Geurts
MAKELAARS
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN



VAN WASSENAERLAAN 44, OEGSTGEEST

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

BOUWJAAR
1950

AANTAL SLAAPKAMERS
2 SLAAPKAMERS

WOONOPPERVLAKTE
78 M²

Ben jij op zoek naar een instapklare woning met een moderne keuken, een stijlvolle badkamer, twee balkons en een vrij uitzicht in de geliefde buurt Grunerie? Dan is Van Wassenaerlaan 44 in Oegstgeest zeker een bezichtiging waard! De woning is in 2025 volledig verbouwd en biedt daarmee het comfort van een moderne woning, met een eigentijdse afwerking en diverse verbeteringen op het gebied van isolatie.

De lichte woning beschikt over een gezellige woonkamer met open keuken, een moderne badkamer met ruime inloopdouche, twee slaapkamers en een praktische aparte wasruimte. Daarnaast biedt de huidige indeling de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren. Dankzij de twee dakkapellen, de kunststof kozijnen met HR++ beglazing en de diverse isolatiemaatregelen is ook aan het wooncomfort gedacht. Het ruime balkon op het zuiden en het vrije uitzicht maken het geheel compleet.

Ook qua ligging zit je hier helemaal goed! De wijk Grunerie staat bekend om haar fijne woonomgeving. Vanuit de woning ben je zo in het gezellige centrum van Leiden, maar ook een dagje naar het strand van Noordwijk behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast zijn diverse uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor ook omliggende steden en dorpen gemakkelijk te bereiken zijn. Of je nu de stad in wilt, een wandeling wilt maken of lekker wilt uitwaaien aan zee: vanuit Oegstgeest ligt het allemaal binnen handbereik.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

De indeling is als volgt:

Begane grond
Via de entree bereik je de hal, die toegang geeft tot de badkamer en de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.
De open keuken is eveneens in 2025 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een bijzonder detail is de ingebouwde wijnkoelkast, die de keuken net dat beetje extra geeft. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, waardoor koken en gezellig samenzijn hier perfect samengaan.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het grotere balkon, dat op het zuiden is gelegen. Hier kun je heerlijk genieten van de zon en het vrije uitzicht.
De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en modern afgewerkt en voorzien van een wastafel meubel, inloopdouche en een toilet.

Bovenverdieping – 2 e verdieping
Via de trap bereik je de bovenverdieping. Hier bevindt zich de slaapkamer, die dankzij de in geplaatste dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde profiteert van extra ruimte en lichtinval.

De indeling biedt bovendien de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren. Deze ruimte kan uiteraard ook uitstekend worden gebruikt als werk-,

zich op deze verdieping een aparte wasruimte met een groot dakraam.

De geplaatste airconditioning kan zowel koelen als verwarmen, zodat je het hele jaar door geniet van een aangenaam binnenklimaat.

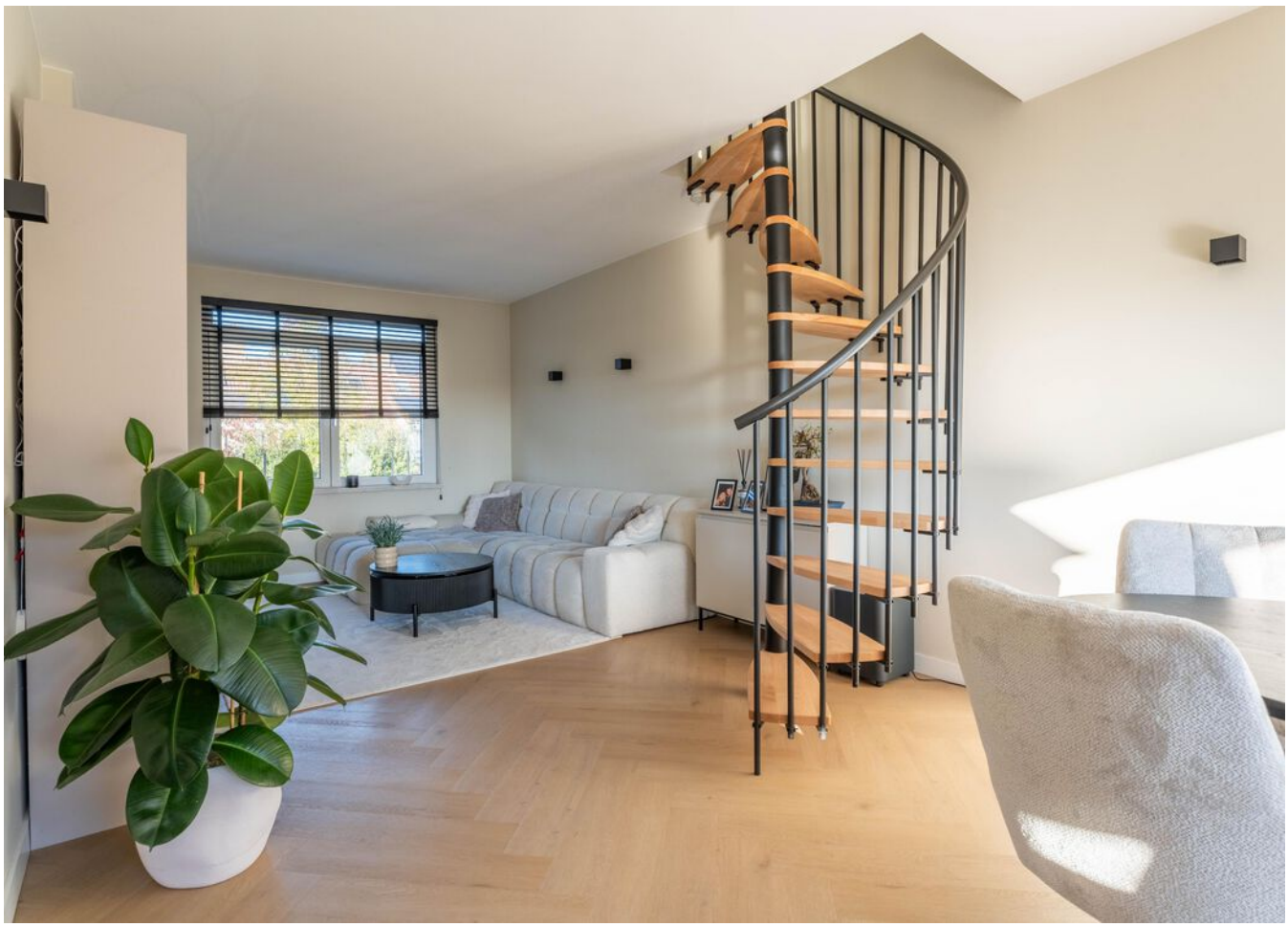
Balkons en berging
De woning beschikt over twee balkons. Het grote balkon ligt op het zuiden en is een heerlijke plek om van de zon te genieten. Het kleinere balkon beschikt over een praktische opbergkast, ideaal voor het opbergen van spullen.
Op de begane grond achter de woning bevindt zich tevens een eigen berging, perfect voor het stallen van fietsen en het opbergen van overige spullen.

Bijzonderheden:
- Volledig verbouwd in 2025
- Gelegen in de geliefde wijk Grunerie in Oegstgeest
- Lichte woning met vrij uitzicht
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur en ingebouwde wijnkoelkast (2025)
- Moderne badkamer met ruime inloopdouche (2025)
- Beganegrondvloer geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming.
- Verdiepingsvloer geïsoleerd
- Dak volledig van binnenuit geïsoleerd
- Spouwmuurisolatie uitgevoerd in september 2026
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2025)
- Dakkapel aan de voor- en achterzijde (2025)
- Airconditioning met koel- en verwarmingsfunctie op de bovenverdieping (2025)
- Aparte wasruimte met groot dakraam
- Mogelijkheid tot het realiseren van een derde slaapkamer
- Twee balkons, waarvan het grootste op het zuiden is gelegen
- Praktische opbergkast bij het kleinere balkon
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026
- Eigen berging op de begane grond
- VvE-bijdrage: € 50,- per maand

FOTO'S - VAN WASSENAERLAAN 44




































48
44


VAN WASSENAERLAAN

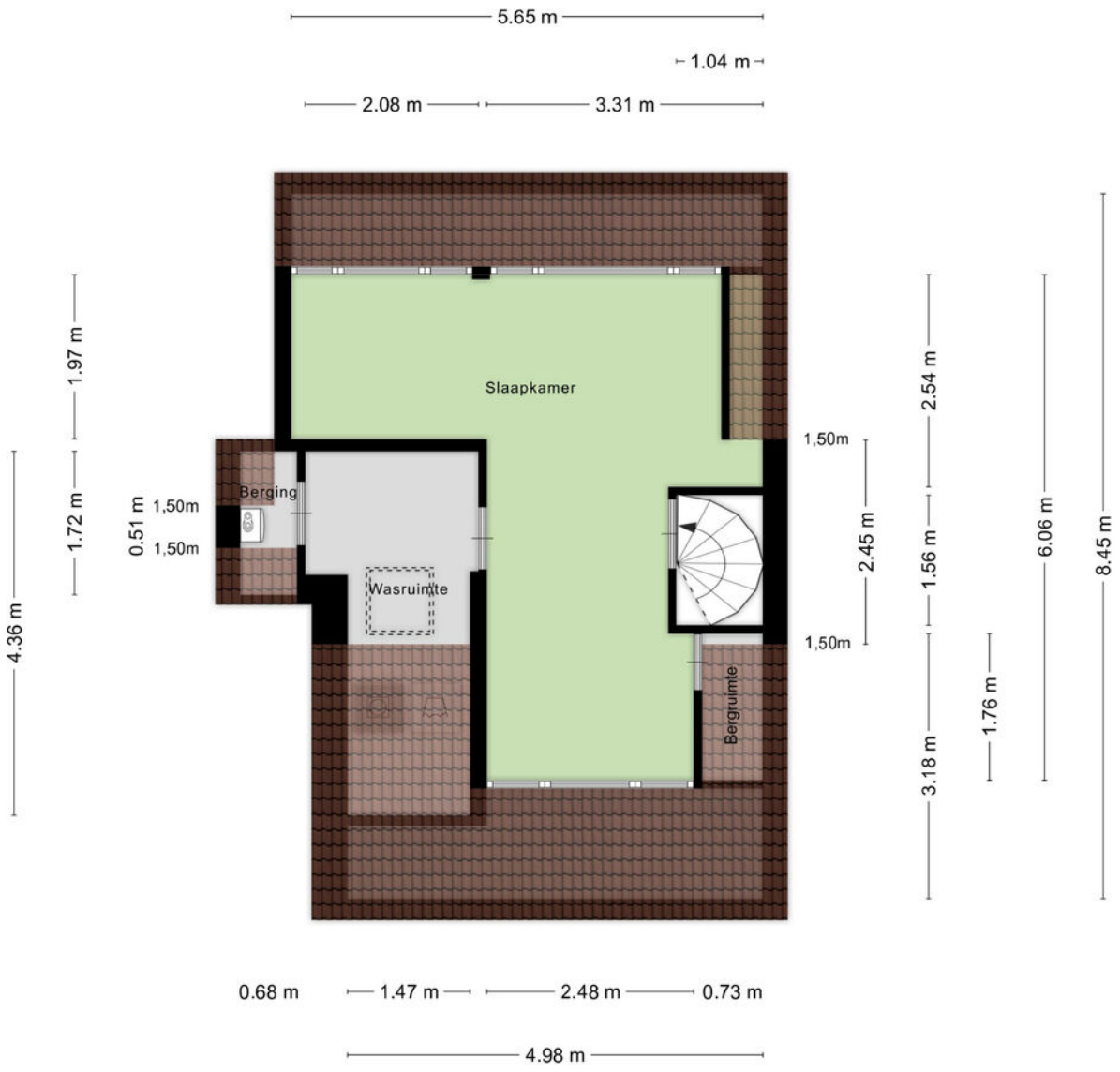


PLATTEGROND



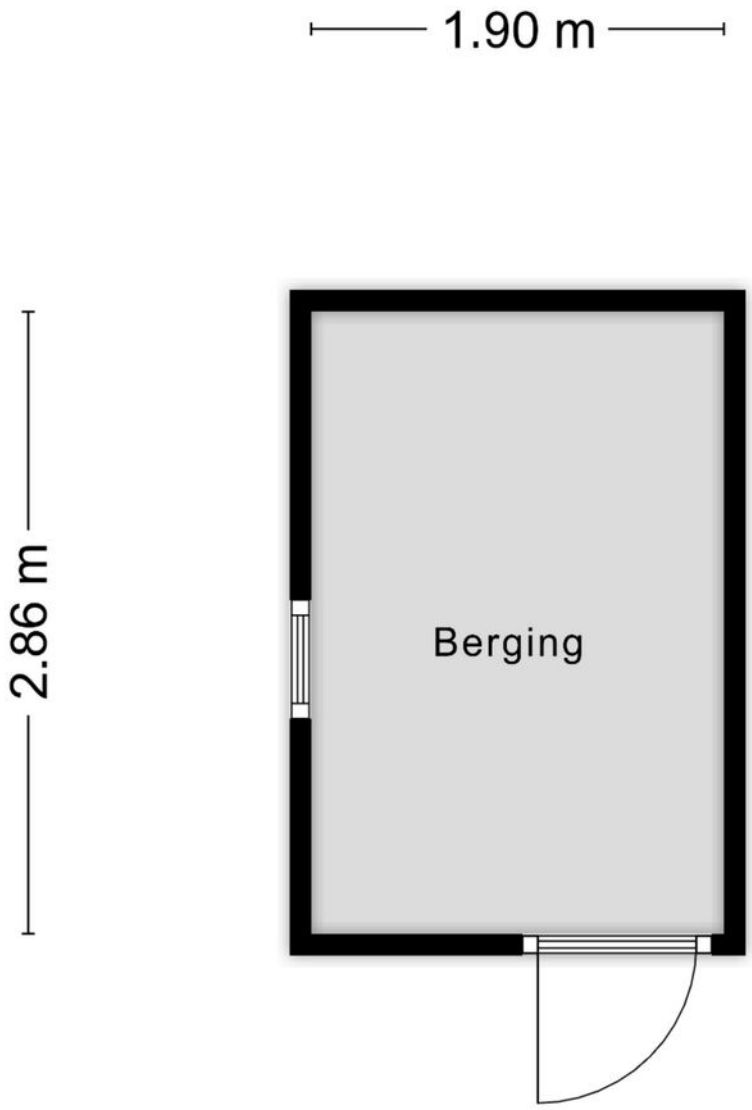
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 - VAN WASSENAERLAAN 44

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Maisonnette
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1950

MATEN OBJECT

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	259 m^3
Perceel oppervlakte	0 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	78 m^2

DETAILS

Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Bouwjaar CV ketel	2016
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Aangebouwd steen

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 inroepen 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 o f 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.

-Energielabel

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



Geurts
MAKELAARS

KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS

KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS

KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS
HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl