

PANNE van SOEST

MAKELAARS



OEGSTGEEST | Geversstraat 3



WIJ WIJZEN U DE WEG





Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van dit huis. Heeft u vragen over de kenmerken, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met ons.

Panne van Soest Makelaars
071 51 52 555
info@pannevansoest.nl

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	6
Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	206 m ²
Inhoud	610m3
Bouwjaar	1925
Energie label	C
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	-

Verrassend familiehuis met een zonnige tuin en prachtige details

Sommige huizen zijn simpelweg heel bekend, Geversstraat 3 is zo'n huis. Gelegen aan de rand van het charmante Oud-Oegstgeest, op een steenworp van Leiden, staat deze sfeervolle en karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit de vroege 20e eeuw. Het bouwjaar 1925 maakt dat er honderd jaar aan verhalen en herinneringen in het huis zitten waar er nog veel bij kunnen komen, te maken door de toekomstige, nieuwe bewoners. Een prachtig onderkomen met veel historie, verrassende ruimtes, een mooie lichtinval en een heerlijk beschutte tuin. Bovendien zijn er diverse verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd!

De Geversstraat zelf is een bekende straat met veel karakter voorzien van een grote diversiteit aan bebouwing. Dynamisch gelegen met alles binnen handbereik: de gezellige Kempenaerstraat met fijne winkels en speciaalzaken, de Leidse binnenstad en het Centraal Station op fietsafstand en zelfs het strand van Katwijk en Noordwijk is zo bereikt. Openbaar vervoer, uitvalswegen in de richting van alle grote steden en zowel basis, als middelbare scholen. Ook die liggen verrassend dichtbij.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1925
- Woonoppervlakte van 136m²
- Zeer sfeervolle en kenmerkende twee-onder-een-kapwoning
- 3 slaapkamers en een grote badkamer
- Zonnige en vrij gelegen achtertuin
- Prachtige kamer en-suite met originele details zoals paneeldeuren, plafond ornamenten en glas-in-lood
- 10 zonnepanelen en geïsoleerde zoldervloer
- AAA glas in gehele woning
- Energielabel C
- Om de hoek van alle benodigde voorzieningen
- Oplevering: in overleg





Entree

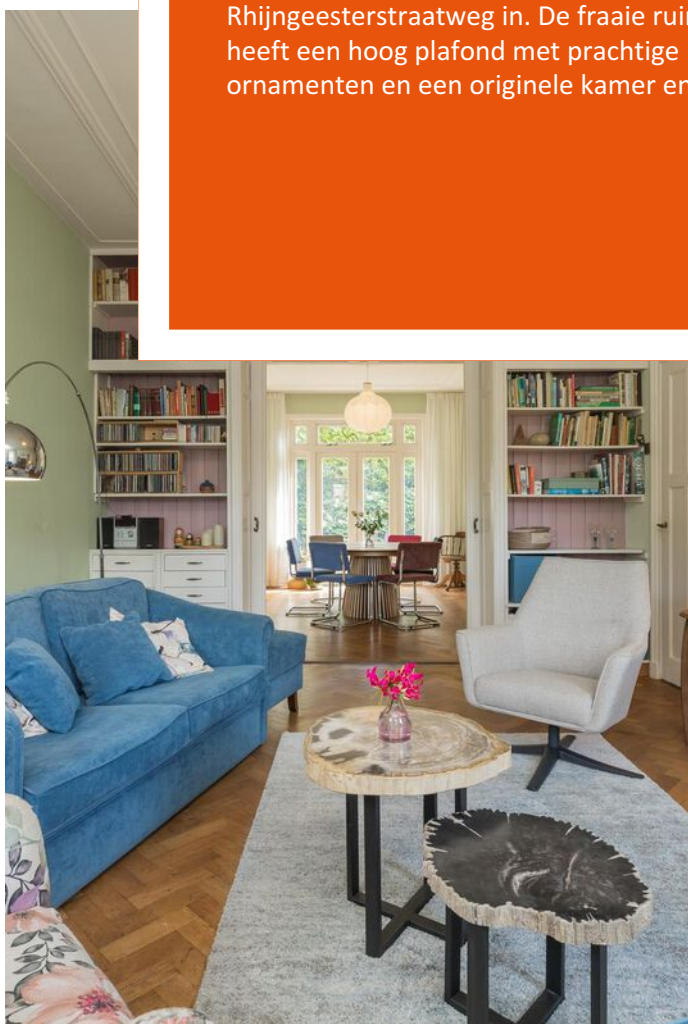
Wat direct opvalt is de klassieke torenachtige gevel met originele details, glas-in-lood ramen en grote ramen. Binnen is het al even prettig met een goed ingedeelde leefruimte, een massief houten vloer in visgraat verband gelegd, sierlijsten en paneeldeuren die herinneren aan vroegere tijden, maar gecombineerd worden met hedendaags wooncomfort. Na de voordeur volgt het charmante tochtportaal en de verzorgde, centrale hal met een lambrisering en fraai trappenhuis. Vanuit hier is er een mooi overzicht met toegang tot de diverse vertrekken van de begane grond. Direct rechts ligt een bescheiden kantoorruimte die tevens een ruime garderobekamer zou kunnen vormen met plek voor jassen, een kinderwagen en bijvoorbeeld sportspullen.





Woonkamer

de lichte en sfeervolle woonkamer is vanuit de hal bereikbaar, waar drie hoge ramen in de erker uitkijken op de levendige Geversstraat en aan de overzijde de Rhijngeesterstraatweg in. De fraaie ruimte heeft een hoog plafond met prachtige ornamenten en een originele kamer en-suite.







Keuken

Aan de achterzijde ligt de separate keuken met granitovloer, praktisch opgezet in een hoekopstelling en uitgerust met een gaskookplaat, een afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven én een ingebouwde servieskast.





Zonnige achtertuin

Via de keukendeur stap je zo de zonnige achtertuin in, die gevuld is met prachtige beplanting en een unieke muurschildering. Een fijne combinatie van bestrating en groen maakt dit een heerlijk buiten met veel privacy. Aan de zijkant van het huis bevindt zich een praktische berging.





Slaapkamers

Via het statige trappenhuis in de centrale hal wordt de eerste verdieping bereikt, waar drie slaapkamers met een eigen karakter liggen. Aan de voorzijde bevindt zich een grote kamer, met opnieuw het bruisende uitzicht. Dankzij de grote raampartijen valt het licht ook hier mooi naar binnen en voelt de kamer lichtig en ruim aan. Aan de achterzijde is een tweede rustige slaapkamer gesitueerd die uitkijkt op de achtertuin. Deze kamer heeft de mogelijkheid een klein balkon te creëren, de openslaande deuren zijn reeds aanwezig. Beide kamers hebben een goede maatvoering en beschikken over vaste kasten waardoor er veel opbergruimte is. De derde slaapkamer is eveneens aan de voorzijde en is een prima kinderkamer, werkplek, kleedruimte of hobbykamer.

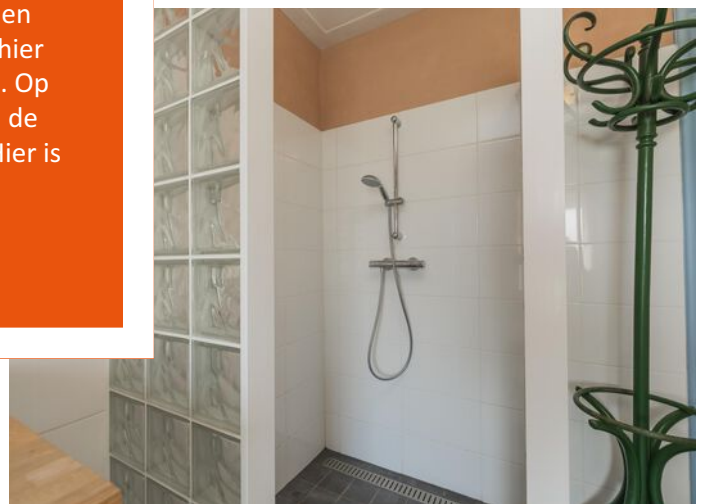






Badkamer

De badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is via de overloop bereikbaar. Deze praktisch ingedeelde ruimte is voorzien van een inloofdouche, een wastafel en een vaste kast. De sfeer is eenvoudig en verzorgd, en juist dat maakt het een mooie basis om hier een eigen invulling aan te kunnen geven. Op de overloop ligt een separaat toilet en is de bovengelegen bergverlating bereikbaar. Hier is veel extra ruimte met stahoogte.



Begane grond



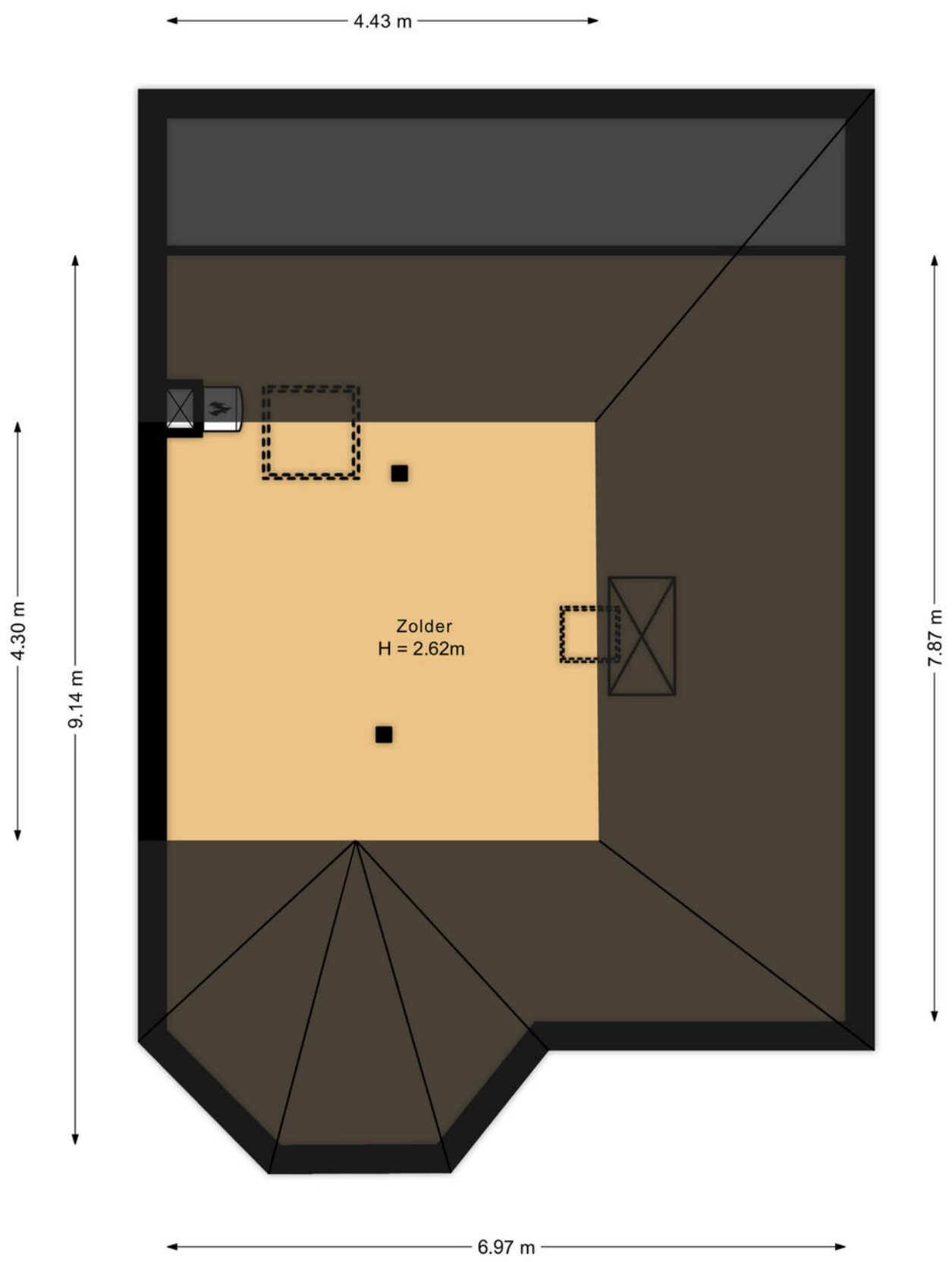
Begane grond
Geversstraat 3
Oegstgeest

Tweede verdieping



Tweede verdieping
Geversstraat 3
Oegstgeest

Zolder



Zolder
Geversstraat 3
Oegstgeest

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geversstraat 3



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oegstgeest

C

2331

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.

kadaster

Wonen in Oegstgeest...

Bijzonder centraal gelegen... Dichtbij groen, stad, sport, scholen en strand. Het karakteristieke dorp Oegstgeest heeft een ideale ligging. Midden in de natuur van het Groene Hart en omringd door water. De A44 is dichtbij, dus u bent snel in Leiden, Den Haag, op de luchthaven Schiphol en de rest van de Randstad. Het dorp heeft circa 23.000 inwoners en beschikt over alle nodige voorzieningen op het gebied van onderwijs, winkelen, sport of cultuur.

De stad Leiden heeft een levendige binnenstad. Op de fiets een avond naar theater, uit eten of de bioscoop...het kan! De stad Leiden biedt op loop- of fietsafstand een groot treinstation met goede verbindingen in de Randstad en daarbuiten. Er bevinden zich in Leiden drie grote ziekenhuizen alsmede een tiental vooraanstaande musea.

De Noordzeestranden van Katwijk of Noordwijk en de watersportgebieden Kaag of Braasem zijn onder handbereik.

Oegstgeest heeft enkele zeer gewilde woonwijken, met veel variatie: van de dertiger jaren huizen in de Oranjewijk, tot zeer moderne huizen in Poelgeest met als laatste ontwikkeling Oegstgeest aan de Rijn. De twee grote winkelgebieden, De Kempenaerstraat en Lange Voort, bieden een ruime keuze aan winkels, supermarkten, boetieks en restaurants.

Ieder jaar staat Oegstgeest in de Top 10 Beste Gemeenten om in te wonen en mocht zich in 2022 de beste woongemeente van Zuid-Holland noemen (bron: Elsevier Weekblad) en is de op één na groenste gemeente van Nederland.





De vrouwen achter Panne van Soest Makelaars

Panne van Soest Makelaars is een gedreven makelaarskantoor met een vrouwelijk karakter. Niet geheel verwonderlijk, met vier professionele vrouwen aan het roer. Van beëdigd makelaars en assistent makelaars tot energieke officemanagers – ons team van Panne van Soest Makelaars vormt bovenal een hecht geheel of zoals wij zelf zeggen: ‘een tweede familie’.

Panne van Soest Makelaars staat voor gedreven vakvrouwschap. Met een flinke dosis empathie en betrokkenheid staan wij onze klantenkring bij. Gedreven door data en deskundigheid zijn zij ruim 40 jaar lang een begrip in de regio. Het zal u ook niet verbazen dat ‘betrouwbaarheid’ en ‘kwaliteit’ bij Panne van Soest Makelaars hoog in het vaandel staan.

Henriette van de Panne

BEËDIGD MAKELAAR (RMT)

Bijna veertig jaar geleden begonnen bij dit prachtige bedrijf en nog steeds overlopend van enthousiasme is Henriette een toegewijde makelaar/taxateur. Als beëdigd makelaar kent zij deze regio als de beste.

Lisette van der Mark

ASSISTENT MAKELAAR (A-RMT)

Lisette is geen onbekende in de makelaardij. Haar professionaliteit combineert zij met passie: de begeleiding bij aan/verkoop of verhuur gaat gepaard met professionaliteit enthousiasme, gezelligheid, oprechtheid en betrokkenheid. Door de open manier van communiceren stelt zij mensen, als vanzelfsprekend, snel op hun gemak, waardoor gesprekken soepel verlopen en vele deuren opengaan.

Tamara Noort

OFFICEMANAGER

Wie contact opneemt met Panne van Soest Makelaars, kan Tamara niet mislopen. Sinds 2007 is zij al werkzaam in de makelaardij. Zij is de spil van ons team en houdt het overzicht binnen de organisatie. Zij regelt al onze afspraken en weet alles in goede banen te leiden. Een grote waarde!

Esther van Dijk

COMMERCIEEL MEDEWERKER

Esther richt zich op de administratieve en organisatorische taken bij ons op kantoor. Bovendien kun je Esther bijna niet mislopen, wanneer je contact opneemt met Panne van Soest Makelaars.

Verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van ca 7 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt ca 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Alle objecten gebouwd voor 1992 worden verkocht met een ouderdoms-/materialenclausule in de koopakte. Voor meer informatie over deze clausule kunt u de makelaar raadplegen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Panne van Soest Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.



PANNE VAN SOEST

MAKELAARS



Geversstraat 75
2341 GD Oegstgeest
Tel: 071-5152555
info@pannevansoest.nl
www.pannevansoest.nl



WIJ WIJZEN U DE WEG

