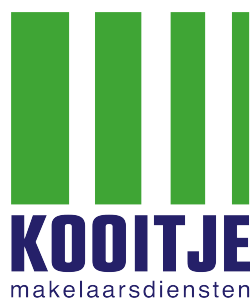




# Te Koop!

Morsebellaan 54, 2343 BM te OEGSTGEEST

VRAAGPRIJS: € 547.500,- K.K.



*Voel je thuis!*

T. 071 - 301 5748 | E. [info@kooitjemakelaarsdiensten.nl](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl) | W. [www.kooitjemakelaarsdiensten.nl](http://www.kooitjemakelaarsdiensten.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar woning:	ca. 1990
Woonoppervlakte:	ca. 113m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 338m <sup>3</sup>
Berging:	ca. 6m <sup>2</sup>
Balkon:	ca. 6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	ca. 127m <sup>2</sup>
Verwarming:	Remeha Tzerrea HR CW 4 2021
Aantal kamers:	6 (5 slaapkamers)
Isolatie:	HR++ glas en kruipruimte isolatie
Energie label:	A
Aanvaarding:	In overleg

# Omschrijving

Te Koop! \*\*\*Morsebellaan 54, 2343 BM te Oegstgeest\*\*\*

Op zoek naar een ruime gezinswoning waar u zonder veel moeite zo in kunt? Aan de Morsebellaan 54 bieden wij u deze gemoderniseerde, uitstekend onderhouden eengezinswoning te koop aan!

Dit huis is gelegen in de woonwijk 'Haaswijk' aan een groene laan met vrij zicht over een waterpartij, met in de nabijheid scholen en veel speelplek voor kinderen. Op loopafstand is er een supermarkt en zijn er diverse overige voorzieningen bereikbaar waaronder winkelcentrum 'Lange Voort' met een divers aanbod aan winkels.

Verder ligt het recreatiegebied 'Klinkenbergerplas' nabij en zijn het strand en de duinen van Katwijk- en Noordwijk aan Zee en het historische centrum van Leiden binnen 15 minuten op de fiets te bereiken.

Openbaar vervoeraansluitingen zijn om de hoek gelegen, Leiden CS is vlakbij en deze woning heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van de uitvalsweg A4 / A44 richting Den Haag en Amsterdam. Interesse? Maak een afspraak via ons kantoor en kom kijken!

## Indeling

### Begane grond:

Via de fraai aangelegde voortuin bereikt u de overdekte voordeur van dit huis. Entree/hal met een modern, vrij hangend toilet voorzien van een fonteintje, garderoberuimte, trapopgang, een uitgebreide meterkast en toegang tot de woonkamer.

Vanuit de bouw is de woonkamer nét iets groter dan standaard opgeleverd, daardoor is de woonkamer heerlijk ruim, er is een praktische trapkast met inzetkast aanwezig voor de mogelijke opslag en door de aanwezigheid van een schuifpui is er ruim voldoende lichtinval.

Met oog voor detail zijn alle wanden en het plafond gestukt, is de gehele begane grond vloer voorzien van een zeer mooie pvc vloer en zijn de verhoogde deurkozijnen op maat van hout gemaakt. Verder zijn er op fraaie manier diverse inbouwspots aangebracht waardoor er met een dimmer de juiste sfeer aan te brengen is. In de woonkamer en keuken is er vloerverwarming aanwezig, geen koude voeten, lekker comfortabel. Via de schuifpui is de achtertuin bereikbaar.

De 'Tulp' keuken is modern, recent geheel vernieuwd en van alle gemakken voorzien. Zo is er o.a. een 'Quooker' aanwezig en is er in de inductiekookplaat (Bora) een afzuiginstallatie geïntegreerd. Uiteraard treft u ook een vaatwasser, een oven (beiden Bosch) en een koel/vries (Liebherr) combinatie aan. Met name de praktische koffie/thee corner aan het raam met zicht op de Morsebellaan zult u zeker gaan waarderen!

### 1e verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping. Vanaf de overloop is er toegang tot 3 goed formaat slaapkamers (resp. ca. 8m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup> en 12m<sup>2</sup>) en een luxe badkamer. Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers gesitueerd, waarbij de grootste slaapkamer toegang heeft tot het balkon (ca. 6m<sup>2</sup>). Het balkon is net als de achtertuin gericht op het zonnige Zuidwesten. Beide slaapkamers zijn voorzien van elektrische buitenscreens. De slaapkamer aan de voorzijde is ook lekker ruim en geeft zicht op de Morsebellaan.

De badkamer is recent (2019) geheel vernieuwd. Modern betegeld en van alle gemakken voorzien met o.a. een 2e toilet, een ruime inloopdouche met een heerlijke regenshower en handdouche, een zeer fraai dubbel badkamer meubel en een design radiator. De afwerking is met oog voor detail uitgevoerd en de inbouwspots zorgen voor de juiste sfeer in deze heerlijke ruimte. Optimaal comfort om verfrissend de dag te kunnen beginnen.

# Omschrijving vervolg

## 2e verdieping:

Via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar. Overloop met Cv-opstelling en aansluiting voor de wasmachine en de droger. Verder treft u hier aan de mechanische ventilatie en de omvormer ten behoeve van de 8 aanwezige zonnepanelen. Met een losse trap is een bergzoldertje bereikbaar. Door de aanwezigheid van een 2 ramen is er voldoende lichtinval en mogelijkheid om te ventileren.

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is er een dakkapel geplaatst en daardoor is deze verdieping verassend groot. Er is een verdeling gemaakt zodat hier 2 slaapkamers aanwezig zijn. Beide slaapkamers zijn 9m<sup>2</sup> groot, ook hier valt de zeer nette afwerking op. Zo zijn hier de schuine gedeeltes praktisch afgetimmerd en omgezet in handige bergruimte.

## Tuin:

De voortuin is ca. 16m<sup>2</sup> groot, gesitueerd op het Noordoosten en is zeer netjes aangelegd en betegeld. Er is een opstelplek voor enkele fietsen, een waterpunt en er is een net scherm waar de containers achter staan. In de achtertuin kunt u heerlijk tot rust komen, hier is voldoende plek voor een lekkere loungeplek. De achtertuin is zeer gunstig gesitueerd op het zonnige Zuidwesten. Door de aanwezigheid van een elektrisch bedienbaar knik arm scherm aan de achtergevel zit u hier naar eigen wens in de zon of in de schaduw.

Verder is de tuin op vakkundige wijze aangelegd, is er plaats voor groen en is er een waterpunt aanwezig. Achter in de tuin geeft de ruim 6m<sup>2</sup> grote vrijstaande stenen berging voldoende plek om fietsen te stallen. In de berging is elektra aanwezig. Via het achterom is op een paar meter afstand een klein speelplaatsje bereikbaar.

## Bijzonderheden:

Bouwjaar woning: ca. 1990. Woonoppervlakte: ca. 113m<sup>2</sup>. Balkon: ca.6 m<sup>2</sup>. Berging: ca. 6m<sup>2</sup>. Inhoud: ca. 338m<sup>3</sup>. NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig. Perceeloppervlakte: 127m<sup>2</sup>. Cv-installatie: Remeha Tzerra CW 4 met iSense thermostaat 2021. Aantal kamers: 6. Aantal slaapkamers: 5. Isolatie: Volledig geïsoleerd vanuit de bouw in 1990. Grotendeels HR++ beglazing. Tevens is de gehele kruipruimte in 2023 voorzien van isolatieparels. Energielabel: A. Comfortabel wonen en lage stookkosten. Waterontharder: Remon Deluxe Neva uit 2023. Voldoende parkeergelegenheid rondom. Omvormer: Goodwe 3000. 8 zonnepanelen van 300 Wp per stuk geïnstalleerd in 2019.

Alles weten over het huis dat u gaat bezichtigen? Kooitje Makelaarsdiensten gebruikt het 'Woondossier'. Elke kijker ontvangt vooraf aan de geplande bezichtiging het digitale 'Woondossier' van deze woning.

Is dit uw droomhuis en wilt u een bieding uitbrengen? Dat kan! Kooitje Makelaarsdiensten werkt samen met het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars: 'Eerlijk Bieden'.

Oplevering: In overleg

Vraagprijs: € 547.500,- K.K.

Deze verkoopinformatie is met zorg vastgesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Ten aanzien van eventuele foutieve vermeldingen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.





# Woonkamer

Vanuit de bouw is de woonkamer nét iets groter dan standaard opgeleverd waardoor deze kamer heerlijk ruim is...

Er is een praktische trapkast met inzetkast aanwezig voor de mogelijke opslag en door de aanwezigheid van een schuifpui is er ruim voldoende lichtinval...

Met oog voor detail zijn alle wanden en het plafonds gestukt, is de gehele begane grond vloer voorzien van een zeer mooie pvc vloer en zijn de verhoogde deurkozijnen op maat van hout gemaakt...

Verder zijn er op fraaie manier diverse inbouwspots aangebracht waardoor er met een dimmer de juiste sfeer aan te brengen is...





# Keuken...

De 'Tulp' keuken is modern, recent geheel vernieuwd en van alle gemakken voorzien...

Zo is er o.a. een 'Quooker' aanwezig en is er in de inductiekookplaat (Bora) een afzuiginstallatie geïntegreerd...

Uiteraard treft u ook een vaatwasser, een oven (beiden Bosch) en een koel/vries (Liebherr) combinatie aan...

Met name de praktische koffie/thee corner aan het raam met zicht op de Morsebellaan zult u in de keuken zeker gaan waarderen!











# Badkamer...

De badkamer is recent (2019) geheel vernieuwd...

Modern betegeld en van alle gemakken voorzien met o.a. een 2e toilet, een ruime inloopdouche met een heerlijke regenshower en handdouche, een zeer fraai dubbel badkamer meubel en een design radiator...

De afwerking is met oog voor detail uitgevoerd en de inbouwspots zorgen voor de juiste sfeer in deze heerlijke ruimte...

Optimaal comfort om verfrissend de dag te kunnen beginnen...



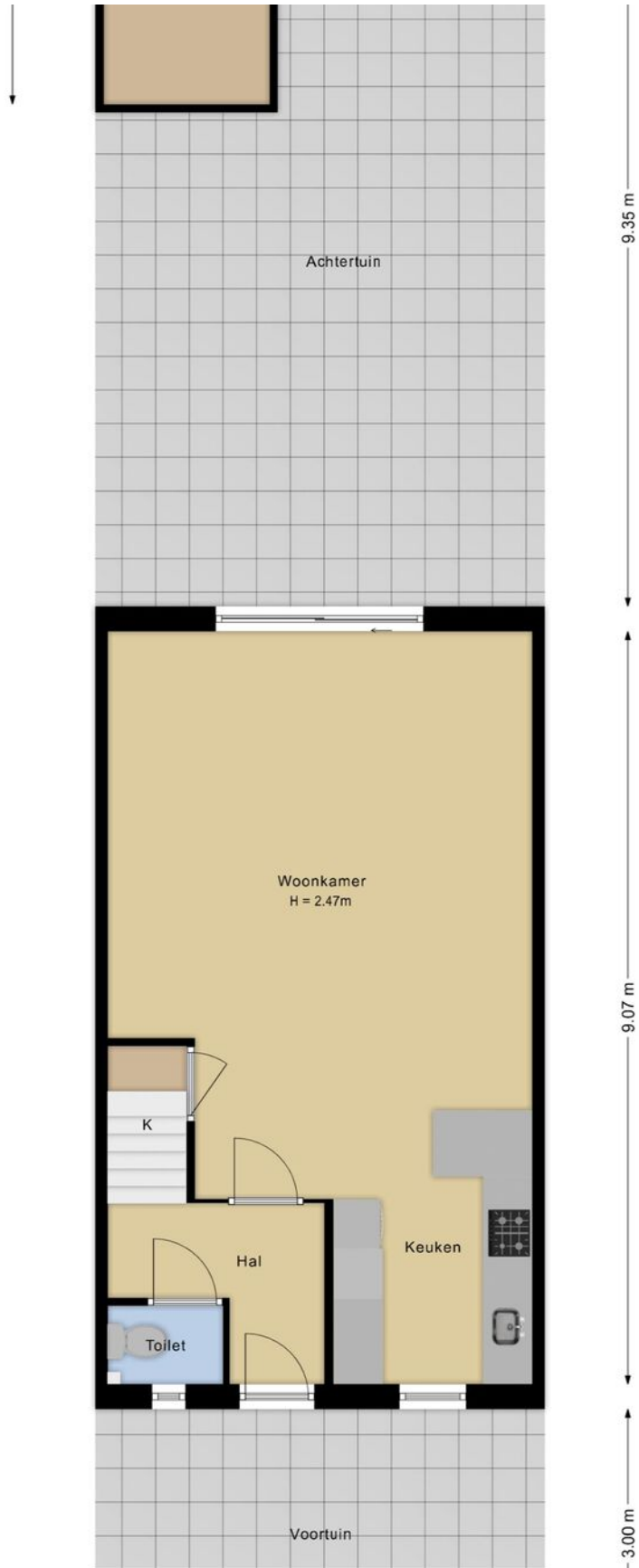




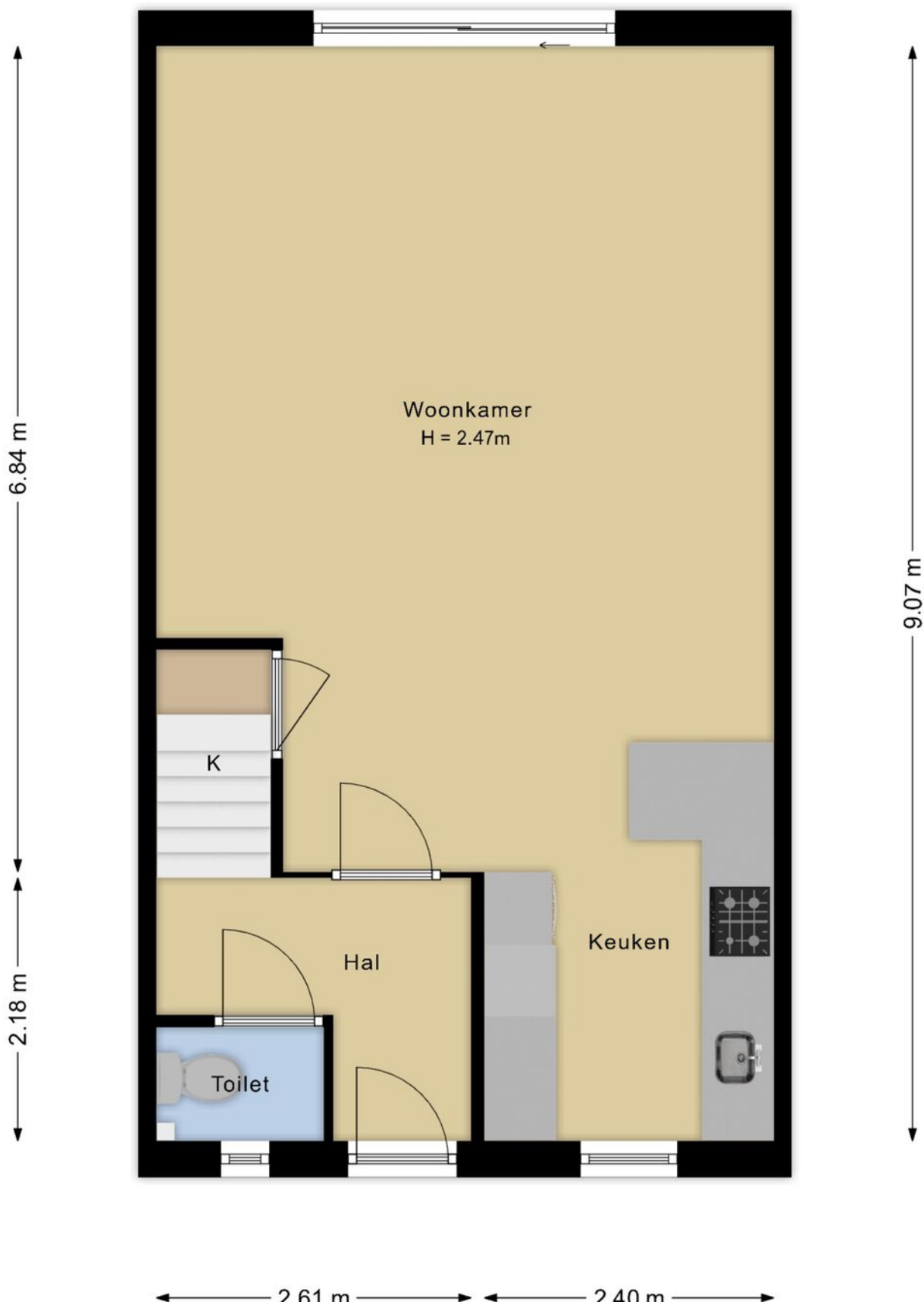




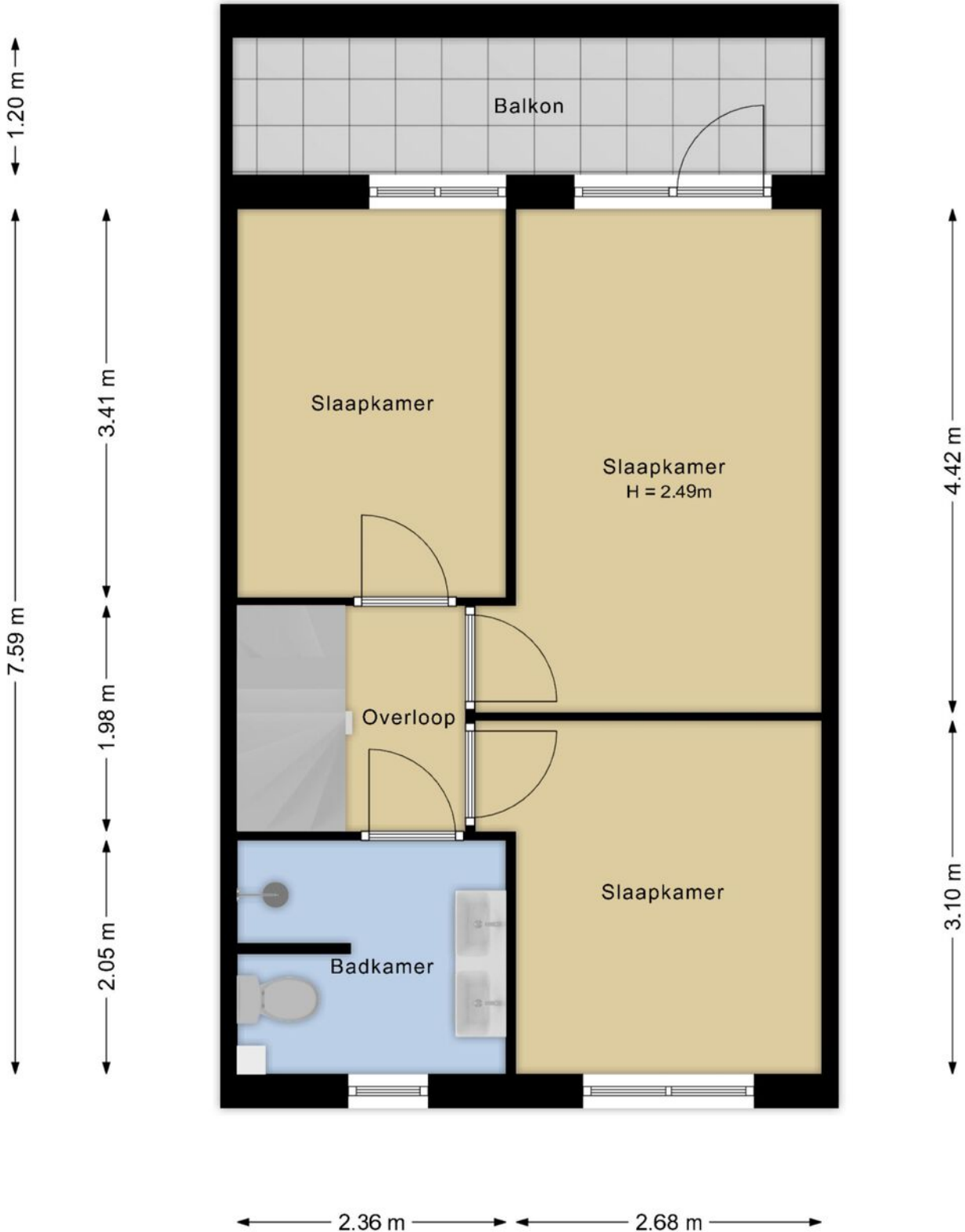
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen	X			
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens achter op de eerste etage	X			
Rolluiken/zonwering buiten achter	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen 1e etage			X	
Rolgordijnen 1e en 2e etage	X			
Vitrages begane grond			X	
Jaloezieën/lamellen begane grond	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
PVC begane grond en 1e etage	X			
Laminaat 2e etage	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan	X			
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Inductie	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine			X	
Wasdroger			X	
Waterontharder Remon Deluxe Neva 2023	X			
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting			X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Schuifwandkast	X			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			

# Lijst van zaken


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X
Divers meubilair is in nader overleg over te nemen			X	

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RK verkoop morsebe15

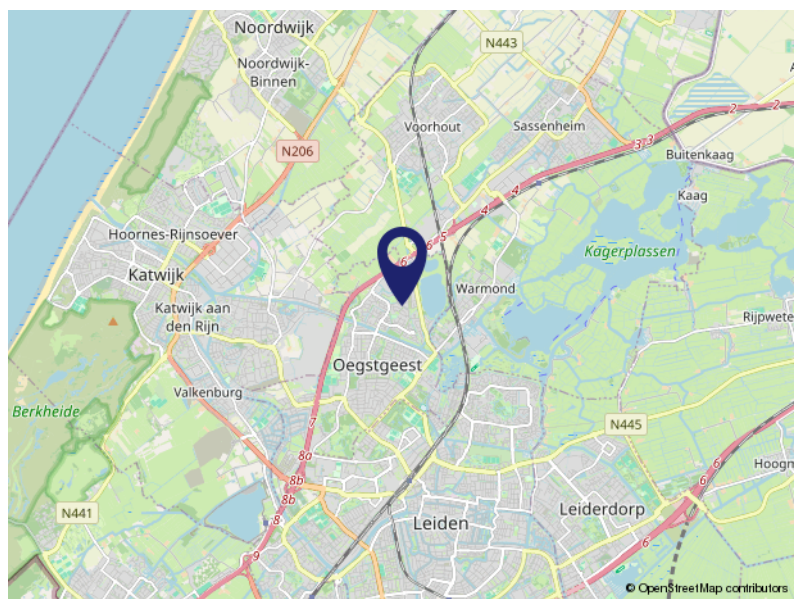
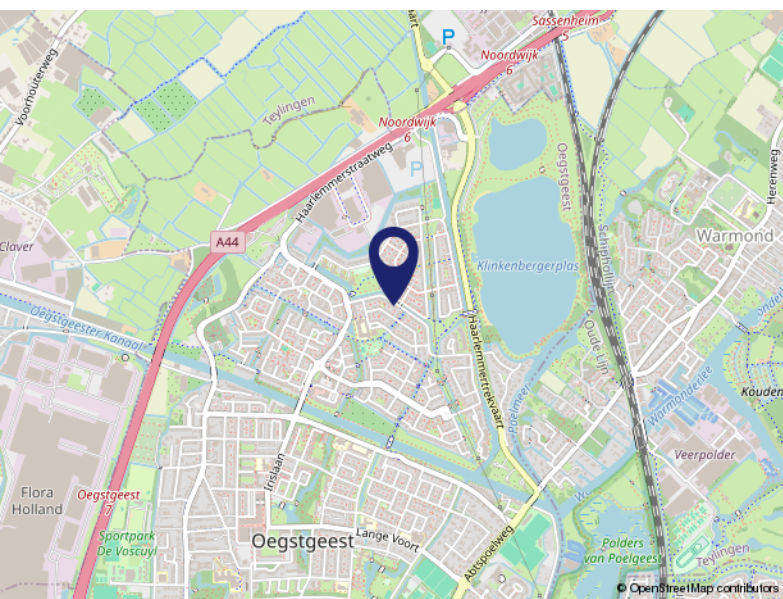
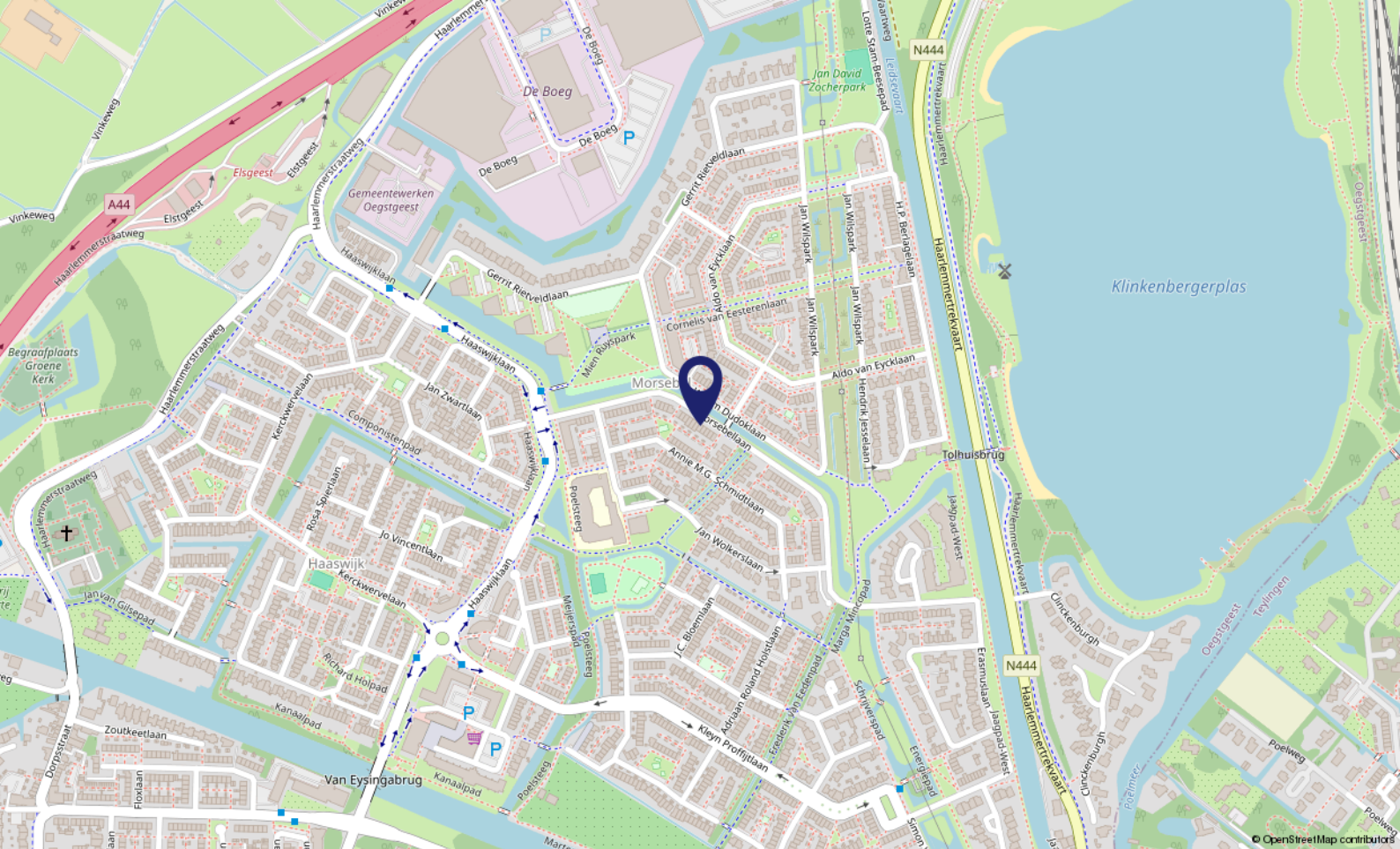


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oegstgeest	
26	Huisnummer	Secitie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1738	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een Engelstalend uittreksel, geleverd op 8 december 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# Locatie op de kaart

MORSEBELLAAN 54  
2343 BM Oegstgeest

# Wonen in Oegstgeest..

Oegstgeest is een groene gemeente in Zuid-Holland, grenzend aan de stad Leiden en dichtbij de kust van Katwijk aan Zee. Met ongeveer 25.000 inwoners heeft Oegstgeest een dorps karakter, maar biedt het toch ruim voldoende voorzieningen en toegang tot omliggende steden.

**Kunst en Cultuur:** De geschiedenis van Oegstgeest is goed bewaard gebleven en er is veel te ontdekken. Er zijn diverse evenementen die de cultuur en kunstzinnige activiteiten bevorderen.

**Winkelen:** In de 'Lange Voort' kunt u terecht voor een breed aanbod aan winkels. Winkelgebied 'De Kempenaer' zorgt voor een levendige sfeer en maken winkelen in Oegstgeest zeer aangenaam.

**Sport en Cultuur:** Er is een breed scala aan sportmogelijkheden. Van voetbal, hockey en tennis tot gymnastiek en watersport, er is voor elke sportliefhebber iets te doen.

**Woon- en Leefomgeving:** Oegstgeest ontwikkelt zich verder als een groene en gezellige woongemeente met volop mogelijkheden. Met nieuwe projecten en voorzieningen blijft Oegstgeest een aantrekkelijke plek voor zowel jonge gezinnen als ouderen.

Daarnaast zijn er uitbreidings- en vernieuwingsplannen die de leefbaarheid nog verder zullen versterken, terwijl het charmante dorpskarakter behouden blijft.

Het is heerlijk wonen in Oegstgeest!



# Over ons...

## Kooitje?

'Kooitje', een bijzondere naam voor een makelaarskantoor? Nee hoor! Het is – niet meer en niet minder – de achternaam van Ronald, onze oprichter. In 2006 ging hij van start. En met succes. Want, we groeiden in de loop der jaren lekker door. Inmiddels werken we met een superleuk team van 4 enthousiaste woningspecialisten.

## Plezier!

Makelaars doen eigenlijk allemaal hetzelfde werk. Over anderen kunnen we hier niet spreken. Wél over onszelf! Wat wij belangrijk vinden is dat de klant zich thuis voelt.

Plezier in ons werk én passie voor het vak zijn daarvoor de belangrijkste voorwaarden. Dat hebben we en dat merk je. Voor alles wat we doen, nemen we de tijd. Verkoper, koper of adviesvrager, we gaan de relatie aan. Gewoon omdat we willen weten wat er speelt. Dus vragen we soms nét even langer door. Want ieder heeft zijn eigen verhaal.

Resultaat: een goede, eerlijke, exacte, optimale dienstverlening en vaak ook onverwachte oplossingen. Voeg daarbij dat we korte lijnen fijn vinden, de regionale markt op ons duimpje kennen, altijd duidelijkheid bieden en nog veel meer, dan zou Kooitje best wel eens de juiste keuze kunnen zijn.





# Even voorstellen

## Wie zijn wij?

Ronald startte zijn kantoor in 2006 als zelfstandig Makelaar & Taxateur in Katwijk aan den Rijn, in het voormalige pand van de SNS Bank. Tegenwoordig gevestigd aan de Ambachtsweg 5, Katwijk (ZH)

Het team van Kooitje Makelaarsdiensten bestaat inmiddels uit 4 enthousiaste Vastgoedspecialisten: Ronald Kooitje, Dikky van Duyvenvoorde, Ilja Kouwenhoven en Pieter Kuijt.

Of het nu gaat om de verkoop, aankoop of taxatie van uw huis? Bij ons bent u aan het juiste adres!

Een duidelijk en eerlijk verhaal en transparante prijzen altijd incl. 21% Btw.

## Betrokken en Persoonlijke dienstverlening

Ons werkgebied is gefocust op de huizenmarkt van Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg en omgeving.

Door die focus en het feit dat we allemaal wonen in ons werkgebied weten we als geen ander wat er speelt en wat er staat te gebeuren op de woningmarkt.

We zijn lid van VBO Makelaar. Daarnaast gebruiken slimme software van Kolibri, werken we met 'Eerlijk Bieden' en gebruiken we het 'Woondossier'.

Al onze opgebouwde kennis en jarenlange ervaring nemen wij voor ú mee! Hierdoor heeft ú altijd de juiste voorsprong op de woningmarkt...

*Voel je thuis!*





*Voel je thuis!*

**Dé makelaar  
die weet waar ú zich thuis voelt.**

- Verkopen, aankopen, taxeren
  - Positief, no-nonsense
  - Laagdrempelig
- Deskundig, enthousiast
- Persoonlijke aandacht
- Transparante tarieven, altijd inclusief 21% Btw



**Kooitje Makelaarsdiensten**

Ambachtsweg 5 • 2222 AH Katwijk (ZH)

T: 071 - 301 5748 • M: 06 - 10337210 (Ronald) / 06 - 83856944 (Pieter)

E: [info@kooitjemakelaarsdiensten.nl](mailto:info@kooitjemakelaarsdiensten.nl)

W: [www.kooitjemakelaarsdiensten.nl](http://www.kooitjemakelaarsdiensten.nl)