



Ridderspoorlaan 12, 2343 TZ Oegstgeest

Vraagprijs € 589.000,00 kosten koper

Omschrijving

Ridderspoorlaan 12 Oegstgeest

Eengezins HOEK woning met voor -zij en zonnige achtertuin op het zuiden met achterom. Gelegen in een zeer rustige en groen omgeving, op 228 m2 eigen grond.

Deze lichte woning heeft ca. 100 m2 woonoppervlakte, met een optie om de 2e etage (vliering) uit te breiden voor meer woonmeters.

De woning is de afgelopen jaren flink gerenoveerd, met een nette badkamer met douche, vernieuwde (1999) keuken, met recent vernieuwde inbouw apparatuur, vernieuwde meterkast (2024), nieuwe balkon deuren.

Verwarming via eigen C.V. (combi ketel, Intergas HR, bj. 2023) en via de fraaie open haard (Anneke Dekkers).

Bijna geheel voorzien van dubbel glas (deel HR + deel HR ++).

De tuin is zeer verzorgd met veel groen en een nieuwe schutting.

Op een steenworp afstand van winkelcentrum Lange Voort met een zeer compleet winkelaanbod en horeca. Gunstige ligging ten opzichte van het Irispark, openbaar vervoer voorzieningen, sportvelden, park, scholen en uitvalswegen.

Het centrum van Leiden alsmede het Centraal Station zijn met de fiets binnen 10/11 minuten te bereiken, ook nabij het LUMC, het bio science park en diverse gebouwen van de Universiteit.

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid rondom de woning (gratis).

Indeling woning:

Vernieuwde meterkast, entree, hal met trapopgang naar de 1e etage, vaste kast, ruime berging/bijkeuken (ca. 3.11 x 2.19 m.) met wasmachine aansluiting, net toilet met fonteintje, lichte tuingerichte woon/eetkamer (ca. 6.28 x 3.90 m.) met toegang tot de achtertuin op het zuiden, een vaste kast en een extra zijraam, hoek opgestelde keuken (ca. 3.06 x 1.92 m.) met diverse inbouw apparatuur, o.a. vaatwasser, inductie kookplaat, hete lucht oven, afzuig/filterkap (recent vernieuwd in 2024) en een koelkast .

1e etage:

Overloop, 2e toilet, 4 slaapkamer: 1e slaapkamer (ca. 3.72 x 3.44 m.) met vaste kast, 2e slaapkamer (ca. 2.75 x 2.70 m.) met vaste kast en toegang tot het achterbalkon op het zuiden met uitzicht op het groen, 3e slaapkamer (ca. 3.44 x 3.18 m.) met vaste kast en toegang tot het voorbalkon op het noorden, 4e slaapkamer (ca. 2.70 x 2.14 m.), nette badkamer (ca. 2.24 x 1.06 m.) met douche en wastafel met meubel.

Vliering:

via een vlizo trap bereikt u de bergvliering, de vliering is bevloerd.

Een heerlijk licht huis, voor veel woonplezier, rustig gelegen midden in het groen.



Bijzonderheden:

- 4 slaapkamers;
- tuingericht woonkamer (ca. 24 m2) optie om uit te bouwen;
- keuken met inbouw apparatuur;
- ca. 100 m2 (dit is inclusief de berging/bijkeuken op de begane grond) woonoppervlakte;
- 228 m2 eigen grond;
- met verzorgde voor -zij en achtertuin (achtertuin op het zuiden);
- 1 zonnig balkon op het zuiden, 1 balkon op het noorden;
- inpandige berging / bijkeuken met wasmachine aansluiting;
- extra houten berging in de achter tuin;
- Eigen CV ketel, Intergas HR 2023;
- in de afgelopen jaren gerenoveerd;
- muurisolatie (spouw muur isolatie in 2022);
- vloerisolatie (thermovelt over de originele vloer);
- energielabel C;
- Bouwjaar ca. 1960;
- het winkelcentrum Lange Voort is op een steenworp afstand;
- openbaar vervoer op loopafstand;
- voldoende parkeergelegenheid rondom de woning (gratis);
- ca. 10/11 minuten fietsen van centraal station Leiden.

Aanvaarding: in overleg (ca. begin februari 2027);

Vraagprijs : € 589.000,- kk

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.
Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1960

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	413 m ³
Perceel oppervlakte	228 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	100 m ²
Woonkamer	24 m ²

Details	
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Grotendeels dubbelglas, HR+ glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuin diepte (cm)	910
Tuin breedte (cm)	1.040
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Foto's



Ridderspoorlaan 12 - 2343 TZ Oegstgeest

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

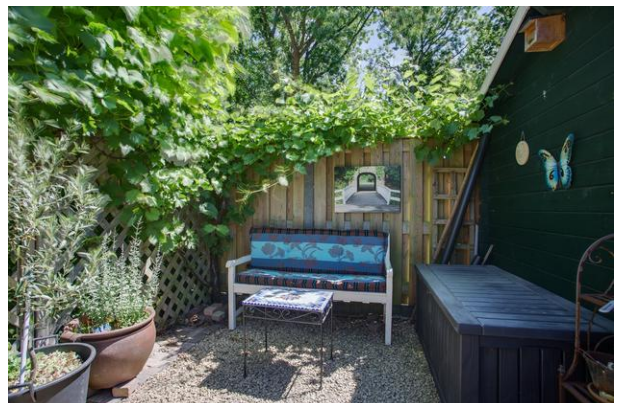
Foto's



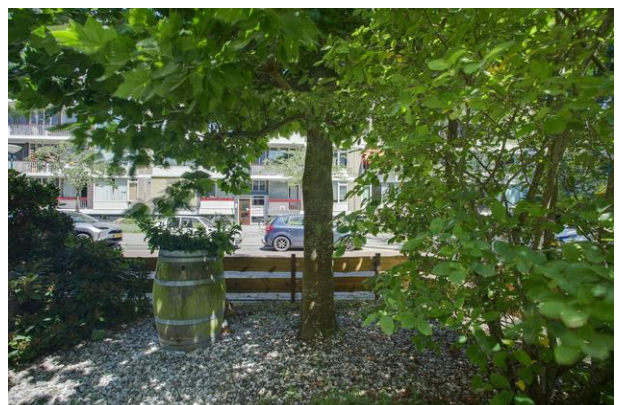
Foto's



Foto's



Foto's



Ridderspoorlaan 12 - 2343 TZ Oegstgeest

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

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Ridderspoorlaan 12 - 2343 TZ Oegstgeest

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

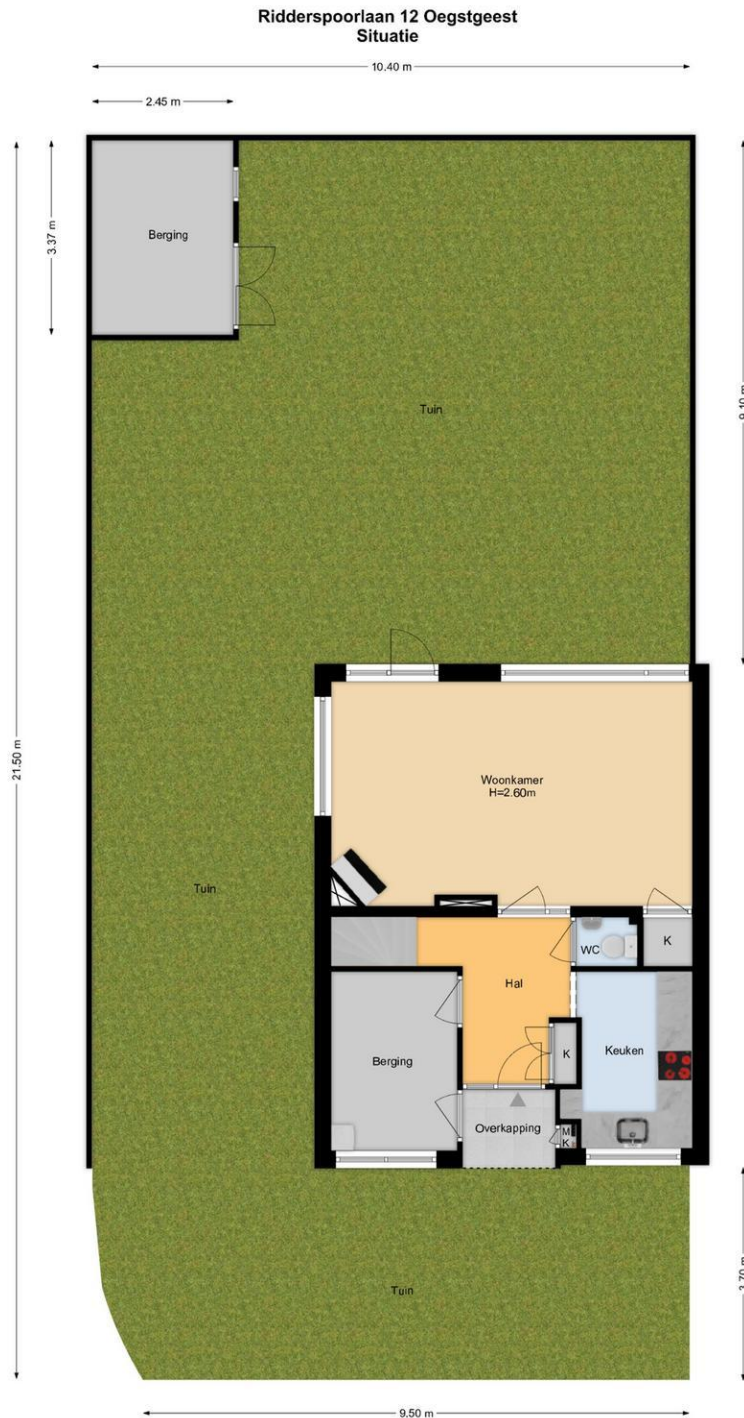
Foto's



Ridderspoorlaan 12 - 2343 TZ Oegstgeest

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

Plattegrond



Ridderspoorlaan 12 - 2343 TZ Oegstgeest

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

Plattegrond

Ridderspoorlaan 12 Oegstgeest Begane Grond

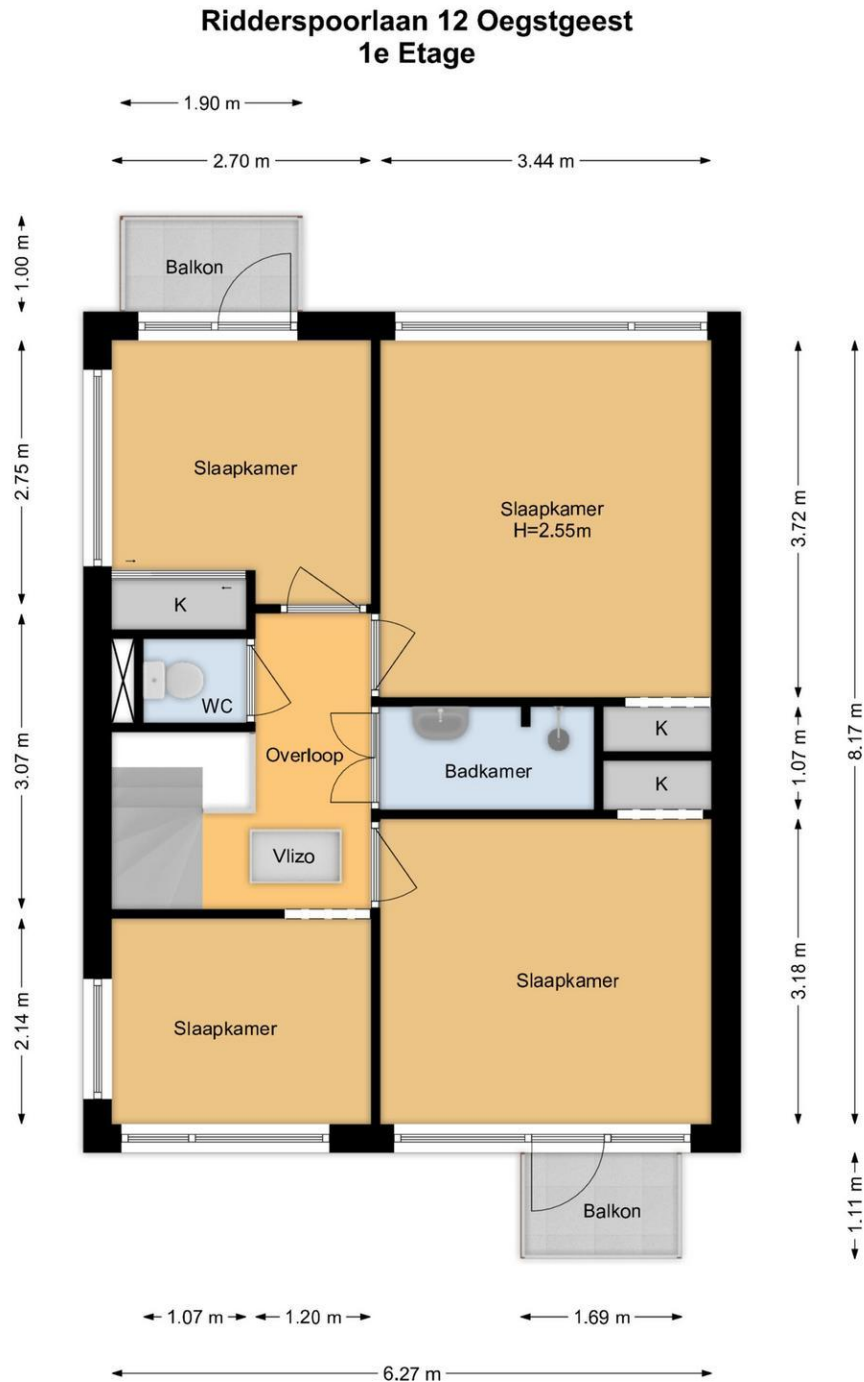


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Ridderspoorlaan 12 - 2343 TZ Oegstgeest

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

Plattegrond



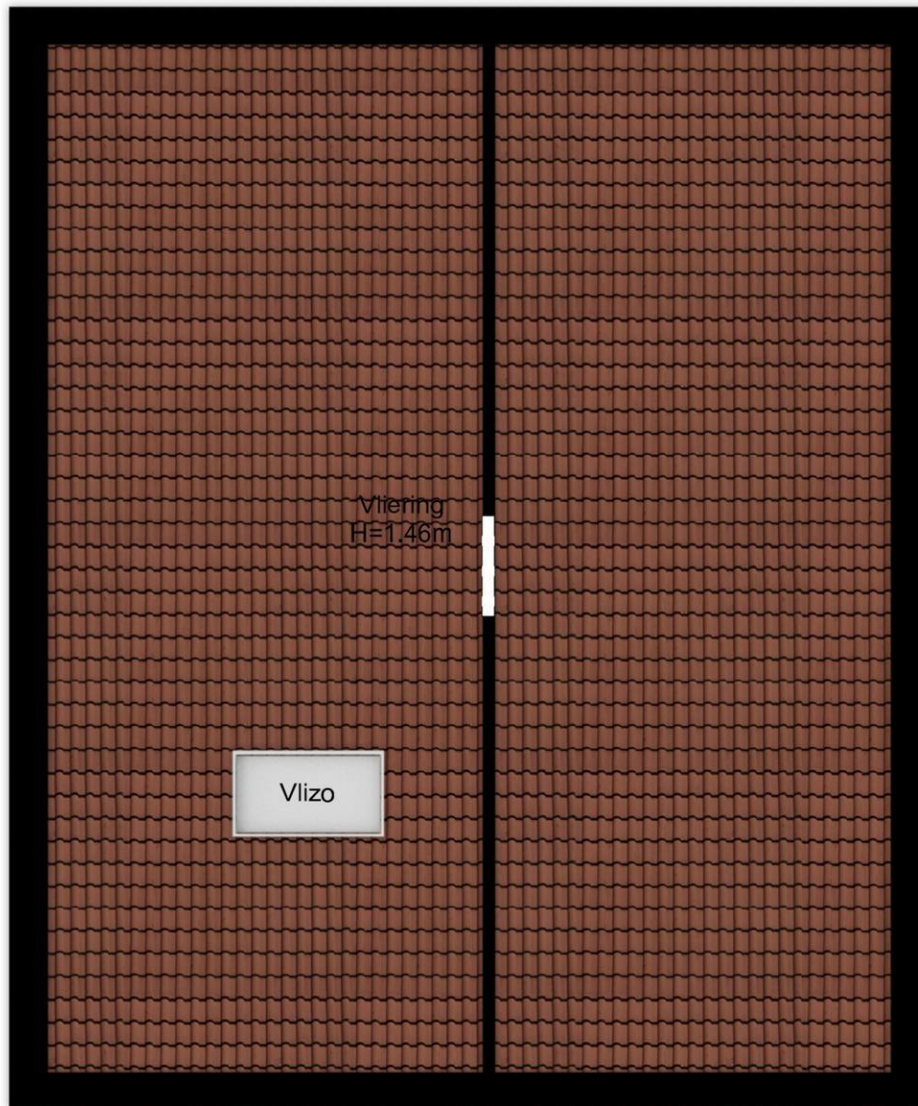
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Ridderspoorlaan 12 - 2343 TZ Oegstgeest

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

Plattegrond

Ridderspoorlaan 12 Oegstgeest Vliering



← 3.46 m → ← 3.15 m →

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



Kadastrale gegevens

Adres	Ridderspoorlaan 12
Postcode / Plaats	2343 TZ Oegstgeest
Gemeente	Oegstgeest
Sectie / Perceel	C / 6568
Oppervlakte	154 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

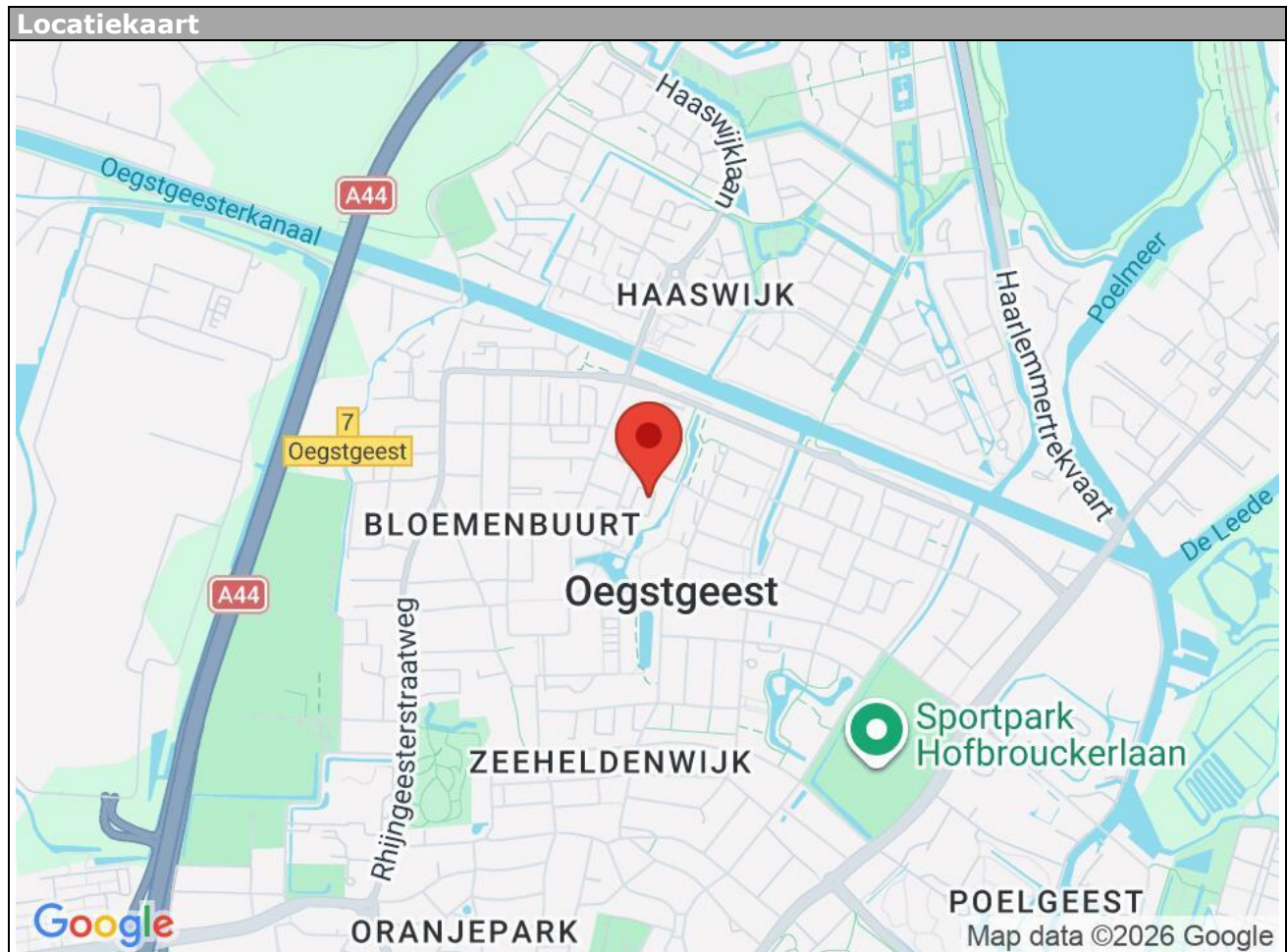
Adres	Ridderspoorlaan 12
Postcode / Plaats	2343 TZ Oegstgeest
Gemeente	Oegstgeest
Sectie / Perceel	C / 7146
Oppervlakte	74 m ²
Soort	Volle eigendom

Ridderspoorlaan 12 - 2343 TZ Oegstgeest

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Ridderspoorlaan 12
Postcode / plaats	2343 TZ Oegstgeest
Provincie	Zuid-Holland



Ridderspoorlaan 12 - 2343 TZ 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