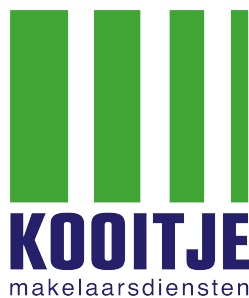




Te Koop !

Oegstgeesterweg 233 Rijnsburg

Vraagprijs € 1.275.000,- K.K.



Voel je thuis!



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	Ca. 1956
Woonoppervlakte:	Ca. 185 m ²
Inpandige ruimte	Ca. 199 m ²
Inhoud:	1.242 m ³
Perceeloppervlakte:	937 m ²
Verwarming:	CV 2010 en houtkachel
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Energielabel:	F
Aanvaarding:	in overleg

Omschrijving

Op een aantrekkelijke locatie in Rijnsburg tegen nieuwbouwwijk "De Horn" aan ligt deze royale woning met verrassend veel ruimte en mogelijkheden.

Met een ruime woonkeuken, meerdere slaapkamers, diverse bijgebouwen en een tuin aan drie zijden is dit een ideale woning voor gezinnen of kopers die ruimte zoeken voor privé- met deels zakelijk gebruik.

Indeling

Begane grond:

De sfeervolle woonkamer heeft een houten vloer die deels bestaat uit houten vloerdelen en deels parket. Houten kozijnen met dubbel glas zorgen voor een fijne lichtinval. De aangrenzende woonkeuken is een gezellige ruimte met een houtkachel en een praktische opstelling. De keuken is voorzien van een lichtbruin kunststof werkblad en apparatuur zoals een vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap en een koel-/vriescombinatie.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer. Vanuit de tussenhal bereikt u een separaat toilet (duoblok) met wastafel en de badkamer. De badkamer is uitgevoerd in beige sanitair en beschikt over een ligbad, douchecabine, wastafel en een kastje, evenals een tweede toilet.

Achter de woning vindt u een royale garage/berging met een betonnen vloer. Hier zijn een aanrechtblad met spoelbak, de wasmachine-aansluiting en een losse vriezer geplaatst. Daarnaast is er een tweede keukenblok met oven en losse magnetron.

De grote oprit biedt plek voor meerdere auto's, terwijl de twee extra bergingen en een volière zorgen voor veel praktische opbergruimte.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping geeft de ruime overloop toegang tot drie slaapkamers, een CV-ruimte en een grote achterzolder/berging.

De verdieping beschikt over een houten vloer en is voorzien van twee dakkapellen aan de zijkant. Een tweede trapopgang maakt deze verdieping extra toegankelijk en biedt volop mogelijkheden.

Bijzonderheden.

Grote woning met diverse bijgebouwen; ideaal voor bedrijf aan huis.

Deze grote woning biedt maar liefst 383 m² oppervlak, waarvan 184,5 m² woonoppervlak.

Door middel van afwerking en isolatie is eenvoudig extra woonruimte te creëren binnen de bestaande muren.

Binnenkort komt er aan de achterzijde ook een ontsluiting naar de parkeerplaatsen- en weg van de nieuwbouwwijk.









Badkamer











Veel ruimte !





Plattegrond



Plattegrond

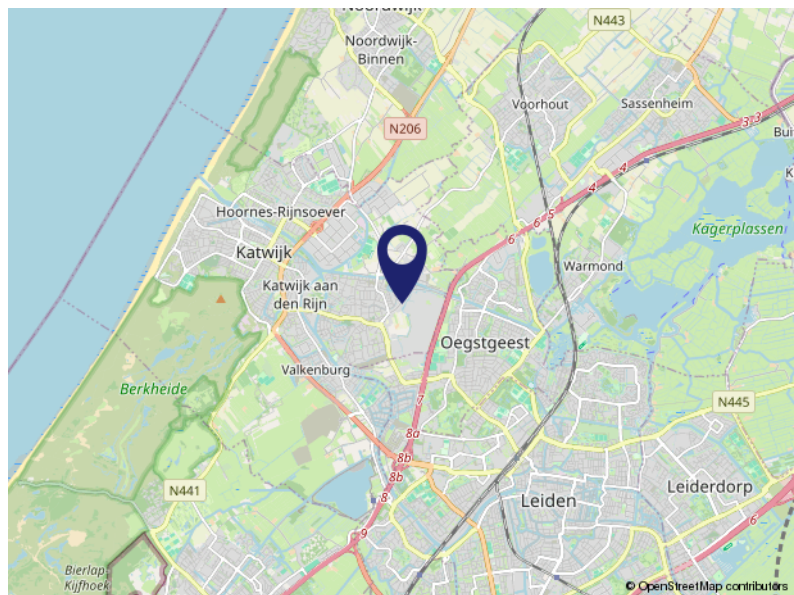
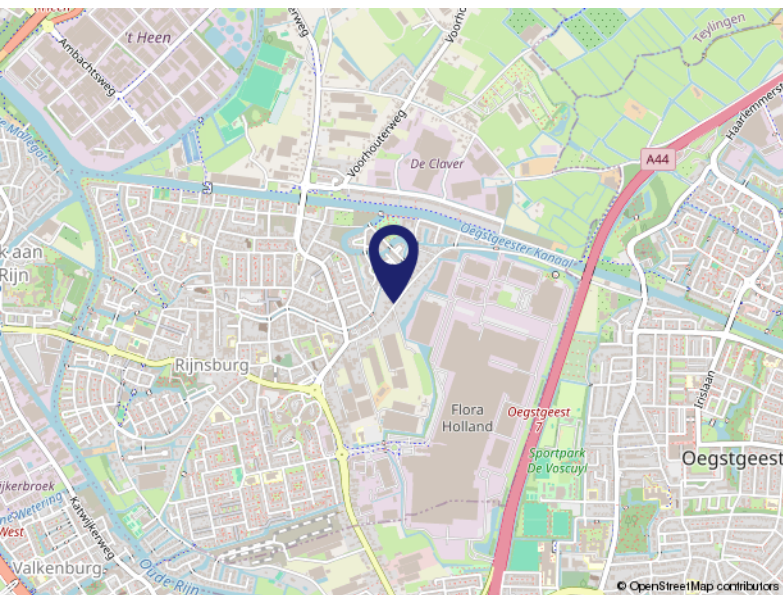
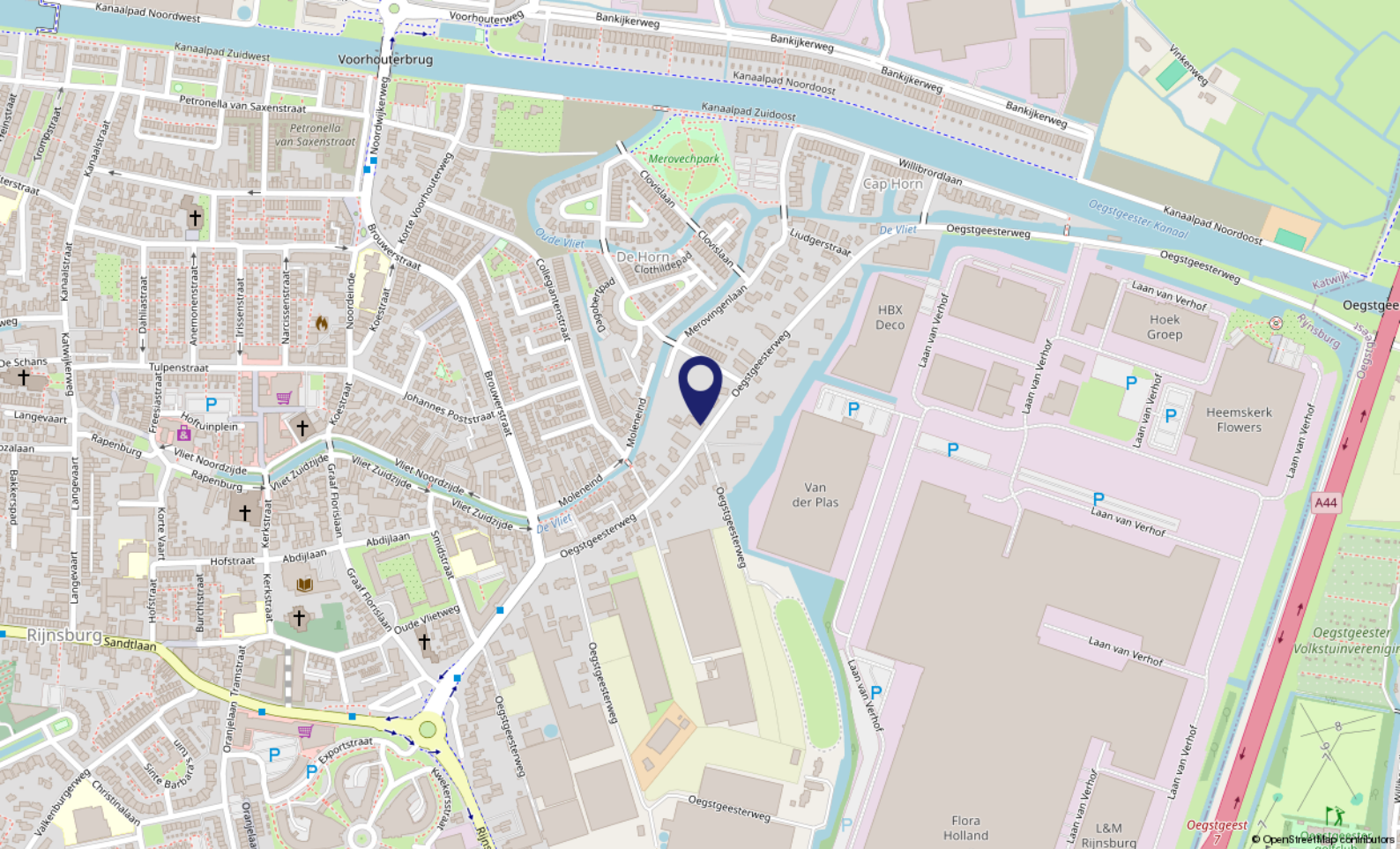


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden. Haken kunnen geen rechten worden ontleend.



Locatie op de kaart

OEGSTGEESTERWEG 233


2231 AV Rijsburg

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oegstgeesterweg 233



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Rijsenburg	
	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7907	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 2024
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.

Wonen in Rijnsburg

Rijnsburg is gelegen in de gemeente Katwijk (ZH), provincie Zuid-Holland. Met een rijke geschiedenis biedt Rijnsburg een unieke mix van cultuur en charme.

Ligging: Rijnsburg ligt dichtbij de kust en nabij Leiden. De nabijheid van Katwijk aan Zee maakt het gemakkelijk om te genieten van strand en duinen.

Kunst en Cultuur: Rijnsburg heeft een aantal historische gebouwen en monumenten.

Winkelen: In Rijnsburg vind je diverse winkels, een aantal supermarkten en allerlei voorzieningen. De sfeer is gezellig en ontspannen, ideaal om je boodschappen te doen en meer...

Sport en Cultuur: Rijnsburg biedt een divers sportaanbod, met o.a. mogelijkheden voor voetbal, tennis, en watersport. Regelmatig zijn er evenementen en activiteiten, waardoor er altijd iets te doen is voor sportliefhebbers en culturele enthousiastelingen.

Woon- en Leefomgeving: Rijnsburg is een charmant dorp dat zich blijft ontwikkelen. De combinatie rust en nabijheid van de kust maakt het een aantrekkelijke plek om te wonen. De gemeente werkt aan verschillende initiatieven om de leefomgeving te verbeteren.

Met zijn vriendelijke sfeer en veelzijdige mogelijkheden is het heerlijk wonen in Rijnsburg!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver	X			
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Volière	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 begane grond	X			
Gordijnen begane grond			X	
Rolgordijnen begane grond	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
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
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				
Werkbank in schuur/garage			X	
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
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
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X

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!





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