

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Katwijk
Zeester 97



www.zeester97.nl

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Frits Wilbrink RM
NVM Register Makelaar



KATWIJK
ZEESTER 97

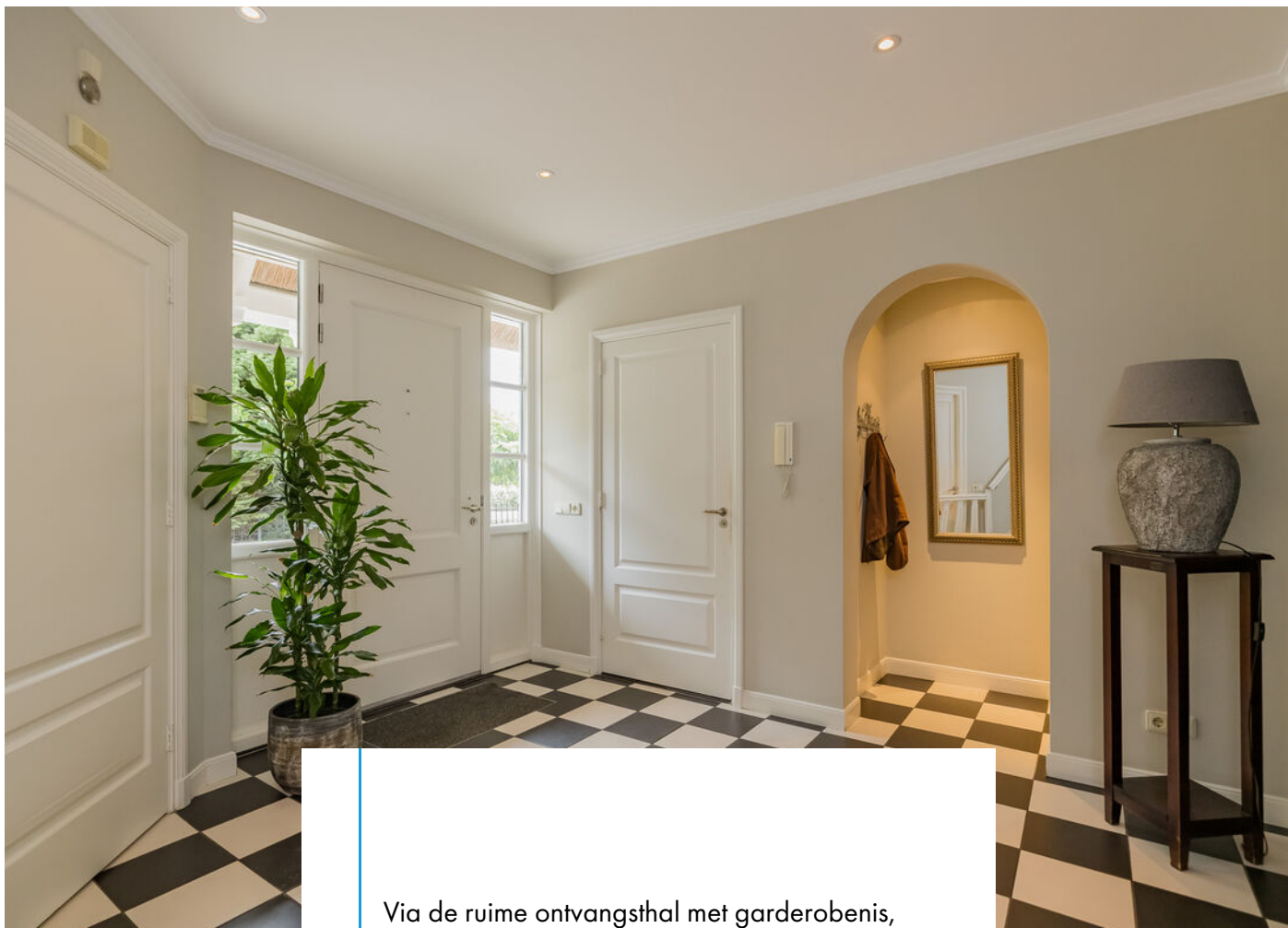
Type	: Vrijstaande villa met rieten kap en inpandige dubbele garage
Bouwjaar	: 2002
Kadastraal	: Gemeente Katwijk, sectie C, nummer 3063 en 2388
Perceeloppervlakte	: 1.900m ²
Woonoppervlakte	: 401m ²
Overige inpandige ruimte	: 75m ²
Veranda	: 27m ²
Inhoud woning	: 1.727m ³
Tuin	: Rondom de woning, onder architectuur aangelegd met terrassen en een veranda
Verwarming	: cv-ketel (2013), vloerverwarming hal, keuken, bijkeuken en badkamers
Warm water	: boiler (2016)
Isolatie	: volledig geïsoleerd, isolerende beglazing
Energielabel	: Label C, geldig tot 06-08-2036
Onroerend zaak bel.	: € 1890,72 per jaar
Voorschot	
Energiekosten	: € 702,- per maand (gas + elektra)
Bouwkundige keuring	: van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.950.000,- kosten koper



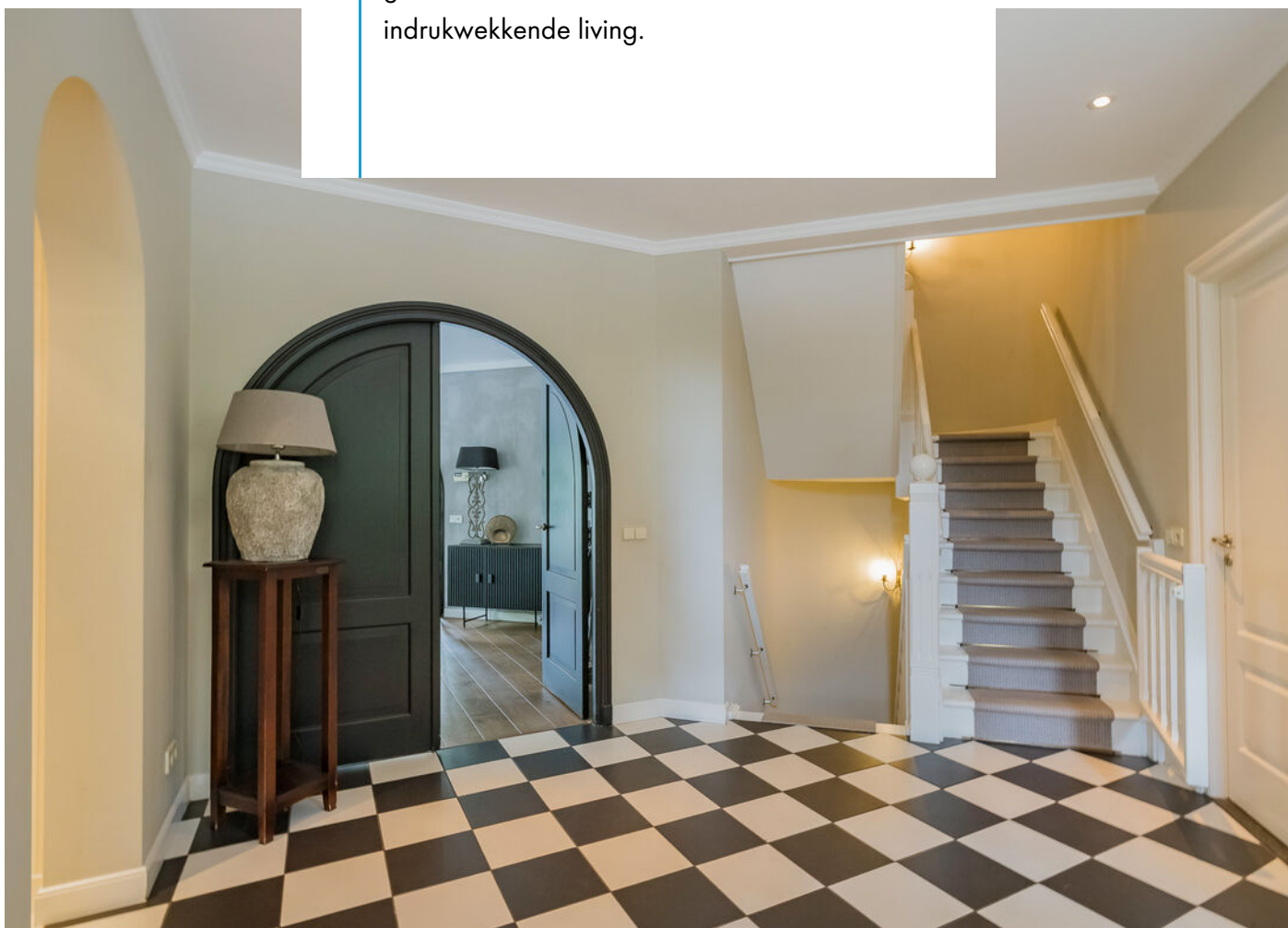
Stijlvolle vrijstaande villa met dubbele garage, royale kelder met mancave en een sfeervolle veranda.

Deze exclusieve vrijstaande villa met karakteristieke rieten kap combineert ruimte en comfort op een prachtige manier. De woning wordt omringd door een fraai aangelegde tuin.





Via de ruime ontvangsthal met garderobenis, gastentoilet en meterkast bereikt u de indrukwekkende living.





De grote living wordt dankzij de vele ramen met sfeervolle vakverdeling overspoeld met daglicht. De rustieke Frans eiken vloerdelen alsmede de fraaie openhaard zorgen voor extra warmte en sfeer. Meerdere sets openslaande deuren geven direct toegang tot het terras en de tuin.





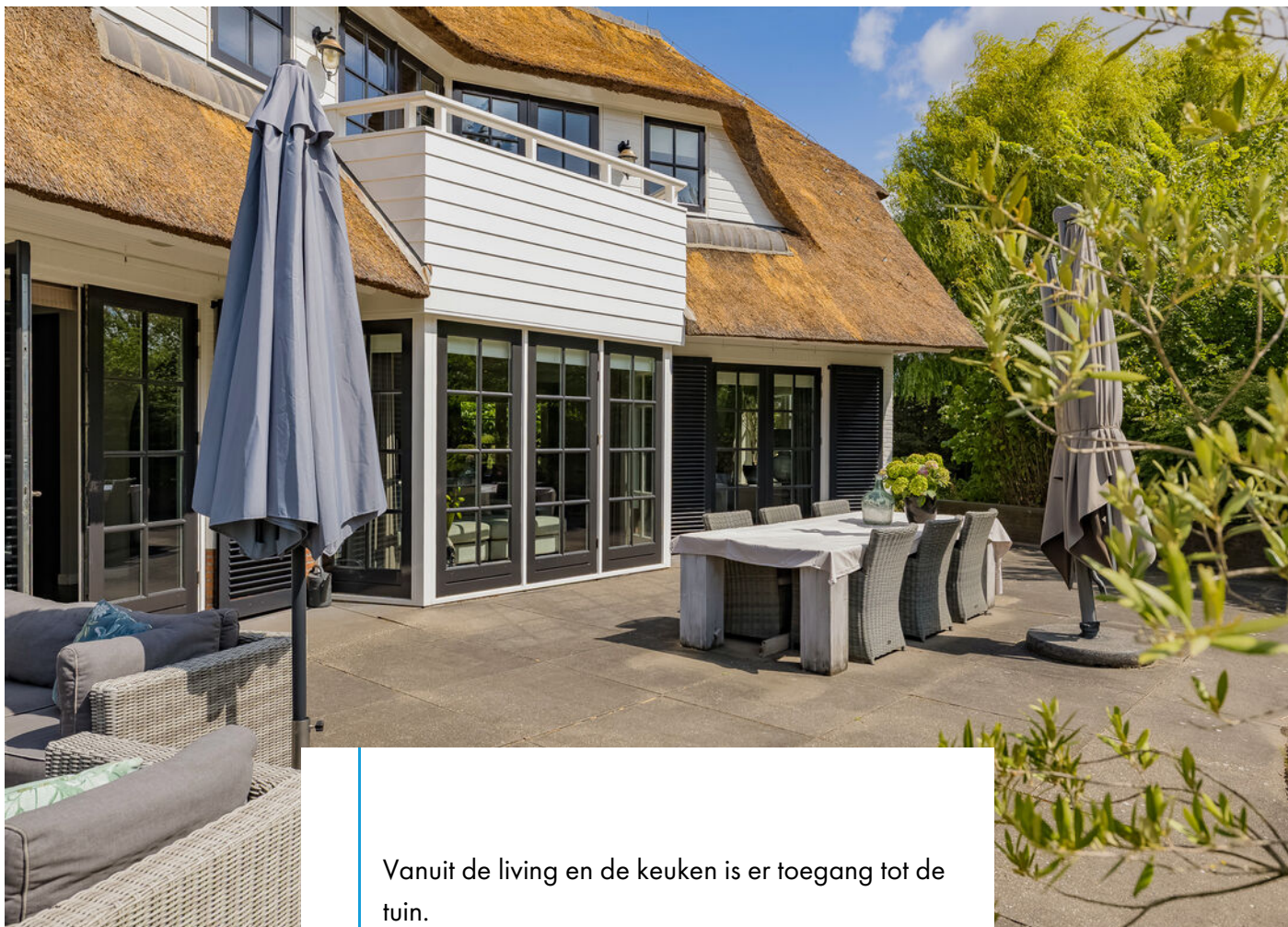
Vanuit de living leiden openslaande deuren naar de royale woonkeuken, ingericht met een kookeiland en gezellige eetbar. De donkere natuurstenen vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, een Miele inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi oven-/magnetron, stoomoven, wijnklimaatkast, koelkast en vriezer. Meerdere sets openslaande deuren zorgen voor een fraaie verbinding tussen binnen en buiten.





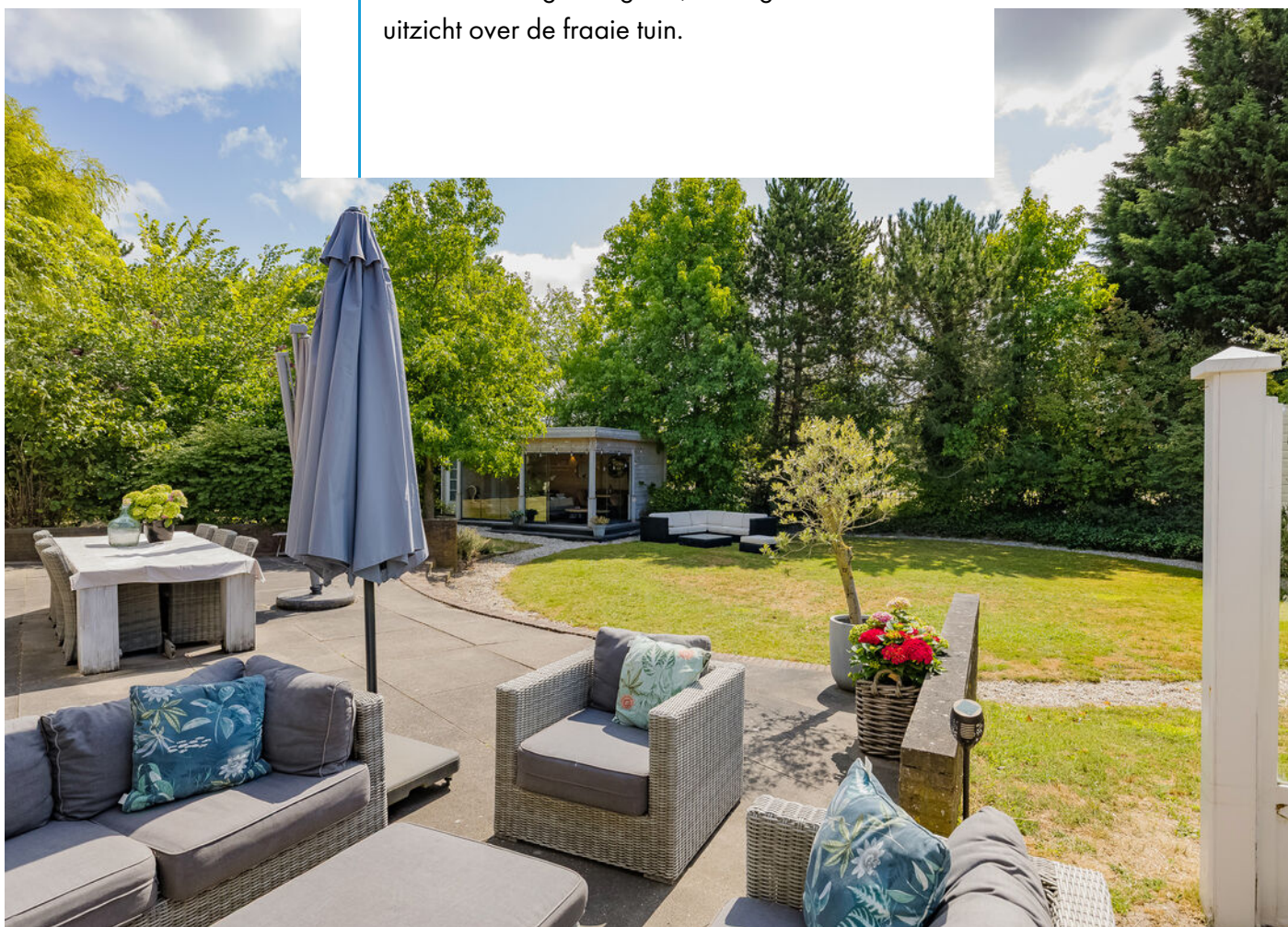
Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met kastenwand.





Vanuit de living en de keuken is er toegang tot de tuin.

Aan het huis ligt een groot, zonnig terras met uitzicht over de fraaie tuin.



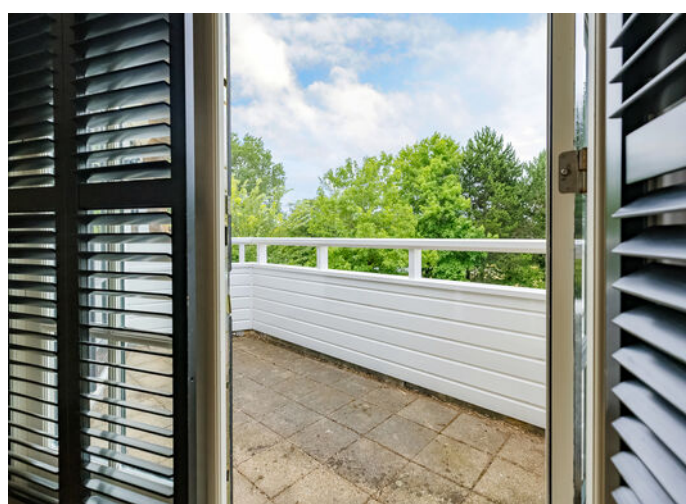


Middels de mooie bordestrap kom je op de eerste verdieping.
De ruime overloop geeft toegang tot de 5 slaapkamers. De gehele verdieping is afgewerkt met stijlvol lamelparket. De royale hoofdslaapkamer beschikt over vaste kasten en een luxe en-suite badkamer met marmeren vloer voorzien van vloerverwarming.





Deze badkamer is voorzien van een rond ligbad, een wastafelmeubel, een inloopdouche, een designradiator, een separate toiletruimte en openslaande deuren naar het balkon.





Daarnaast biedt deze verdieping nog vier volwaardige slaapkamers met dakkapel, een tweede complete badkamer met vloerverwarming, ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet en een separate wasruimte.

Via de overloop is tevens de praktische vliering met stahoogte bereikbaar, waar zich de cv-ketel en boiler bevinden.













Kelder.

Naast veel bergruimte en een aparte toiletruimte bevindt zich hier een sfeervolle bar of 'man cave', compleet met pantry, tapinstallatie en koelkast. Tevens is er een royale multifunctionele ruimte die momenteel gebruikt wordt als fitnessruimte maar deze biedt tal van andere gebruiksmogelijkheden.







De ruime dubbele garage is voorzien van twee elektrisch bedienbare segmentdeuren, elektra en een uitstortgootsteen. De garage is zowel vanuit de tuin, de hal en de bijkeuken bereikbaar. Op eigen terrein is er veel parkeergelegenheid.

Duurzaamheid en comfort

- Vloerverwarming
- WTW installatie 3x
- Volledig geïsoleerd
- Dubbel glas
- Quooker
- Alarminstallatie
- Op afstand bedienbaar elektrisch sierhek
- Elektrisch bedienbare garagedeuren
- Energielabel C



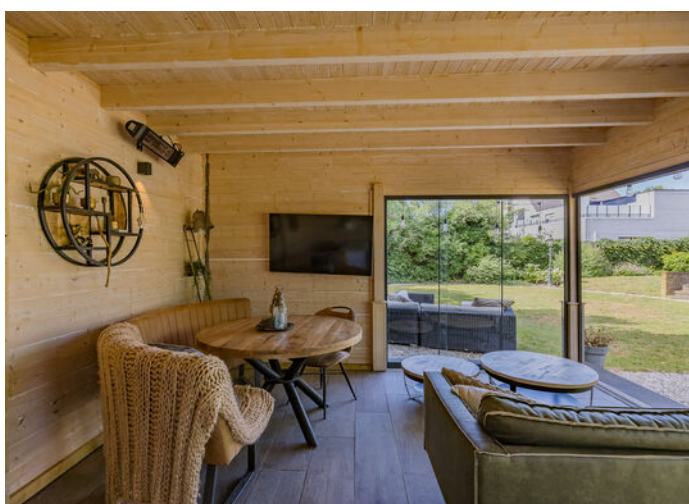
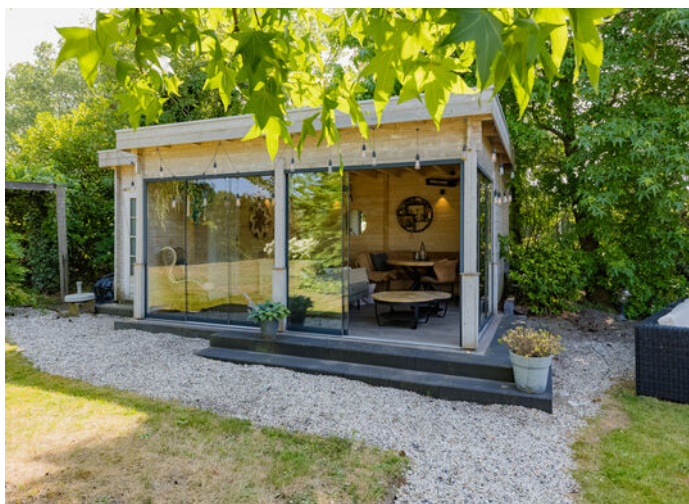


Buitenleven.

Rondom de woning ligt een grote, fraai aangelegde tuin met een royaal terras, kleurrijke bloemperken, volwassen bomen en diverse plekken om zowel van de zon als van de schaduw te genieten. De sfeervolle veranda vormt een verlengstuk van het buitenleven en is voorzien van een glazen schuifwand, een tv-aansluiting en praktische bergruimte.











De ligging is aan de rand van Rijnsoever in een groene, rustige en kindvriendelijke woonomgeving nabij het strand. Basis- en middelbare scholen, kinderopvang, winkels (een grote AH) en openbaar vervoer liggen op loopafstand. Tevens liggen sportpark De Krom (met o.a. tennis, tafeltennis, voetbal, hockey en atletiek) en diverse sportcentra op loopafstand. Boven dien heeft Katwijk een groot zwembadcomplex met meerdere zwembaden. Uitvalswegen richting Leiden, Den Haag en Amsterdam zijn in de directe omgeving. (N206 en A44).

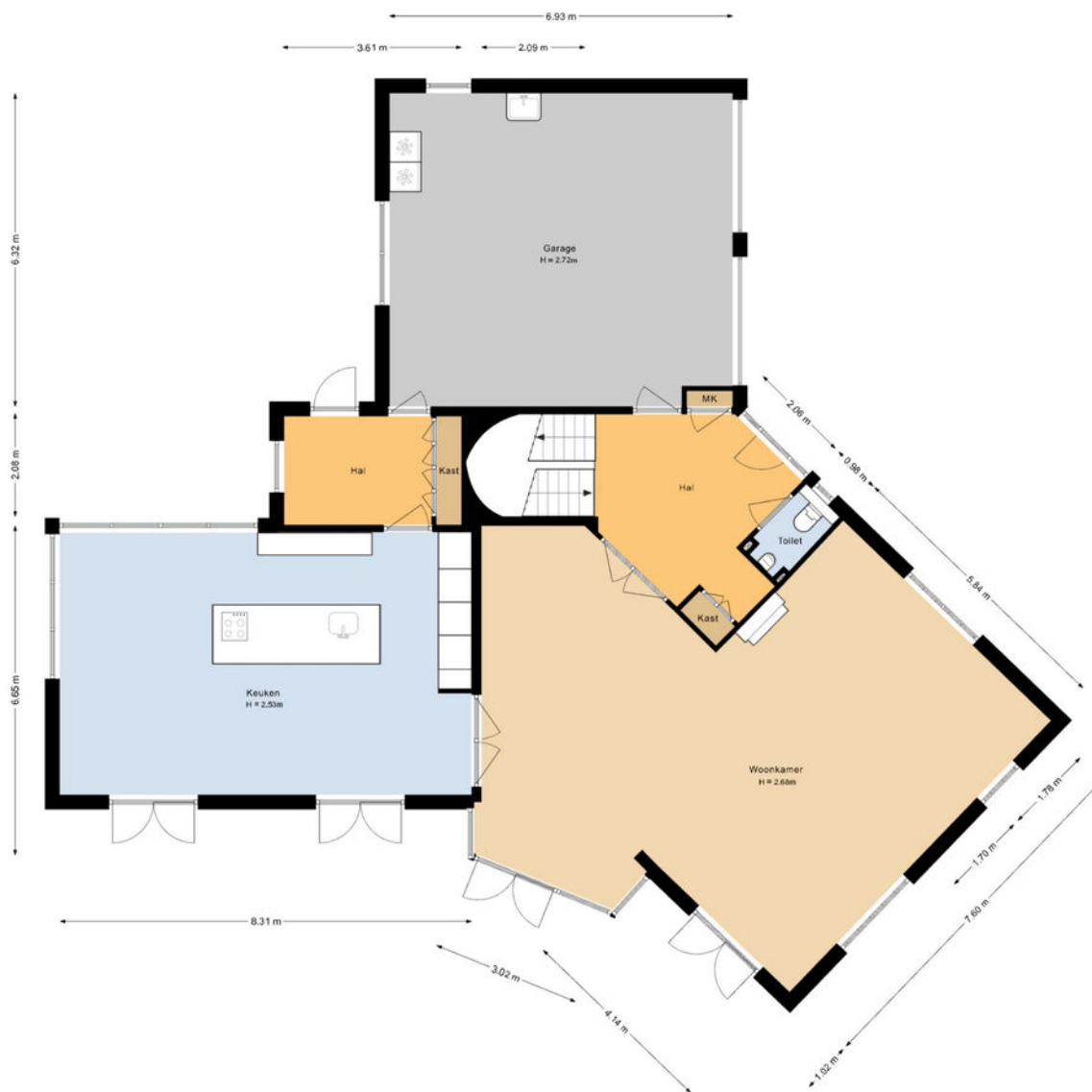
Een bijzonder complete villa waar ruimte en wooncomfort samenkomen in een stijlvolle en tijdloze woonomgeving.

Souterrain



Souterrain
Zeester 97
Katwijk

Begane grond



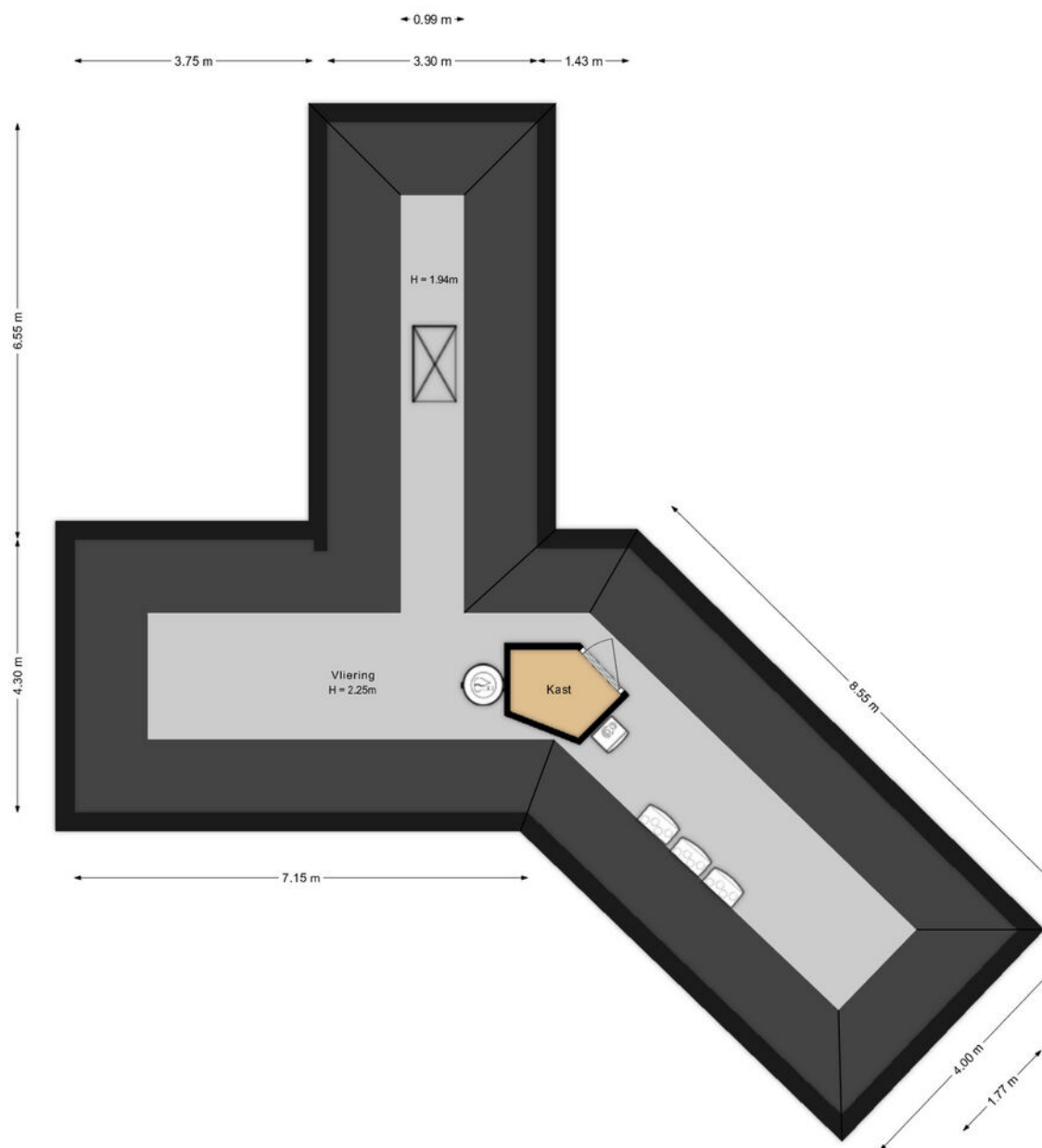
Begane grond
Zeester 97
Katwijk

1e verdieping



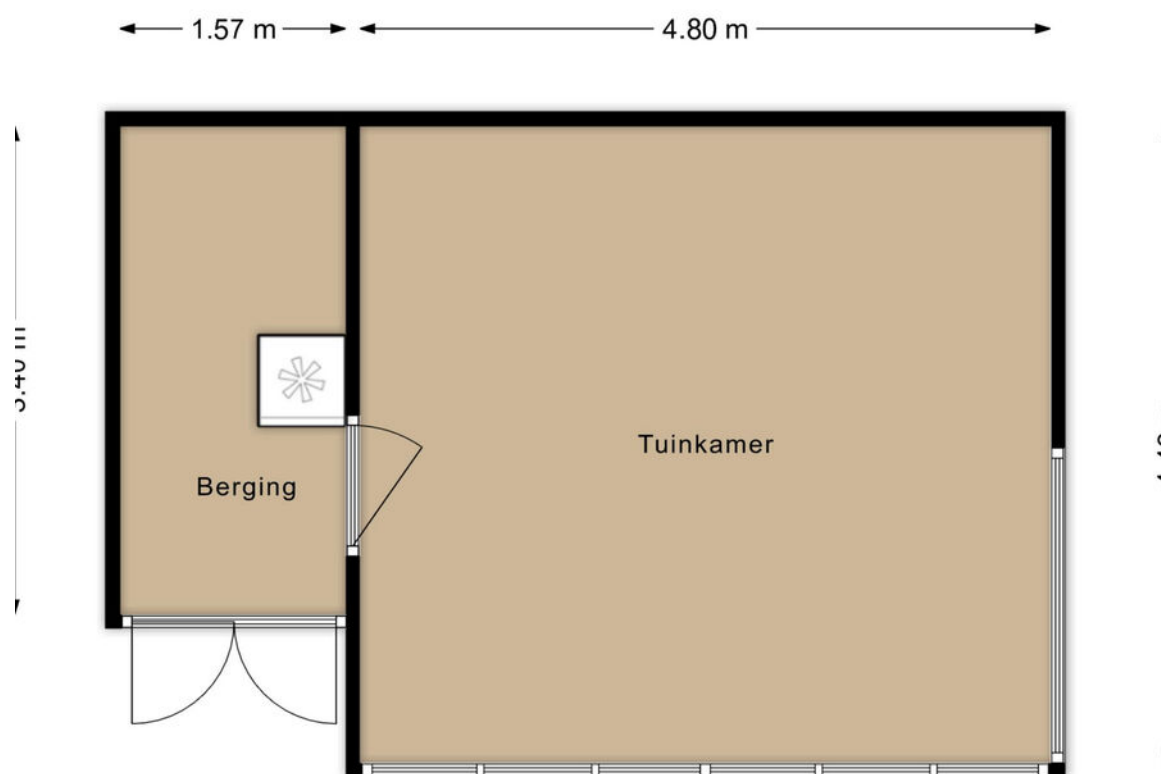
Eerste verdieping
Zeester 97
Katwijk

Vliering



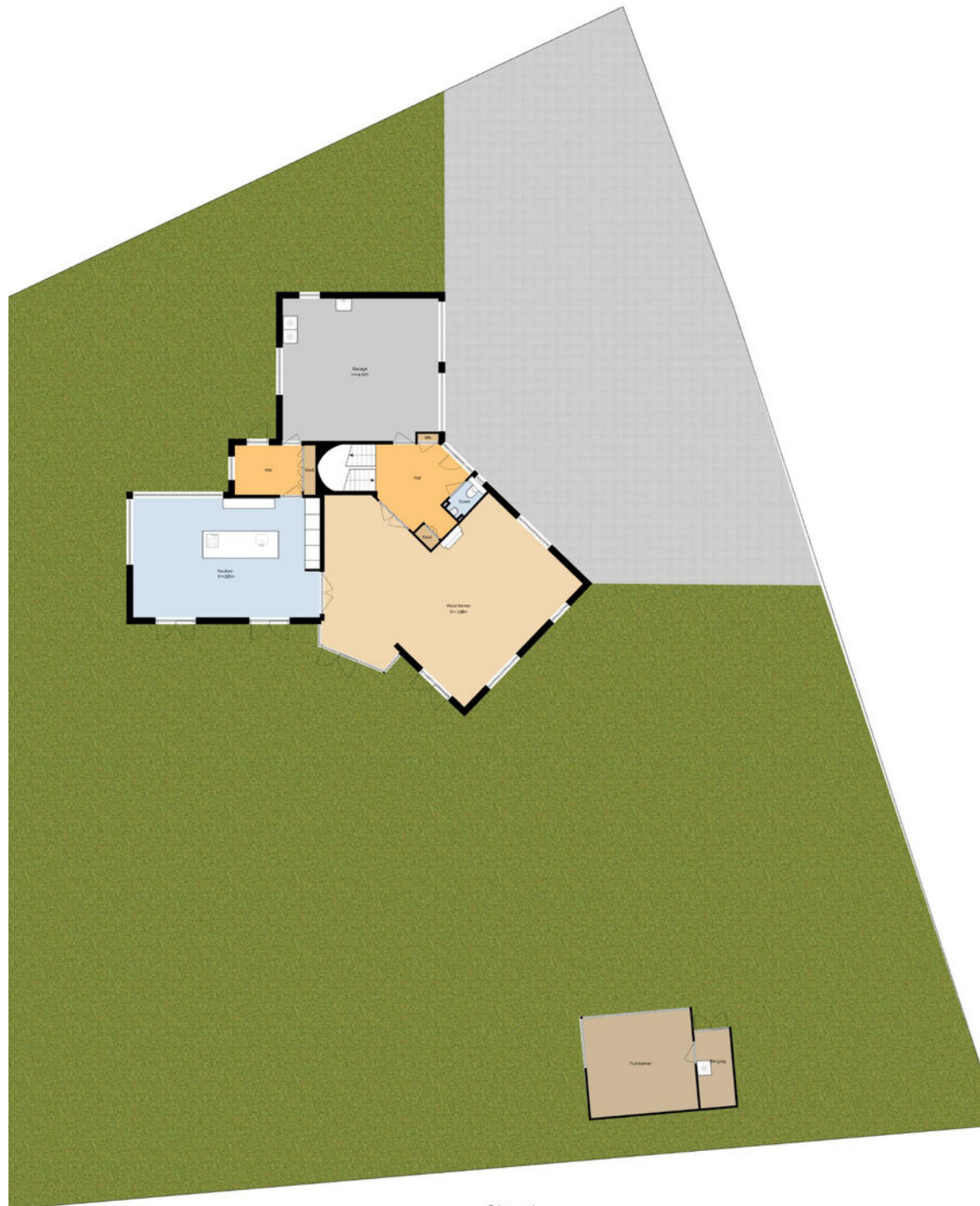
Tweede verdieping
Zeester 97
Katwijk

Veranda



Tuinhuis
Zeester 97
Katwijk

Situatie



Situatie
Zeester 97
Katwijk

Meetrapport



Zeester 97 ***2221 KX, Katwijk***

Opdrachtgever:	Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars
Datum opname:	09-07-2026
Datum meetrapport:	07-08-2026
Type woning:	Vrijstaand

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	401.4
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	75.3
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	5.2
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	26.9
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	476.7
Bruto Inhoud in m3:	circa	1727

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door TibiMedia. Hierbij verklaren wij het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 07-08-2026

TibiMedia

Kadastrale kaart



1215	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Katwijk
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3063
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

Voor een eenduidig uittreksel: perceelnummer 3063

kadaster

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Inductie kookplaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Alarminstallatie moet aangesloten worden	X		
WTW installatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		

Lijst van roerende zaken

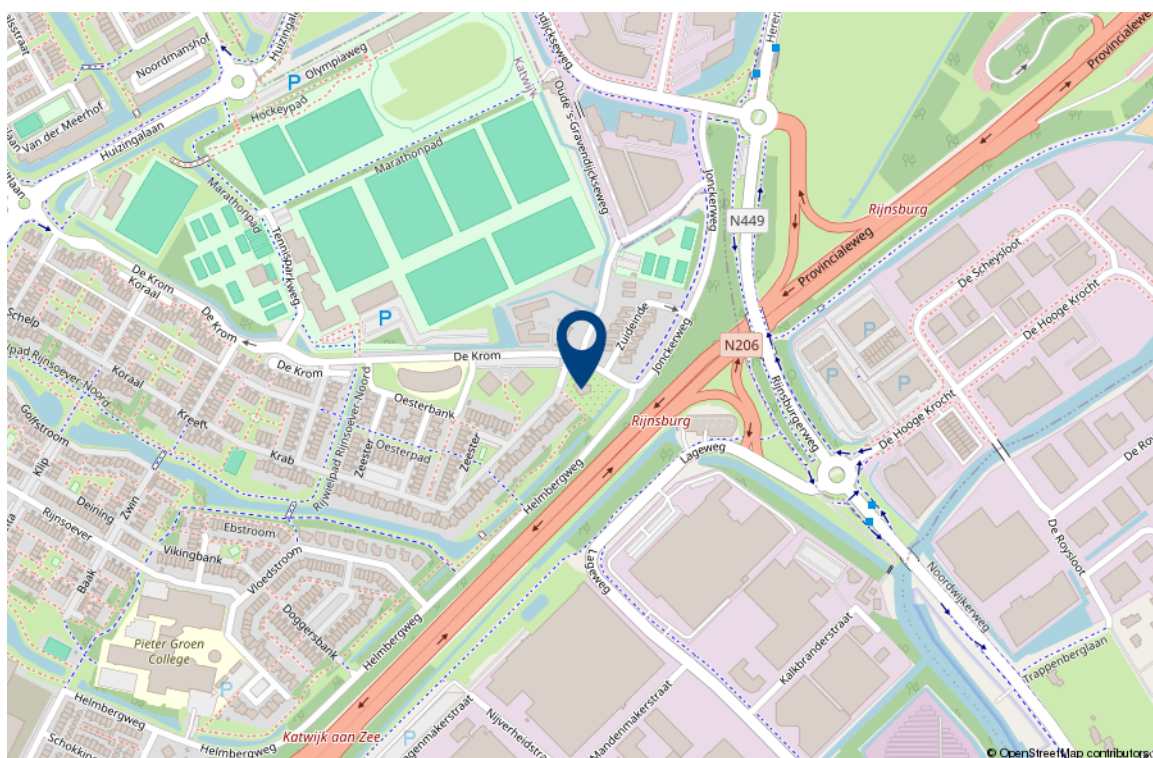
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Parasol			X

Wonen in Katwijk

Wonen aan de kust heeft altijd al een bijzondere aantrekkingskracht gehad. Zeker in Katwijk, een plaats die nog altijd z'n eigen karakter heeft weten te behouden. In de zomer een badplaats met een gezellige drukte. In de winter een dorp waar de mensen elkaar nog kennen.

Want dat is misschien wel wat 'Kattuk' het meest kenmerkt: de sfeer en de cultuur die zo nauw verbonden zijn aan het dorp. De gedeelde historie van het vroegere vissersbestaan.

De zilte zeelucht die bij westenwind zo Katwijks aandoet. Het maakt Katwijk aan Zee tot een unieke plaats. Een plaats die heel geliefd is om te wonen. Niet alleen bij de 'autochtone' Katwijkers, maar ook bij veel anderen!



Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 25 jaar zal er in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast zal er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebepaling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de **aankoop**.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink
MSc, K RMT**
NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Bart van der Aart
Vastgoedadviseur



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst