Ancora.
Voor alle zekerheid



Boslaan 2, 2224 HH Katwijk

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

NVM

funda

Omschrijving

Deze moderne en uitstekend onderhouden 4-kamer hoekmaisonnette combineert een eigentijdse afwerking met een bijzonder praktische indeling en een aantrekkelijke ligging. Met maar liefst drie volwaardige slaapkamers, een zonnig balkon op het westen, een eigen parkeerplaats en een royale privéberging van circa 19 m² biedt deze woning u een bijzonder compleet woonaanbod. Dankzij de verzorgde afwerking en moderne voorzieningen is de woning bovendien direct te betrekken.

Ook de ligging mag er zijn. Op korte afstand vindt u winkelcentrum Bosplein voor uw dagelijkse boodschappen en wandelt u zo de prachtige duinen in. Het strand bereikt u met de fiets binnen circa vijf minuten. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend, met diverse uitvalswegen in de directe omgeving en een goede aansluiting op de A44. Hierdoor zijn onder andere Leiden, Den Haag en Amsterdam goed bereikbaar.

De maisonnette is gelegen op de eerste verdieping en verdeeld over twee woonlagen, met een duidelijke scheiding tussen het woon- en slaapgedeelte. Het appartement verkeert in een verzorgde staat en is modern afgewerkt. De keuken, het toilet en de badkamer hebben een eigentijdse uitstraling. Daarnaast beschikt de woning over glad gestucte wanden en mechanische ventilatie. De hoekligging zorgt voor een extra zijraam in de woonkamer, waardoor er sprake is van een prettige lichtinval. Een bijzonder pluspunt is de royale privéberging in het onderhuis. Deze is niet alleen ruim bemeten, maar dankzij de extra brede toegangsdeur, dubbele beglazing en epoxyvloer ook uitermate geschikt voor het stallen van bijvoorbeeld een motor of bakfiets. Op het eigen terrein van het complex bevindt zich tevens een speeltuin. De Vereniging van Eigenaren is actief.

Kortom: een moderne, instapklare maisonnette met een comfortabele indeling, drie volwaardige slaapkamers, een zonnig balkon, eigen parkeergelegenheid en uitzonderlijk veel bergruimte. Een aantrekkelijke woning voor wie op zoek is naar comfortabel en zorgeloos wonen op een locatie waar strand, duinen en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

De indeling van de woning is als volgt:

Woonlaag:
Via de entree komt u in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, garderobe, praktische trapkast en moderne toiletruimte met hangend toilet. De lichte, modern uitgevoerde keuken uit 2024 is opgesteld in een L-vorm en voorzien van een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur. De sfeervolle woonkamer kenmerkt zich door de prettige lichtinval, mede dankzij het extra zijraam dat de hoekligging met zich meebrengt. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische bergkast. De wanden zijn glad gestuct, wat bijdraagt aan de verzorgde en moderne uitstraling van de woning.

Slaaplaag:
Via de overloop heeft u toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer. Aan de achterzijde zijn twee goed bemeten slaapkamers gelegen, die beide directe toegang bieden tot het balkon. De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafelmeubel en designradiator. De aansluiting voor de wasmachine bevindt zich niet in de badkamer, maar in de privéberging in het onderhuis.

Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Buiten:
Het balkon is gunstig gelegen op het westen, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Bij de woning hoort een eigen parkeerplaats. In het onderhuis bevindt zich bovendien een extra ruime privéberging van maar liefst 19 m². De berging is voorzien van dubbele beglazing, een extra brede toegangsdeur en een epoxyvloer. Hierdoor is deze ruimte niet alleen geschikt voor fietsen en opslag, maar ook ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld een motor of bakfiets. Tevens bevinden zich hier de opstelling van de cv-ketel en de wasmachineaansluiting.

Bijzonderheden / kenmerken:
- Bouwjaar: 1958;
- Deels voorzien van kunststof kozijnen en deels van houten kozijnen;
- De houten kozijnen zijn in 2024 professioneel geschilderd;
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing;
- Moderne en instapklare maisonnette met drie volwaardige slaapkamers;
- Hoekligging met extra zijraam in de woonkamer;
- Glad gestucte wanden;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Zonnig balkon op het westen;
- Eigen parkeerplaats;
- Extra ruime privéberging in het onderhuis van circa 19 m²;
- Berging voorzien van dubbele beglazing, extra brede toegangsdeur en epoxyvloer;
- Wasmachineaansluiting in de privéberging;
- Speeltuin op het eigen terrein van het complex;
- Actieve VvE, servicekosten € 180,- per maand;
- Oplevering: in overleg / kan snel.

Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 244 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 76 m^2
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1958
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Nefit ProLine NxT HRC 24/CW3 (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Boslaan 2
2224 HH KATWIJK



Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Foto's













Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Foto's













Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Foto's













Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Foto's













Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Foto's













Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Foto's













Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Foto's













Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Foto's













Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

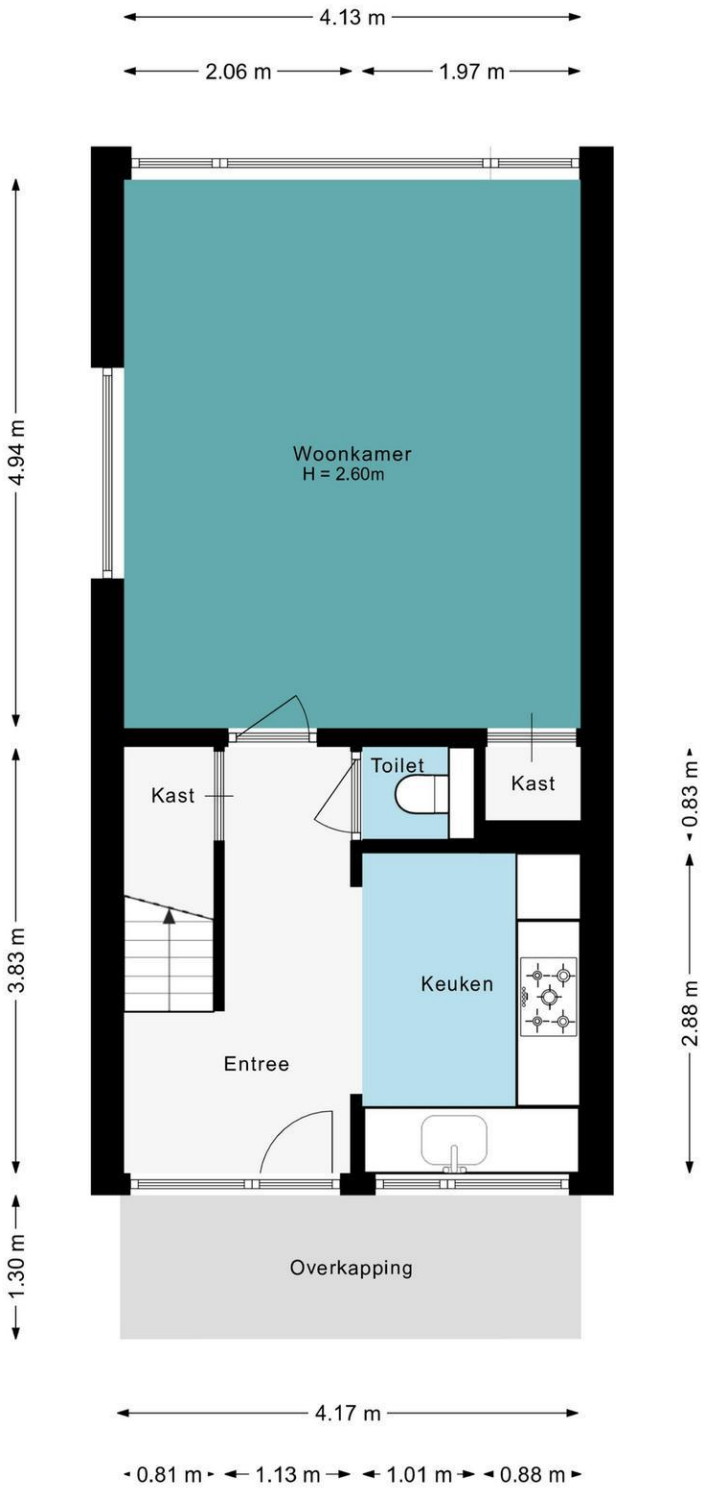
Foto's





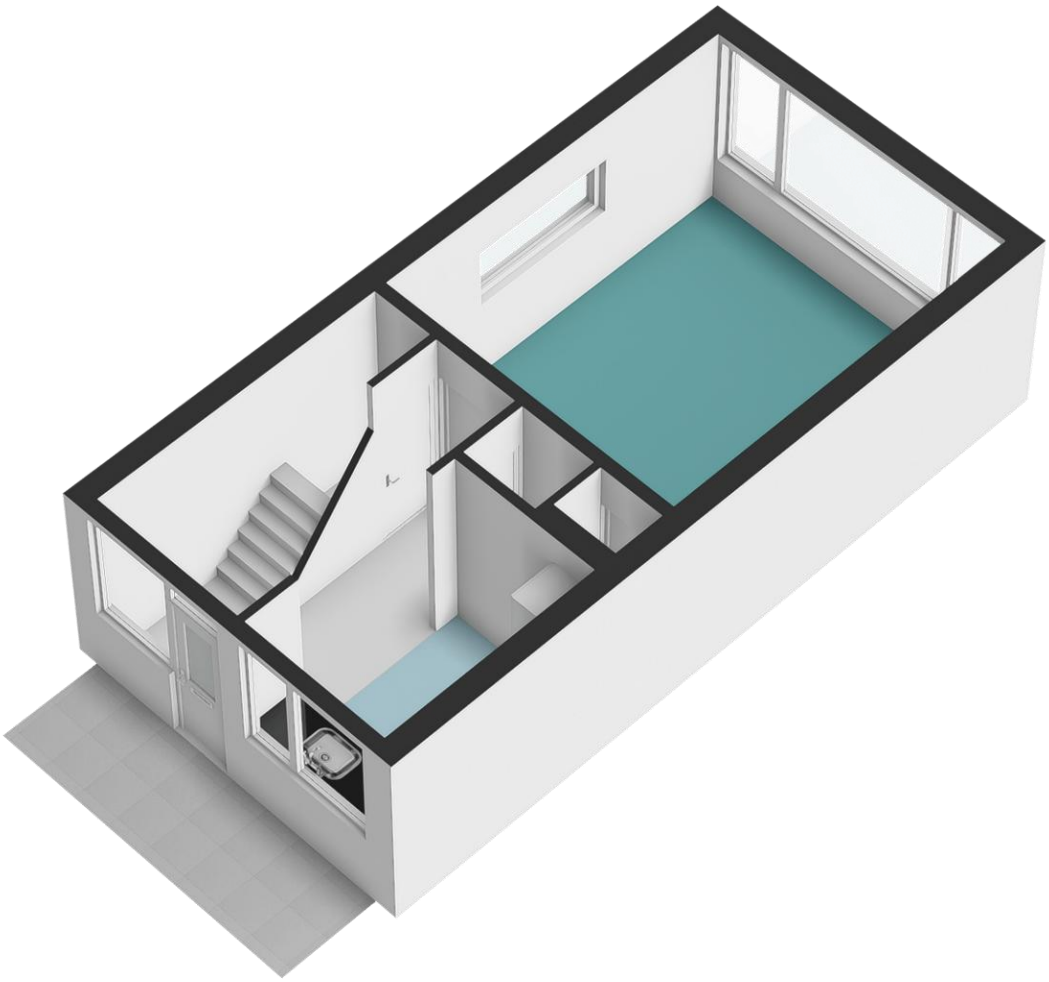
Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Plattegrond



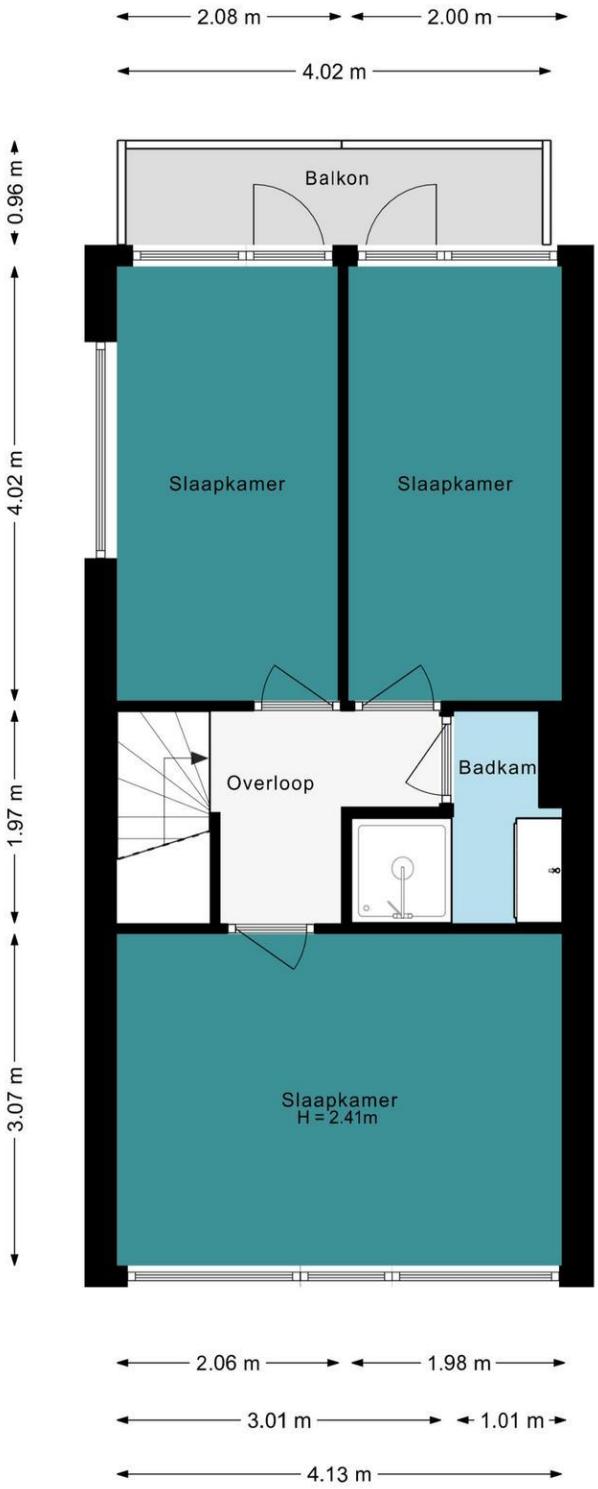
Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Plattegrond



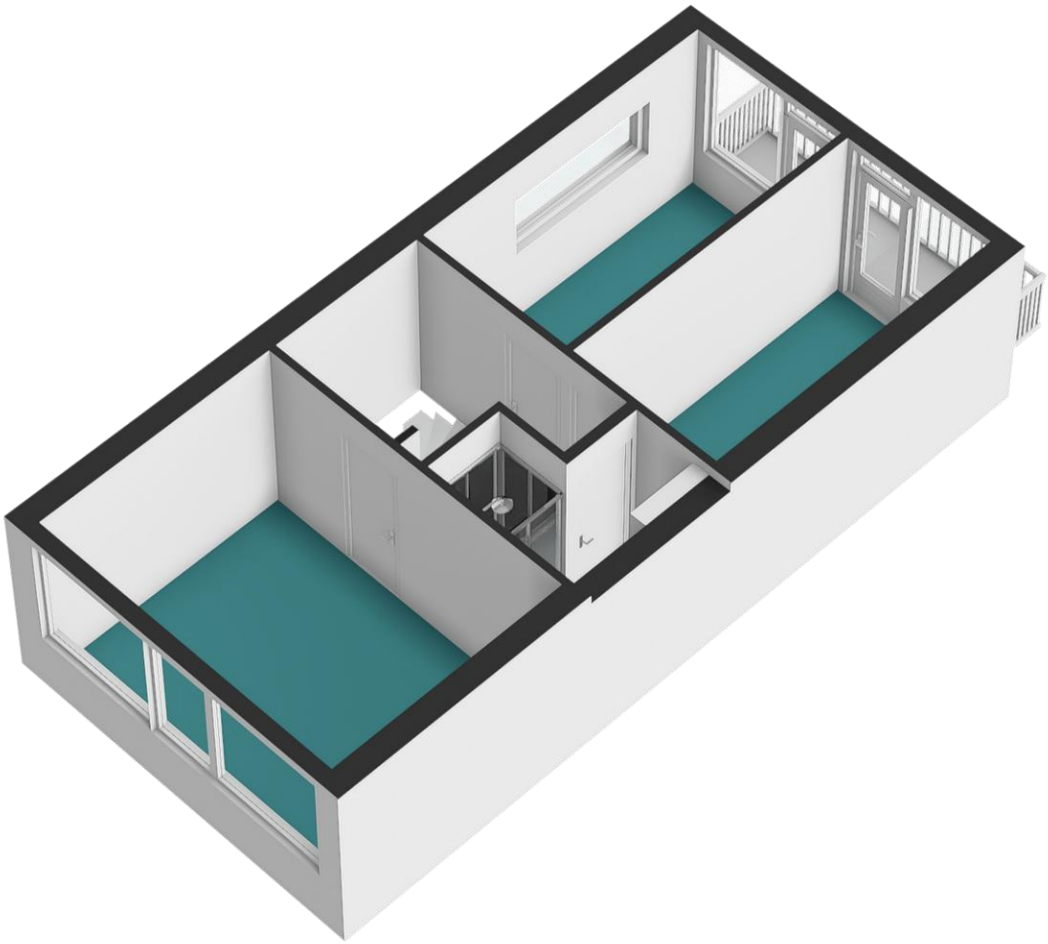
Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Plattegrond



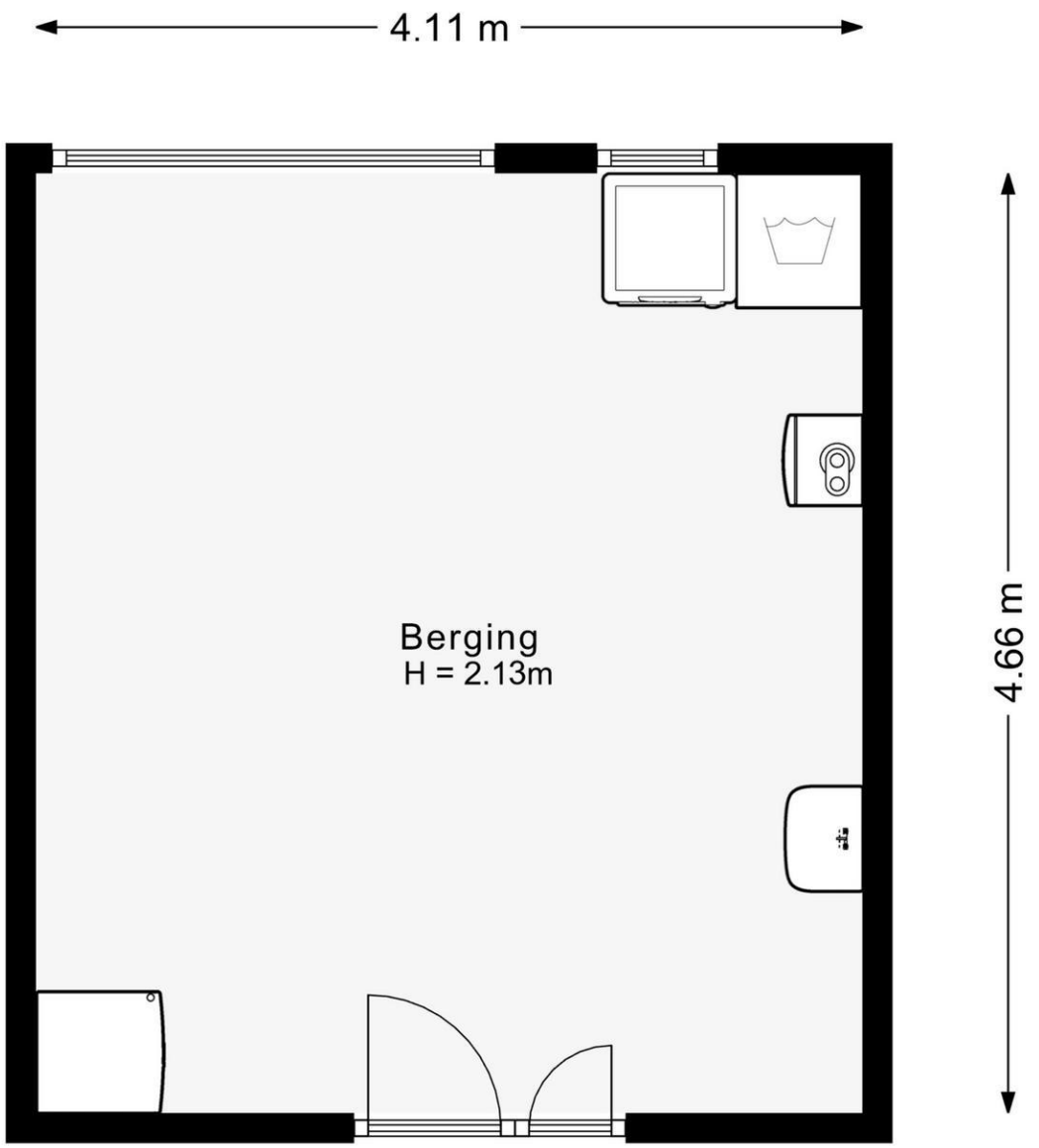
Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Plattegrond



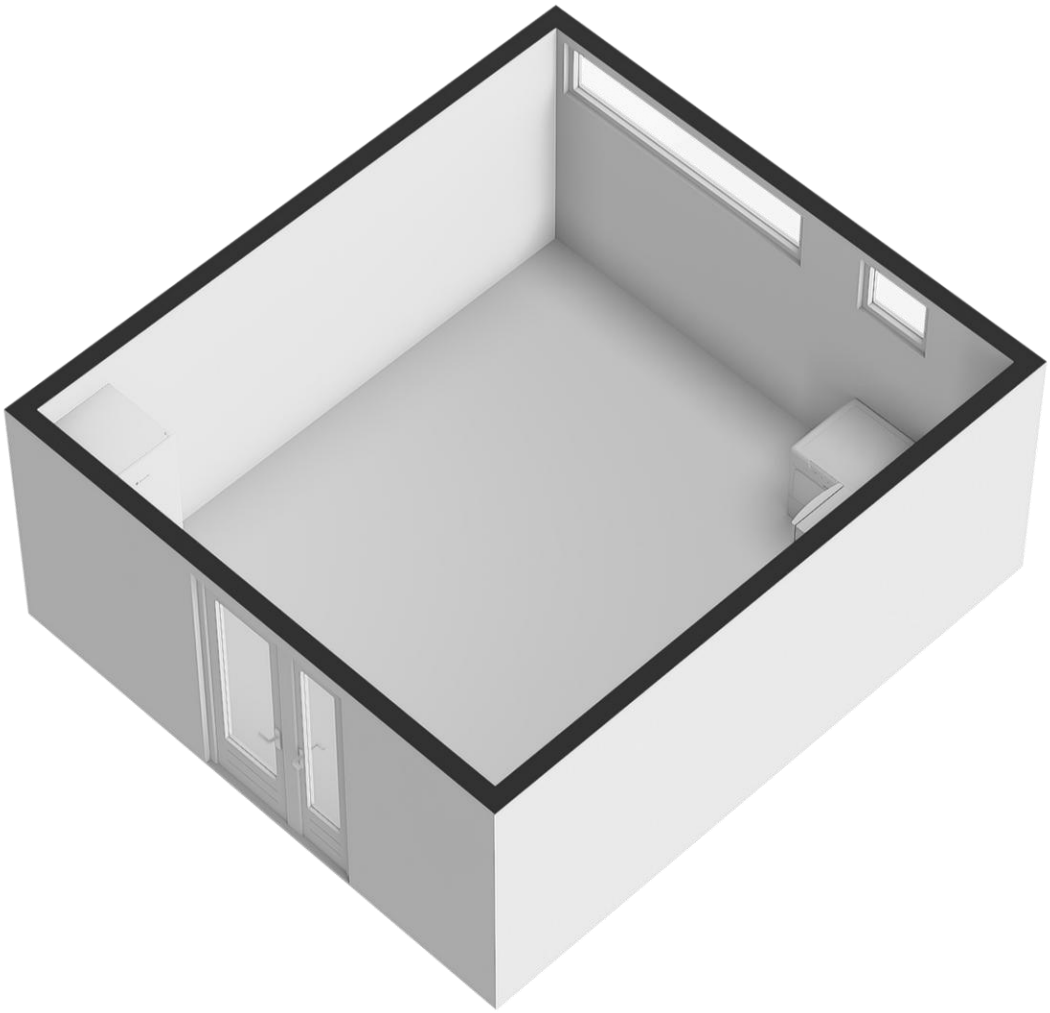
Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Plattegrond



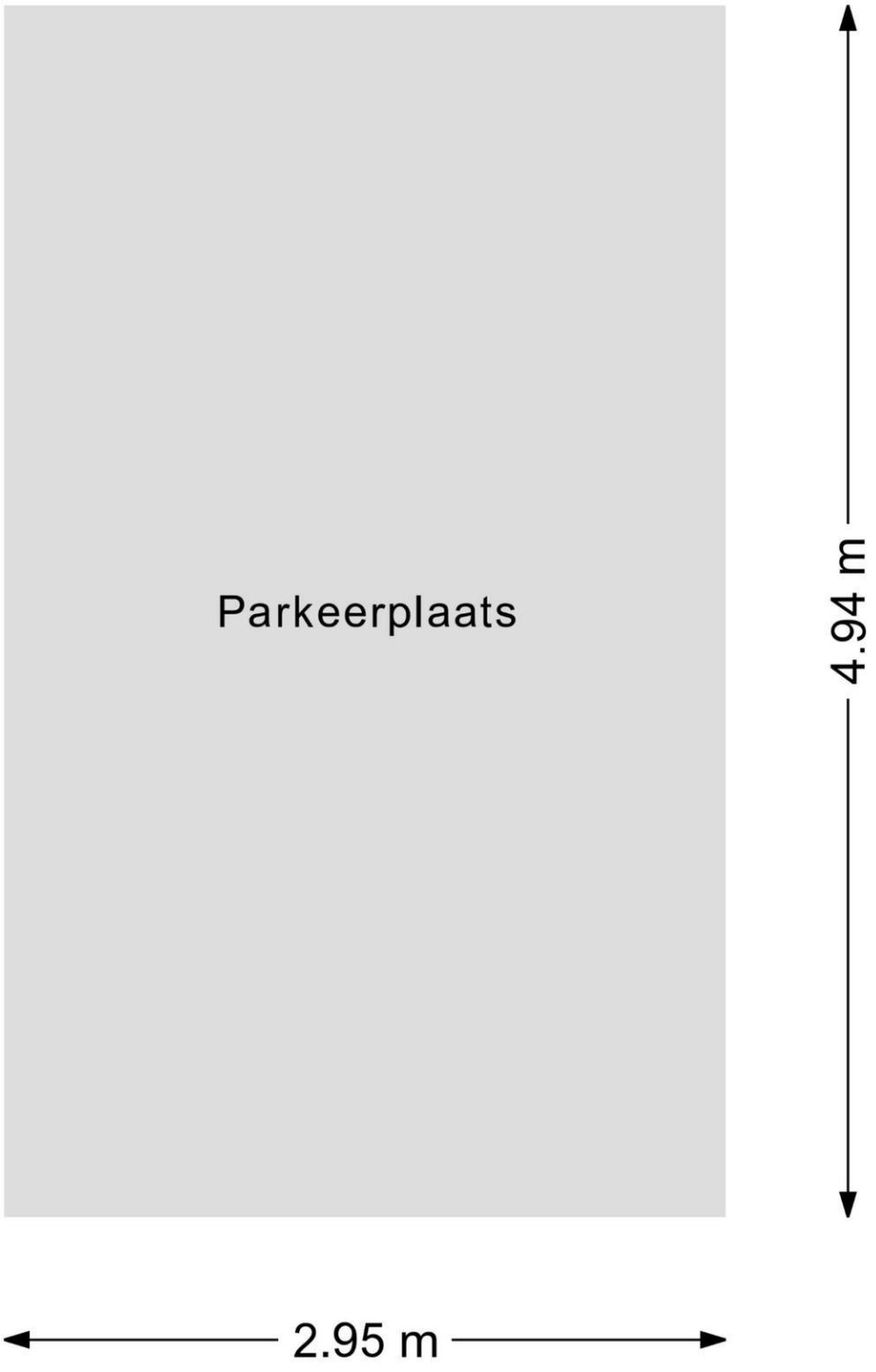
Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Plattegrond



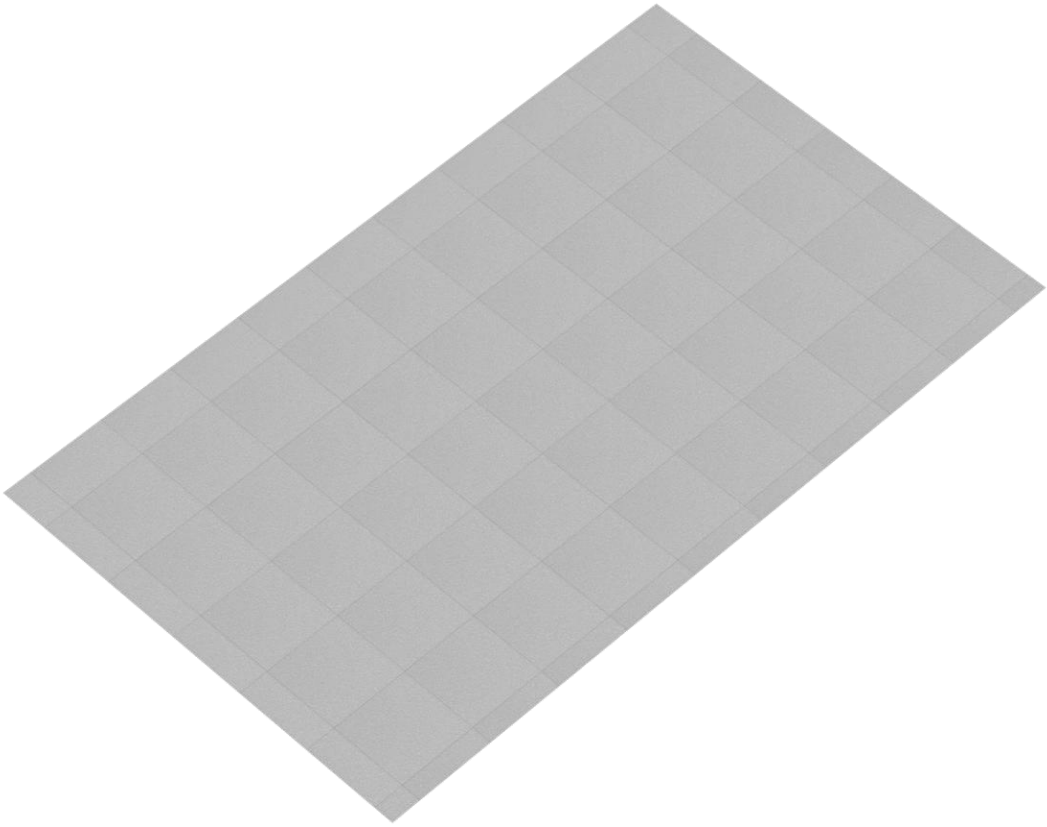
Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Plattegrond



Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Plattegrond



Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

Hoe nu verder?

U heeft een woning bezichtigd. Wat nu?

Is dit niet de woning die u zoekt?
Laat het ons dan zo snel mogelijk weten. Dan kunnen wij de verkoper informeren.

Bent u geïnteresseerd?
Neem dan zo spoedig mogelijk contact met ons op. Wij informeren u dan over de verkoopprocedure en hoe u een bod kunt uitbrengen.

Van bod tot sleutel
1. U doet een bod
Een bod doet u op de prijs, maar ook op de opleveringsdatum en eventuele voorwaarden. U kunt een bod doen onder ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van uw financiering. Dat gaat niet vanzelf: u moet dit bij uw bod uitdrukkelijk vermelden. Houd er rekening mee dat een verkoper bij vergelijkbare biedingen vaak kiest voor het bod zonder voorbehoud, omdat dat hem meer zekerheid geeft.

2. De verkoper reageert
Er zijn drie mogelijkheden:
- Uw bod wordt afgewezen. U kunt dan een nieuw, hoger bod doen.
- De verkoper doet een tegenbod. U bent dan in onderhandeling. Dat kan over de prijs gaan, maar ook over de oplevering, de voorwaarden of de overname van roerende zaken.
- Uw bod wordt geaccepteerd.

Bij veel belangstelling kan de verkoper besluiten de woning bij inschrijving te verkopen. Alle gegadigden krijgen dan een gelijke kans.

3. De koopakte
Bent u het eens over de belangrijkste zaken, dan stellen wij een koopakte op. Die bespreken en ondertekenen wij met u op ons kantoor. De koop is pas definitief als beide partijen de akte hebben getekend. U ontvangt een kopie en tekent voor ontvangst.

4. Drie dagen bedenktijd
Koopt u een woning om er zelf te wonen, dan heeft u wettelijk minimaal drie dagen bedenktijd, waarvan ten minste twee werkdagen. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u de getekende koopakte heeft ontvangen. In die periode kunt u zonder opgaaf van reden van de koop afzien. Ontbindt u de koop daarna, en niet op grond van een ontbindende voorwaarde, dan bent u een boete verschuldigd van meestal 10% van de koopprijs.

5. Naar de notaris
De koopakte gaat naar de notaris, die meestal door u als koper wordt gekozen. Kort voor de overdracht mag u de woning inspecteren en worden de meterstanden opgenomen. Bij de notaris ontvangt u de sleutels.

Veelgestelde vragen

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee. De vraagprijs is volgens de Hoge Raad een uitnodiging om een bod te doen. De verkoper beslist of hij uw bod accepteert.

Ben ik de eerste in de rij als ik als eerste bel, bezichtig of bied?
Nee. De verkoper bepaalt samen met zijn makelaar hoe de verkoop verloopt. Wij informeren u daar wel over. Vraag gerust naar uw positie, dat voorkomt teleurstelling.

Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl

NVM
funda

Gaan de bezichtigingen door terwijl ik in onderhandeling ben?
Ja. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een koop te leiden. Over de hoogte van andere biedingen doen wij geen mededelingen.

Mag de verkoper tijdens de onderhandeling de prijs aanpassen?
Ja. Ook als partijen al naar elkaar toe bewegen, mag de verkoper zijn tegenbod verhogen. Andersom mag u als koper uw bod ook verlagen.

Betaal ik als koper de makelaarskosten?
Nee. Onder kosten koper vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten. De verkoper betaalt zijn eigen makelaar. Omdat de verkopende makelaar de belangen van de verkoper behartigt, kan het verstandig zijn een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Wat Ancora voor u kan doen

Als NVM makelaar kent Ancora de lokale woningmarkt als geen ander. Wij begeleiden u van het eerste gesprek tot en met de overdracht bij de notaris.

- **Aankopen:** wij zoeken mee, beoordelen de woning en onderhandelen voor u.
- **Verkopen:** laat u een koopwoning achter? Wij geven u graag een kosteloos en vrijblijvend waarde en verkoopadvies.
- **Hypotheek:** onze erkend hypotheekadviseur is onafhankelijk en vergelijkt voor u het aanbod van vele geldverstrekkers.
- **Taxaties, huur en verhuur:** ook hiervoor bent u bij ons aan het juiste adres.

Koopt of verkoopt u via Ancora, dan ontvangt u daarnaast gratis een hypotheekberekening en een verzekeringsvergelijking.

Heeft u nog vragen? Neem gerust contact met ons op. Een huis kopen doet u immers niet iedere dag.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid wordt geen garantie gegeven. Dit geldt ook voor maten en bouwkundige gegevens. De vermelde prijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. De gebruiksoppervlakte is gemeten volgens de NEN 2580 meetinstructie. Kleine verschillen door interpretatie, afronding of beperkingen bij de meting zijn mogelijk.

Ancora Makelaardij
Baron S. de L. Wyborghstraat 1
2225 TD, KATWIJK ZH
Tel: 071-4016545
E-mail: makelaardij@ancora.nl
www.ancora.nl