

Wordt dit jouw droomhuis?



Lobeliuslaan 40

Oegstgeest



Drieman Garantiemakelaars Leiderdorp

Oosterschans 1
2352 DG, Leiderdorp

071-8200020

leiderdorp@drieman.nl

www.drieman.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Vraagprijs € 595.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Maisonnette
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2003

Inhoud	355 m ³
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuin	
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Energie label	A
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van de woning

Ruime en instapklare maisonnette van ca. 114 m² met luxe badkamer, eigen parkeerplaats en vrij uitzicht over groen en water

Wonen met ruimte, comfort én luxe! Deze uitstekend onderhouden 3-kamer maisonnette biedt alles wat u zoekt: een royale woonkamer, twee ruime slaapkamers, een recent vernieuwde luxe badkamer, een zonnig balkon met vrij uitzicht over groen en water én een eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage. Dankzij de hoogwaardige afwerking en de uitstekende staat van onderhoud is deze woning direct te betrekken.

De woning is verdeeld over twee woonlagen en heeft een woonoppervlakte van circa 114 m². De royale woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen en biedt een fraai uitzicht over het omliggende groen en water. De strak afgewerkte wanden en de nette houtenvloer zorgen voor een moderne en verzorgde uitstraling. Vanuit de woonkamer bereikt u het balkon, waar u in alle rust kunt genieten van het vrije uitzicht.

De open keuken vormt een mooi geheel met de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken en gezellig samenzijn naadloos samengaan.

Een absolute eyecatcher van deze woning is de recent volledig gerenoveerde badkamer. Deze luxe ruimte is uitgevoerd met hoogwaardige materialen en beschikt over een royale inloopdouche met draingoot, een ligbad, een modern wastafelmeubel en een tweede vrijhangend toilet. Ook het separate toilet op de woonverdieping is recent vernieuwd en uitgevoerd in dezelfde stijlvolle afwerking, waardoor de woning een luxe en eigentijdse uitstraling heeft.

Op de verdieping bevinden zich daarnaast twee royale slaapkamers en een praktische, ruime inpandige berging, ideaal als bergruimte, provisiekast of wasruimte.

Ook aan comfort ontbreekt het niet. De woning wordt verwarmd via stadsverwarming, is volledig geïsoleerd (vloer-, muur- en dakisolatie) en voorzien van dubbele beglazing. Hierdoor geniet u van een comfortabel binnenklimaat en lage energiekosten.

In de ondergelegen parkeerkelder beschikt u over een eigen parkeerplaats en een afgesloten privéberging. De

aanwezige lift brengt u comfortabel vanuit de parkeergarage rechtstreeks naar de woonverdieping. Het moderne appartementencomplex is gebouwd in 2003 en ligt op een uitstekende locatie in Oegstgeest. Op slechts circa 10 minuten fietsen bevindt zich station Leiden Centraal. Daarnaast liggen winkels, scholen, sportvoorzieningen, recreatie en diverse uitvalswegen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Representatieve centrale entree met lift en trappenhuis.

Entree van de woning, hal met meterkast en modern vrijhangend toilet met fonteintje. Royale en lichte woonkamer (circa 39 m² exclusief keuken) met grote raampartijen, houten parket vloer, strak gestucte wanden, screens en toegang tot het balkon. Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Verdieping

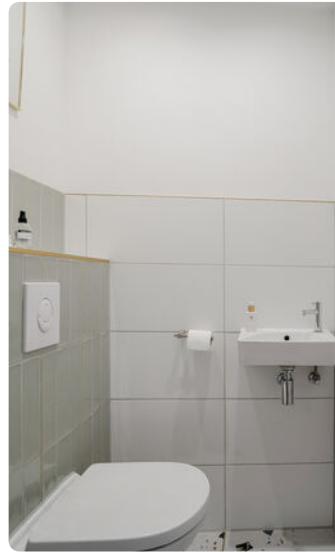
Ruime overloop, twee royale slaapkamers (circa 5.62 x 3.20 en 5.81 x 2.47 m) met laminaatvloer, grote inpandige berging en een recent vernieuwde luxe badkamer met ligbad, royale inloopdouche met draingoot, tweede vrijhangend toilet en modern wastafelmeubel.

Bijzonderheden

Royale maisonnette van circa 114 m² woonoppervlakte;
Instapklaar en uitstekend onderhouden;
Recent volledig gerenoveerde luxe badkamer;
Recent vernieuwde moderne toiletruimte;
Royale en lichte woonkamer;
Twee ruime slaapkamers;
Grote inpandige berging;
Balkon met screens en vrij uitzicht over groen en water;
Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage;
Afgesloten privéberging in de onderbouw;
Lift aanwezig tot in de parkeerkelder;
Verwarming middels stadsverwarming;
Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing;
Bouwjaar 2003;
Actieve en gezonde VvE;
Servicekosten € 307,84 per maand.
Een verrassend ruim, luxe afgewerkt en uitstekend onderhouden appartement op een centrale locatie in Oegstgeest. Een woning die u beslist van binnen moet ervaren. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

"Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in de voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicatie en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten."







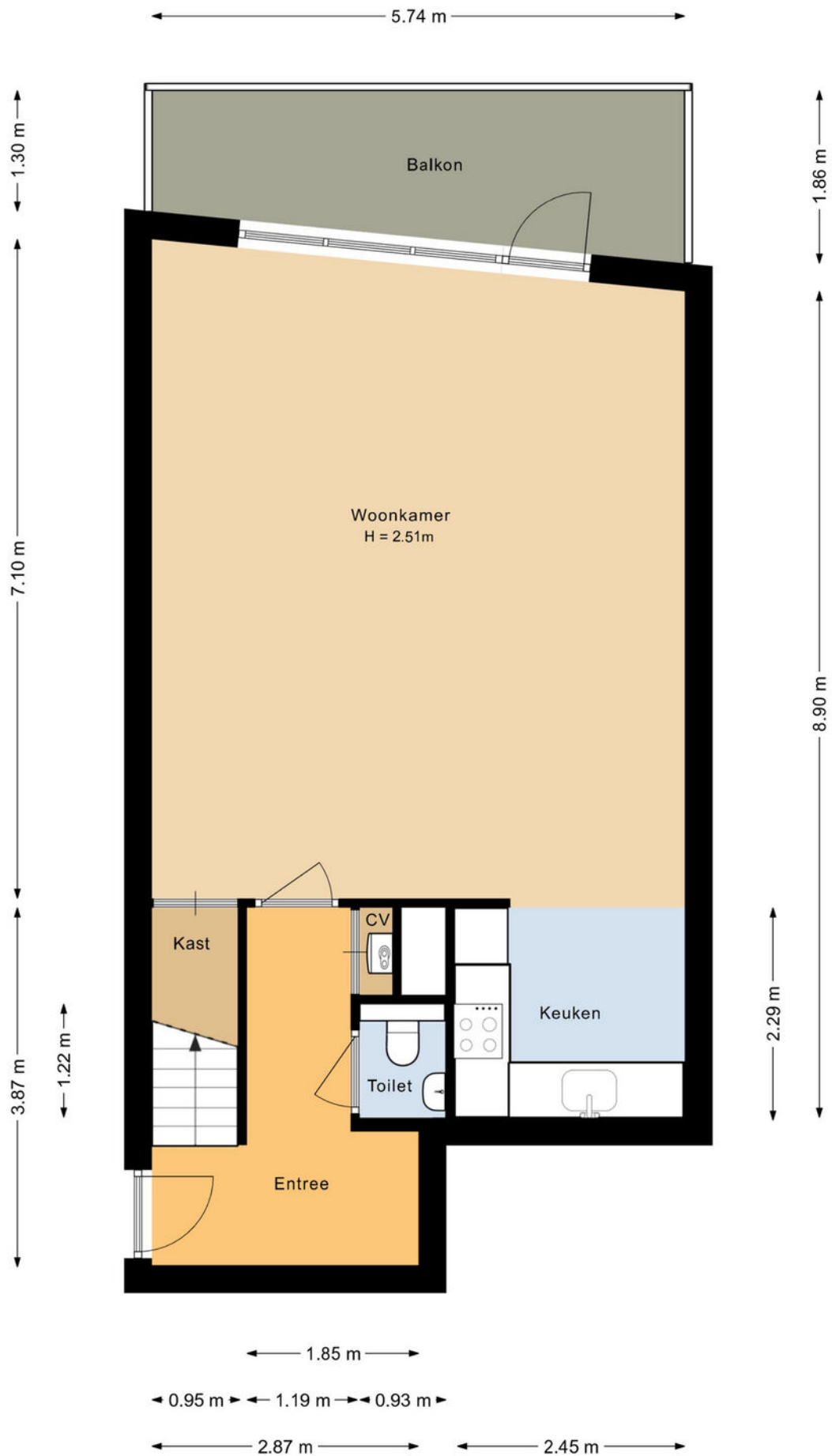




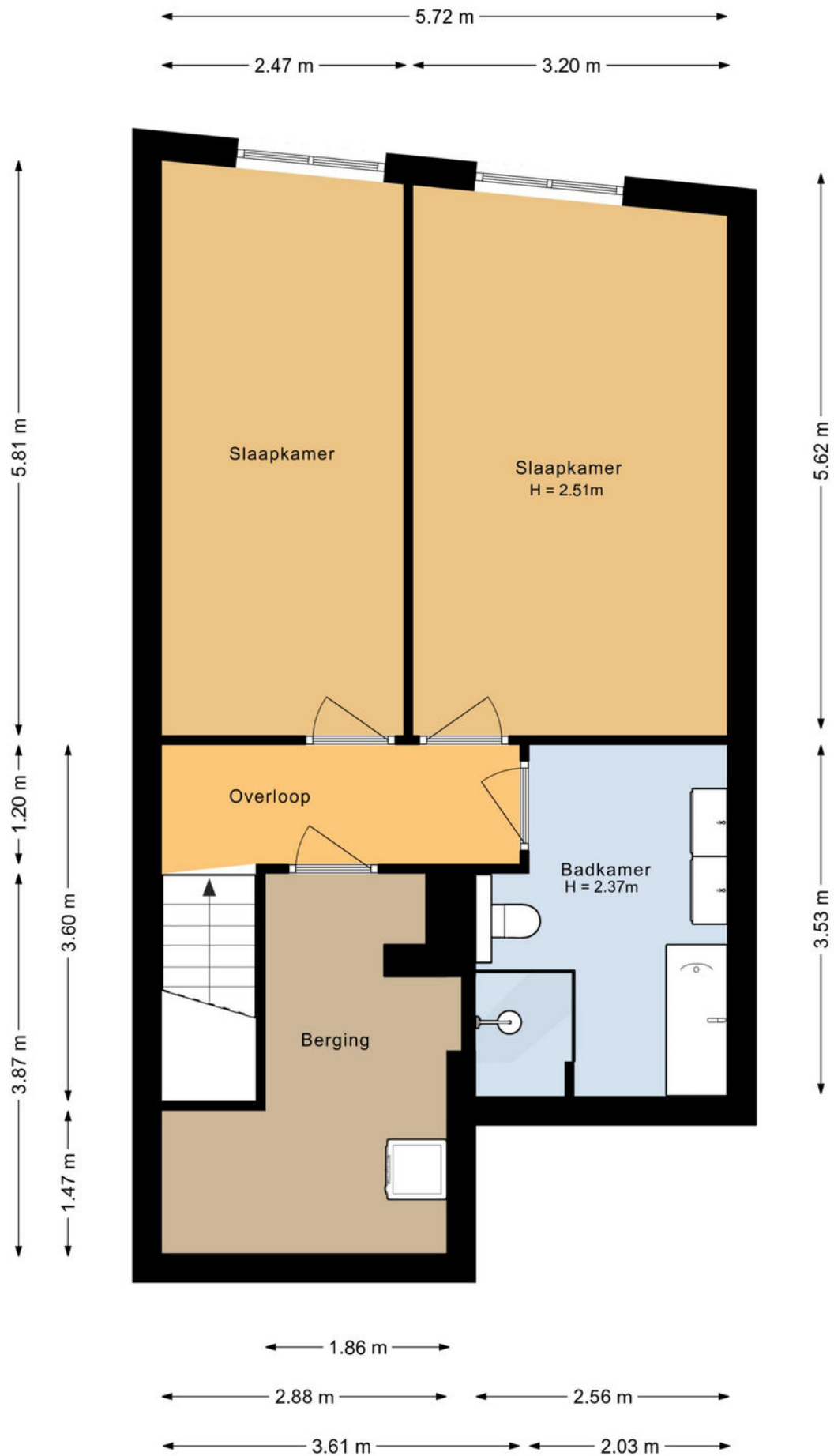




Plattegrond



Plattegrond



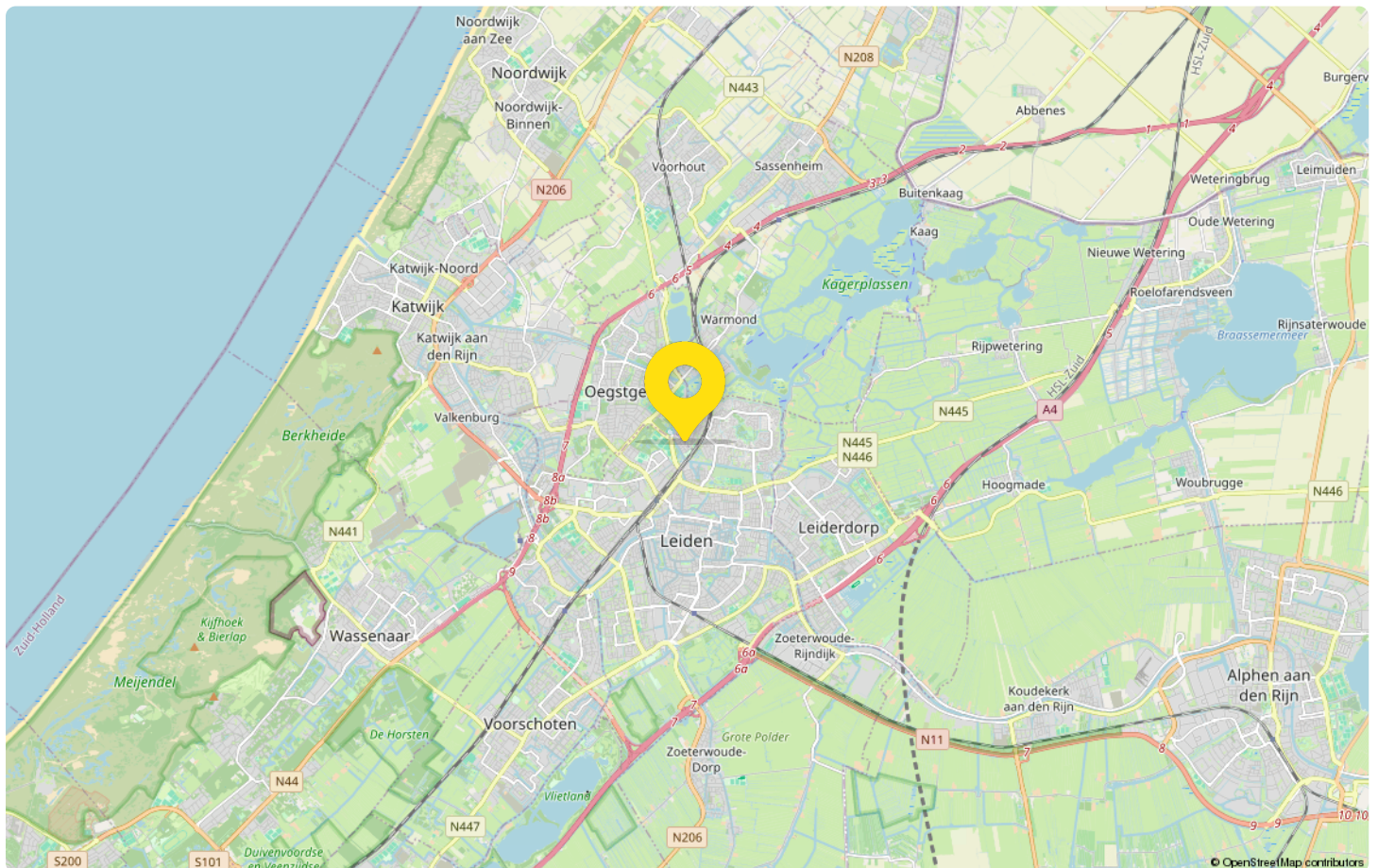
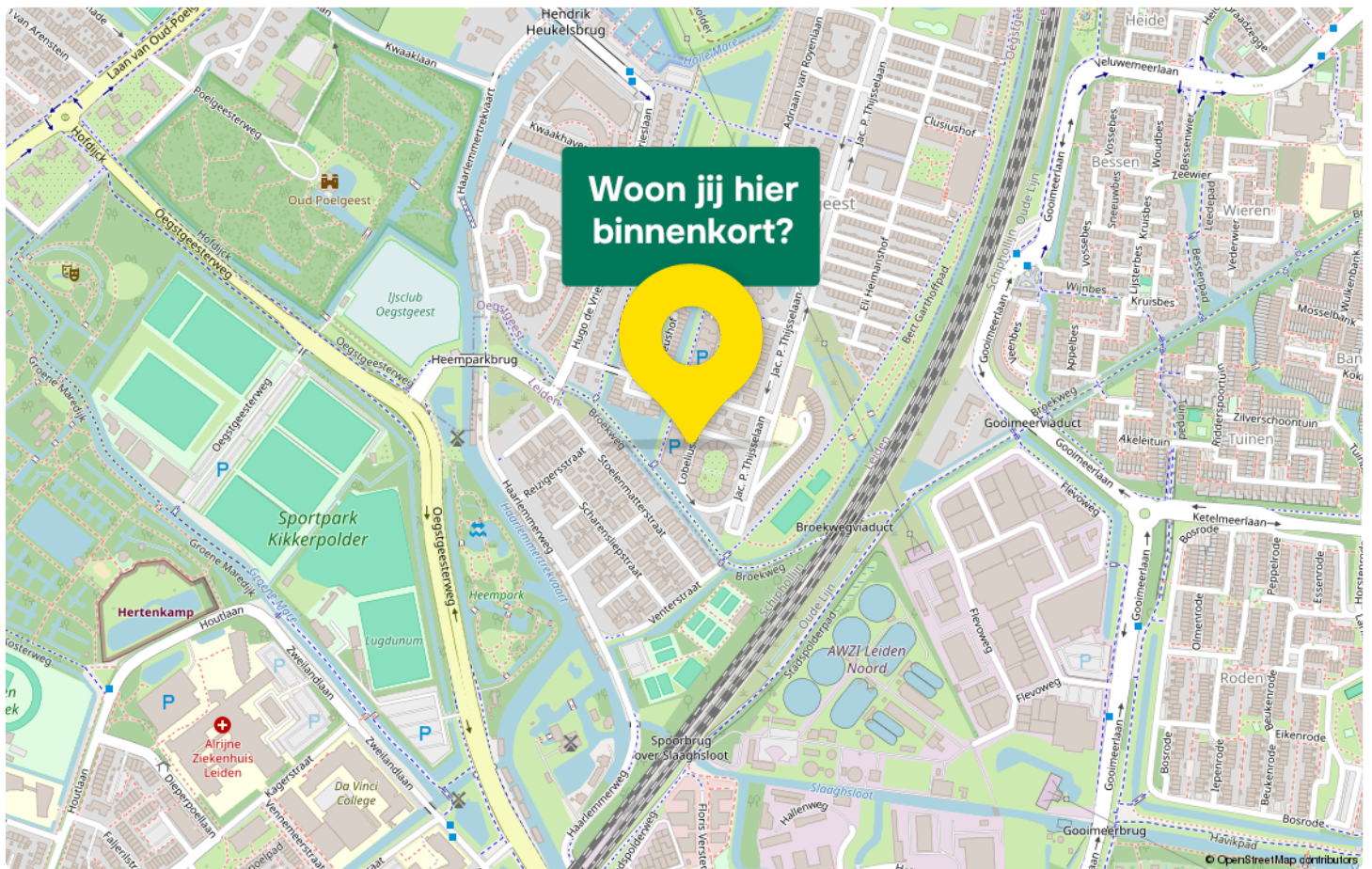
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in hal voor EUR 700,-			X
- Boekenkast 2e slaapkamer EUR 100,-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
-	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

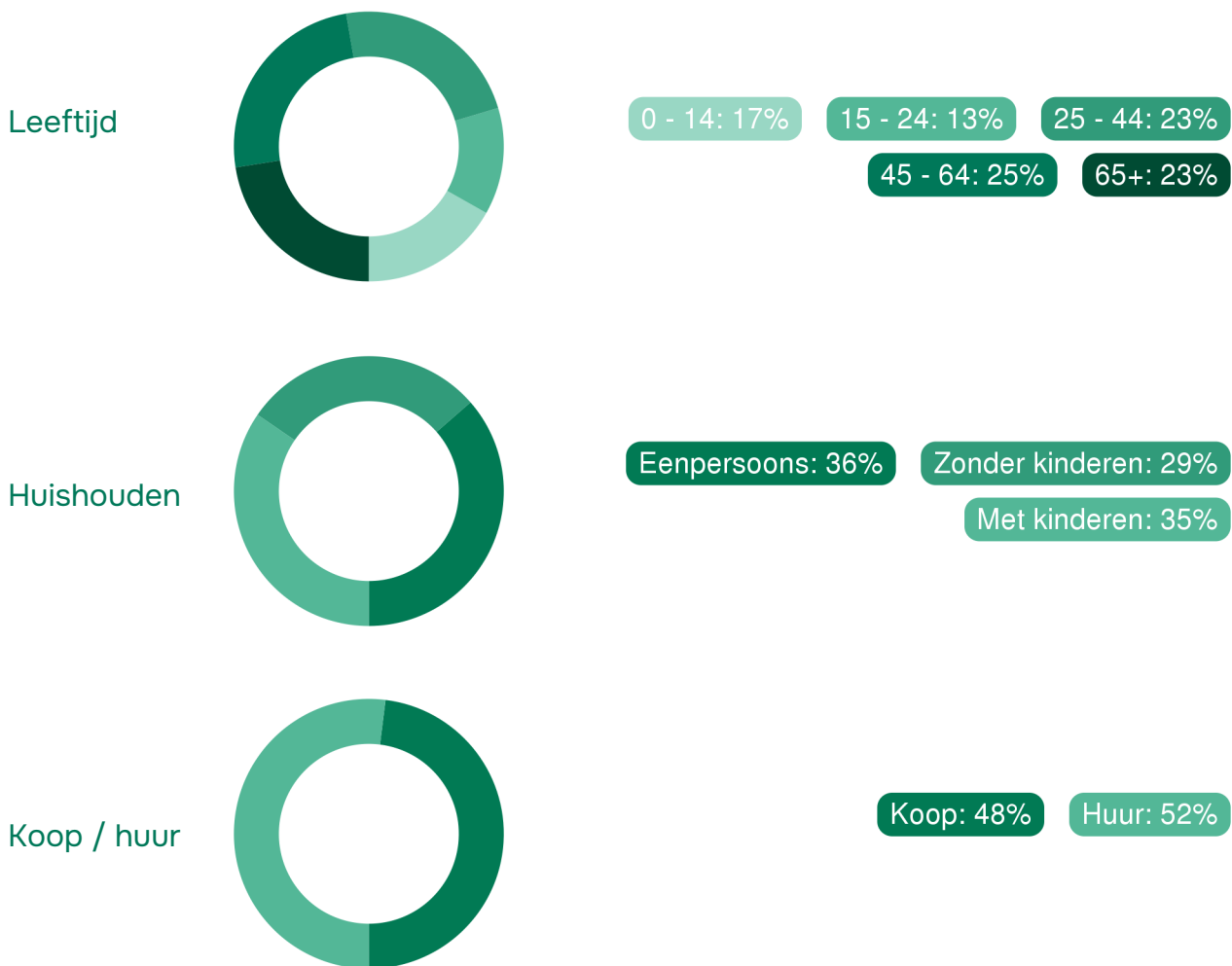
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtewisselaar stadsverwarming	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
Afleveret verwarming en warm tapwater CW3	Moet worden overgenomen		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Vlissingen / Molenweg e.o.



48%
man

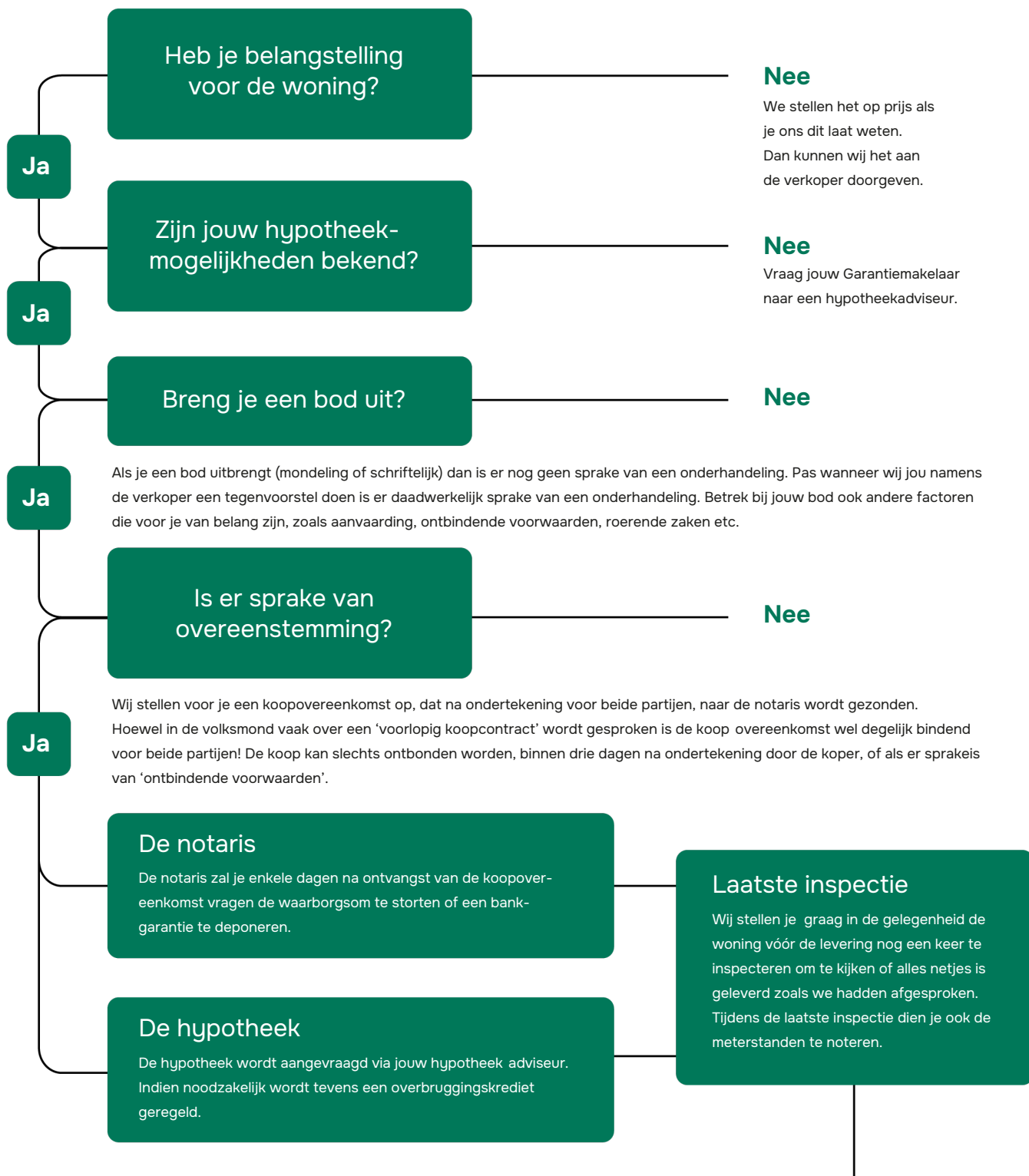
52%
vrouw


1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 219.000

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

071-8200020

leiderdorp@drieman.nl

www.drieman.nl