



Oegstgeest
Irislaan 167

A photograph of three men walking towards the camera in a modern, industrial-style office hallway. The man on the left is wearing a light blue shirt and dark trousers. The man in the middle is wearing a dark blue suit. The man on the right is wearing a blue blazer and light-colored trousers. The hallway has large windows on the left, blue doors, and exposed pipes and ductwork on the ceiling.

De makelaar heet u welkom

**Van der Kooij &
Deijl makelaars,
jong, scherp en
vernieuwend.**

Bij ons weet je altijd precies waar je aan toe bent. We houden je continu op de hoogte van elke stap: van de eerste voorbereiding tot het laatste bod. Geen vakjargon, geen verrassingen, gewoon duidelijk updates, helder advies en een team dat direct bereikbaar is. Zo voelt het verkoopproces overzichtelijk, rustig en volledig onder controle.

“Gebouwd op daadkracht,
verzekerd van kwaliteit.”

Kenmerken & omschrijving van de woning

Woonoppervlakte

96 m²



Balkon

13 m²



Bouwjaar

1965



Energie label

E



Ruim, licht en centraal wonen met het Irispark voor de deur? Deze verzorgde maisonnettewoning van circa 96 m² beschikt over drie slaapkamers, twee balkons en een fijne, lichte woonkamer met vrij uitzicht over het groen. De woning ligt boven winkelcentrum Lange Voort, waardoor winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek liggen. Een ideale combinatie van comfortabel wonen, een centrale ligging en volop ruimte.

- Lichte maisonnettewoning van ca 96 m²
- 3 slaapkamers
- 2 balkons, ochtend- en middagzon
- Ruime woonkamer met vrij uitzicht over het Irispark
- Nette keuken en badkamer
- Praktische inpandige berging en meerdere vaste kasten
- Lift aanwezig
- Gelegen boven winkelcentrum Lange Voort
- Grootschalig verduurzamingstraject binnen de VvE

Indeling:

Begane grond

Verzorgde centrale entree met bellentableau, postbussen, liftinstallatie en trappenhuis.

2e Etage

Via de entree kom je in de hal met garderoberuimte en praktische kastruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de nette keuken, uitgevoerd met een praktische opstelling, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder: combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. Naast de keuken bevindt zich het toilet met fonteintje. De woonkamer is ruim en opvallend licht dankzij de brede raampartij en het vrije uitzicht over het Irispark. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Vanuit de woonkamer stap je het balkon op: een heerlijke plek om buiten te zitten met uitzicht over het groen.

1e Etage

Via de trap naar beneden bereik je de slaapverdieping. De overloop geeft toegang

“

Wij bewegen waar anderen stilstaan

Omschrijving van de woning

tot drie slaapkamers, de badkamer en diverse vaste kasten. De ruime hoofdslaapkamer is gelegen over de gehele breedte en heeft directe toegang tot het tweede balkon. De twee overige slaapkamers zijn prettig van formaat en uitstekend te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is verzorgd uitgevoerd, geheel betegeld en voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er een praktische inpandige berging aanwezig met wasmachineaansluiting en elektrische boiler.

Buitenruimte

De woning beschikt over twee balkons. Het balkon aan de woonkamerzijde biedt een prachtig uitzicht over het Irispark en vormt een heerlijke plek om van de ochtend- en middagzon te genieten. Het tweede balkon, bereikbaar vanuit de hoofdslaapkamer, is gunstig gelegen op het westen en daarmee een fijne plek om van de avondzon te genieten.

Ligging

De Irislaan ligt op een centrale en prettige locatie in Oegstgeest, direct aan het Irispark en boven winkelcentrum Lange Voort. Voor de dagelijkse boodschappen, een kop koffie of een wandeling in het groen hoef je de auto niet te pakken. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Het centrum van Leiden en Leiden Centraal zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar en via de nabijgelegen A44 rijd je vlot richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag.

- Actuele servicekosten bedragen € 302,66 per maand inclusief water.
- Het voorschot voor de stookkosten bedraagt € 44,59 per maand.
- Volledig gasloos
- Actieve VvE
- Gemeenschappelijke fietsenberging
- Centrale ligging boven winkelcentrum Lange Voort en direct bij het Irispark.
- Gratis parkeergelegenheid rondom complex
- Binnen de VvE vindt momenteel een grootschalig verduurzamingstraject plaats. De gevels worden geïsoleerd en het volledige dak wordt gerenoveerd en geïsoleerd.





















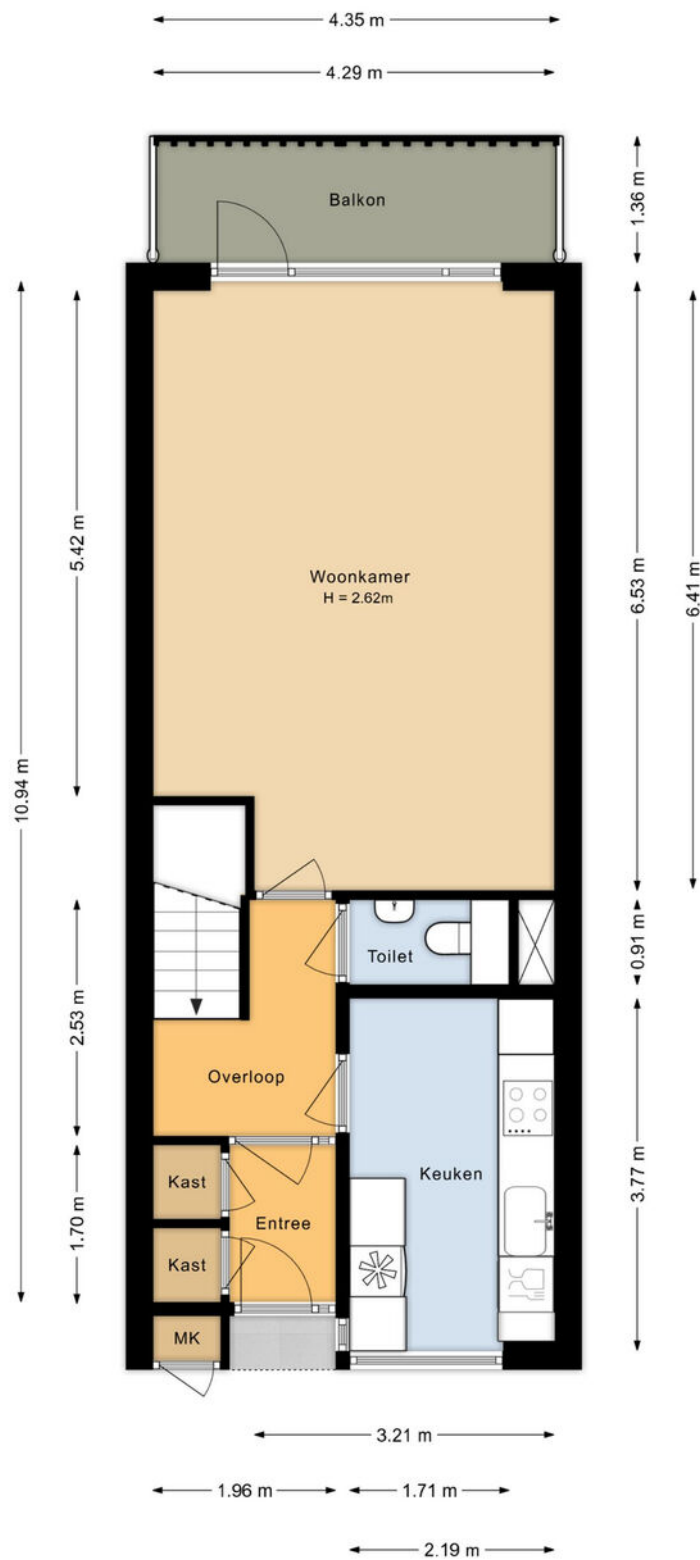






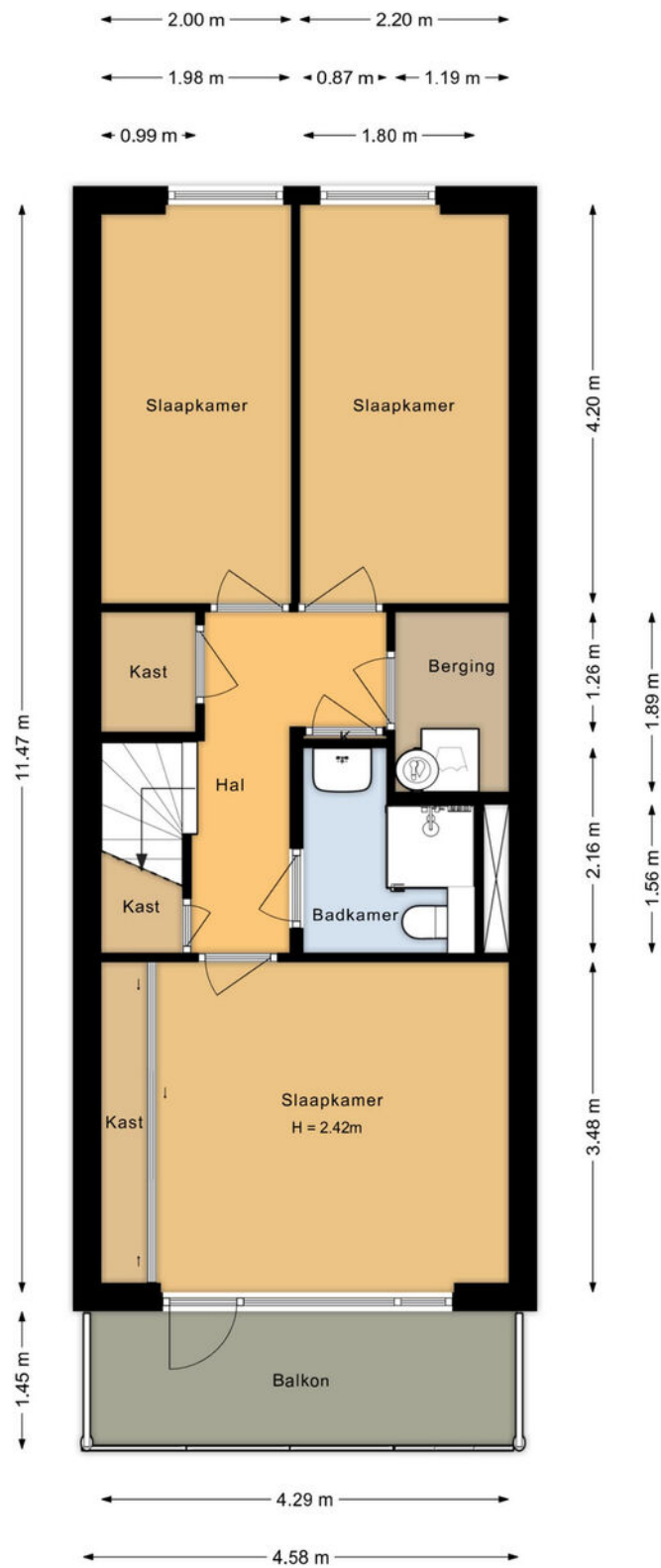






Tweede verdieping
Irislaan 167
Oegstgeest

Plattegrond



Eerste verdieping
Irislaan 167
Oegstgeest

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	
- Keukenlamp, WC lamp	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer, spots	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Wanddroogrekken wasruimte	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegelkast badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Hoge tafel en stoelen balkon	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



Bij ons op het kantoor

“
Onze belofte:
Altijd alles duidelijk

Van der Kooij & Deijl is een ambitieus en vernieuwend makelaarskantoor in de regio Leiden en Bollenstreek. We combineren werkplezier, transparantie en daadkracht met een frisse, persoonlijke aanpak. Ons doel?

Een makelaardij neerzetten die direct wordt herkend, vertrouwd en goed benaderbaar is. Als NVM-gecertificeerde en erkende makelaars bieden we daarbij de zekerheid van professionele kwaliteit en deskundige begeleiding

We zijn een gedreven team dat werkt met energie en plezier. Geen stoffige standaarden, maar slimme tools, transparante communicatie en een aanpak die werkt. Met een duidelijke belofte:

“Altijd alles duidelijk.”



Ron van der Kooij

Register Makelaar



Derek van der Kooij

Partner | NVM Makelaar



Pim van der Deijl

Partner | NVM Makelaar

“Advies op maat
bij elke vraag

**Ons team
staat voor u klaar**

Algemene Informatie

Deze informatiebrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld op basis van gegevens die zijn aangeleverd door de verkoper(s) en/of derden. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend, noch ten opzichte van de makelaar, noch van de verkoper.

De in de tekeningen vermelde maten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Ook kunnen de weergegeven indelingen afwijken van de feitelijke situatie.

De verkoop van de woning geschiedt onder voorbehoud van gunning door verkoper. Biedingen dienen schriftelijk te worden uitgebracht en worden beschouwd als een uitnodiging tot onderhandeling. Verkoper behoudt zich het recht voor om biedingen te accepteren, af te wijzen of de verkoopprocedure te wijzigen. Aan de bevestiging van ontvangst van een bod kunnen geen rechten worden ontleend. De koper is zelf verantwoordelijk voor het verrichten van onderzoek naar alle voor hem

van belang zijnde aspecten van de woning, waaronder onder meer de bouwkundige staat, de juridische situatie, het bestemmingsplan en eventuele beperkingen. De koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen vaststellen of die kenbaar zijn via openbare registers.

Wij adviseren u zich te laten begeleiden door een eigen NVM-makelaar of andere deskundige tijdens het aankoopproces.

Sinds juli 2018 vervullen makelaars, naast onder andere banken, een poortwachtersrol op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). In dit kader zijn wij verplicht onze cliënten te identificeren en de identiteit te verifiëren. Daarnaast dienen wij inzicht te verkrijgen in de wijze waarop de aankoop wordt gefinancierd en in de herkomst van de hiervoor gebruikte gelden. Hoewel deze vragen mogelijk als ingrijpend worden ervaren, zijn wij wettelijk verplicht vast te stellen dat de transactie niet wordt gebruikt voor het witwassen van geld of de financiering van

Veelgestelde vragen

Hoe kan ik een bod uitbrengen?

Een bod dient schriftelijk / digitaal te worden uitgebracht bij voorkeur via Move.nl, vanwege de registratieplicht. In het bod geeft u naast het bedrag ook eventuele voorwaarden aan, zoals financiering, bouwkundige keuring en gewenste opleverdatum.

Is een bod bindend?

Een bod is niet bindend zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen. De verkoper behoudt zich het recht voor om biedingen te accepteren, af te wijzen of met meerdere partijen in onderhandeling te gaan.

Kan ik onder de vraagprijs bieden?

Ja, u bepaalt zelf welk bod u uitbrengt. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Worden alle biedingen doorgegeven aan de verkoper?

Ja, alle ontvangen biedingen worden aan de verkoper voorgelegd, ongeacht de hoogte of voorwaarden.

Wat gebeurt er na acceptatie van een bod?

Na mondelinge overeenstemming wordt de koopovereenkomst opgesteld. De koop is pas definitief na ondertekening door beide partijen. Daarna geldt voor de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen.



**VAN DER KOOIJ
& DEIJL** MAKELAARS

Contactgegevens
Van der Kooij & Deijl Makelaars
www.vanderkooijendeijl.nl

Rijnsburgerweg 159
2334 BP, Leiden
071 - 760 00 50

