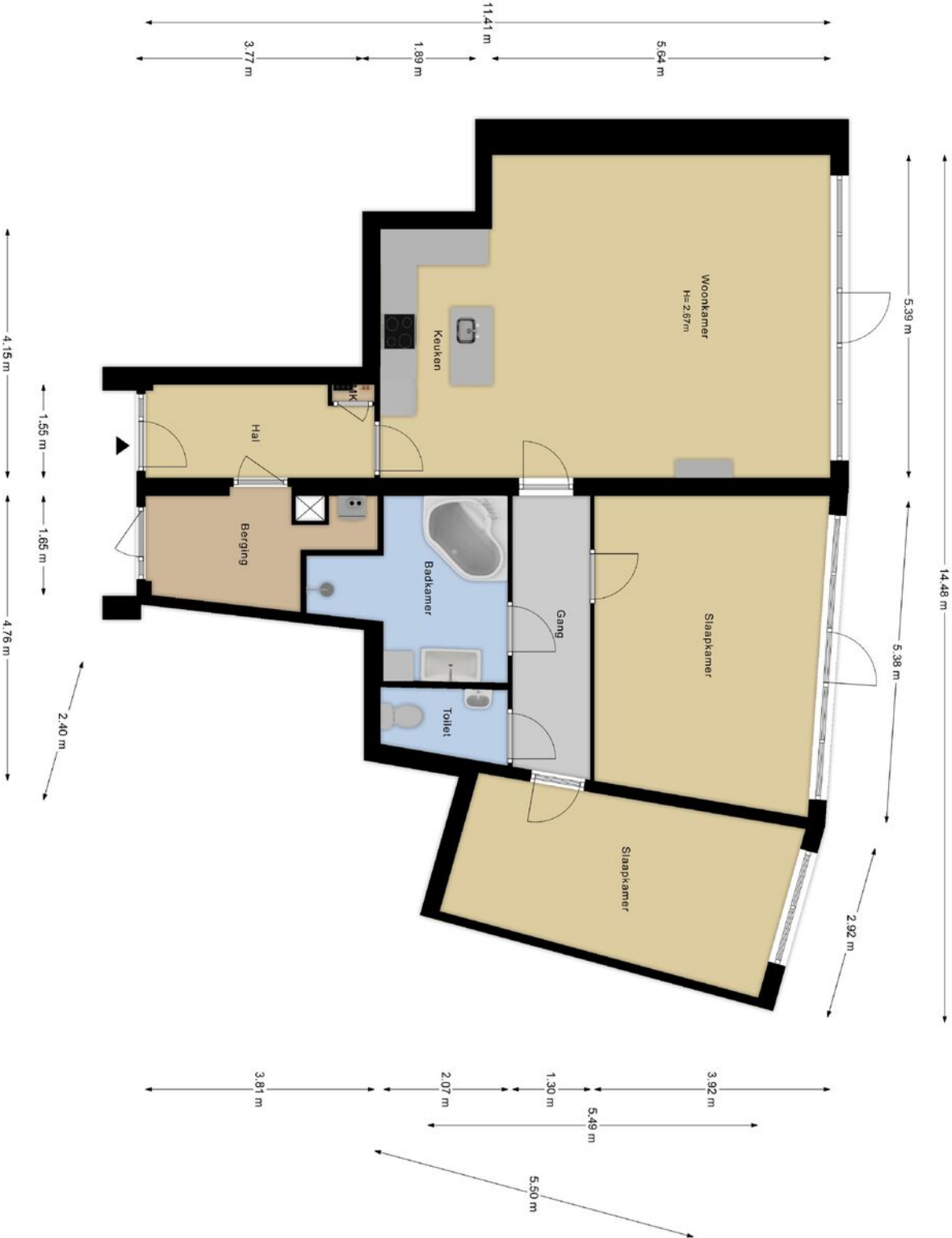
Hoe relaxed is dat?







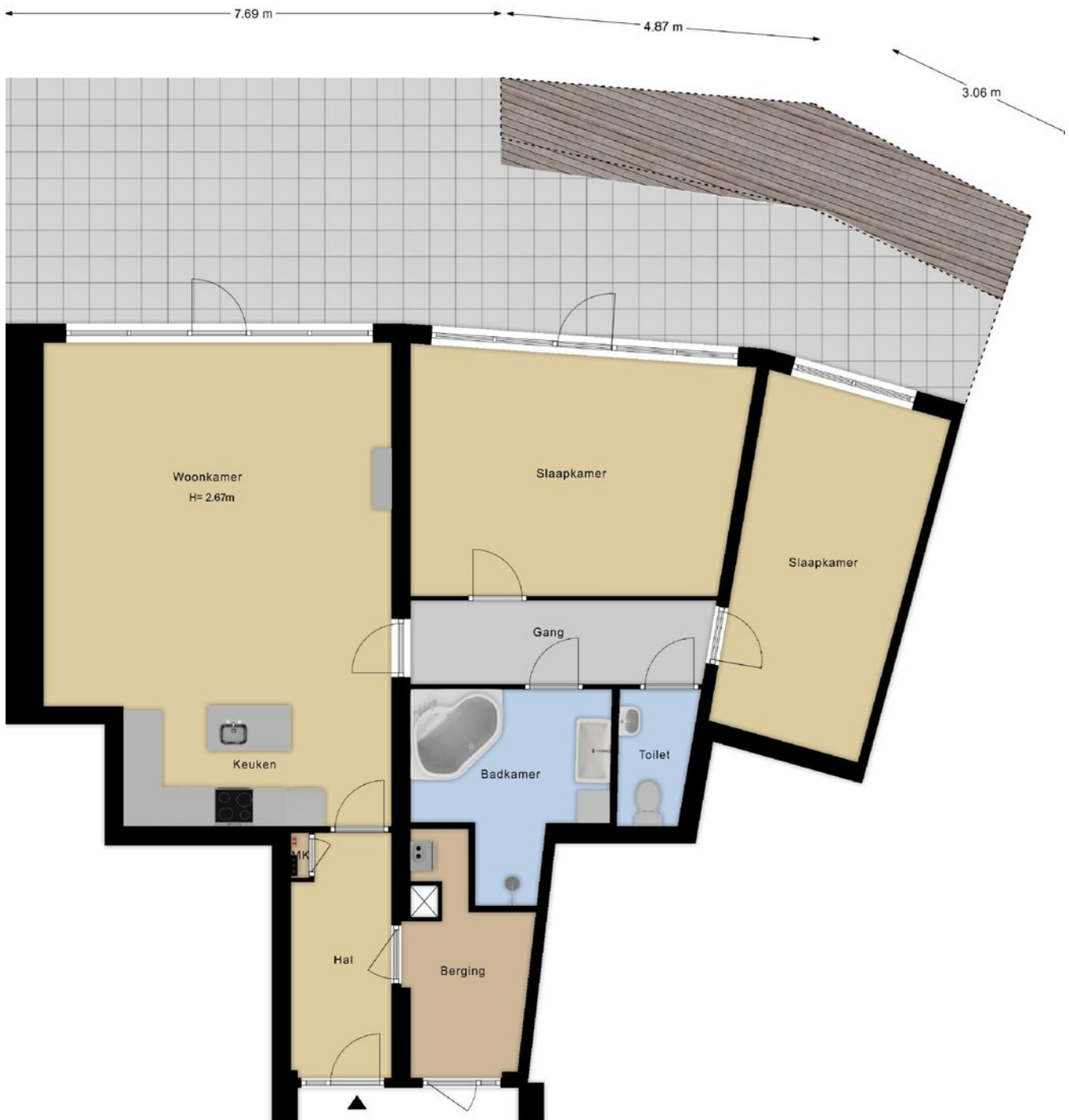
# Plattegrond Waterkers 78...



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



# Plattegrond met terras/tuin...






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

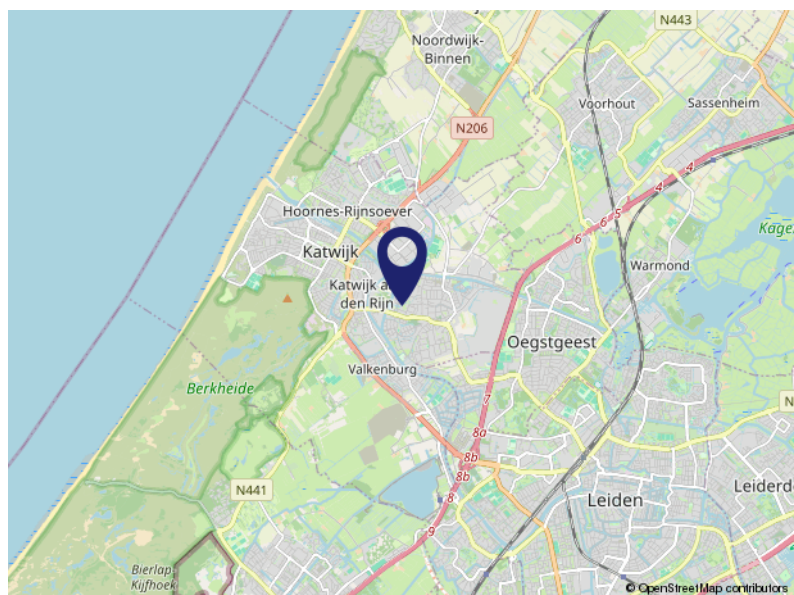
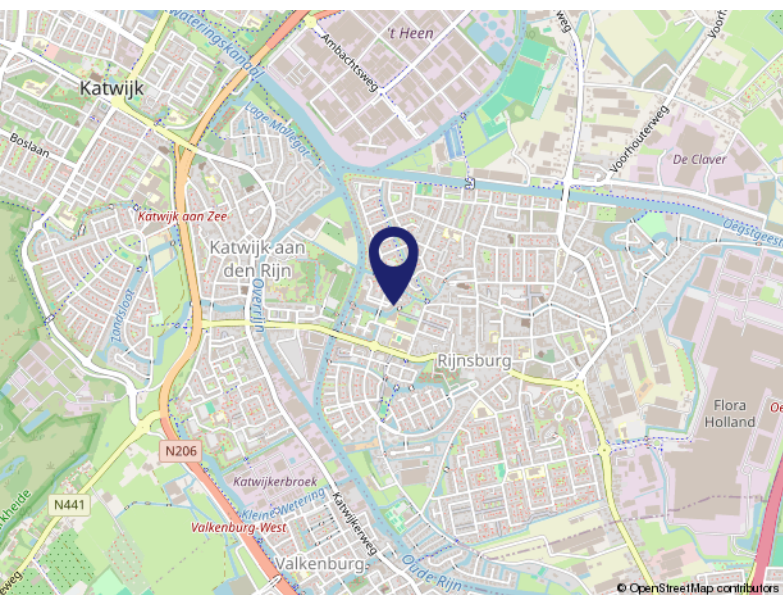
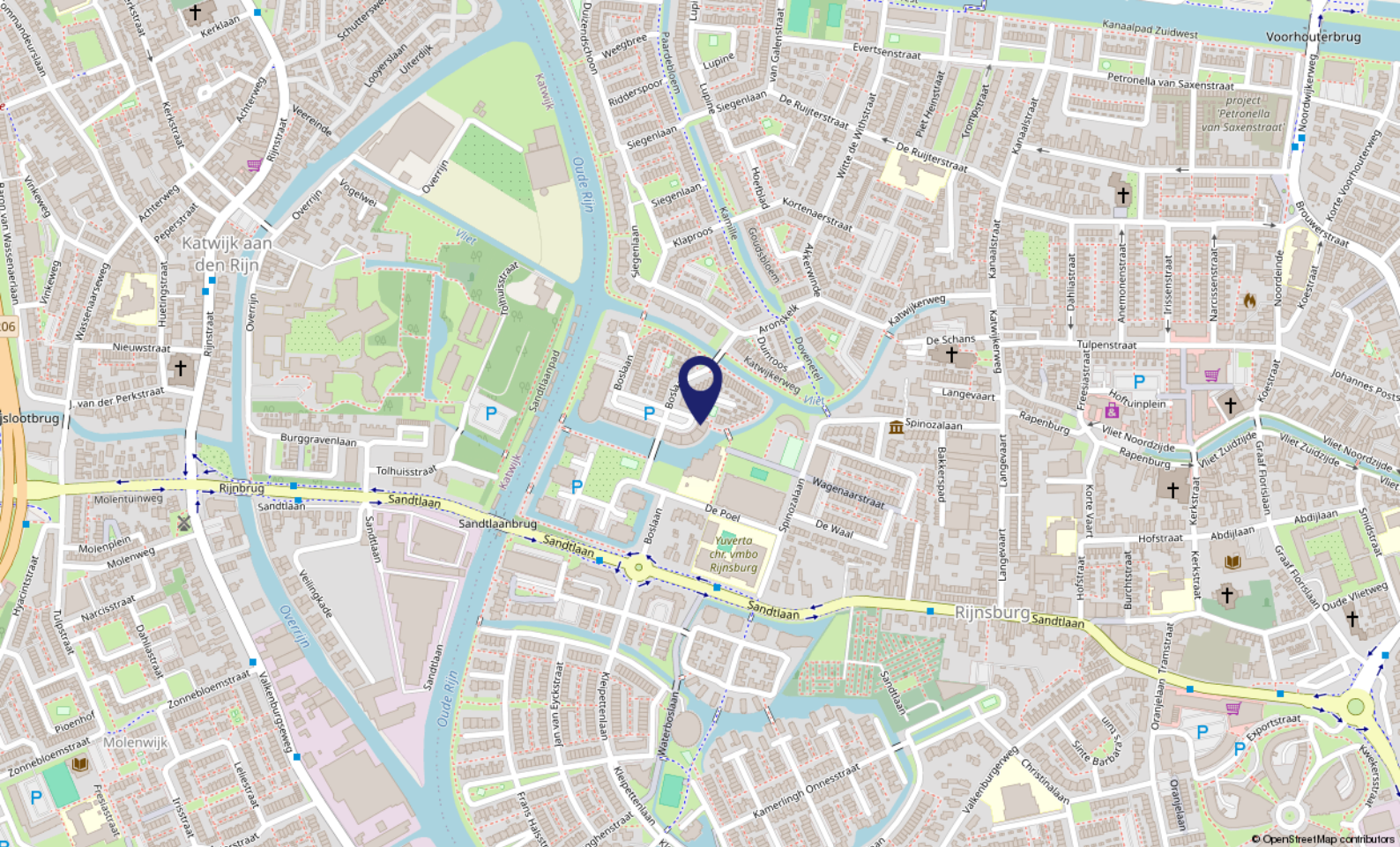
Uw referentie: Waterkers 78 (RK)



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rijsburg Sectie B Perceel 6670</p>	<p>kadaster </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>
---------------------	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





# Locatie op de kaart

WATERKERS 78  
2231 DN Rijsburg



# 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](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl)

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