

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

D



IRISLAAN 279, OEGSTGEEST

VRAAGPRIJS € 650.000 K.K.



BOUWJAAR  
1965



AANTAL SLAAPKAMERS  
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
167 M<sup>2</sup>

GEURTSMAKELAARS.NL



Riante en unieke maisonnettewoning met maar liefst vijf slaapkamers en drie balkons op een prachtige locatie in Oegstgeest!

Wat een ruimte! Deze bijzonder royale maisonnettewoning aan de geliefde Irislaan biedt een woonoppervlakte en indeling die je zelden tegenkomt. Verdeeld over twee woonlagen beschikt de woning over een royale woonkamer, een ruime woonkeuken, vijf volwaardige slaapkamers én maar liefst drie balkons. Dankzij de hoekligging geniet je bovendien van veel privacy, een prachtige lichtinval en een vrij uitzicht over de groene omgeving.

Irislaan 279 is gelegen in de geliefde wijk Oudenhof, een groene en kindvriendelijke buurt met veel gezinnen. Het appartementencomplex bevindt zich boven winkelcentrum Lange Voort, waar je terecht kunt voor diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels en eetgelegenheden. Daarnaast woon je hier nabij waterpartijen, wandelmogelijkheden en sportvoorzieningen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend met openbaar vervoer in de buurt en goede verbindingen richting Leiden, Den Haag en Amsterdam. Het historische centrum van Leiden ligt bovendien op korte fietsafstand.

Ben je op zoek naar een woning met écht veel leefruimte, volop mogelijkheden én een centrale ligging? Dan is deze bijzondere maisonnette absoluut een bezichtiging waard!

Indeling  
Begane grond

Gezamenlijke entree met toegang tot de berging/fietsenstalling, lift en trapopgang.

Eerste woonlaag

Via de entree bereik je de royale woonverdieping. Direct valt de aangename lichtinval en het ruime karakter van de woning op. De royale woonkamer biedt volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel, ideaal voor gezellige diners en lange avonden met familie en vrienden.

Dankzij de grote raampartijen en de hoekligging voelt de ruimte bijzonder licht en open aan. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot één van de balkons, waar je heerlijk kunt genieten van het vrije uitzicht. Aan de andere zijde van de woning bevindt zich nog een tweede balkon, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden.

De ruime woonkeuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat met extra gaspitten, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken geniet je bovendien van een fraai uitzicht over het aangelegen groene park met een molen.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de hal, een separaat toilet en meerdere praktische vaste kasten voor extra bergruimte.

## Tweede woonlaag

De bovenverdieping biedt uitzonderlijk veel ruimte en beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, waarvan 1 momenteel dient als washok. Aan de linkerkant van de verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, beide voorzien van een eigen aparte bergruimte. Deze kamers bieden volop mogelijkheden voor het creëren van comfortabele slaapkamers met extra opbergcapaciteit.

De overige drie slaapkamers zijn eveneens goed bemeten en daardoor multifunctioneel in te richten als slaapkamer, kledingkamer, kantoor, hobbyruimte, wasruimte of sportruimte. Dankzij de grote raampartijen genieten alle kamers van een prettige lichtinval.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, toilet, wastafelmeubel en een douche.

## Bijzonderheden

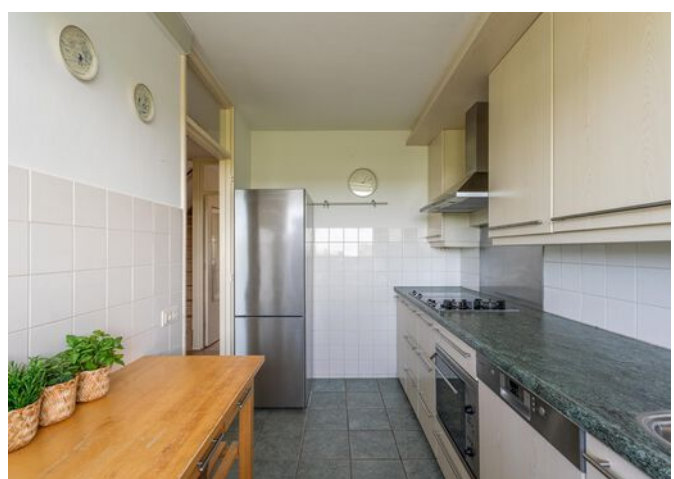
- \* Energielabel D
- \* Zeer royale maisonnetwoning
- \* Unieke indeling met uitzonderlijk veel leefruimte
- \* Maar liefst vijf slaapkamers
- \* Royale woonkamer met veel lichtinval
- \* Ruime woonkeuken
- \* Drie balkons
- \* Vrij uitzicht door de hoekligging
- \* Praktische wasruimte en veel bergruimte
- \* Gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Oudenhof
- \* Nabij winkelcentrum Lange Voort
- \* Goede bereikbaarheid richting Leiden,

Den Haag en Amsterdam

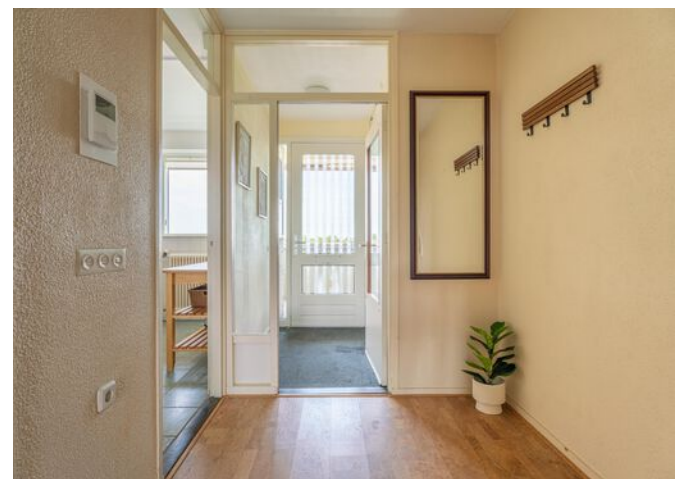
\* Centrum van Leiden op korte fietsafstand

FOTO'S - IRISLAAN 279

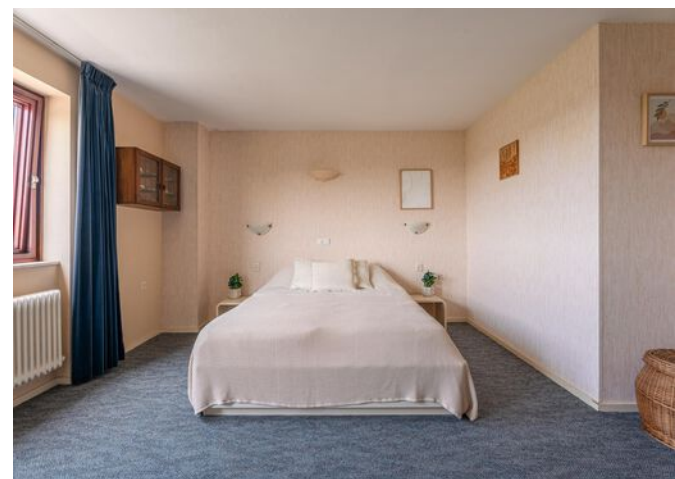
















# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# PLATTEGROND

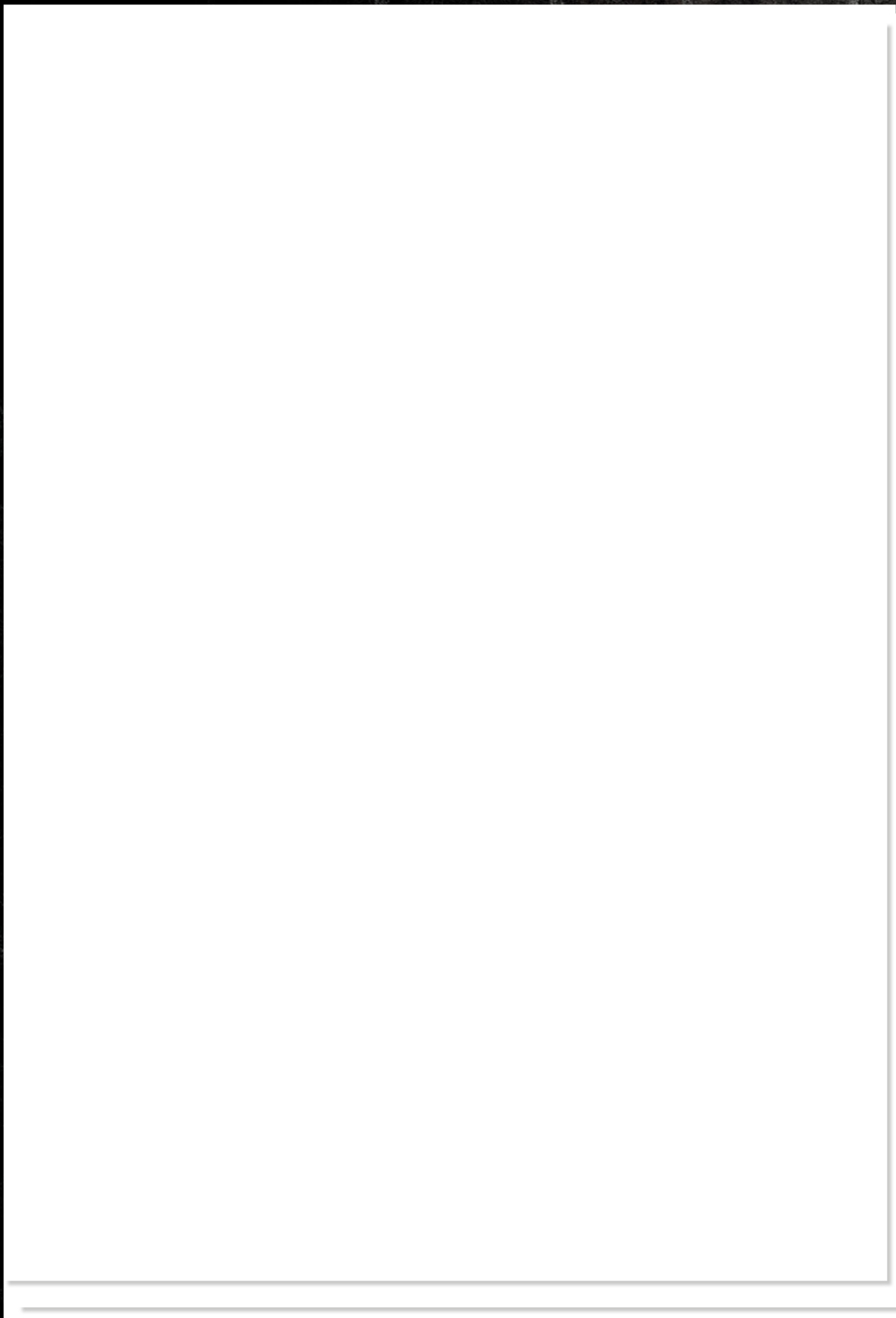
Irislaan 279 Oegstgeest  
3e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvestgoedmedia.nl](http://www.agvestgoedmedia.nl)



# KADASTRALE KAART - IRISLAAN 279



## KENMERKEN - IRISLAAN 279

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Maisonnette
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1965

### MATEN OBJECT

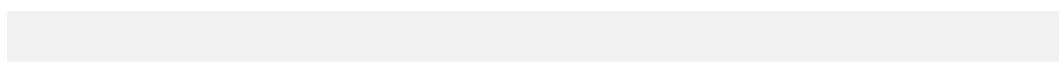
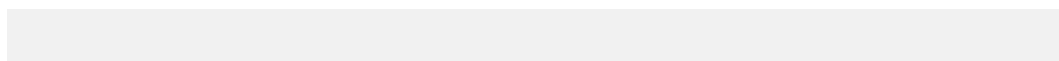
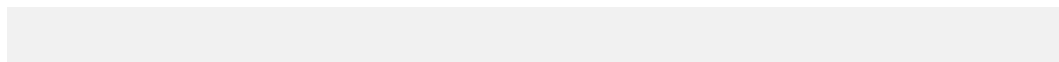
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	536 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	167 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	In centrum
Verwarming	Blokverwarming
Bouwjaar CV ketel	N.v.t.
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Schuur / berging	

### TUIN

Tuin	Geen tuin
------	-----------



## EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

### **Verkoop proces:**

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

### **Standaard artikelen in de koopovereenkomst:**

#### **- Royementskosten verkoper**

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten

voor rekening van koper.

#### **- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)**

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.) en optrekkend vocht.

#### **- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden**

Als eis stellen wij bij het invoeren van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd.

Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport.

Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

#### **- Meetinstructie**

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te

wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

### **- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

### **- Toestemming AVG**

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze

overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

### **- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.


### **-Energie label**

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.



**JEROEN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**BOB  
DE BRUIN**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**MARTIJN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**NIELS VAN  
STEIJN**

KANDIDAAT MAKELAAR



**FEMKE DOCTERS  
VAN LEEUWEN**

ASSISTENT MAKELAAR



**ANNEMARIE  
LEEUWENBURG**

ASSISTENT MAKELAAR



**MELISSA  
KUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**DEWI HARTEVELD-  
GUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FLEUR  
SUVAAL**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**OLIWIA  
JERZAK**

NVM MAKELAAR



**GWEN  
ZONNEVELD**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**JORIS  
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST



**FRANCIS  
DUYVESTIJN**

MEDIA SPECIALIST



SUSANNE  
OUWEHAND

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



RICK VAN DER  
SCHANS

HYPOTHEEK ADVISEUR



SHELL  
PUT

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN



BIANCA  
SLOOTWEG

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN

# WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts  
& Bob de Bruin*

# Geurts

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK  
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK  
VOOR EEN GRATIS  
ORIËNTATIEGESPREK**

**Erkend Financieel Adviseur**

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ [info@geurtshypotheken.nl](mailto:info@geurtshypotheken.nl)



[WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL](http://WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL)



### KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

**0252 216 334**

voorhout@geurtsmakelaars.nl



### KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

**071 51 30 841**

leiden@geurtsmakelaars.nl



### KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

**071 402 3386**

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

**071 209 9999**

info@geurtshypotheken.nl



**GEURTSMAKELAARS.NL**