



Irislaan 173, 2343 CK Oegstgeest

Vraagprijs € 395.000,00 kosten koper

Omschrijving

Royale 4-kamer maisonnetwoning (ca. 95 m² woonoppervlakte) op de eerste en tweede woonlaag van het complex Lange Voort / Irislaan (complex "De Haak"), met 2 balkons (1 op het westen en een op het oosten met leuk zicht op het Irispark met de Oudenhof Molen, veel groen en een vijver.

Het complex is voorzien van een lift en er is een gezamenlijke fietsenberging op de begane grond.

De woning is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas, deels met kozijnen met 2 lagen glas en nog enkele ramen met enkel glas. Verwarming via CV blok verwarming, warm water via een eigen boiler (geplaatst in 2023).

Er is een actieve VVE, recent zijn nog de belinstallatie en intercom vernieuwd.

De bijdrage aan de VVE is ca. € 254,00 per maand plus het voorschot op de verwarmingskosten, totaal per maand € 347,00.

De entree is op de 2e verdieping, op deze verdieping de nette keuken met inbouwapparatuur en een de ruime woonkamer met zicht op het Irispark. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer met douche en 2e toilet.

Gunstig ingedeeld.

Het appartement ligt letterlijk boven op het winkelcentrum "de Lange Voort" U heeft alle winkels binnen handbereik. Dit winkelcentrum biedt u een verscheidenheid aan speciaalzaken, kledingwinkels, restaurants en supermarkten. Het winkelcentrum is zeven dagen per week geopend.

Daarnaast ook op korte afstand van diverse lagere en middelbare (internationale) scholen, sportaccommodaties en de bibliotheek, maar ook gunstig gelegen ten opzichte van openbare voorzieningen zoals een bushalte (oploopafstand), de uitvalswegen o.a. A- 44, A-434 en de N-206 en op fietsafstand van station Leiden Centraal (ca. 10 minuten), het historische centrum van Leiden, het LUMC, diverse gebouwen van de Universiteit en het Bio Science Park, allemaal goed en snel te bereiken.

Parkeren in de directe omgeving (er voldoende gratis parkeergelegenheid achter het complex).

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree, ruime hal aan de zijkant van het complex bij de Floralaan aan de kant van Albert Heijn, met video-intercomsysteem, brievenbussen, lift, trappenhuis en een gemeenschappelijke ruime fietsenstalling, aparte vuilcontainerruimte (deze wordt binnenkort vervangen voor ondergrondse containers).

Tweede verdieping:

Galerij;

Entree woning, meterkast, tochtportaal met garderobe/bergkast, hal, ruim modern vrijdragend toilet, trap naar de eerste woonlaag, ruime keuken (ca. 3.59 x 2.21 m.) aan de galerijkant

voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. RVS Smeg fornuis (gas) met oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en afzuig/filterkap er is veel kastruimte, woonkamer (ca. 6.40/5.41 x 5.51 m.) met toegang naar het balkon (ca. 4.27 x 1.35 m.) op het oosten. met een leuk uitzicht over het Irispark met vijver en de "Oudenhof-molen".

Eerste verdieping:

Met de trap naar beneden, overloop met twee vaste kasten, aparte wasruimte met opstelling van de boiler, 3 slaapkamers waarvan twee aan de voorzijde (ca. 4.06 x 2.23 en ca. 4.06 x 1.98 m.) en een derde ruime slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4.43 x 3.37 m.) met toegang tot het 2e balkon (ca. 4.43 x 1.50 m.) op het westen, nette badkamer (ca. 2.23 x 1.84 m.) voorzien van een inlopdouche met thermostaat kraan en scherm, 2e vrijdragend toilet en wastafel met meubel.

Een heerlijk ruime woning op een toplocatie.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1965
- maisonnette;
- Gebruiksoppervlakte wonen: 95 m²;
- 3 slaapkamer
- Twee balkons; Oost en West;
- Inhoud 305 m³
- Top locatie met winkels en supermarkten direct onder de woning
- twee wc's, nette badkamer met douche;
- eigen boiler;
- CV blokverwarming;
- gedeeltelijk met dubbel glas;
- Energielabel E;
- Veel inpanidige bergruimte
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 254,- en daarnaast ca. € 93,- voorschot stookkosten;
- De VvE heeft plannen voor vernieuwing van het dak inclusief extra isolatie in 2026 en de gevels (ca. 2025-2026);
- Voldoende gratis parkeergelegenheid aan de achterzijde van het complex
- Gemeenschappelijk (afgesloten) fietsenstalling begane grond.

Oplevering: in overleg (kan op korte termijn).

vraagprijs : € 395.000,- kk

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding. Kompas Makelaars en taxateurs Leiden.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen (NVM)-Aankoopmakelaar in. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Maisonnette
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1965

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	305 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	95 m ²
Woonkamer	29 m ²

Details	
Ligging	Aan park, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	E
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

Foto's



Irislaan 173 - 2343 CK Oegstgeest

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Irislaan 173 - 2343 CK Oegstgeest

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Irislaan 173 - 2343 CK Oegstgeest

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Irislaan 173 - 2343 CK Oegstgeest

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

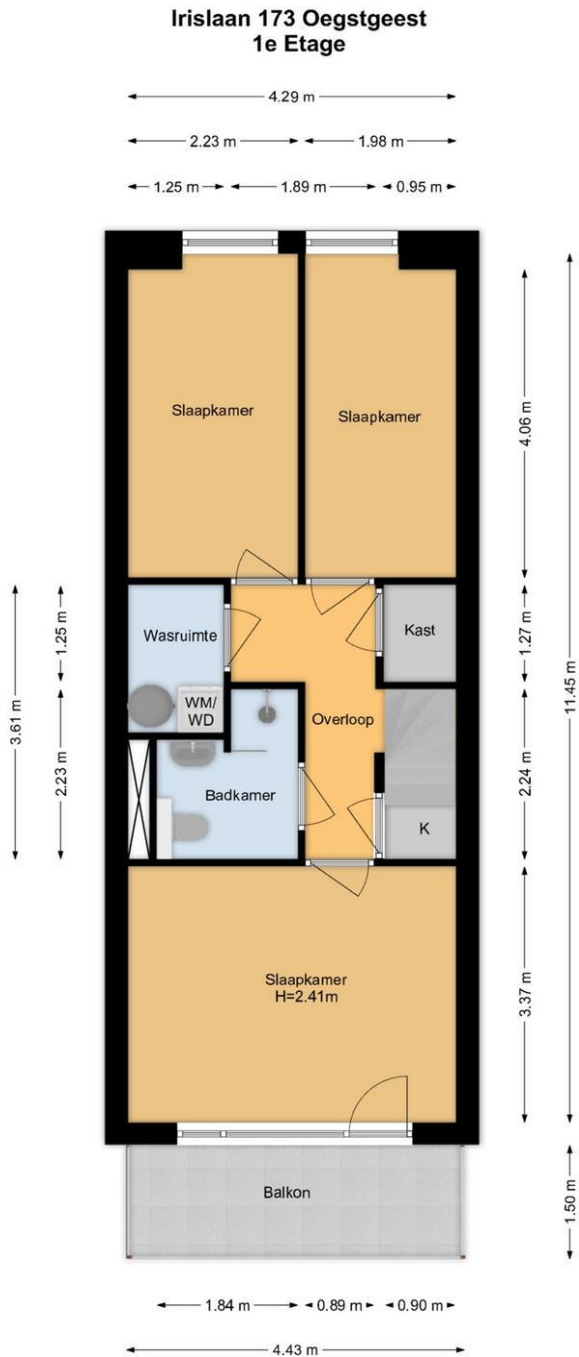
Foto's



Irislaan 173 - 2343 CK Oegstgeest

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



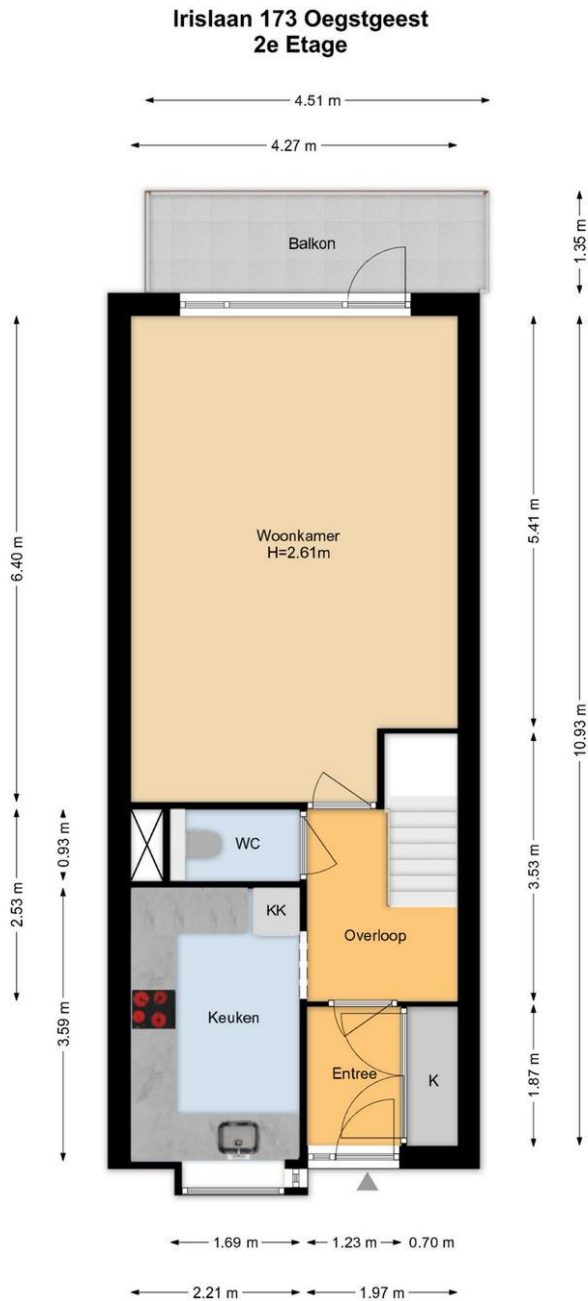
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



Irislaan 173 - 2343 CK Oegstgeest

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl



Irislaan 173 - 2343 CK Oegstgeest

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl



Kadastrale gegevens

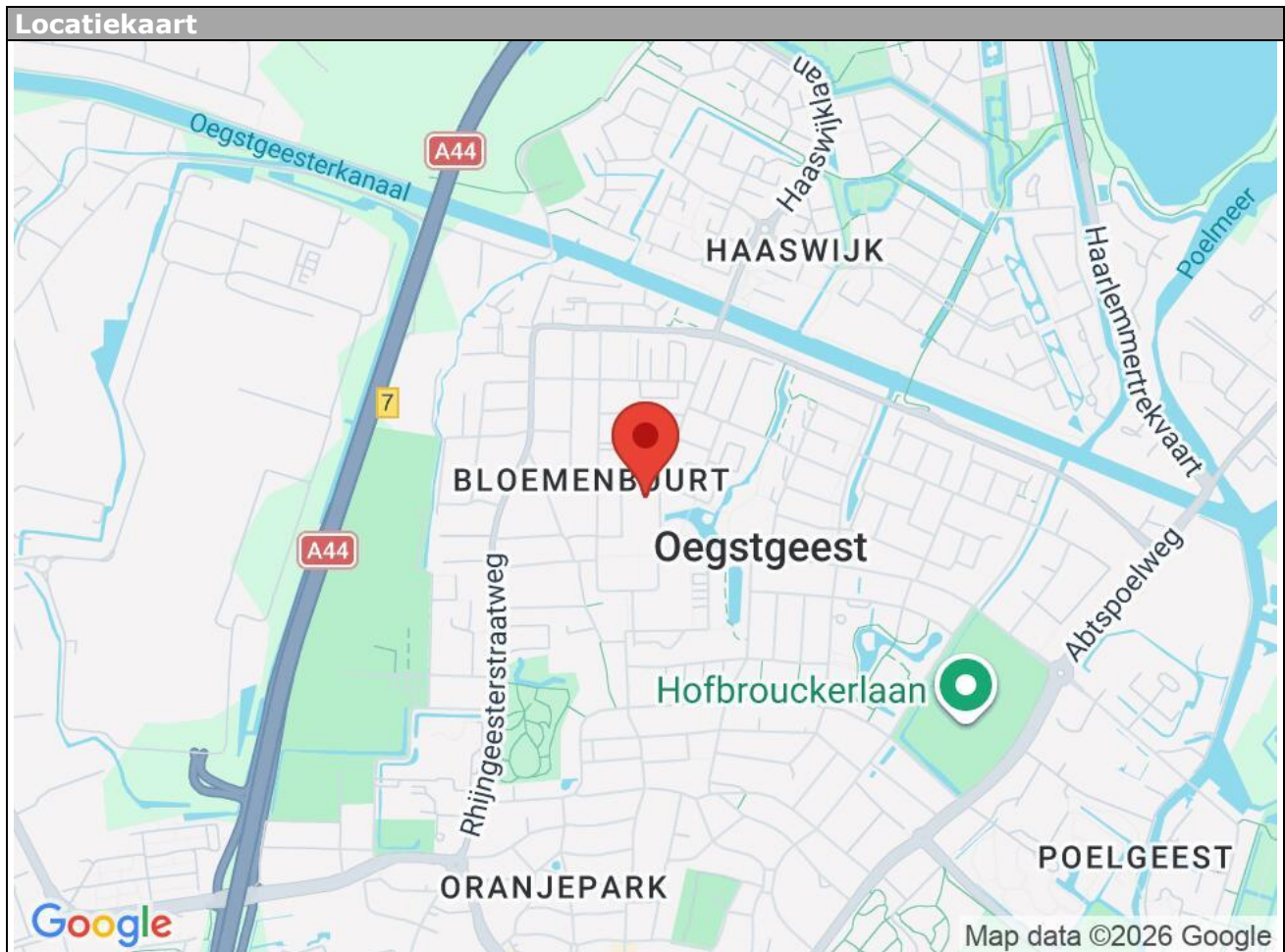
Adres	Irislaan 173
Postcode / Plaats	2343 CK Oegstgeest
Gemeente	Oegstgeest
Sectie / Perceel	C / 7042
Soort	Volle eigendom

Irislaan 173 - 2343 CK Oegstgeest

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Irislaan 173
Postcode / plaats	2343 CK Oegstgeest
Provincie	Zuid-Holland



Irislaan 173 - 2343 CK Oegstgeest

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat

het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk eens op onze site www.nvm.nl loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.



Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl