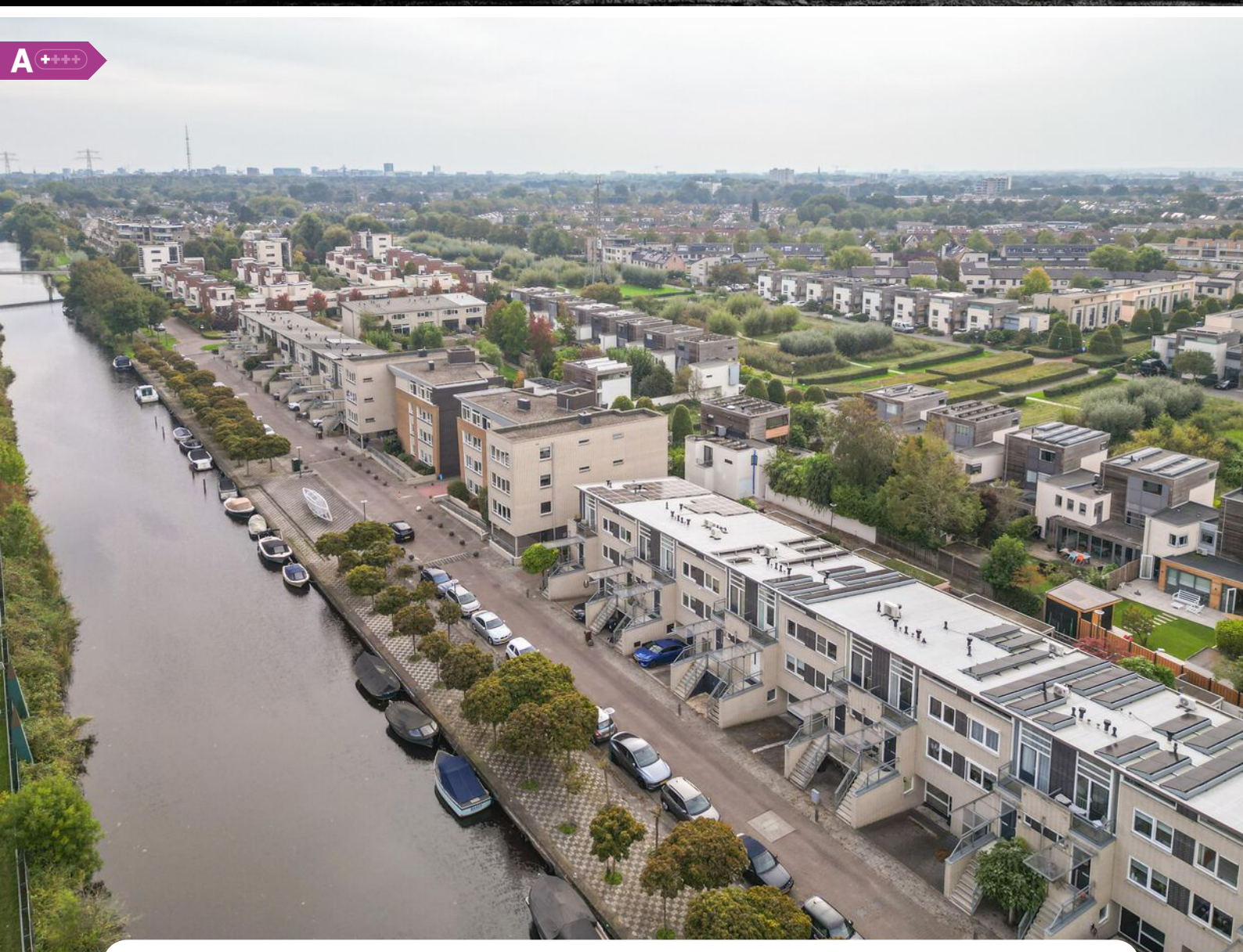


Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

A++++



H.P. BERLAGELAAN 13, OEGSTGEEST

VRAAGPRIJS € 845.000 K.K.



BOUWJAAR
1999



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
132 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Gelegen aan de H.P. Berlagelaan 13 in Oegstgeest vindt u deze bijzondere en verrassend ruime split-level hoekwoning aan vaarwater, in de geliefde wijk Morsebel. De woning beschikt over een speelse indeling, een royale woonverdieping met moderne woonkeuken, vier slaapkamers en een fraai aangelegde tuin met vijver en overkapping. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeerplaats met laadpaal, een inpandige berging en diverse duurzame voorzieningen, waaronder 22 zonnepanelen en een thuisbatterij. Een bijzonder pluspunt is de bij de woning behorende ligplaats voor een boot, waardoor u vanuit huis optimaal kunt genieten van het wonen aan het water.

De woning ligt aan een rustige laan in de groene wijk Morsebel. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Lange Voort, diverse sportvoorzieningen, scholen en openbaar vervoer. Ook de gezellige De Kempenaerstraat en het centrum van Leiden zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag en Schiphol goed bereikbaar.

Dankzij de split-level indeling, de grote raampartijen en de openslaande deuren naar het terras heeft de woning een ruimtelijk en licht karakter. De sfeervolle woonkamer met gashaard sluit mooi aan op de moderne woonkeuken. Buiten vormt de fraai aangelegde tuin met vijver en overkapping een fijne plek om te ontspannen en van het buitenleven te

genieten. De ligging aan het vaarwater, gecombineerd met de eigen ligplaats voor een boot, maakt deze woning extra aantrekkelijk voor liefhebbers van het water. Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed uitgerust.

Nieuwsgierig geworden? Neem gerust contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging.

Indeling

Begane grond / souterrain

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een berging, uitgevoerd in hout en hoogwaardig kunststof. Via de eigen parkeerplaats bereikt u de trap die naar de entree op de eerste verdieping leidt.

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer, die uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of hobbykamer. Daarnaast zijn er een ruime berging en een praktische trapkast aanwezig. In de berging is de thuisbatterij opgesteld. Tevens bestaat de mogelijkheid om op deze verdieping een tweede badkamer te realiseren.

Vanuit de hal leidt de trap naar de woonverdieping.

Eerste verdieping – woonverdieping

Via de trap bereikt u de entree van de woning. Hier bevinden zich de meterkast en een modern toilet met fonteintje. Een schuifdeur geeft toegang tot de royale leefruimte, waar de woonkamer, eetkamer

en keuken op een speelse manier met elkaar zijn verbonden.

Aan de voorzijde bevindt zich de eethoek. Centraal in de ruimte ligt de moderne woonkeuken met kookeiland. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, oven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en close-in boiler. Het kookeiland biedt volop werkruimte en vormt daarnaast een fijne plek om tijdens het koken samen te komen.

De woonkamer beschikt over een sfeervolle gashaard en een houten vloer. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Via de openslaande deuren bereikt u het terras en de lager gelegen tuin.

De fraai aangelegde tuin beschikt over een vijver, verschillende terrassen en een comfortabele overkapping met sedumdak. Dankzij de verschillende zitmogelijkheden is er volop ruimte om buiten te ontspannen of gezellig samen te komen. Daarnaast bevindt zich in de tuin een houten berging en is er een praktische achterom.

Tweede verdieping

Via de trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de praktische wasruimte.

De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een prettige lichtinval. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en zijn uitstekend

geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer.

De moderne badkamer is voorzien van een stijlvol wastafelmeubel met spiegel en een ruime inloopdouche. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet met fonteintje en een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Aangrenzend bevindt zich een separate ruimte met de cv-ketel en extra bergruimte.

Vanuit de overloop heeft u toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning.

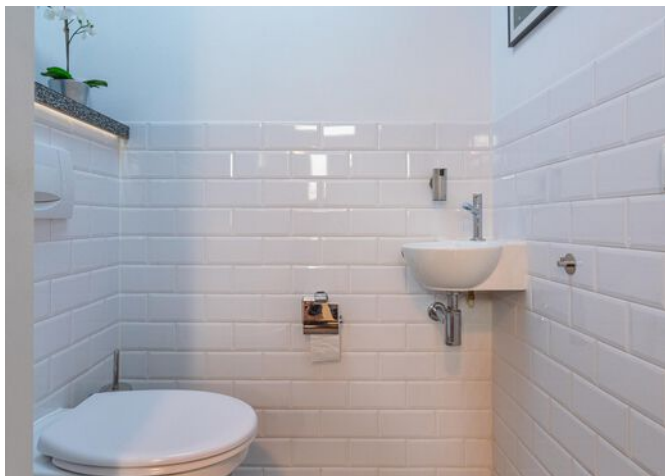
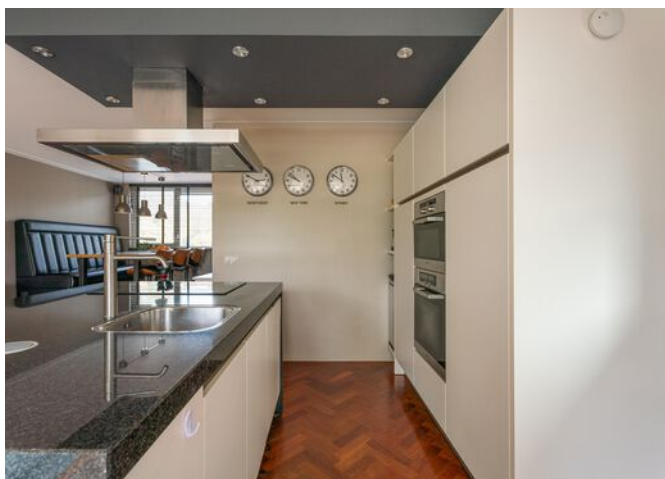
Bijzonderheden

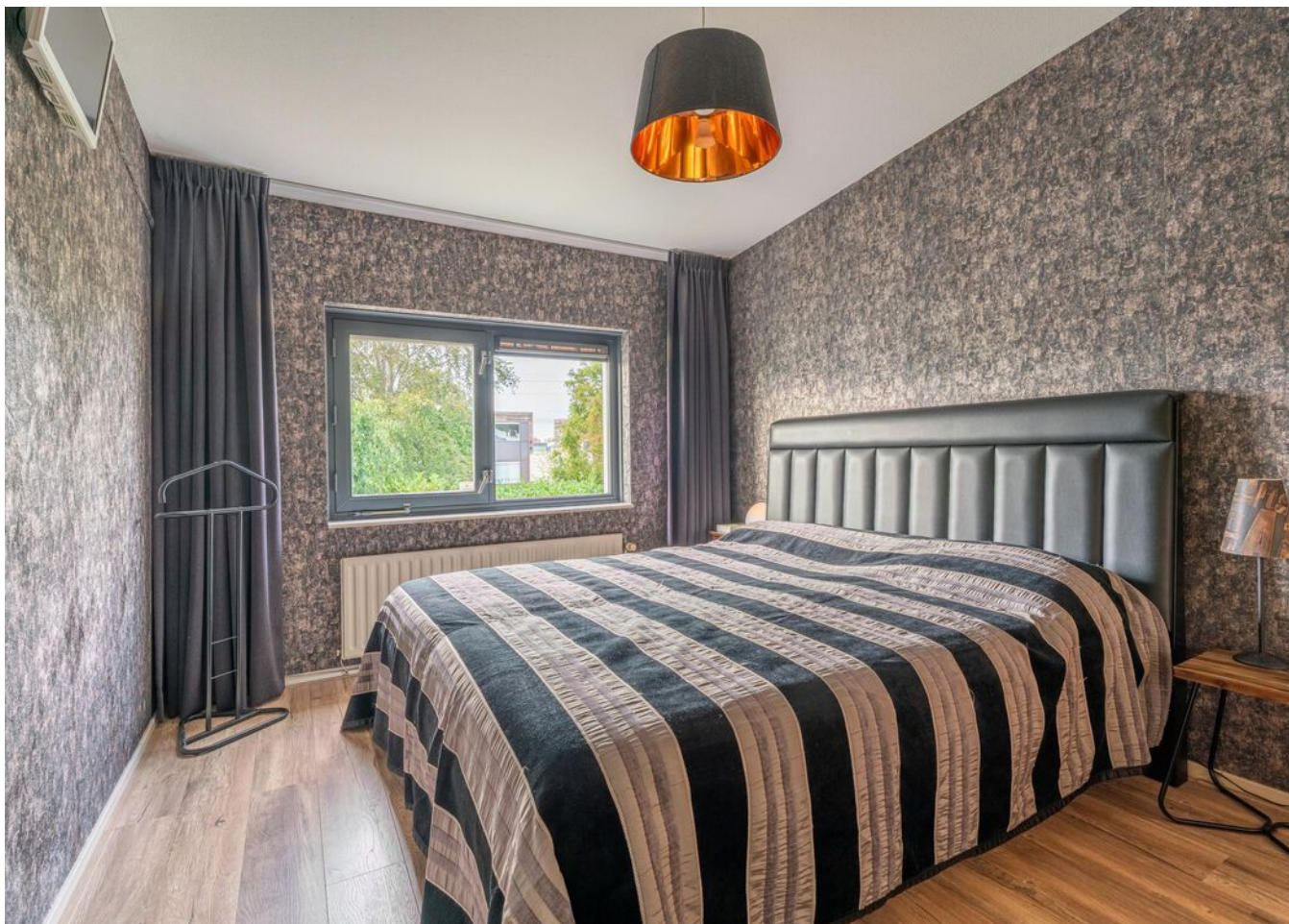
- Energielabel A+
- Bijzondere split-level hoekwoning aan vaarwater
- Gelegen in de geliefde wijk Morsebel in Oegstgeest
- Eigen ligplaats voor een boot
- Eigen parkeerplaats met laadpaal voor een elektrische auto
- Mogelijkheid tot het realiseren van een tweede badkamer
- Royale woonverdieping met moderne woonkeuken en kookeiland
- Sfeervolle gashaard en houten vloer
- Openslaande deuren naar het terras
- Fraai aangelegde tuin met vijver en overkapping met sedumdak
- Balkon aan de voorzijde
- Inpandige stenen berging aan de zijkant van de woning
- 22 zonnepanelen
- Thuisbatterij met een capaciteit van 25,6 kWh
- Airconditioning op de tweede verdieping
- Dakbedekking vernieuwd in 2022

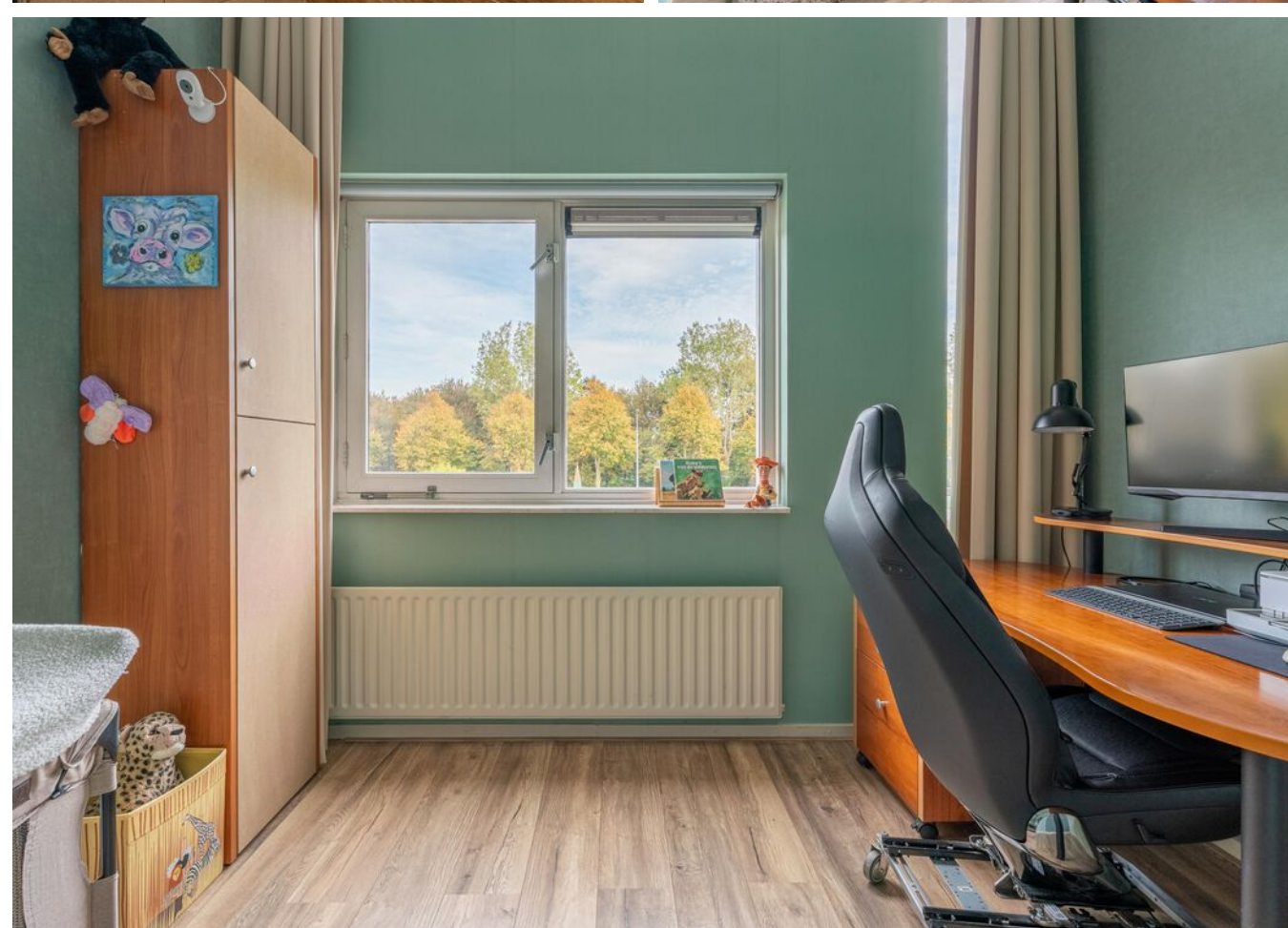
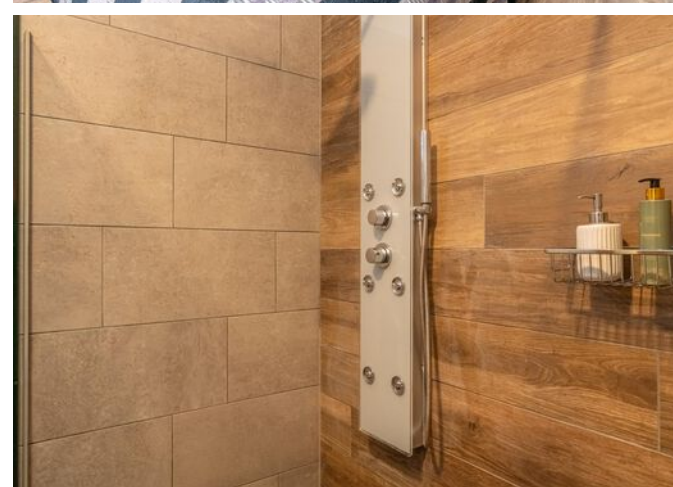










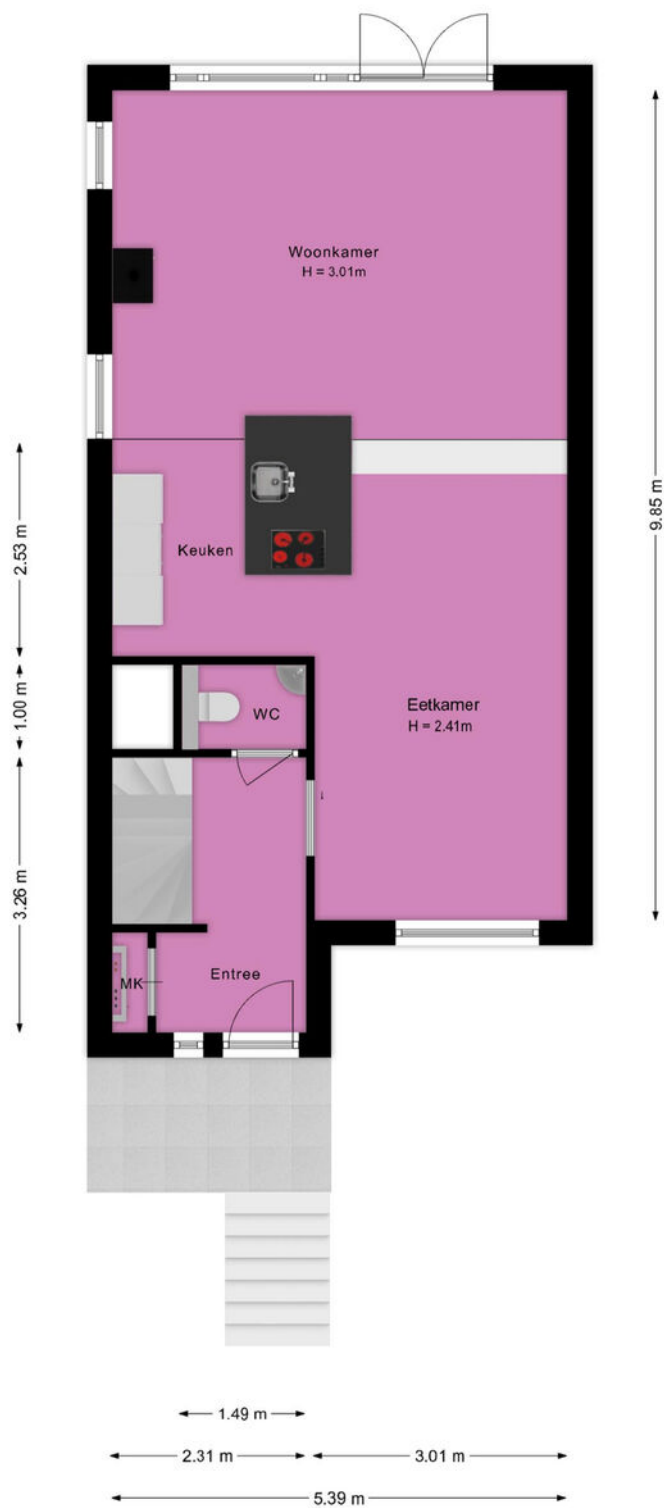






PLATTEGROND

H P Berlagelaan 13 Oegstgeest
1e Verdieping

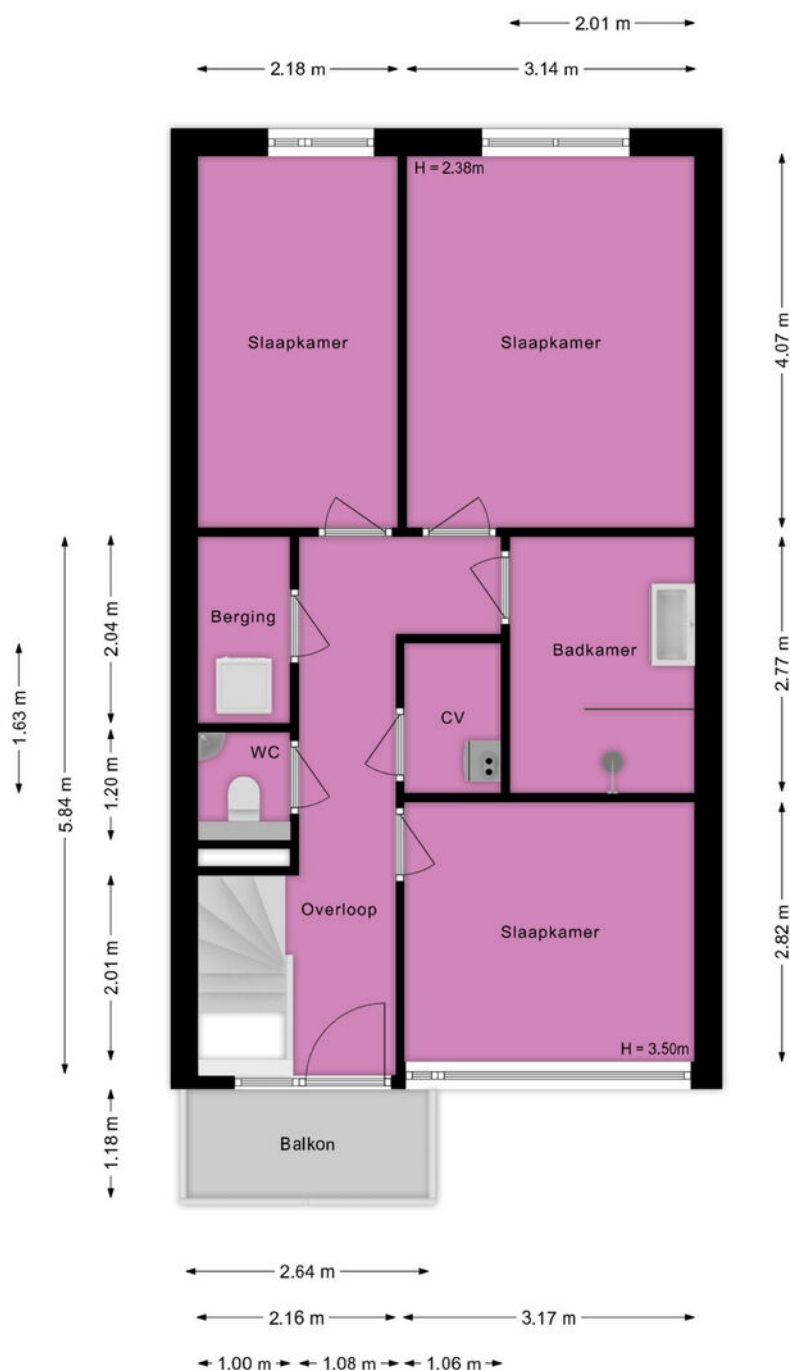


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

H P Berlagelaan 13 Oegstgeest
2e Verdieping

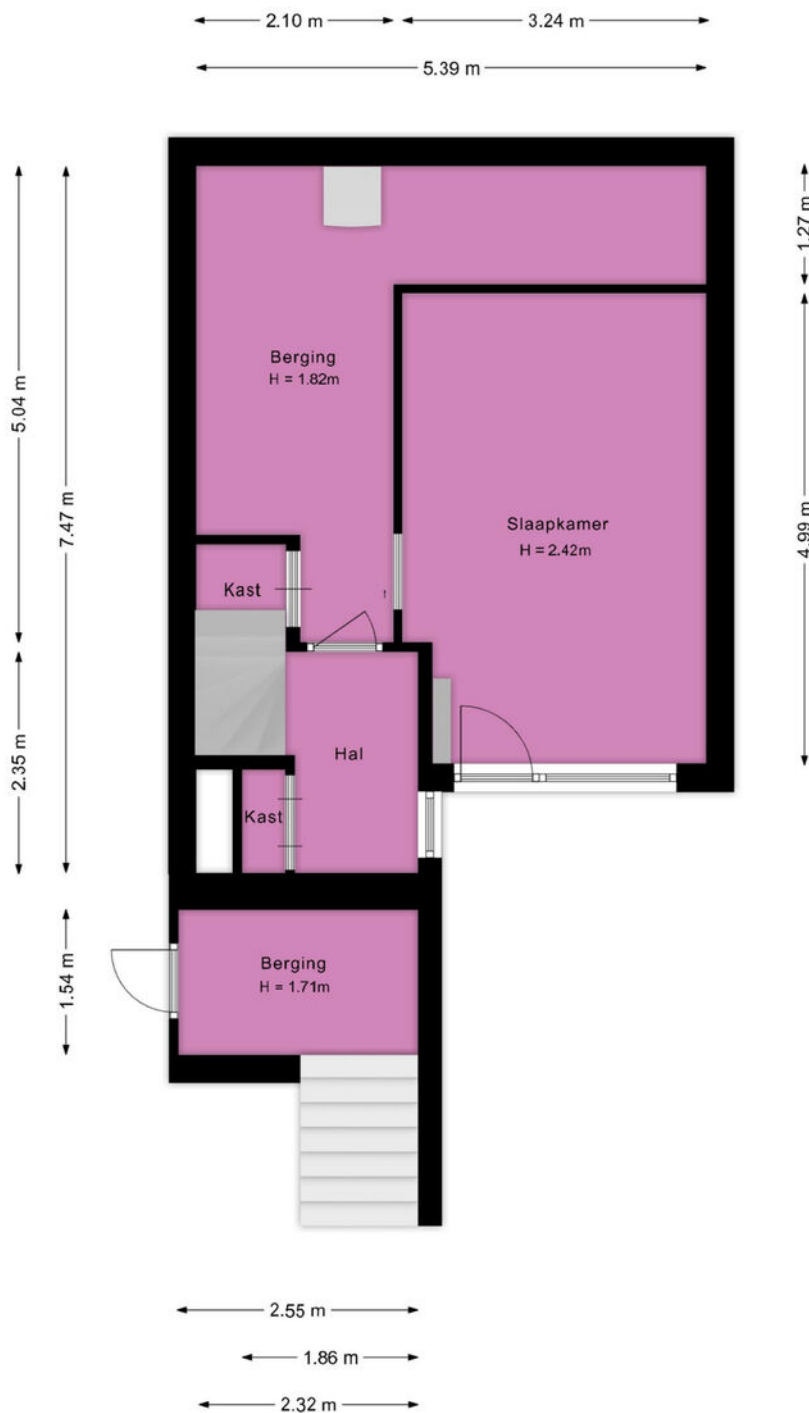


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

H P Berlagelaan 13 Oegstgeest
Begane grond

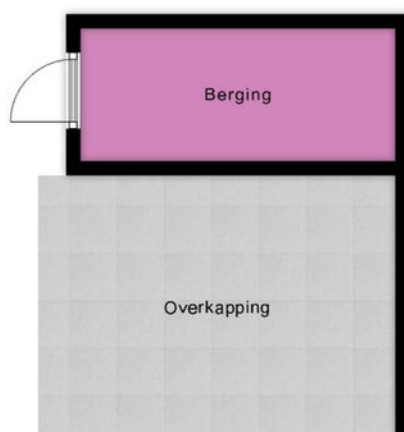


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

H P Berlagelaan 13 Oegstgeest
Berging

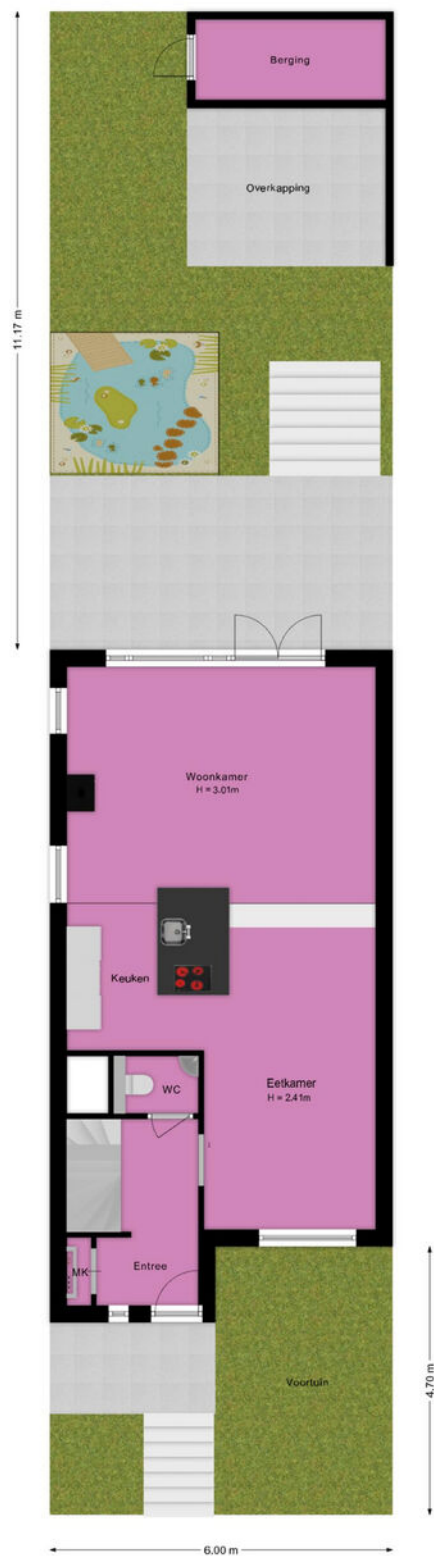


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

H P Berlagelaan 13 Oegstgeest
Situatie



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



KENMERKEN - H.P. BERLAGELAAN 13

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1999

MATEN OBJECT

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	517 m ³
Perceel oppervlakte	156 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	132 m ²

DETAILS

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	2012
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	

TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1117 cm
Tuin breedte (cm)	600 cm
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuidwest
Kwaliteit	Verzorgd

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Verkoop proces:

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

- Royementskosten verkoper

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten voor rekening van koper.

- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het invoeren van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd. Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport. Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

- Meetinstructie

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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten,

woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

- Toestemming AVG

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar

toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

-Energie label

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

Geurts

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK
VOOR EEN GRATIS
ORIËNTATIEGESPREK**

Erkend Financieel Adviseur

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ info@geurtshypotheken.nl



WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL



KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl



GEURTSMAKELAARS.NL