

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

A ++++



RHJNHOFWEG 24, OEGSTGEEST

VRAAGPRIJS € 899.000 K.K.



BOUWJAAR
2023



AANTAL SLAAPKAMERS
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
141 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Nieuwbouw met karakter!

Ben je op zoek naar een moderne en energiezuinige gezinswoning waar ruimte, comfort en een stijlvolle uitstraling samenkomen? Dan is Rhijnhofweg 24 in Oegstgeest absoluut een bezichtiging waard! Dit prachtige herenhuis, opgeleverd in 2023, combineert de karakteristieke uitstraling van een herenhuis met alle gemakken van nieuwbouw. Met een woonoppervlakte van circa 141 m², vier slaapkamers, een royale zolderverdieping en een fraai aangelegde achtertuin biedt deze woning volop ruimte. Daarnaast zorgen energielabel A+++, een warmtepomp, acht zonnepanelen en vloerverwarming en vloerkoeling op alle verdiepingen voor comfortabel en energiezuinig wonen.

Ook de ligging heeft ontzettend veel te bieden. De woning bevindt zich op een bijzondere locatie aan de Oude Rijn, waar water en een fijne woonomgeving samenkomen. Aan de voorzijde wordt bovendien vaarwater gerealiseerd en in de nabije omgeving zijn plannen voor een nieuwe haven met horecagelegenheden. Dit maakt de omgeving ook voor de toekomst bijzonder aantrekkelijk.

Daarnaast woon je hier op een centrale locatie met verschillende voorzieningen binnen handbereik. Zo bevinden het Leiden Bio Science Park en het oude centrum van Oegstgeest zich op korte afstand. Ook het gezellige centrum van Leiden bereik je binnen ongeveer tien minuten fietsen. Dankzij de gunstige

ligging ten opzichte van de A44 en de Corbulotunnel zijn steden als Den Haag en Amsterdam bovendien goed bereikbaar.

Kortom, een prachtige en energiezuinige gezinswoning met volop ruimte, moderne voorzieningen en een bijzondere ligging aan het water! Nieuwsgierig geworden? Neem dan contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging.

We laten je deze woning graag persoonlijk zien!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich het toilet met fonteintje, een praktische dubbele garderobekast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Daarnaast is hier de warmtepompinstallatie van Itho Daalderop met een vergrote boiler van 240 liter geplaatst.

Vanuit de hal bereik je de ruime en lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht en de hoge plafonds zorgen voor een extra ruimtelijk gevoel. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek, waar je heerlijk met familie en vrienden kunt samenkomen. Daarnaast bevindt zich onder de trap een praktische bergkast, waar ook de aansluitingen voor de vloerverwarming en vloerkoeling zijn ondergebracht.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken. Deze is stijlvol uitgevoerd en voorzien van diverse Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, koel- vriescombinatie, oven, combimagnetron en vaatwasser. Ook is er een Quooker aanwezig en biedt de keuken voldoende kastruimte.

Via de dubbele openslaande deuren bereik je de fraai aangelegde achtertuin. De combinatie van mooie terrastegels en natuurlijk gras zorgt voor een verzorgde uitstraling. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zitplek.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische houten berging, voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Daarnaast is er bij de achtergevel een buitenkraan aanwezig.

Via de achterom bereik je de eigen parkeerplaats, die al is voorzien van een aansluiting voor een laadpaal. Ideaal voor wie elektrisch rijdt!

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een fijne slaapkamer die uitstekend geschikt is als kinder- of logeerkamer. Uiteraard kun je deze ruimte ook gebruiken als thuiswerkplek of hobbykamer.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de overige twee slaapkamers, waaronder de royale hoofdslaapkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van draai-kiepramen met HR++ + beglazing, wat bijdraagt aan een goede isolatie en prettig wooncomfort. Dankzij de individuele klimaatregeling kun je bovendien de temperatuur per kamer naar wens instellen.

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en van alle gemakken voorzien. Zo vind je hier een heerlijk vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche, een wastafel, een toilet en een handdoekenradiator. Ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping heeft ontzettend veel te bieden en is zonder twijfel een van de bijzondere kenmerken van deze woning! Dankzij de indrukwekkende nokhoogte van circa 5,5 meter, de zichtbare balken en de aanwezige dakramen heeft deze verdieping een prachtige, ruimtelijke uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime vierde slaapkamer. Dankzij de dakramen geniet je hier van prettig natuurlijk daglicht en de hoge kapconstructie geeft de kamer een bijzonder sfeervol karakter. Uiteraard

kan deze ruimte ook uitstekend worden gebruikt als thuiswerkplek of hobbykamer. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig.

Op de overloop bevindt zich een ruime vaste kast die in de woning achterblijft. Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Aan de voorzijde bevindt zich nog een royale ruimte die momenteel dienstdoet als technische ruimte. Hier zijn onder andere het WTW-ventilatiesysteem, de aansluitingen voor de wasmachine en de installatie voor de zonnepanelen ondergebracht. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor opslag, werken of hobby's en kan eventueel anders worden ingedeeld, bijvoorbeeld als extra slaapkamer.

***Duurzaam en comfortabel wonen
Deze in 2023 opgeleverde woning is***

gebouwd met veel aandacht voor duurzaamheid en wooncomfort. Met energielabel A++++, een warmtepomp, acht zonnepanelen, HR+++ beglazing en een WTW-ventilatiesysteem is de woning uitstekend voorbereid op energiezuinig wonen.

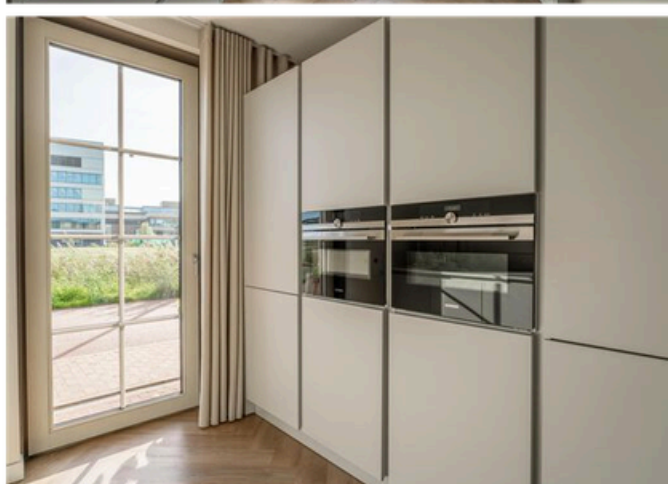
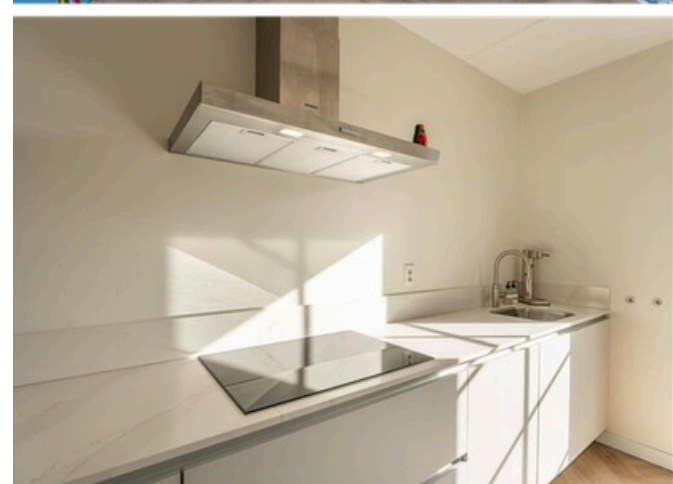
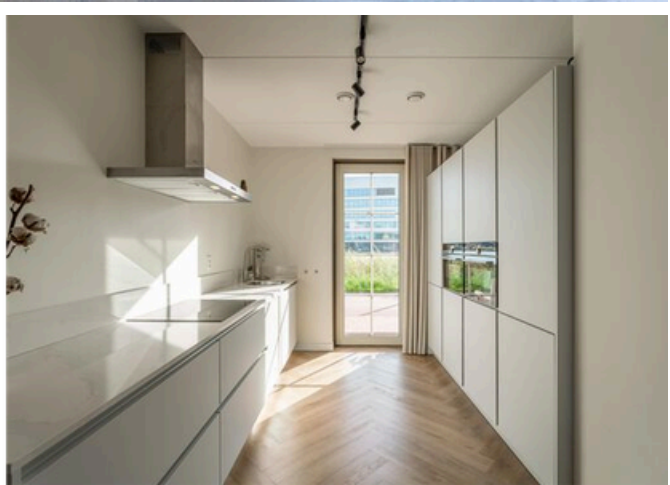
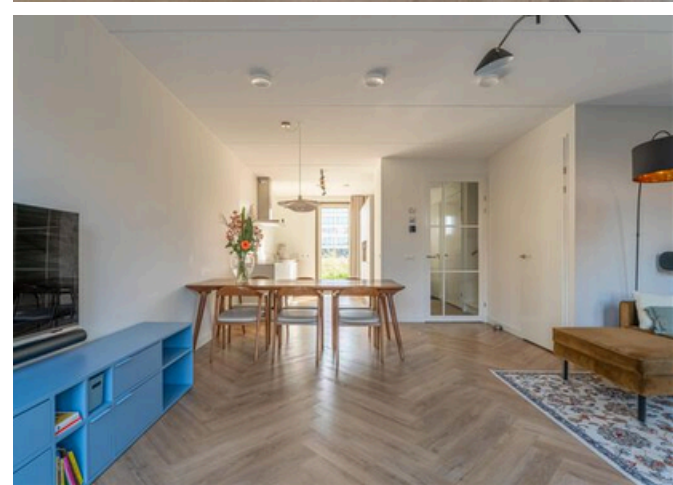
De moderne afwerking maakt het geheel compleet. Zo is de gehele woning voorzien van een fraaie PVC-vloer en strak afgewerkte binnendeuren zonder bovenlichten. Een verzorgde en eigentijdse uitstraling, helemaal passend bij het karakter van deze woning!

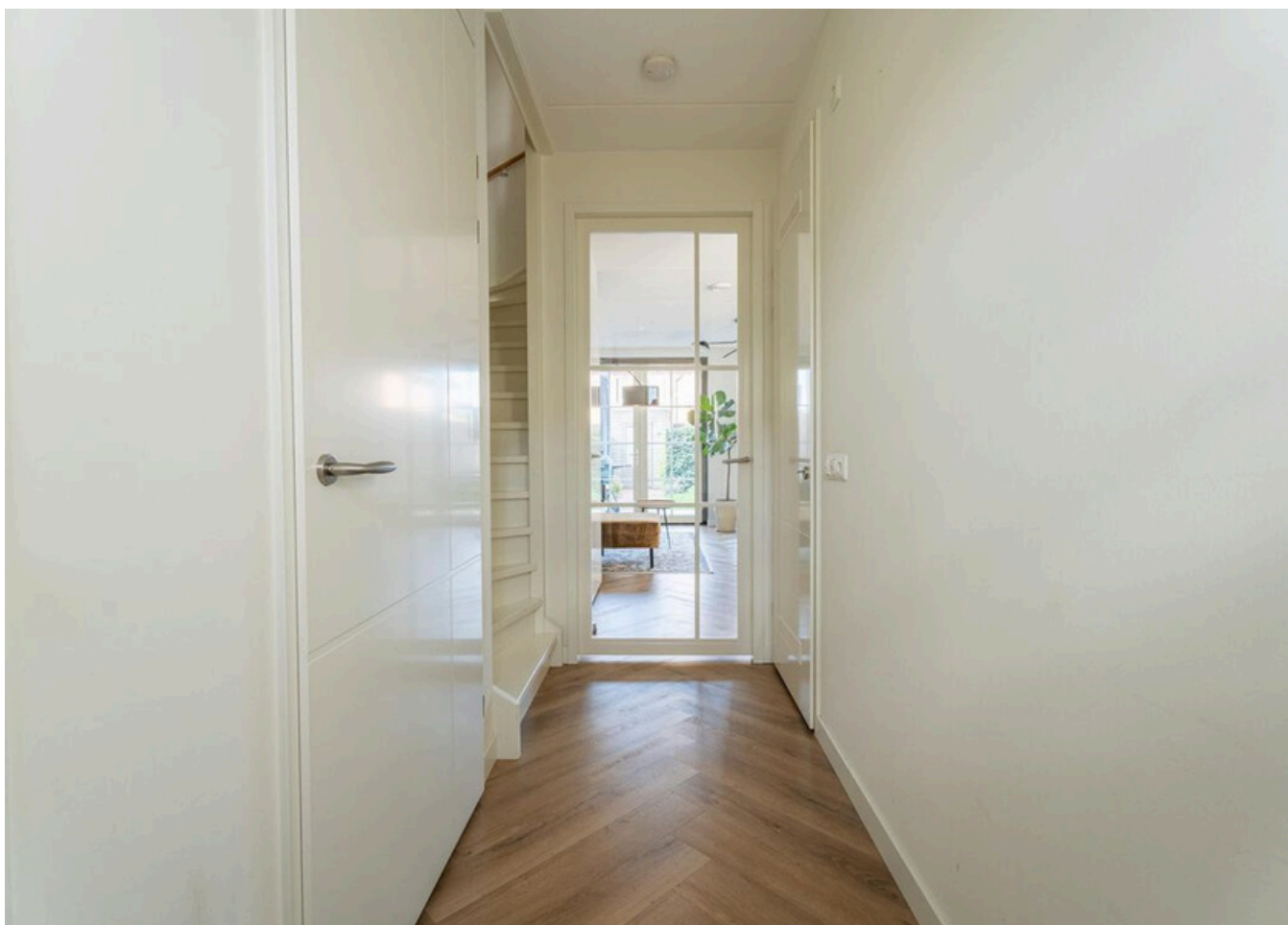
Bijzonderheden

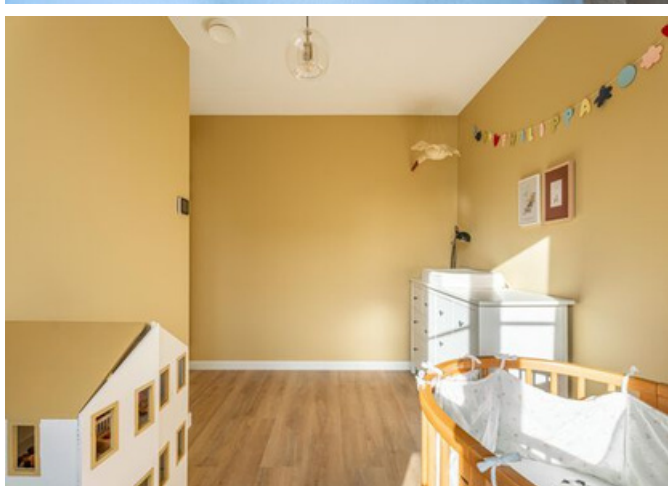
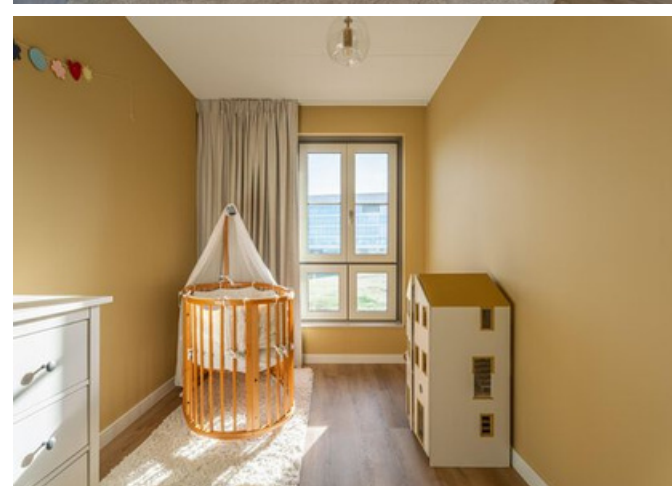
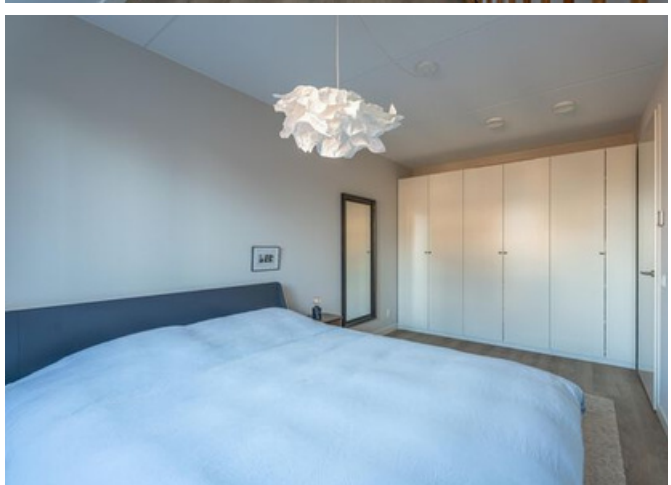
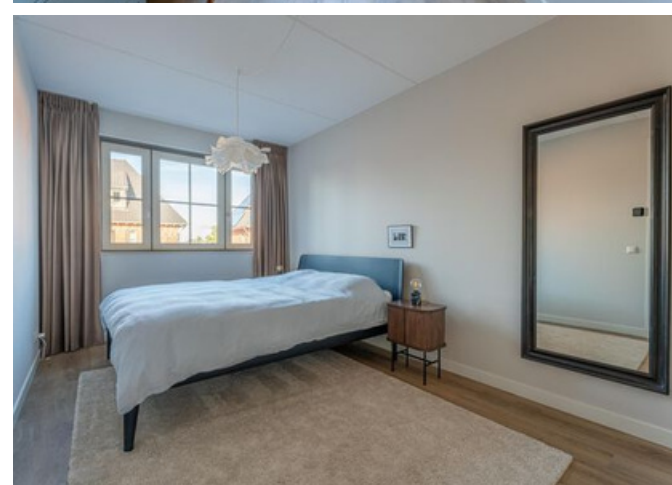
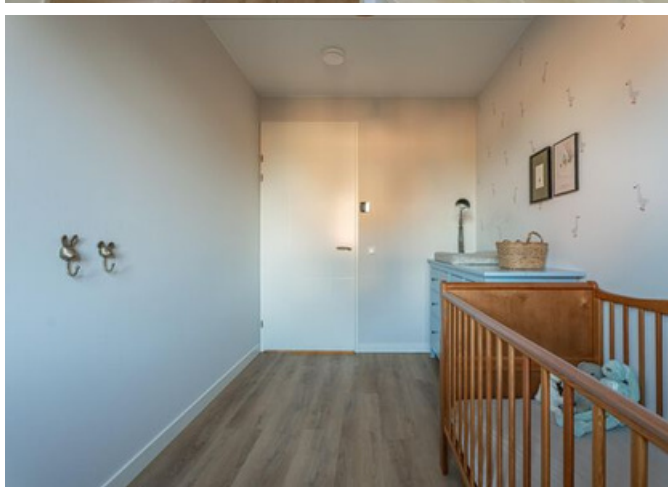
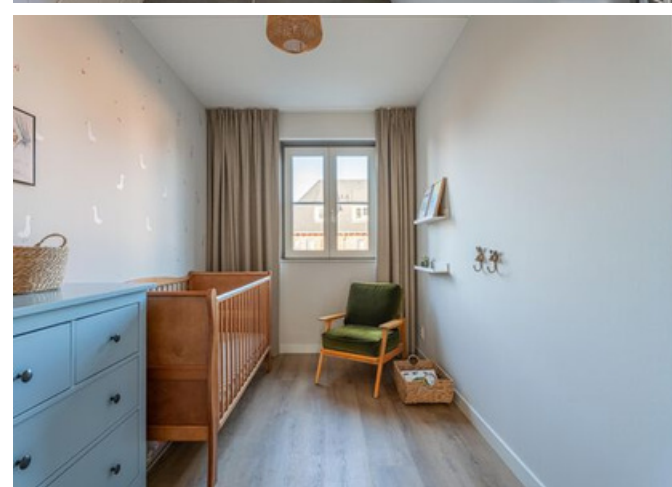
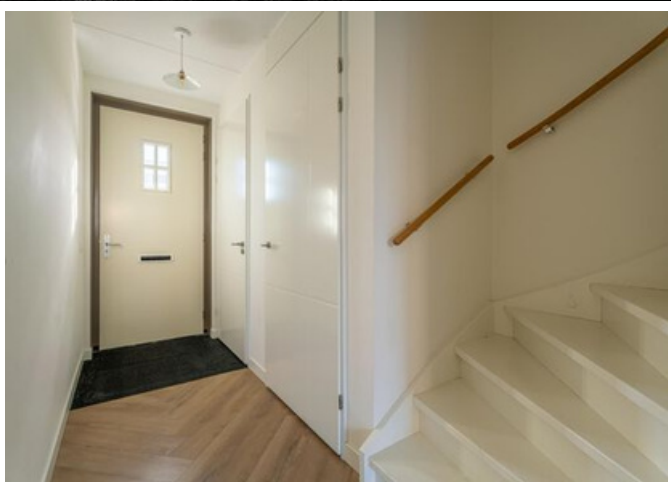
- In 2023 opgeleverde moderne gezinswoning in herenhuisstijl
- Woonoppervlakte van circa 141 m²
- Energielabel A++++
- Acht zonnepanelen
- Itho Daalderop-warmtepomp met vergrote boiler van 240 liter
- Vloerverwarming en vloerkoeling op alle verdiepingen
- Individuele klimaatregeling per kamer
- HR+++ beglazing • WTW-ventilatiesysteem
- Circa 5,5 meter nokhoogte op de tweede verdieping
- Vier slaapkamers en een extra zolderruimte met indelingsmogelijkheden • Moderne keuken met diverse Siemens-inbouwapparatuur en Quooker • PVC-vloer door de gehele woning • Strak afgewerkte deuren zonder bovenlichten
- Fraai aangelegde achtertuin met houten berging en elektra

- Moderne keuken met diverse Siemens-inbouwapparatuur en Quooker
- PVC-vloer door de gehele woning
- Strak afgewerkte deuren zonder bovenlichten
- Fraai aangelegde achtertuin met houten berging en elektra
- Eigen parkeerplaats met aansluiting voor een laadpaal
- Gratis parkeergelegenheid in de straat
- Gelegen aan de Oude Rijn, met vaarwater aan de voorzijde in ontwikkeling
- Nieuwe haven met horeca op circa 150 meter in ontwikkeling
- Leiden centrum op circa 10 minuten fietsen
- Historisch centrum van Oegstgeest op circa 8 minuten fietsen
- Leiden Bio Science Park op circa 1 minuut fietsen
- A44 op circa 1 minuut rijden
- Goede bereikbaarheid richting Den Haag en Amsterdam via de A44 en de Corbulotunnell

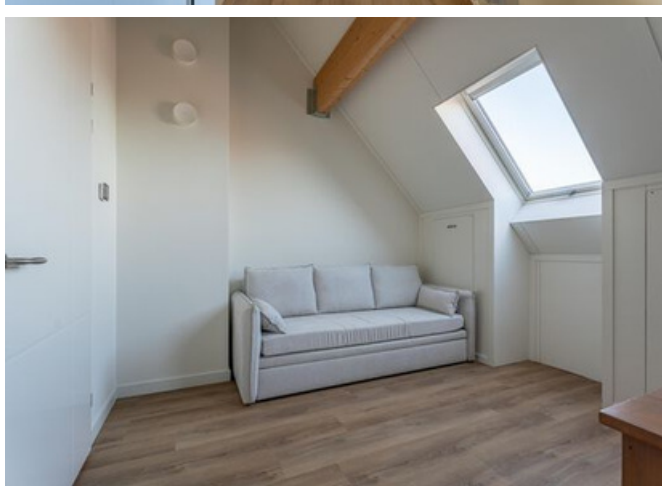
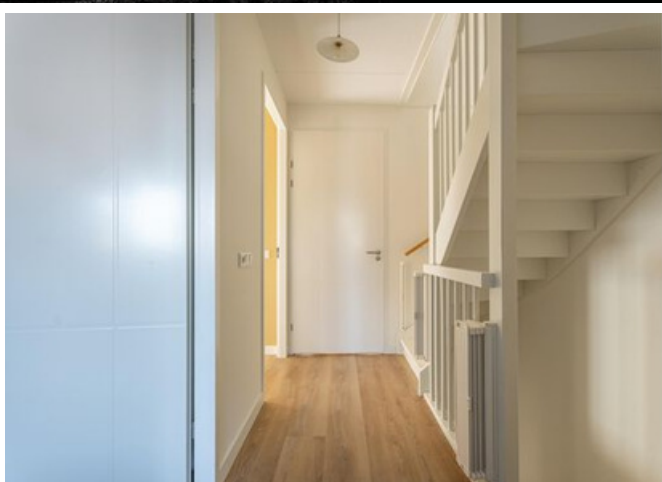


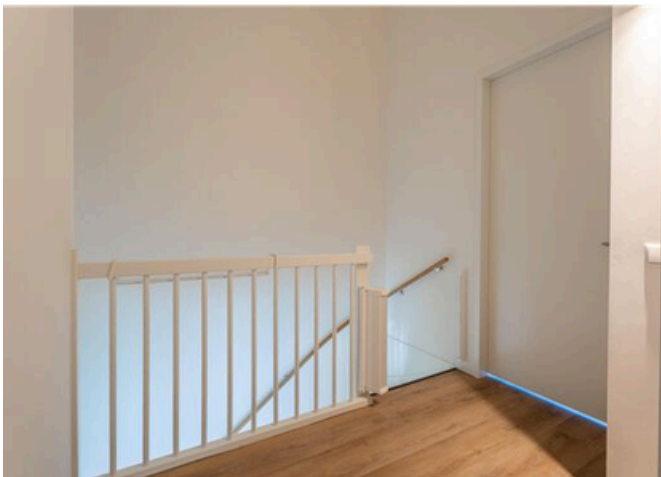
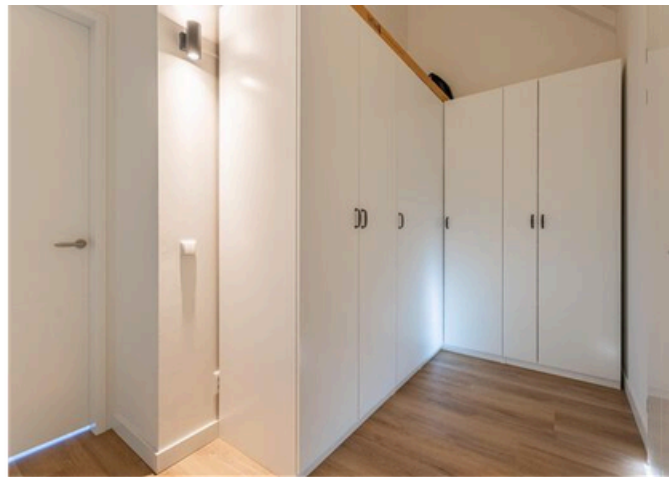








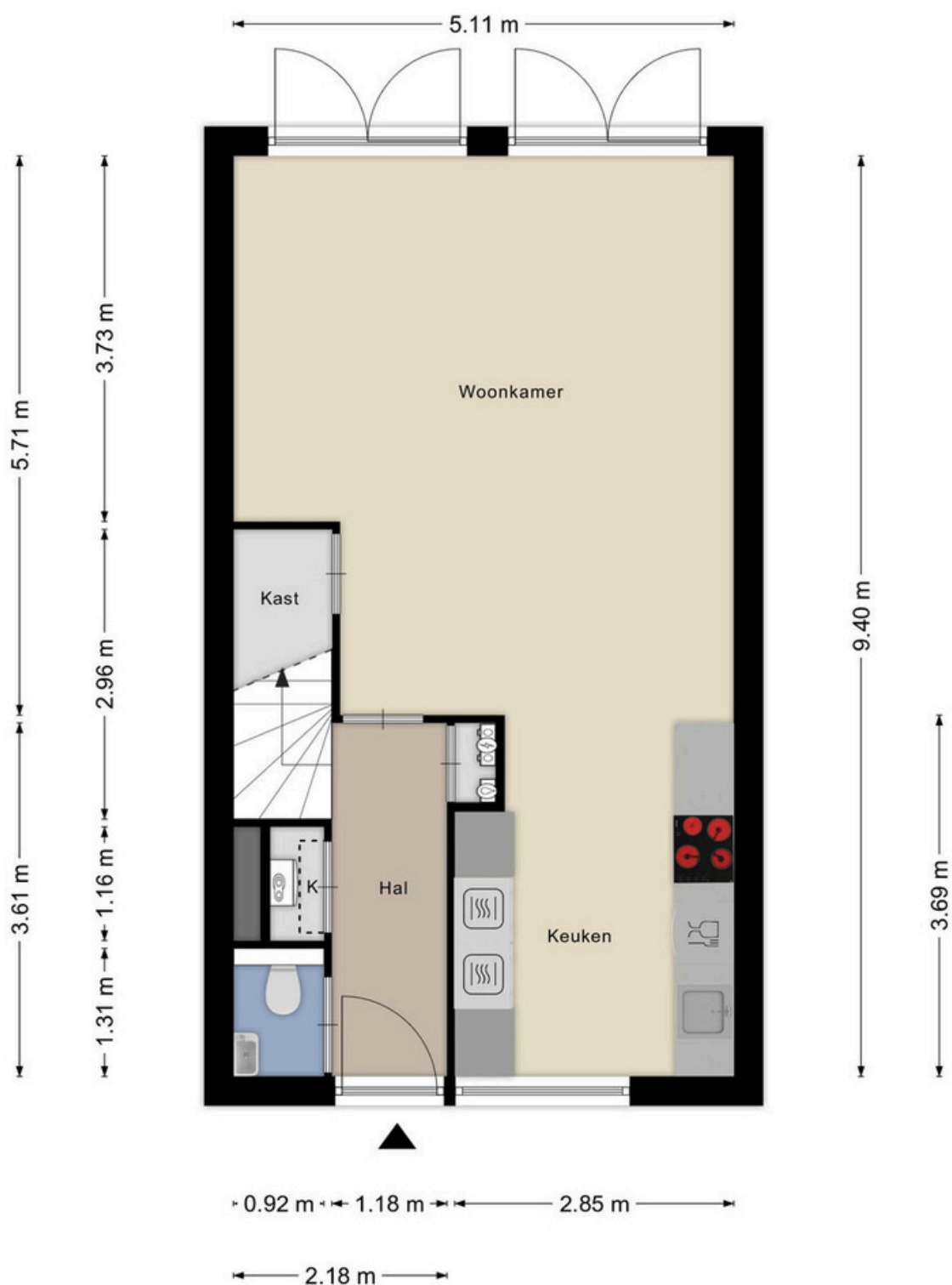






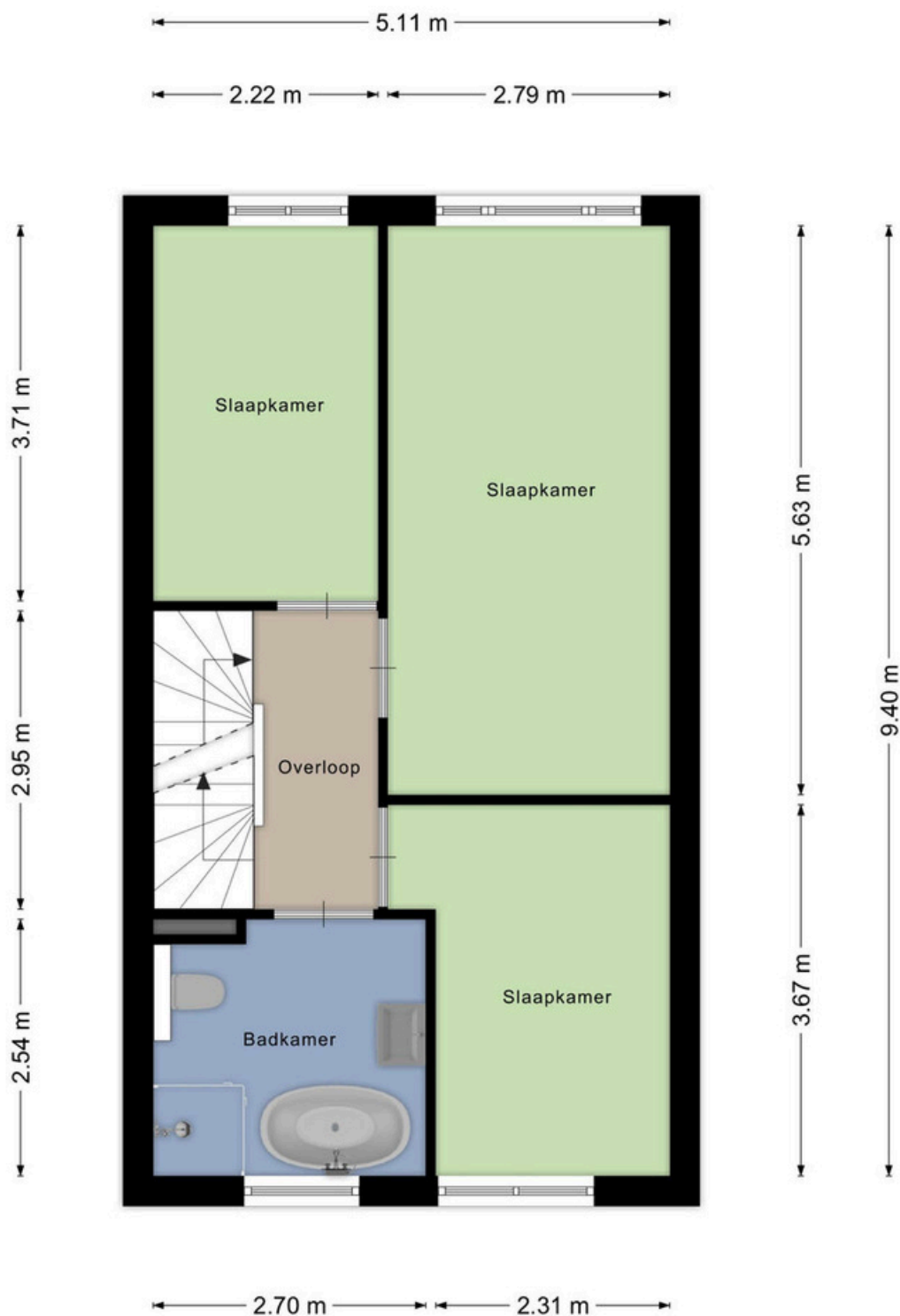


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



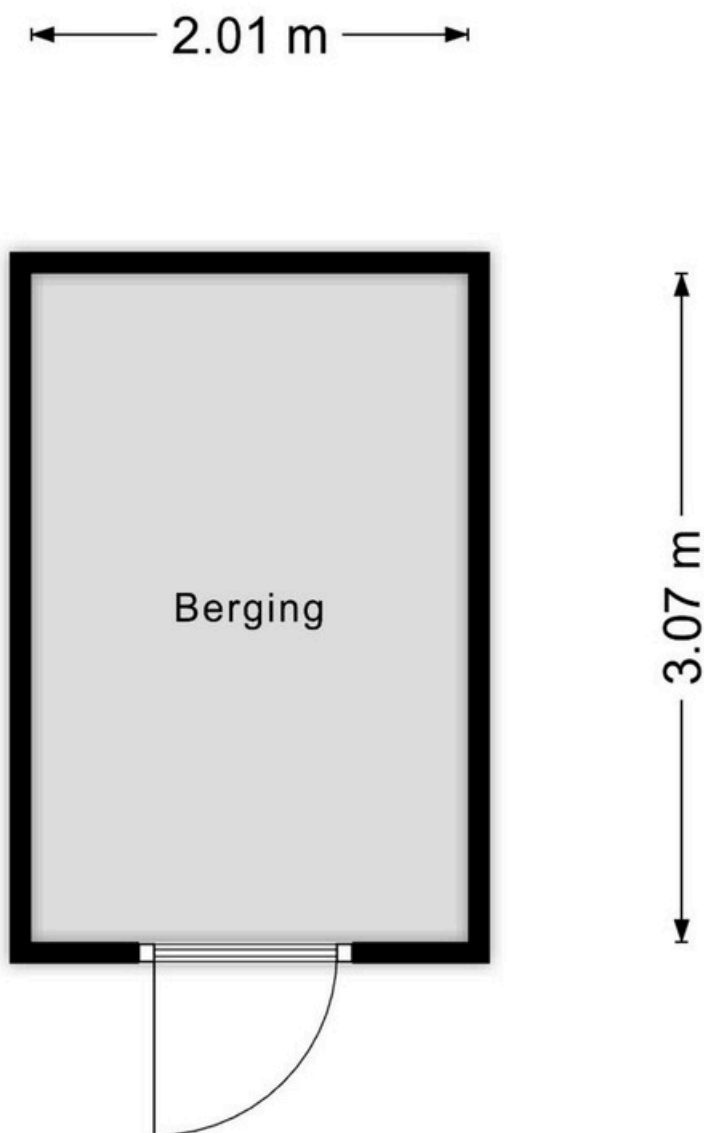
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



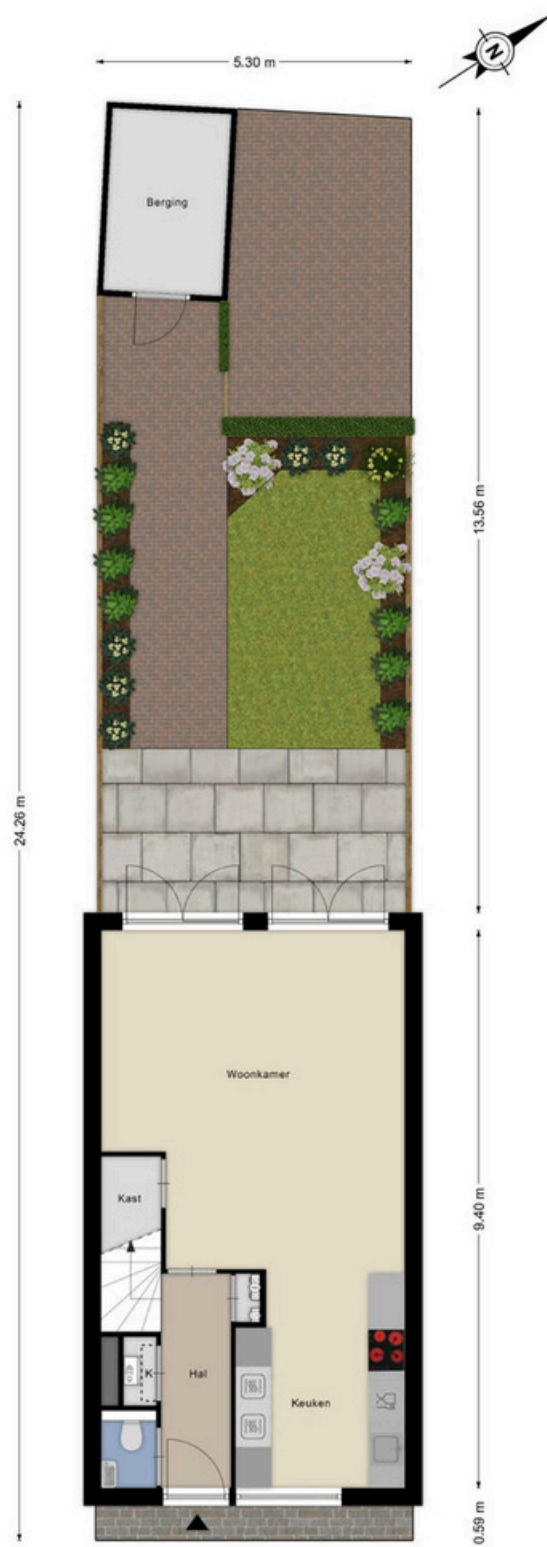
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KENMERKEN - RHIJNHOFWEG 24

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	<i>Eengezinswoning</i>
Type woning	<i>Tussenwoning</i>
Bouwjaar	<i>2023</i>

MATEN OBJECT

Aantal kamers	<i>7</i>
Aantal slaapkamers	<i>4</i>
Inhoud woning	<i>500 m³</i>
Perceel oppervlakte	<i>132 m²</i>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	<i>141 m²</i>

DETAILS

Ligging	<i>In woonwijk, vrij uitzicht</i>
Verwarming	<i>Warmtepomp</i>
<i>Bouwjaar warmtepomp</i>	<i>2023</i>
Isolatie	<i>Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd</i>
Schuur / berging	<i>Vrijstaand hout</i>

TUIN

Tuin	<i>Achters tuin</i>
Tuin diepte (cm)	<i>1356 cm</i>
Tuin breedte (cm)	<i>530 cm</i>
Hoofdtuin	<i>Achters tuin</i>
Positie	<i>Noordwest</i>
Kwaliteit	<i>Verzorgd</i>

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 intrekken 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,

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

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 ouderbouwjaar 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 energie label 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

Herenstaat136,2215KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR LEIDEN

Hooigracht86,2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR RIJNSBURG

VlietNoordzijde94,2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl



GEURTSMAKELAARS.NL