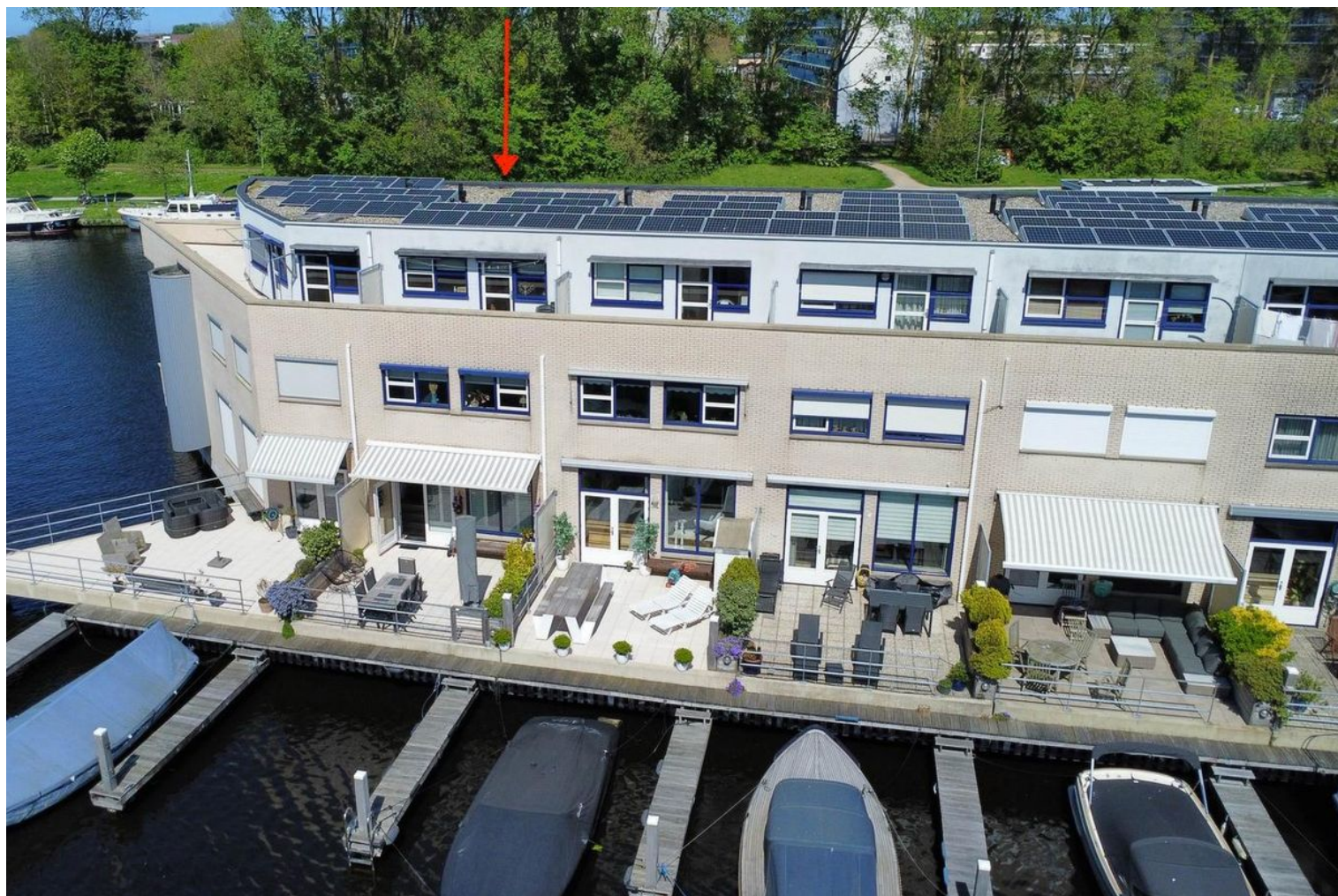




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



't Schip 22  
2224 RW Katwijk  
€ 859.000 k.k.

Deze woning wordt  
aangeboden door:

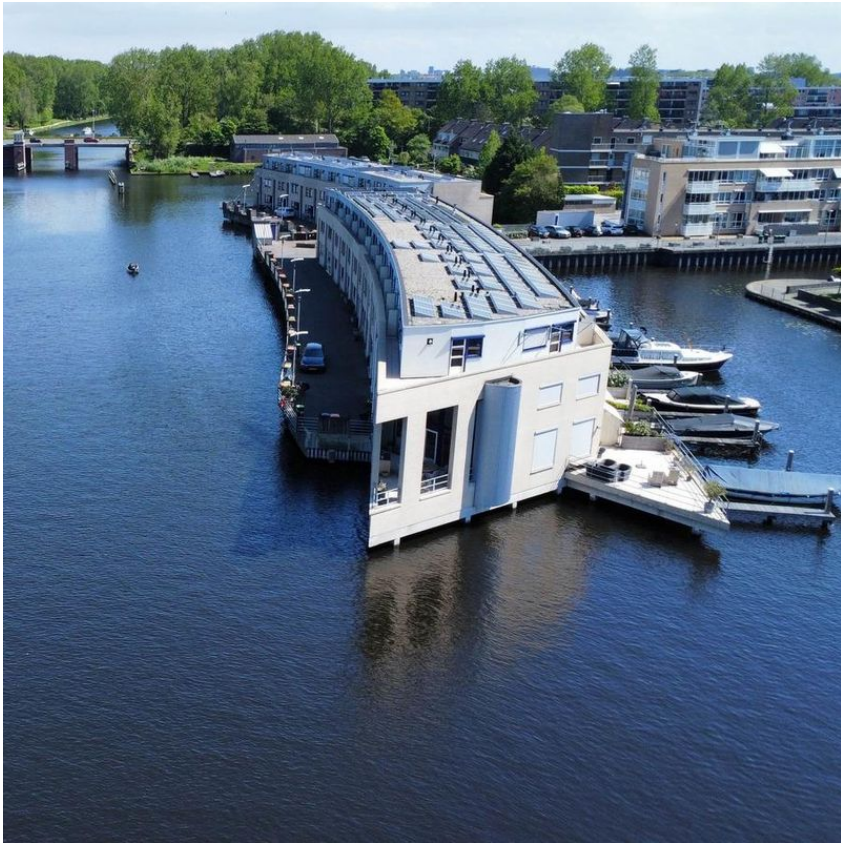
 **De Huizenbemiddelaar  
Hoofddorp**

Kruisweg 609  
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl  
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken 't Schip 22



Woonoppervlakte: 177 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 0



Inhoud: 640 m<sup>3</sup>



Soort woning: undefined



Bouwjaar: 1999



Vraagprijs: € 859.000 k.k.



## Omschrijving 't Schip 22

Deze zeer energiezuinige (label A+) en unieke 6-kamerwoning is de plek voor de waterliefhebber! De woning heeft een prachtige ligging, midden op het water van de 'Berghaven' en heeft maar liefst 177m<sup>2</sup> woonoppervlakte. De woning is in 2019 bijna volledig gerenoveerd en heeft een prachtig belichte woonkamer, 5 slaapkamers, 2 badkamers en 2 heerlijke balkons aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Tevens is het goed toeven aan het water in de onderhoudsvriendelijke tuin op het zonnige zuidwesten. Daarnaast is de 10 meter lange aanlegsteiger uw volledige eigendom wat natuurlijk ideaal is voor uw (toekomstige) boot!

De woning heeft niet alleen een waanzinnige ligging qua omgeving, maar is ook nog eens zeer centraal gelegen. Zo heeft u de 'Hoornespassage' op loopafstand waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse voorzieningen daarnaast bent u binnen een mum van tijd in het bruisende centrum van Katwijk. Ook begeeft u zich met slechts 5 minuten fietsen midden in het zee- en duingebied, hoe heerlijk is dat! Met uitvalswegen richting Leiden, Den Haag en Haarlem heeft u tevens voldoende mogelijkheden voor woon-werkverkeer.

### De entree

Middels de voordeur betreedt u de ontvangsthall met toegang tot de woonkamer met open keuken, de meterkast, het toilet en de vaste trap (met trapkast) naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft de gehele begane grond een pvc-vloer met praktische vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn gestuukt en licht afgewerkt.

### De woonkamer

De woonkamer is een bijzonder prettige leefruimte die perfect wordt belicht door de grote glazen pui en de 2 openslaande deuren naar het terras. De openslaande deuren naar het terras liggen iets lager dan de woonkamer en is te bereiken middels de trap. Ook hier is de strakke afwerking op zowel de wanden als het plafond weer terug te vinden! De woonkamer is ruim van opzet waardoor u voldoende ruimte heeft om een zithoek en een aparte eethoek te creëren.

### De keuken

De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en betreedt u eenvoudig vanuit de woonkamer. De keuken heeft een zeer royale L-opstelling, waardoor u aan werk- en opbergruimte absoluut geen gebrek heeft! Daarnaast is deze keuken van alle gemakken voorzien: zo heeft de keuken een vaatwasser(2019), koelkast, vriezer, combi-magnetron(2019), 1 1/2 rvs spoelbak 4 pits gasfornuis en afzuigkap. Grijs keuken heeft daarnaast een granieten aanrechtblad. Vanuit de keuken heeft een geweldig uitzicht over het water.



## Omschrijving 't Schip 22

### De eerste verdieping

Middels de vaste trap op de begane grond betreedt u de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang naar de 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. De geheel doorgelegde laminaatvloer is over de gehele verdieping m.u.v. de badkamer.

### De slaapkamers

De masterbedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en is zeer ruim van opzet. Hierdoor heeft u meer dan voldoende ruimte voor een 2-persoons bed en een grote kledingkast. Daarnaast wordt deze kamer perfect belicht door de meerdere grote raampartijen, welke zijn voorzien van rolluiken

Slaapkamer 2 en 3 zijn gesitueerd aan de achterzijde van de woning, beide slaapkamers zijn voorzien van een rolluik en worden zeer goed belicht. Daarnaast heeft slaapkamer 3 nog een praktische trapkast met extra bergruimte. De andere slaapkamer heeft de aansluitingen voor de wasmachine en droger, maar deze kunnen ook in de badkamer op de tweede verdieping geplaatst worden.

### De badkamer

De badkamer is in 2019 volledig vernieuwd en is echt een plaatje! Op de vloer is er gekozen voor een natuursteen tegel, aan de wand is er een combinatie van een witte en natuursteen tegel. De badkamer heeft een ruime inloofdouche met zowel een regen- als handdouche, een groot losstaand bad, een wit zwevend toilet, een houten badkamermeubel met 2 waskommen en een designradiator. In het strak gestuikte plafond zijn een aantal spotjes aangebracht, daarnaast kunt u de ruimte eenvoudig ventileren middels het aanwezige mechanische ventilatiesysteem.

### De 2e verdieping

Middels de vaste trap op de eerste verdieping, betreedt u de overloop op de 2e verdieping. De overloop geeft toegang tot het heerlijke balkon op het zuidwesten, de 2 slaapkamers, een berging en een tweede badkamer met wastafel, toilet, douche en een ruimte met daarachter de cv-installatie (Nefit 2024) en de omvormer van de 10 zonnepanelen.

De gehele verdieping heeft een nette laminaatvloer en ook hier zijn de wanden en het plafond gestuukt.



## Omschrijving 't Schip 22

### De slaapkamers

De slaapkamer aan de achterzijde is op dit moment in gebruik als bruin-cafe, eventueel is deze gehele kamer over te nemen zoals de ruimte nu is, inclusief bar, krukken, tap, tafel en verdere aankleding. Deze slaapkamer heeft toegang tot het balkon op het noordoosten. De 5e slaapkamer heeft een strakke wanden en plafond, veel licht door ligging op het zuidwesten en heeft een rolluik

### Het terras

Middels de woonkamer komt u in de heerlijk aan het water gelegen terras van 25 m<sup>2</sup> groot en gelegen op het zonnige zuidwesten. De tuin is volledig bestraat, waardoor u hier geen tot nauwelijks onderhoud aan heeft! Heeft u een boot, of heeft u hier altijd van gedroomd? Dan heeft u met de 10 meter lange aanlegsteiger, welke volledig eigendom is, volop mogelijkheden!

### Parkeerplaats en berging

Bij de woning hoort een parkeerplaats en berging, deze zijn aanwezig in de parkeergarage onder het complex. De berging heeft elektra en is totaal 10m<sup>2</sup>.

### Recente aanpassingen:

2024: Nieuwe CV-ketel

2023: 10 zonnepanelen

2019: PVC-vloer met vloerverwarming begane grond, laminaatvloeren op de 2 verdiepingen, alles gestuukt, toilet en badkamer

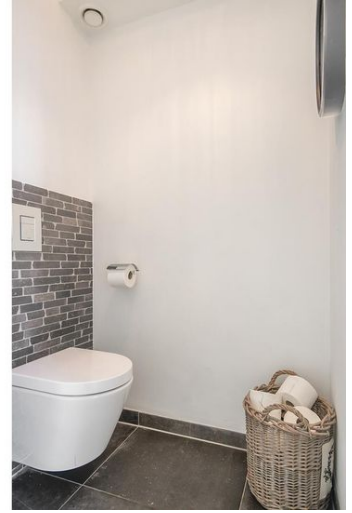
### Wat maakt deze woning zo leuk?

- Maritiem wonen in prachtige eengezinswoning met 177m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 5 volwaardige slaapkamers
- Lichte en tevens ruime woonkamer
- Royale keuken en badkamer
- Vloerverwarming op de begane grond
- Heerlijke tuin op het zonnige zuidwesten
- 10 meter lange aanlegsteiger, volledig eigendom
- Balkon op het zuidwesten en balkon op het noordoosten
- Gehele woning netjes afgewerkt met licht schilderwerk
- Volledig dubbelglas en houten kozijnen
- De woning is volledig geïsoleerd en heeft 10 zonnepanelen
- Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik
- 5 minuten fietsen naar het zee- en duingebied
- Nabij uitvalswegen richting Leiden, Den Haag



# 't Schip 22 in beeld

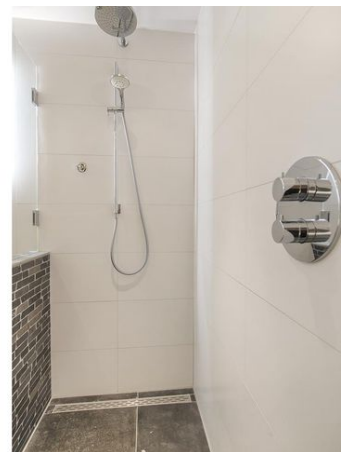


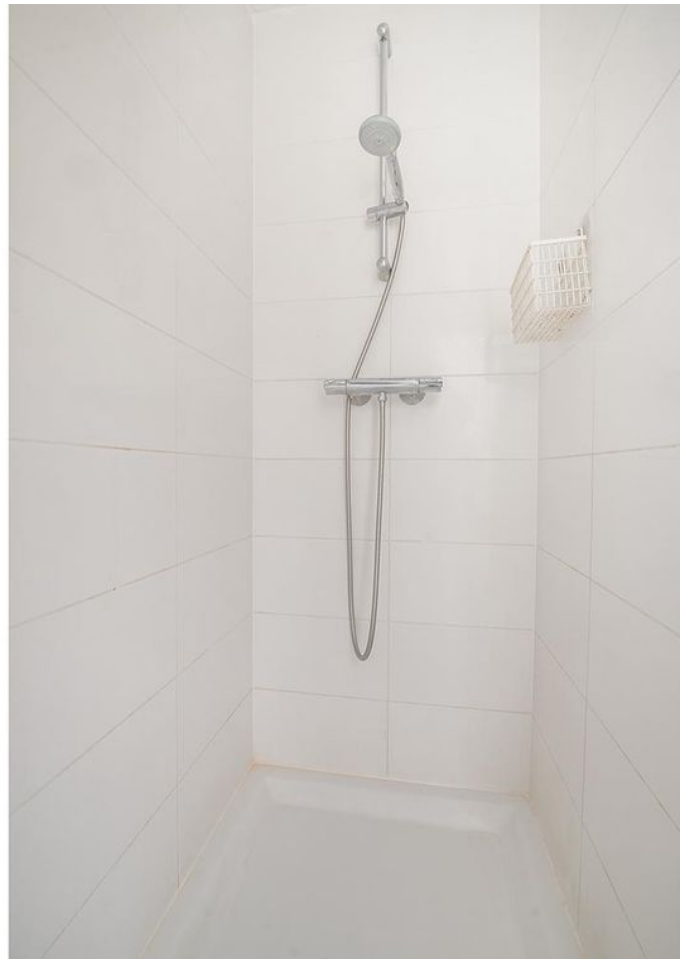










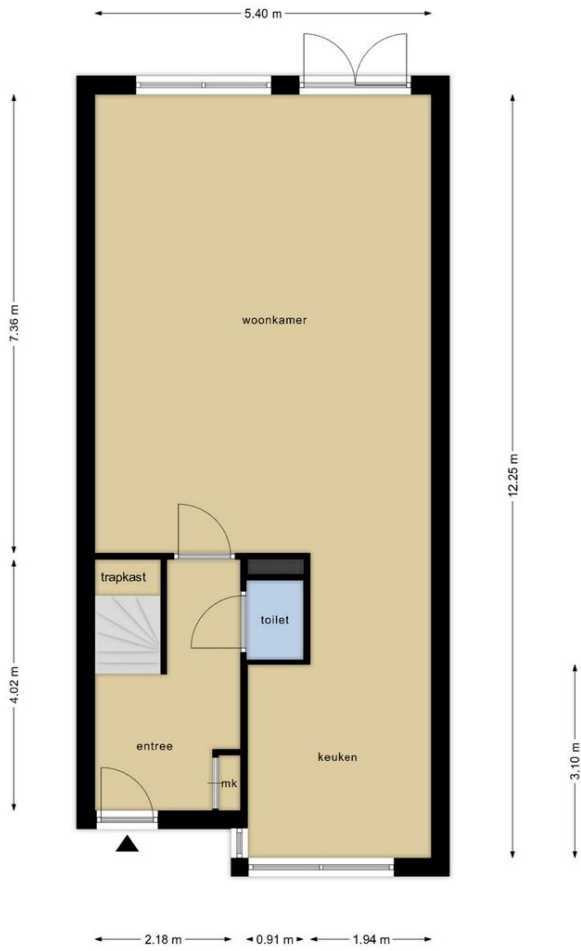




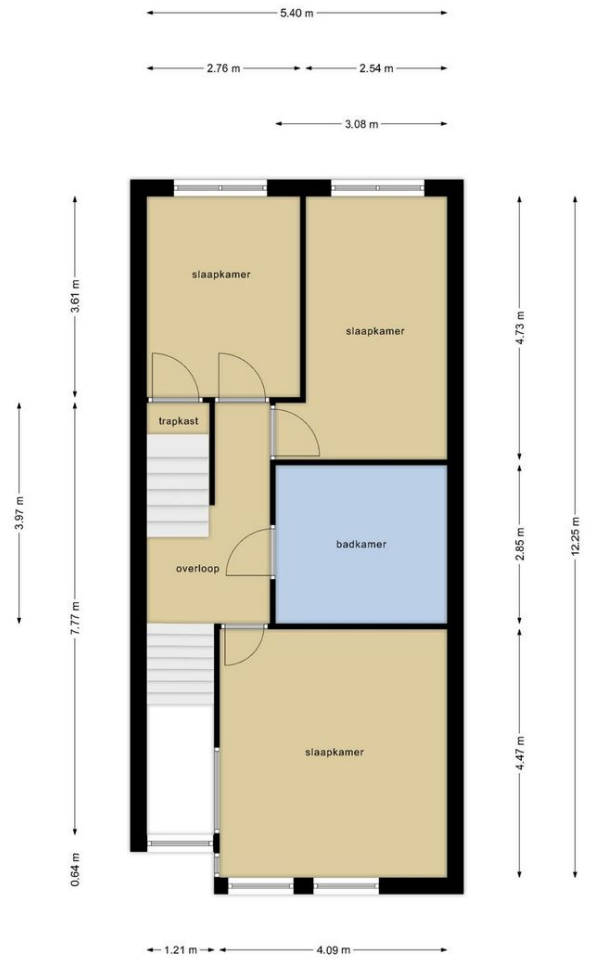




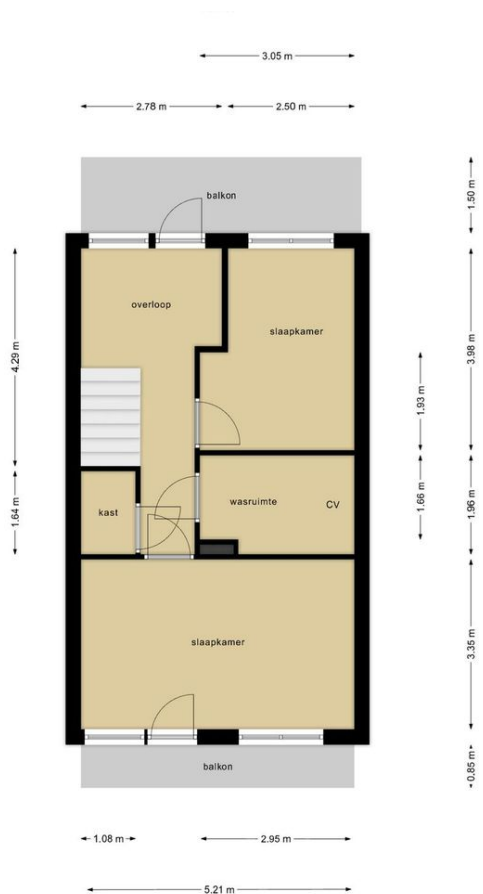




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	't Schip 22
Postcode	2224 RW
Plaats	Katwijk
Aanvaarding	in overleg
Type woning	appartement
Bouwjaar	1999
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	177
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	0
Inhoud (m <sup>3</sup> )	640
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
C.V. ketel	Intergas, 2024, combi, eigendom, gas
Energielabel	A+, vervaldatum: 8 mei 2034
Isolatie	volledig geïsoleerd
Berging	box



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.



