

A

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



RIJNZICHTWEG 183, OEGSTGEEST

VRAAGPRIJS € 530.000 K.K.



BOUWJAAR
1982



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
114 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

Op zoek naar een goed onderhouden eengezinswoning in Oegstgeest? Kom dan zeker eens kijken bij Rijnzichtweg 183! Deze ruime en lichte woning ligt aan de rand van de populaire nieuwbouwwijk Nieuw-Rhijngest en biedt alles wat je zoekt: een sfeervolle woonkamer, moderne keuken, maar liefst vier slaapkamers en een zonnige tuin.

Perfekte locatie met alle voorzieningen binnen handbereik
Voor je dagelijkse boodschappen hoef je niet ver weg. Op loopafstand vind je een kleinschalig winkelcentrum met onder andere een Jumbo, Kruidvat, bakker en bloemist. Daarnaast ligt de brede openbare basisschool Het DOK met geïntegreerde kinderopvang, peuterspeelzaal en muziekschool op steenworp afstand. De woning is bovendien gunstig gelegen ten opzichte van de A44, openbaar vervoer, het gezellige dorpscentrum van Oegstgeest en de historische binnenstad van Leiden. Ook sport- en recreatievoorzieningen, het Bos van Wijckerslooth en het strand zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de ruime voortuin van 36 m² bereik je de entree met meterkast en garderobe bereik je de lichte woonkamer met grote raampartijen en een airco welke ook kan verwarmen. De open woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgerust met een granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combi-oven, gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de sfeervolle tuin in Ibiza-stijl met een zonnige ligging op het zuidoosten, ruime berging en een achterom. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een separaat toilet met fonteintje. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Eerste verdieping:

Via de overloop met vaste kast bereik je drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een airco. De moderne badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche (2025), toilet en een dubbele wastafel.

Tweede verdieping:

De overloop biedt extra bergruimte, een aansluiting voor de wasmachine en de cv-ketel. Hier bevindt zich ook de vierde slaapkamer met toegang tot het balkon.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg, voorkeur begin juni.
- Grotendeels voorzien van dubbelglas en HR-glas.
- 10 zonnepanelen voor extra energiezuinig wonen.
- Bushalte richting Katwijk/Noordwijk, Leiden en Den Haag op slechts 100 meter afstand.

FOTO'S

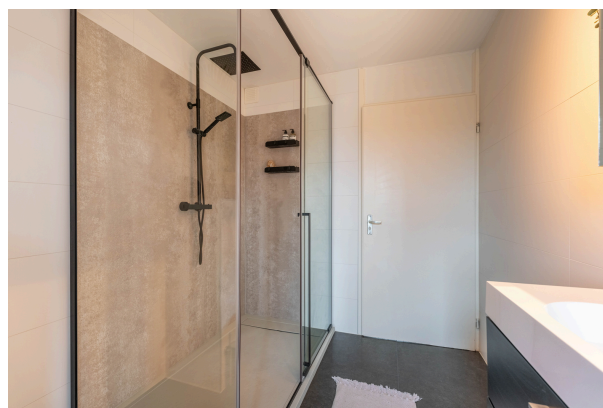




FOTO'S

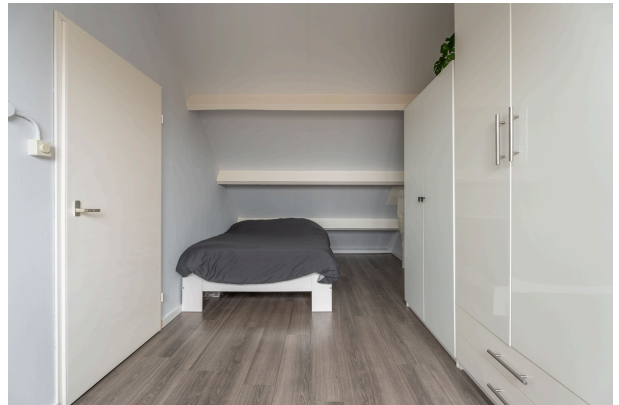
FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

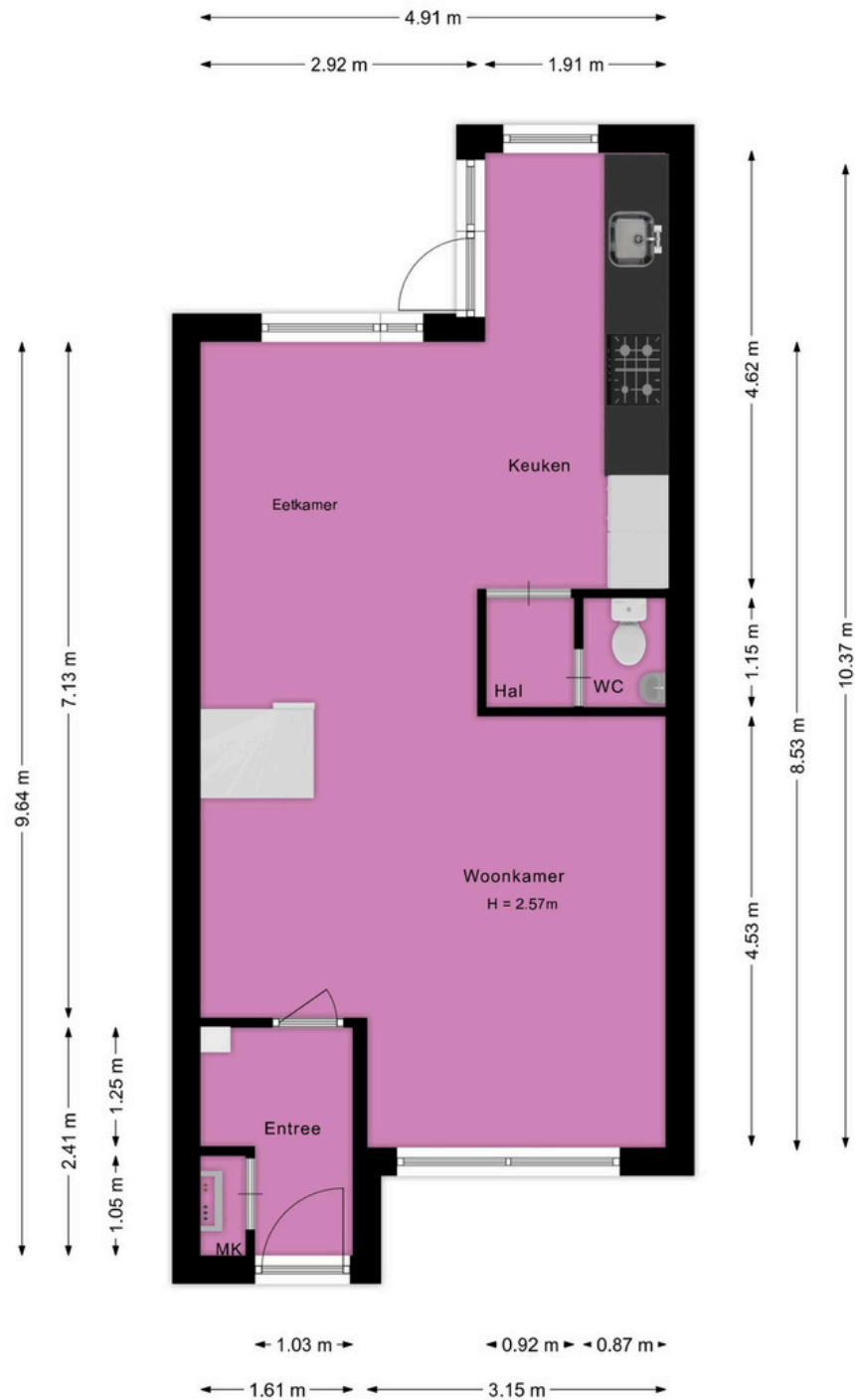


FOTO'S



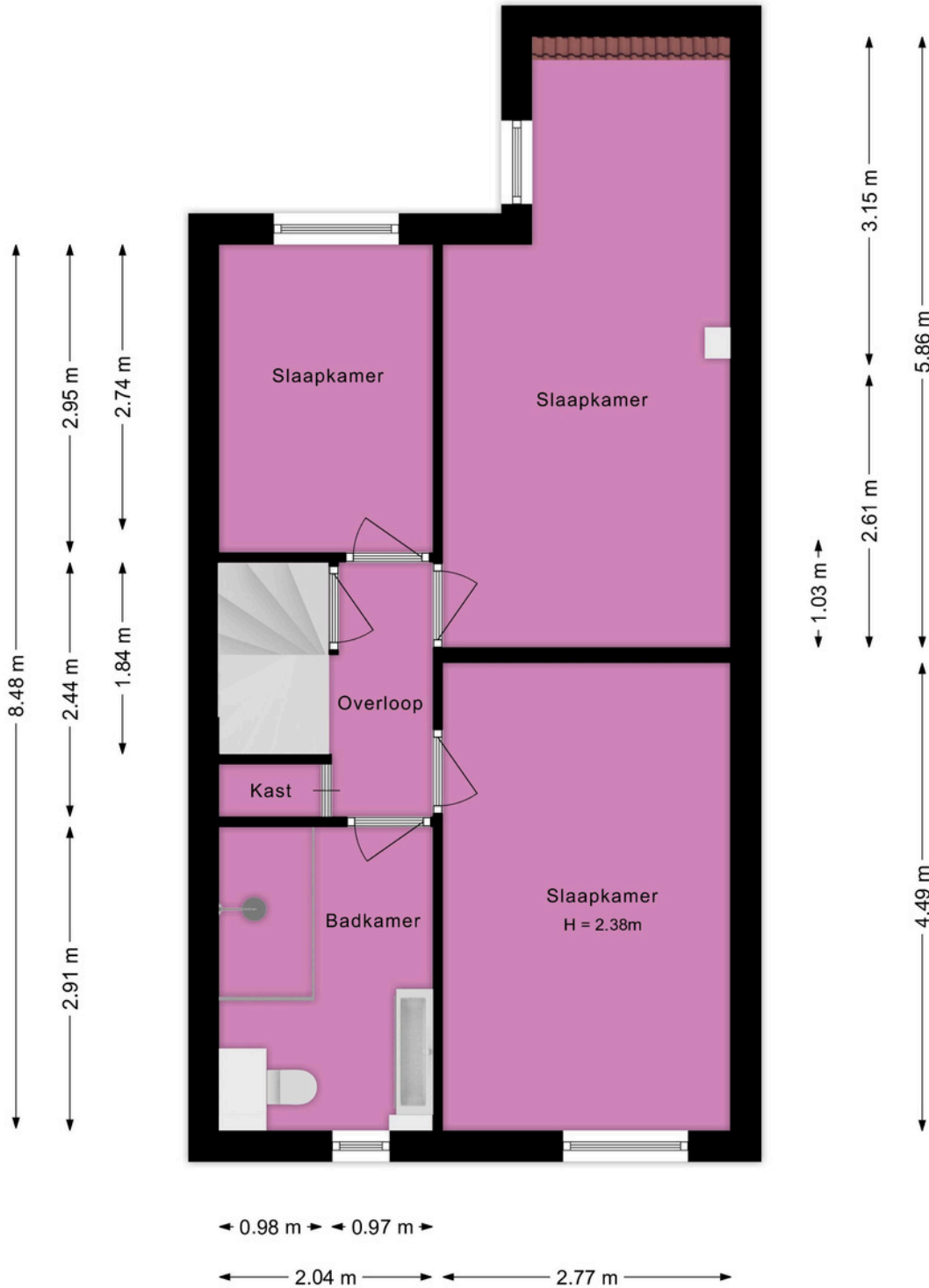
PLATTEGROND

Begane grond



Rijnzichtweg 183, Oegstgeest
Begane grond

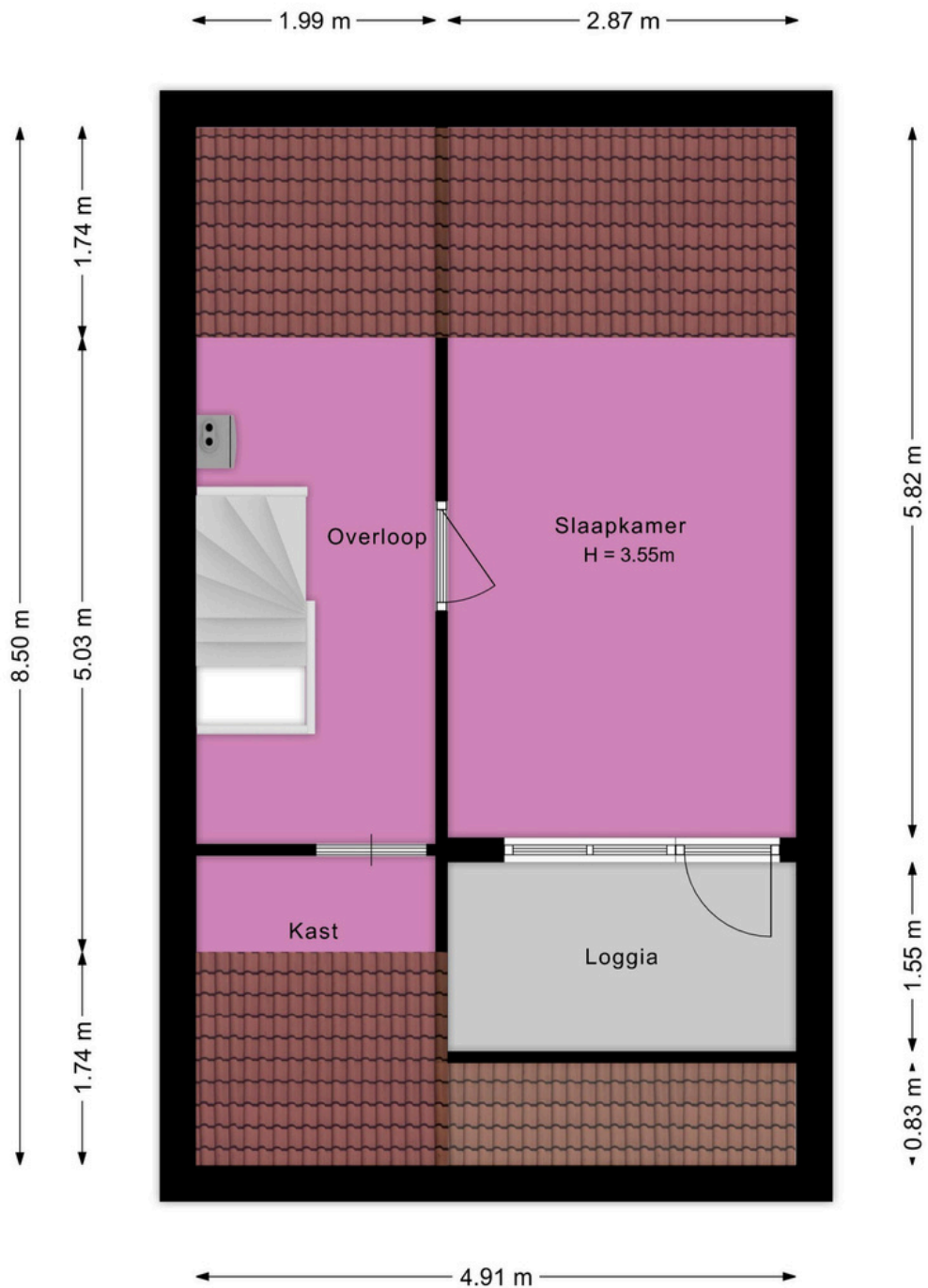
1e verdieping



PLATTEGROND

PLATTEGROND

2e verdieping



Rijnzichtweg 183, Oegstgeest
2e verdieping

PLATTEGROND

Situatie



Rijnsdijkweg 183, Oegstgeest
Situatie

Object gegevens

| | |
|---------------------|-----------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Tussenwoning |
| Bouwjaar | 1982 |

Maten object

| | |
|--|--------------------|
| Aantal kamers | 5 kamers |
| Aantal slaapkamers | 4 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | 401 m ³ |
| Perceel oppervlakte | 130 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 114 m ² |

Details

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Ligging | In woonwijk |
| Verwarming | C.V.-ketel |
| Bouwjaar CV ketel | 2019 |
| Isolatie | Gedeeltelijk dubbelglas, HR glas |
| Warmwater | C.V.-ketel |
| Schuur/berging | Vrijstaand steen |
| Kabel | Ja |
| Buitenzonwering | Nee |

Tuin gegevens

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Tuin | Voortuin en achtertuin |
| Tuin diepte (cm) | 1132 |
| Tuin breedte (cm) | 548 |
| Hoofdtuin | Achterzijde |
| Positie | Zuidoosten |
| Kwaliteit | Verzorgd |

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.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat, indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, vloeren, leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, of de afwezigheid van ongedierte of schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en optrekkend vocht.

Energie label

Een definitief energie label is verplicht voor woningen bij verkoop, verhuur en oplevering. Sinds 1 januari 2022 is de verkoper bij verkoop van de woning verplicht in de advertentie het label te vermelden. Op het moment van adverteren moet de verkoper een definitief label hebben.

AVG

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.

Royementsclausule

2.2.1. 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 € 200,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten voorrekening van koper.

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.

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:

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, 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.

WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts
& Bob de Bruin*

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

**MARTIJN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**JEROEN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**NIELS
VAN STEIJN**



KANDIDAAT MAKELAAR

**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**



ASSISTENT MAKELAAR

**LENETTE
PASSCHIER
-BAX**



ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT

**ANNEMARIE
LEEUWENBURG**



KANDIDAAT TAXATEUR I.O.

**RICK
VAN DER
SCHANS**



FINANCIËEL ADVISEUR

**BOB
DE BRUIN**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**LILIAN
ZWETSLOOT**



ASSISTENT MAKELAAR

**FRANCIS
DUYVESTIJN**



MEDIA SPECIALIST

**SUSANNE
OUWEHAND**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**JORIS
LANGEZAAL**



MEDIA SPECIALIST

**BIANCA
SLOOTWEG**



BINNENDIENST MEDEWERKER



Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

Kantoor Voorhout

Herenstraat 136

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Leiden

Hooigracht 86

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Rijnsburg

Vliet noordzijde 94

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

