



Hugo de Vrieslaan 23, Oegstgeest

Vraagprijs € 785.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 171 m²
Inhoud : 673 m³
Aantal kamers : 6

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



Omschrijving

For English see below

Unieke poortwoning met bijzonder veel leefruimte gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Poelgeest! De woning is volledig geïsoleerd en op het dak liggen zonnepanelen (Energie label A).

De woning is goed afgewerkt en heeft onder meer een heerlijke woonkeuken, een ruime en lichte woonkamer, 5 slaapkamers en een zonnige achtertuin met achterom. Dit fijne huis biedt alle ruimte en gemakken voor het hele gezin!

De woning ligt in de kindvriendelijke en jonge woonwijk Poelgeest. In de straat kun je vrij parkeren. De jachthaven heeft een open verbinding naar de Kagerplassen en het centrum van Leiden ligt op enkele fietsminuten afstand. De duurzame wijk Poelgeest kenmerkt zich als rustige buurt met diverse voorzieningen (opvang, scholen, ed) en uitvalswegen (A4/A44) in de directe omgeving. Met fraaie natuurgebieden, water, strand en het centrum van Leiden in de nabijheid is het een uiterst aantrekkelijke locatie.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

De entree van de woning, ontvangsthal, toiletruimte met hangend closet en fonteintje, meterkast, trapopgang en een praktische trapkast. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkeuken met bijpassende eettafel en voorzien van moderne apparatuur; inductiekookplaat, combi-oven, stoomoven, Quooker Cube, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.

De iets lager gelegen woonkamer is een lichte en ruimtelijke kamer voorzien van een fraaie natuurstenen vloer en grote raampartijen met zicht op de tuin. De tuin is ook bereikbaar per achterom en achterin de tuin staat er over de volledige breedte een berging. De woonkamer en de woonkeuken zijn beide voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers, een aparte toiletruimte met hangend closet en fonteintje, en de wasruimte. Ook zijn er twee badkamers op deze verdieping. De ruime "algemene" badkamer is voorzien van een dubbele wastafel en een douche. De ouderslaapkamer heeft toegang tot een eigen badkamer, welke is voorzien van vloerverwarming, inloopdouche, wastafelmeubel, spiegelkast, hangend toilet en een handdoekradiator.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping zijn er nog twee ruime slaapkamers.

Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 171,2 m²
- Externe bergruimte: 12,2 m²
- Inhoud: 672,6 m³
- Bouwjaar: 2005
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Isolatie: vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en volledig voorzien van dubbel glas
- Er liggen 4 zonnepanelen op de woning
- Energielabel A

English translation

Unique gatehouse with a lot of living space located in the child-friendly residential area of Poelgeest! The house is fully insulated and has solar panels installed on the roof (Energy label A).

The finishes of the house are great and the house includes a lovely 'living-kitchen', a spacious and bright living room, 5 bedrooms and a sunny backyard with rear entrance. This lovely house offers all the space and comfort for the whole family!

The house is located in the child-friendly and young residential area of Poelgeest. There are no parking costs in the street. The marina has an open connection to the Kagerplassen and you can reach the center of Leiden within a few minutes by bike. The sustainable Poelgeest district is characterized as a quiet neighbourhood with various facilities (daycares, schools, etc.) and arterial roads (A4/A44) nearby. With beautiful nature, water, beach and the center of Leiden nearby, this is an extremely attractive location.

The layout is as follows:

Ground floor:

The entrance of the house, hallway, toilet with hanging toilet and sink, meter cupboard, stairs and a practical stair cupboard. From the hallway there is access to the 'living-kitchen' with matching dining table and modern appliances; induction hob, extractorhood, combination oven, steam oven, Quooker Cube, dishwasher and a fridge/freezer combination.

The slightly lower living room is a light and spacious room with a beautiful natural stone floor and large windows overlooking the garden. The garden is also accessible from the back and at the back of the garden there is a storage room spanning the entire width.

First floor:

On the first floor there are three bedrooms, a separate toilet with hanging toilet and sink, and the laundry room. There are also two bathrooms on this floor. The spacious 'general' bathroom has a double sink and a shower. The master bedroom has access to its own bathroom, which has underfloor heating, walk-in shower, washbasin, mirror cabinet, hanging toilet and a towel radiator.

Second floor:

On this floor there are two more spacious bedrooms.

Other details:

- Usable living area: 171,2 m²
- External storage space: 12,2 m²
- Contents: 672,6 m³
- Year of construction: 2005
- Heating and hot water through district heating
- Insulation: floor insulation, facade insulation, roof insulation and fully double glazing
- The house has 4 solar panels installed on the roof
- EPC A (Energy label A)

Kenmerken

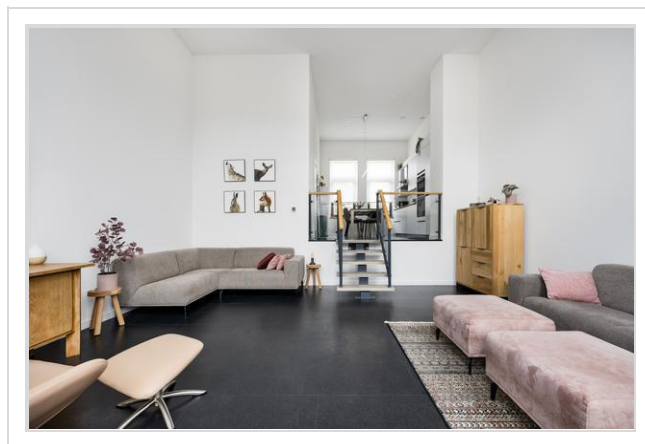
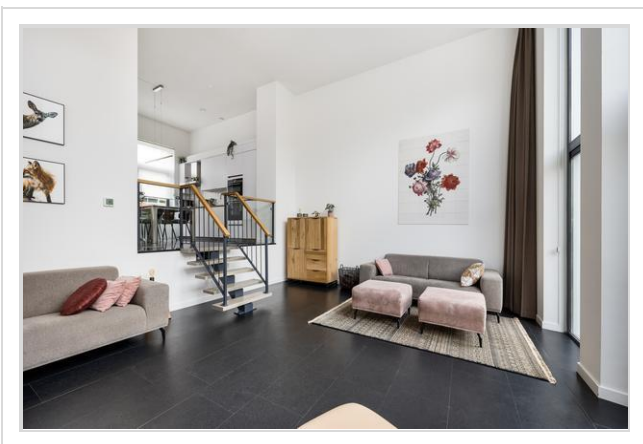
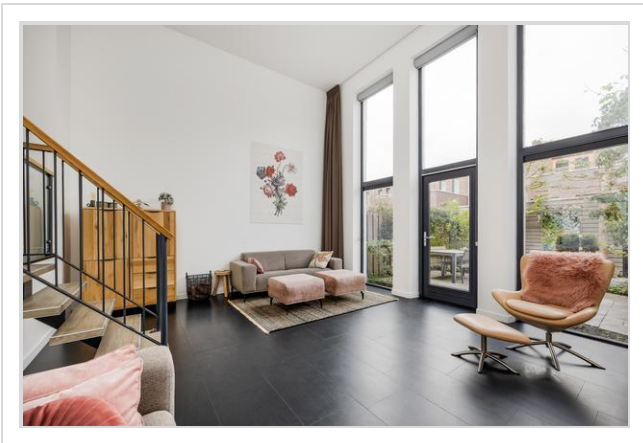
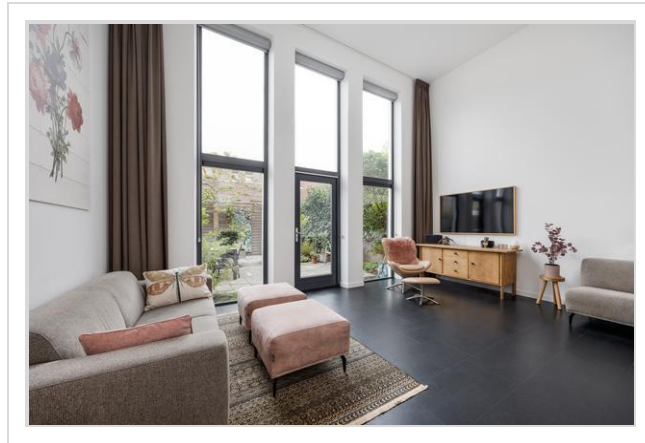
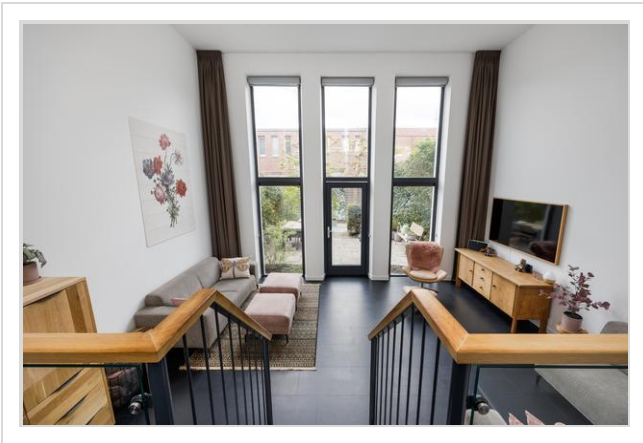
Vraagprijs	: € 785.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 673 m ³
Perceel oppervlakte	: 177 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 171 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Voor- en achtertuin
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

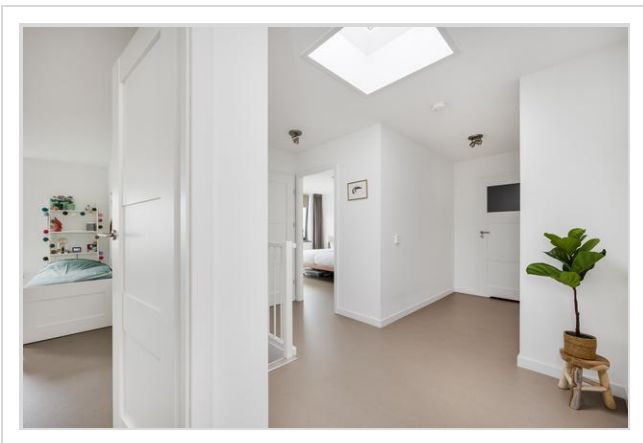
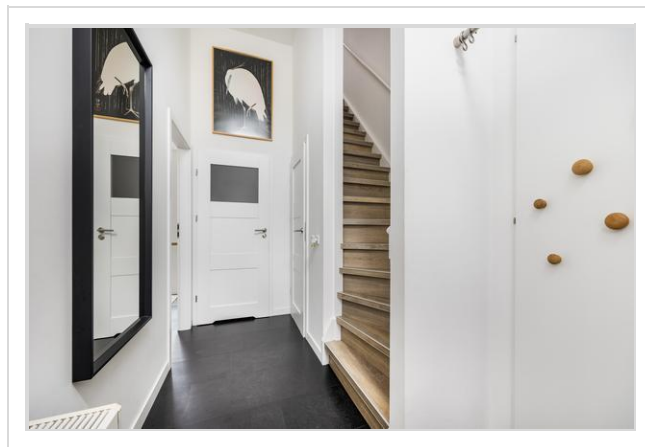
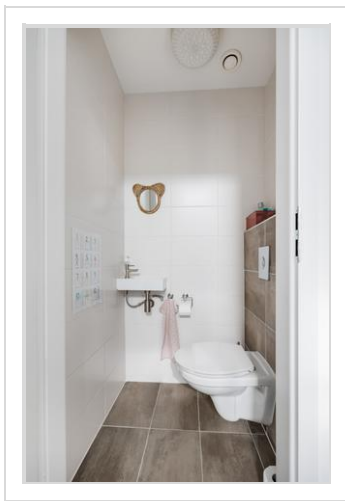
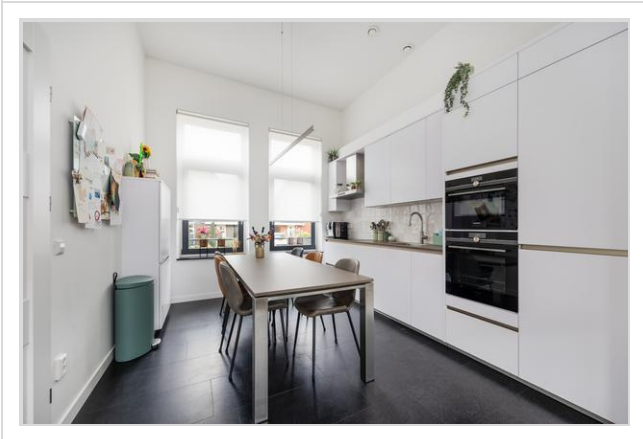
Hugo de Vrieslaan 23
2341 NT OEGSTGEEST



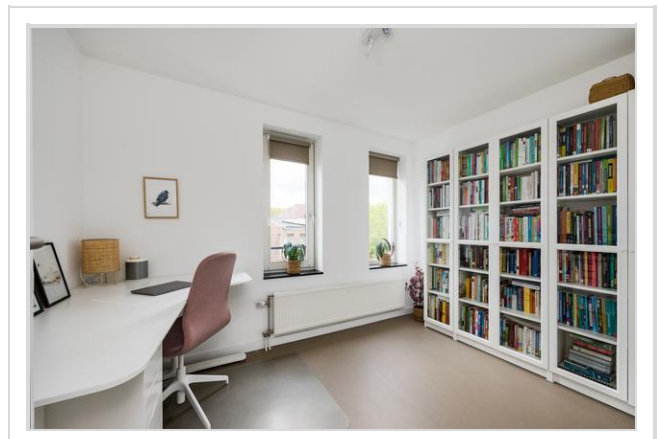
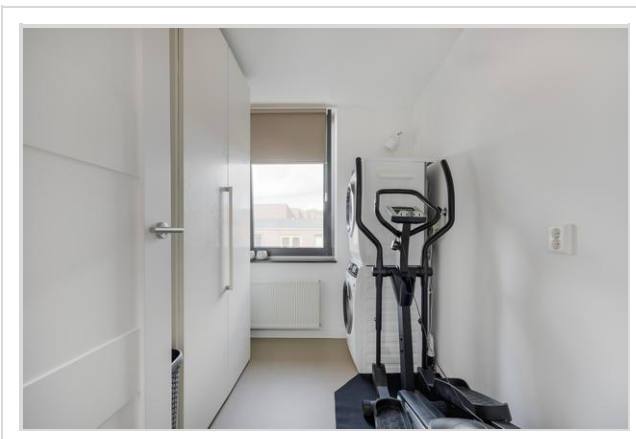
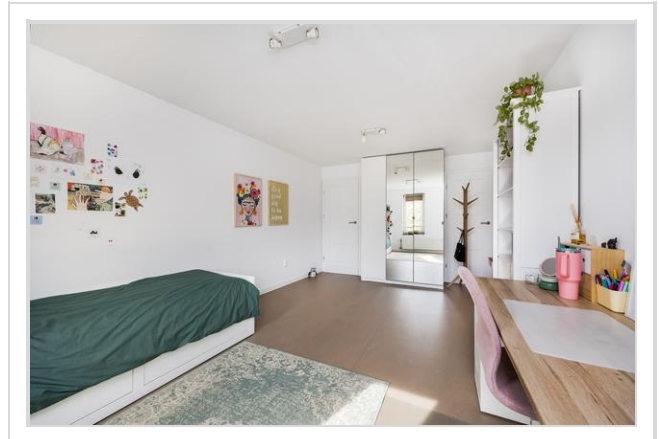
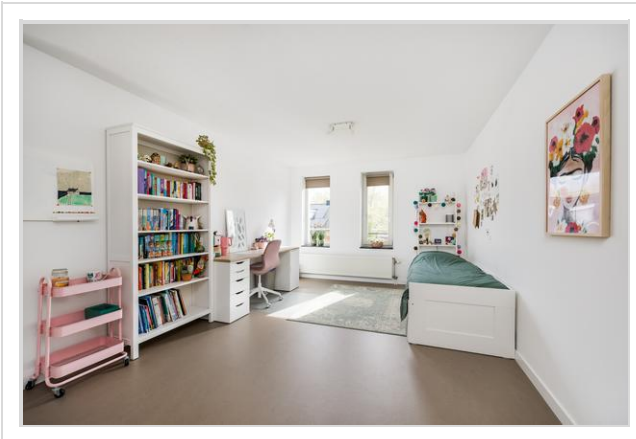
Foto's



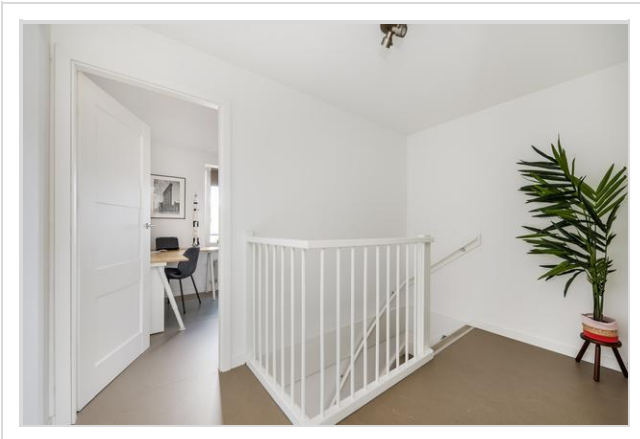
Foto's



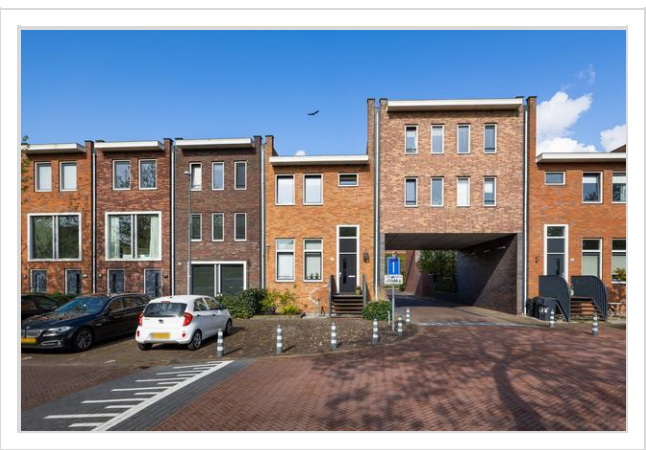
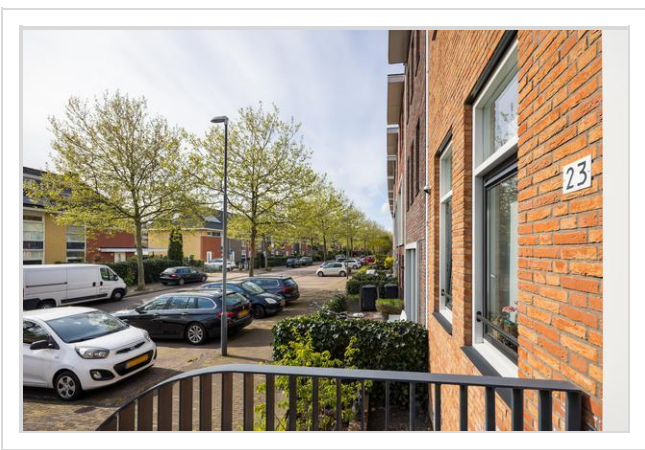
Foto's



Foto's

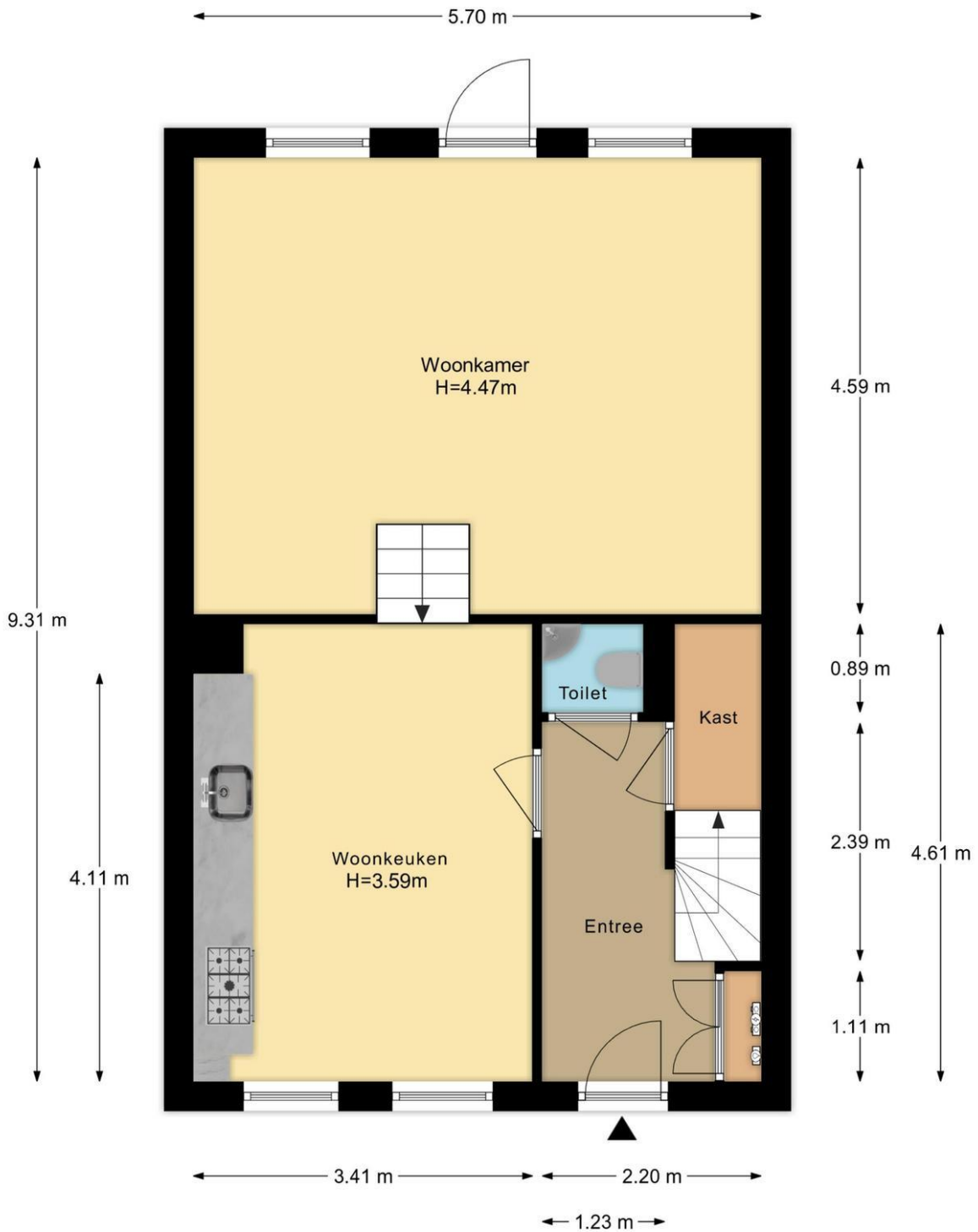


Foto's



Foto's

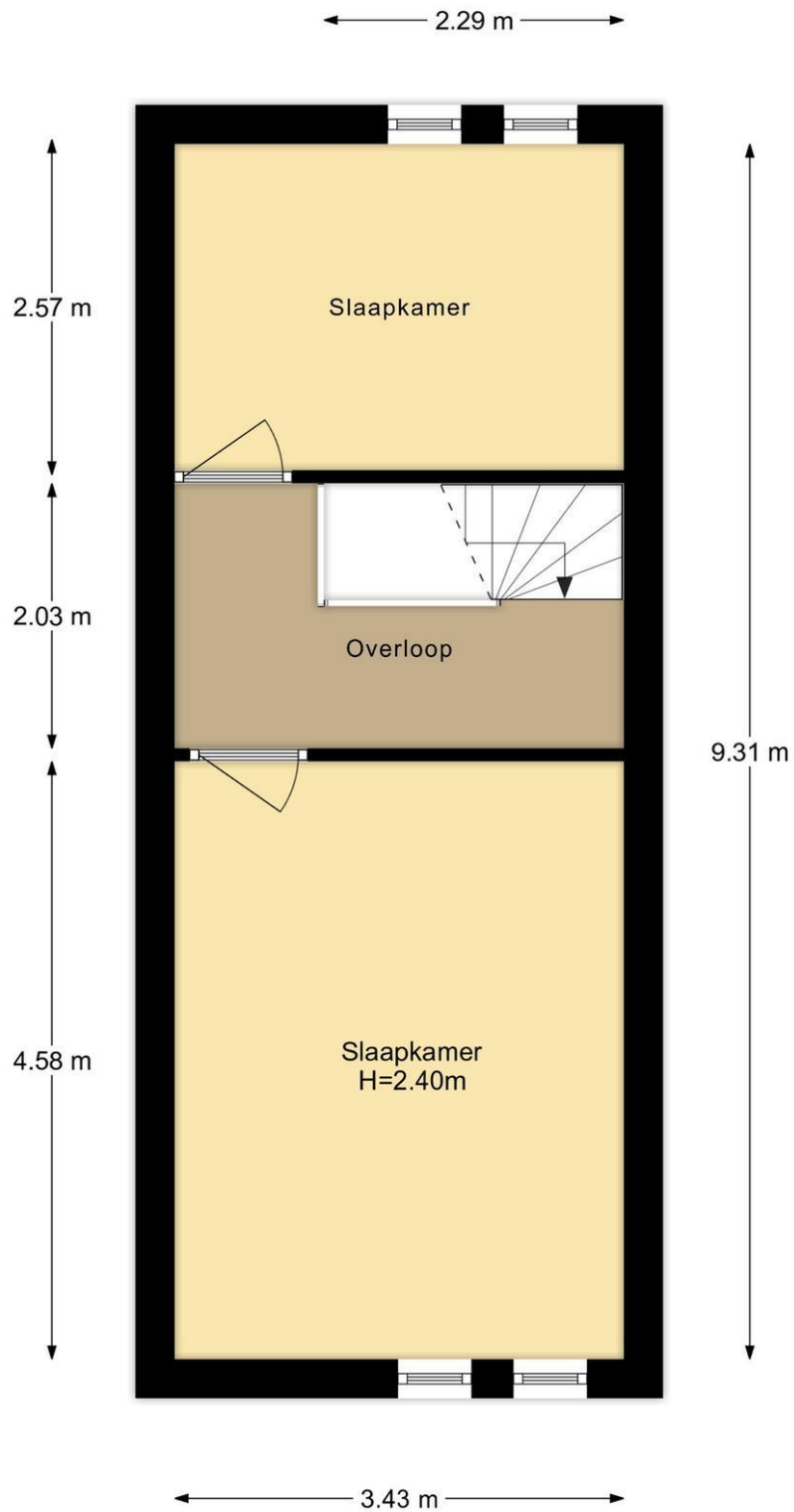




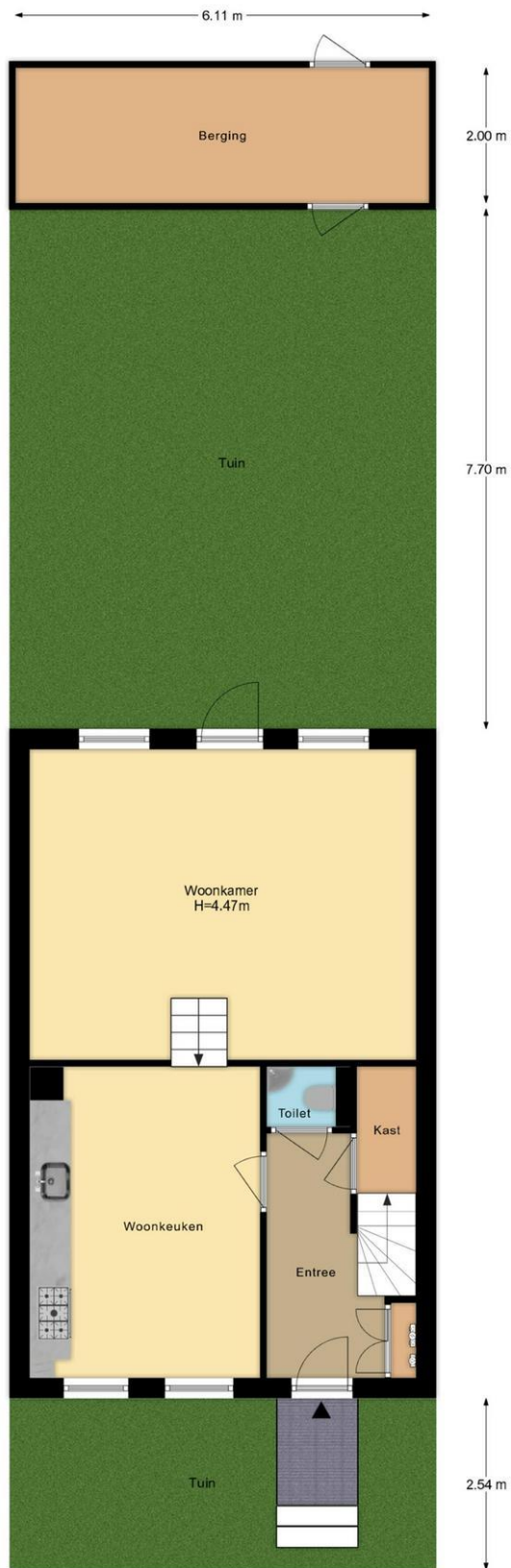
Hugo De Vrieslaan 23 Oegstgeest
Begane Grond



Hugo De Vrieslaan 23 Oegstgeest
1e Verdieping



Hugo De Vrieslaan 23 Oegstgeest
2e Verdieping




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hugo de Vries



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oegstgeest	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 935	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Administratieve kadastrale grens	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
—	Bebouwing		

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.