

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

B



VLOEDSTROOM 1, KATWIJK

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.



BOUWJAAR
1988



AANTAL SLAAPKAMERS
3 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
121 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Ruime geschakelde woning met een opvallend vrije ligging naast het groen, garage, bijkeuken, eigen oprit, diepe tuin en verrassend veel uitbreidingsmogelijkheden!

Op een fijne en opvallend vrije plek aan de Vloedstroom, direct naast een groen parkje, staat deze ruime geschakelde woning met garage, bijkeuken, eigen oprit en een heerlijk diepe achtertuin. De woning beschikt over een verrassend ruime woonkamer, een open keuken met royaal eetgedeelte, drie ruime slaapkamers en volop mogelijkheden om het woonoppervlak verder uit te breiden. Met zeven zonnepanelen, energielabel B en in 2025 aangebrachte vloerisolatie zijn er bovendien al verschillende verduurzamingsmaatregelen getroffen.

Een belangrijk pluspunt is de ligging. Doordat de woning direct naast het groen is gelegen, ervaar je hier extra ruimte en een vrij gevoel. Tegelijkertijd woon je in de geliefde woonwijk Rijnsoever, een groene en kindvriendelijke buurt met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, sportverenigingen en speelgelegenheden bevinden zich op korte afstand. Ook het strand, de duinen en de boulevard van Katwijk zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn bovendien Leiden en omliggende plaatsen goed bereikbaar.

Ook voor wie behoefte heeft aan extra woonruimte biedt dit woningtype volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan

uitbreiding boven en/of naast de garage of het plaatsen van dakkapellen. Zo kan, afhankelijk van de benodigde vergunningen en toestemmingen, extra ruimte worden gecreëerd voor bijvoorbeeld een slaapkamer, kantoor aan huis of hobbyruimte.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons dan snel om een bezichtiging in te plannen!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met meterkast, garderobe, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische provisie-/voorraadkast.

De woonkamer is verrassend ruim en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. De keurige hardhouten vloer zorgt voor een warme uitstraling. Daarnaast is in de woonkamer een open haard aanwezig.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime open keuken met eetgedeelte. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel. Via de brede openslaande deuren staat de keuken bovendien direct in verbinding met de achtertuin.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met wokpit, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, een inbouwoven en een extra inbouw-stoomoven.

Aansluitend beschikt de woning over een

ruime aangebouwde garage, die momenteel praktisch is opgedeeld in twee afzonderlijke ruimtes. Hierdoor zijn er op dit moment een bijkeuken/berging en een garage gecreëerd. Deze extra ruimtes bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld opslag, het stallen van fietsen, hobby's of andere praktische doeleinden.

Vanuit de keuken stap je via de openslaande deuren direct de achtertuin in. En die is royaal! Direct achter de woning is volop ruimte voor een groot terras, waarna de tuin zich nog een flink stuk naar achteren uitstrekt. Juist deze uitzonderlijke diepte maakt de tuin tot een bijzonder pluspunt van de woning.

Door de royale afmetingen zijn hier volop mogelijkheden. Denk aan een groot terras bij de woning, een tweede zitplek achter in de tuin, ruimte om uitgebreid te tuinieren of een fijne speelplek voor kinderen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De royale ouderslaapkamer biedt bovendien de mogelijkheid om te worden opgesplitst in twee afzonderlijke kamers. Hiermee biedt deze verdieping mogelijkheden voor het creëren van een extra slaapkamer.

De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

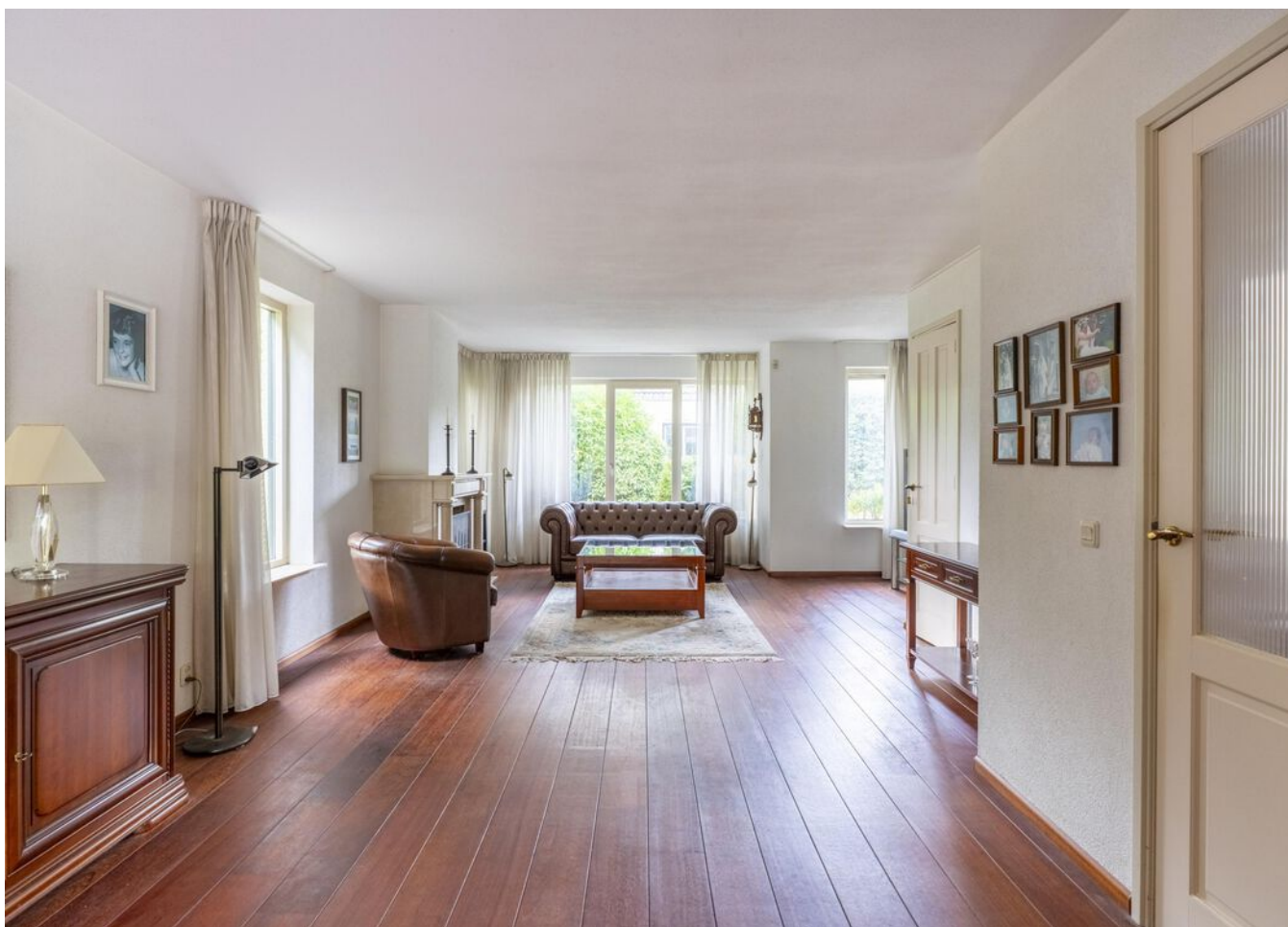
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich een praktische berging met de cv-

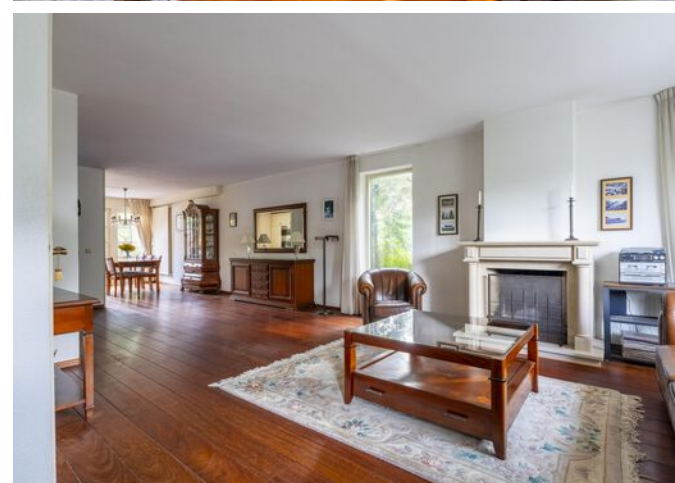
opstelling. Ook onder de schuine dakvlakken is volop bergruimte aanwezig. Daarnaast bevindt zich hier de derde slaapkamer. Een ruime kamer met praktische bergruimte achter de knieschotten, waardoor de beschikbare ruimte goed wordt benut.

Ook op deze verdieping liggen kansen om de beschikbare ruimte verder te benutten. Het plaatsen van één of meerdere dakkapellen kan bijvoorbeeld zorgen voor extra ruimte en licht. In combinatie met de uitbreidingsmogelijkheden rondom de garage onderstreept dit de potentie van de woning voor wie nu of in de toekomst behoefte heeft aan meer woonruimte.

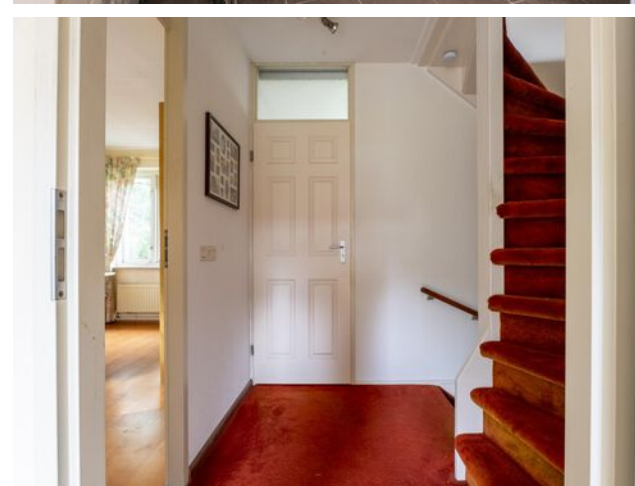
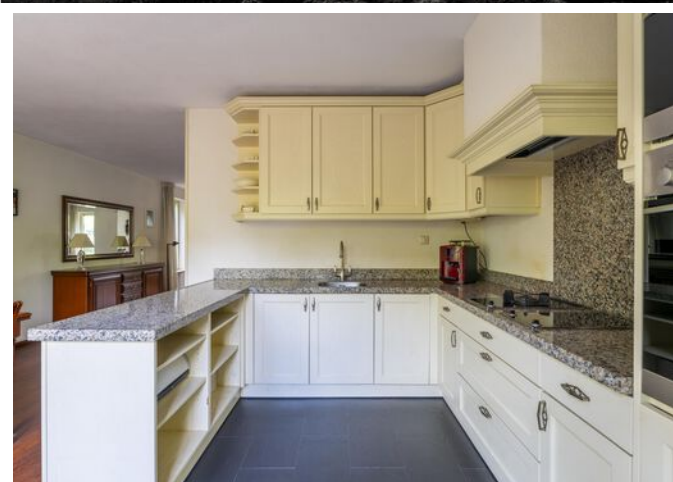
Bijzonderheden:

- Ruime geschakelde woning;
- Gelegen naast een groen parkje;
- Drie ruime slaapkamers en mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer;
- Uitzonderlijk diepe achtertuin;
- Garage en eigen oprit;
- Zeven zonnepanelen;
- Energielabel B;
- Veel praktische bergruimte;
- Gelegen nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen, strand en duinen.

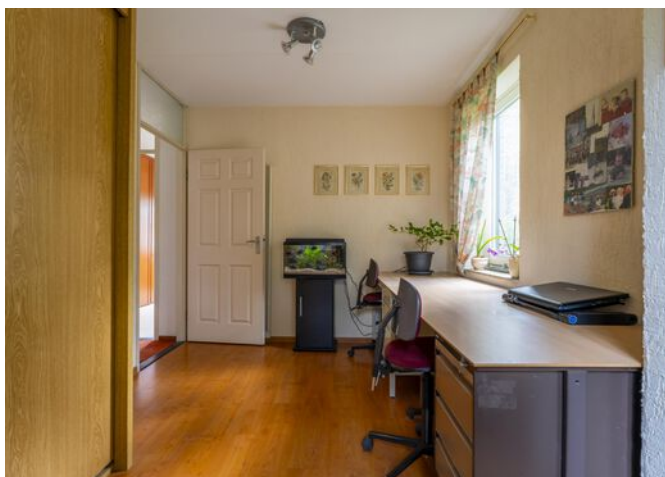


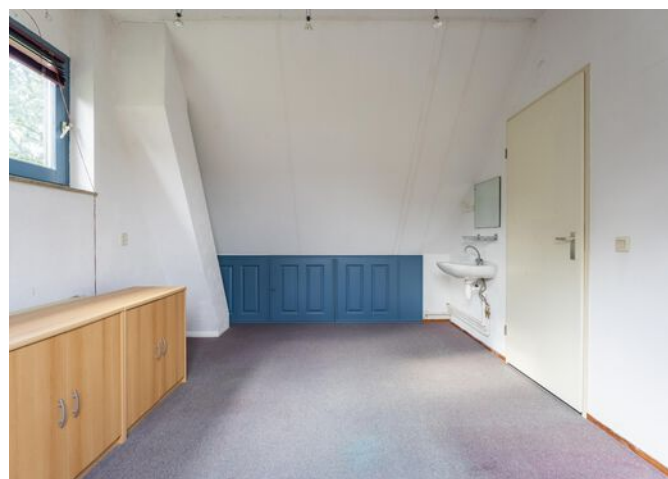


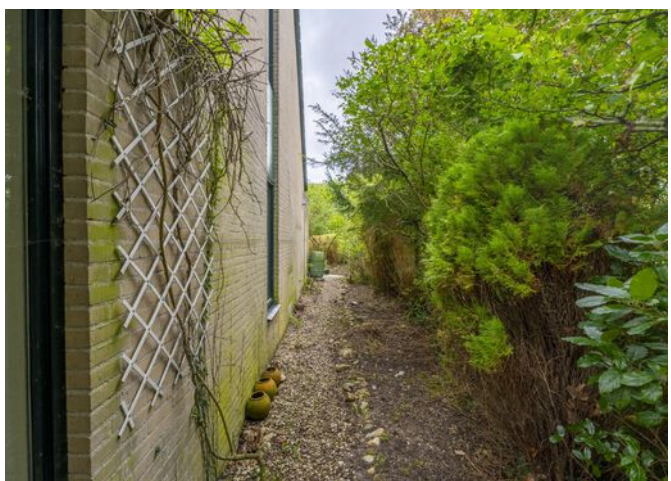
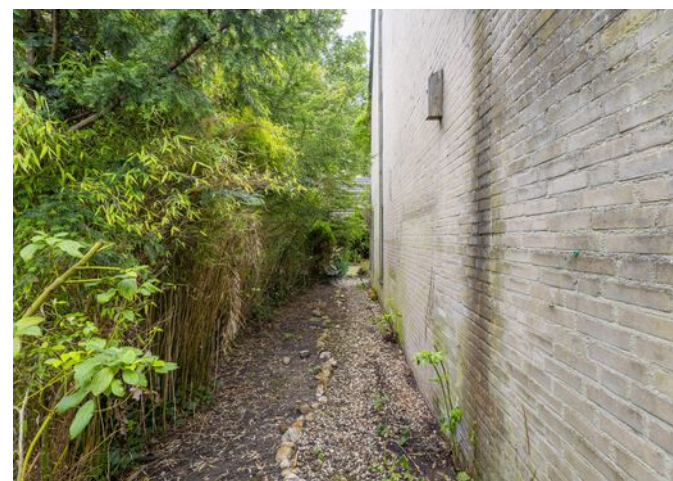












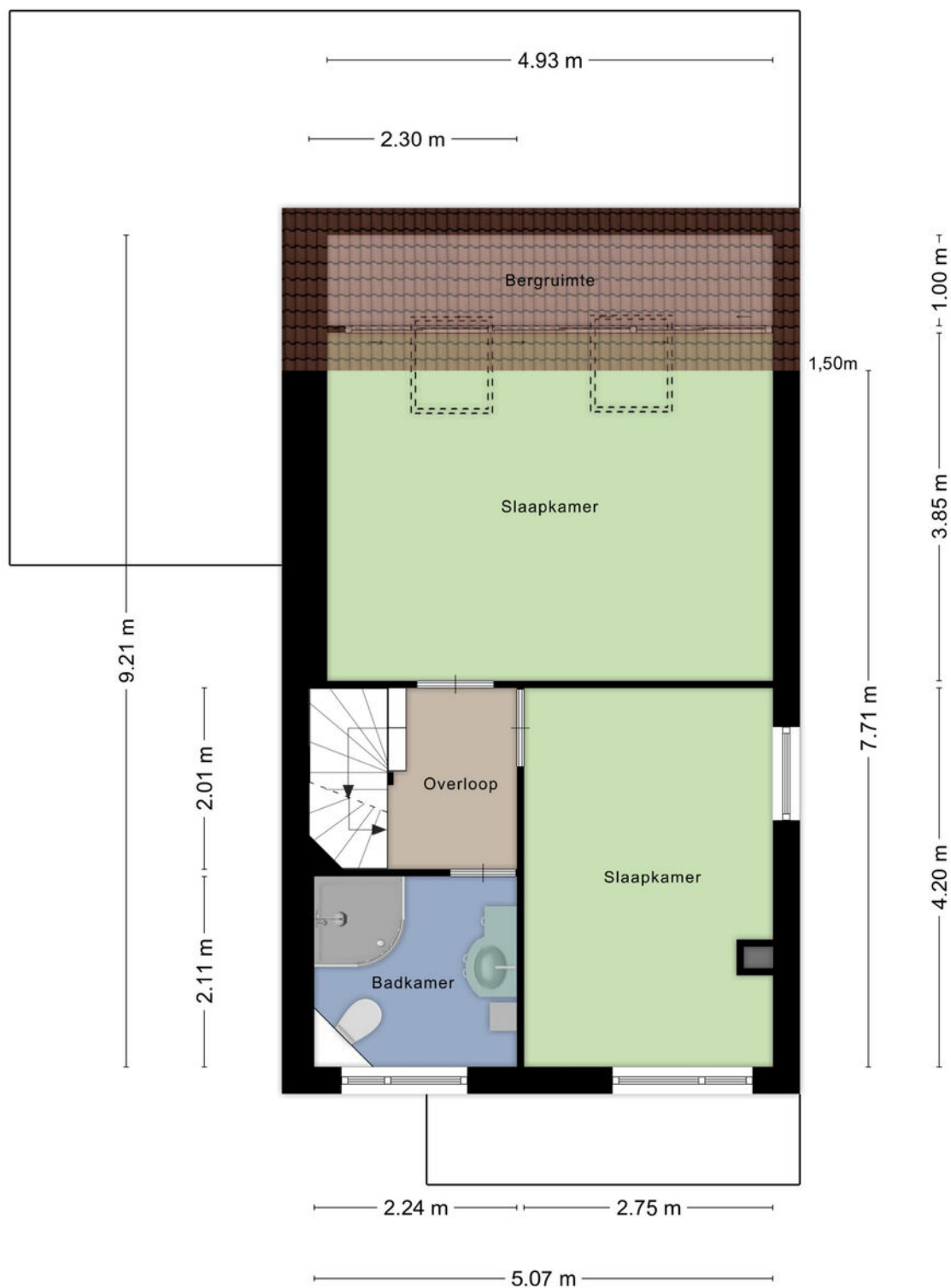


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



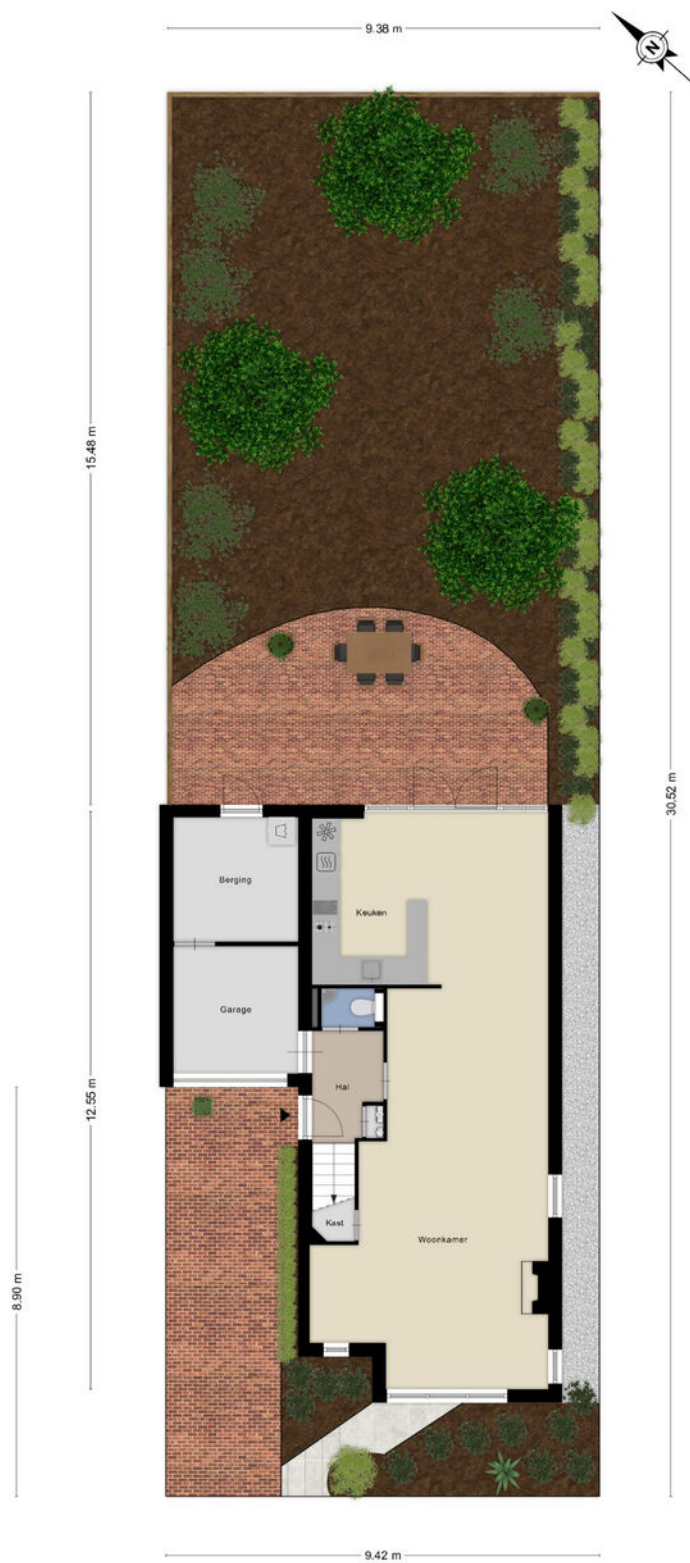
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART - VLOEDSTROOM 1

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Katwijk Sectie C Perceel 2394	kadaster 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026
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.

KENMERKEN - VLOEDSTROOM 1

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1988

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	482 m ³
Perceel oppervlakte	284 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	121 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	2019
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	

TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuin diepte (cm)	1548 cm
Tuin breedte (cm)	938 cm
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noordoost
Kwaliteit	Verzorgd

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.

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:

- Royementskosten verkoper

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 voor rekening van koper.

- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het invoeren 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,

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

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.

- 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.

- 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.

-Energie label

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

21.1 Vanaf 1 januari 2015 ; de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

21.2 De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening verkoper.

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



KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl



GEURTSMAKELAARS.NL