

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



ZEEWEG 113, KATWIJK

VRAAGPRIJS € 1.100.000 K.K.



BOUWJAAR
1925



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
178 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

Karakteristiek en royaal herenhuis op een toplocatie nabij strand, duinen en het centrum van Katwijk!

Aan de geliefde Zeeweg in Katwijk staat deze indrukwekkende twee-onder-een-kapwoning uit 1926, waar karakter en hedendaags wooncomfort op prachtige wijze samenkomen. De afgelopen jaren is de woning met veel aandacht en oog voor detail gerenoveerd, waarbij authentieke elementen zorgvuldig zijn behouden en gecombineerd met een hoogwaardige afwerking.

De woning beschikt over een sfeervolle en-suite woonkamer, een royale woonkeuken, een luxe badkamer en een multifunctionele zolderverdieping waar eenvoudig meerdere extra slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. De diepe achtertuin is in 2022 opnieuw aangelegd als sfeervolle natuurtuin met meerdere terrassen, een overkapping, een spelhuisje en een rijke variatie aan beplanting.

De ligging van deze woning is bijzonder gunstig. Aan de voorzijde kijkt u vrij uit over een brede groenstrook, terwijl u aan de achterzijde geniet van een diepe, groene en beschutte tuin met veel privacy. Het strand, de boulevard en de duinen bevinden zich op korte loopafstand. Ook het gezellige centrum van Katwijk met diverse winkels, supermarkten, de weekmarkt, horecagelegenheden en sportvoorzieningen ligt binnen handbereik. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen zijn Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol uitstekend bereikbaar.

Bent u op zoek naar een royaal familiehuis met karakter, ruimte, luxe én een uitstekende ligging? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de entree van deze karakteristieke woning. De ruime hal ademt direct de sfeer van het bouwjaar, met onder andere een fraaie terrazzovloer en diverse authentieke details. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, de kelder, het moderne toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zitkamer met karakteristieke erker en vrij uitzicht over de groenstrook. De authentieke en-suitedeuren met vaste kasten verdelen de voor- en achterkamer op stijlvolle wijze en vormen samen met de hoge plafonds, paneeldeuren en andere originele details een prachtige verwijzing naar de bouwperiode. Voor extra sfeer en warmte is de woonkamer voorzien van een pelletkachel en een houtkachel.

OMSCHRIJVING

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken. De luxe keuken beschikt over een royaal kookeiland en is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde downdraft-afzuiging, Quooker, koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven en een separate oven. De aanwezige houtkachel zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en draagt bij aan de sfeervolle uitstraling van de woonkeuken.

Via de openslaande deuren én de separate loopdeur staat de woonkeuken in directe verbinding met de achtertuin.

De achtertuin is met recht één van de sterke punten van deze woning. In 2022 is de tuin volledig opnieuw aangelegd als sfeervolle natuurtuin, waarbij groen, privacy en beleving centraal staan. Direct achter de woning bevindt zich een zonnig terras dat naadloos aansluit op de woonkeuken. Verderop in de tuin zijn meerdere terrassen aangelegd, zodat u op ieder moment van de dag een comfortabele plek in de zon of schaduw kunt vinden.

De fraaie volwassen beplanting, kronkelende looppaden en speelse hoogteverschillen geven de tuin een bijzonder karakter. Door de volwassen bomen en het vele groen voelt de tuin als een rustige oase met volop privacy. Daarnaast beschikt de tuin over een sfeervolle overkapping, een speelhuisje voor kinderen, een praktische berging en een achterom.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers en de luxe badkamer.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. Eén slaapkamer beschikt over openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde, terwijl de tweede slaapkamer eveneens toegang heeft tot dit balkon.

Aan de achterzijde ligt de royale hoofdslaapkamer. Deze beschikt over een vaste kast, openslaande deuren naar het ruime balkon en directe toegang tot de badkamer, waardoor een comfortabele en-suiteopstelling is ontstaan. De slaapkamer aan de voorzijde heeft ook een vaste kast.

De luxe badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden. Dankzij de hoge nok en de recent geplaatste dakramen is dit een bijzonder lichte verdieping.

OMSCHRIJVING

Momenteel is deze verdieping multifunctioneel ingericht, maar hier kunnen relatief eenvoudig drie of zelfs vier extra slaapkamers worden gerealiseerd.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de Intergas cv-ketel.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1926.
- Gemeentelijk monument.
- De afgelopen vijf jaar met veel zorg gerenoveerd.
- Luxe woonkeuken (circa vijf jaar oud).
- Luxe badkamer (circa vijf jaar oud).
- Authentieke en-suite deuren met vaste kasten.
- Originele stijlkenmerken, waaronder een fraaie terrazzvloer.
- Vloerverwarming op de eerste en tweede verdieping.
- Elektrische installatie tijdens de renovatie volledig vernieuwd.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025.
- Mogelijkheid tot het realiseren van drie à vier extra slaapkamers op de tweede verdieping.
- Strand, boulevard, duinen en het centrum van Katwijk op korte loopafstand.
- Gewenste oplevering rond 12 december 2026.

FOTO'S

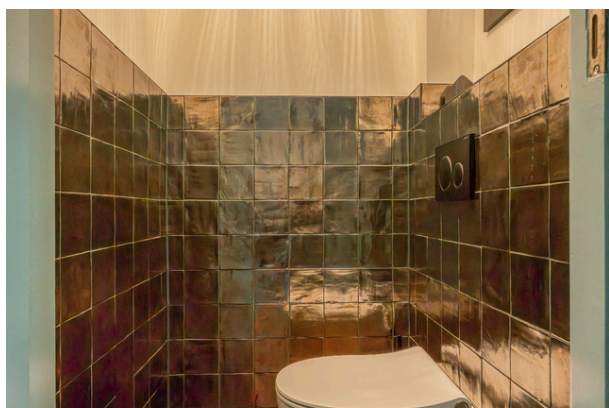




FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S

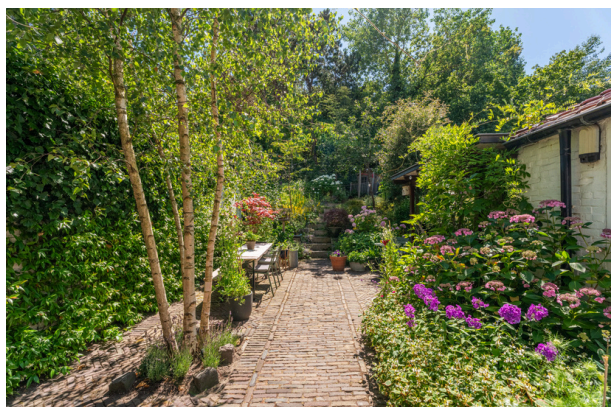




FOTO'S

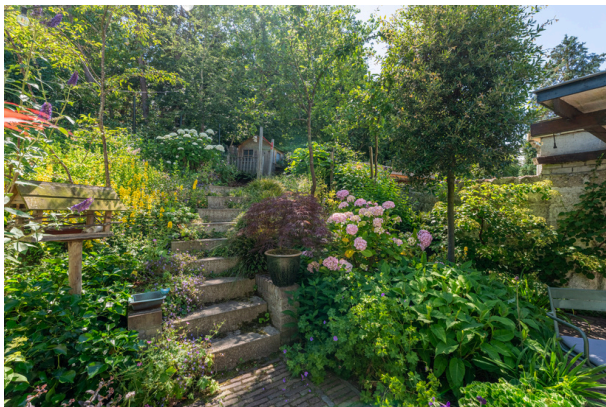
FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S



PLATTEGROND

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

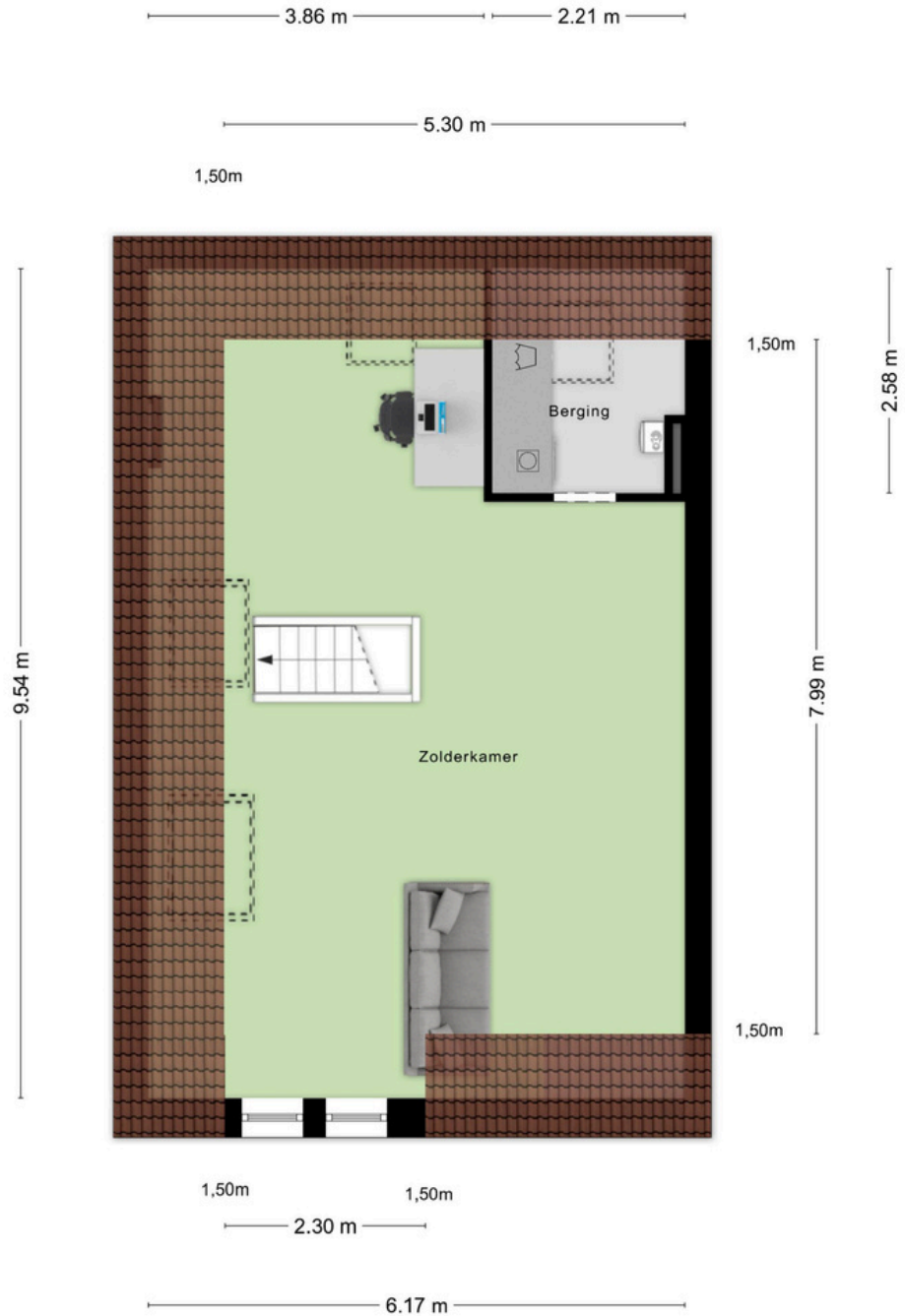
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

2de verdieping

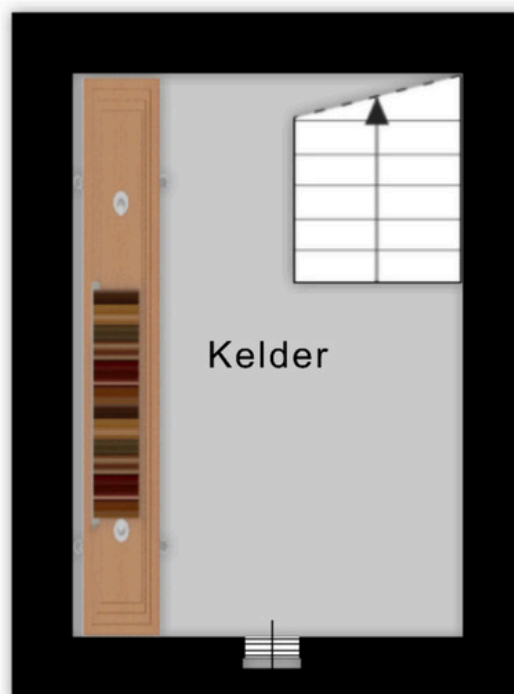


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder

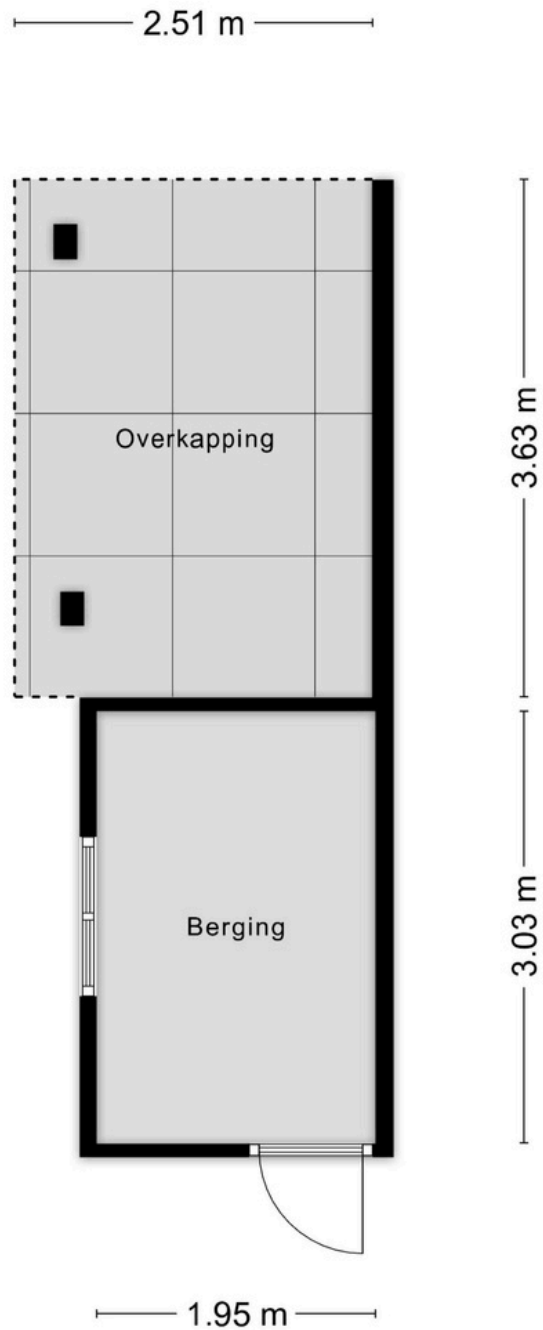
1.88 m

2.72 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Situatie



Object gegevens

Soort woning	Herenhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1925

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	648 m ³
Perceel oppervlakte	249 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	178 m ²

Details

Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Verwarming	C.V. Ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel, pelletkachel
Bouwjaar CV ketel	2009
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie HR++glas, enkel glas
Warm water	C.V. Ketel
Schuur/berging	Ja
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	2023
Tuin breedte (cm)	761
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuidwest
Kwaliteit	Fraai aangelegd

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

