




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Sirius 32**  
**2221 NB Katwijk**  
**€ 430.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Bollenstreek**

Haarlemmerstraat 5-E  
2182 HA Hillegom

[bollenstreek@dehuizenbemiddelaar.nl](mailto:bollenstreek@dehuizenbemiddelaar.nl)  
0252428096



## Kenmerken Sirius 32



Woonoppervlakte: 99 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 139 m<sup>2</sup>



Inhoud: 300 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1984



Aantal kamers: 0



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 430.000 k.k.



## Omschrijving Sirius 32

Rust, licht en ruimte; dat is waar deze prachtige hoekwoning voor staat! De woning is gelegen in een autoluwe en kindvriendelijke woonwijk in het populaire 'Rijnsoever'. Met 99m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte verdeeld over een royale woonkamer met open keuken, 3 volwaardige slaapkamers, een badkamer en een zeer ruime zolderverdieping heeft u hier dan ook meer dan voldoende ruimte om een fijne thuisbasis te vormen met uw (jonge)gezin! Of u nou van de ochtend, middag of avondzon wilt genieten; het kan hier allemaal! De woning heeft een heerlijke voortuin (30m<sup>2</sup>) op het zuidwesten én een gezellige achtertuin (41m<sup>2</sup>) op het noordoosten. Al-met-al een zeer fijne woning die een bezichtiging meer dan waard is!

Voor al uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht in de op loopafstand gelegen supermarkt of bij het 'Hoornesplein'. Ook het altijd bruisende centrum van Katwijk aan Zee met; de boulevard, het strand en een ruime variëteit aan winkels en horecagelegenheden zijn zeer goed te bereiken! Daarnaast heeft de locatie veel nabijgelegen sportaccommodaties, kinderopvangcentra, (basis)scholen en speelveldjes. Met uitvalswegen richting Leiden, Den Haag, Haarlem en Amsterdam heeft u eveneens voldoende mogelijkheden voor woon/-werkverkeer.

De woning is gelegen in een hof én op de hoek. Dat maakt dat u hier zeer rustig en privé gelegen woont.

### De entree

De woning heeft een heerlijk zonnige voortuin met een rustige, privégelegen ligging in de wijk. De voortuin heeft een perfect formaat om een lounge set te plaatsen, is gedeeltelijk bestraat en heeft een aantal plantenborders met zowel hoge als lage beplanting.

Via de voordeur betreedt u de ontvangsthall met toegang tot de meterkast, een ruime trapkast en de woonkamer. De lichte plavuizen vloer is vanuit hier doorgelegd over de gehele verdieping.

### De woonkamer

Wat direct opvalt bij het betreden van deze ruime living is het vele licht dat binnenkomt via de grote raampartijen aan weerszijde! De woonkamer biedt meer dan voldoende plaats voor een ruime zithoek aan de voorzijde en een eettafel bij de vrije doorloop naar de open keuken. Zowel de wanden als het plafond zijn afgewerkt met net wit schilderwerk. Via de woonkamer heeft u toegang tot de hal met het toilet en de trap naar de eerste verdieping.



## Omschrijving Sirius 32

### De keuken

Gesitueerd aan de achterzijde van de woning treft u deze open keuken met een royale L-opstelling en een extra kastenopstelling. Aan werk- en opbergruimte geen gebrek! De L-opstelling is uitgerust met een natuurstenen werkblad met rvs-spoelbak, een 5-pits inductiekookplaat en heeft lichte panelen op de vele opbergkasten. Daarnaast is de losse kastenopstelling voorzien van een ingebouwde combioven met magnetronfunctie en een Siemens koffiezetapparaat. De keuken heeft grote raampartijen en een loopdeur naar de tuin waardoor u leuk uitkijkt over de gezellige tuin.

### De bijkeuken

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken, een ideale ruimte waar u plaats heeft voor uw (Amerikaanse)koelkast, een grote vriezer en uw vaatwasser. Tevens vindt u hier de aansluiting voor uw wasmachine en de droger. Meer dan voldoende plek houdt u nog over voor extra bergruimte en uw (brom)fiets(en) veilig en droog neer te kunnen zetten.

### De eerste verdieping

Middels de vaste trap op de begane grond betreedt u deze ruime overloop op de 1e verdieping met toegang tot de 3 ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Erg prettig zijn de zijramen van de woning die de overloop van daglicht voorzien. De lichtkersen Novilon vloer is vanuit de overloop doorgelegd over de gehele verdieping m.u.v. de badkamer.

### De slaapkamers

De masterbedroom en slaapkamer 2 zijn gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De masterbedroom heeft een zeer ruim formaat waardoor u meer dan voldoende plaats heeft voor een 2-persoonsbed en een grote garderobekast. De kamer wordt zeer goed belicht door de grote raampartij en de loopdeur naar het balkon (6m<sup>2</sup> op het noordoosten). Ook slaapkamer 2 heeft een zeer goed formaat en wordt prachtig belicht door de 2 grote raampartijen. Slaapkamer 3 is gesitueerd aan de voorzijde en heeft een groot dakraam. Ook dit is een volwaardige slaapkamer!



## Omschrijving Sirius 32

### De badkamer

De badkamer is volledig betegeld met zowel licht gemarmerde vloer- als wandtegels. De ruimte heeft efficiënte bergruimte onder de knieschotten waar u plaats heeft voor uw handdoeken en de wasmand. Daarnaast heeft de badkamer een douchecabine, een wastafel, een zwevend toilet en een designradiator. U kunt de ruimte snel en eenvoudig ventileren middels het mechanische ventilatiesysteem en/of het grote dakraam die de ruimte ook van daglicht voorziet.

### De tweede verdieping.

Een kantoor, een sportruimte, een ontspanningsruimte en een extra slaapkamer behoren allemaal tot de vele mogelijkheden die u heeft op deze verdieping! De ruimte kunt u helemaal naar eigen smaak- en wensen inrichten en heeft een groot oppervlakte! Er is een dakraam aanwezig en u vindt hier de cv-installatie en een fontein. Daarnaast heeft u ontzettend veel extra bergruimte in de nok, hoe ideaal is dat?!

### Wat maakt deze woning zo leuk?

- Ruime hoekwoning met 99m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte
- De hele dag zon met de heerlijke voor- en achtertuin
- Lichte woonkamer met ruime open keuken
- Praktische bijkeuken met veel ruimte!
- 3 ruime slaapkamers
- Balkon (6m<sup>2</sup>) op het Noordoosten
- Volledig dubbelglas en houten kozijnen
- Volledig geïsoleerd
- Gelegen in kindvriendelijke en autoluwe woonwijk

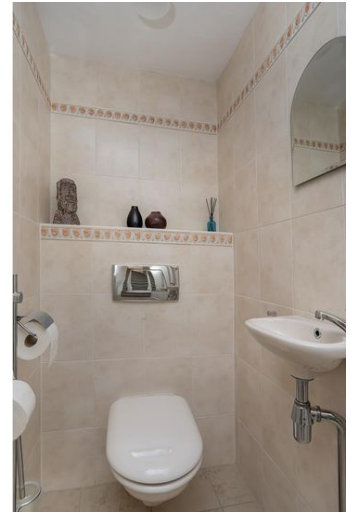
### Toplocatie met:

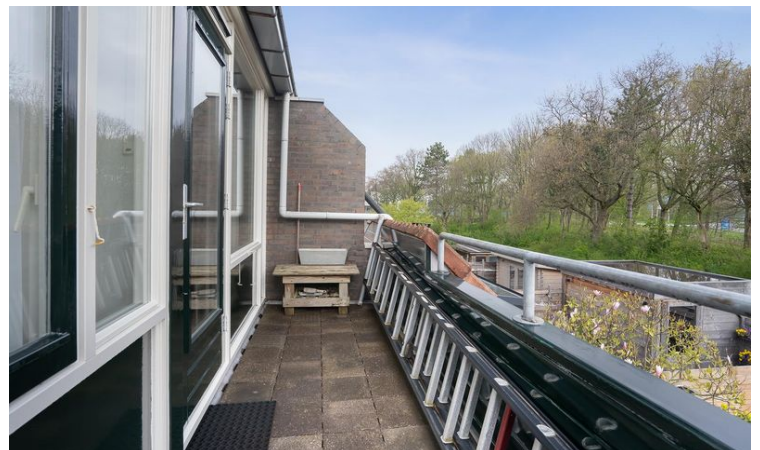
- Supermarkt op loopafstand
- Op korte afstand van zee- en duingebied.
- Nabij Hoornesplein
- Sportaccommodaties, kinderopvangcentra en (basis)scholen om de hoek
- Uitvalswegen richting Leiden, Den Haag, Haarlem en Schiphol



# Sirius 32 in beeld

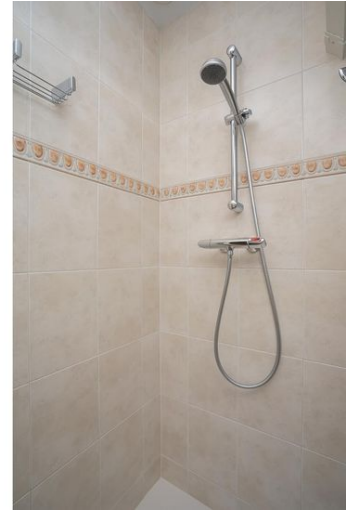






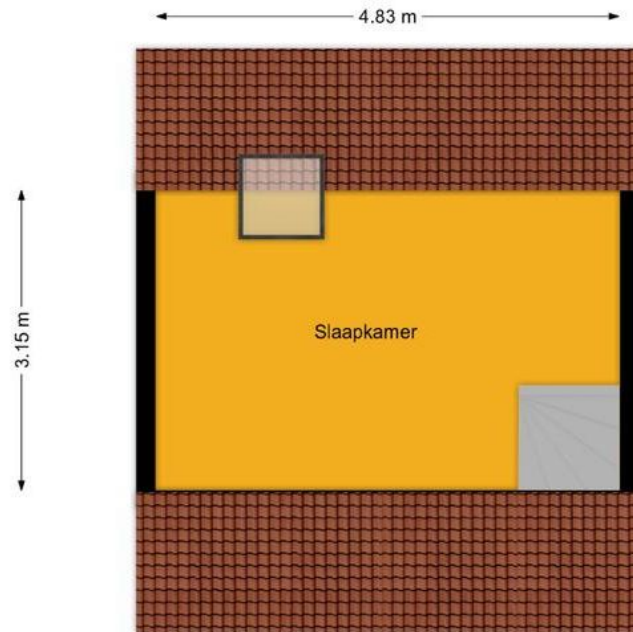
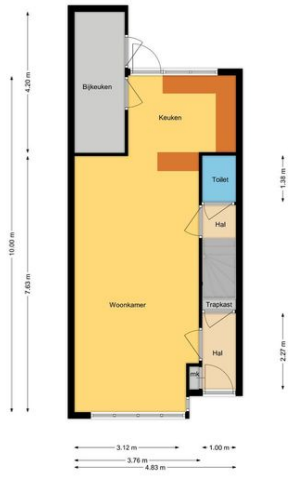














## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Sirius 32
Postcode	2221 NB
Plaats	Katwijk
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1984
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	99
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	139
Inhoud (m <sup>3</sup> )	300
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
C.V. ketel	Remeha, 2008, combi, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 8 mei 2023
Berging	inpandig



## 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 waardebeoordeling.



## 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.

