



Rhijngeesterstraatweg 26 C, 2342 AM Oegstgeest

Vraagprijs € 719.000,00 kosten koper

Omschrijving

Rhijngeesterstraatweg 26 C, 2342 AM Oegstgeest

*****ENGLISH TRANSLATION BELOW*****

Ben jij op zoek naar die riante, uitstekend onderhouden 6-kamer woning met eigen parkeerplaats en A+ energielabel? Stop dan nu met zoeken!

De locatie van de woning is ideaal. Je kunt wandelend naar het gezellige winkelgebied De Kempnaer en naar het winkelcentrum de Lange Voort. In vijf minuten fietsen ben je bij Leiden Centraal en de oprit van de A44 naar Amsterdam/Den Haag bevindt zich bijna om de hoek. Rondom het huis zijn een aantal bushaltes. Er is een keur aan basis- en middelbare scholen op loop- en fietsafstand. Een lekker ommetje of een rondje hardlopen, kun je doen in het Bos van Wijkerslooth en de Leidse Hout.

Indeling begane grond:

Riante entree en verlengde hal, moderne gestuukte en betegelde toiletruimte met fonteintje, meterkast (met aansluiting voor de aanwezige laadpaal), praktische provisieruimte, ruime en lichte woonkamer en woonkeuken met gezellige gashaard op tafelhoogte. Royale, luxe en moderne Siematic-keuken met veel kastruimte, composiet werkblad en veel inbouwapparatuur, te weten: afwasmachine, 2 koelkasten, vriezer, combi-magnetron/oven, verse bonen koffiezetapparaat, afzuig(filter)kap en "last but not least" de Quooker.

De volledige begane grondvloer is uitgerust met fraaie lamel parketvloer.

Indeling eerste verdieping:

Via een ruime overloop heb je toegang tot de riante "masterbedroom", ruime en moderne badkamer voorzien van stuur- en tegelwerk, zwevend toilet, designradiator, dubbele luxe wastafel en riante inloofdouche. Aan de voorzijde tref je nog een tweetal aangename slaapkamers (waarvan 1 met Frans balkon).

De eerste verdieping is uitgerust met een hoogwaardige Quickstep witte laminaatvloer.

Indeling tweede verdieping:

Via de overloop heb je toegang tot nog 2 ruime slaapkamers en de was- annex CV-ruimte (Intergas HR Kompakt combi CV-ketel, bouwjaar circa 2014), ook tref je hier de WTW balansventilatie-installatie.

De tweede verdieping is ook uitgerust met dezelfde hoogwaardige Quickstep witte laminaatvloer.

Buiten:

Aan voorzijde tref je een zeer ruim trottoir en nog een kleine voortuin, een prima plek om een bankje neer te zetten en van het laatste zonnetje te genieten.

De hoofdtuin (zuidoost-ligging) is aan de achterzijde gelegen, het is hier zomerdag heerlijk toeven in de zon of schaduw. Hier heb je de beschikking over een elektrische overkapping (pergola) voorzien van een elektrische heater. Tot diep in het najaar is het hier uitstekend genieten. De tuin is voorzien van grote (100X100 cm) keramische tegels, groene erfafscheidingen en een houten poort. Voor de (bak)fietsen, het diverse benodigde gereedschap en tuinmeubilair is een ruime houten berging met elektra aanwezig. Tevens tref je hier een modern eigen laadpunt (met load balancing) om je elektrische auto op te laden.

Binnenterrein:

Aan de achterzijde van de woning tref je een ruim binnenterrein met alle privé-parkeerplaatsen van de omwonenden (destijds nieuwbouwproject De Pointe). Niet alleen een uitstekend parkeerterrein, maar ook een heerlijke speelplek voor de kinderen. Dit terrein is in een Vereniging van Eigenaren gegoten, waarvan alle bewoners automatisch lid zijn. De jaarlijkse servicekosten bedragen circa € 101,-.

Algemeen:

Het gaat te ver om in deze tekst op te sommen wat de eigenaar in het werk heeft gesteld om van zijn huis een plaatje

te maken. Kortom: wij nodigen je van harte uit om een kijkje te komen nemen, pas dan kun je een goed beeld krijgen van wat dit huis allemaal te bieden heeft.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2014.
- Woonoppervlakte 148 m².
- Inhoud woning 518 m³.
- Energielabel A+.
- 5 volwaardige slaapkamers.
- Trappen voorzien van massief eiken traprenovatie.
- Ideale woning voor mensen die van sfeer en luxe houden.
- Woning en tuin tot in de puntjes verzorgd, gebouwd en aangelegd.
- Oplevering in overleg.

Are you looking for that spacious, well-maintained 6-room house with its own parking space and A + energy label? Then stop searching now!

The location of the house is ideal. You can walk to the pleasant De Kempenaer shopping area and the Lange Voort shopping center. You can reach Leiden Central Station in five minutes by bike and the slip road from the A44 to Amsterdam/The Hague is almost around the corner. There are a number of bus stops around the house. There is a variety of primary and secondary schools within walking and cycling distance. You can take a nice walk or go for a run in the Bos van Wijkerslooth and the Leidse Hout.

Layout ground floor:

Spacious entrance and extended hall, modern plastered and tiled toilet room with sink, meter cupboard (with connection for the existing charging station), practical pantry, spacious and bright living room and kitchen with cozy gas fireplace at table height. Spacious, luxurious and modern Siematic kitchen with plenty of cupboard space, composite worktop and many built-in appliances, namely: dishwasher, 2 refrigerators, freezer, combination microwave/oven, fresh bean coffee maker, extractor (filter) hood and "last but not least" the Quooker. The entire ground floor is equipped with beautiful parquet flooring.

Layout first floor:

Through a spacious landing you have access to the spacious "master bedroom", spacious and modern bathroom with plaster and tiling, floating toilet, design radiator, double luxury sink and spacious walk-in shower. At the front you will find two more pleasant bedrooms (1 with a French balcony). The first floor is equipped with a high-quality Quickstep white laminate floor.

Layout second floor:

Through the landing you have access to 2 more spacious bedrooms and the laundry annex boiler room (Intergas HR Kompakt combi boiler, built around 2014), you will also find the WTW balance ventilation installation here. The second floor is also equipped with the same high-quality Quickstep white laminate flooring.

Outside:

At the front you will find a very spacious sidewalk and a small front garden, a great place to put a bench and enjoy the last sun.

The main garden (southeast location) is located at the rear, it is wonderful to relax here in the sun or shade on a summer day. Here you have access to an electric roof (pergola) with an electric heater. Until well into the autumn it is excellent to enjoy here. The garden is equipped with large (100X100 cm) ceramic tiles, green fences and a wooden gate. There is a spacious wooden shed with electricity for the (cargo) bicycles, the various necessary tools and garden furniture. You will also find a modern private charging point (with load balancing) here to charge your electric car.

Inner area:

At the rear of the house you will find a spacious courtyard with all the private parking spaces of the local residents (at

the time a new construction project called De Pointe). Not only an excellent parking lot, but also a wonderful playground for the children. This site has been molded into an Owners' Association, of which all residents are automatically members. The annual service costs are approximately € 101.

General:

It would go too far to list in this text what the owner has done to make a picture of his house. In short: we cordially invite you to come and take a look, only then can you get a good idea of what this house has to offer.

Particularities:

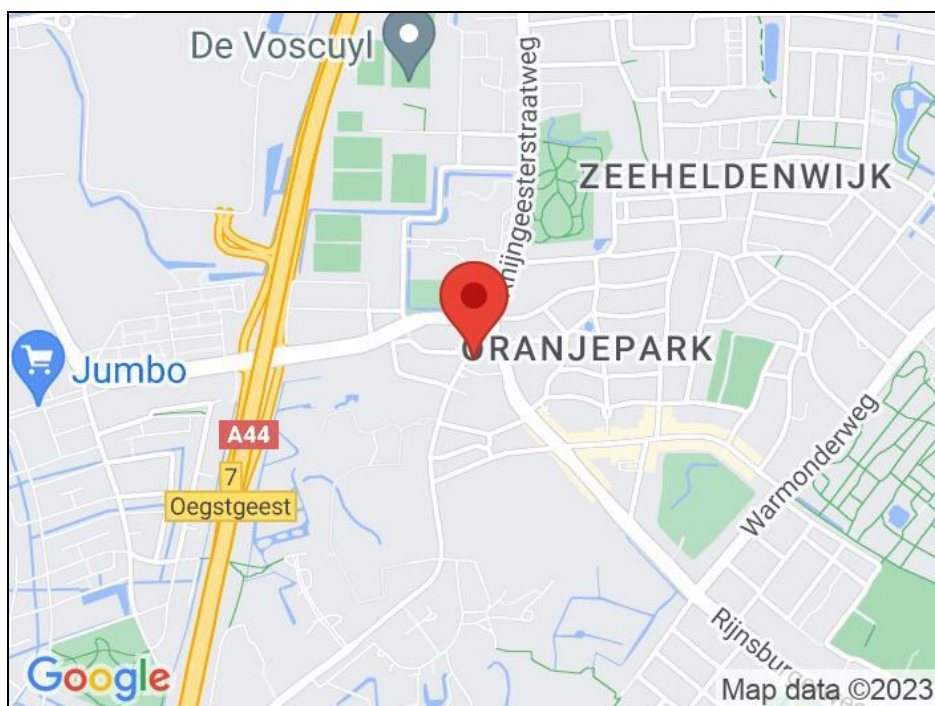
- Year of construction 2014.
- Living area 148 m².
- House content 518 m³.
- Energy label A+.
- 5 full bedrooms.
- Stairs with solid oak staircase renovation.
- Ideal home for people who love atmosphere and luxury.
- House and garden cared for, built and laid out to perfection.
- Delivery in consultation.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 719.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 518 m ³
Perceel oppervlakte	: 107 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 148 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 2014
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 40 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 29 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel, Gashaard
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Frans balkon, Balansventilatie

Locatie

Rhijngeesterstraatweg 26 C
2342 AM OEGSTGEEST



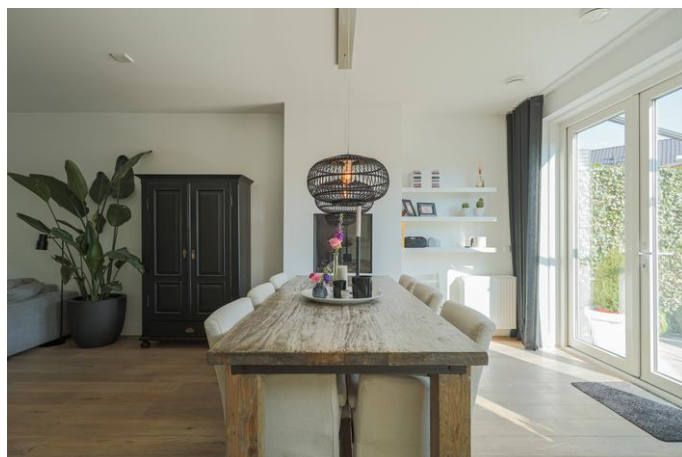
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



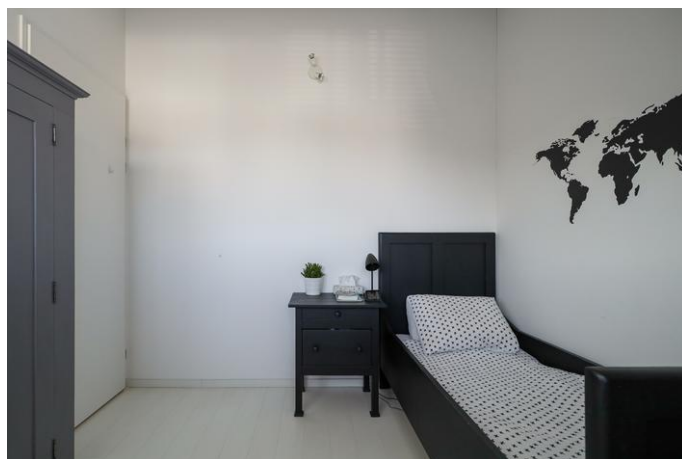
Foto's



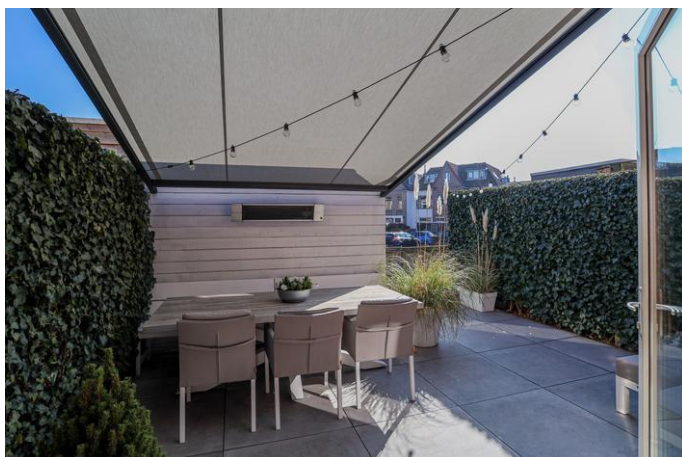
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



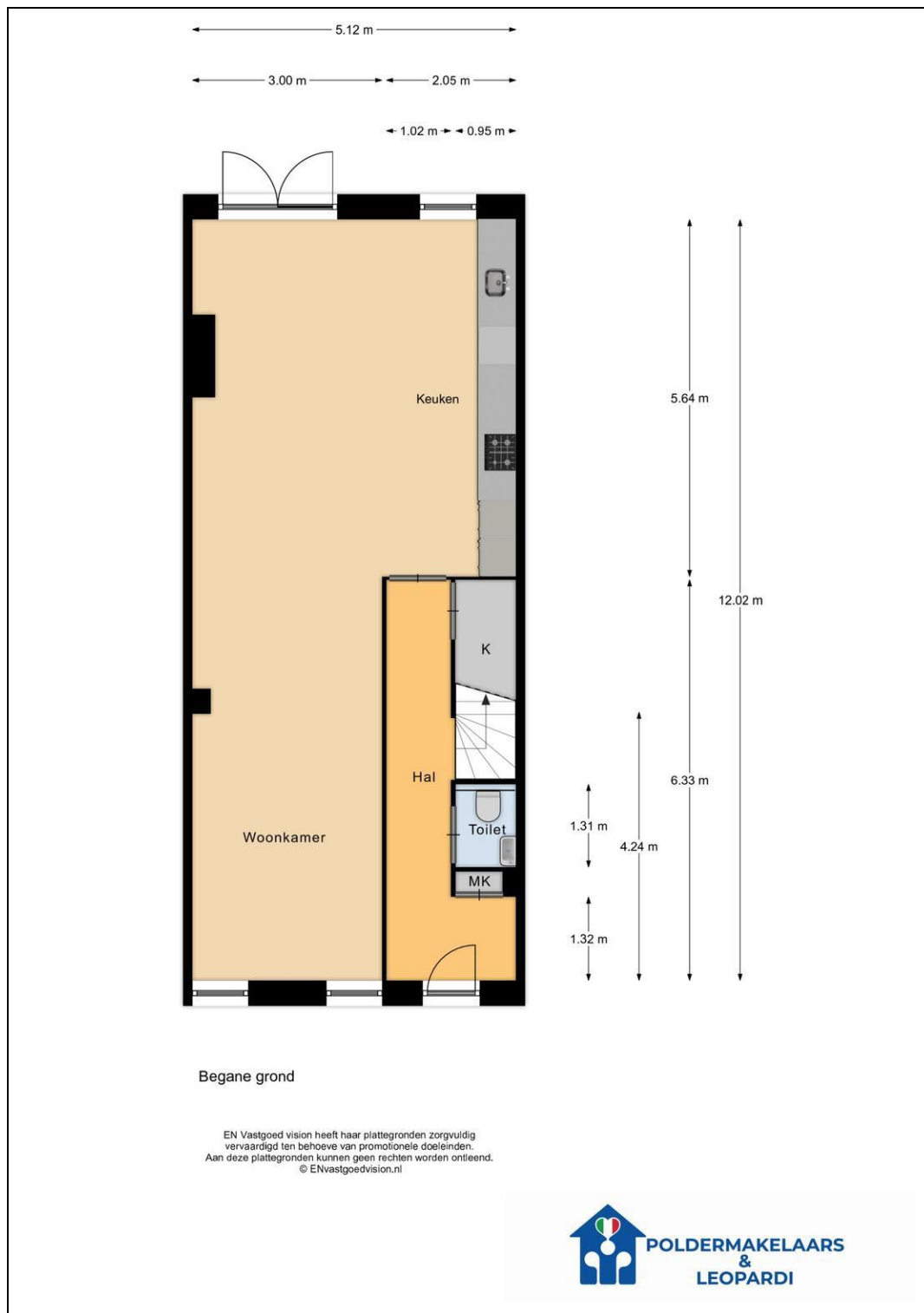
Foto's



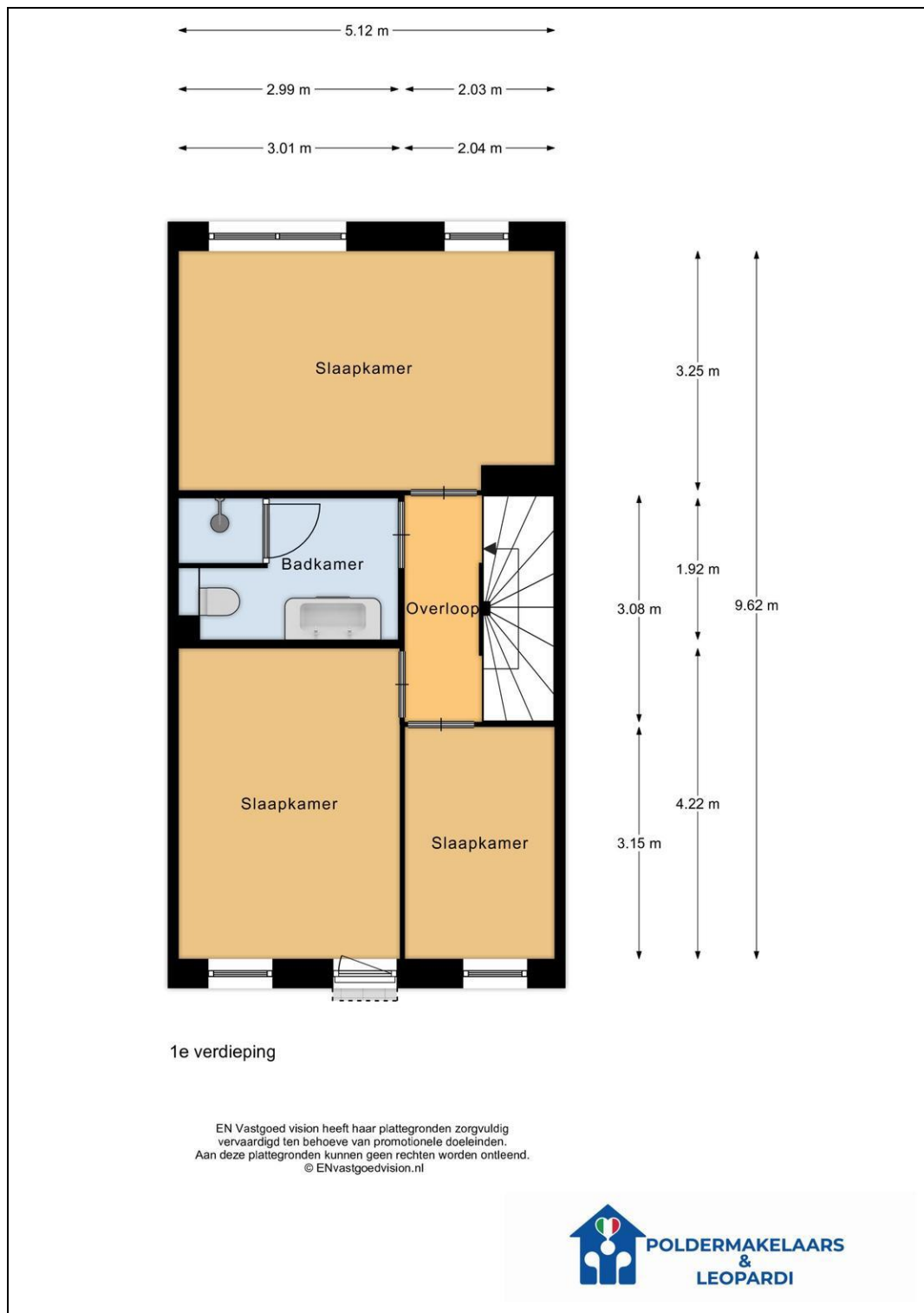
Foto's



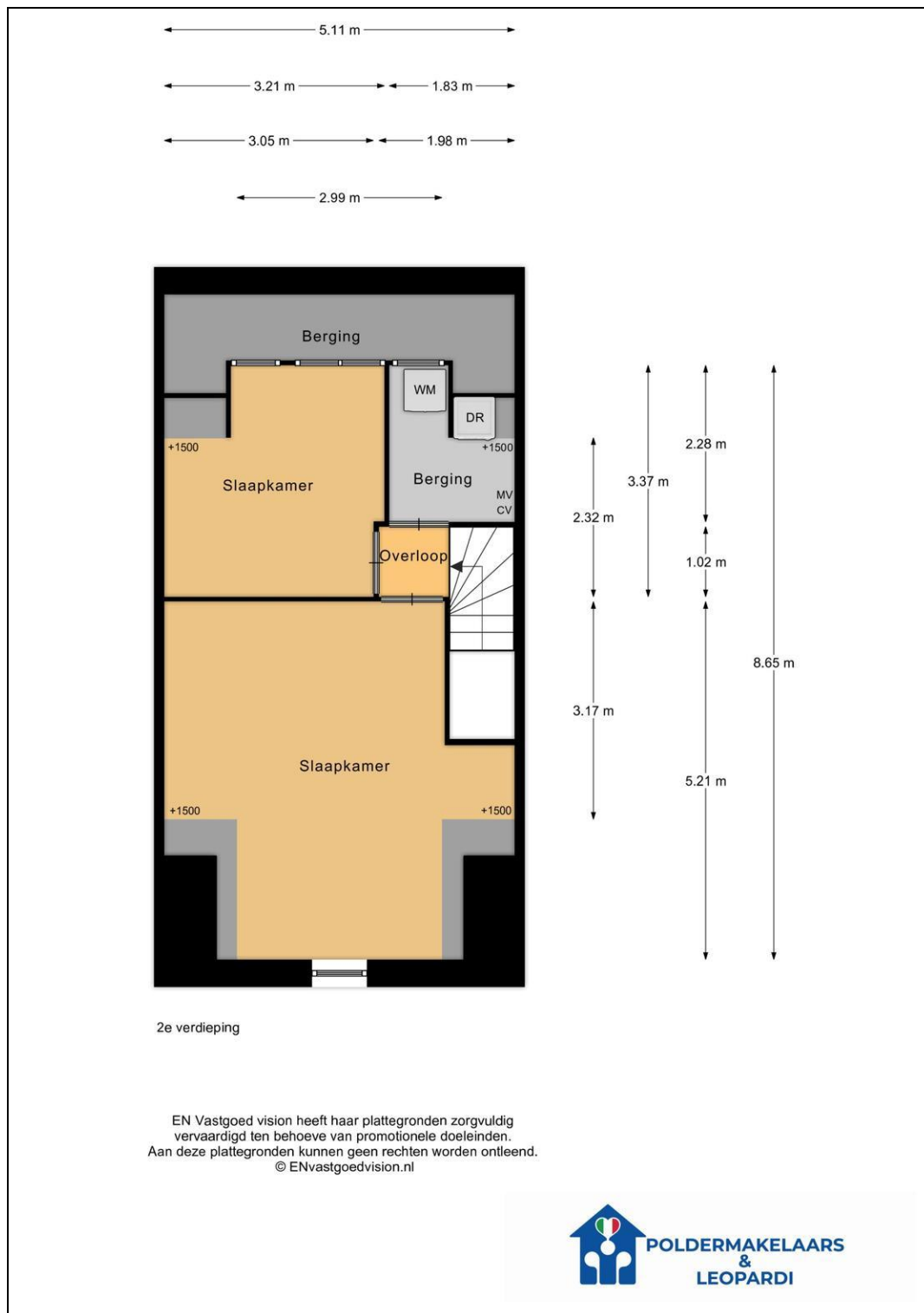
Plattegrond



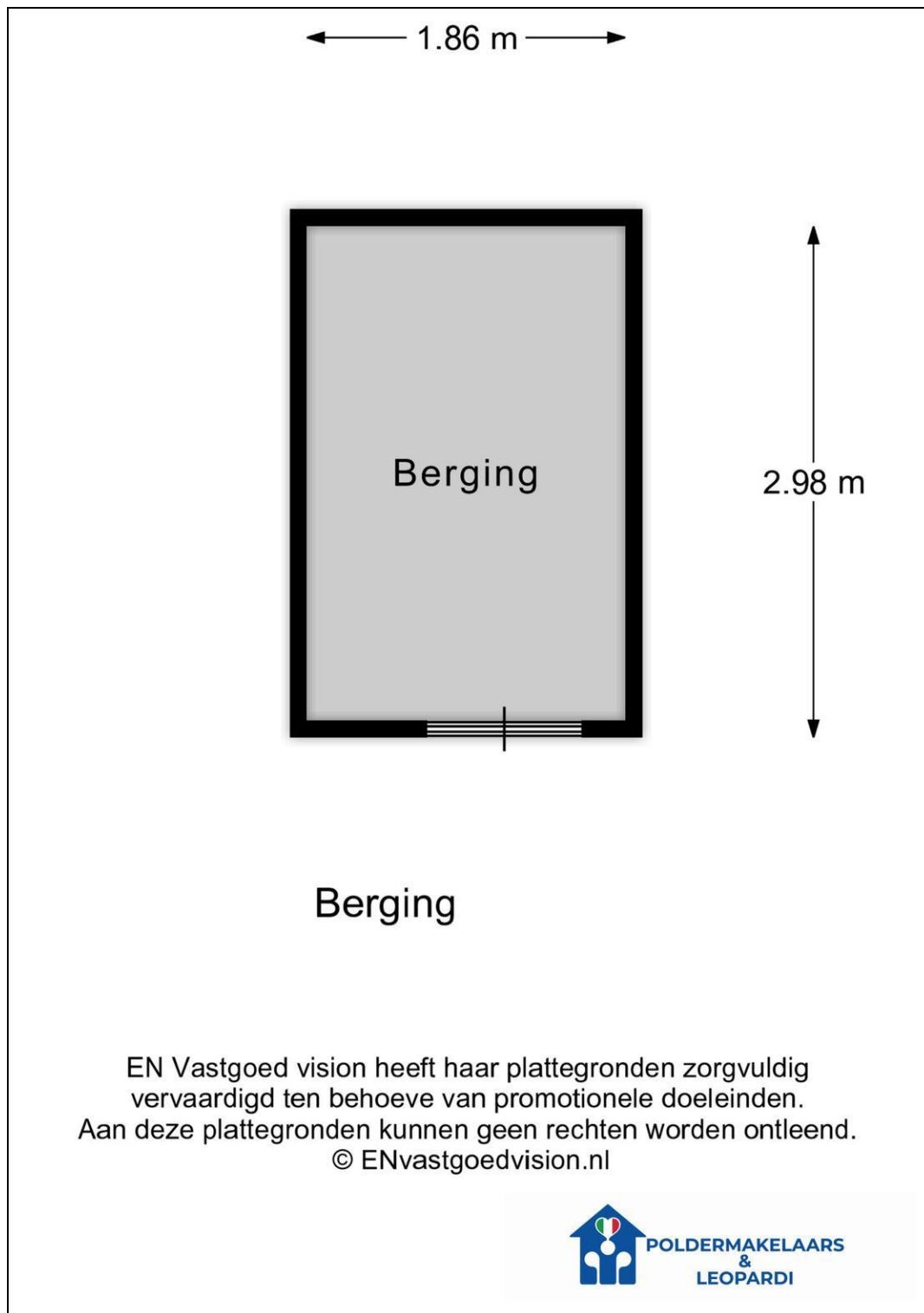
Plattegrond



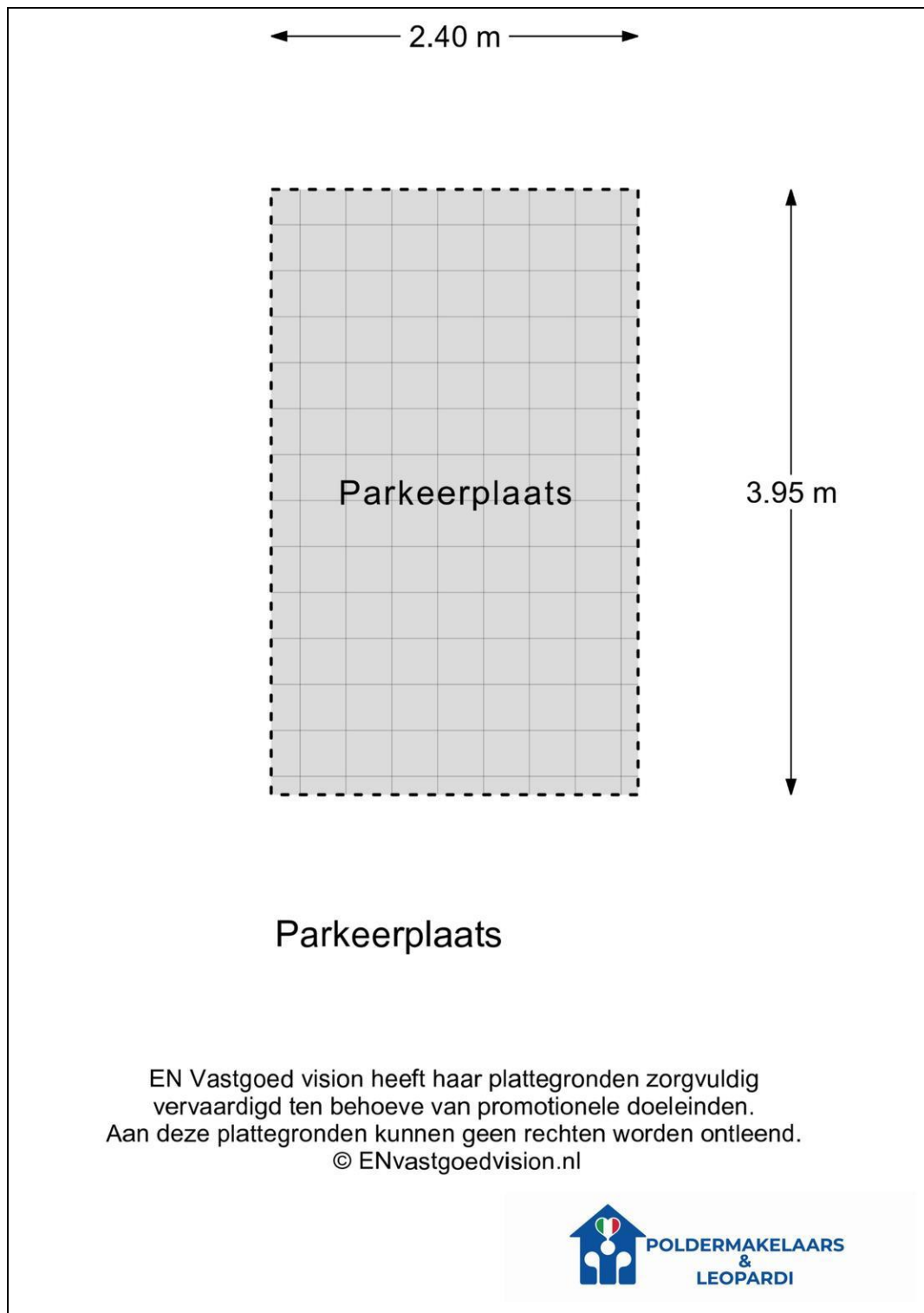
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Alle wandlampen & plafonnières	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Planken in provisiekast & stellingen in berging	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oploadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Losse potten met planten	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Algemene informatie en voorwaarden Poldermakelaars B.V.

Algemene informatie en voorwaarden Poldermakelaars B.V.

Algemene Consumentenvoorwaarden NVM

Op al onze opdrachten zijn van toepassing de voorwaarden zoals weergegeven in de brochure "Algemene Consumentenvoorwaarden NVM", mede vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en de makelaar nader omschreven. Indien u een exemplaar wilt ontvangen kunnen wij u deze per e-mail toezenden.

Voorwaarden en condities

Poldermakelaars streeft naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens maar men moet ervan uitgaan dat het slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, plattegronden, maten ed.) zijn soms verkregen door mondeling informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of kenbaar waren uit openbare registers. Aan bijna iedere onroerende zaak zijn bijzondere bepalingen of zogenaamde erfdienstbaarheden verbonden. Deze staan gewoonlijk in de akte van levering (het zogenaamde "eigendomsbewijs") welke kan worden opgevraagd bij Poldermakelaars of het kadaster. Van belang zijnde informatie is bij Poldermakelaars opvraagbaar. In veel gevallen worden deze gegevens aan u verstrekt of toegezonden (met uitzondering van privacygevoelige informatie). De informatie van deze woning wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelakte die is opgesteld door de NVM. Verkoper behoudt zich het recht voor om een ouderdomsclausule en/of een asbestclausule op te nemen in de koopakte. De waarborgsom of bankgarantie is 10% van de koopsom. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van hypotheek, NHG garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden of ontbindende voorwaarden worden alleen opgenomen wanneer deze bij aanvang van of tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Bijvoorbeeld van het verkrijgen van financiering, Nationale Hypotheek Garantie, verkoop eigen woning of een starterslening. Voor de termijn voor een voorbehoud van financiering wordt standaard vijf weken na het tekenen van de koopovereenkomst opgenomen. Bij het verkrijgen van een starterslening kan dat langer zijn.

Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Bouwkundige keuring

U heeft het recht een bouwkundige keuring van de woning te laten uitvoeren. Poldermakelaars kan u verwijzen naar betrouwbare onafhankelijke keuringsinstanties. Poldermakelaars adviseert u dit te laten doen na mondelinge overeenkomst, voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst om discussies achteraf te voorkomen.

Biedingen

Een bieding op een woning wordt uitsluitend in behandeling genomen als deze schriftelijk (of per e-mail) wordt uitgebracht. Een bieding dient minimaal de navolgende zaken te bevatten: uw n.a.w. gegevens plus uw telefoonnummer(s) en mailadres, het bedrag van de koopsom, uw wens voor de overdrachtsdatum van de woning, roerende zaken volgens de verstrekte lijst of afwijkend daarvan en alle eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden die u wil opnemen. U bent pas in onderhandeling als u van de verkoper een tegenvoorstel heeft ontvangen. U bent niet in onderhandeling als Poldermakelaars aangeeft dat zij uw bod met de verkoper zal overleggen. Totdat er een tegenvoorstel wordt uitgebracht acht Poldermakelaars (en de verkoper) zich vrij te onderhandelen met iedere gegadigde van zijn keuze. Poldermakelaars accepteert geen biedingen als men de woning niet van binnen gezien heeft.

Biedsystemen

Systeem A "Amsterdamse systeem"

De verkopende makelaar onderhandelt met degene die als eerste een naar zijn oordeel serieus en onderhandelbaar bod heeft uitgebracht. Als deze onderhandelingen niet tot een resultaat leiden dan onderhandelt de verkopende makelaar vervolgens met een bieder van zijn keuze dan wel accepteert de verkopende makelaar uit de uitgebrachte



Poldermakelaars & Leopardi
Raadhuislaan 10
2131 BE, HOOFFDORP
Tel: 023-562 23 23

E-mail: info@poldermakelaars.nl