

Mooi wonen
centraal in
Oegstgeest



President Kennedylaan 226

2343 GX Oegstgeest

VRAAGPRIJS € 750.000 K.K.



06-53999439

info@vandurenmakelaardij.nl

vandurenmakelaardij.nl



President Kennedylaan 226

2343 GX Oegstgeest

Woonoppervlakte

180M²

Perceeloppervlakte

157M²

Inhoud

659M³

Bouwjaar

1970

Energielabel

A

Vraagprijs

€ 750.000 K.K.

Zeer ruim
huis, rustig
gelegen.



Omschrijving

FOR ENGLISH SEE BELOW

Zoekt u een huis met een ongekend gevoel van licht, opmerkelijk veel ruimte, tal van gebruiksmogelijkheden, privacy én daarbij zowel voor als achter een vrij uitzicht in het groen? En dat alles op een centrale plek in de Randstad nabij scholen, winkels, musea, station en strand? Met een eigen parkeergelegenheid? Stop met zoeken en kies voor deze onder architectuur gebouwde (en uitgebouwde) drive-in woning.

De huidige bewoners vielen als een blok voor de ruimte, mogelijkheden en bovenal prachtige lichtinval van dit huis. Ze beschouwen het zelf als de best mogelijke plek binnen de Randstad: ruimte, licht, privacy, veel groen, rustige ligging aan de groene Hofbrouckerlaan, een prachtig dorp en toch alles wat de Randstad te bieden heeft binnen handbereik. Als het lot ze niet elders had gebracht waren ze ook zeker in hun 'Lego huis' gebleven. Op die manier hebben ze ook in de woning geïnvesteerd: gericht op de lange termijn om onderhoudskosten naar de toekomst te verminderen met duurzame materialen. Zo is de in 2016 toegevoegde bovenverdieping volgens de laatste bouweisen gebouwd. Daarmee zijn de gebruiksmogelijkheden van het huis legio: kantoor aan huis, extra kamer/studio voor inwonende /bezoekende kinderen/ ouders, speelkamer, chillzone, alles is mogelijk!

Indeling:

Begane grond: Voortuin met oprit en ruime entree met vestibule, meterkast en bergkast. Gang met vaste trap, toilet, binnendeur naar de garage en een heerlijke tuinkamer aan de achterzijde met een schuifpui naar de achtertuin. De tuinkamer is thans in gebruik als 2e woonkamer, maar kan ook als (woon)keuken, slaapkamer/studio, werkkamer of kantoor worden ingericht. De beschutte achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft een zeer hoge mate van privacy waar kinderen met veel plezier kunnen spelen. Het terras aan de achterzijde kan volledig worden beschermd tegen de zon door het grote zonnescherm.

Eerste etage: Overloop, grote woonkamer aan de achterzijde met een via een grote schuifpui met plissé hor toegankelijk balkon, open haard (thans niet in gebruik) en ramen over de gehele breedte. Aan de voorzijde een moderne keuken met eetgedeelte en eveneens een balkon. De keuken heeft diverse inbouwapparatuur en is daarmee van alle gemakken voorzien.

De verdieping is voorzien van zonwering door middel van knikarmschermen, met aan de voorzijde nog een aanvullend sunscreen.

Tweede etage: Overloop, slaapkamer aan de voorzijde over de gehele breedte, waardoor er veel ruimte is voor kledingkasten. Indien gewenst is hier prima een walk-in kast te maken. Inpandige badkamer met ligbad, dubbele wastafel, kastruimte en douche. Op de overloop is een apart toilet. Aan de achterzijde twee ruime slaapkamers.

De gehele tweede etage is voorzien van kunststof kozijnen (Weru, houtnerfprofiel) met ingebouwde rolluiken en muggenhorren.

Derde etage: Deze etage is in 2016 geplaatst, conform de modernste bouweisen, en past naadloos bij de woning. Ook deze verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met ingebouwde rolluiken en muggenhorren en Keralit/Rockpanel gevelafwerking. De bekabeling voor de aansluiting van zonnepanelen is reeds aangelegd. De Veluxramen op zolder hebben triple glas, rolhorren en rolluiken om het zonlicht tegen te houden.

Aan de voorzijde een grote werk/slaapkamer met kastenwand onder het schuine dak. Aan de achterzijde eveneens een grote slaapkamer, ook met een kastenwand onder het schuine dak. In het midden van de woning, aan de overloop gelegen, een grote bergruimte/zolderruimte. Deze is eventueel om te bouwen tot tweede badkamer. Het gedeelte van de overloop en de bergruimte is afgewerkt met een extra vloer halverwege de nok, waardoor er nog een ruime bergvloering is ontstaan. Kortom, aan bergruimte zeker geen gebrek bij deze woning.

Lichte woonkamer



Het huis is volledig geïsoleerd en voorzien van laag temperatuur radiatoren en heeft een energielabel A! Bij de vele, ook energetische, aanpassingen is ook vooral heel praktisch nagedacht over de uitvoering. Zo zijn de kozijnen deels van hout, maar boven stahoogte zijn ze van kunststof, zodat bij schilderwerk geen steiger nodig is. Het dak heeft circa 20 cm isolatie en vrijwel de hele woning heeft HR++ glas.

Bijzonderheden:

- Heel groot woonoppervlak, 180 m²!
- Energielabel A.
- Vrijwel geheel voorzien van HR++ glas, de Veluxramen op zolder hebben zelfs triple glas.
- Buitenzonwering op alle etages.
- De dakopbouw is van 2016.
- Mogelijkheid om kantoor aan huis te houden zonder op privacy in te hoeven leveren.
- De woning is al voorbereid voor het plaatsen van zonnepanelen.
- Nieuwe meterkast.
- Politiekeurmerk veilige woning.
- Parkeerplaats op eigen terrein, mogelijkheid voor het laden van een elektrische auto.
- Bouwkundig rapport beschikbaar.

Oplevering in overleg.

English version:

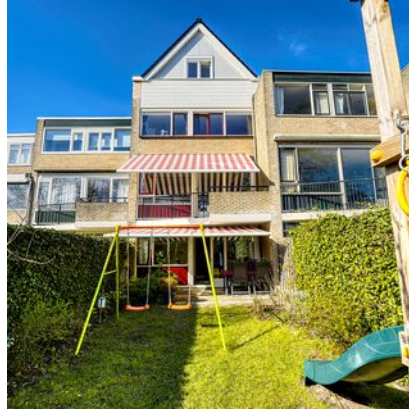
Are you looking for a house with an unprecedented sense of light, a remarkable amount of space, numerous possibilities, privacy and on top of that both at the front and back a clear view in the greens? All of that on a central place in the Randstad close to schools, shops, museums, train station and beach? With a private parking area? Stop looking and choose this architecturally built (and extended) drive-in house.

The current residents fell for the large space, possibilities and especially beautiful light in this house. They consider it the best possible place within the Randstad: space, light, privacy, green, quiet location on the green Hofbrouckerlaan, a beautiful village and yet everything the Randstad has to offer within reach. If fate had not brought them elsewhere they would definitely have stayed in their 'Lego house'. With that in mind they invested in the house: with a view to minimise maintenance costs on the long term with sustainable and durable materials. As such, the 2016 extension was built according to the latest standards. This further increased the usability of the house: home office, extra room/studio for living in or visiting parents/children, play room, chill/video room, the possibilities are endless!

Layout:

Ground floor: Front garden with driveway and spacious entrance with vestibule, new fuse box and storage cupboard. Corridor with staircase, toilet, inner door to the garage and a lovely garden room at the rear with sliding doors to the backyard. This garden room is currently in use as a second living room, but can easily be converted into a kitchen,

Zonnige
besloten
achtertuin.



bedroom, home office/practice. The sheltered backyard is located to the southeast and has a very high degree of privacy where children can play with great pleasure.

First floor: Landing, large living room at the rear with a balcony accessible through a large sliding door with pleated screen door, fireplace (currently not in use) and windows over the entire width. At the front a modern kitchen with dining area and also a balcony. The kitchen has various built-in appliances and is therefore fully equipped.

The entire floor is equipped with sun protection by means of folding arm screen, with an additional sunscreen at the front.

Second floor: Landing, bedroom at the front over the entire width with a lot of space for wardrobes. If desired, you can easily make a walk-in closet here. Indoor bathroom with bath, double sink, closet space and shower. On the landing is a separate toilet. At the rear two spacious bedrooms.

The entire second floor has plastic window frames (Weru, wood grain profile) with built-in shutters and mosquito screens.

Third floor: This floor was placed in 2016, but fits seamlessly with the house. This floor is also equipped with plastic window frames with built-in shutters, mosquito screens and façade finishing (Keralit/Rock panel). The cabling for the connection of solar panels has already been laid.

The Velux windows in the attic have triple glazing with shutters to keep out the sun in summer.

At the front a large work/bedroom with a built-in wardrobe under the sloping roof. At the rear there is a large bedroom, also with a built-in wardrobe under the sloping roof. In the middle of the house, on the landing, a large storage space. This can be converted into a second bathroom. The part of the landing and the storage space are finished with an extra floor halfway up the ridge, creating a spacious storage loft. In short, there is certainly no shortage of storage space in this house.

The house is fully insulated, equipped with low temperature heating and therefore has an energy label A! With the many, also energetic, adjustments, a lot of practical thought has been given to the implementation. For example, the frames are partly made of wood, but above headroom they are made of plastic, so that no scaffolding is needed for paintwork. The roof has about 20 cm insulation and almost the entire house has HR++ glass.

Particularities:

- Very large living space, 180 m²!
- Energy label A.
- Almost completely equipped with HR++ glass, the Velux windows in the attic even have triple glazing.
- Outdoor sun blinds on all floors.
- The roof construction is from 2016.
- Possibility for a home office/practice
- The provisions for placing solar panels have already been made
- New mains fuse box.
- Police hallmark for Safe Homes certificate.
- Parking on site, possibility to charge an electric car.
- Structural survey available

Delivery in consultation.











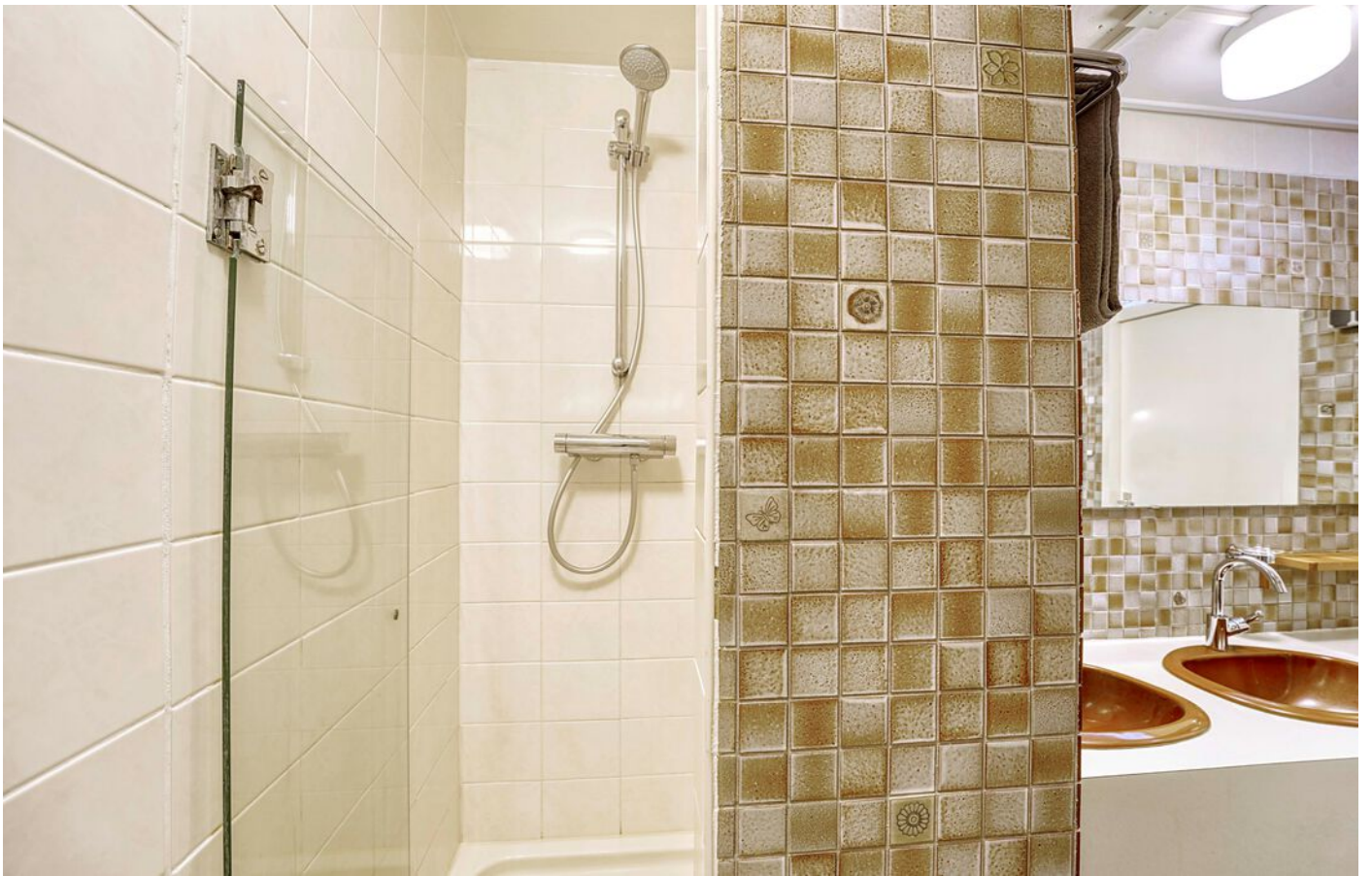








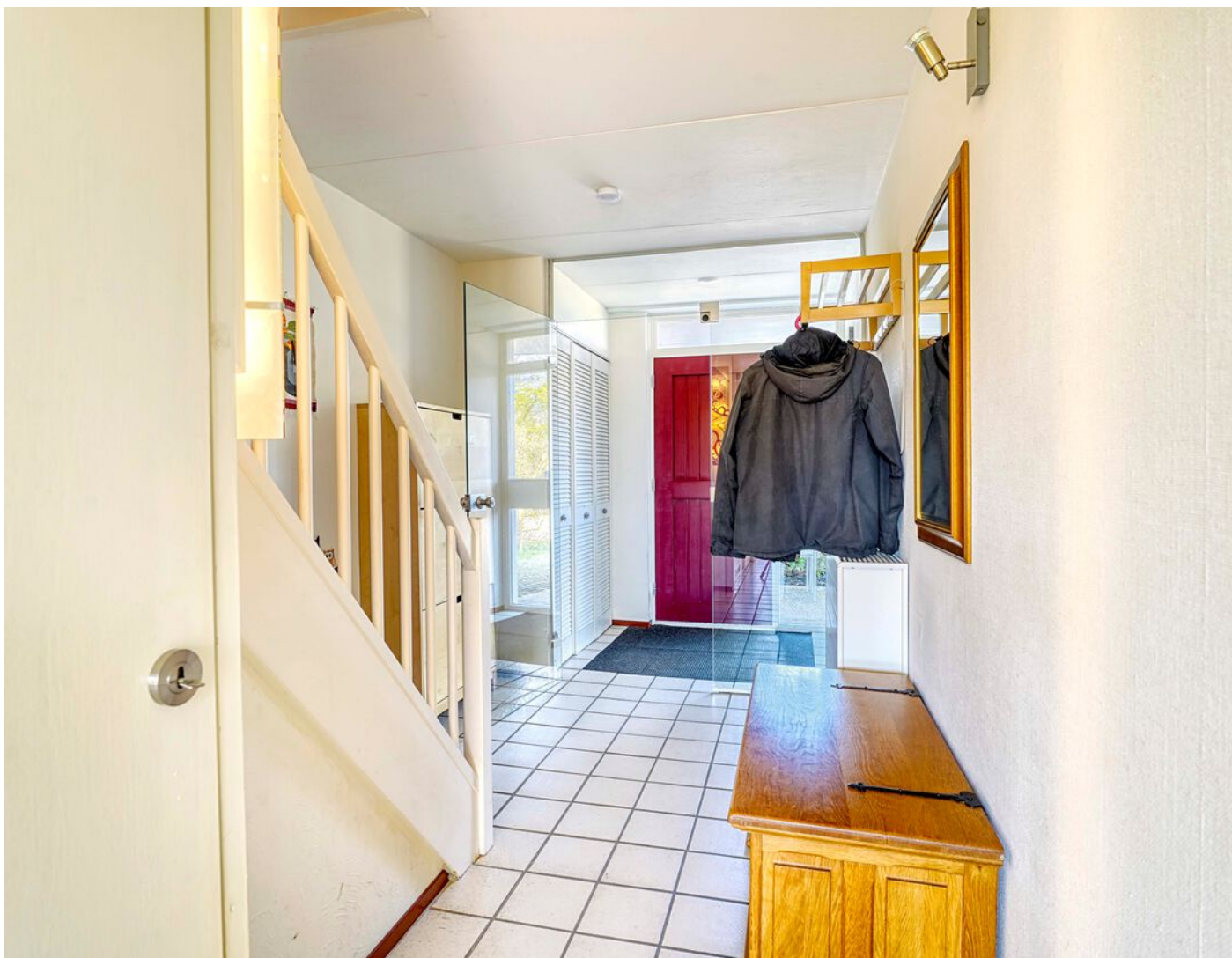














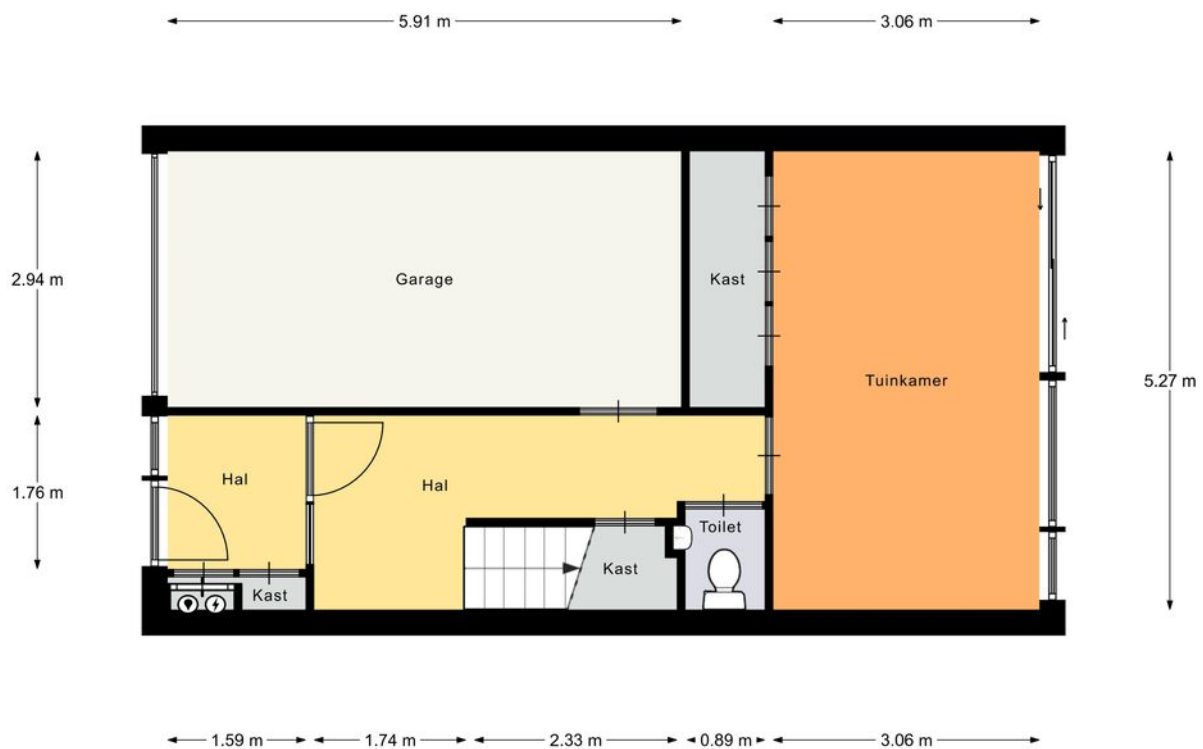




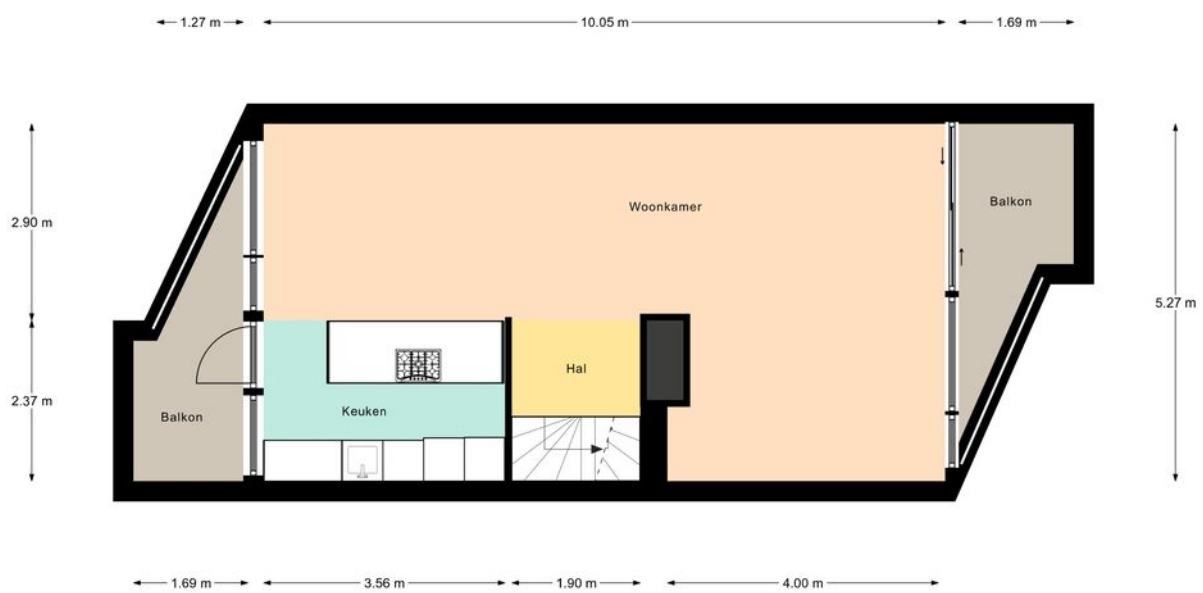




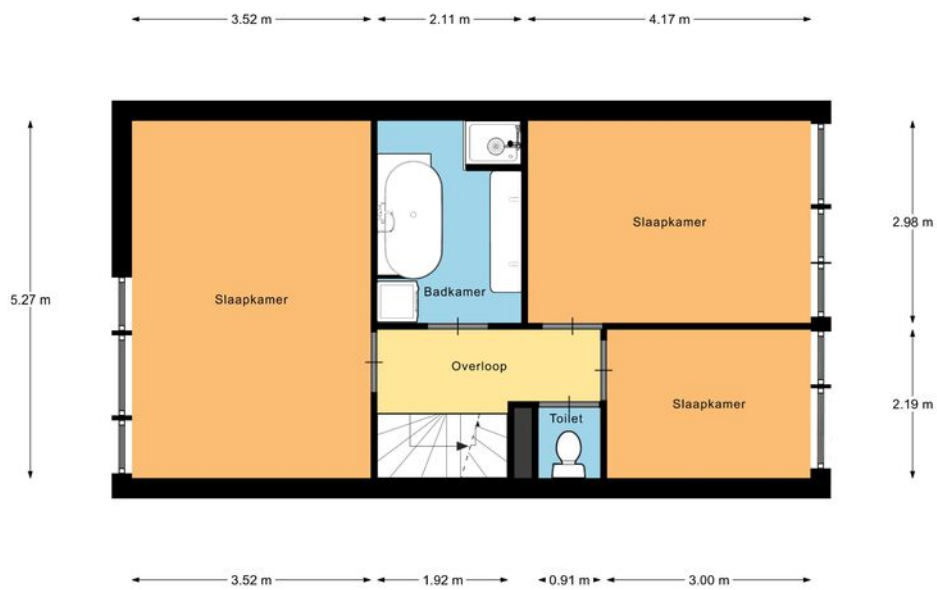
Plattegrond
begane
grond



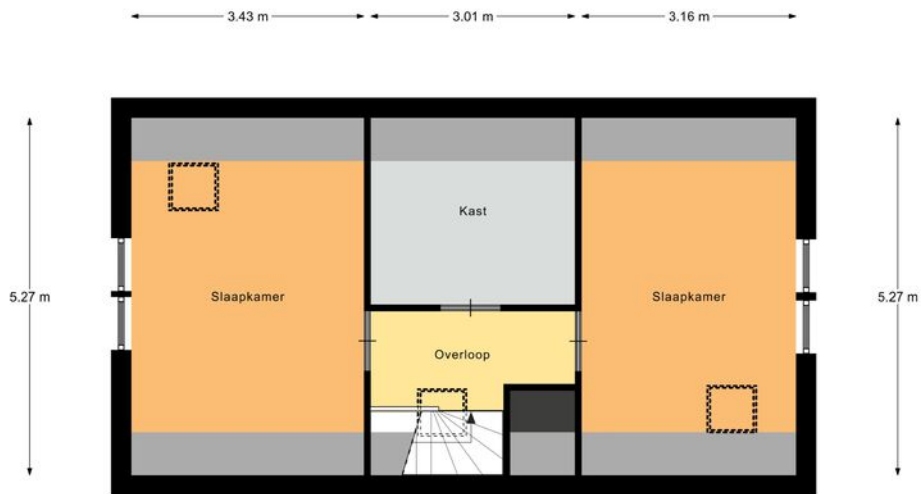
Plattegrond 1e etage



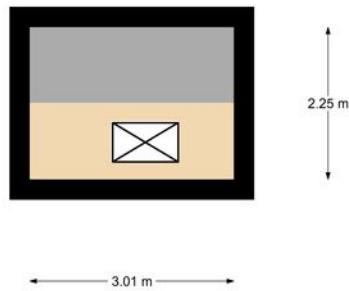
Plattegrond 2e etage



Plattegrond 3e etage



Plattegrond bergvliering




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Luijk - Endler

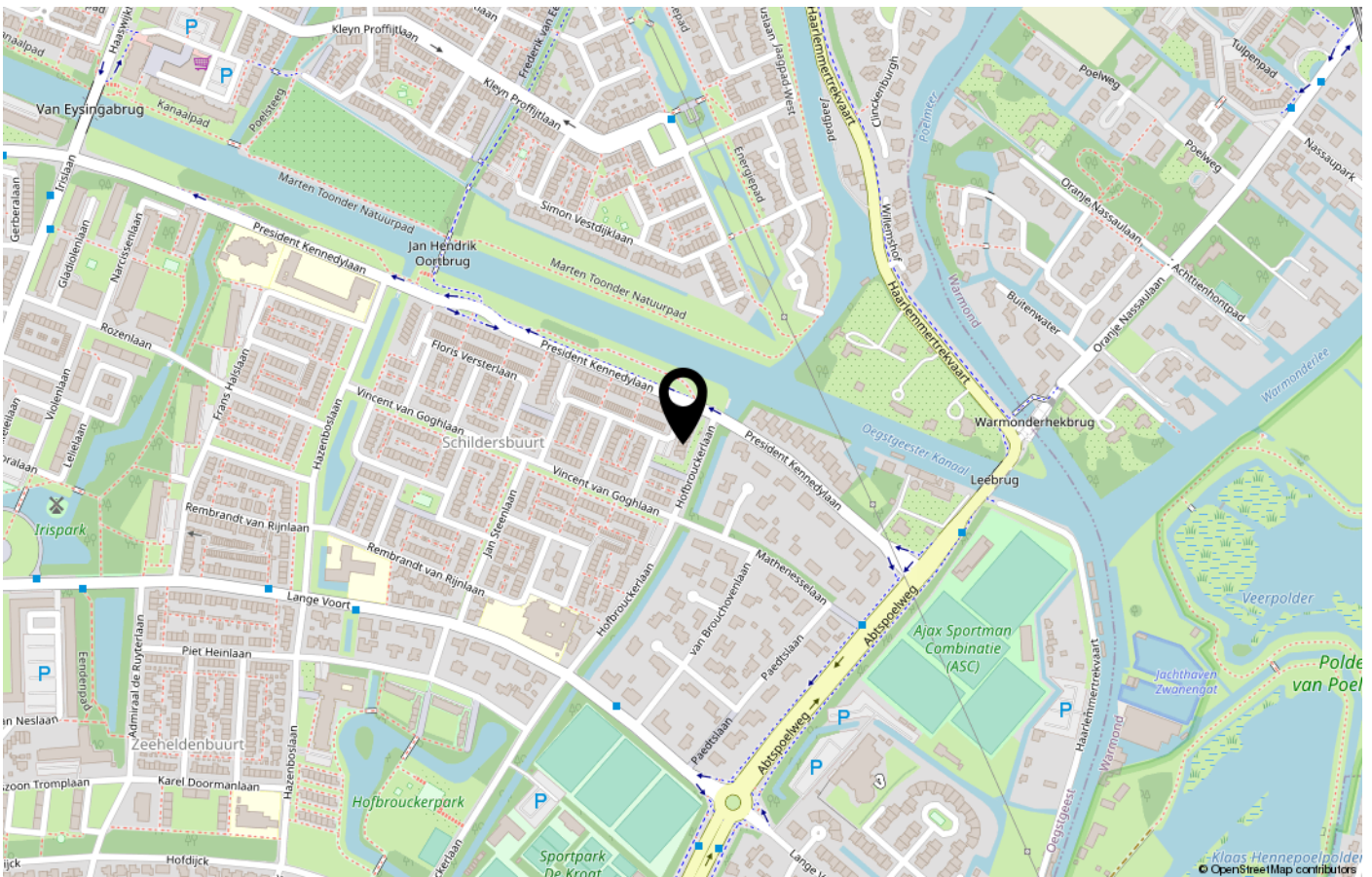
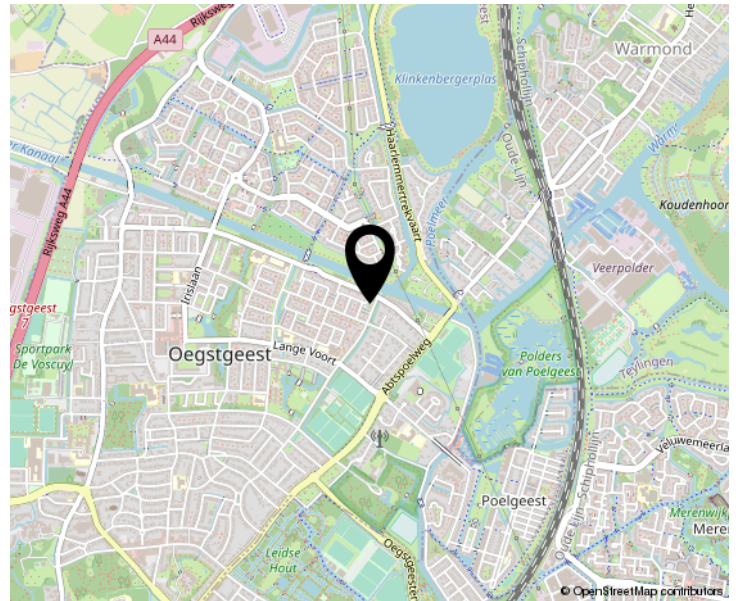
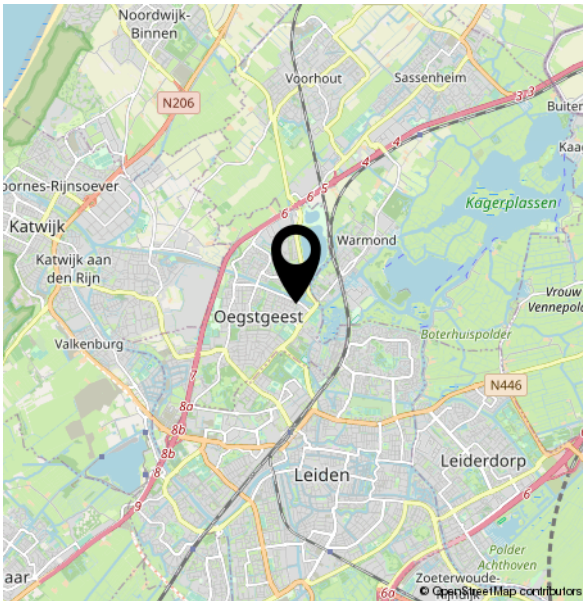


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oegstgeest</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6294</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2021
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



Algemene
informatie



ALGEMENE INFORMATIE

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopovereenkomst, die is opgesteld door de VBO-makelaar, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst.

Bouwkundig inspectierapport

Indien bij de betreffende woning een bouwkundig inspectierapport wordt geleverd, dan ligt deze ter inzage bij de makelaar. Wanneer er een bouwkundig inspectierapport van de woning is, wordt dit meegedeeld door de makelaar (bij het maken van een afspraak van of bij de bezichtiging zelf). Koper wordt middels dit rapport zo volledig mogelijk geïnformeerd over de bouwkundige staat van de woning alsmede over achterstallig onderhoud en/of te verwachten onderhoudskosten op korte termijn. De aanwezigheid van dit rapport ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht d.w.z. de onderdelen die in het rapport bijv. als 'inspectie niet mogelijk' zijn aangemerkt, zijn voor risico van koper. Het kan verstandig zijn om nader specialistisch onderzoek uit te voeren op onderdelen waarvan de status onzeker is. Doet een koper dit niet dan aanvaardt hij daarmee het risico. Voor de precieze uitleg van wat u van de bouwkundige inspectie mag verwachten verwijzen we u naar de toelichting in het keuringsrapport.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Zij staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Ouderdoms-/materialen clausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak van oudere leeftijd is. Dat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit 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). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in art. 6.3 van de koopovereenkomst omschreven woongebruik.

Algemene informatie



Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelingen overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Registreren koopovereenkomst

De koper heeft het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers (=Kadaster). Deze inschrijving/registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandelingen en rechtsfeiten, die zich na de dag van de inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 zijn gesloten.

Plattegronden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Brochure

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Van Duren Makelaardij bv geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op jouw bod door: a) een tegenbod te doen; b) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden meedelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Veelgestelde vragen



3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenvoorstel doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of nabederen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op 2 manieren gebruikt:

a) in juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met de andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerden aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kan je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt een koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken – dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in een koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Uw
makelaar

Koninginnelaan 2
2341 EX OEGSTGEEST

06-53999439
info@vandurenmakelaardij.nl
vandurenmakelaardij.nl

