



Aert van Neslaan 94, Oegstgeest **Vraagprijs € 800.000 k.k.**

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 200 m²
Inhoud : 660 m³
Aantal kamers : 6

Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen **T** : 071-8200011
Haarlemmerstraat 268 **E** : mail@hypodamusleiden.nl
2312 GL Leiden **I** : www.hypodamusleiden.nl

Omschrijving

Bijzonder ruim hoekherenhuis op loopafstand van Winkelcentrum de Lange Voort. Aan de voorzijde van de woning is het moeilijk voor te stellen wat deze woning achter de gevel allemaal heeft te bieden. Een kleine opsomming van de kenmerken van dit energiezuinige huis: 200 vierkante meter woonoppervlak, twee grote woonkamers, vier slaapkamers, veel inpanidige bergruimte, parkeren op eigen terrein en een diepe achtertuin op het zuiden. Op twee kleine kozijnen na zijn alle kozijnen vervangen voor kunststofkozijnen met HR++ glas, is er muurisolatie, kruipruimte isolatie en 12 zonnepanelen uit 2019. De tuin achter deze woning voelt heel ruimtelijk aan en biedt erg veel privacy door het omliggende groen. Naast het Winkelcentrum zijn ook scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer op korte afstand te vinden. Het centrum van Leiden is met een goede 10 a 15 minuten fietsen te bereiken.

Verkopers aan het woord:

Wij vertrekken na 18 jaar met gemengd gevoel uit deze heerlijke gezinswoning. Heel veel leefruimte, en genoeg slaapgelegenheden voor de 4 kinderen uit ons samengesteld gezin, Tuin op het zuiden, een fijne lichte woning, waar je veel plekjes hebt om te leven en te werken. Het zijn de 3 trappen die ons als ouder wordende bewoners opbreken, dus we gaan toch voor gelijkvloers.

Mogelijk vergaat het u net zoals ons destijds: Bij binnenkomst de fijne ervaring van de rust en ruimte aan de achterkant van de woning, het blij worden van het licht en het uitzicht op veel groen: eenmaal binnen, ben je verkocht. Zo verging het ons destijds tenminste.

In de loop der tijd hebben we de woning gemoderniseerd, geïsoleerd en vooral onderhoudsarm gemaakt. Overall zitten goed sluitende kunststof kozijnen, dus (laten) schilderen is verleden tijd! Behalve de kosten van de schilder, heeft dit ook een halvering betekend van onze stookkosten, iets waar we afgelopen winter al helemaal blij mee waren.

Winkels zijn zo dichtbij dat we vaak het karretje meenamen tot de voordeur, en zowel basis- als middelbare scholen zijn talrijk en op korte afstand van deze woning. Kortom: het ideale huis als je opgroeiende kinderen hebt: het wordt zeker weten genieten in dit heerlijk leefhuis.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree woning. Hal met meterkast, toilet met hangend closet met bidetfunctie en een wasbakje. Verder is er aan de linkerzijde toegang tot de berging met daar de wasmachine en wasdrogeraansluiting. Centraal in de woning ligt de U-vormige keuken met natuursteen aanrechtblad. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, combi-oven een koel-vriescombinatie. Aan de keuken is een bar om gezellig aan te kunnen zitten als er gekookt wordt. Aan de rechterzijde naast de keuken is een grote kastenwand met schuifdeuren. Aan de tuinzijde is in het verleden een grote serre aangebouwd. Die er nu voor zorgt dat de woonkamer heerlijk licht is. Een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar de schuifdeuren open te kunnen zetten naar de tuin. Aan de linkerzijde tegen de andere berging aan ligt een tweede inpanidige berging. Rechts naast de serre is een kleine hal met keukenblok met

spoelbak. Via een deur is de tuin te bereiken. Deze hal is erg handig wanneer de woning vanuit de tuinzijde betrokken wordt en niet de schuifpui gebruikt kan worden vanwege bijvoorbeeld de kou. Op de vloer van de begane grond ligt een travatin tegelvloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping is de tweede woonkamer. Deze is over de gehele verdieping. Aan de achterzijde zijn er openslaande deuren richting de tuin. Centraal in de woning de gashaard. Aan de voorzijde van de woning is er nog een dakterras. Op deze verdieping ligt een licht houtkleurig laminaat. Mocht het gewenst zijn, dan zijn er op deze verdieping eenvoudig meerdere slaapkamers te maken.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde van de woning zijn twee slaapkamers van respectievelijk 11.5 en 6.5 vierkante meter. Aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer van 14.3 vierkanten meter. Boven deze slaapkamer is er nog een slaapvide. De badkamer ligt in het midden en heeft een ligbad, douche, toilet en een wastafel. In de zijgevel is er nog een raam voor daglicht.

Derde verdieping:

Kleine overloop met toegang tot de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer heeft aan de voorzijde een grote dakkapel. Naast deze slaapkamer is nog een vaste kast met daarin de cv-ketel en de mechanische ventilatie.

Tuin:

Aan de voorzijde van de woning ligt de voortuin. Deze is grotendeels bestraat en biedt parkeerplaats aan twee auto's. Via de zijkant van de woning is ook de achtertuin te bereiken. De achtertuin met ligging zuid is fraai aangelegd en voorzien van diverse terrassen en groen. Achterin de tuin staat een grote houten berging die binnenin in twee delen is verdeeld. De voorzijde is momenteel in gebruik als sportruimte. Het tweede deel is in gebruik als (fietsen)berging. Achter de berging is nog een stuk tuin. Waar een kleine kas staat. Achterin de tuin is nog een deur naar een achterom.

Overige informatie

- Gebruiksoppervlakte wonen: 199.5 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 8 m²
- Externe bergruimte: 18 m²
- Inhoud: 660 m³
- Perceelsgrootte: 263 + 22 m²
- Bouwjaar: 1970
- Energielabel: A
- Volledig geïsoleerd en dubbele-/ HR++ beglazing, kruimruimte isolatie, muurisolatie
- Warm water en verwarming middels HR-combiketel uit 2014
- Op maat gemaakte horren voor alle ramen in de slaapkamers
- Aanleg glasvezel volgt binnenkort
- Elektra: voldoende groepen met aardlekschakelaars
- 4 slaapkamers

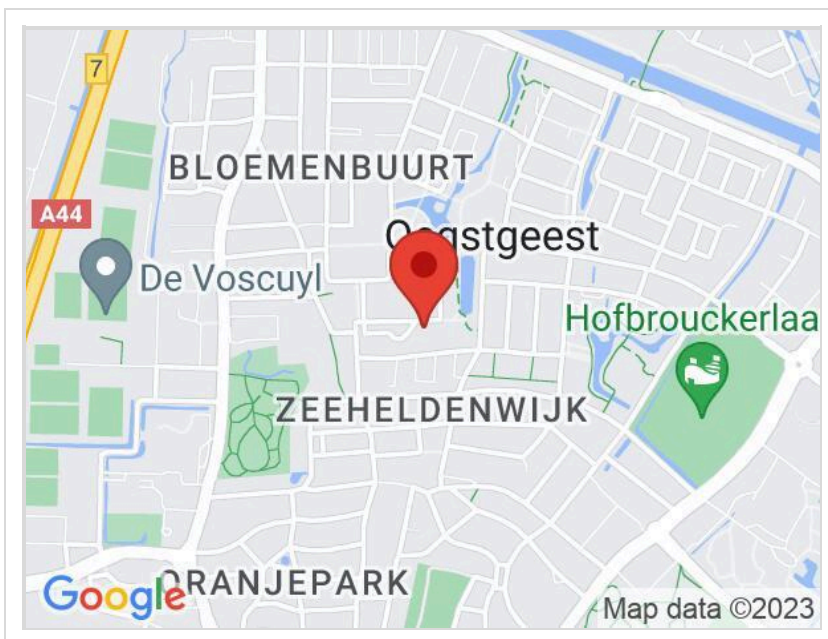
- Groene en fraai aangelegde tuin op het zuiden
- Alle voorzieningen in de directe omgeving
- Gunstige ligging t.o.v. Leiden

Kenmerken

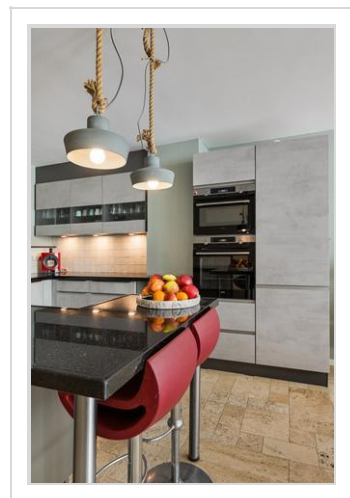
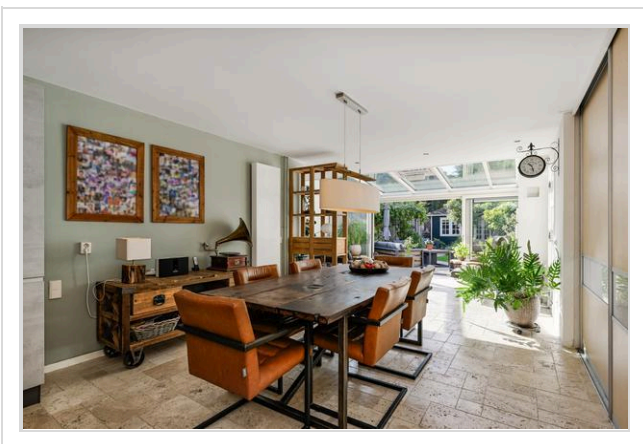
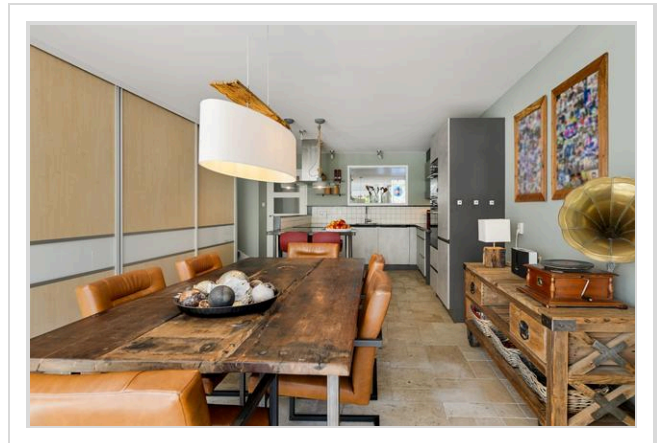
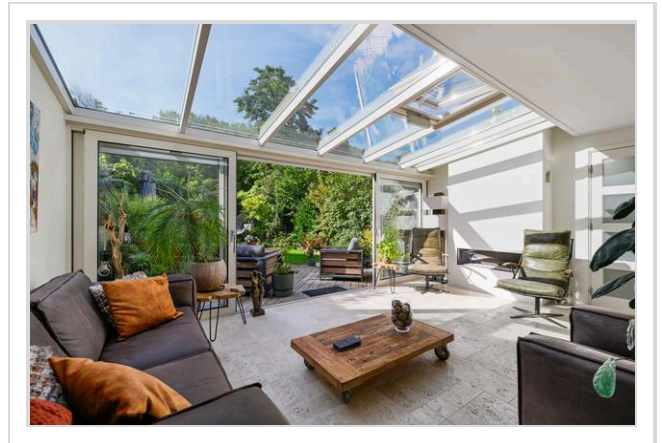
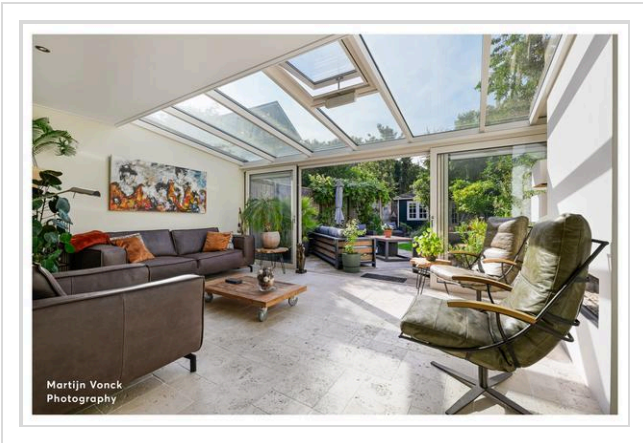
Vraagprijs	: € 800.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 660 m ³
Perceel oppervlakte	: 285 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 200 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin 144 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

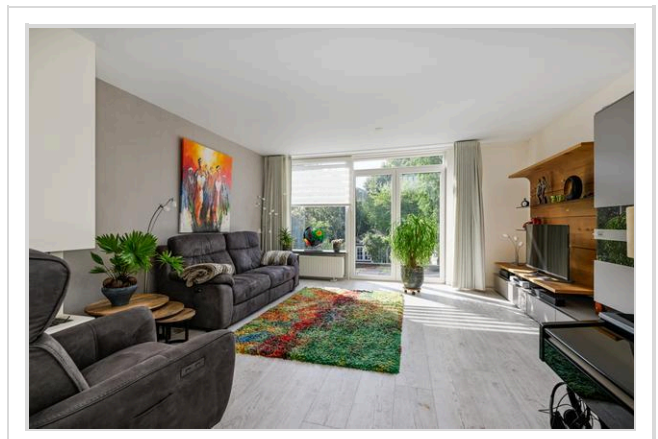
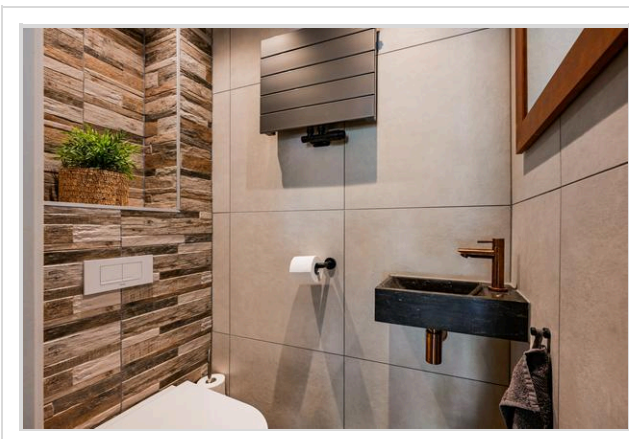
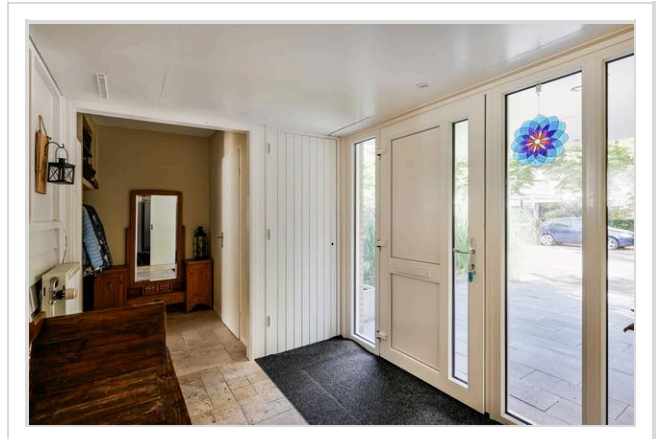
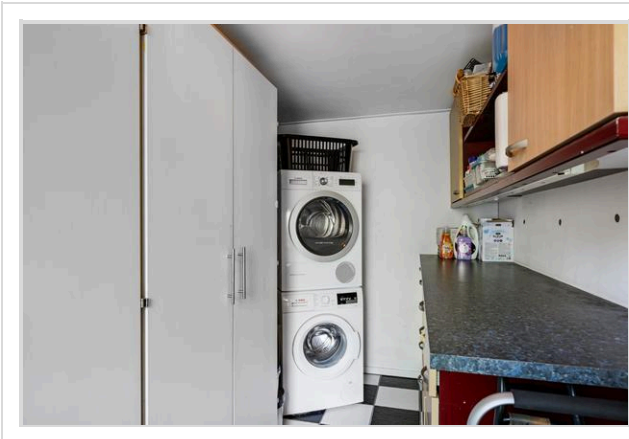
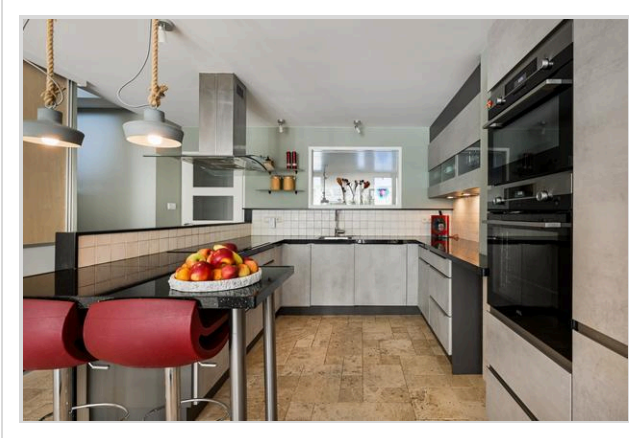
Aert van Neslaan 94
2341 HX OEGSTGEEST



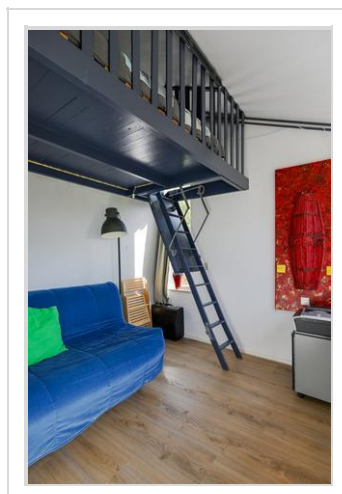
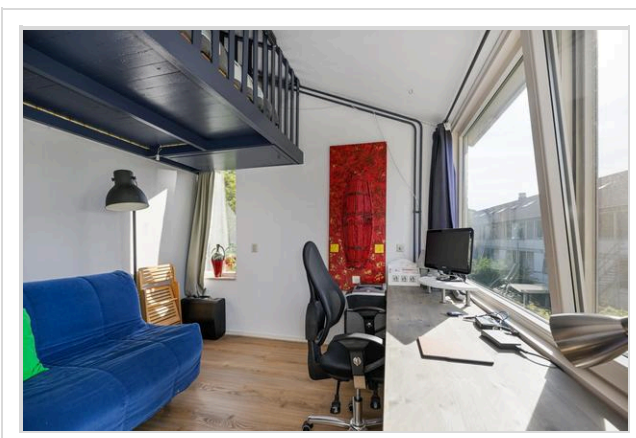
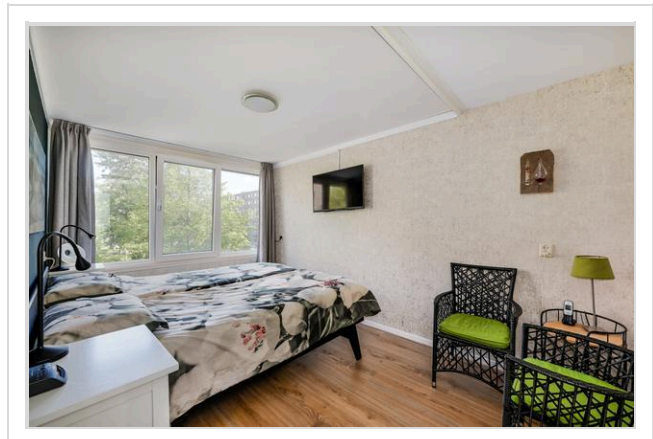
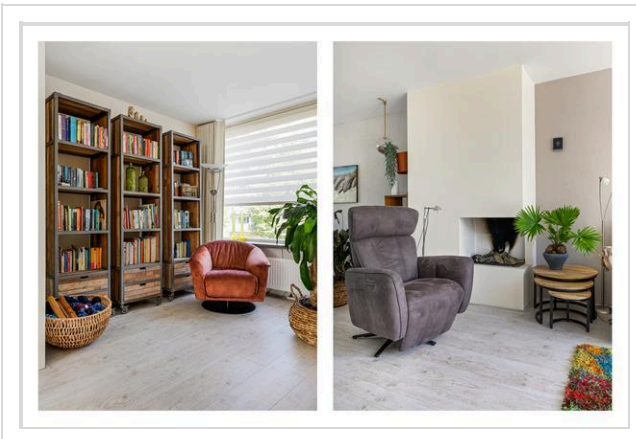
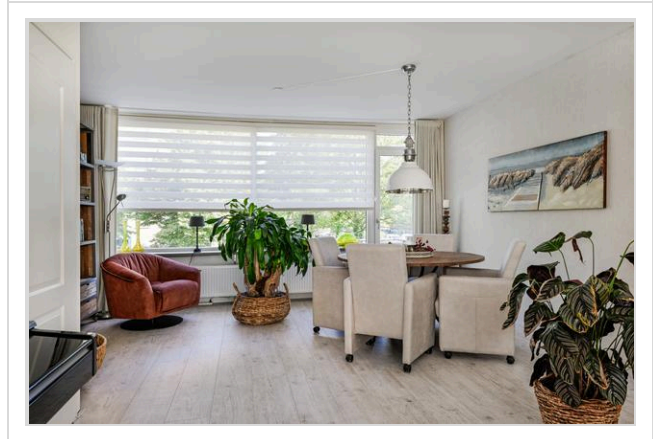
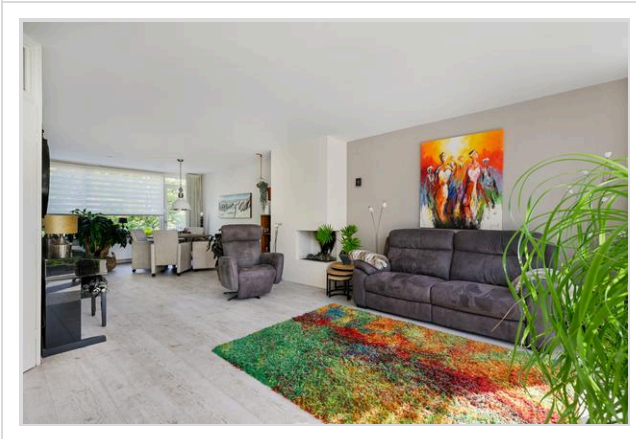
Foto's



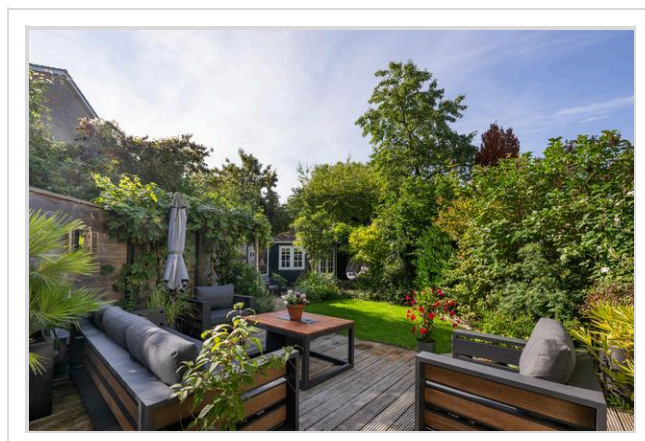
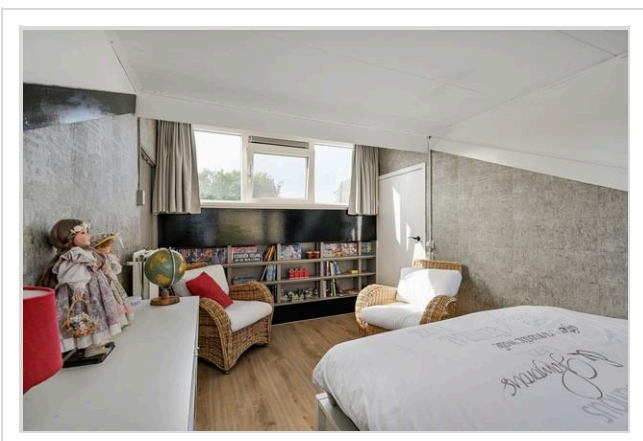
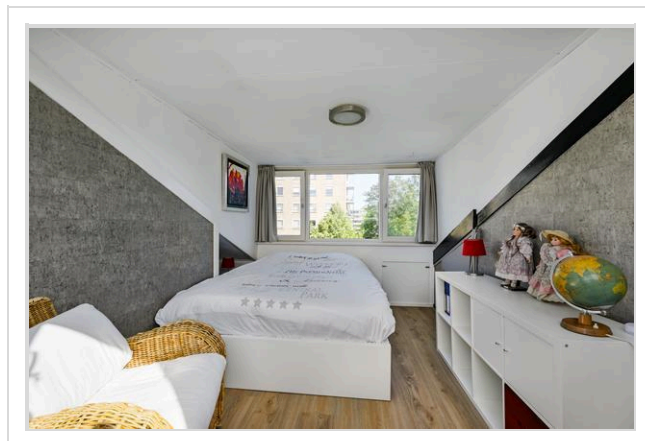
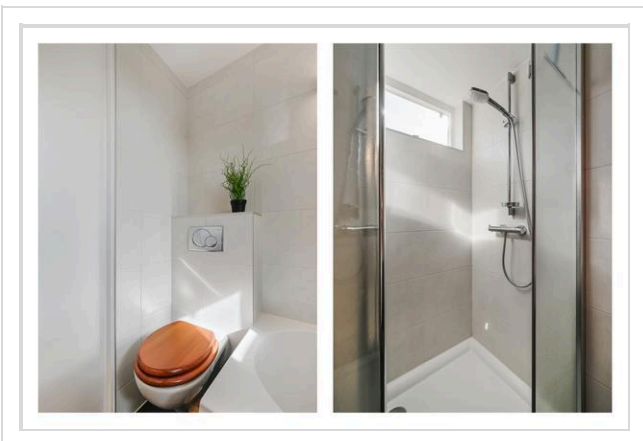
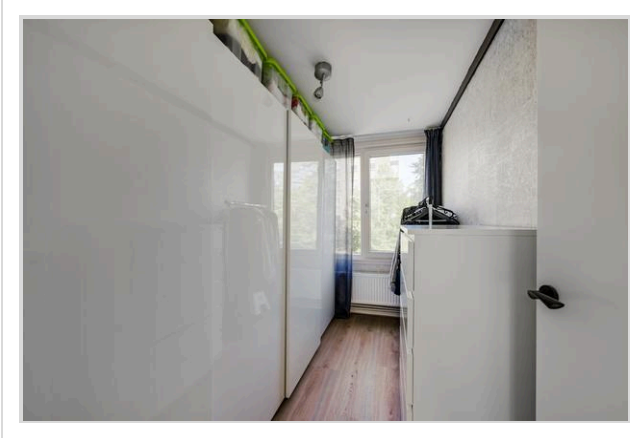
Foto's



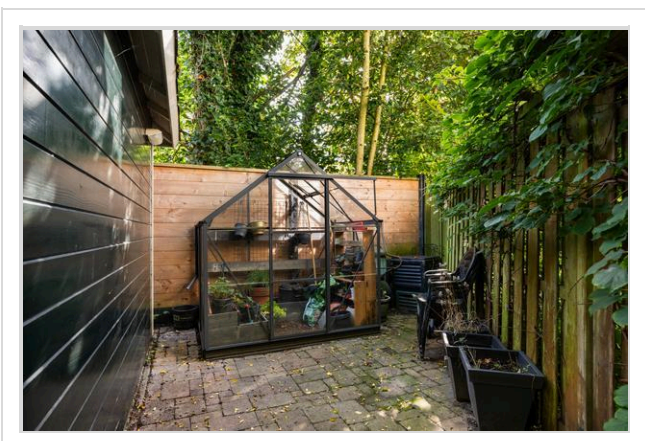
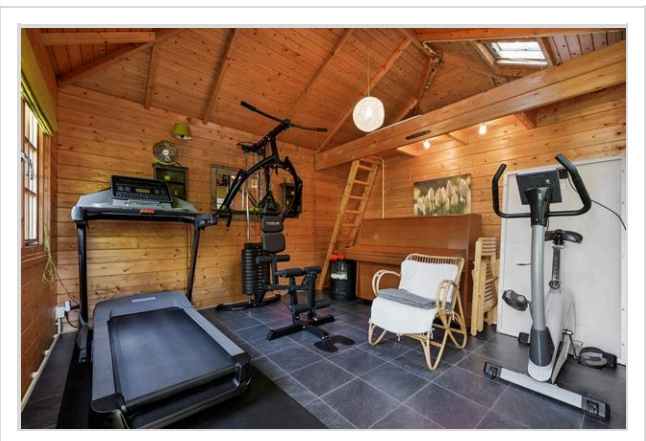
Foto's



Foto's



Foto's

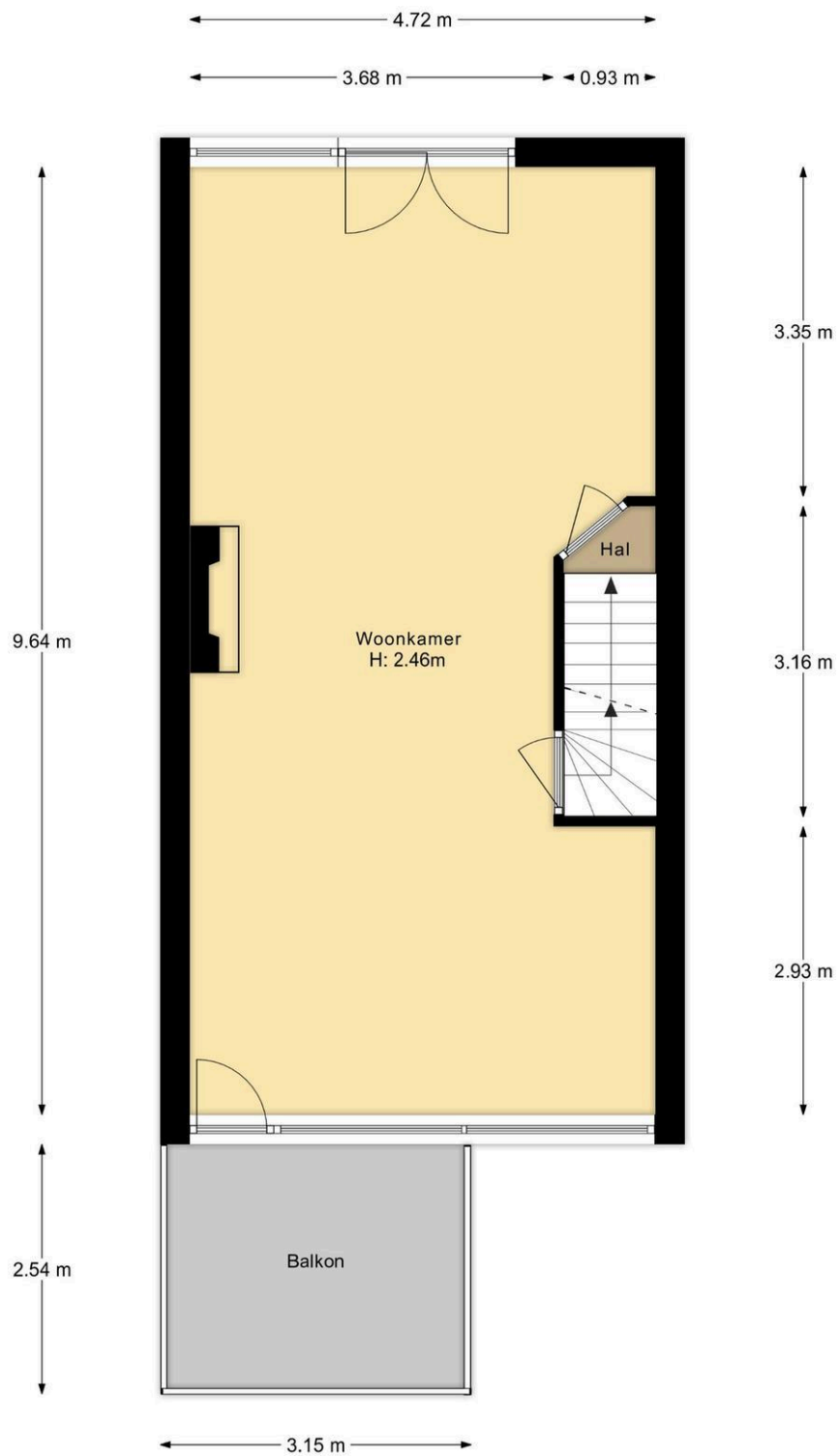


Foto's

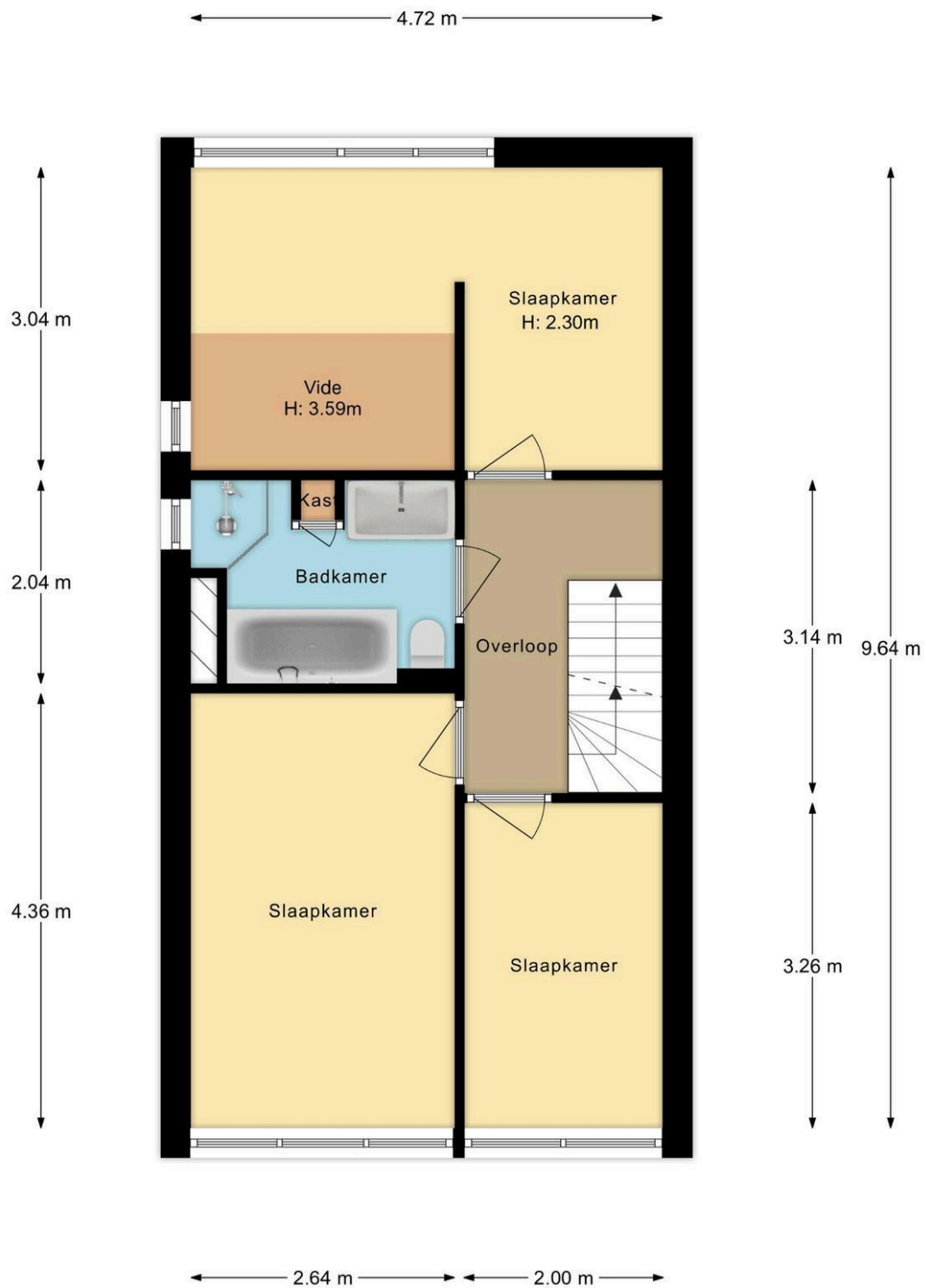




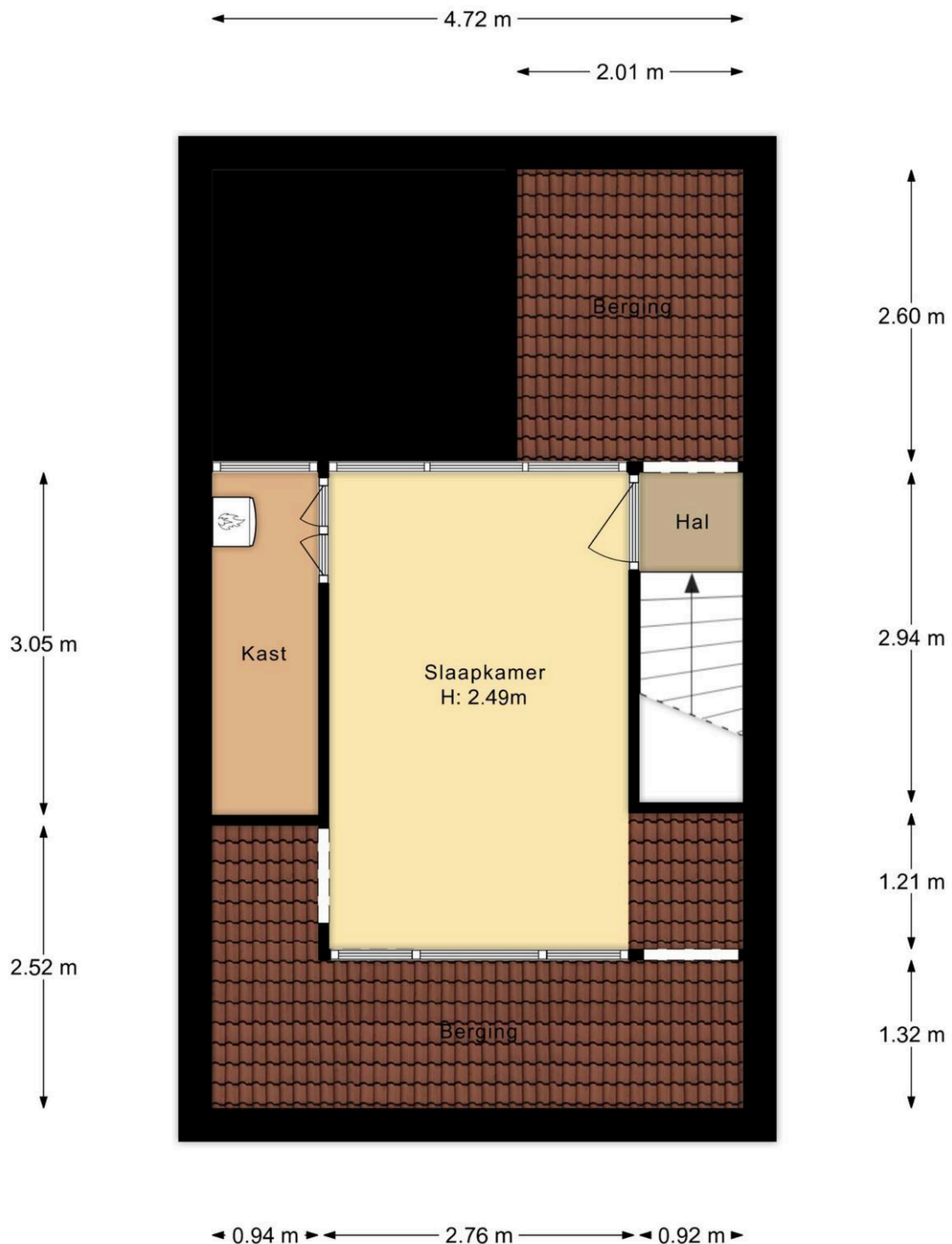
Aert van Neslaan 94 Oegstgeest
Begane grond



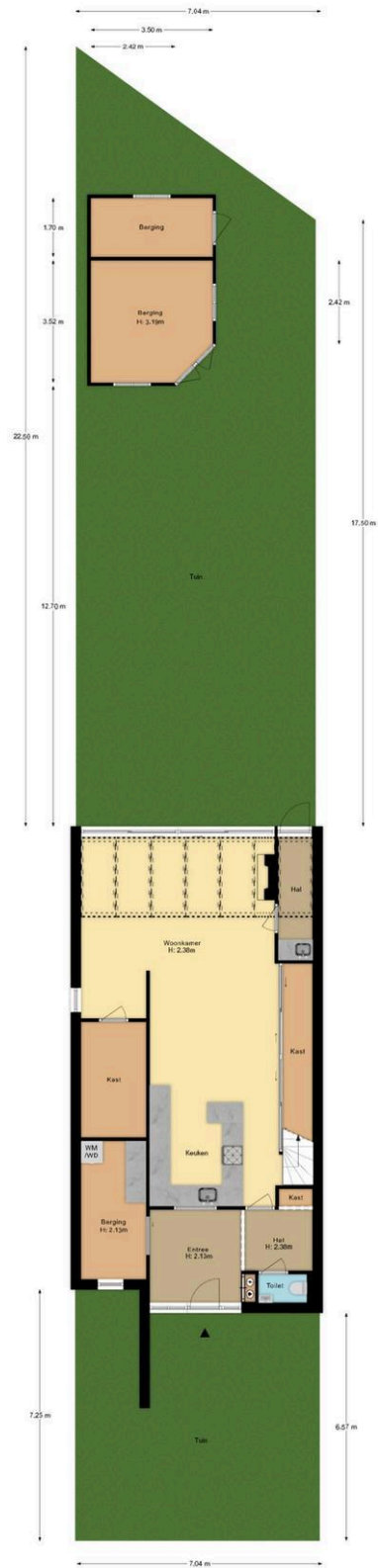
Aert van Neslaan 94 Oegstgeest
1e Verdieping



Aert van Neslaan 94 Oegstgeest
2e Verdieping



Aert van Neslaan 94 Oegstgeest
3e Verdieping



Aart van Neslaan 94 Oegstgeest
Situatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aert van Nes



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oegstgeest	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6357	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

Wat je ook moet weten

Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet

deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om

00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter

grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Over Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar www.hypodomusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : mail@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Rick Rijnbeek en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.