

A+

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



MR. E.N. RAHUSENSTRAAT 15, KATWIJK

VRAAGPRIJS € 825.000 K.K.



BOUWJAAR
2018



AANTAL SLAAPKAMERS
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
157 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

Ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning met vijf slaapkamers, een uitgebouwde woonkamer en een verzorgde achtertuin.

Op zoek naar een ruime, moderne gezinswoning op een fijne locatie in Katwijk? Dan is de Mr. E.N. Rahusenstraat 15 zeker een bezichtiging waard! Deze uitstekend onderhouden woning uit 2018 biedt volop ruimte en wooncomfort. Met een royale, uitgebouwde woonkamer, een moderne keuken, maar liefst vijf ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een fraai aangelegde achtertuin is dit een woning waar het hele gezin de ruimte heeft. Bovendien beschikt de woning over diverse comfortabele voorzieningen, waaronder vloerverwarming, twee airconditioningsystemen, rolluiken, een waterontharder en vier zonnepanelen. Met energielabel A+ is ook aan energiezuinig wonen gedacht.

De woning ligt aan de Mr. E.N. Rahusenstraat in Katwijk aan Zee, op een fijne locatie met diverse voorzieningen in de nabije omgeving. Winkels, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar. Ook het gezellige centrum van Katwijk aan Zee, het strand, de boulevard en de duinen bevinden zich op korte afstand.

Daarnaast is de bereikbaarheid goed. Via de N206 en de A44 zijn omliggende plaatsen en steden zoals Leiden, Noordwijk, Den Haag en Amsterdam eenvoudig te bereiken.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. We laten je de woning graag zien!

OMSCHRIJVING

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de voortuin bereik je de overdekte entree van de woning. Je komt binnen in de hal met de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Daarnaast bevindt zich onder de trap een praktische bergkast, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen.

Vanuit de hal bereik je de royale, uitgebouwde woonkamer. Door de uitbouw aan de achterzijde is een ruime leefruimte ontstaan met volop plaats voor zowel een grote zithoek als een royale eettafel. De grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met buiten. De houtkachel vormt een sfeervol onderdeel van de woonkamer en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte. Het bijbehorende schoorsteenkanaal is geïsoleerd.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische U-opstelling met lichte, greeploze kastfronten, een donker werkblad en warme houtaccenten. De hoge kastenwand biedt volop opbergruimte en is voorzien van een oven met magnetron en een aparte stoomoven, een hoge koelkast en halfhoge aparte vriezer. Verder beschikt de keuken over een inductiekookplaat, vaatwasser, een afzuigkap en een Quooker.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie PVC vloer met vloerverwarming.

Via de openslaande deuren in de woonkamer bereik je de achtertuin. Deze is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels en houten erfafscheidingen. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel of een gezellige loungehoek. Het knikarmscherp van circa drie meter zorgt op warme dagen voor extra schaduw.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging. Via de achterom bereik je het mandelig terrein achter de woningen waar een privé parkeerplaats is.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt, beschikken over grote ramen en zijn voorzien van horren en rolluiken.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer. Deze kamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en beschikt over een ruime vaste kastenwand.

OMSCHRIJVING

Aan de achterzijde liggen de overige twee slaapkamers. Beide kamers zijn goed bemeten en hebben een prettige lichtinval. Ze zijn momenteel ingericht als kinderkamers, maar kunnen uiteraard ook uitstekend worden gebruikt als werk- of logeerkamer.

Centraal op de verdieping bevindt zich de moderne badkamer. Deze is ruim opgezet en stijlvol afgewerkt met lichte wandtegels en grijze vloertegels. De badkamer beschikt over een royale douchecabine met regendouche en dubbele handdouche, een dubbel wastafelmeubel met ruime lades, een verlichte spiegelkast, een wandcloset en een handdoekradiator. Dankzij de vloerverwarming is het hier ook tijdens de koudere maanden comfortabel.

Op de overloop is een airconditioningsysteem aanwezig, waarmee de verdieping op warme dagen gekoeld kan worden. In combinatie met de rolluiken en horren zorgt dit voor extra comfort.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping met twee slaapkamers, een afzonderlijke wasruimte en diverse opbergmogelijkheden.

Aan de voorzijde bevindt zich de vierde slaapkamer, een ruime kamer met een hoge nok en een raam in de topgevel. De kamer wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar is ook uitstekend geschikt als slaapkamer of hobbyruimte. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.

Aan de achterzijde ligt de vijfde slaapkamer. Dankzij de brede dakkapel uit 2019 beschikt deze kamer over extra ruimte en een prettige lichtinval. De kamer is momenteel ingericht als werkkamer en voorzien van een vaste kastenwand.

Daarnaast is er een afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een praktisch werkblad en de opstelling van de cv-installatie en mechanische ventilatie. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijk daglicht en ventilatiemogelijkheden.

Op de overloop is een tweede airconditioningsysteem aanwezig. Ook op deze verdieping zijn rolluiken aanwezig en beschikken de slaapkamers over horren.

Vliering

De woning beschikt daarnaast over een praktische vliering met extra bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, kerstspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden

- Moderne en uitstekend onderhouden gezinswoning uit 2018;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer;
- Twee Daikin airconditioningsystemen, geplaatst in juli 2025;
- Vier zonnepanelen in eigendom;
- Energielabel A+ (2026);
- Waterontharder aanwezig;
- Rolluiken aanwezig op alle verdiepingen;
- Kunststof dakkapel aan de achterzijde, geplaatst in 2019;
- Privé parkeerplaats, bereikbaar via mandelig terrein;
- Alarmsysteem;
- Camerasysteem;
- Oplevering in overleg, bij voorkeur mei/juni 2027.

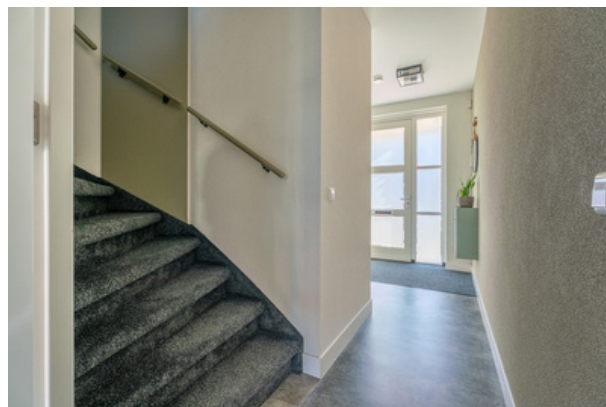
FOTO'S





FOTO'S

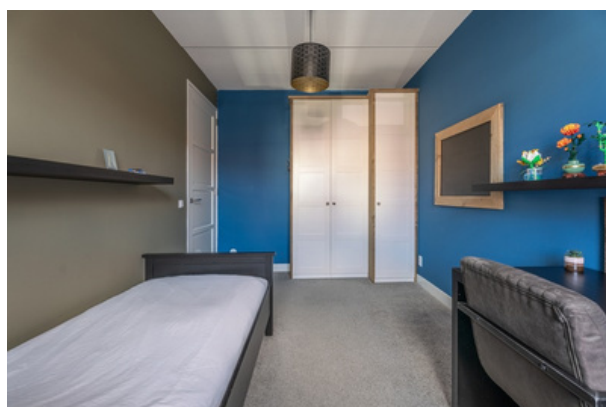
FOTO'S

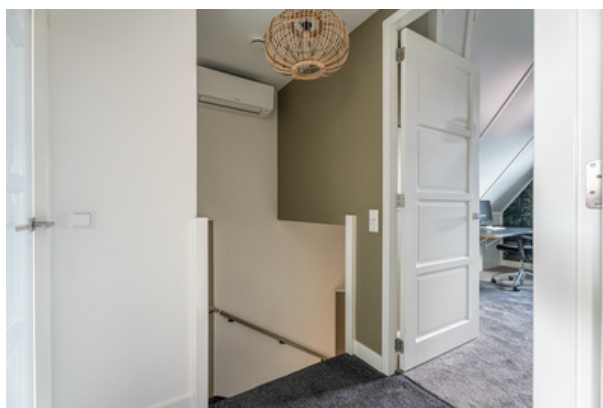
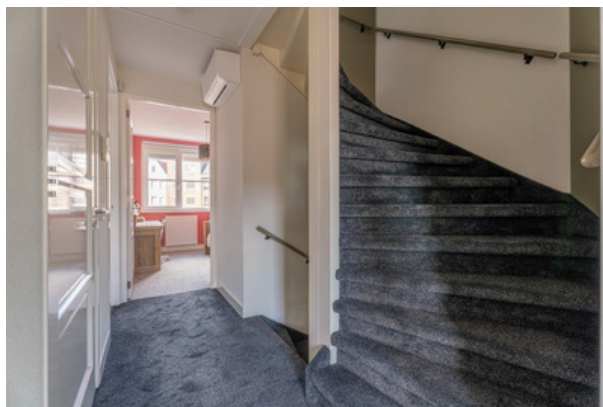




FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S

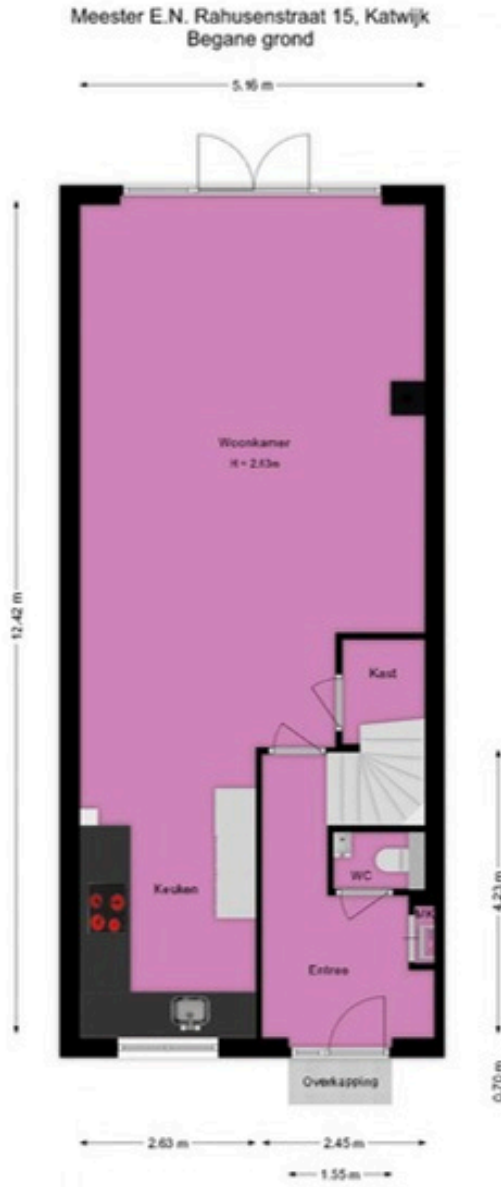




FOTO'S

PLATTEGROND

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

1e verdieping



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

2e verdieping



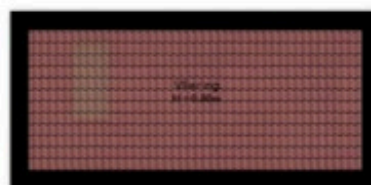
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

PLATTEGROND

Vliering

Meester E.N. Rahusenstraat 15, Katwijk
Vliering

5.18 m



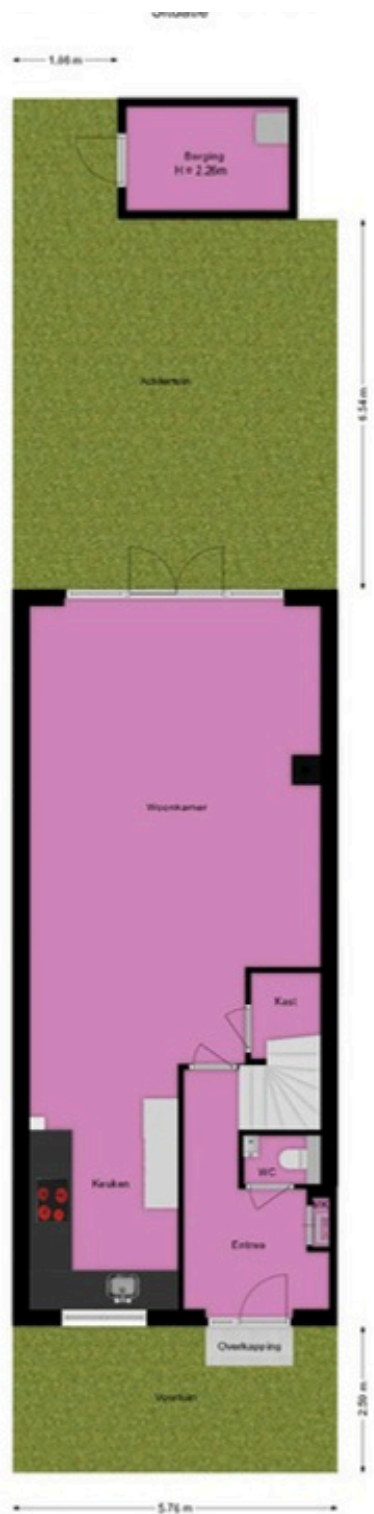
2.10 m

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



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 woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2018

Maten object

Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	137m2
Woonoppervlakte	157 m2

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V. Ketel, vloerverwarming, houtkachel
Bouwjaar CV ketel	2018
Isolatie	Dakisolatie, HR++glas, muurisolatie, vloerisolatie
Warmwater	C.V. Ketel
Schuur/berging	Houten berging
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	654
Tuin breedte (cm)	576
Hoofdtuin	Achterzijde
Positie	Noordwest
Kwaliteit	Normaal

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.

Energielabel

Een definitief energielabel 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 inroepen 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*

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



**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
LEEUVENBURG**



ASSISTENT MAKELAAR

**RICK
VAN DER
SCHANS**



FINANCIEEL 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

