

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



LOUISE DE COLIGNYLAAN 3, KATWIJK

VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

Bouw hier je eigen villa!

Karakteristieke bollenschuur met de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande droomvilla. Op een perceel van circa 500 m² ligt deze unieke kans om een eigen woning te realiseren op een centrale locatie in Katwijk. De bollenschuur beschikt reeds over een woonbestemming ten behoeve van een vrijstaande woning. Voor de bouwmogelijkheden verwijzen wij je graag naar het aanwezige kavelpaspoort.

De schuur zelf:

Deze karakteristieke bollenschuur beschikt over een royale open werkplaats, diverse separate ruimtes en een eigen kantoorruimte. Dankzij de praktische indeling is het object geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals opslag, stalling, werkruimte of hobbyruimte. Daarnaast biedt het perceel interessante mogelijkheden voor de toekomst. Op basis van de huidige woonbestemming bestaat er de mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren. In samenwerking met Piet Onderwater & Partners is reeds een kavelpaspoort opgesteld waarin de mogelijkheden voor toekomstige bebouwing zijn weergegeven.

De locatie is bijzonder centraal gelegen in Katwijk. In de directe omgeving bevinden zich diverse woonwijken, winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: via de nabijgelegen N206 en A44 zijn steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam eenvoudig bereikbaar. Daarnaast bevinden het strand, de boulevard en de duinen van Katwijk zich op korte afstand.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

OMSCHRIJVING

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via het ruime voorterrein bereik je de entree van deze vrijstaande bollenschuur. Bij binnenkomst kom je direct in de royale werkplaats. De ruimte kenmerkt zich door de brede opzet, de robuuste constructie met houten balklagen en de vele daglichttoetreding via de rondom aanwezige raampartijen.

De werkplaats is grotendeels open van opzet en daardoor flexibel in te delen. Momenteel is de ruimte onderverdeeld in verschillende gedeelten ten behoeve van opslag, stalling en werkruimte. Aan de voorzijde bevinden zich grote openslaande deuren, waardoor de ruimte goed toegankelijk is voor voertuigen en materialen.

Daarnaast beschikt het object over meerdere afgesloten opslagruimtes aan de achterzijde van het gebouw. Rondom de schuur bevindt zich extra buitenruimte en een achtertuin.

Bij een toekomstige vergunningsaanvraag dient rekening gehouden te worden met een eventueel archeologisch onderzoek. Indien er tot maximaal 100 m² wordt gebouwd en de werkzaamheden niet dieper gaan dan 30 cm, is een archeologisch onderzoek in beginsel niet noodzakelijk (zie kavelpaspoort).

Bijzonderheden:

- Karakteristieke vrijstaande bollenschuur
- Woonbestemming aanwezig
- Mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande woning (onder voorbehoud van benodigde vergunningen)
- Royale open werkplaats met diverse opslagruimtes
- Brede toegang aan de voorzijde
- Perceel met ruimte rondom het gebouw
- Geschikt voor diverse doeleinden
- Kavelpaspoort aanwezig
- Bodemonderzoek wordt momenteel uitgevoerd
- Verkoop geschiedt op basis van "as is, where is"
- Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele vergunningsaanvragen

KAVELPASPOORT

LOUISE DE COLIGNYLAAN 3, KATWIJK

SITUATIE



BESTEMMINGSPLAN

WONEN

- Gronden zijn bedoeld voor woningen, eventueel met een aan-huis-gebonden beroep of consumentverzorgende bedrijfsactiviteit.
- Ook voorzieningen zoals tuinen, erven, groen en water zijn toegestaan.

Belangrijkste bouwregels:

- Woningen moeten vrijstaand en binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Maximale bouw- (9m) en goothoogte (3,5m), 100% van het bouwvlak mag bebouwd worden
- Dakkapellen en dakvensters aan voor- en zijkant max. 25% oppervlakte van het dakvlak. Dakkapellen alleen op de onderste (kap)verdieping wanneer de kap over meerdere lagen loopt.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen:
 - Max. 25% van het gehele erf, tot een maximum van 65 m², waarbij een uitbouw of bijgebouw in de achter- en voorerf maximaal 50m² mag zijn (en 50% van het achtererf onbebouwd blijft).
 - Maximale goothoogte 3,25m, maximale bouwhoogte 4,5m (6 m aan zijgevel).
 - Geen dakkapellen op uitbouwen en bijgebouwen
 - Balkons toegestaan op aan-, uit- en bijgebouwen, met een borstwering van maximaal 1m.

Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- Erfafscheidingen: max. 1m voor voorgevel, 2m elders.
- Overige bouwwerken: max. 3 m, vlaggenmasten: max. 5 m.

Algemene bouwregels:

- Ondergrondse bouwwerken mogen binnen het bouwvlak, alsmede 30m² buiten het bouwvlak tot een diepte van 4m onder het maaiveld.

TUIN

Gronden zijn bedoeld als tuin

Bouwregels:

- Geen gebouwen toegestaan, alleen kleine bouwwerken zoals:
 - Erfafscheidingen: max. 1 m hoog t/m 3m achter voorgevel, 2 m elders.
 - Overige bouwwerken geen gebouw zijnde: max. 1 m hoog
 - Vlaggenmast: max. 6 m hoog (één per perceel).

In afwijking tot bovenstaande zijn erkers wel toegestaan, mits:

- Voorgevel: max. 60% van de breedte.
- Zijgevel: max. 30% breedte (max. 3 m).
- Max. hoogte: 3 m, diepte: 1,2 m.
- Min. 0,5 m afstand tot openbare weg en zijdelingse perceelgrens.

ARCHEOLOGIE (gehele perceel)

Een archeologisch onderzoek dient overlegd te worden, tenzij de bebouwing kleiner is dan 100m², er geen grondwerk dieper dan 30cm onder maaiveld en geen hei-/schroefwerkzaamheden worden verricht. In bijna alle gevallen dus wel.

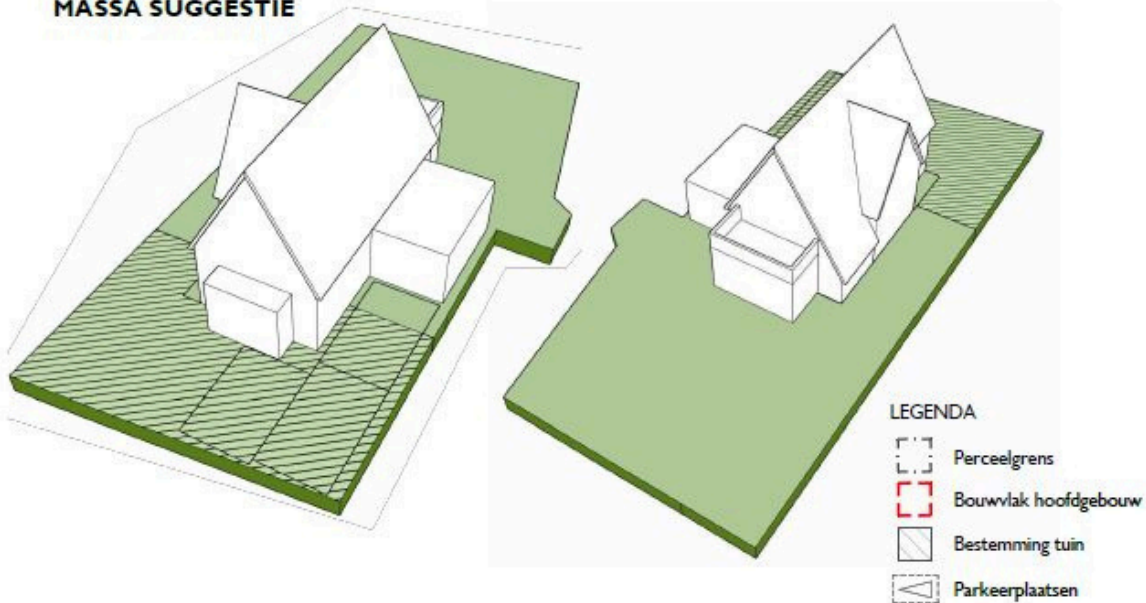
BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

perceeloppervlak	: 505m ²
contouren bouwvlak excl. bijgebouwen	: 7m x 12m
maximale goothoogte	: 3,5 meter
maximale bouwhoogte	: 9 meter

KAVEL INDELING

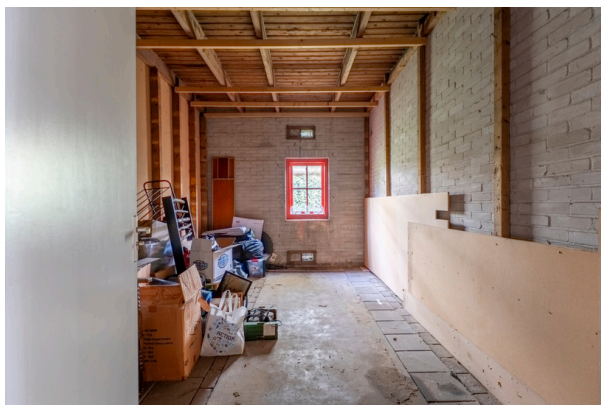


MASSA SUGGESTIE



FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S

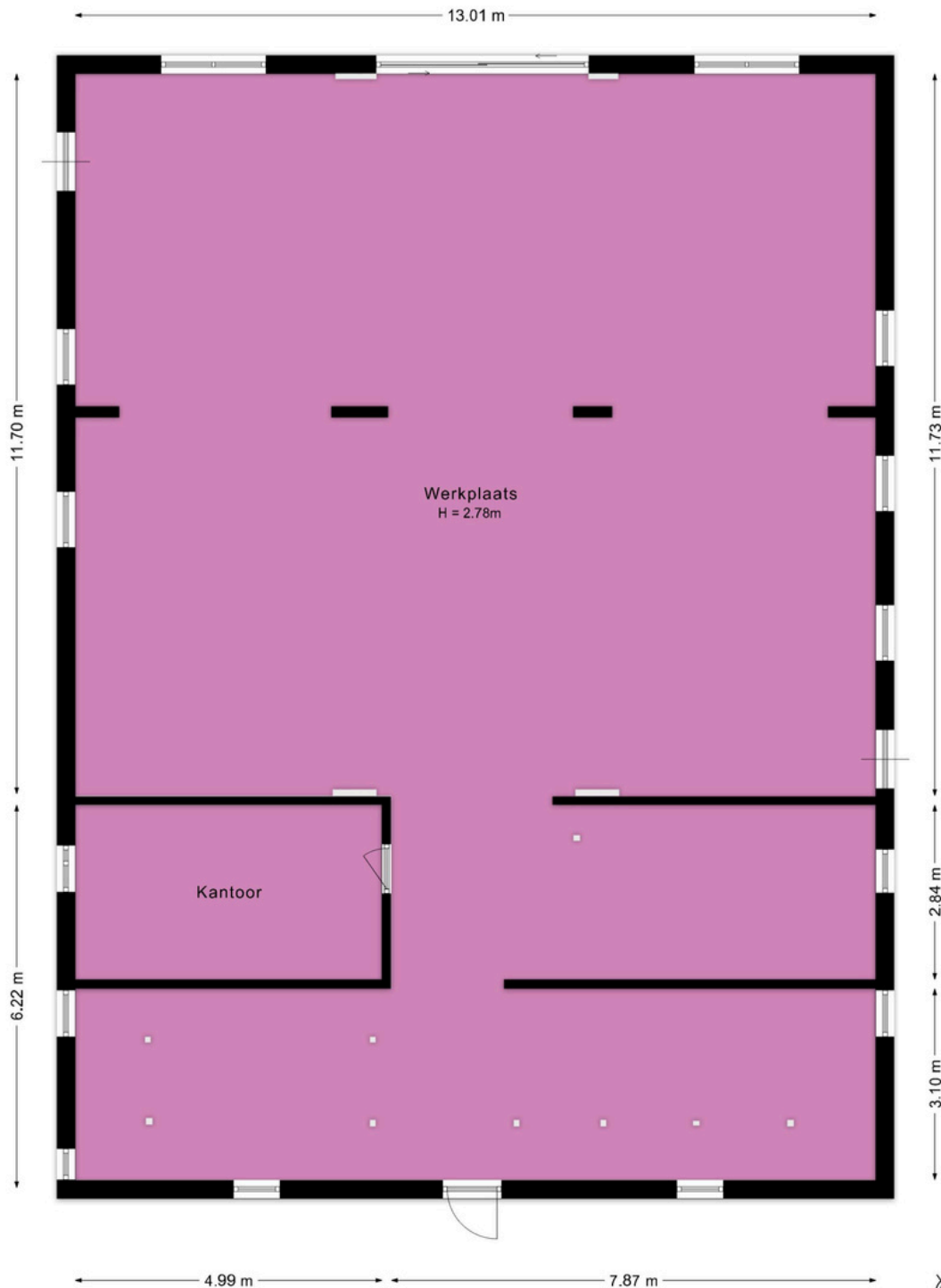




FOTO'S

Begane grond

Louise de Colignylaan 3 Katwijk
Begane grond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Situatie

Louise de Colignylaan 3 Katwijk
Situatie



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Object gegevens

Soort	Bollenschuur
Type woning	
Bouwjaar	

Maten object

Aantal kamers	
Aantal slaapkamers	
Inhoud	880 m3
Perceel oppervlakte	506 m2
Gebruiksoppervlakte	253m2

Details

Ligging	In woonwijk
Verwarming	
Bouwjaar CV ketel	
Isolatie	
Warmwater	
Schuur/berging	
Kabel	
Buitenzonwering	

Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom
Tuin diepte (cm)	
Tuin breedte (cm)	
Hoofdtuin	Tuin rondom
Positie	
Kwaliteit	

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat, indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, vloeren, leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, of de afwezigheid van ongedierte of schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en optrekkend vocht.

Energie label

Een definitief energie label is verplicht voor woningen bij verkoop, verhuur en oplevering. Sinds 1 januari 2022 is de verkoper bij verkoop van de woning verplicht in de advertentie het label te vermelden. Op het moment van adverteren moet de verkoper een definitief label hebben.

AVG

Toestemming AVG De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

Royementsclausule

2.2.1. De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan € 200,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten voorrekening van koper.

Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Verkoop proces

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte.

De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan. Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het intropen van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd. Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport. Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

Meetinstructie

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van

de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts
& Bob de Bruin*

Geurts

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK
VOOR EEN GRATIS
ORIËNTATIEGESPREK**

Erkend Financieel Adviseur

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ info@geurtshypotheken.nl



WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL

**MARTIJN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**JEROEN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**NIELS
VAN STEIJN**



NVM MAKELAAR

**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**



ASSISTENT MAKELAAR

**LENETTE
PASSCHIER
-BAX**



ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT

**ANNEMARIE
LEEUWENBURG**



ASSISTENT MAKELAAR

**RICK
VAN DER
SCHANS**



FINANCIËEL ADVISEUR

**BOB
DE BRUIN**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**BIANCA
SLOOTWEG**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**FRANCIS
DUYVESTIJN**



MEDIA SPECIALIST

**SUSANNE
OUWEHAND**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**JORIS
LANGEZAAL**



MEDIA SPECIALIST



Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

Kantoor Voorhout

Herenstraat 136

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Leiden

Hooigracht 86

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Rijnsburg

Vliet noordzijde 94

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

