



Jac. P. Thijsselaan 13, Oegstgeest
Vraagprijs € 685.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte: 150 m²
Inhoud : 505 m³
Aantal kamers : 5

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

T : 071-8200011
E : mail@hypodamusleiden.nl
I : www.hypodamusleiden.nl



Omschrijving

Unieke en lichte gezinswoning met energielabel A+ in rustige, groene omgeving nabij de Leidse binnenstad

Aan de zuidzijde van de moderne en kindvriendelijke wijk Poelgeest ligt deze 5-kamer tussenwoning. De woning verkeert in zeer goede staat en biedt een ruime en flexibele leefomgeving. Het creatieve ontwerp en de speelse indeling met vide geven de woning een uniek karakter, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht.

Poelgeest is een populaire en gevestigde woonwijk, bekend om de groene, rustige omgeving en de gunstige ligging. De Leidse binnenstad en de winkels van Oegstgeest en Merenwijk zijn op circa 10 minuten fietsen bereikbaar. Basisscholen, sportscholen en andere voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Het openbaar vervoer biedt goede verbindingen met Leiden en omgeving en ook diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar met de auto.

Verkoper aan het woord:

“Wij hebben met veel plezier in dit huis gewoond. Wat ons vanaf het begin aantrok, was het praktische ontwerp, de hoeveelheid licht en ruimte en de rustige sfeer van de buurt.

Vanuit de woonkamer heb je een vrij uitzicht over het Bert Garthoffpad, waardoor je voortdurend een gevoel van verbondenheid met de natuur ervaart. We hebben dan ook veel gewandeld in het natuurgebied aan het einde van de weg. De Leidse binnenstad en het station zijn eveneens dichtbij, waardoor ieder gezinslid een veilige en gemakkelijke route naar werk of school heeft. We hebben hier dan ook heel gemakkelijk zonder auto kunnen wonen. Op korte afstand staat een Greenwheels-deelauto.

Ook de woning zelf is energiezuinig. Dankzij de 9 zonnepanelen zijn de energiekosten laag. Daarnaast zijn er lokale initiatieven die zich inzetten voor verdere duurzame energieoplossingen in de wijk.

Poelgeest is een vriendelijke buurt. De directe buren hebben contact met elkaar via een gezamenlijke WhatsApp-groep, wat bijdraagt aan het gevoel van verbondenheid.

Kortom, een heerlijk lichte, ruime en energiezuinige woning op een ideale plek voor het hele gezin.”

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de voortuin met aangebouwde stenen berging bereikt u de entree van de woning. Op de begane grond bevinden zich twee ruime slaapkamers en een luxe badkamer met inloopdouche, ligbad en extra grote wastafel. Het toilet met fontein is separaat.

De slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft schuifdeuren die direct toegang geven tot de verzorgde achtertuin. De tuin grenst aan een ruime groenstrook met wandelpaden. De schutting en beplanting zorgen zowel voor privacy als voor een vrije en open uitstraling.

Eerste etage

Via de trap in de hal op de begane grond bereikt u de overloop op de eerste etage. Vanuit hier betreedt u de lichte doorzonwoonkamer. De open indeling zorgt voor een ruimtelijk en aangenaam gevoel.

De overloop vormt op natuurlijke wijze een scheiding tussen de keuken en het zitgedeelte, waardoor verschillende leefzones ontstaan zonder dat het open karakter verloren gaat. De grote raampartij van circa 5 meter hoog en de vide richting de tweede etage zorgen ervoor dat de bovenliggende verdiepingen rijkelijk worden voorzien van natuurlijk licht.

Door de vrije ligging van de woning heeft u vanuit het zitgedeelte bovendien een mooi uitzicht over de omgeving.

Tweede etage

Op de tweede etage bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft schuifdeuren die toegang geven tot het balkon.

Daarnaast bevinden zich op deze etage een tweede separaat toilet en een tweede doucheruimte met moderne inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachineopstelling. Deze ruimte kan desgewenst eenvoudig worden verbouwd tot een volwaardige tweede badkamer.

Dankzij de vide profiteert ook de slaapkamer aan de achterzijde van veel natuurlijk licht. De ramen in het vide-gedeelte kunnen worden geopend, waardoor de mogelijkheid bestaat om een halfopen verbinding tussen de slaapkamer en de woonkamer te creëren.

Tuin

De woning beschikt over een heerlijke achtertuin op het zuidoosten. Vanuit de slaapkamer op de begane grond is de tuin via de schuifdeuren direct toegankelijk.

De achtertuin grenst aan het Bert Garthoffpad, een fietspad met daarachter een brede groenstrook. Hierdoor heeft de woning aan de achterzijde een vrije ligging, met een mooi uitzicht over het omliggende groen.

Het is een heerlijke plek om in alle rust van de buitenruimte en de zon te genieten.

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 149,9 m²
- Overige inpandige ruimte: 6,2 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 4,4 m²
- Inhoud: 505 m³
- Bouwjaar: 2000
- Energielabel A+
- 9 zonnepanelen
- Energiezuinige woning met lage energiekosten
- Verwarming en warm water via stadsverwarming

- Moderne meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaars
- Twee badkamers en twee separate toiletten
- Gratis parkeergelegenheid in de wijk
- Meerdere laadpunten voor elektrische auto's in de nabije omgeving
- Greenwheels-deelauto op korte afstand
- Nabij de Leidse binnenstad en Leiden Centraal
- Gelegen in een groene en kindvriendelijke woonomgeving

Kenmerken

Vraagprijs	: € 685.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 505 m ³
Perceel oppervlakte	: 111 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 150 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2000
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin 23 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

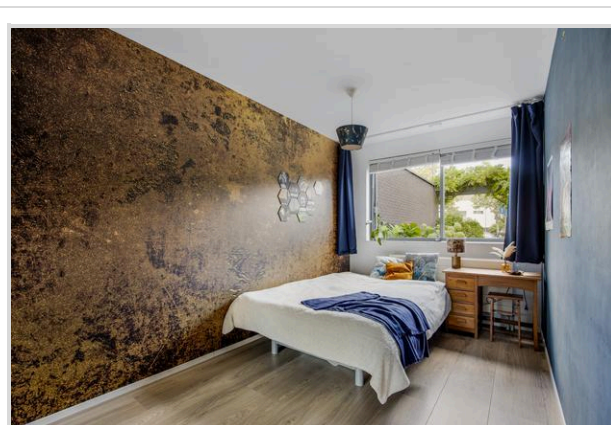
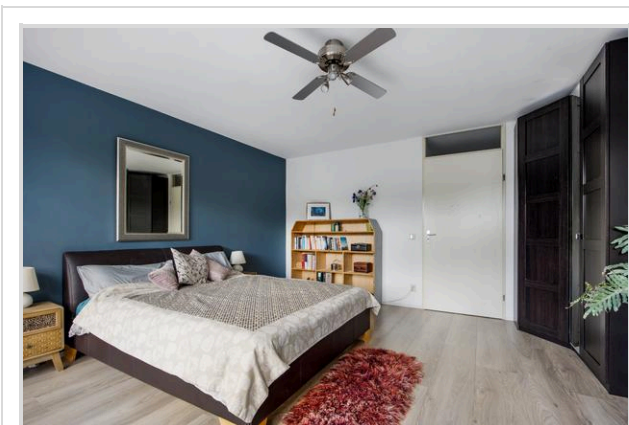
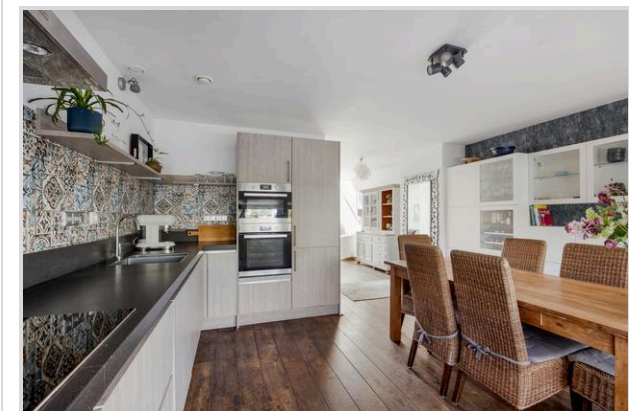
Jac. P. Thijsselaan 13
2341 PM OEGSTGEEST



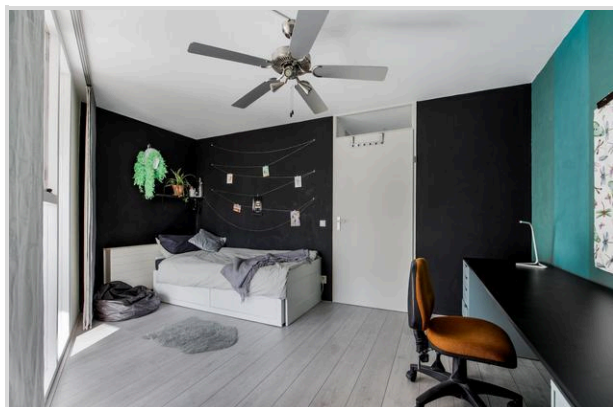
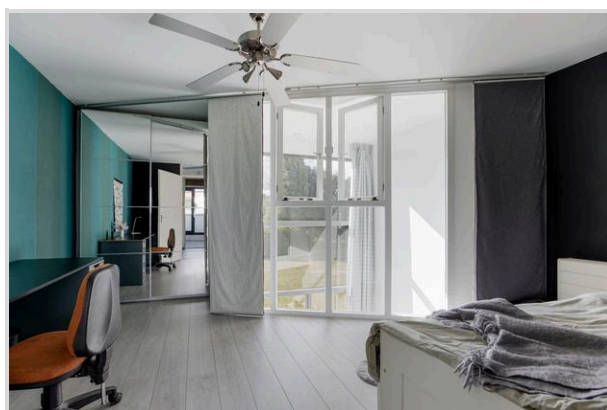
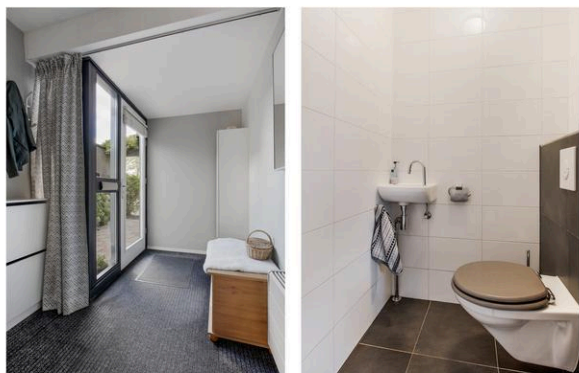
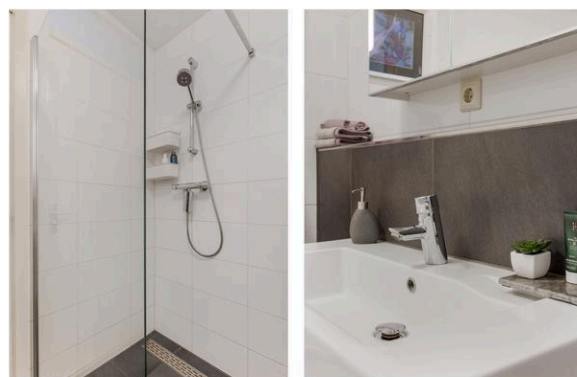
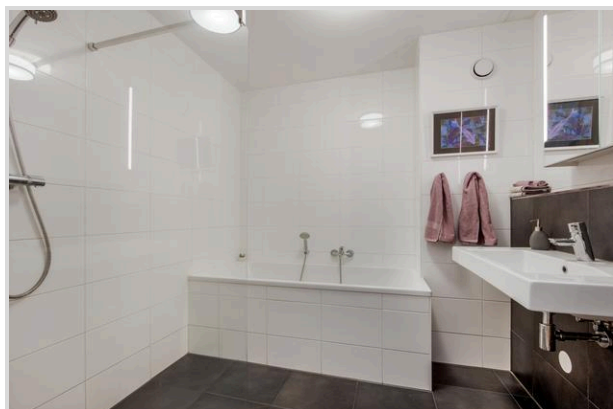
Foto's



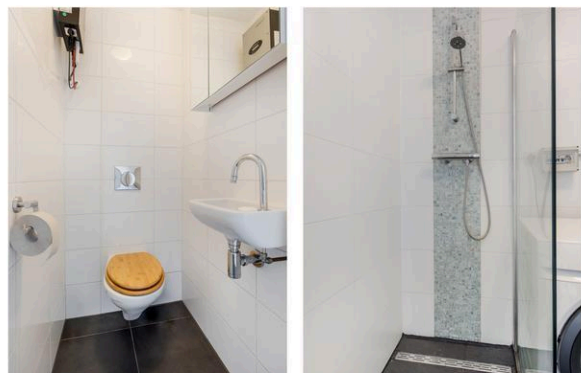
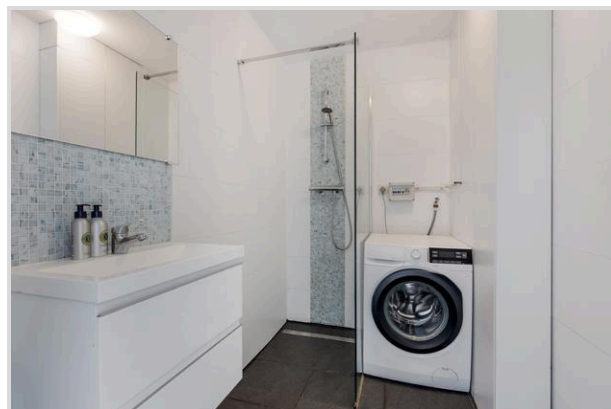
Foto's



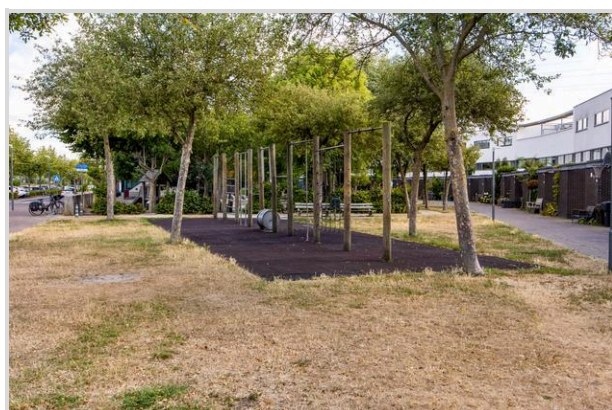
Foto's



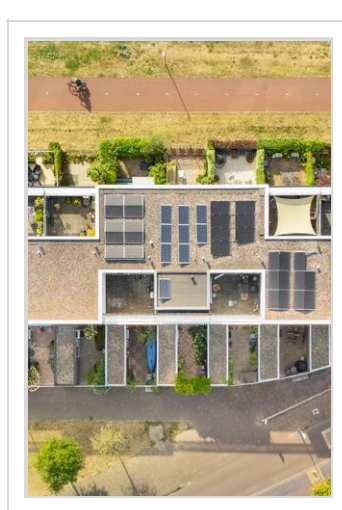
Foto's

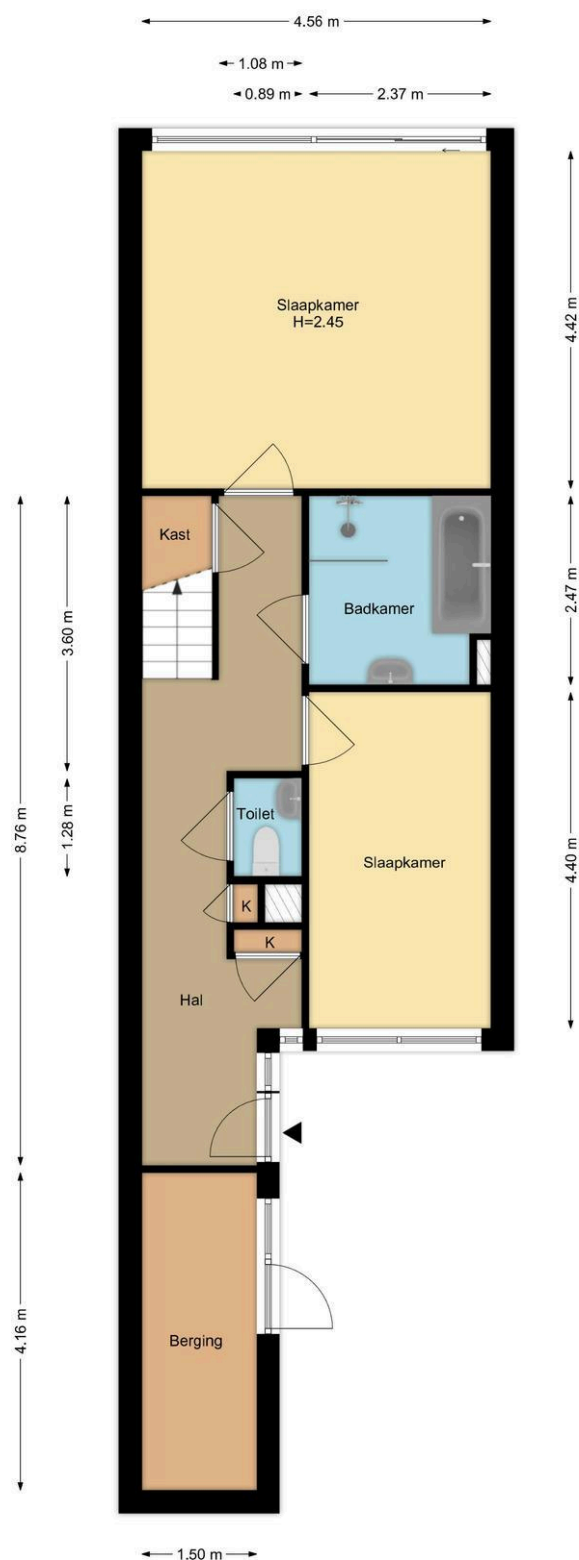


Foto's

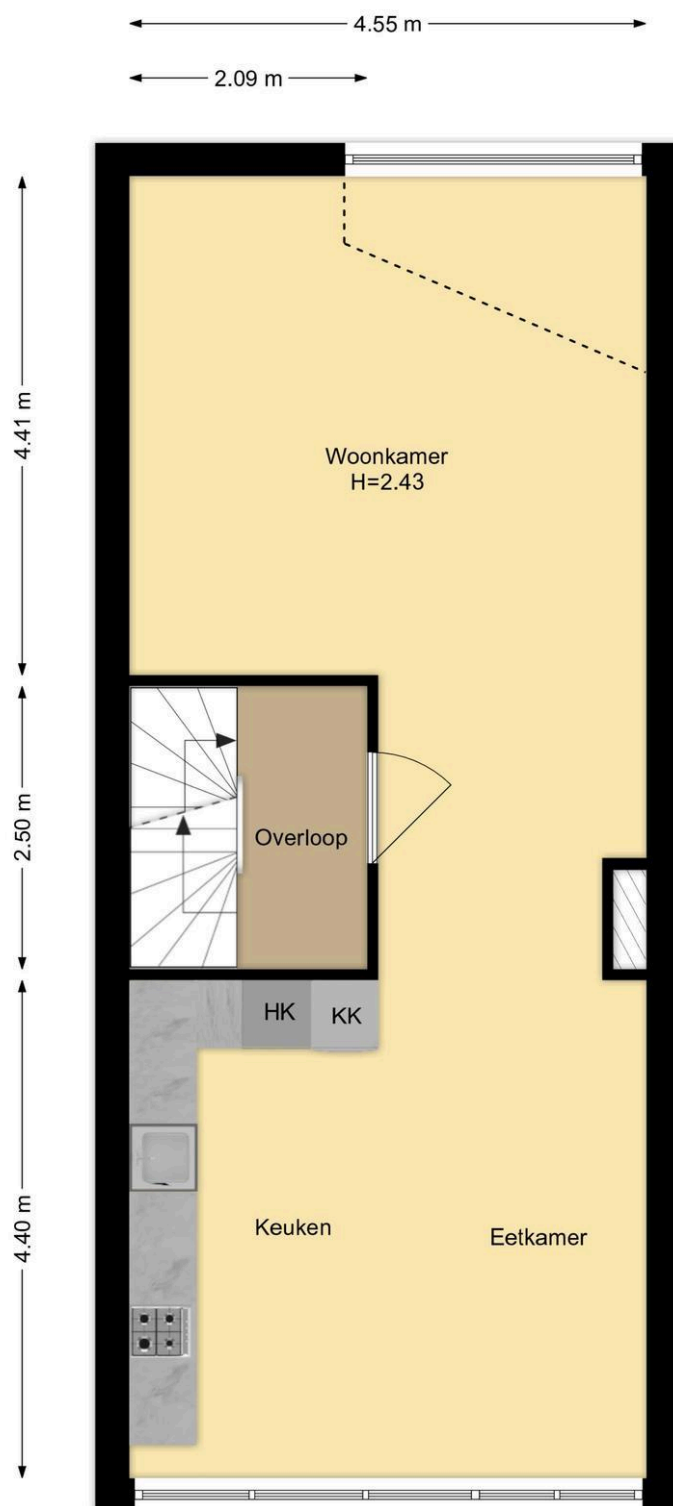


Foto's



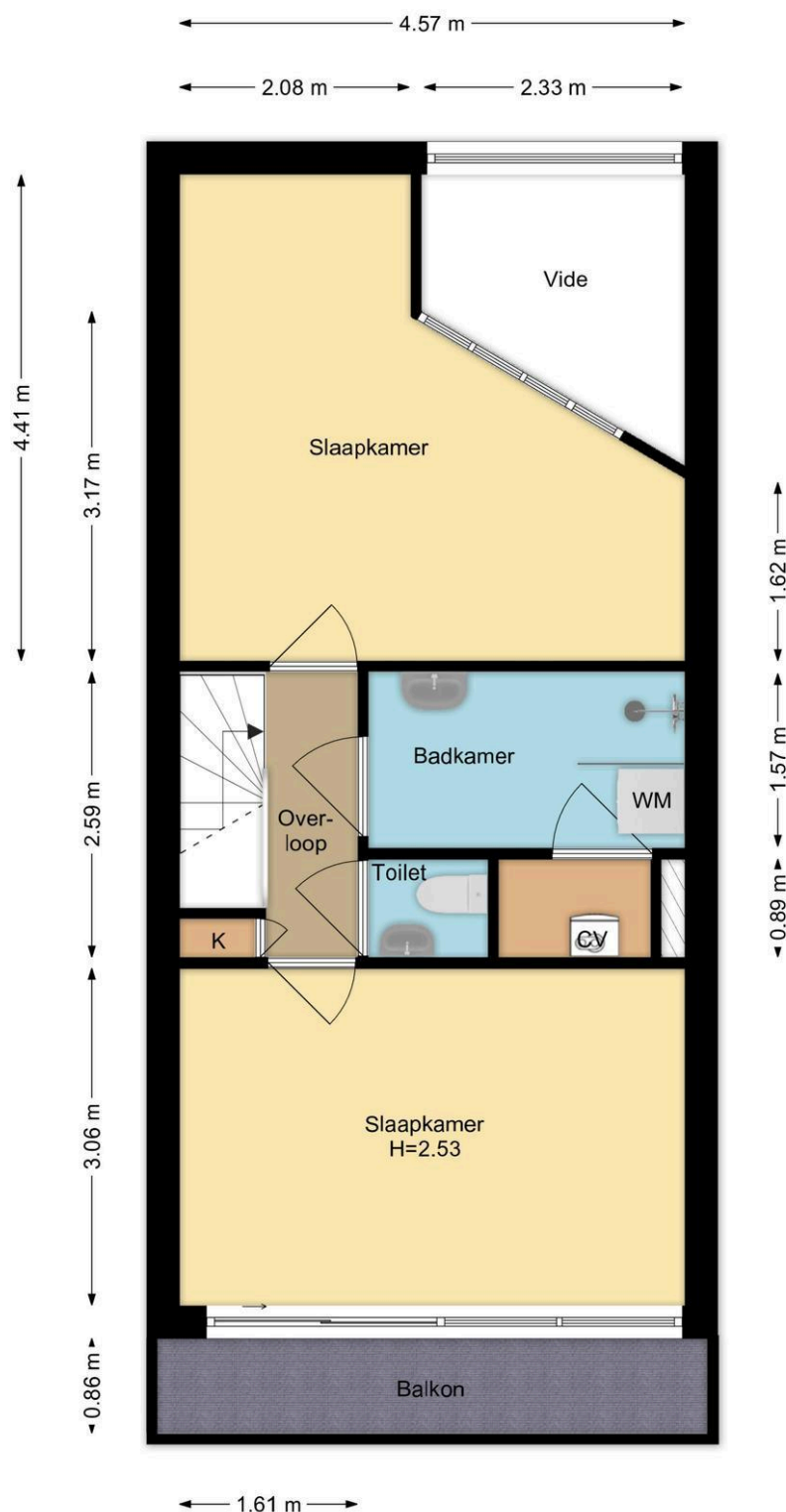


Begane Grond
 Jac. P Thijsselaan 13, Oegstgeest
 R.M. Vestgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



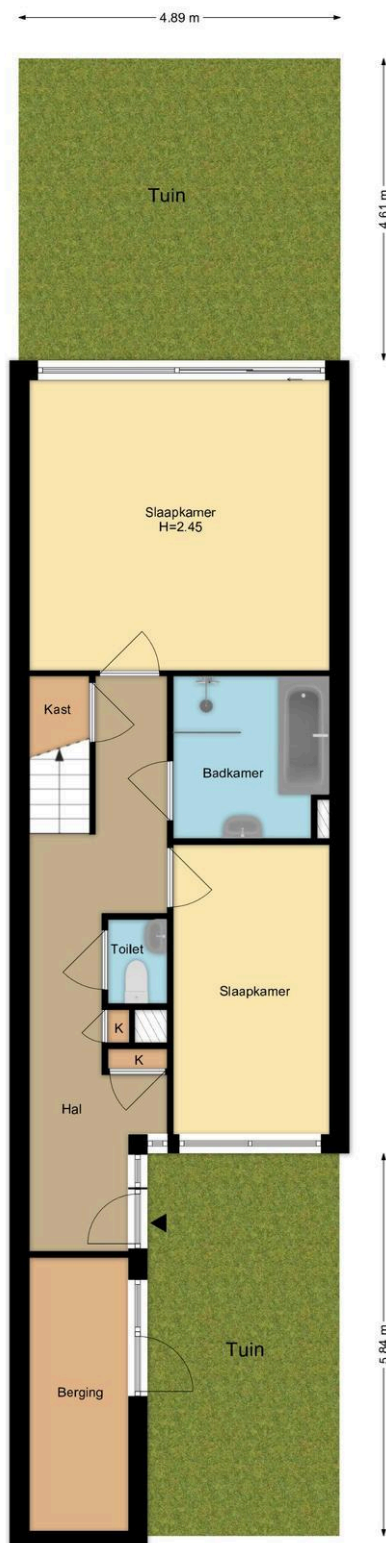
1e Verdieping
Jac. P Thijsselaan 13, Oegstgeest

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



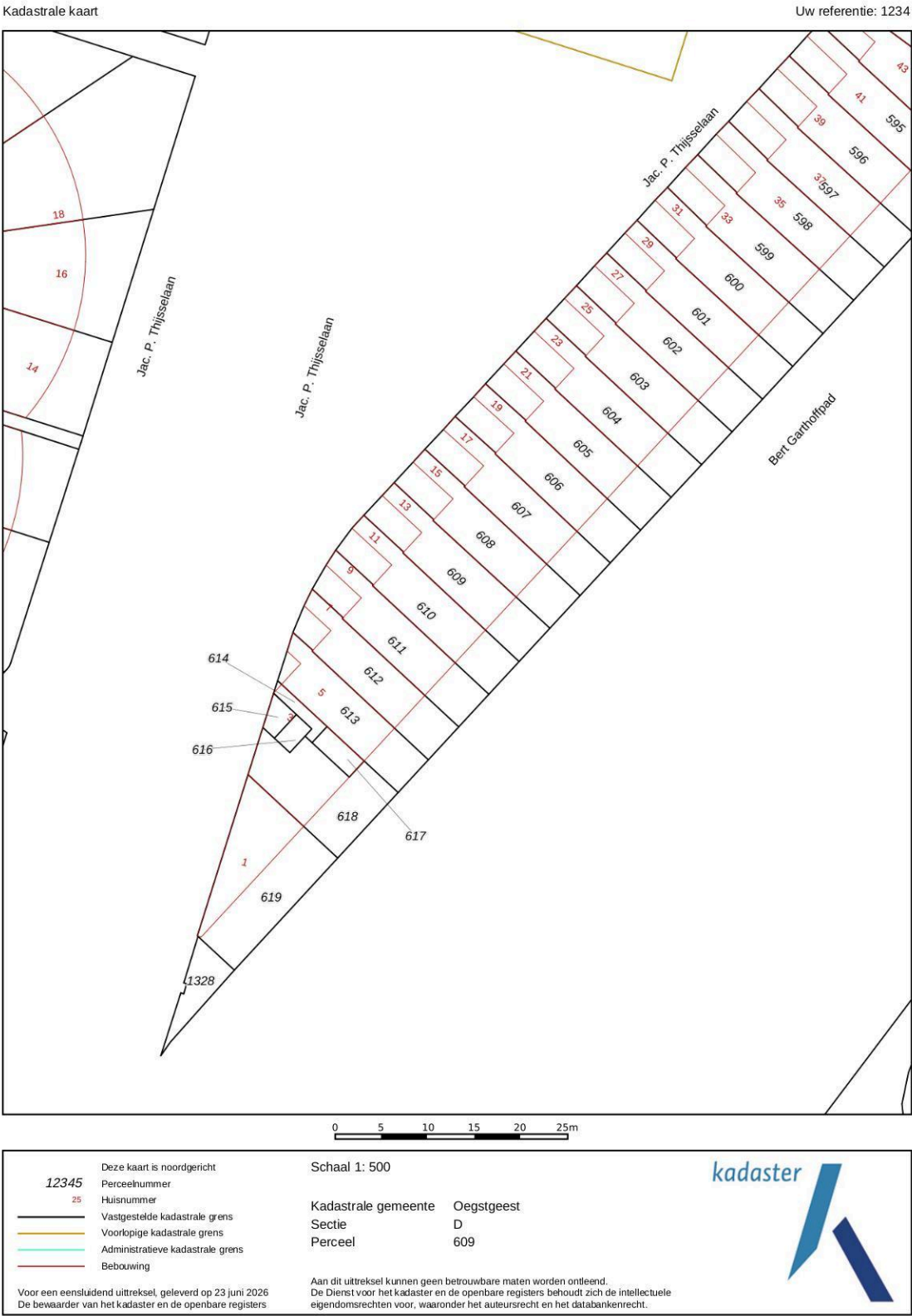
2e Verdieping
Jac. P Thijsselaan 13, Oegstgeest

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Situatie
Jac. P Thijsselaan 13, Oegstgeest
R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



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 Leiden, 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 Hypodamus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodamus Leiden 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 Hypodamus Leiden 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.hypodamusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodamus Leiden

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.



Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodamusleiden.nl
I : www.hypodamusleiden.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 Hypodamus Leiden 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.