



## Adriaan Schuurmanlaan 41, 2343 LD Oegstgeest

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

## Omschrijving

‘Zonnig, uitgebouwd en goed onderhouden gezinshuis met 18 zonnepanelen en 5 slaapkamers in een kindvriendelijke omgeving’

Deze opvallend royale tussenwoning van maar liefst 133 m<sup>2</sup> woonoppervlakte staat in de gewilde wijk Haaswijk aan de Adriaan Schuurmanlaan. Een huis dat, door zijn maatvoering, het gevoel van ruimte, licht en comfort een sterke eerste indruk maakt. Gebouwd in 1988 en inmiddels voorzien van energielabel A, is dit een woning die klaar is voor de toekomst, zonder grote investeringen te hoeven doen. Hier woon je ruim, energiezuinig en in een buurt waar gezinnen zich snel thuis voelen.

### INDELING

#### Begane grond:

In de verkeersarme Adriaan Schuurmanlaan staat deze gezinswoning die al bij de voordeur laat zien dat het goed onderhouden is. Via de tuin en de voordeur volgt bij binnenkomst de hal met toilet en fonteintje, de meterkast en de trapopgang. Vanuit de hal is ook de uitgebouwde leefruimte bereikbaar. Wat hier opvalt, is de lengte en de prettige lichtinval aan de achterzijde vanwege de grote lichtstraat. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een aangenaam uitzicht. De woonkamer laat zich eenvoudig indelen in een royaal zitgedeelte aan de achterzijde, met zicht op de tuin, en een eetgedeelte richting de keuken aan de voorzijde. De verbinding met buiten is aangenaam, de achterpui maakt de tuin onderdeel van de leefruimte. De tuin is dan ook heel gunstig gelegen op het zuidwesten en biedt voldoende ruimte om meerdere zitplekken te creëren. Een terras direct aan de woning of een meer beschutte plek achterin de tuin, hier kan het allebei. De tuin is overzichtelijk en biedt privacy, waardoor het een fijne plek is om te genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een berging, waarvan het dak recent vervangen is, met ruimte voor fietsen en praktische opslag. Ook is er een achterom. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Een logische plek, met zicht op de straat en het voorgelegen, recent vernieuwde, speeltuintje. Er is hier voldoende ruimte voor een uitgebreide U-vormige opstelling met een vaatwasser, een 5-pitsgaskookplaat, stoomoven, combioven, een grote koelkast en een Quooker kraan. De gehele begane grond is voorzien van een prachtige houten vloer.

#### Eerste etage:

De eerste verdieping is ingedeeld met drie slaapkamers met een goede afmeting en een ruime badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een mooi uitzicht op de tuin. De tweede slaapkamer ligt ernaast en is ideaal als kinderkamer of thuiswerkplek. De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de verdieping en is functioneel ingericht met een inloopdouche met luxe sunshower, een wastafel, spiegelkast en een toilet. Alles wat je nodig hebt, overzichtelijk en praktisch. Ook de derde slaapkamer is bereikbaar vanaf de overloop en kijkt uit op het laatste stukje van de Adriaan Schuurmanlaan.

#### Tweede etage:

De zolderverdieping vormt een volwaardige en verrassend ruime, derde woonlaag. Hier bevindt zich nog twee slaapkamers en een ruime voorzolder. Dankzij de dakkapel en de slimme indeling is er volop stahoogte en ontstaan er twee comfortabele kamer die zich uitstekend lenen als slaapkamers. Op de overloop is ruimte voor de wasopstelling (wasmachine en droger) en extra bergruimte, netjes uit het zicht van de kamer zelf. Ook is hier de opstelling van de CV ketel uit 2024 waar indien gewenst een warmtepomp op kan worden aangesloten. Hier bevindt zich ook de omvormer van de 18 zonnepanelen.

#### OMGEVING

Haaswijk is een van de meest gewilde woonwijken van Oegstgeest. Rustig opgezet, groen en uitermate kindvriendelijk, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand liggen winkelcentrum Lange Voort, diverse basisscholen en sportverenigingen. Voor hoger onderwijs, de universiteit en internationale scholen is Leiden eenvoudig bereikbaar, zowel per fiets als met het openbaar vervoer. Station Leiden Centraal ligt op circa 10 minuten fietsen en biedt snelle verbindingen richting Den Haag, Schiphol en Amsterdam. Ook de uitvalswegen A44 en N434 zijn binnen enkele minuten te bereiken, wat deze locatie aantrekkelijk maakt voor forenzen. Wie graag buiten is, vindt in de directe omgeving volop groen, speelplekken en wandelroutes zoals recreatiegebied de Klinkenbergerplas, het strand van Katwijk en Noordwijk en de Kagerplassen.

#### Bijzonderheden:

- Goed onderhouden familiehuis uit 1988
- Lichte, uitgebouwde woonkamer met houten vloer
- Grotendeels groenblijvende tuin op het zuidwesten
- Eerste verdieping met drie slaapkamers en een badkamer
- Tweede verdieping met twee slaapkamers
- Schuurdak recent vervangen
- Vloerisolatie aanwezig
- Kozijnen recent vervangen
- Gelegen vlakbij winkels, scholen, sportclubs en uitvalswegen

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 650.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 450 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 139 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 50 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra Ace-Matic 28c ( combiketel uit 2024, eigendom)

## Locatie

Adriaan Schuurmanlaan 41  
2343 LD OEGSTGEEST



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



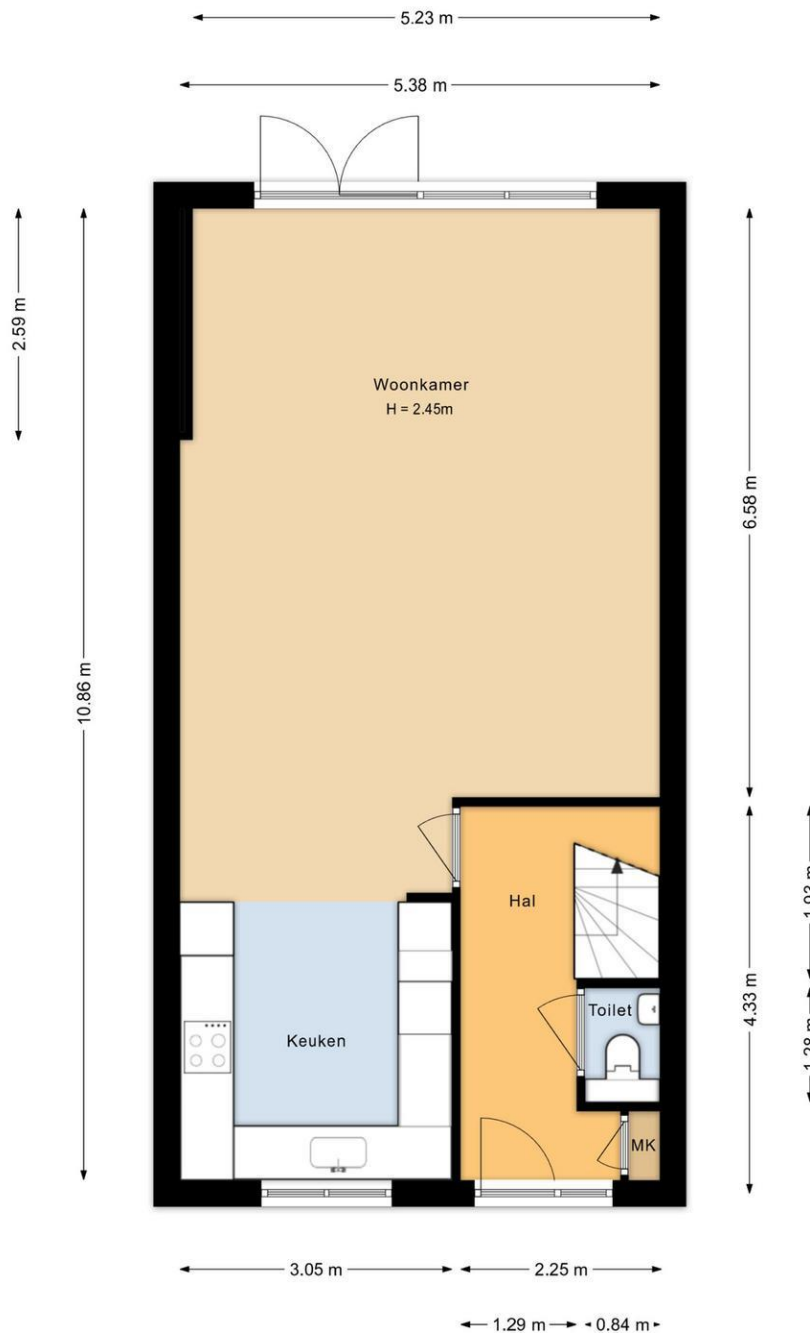
## Foto's



## Foto's

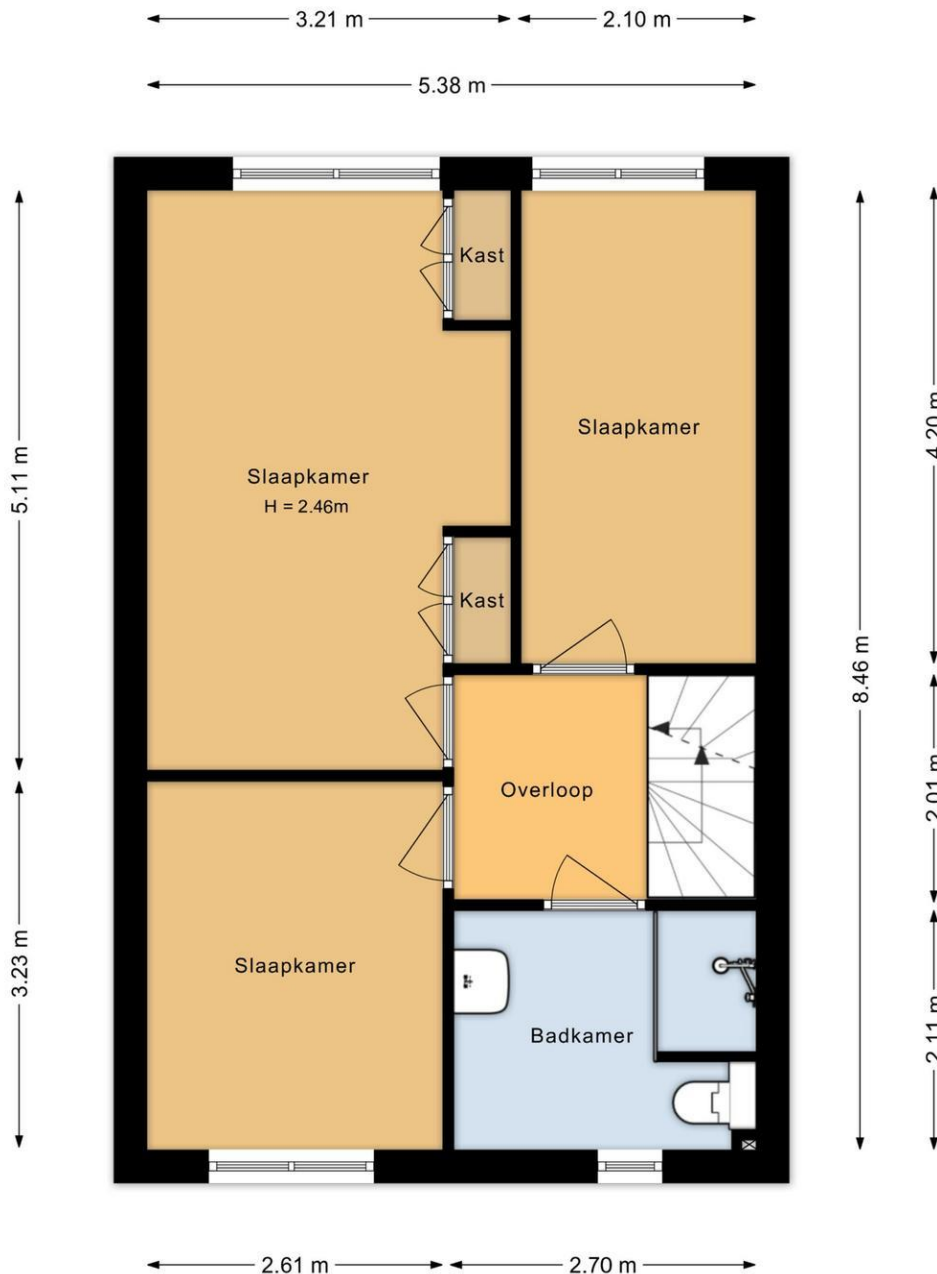


## Plattegrond



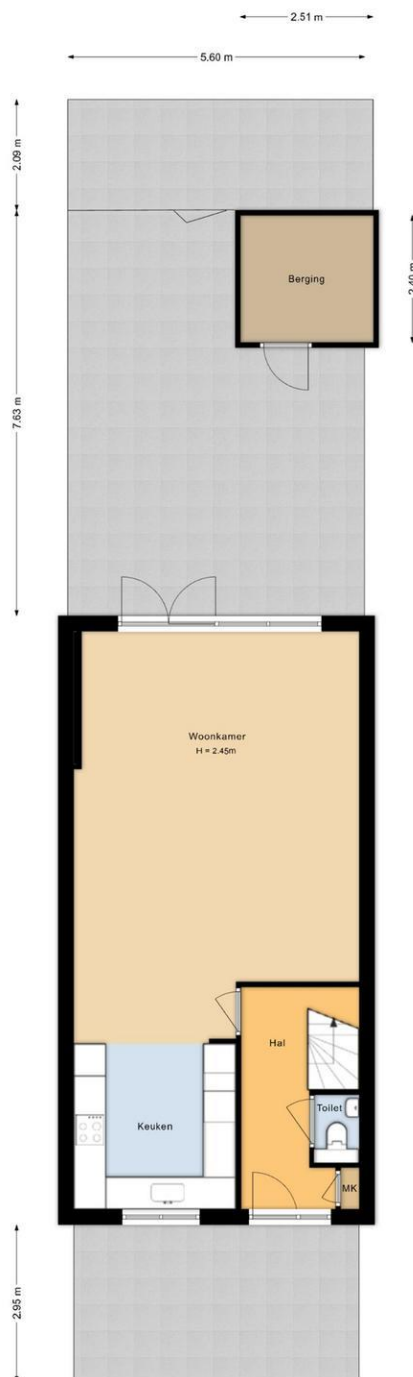
Begane grond  
Adriaan Schuurmanlaan 41  
Oegstgeest

## Plattegrond



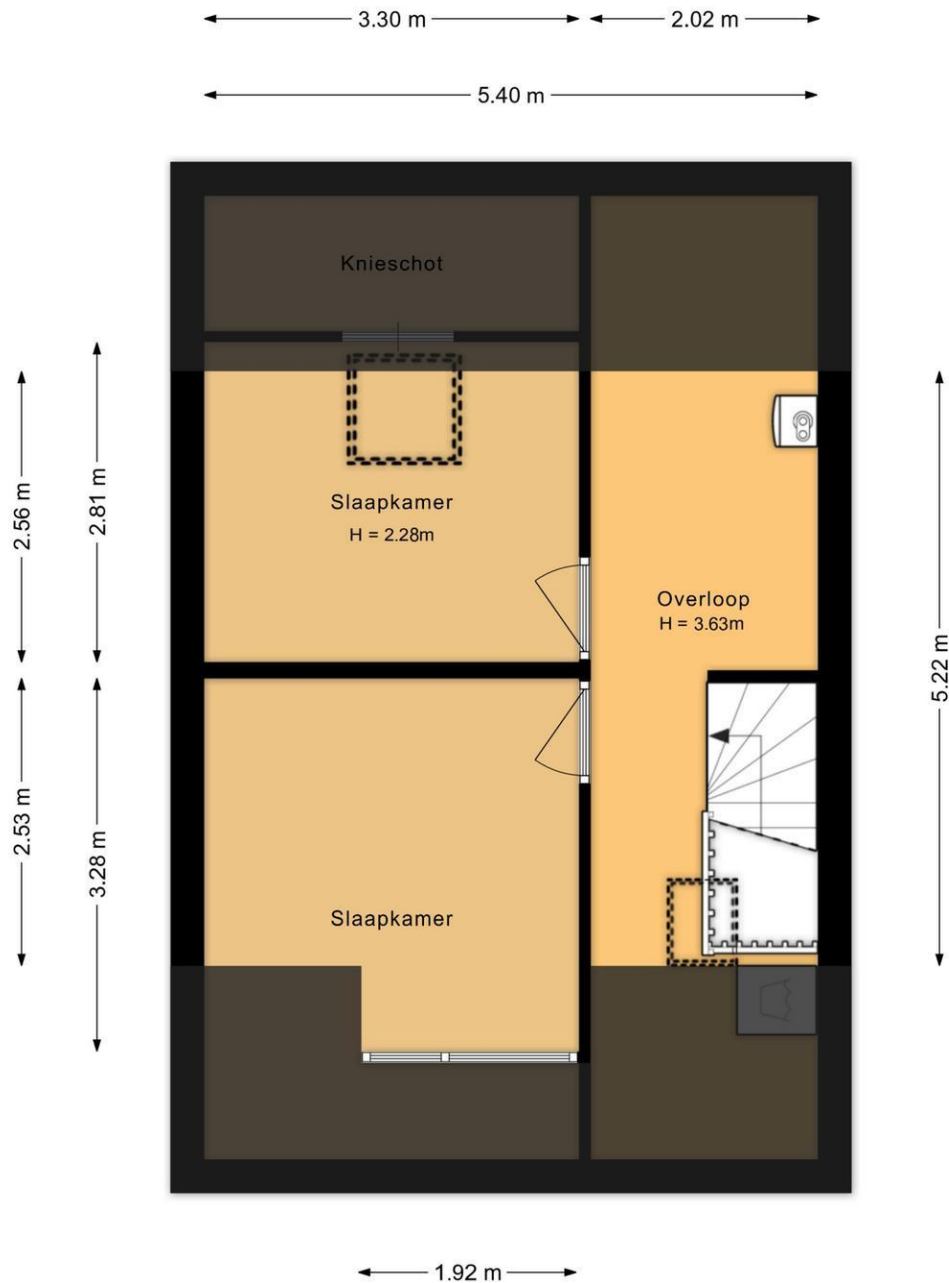
Eerste verdieping  
Adriaan Schuurmanlaan 41  
Oegstgeest

## Plattegrond



Situatie  
Adriaan Schuurmanlaan 41  
Oegstgeest

## Plattegrond



Tweede verdieping  
Adriaan Schuurmanlaan 41  
Oegstgeest

## 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.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. 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 onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Alle objecten ouder dan 15 jaar worden met 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](http://www.rvo.nl).

### Erfdienstbaarheden

Indien er op het huis/appartement of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze 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.



## 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** MAKELAAR RM

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

### **Lisette van der Mark** MAKELAAR ARMT | KRMT

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. 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.

### **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.

