Fides makelaars presenteren

Fantastische instapklare gezinswoning!

Woondromen waarmaken

Adriaan van Royenlaan 21, OEGSTGEEST

Vraagprijs € 995.000 k.k.

Fides makelaars

Ruim, comfortabel en praktisch wonen met volop mogelijkheiden

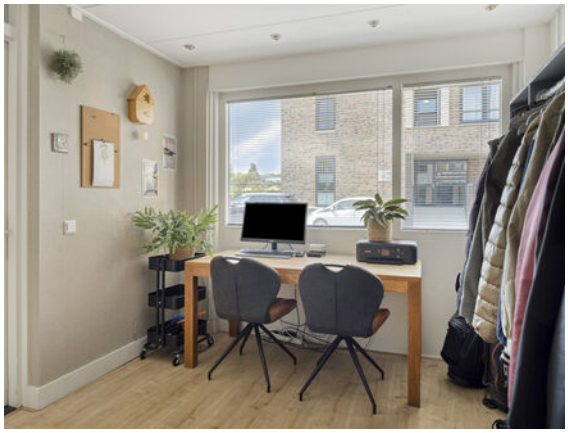
Deze fijne eengezinswoning beschikt over maar liefst vier slaapkamers op de etages, twee badkamers, en een vijfde werk-/slaapkamer op de begane grond en een heerlijke uitbouw die in directe verbinding staat met de achtertuin. Dankzij de uitbouw is er op de begane grond extra veel leefruimte ontstaan. De woonkamer vormt samen met de uitbouw een fijne, lichte leefruimte met volop contact met de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken die in 2014 is vernieuwd en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Quooker (2026). De woning beschikt daarnaast over een praktische bijkeuken met eigen entree naar buiten en een aparte werkkamer, ideaal voor thuiswerken of studeren. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een moderne badkamer (2020) met ruime inloopdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel én een aparte waskamer met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De tweede verdieping biedt opnieuw twee slaapkamers en een tweede moderne (2014) badkamer welke beschikt over een ligbad, separate douche, toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming. Ook buiten is er volop ruimte: aan de voorzijde bevindt zich een verzorgde voortuin met eigen oprit voor twee auto's en aan de achterzijde ligt een fraai aangelegde tuin met verschillende zitmogelijkheden. Extra praktisch is de fietsschuur aan de zijkant van de woning, vanwaar je ook eenvoudig de achtertuin kunt bereiken. Een heerlijke gezinswoning met veel ruimte, comfort en mogelijkheden!

De woning ligt in een prettige en rustige woonomgeving in Oegstgeest, waar comfortabel wonen en een goede bereikbaarheid uitstekend samenkomen. In de nabije omgeving bevinden zich diverse winkels, scholen, sportverenigingen, de jachthaven en horecagelegenheden. Het centrum van Oegstgeest is gemakkelijk bereikbaar en ook het historische centrum van Leiden ligt op korte afstand. Voor natuurliefhebbers zijn er verschillende groene gebieden en recreatiemogelijkheden in de omgeving. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder andere Den Haag, Amsterdam en Utrecht goed bereikbaar, waardoor ook omliggende steden eenvoudig aan te rijden zijn. Een fijne locatie voor wie rustig en ruim wil wonen, maar toch alle voorzieningen en de gezelligheid van Leiden binnen handbereik wil hebben.

Woondromen waarmaken

Woondromen waarmaken

Fides makelaars



De feiten op een rij:

-Ruime eengezinswoning met vijf slaapkamers;
-Werkkamer/slaapkamer op de begane grond;
-Ruime woonkamer met aansluitende uitbouw;
-Uitbouw met schuifpui, plavuizenvloer en vloerverwarming;
-Open keuken uit 2014 met diverse inbouwapparatuur en Quooker;
-Uitbouw gerealiseerd in 2020;
-Bijkeuken met eigen entree naar buiten;
-Twee moderne en ruime badkamers;
-Drie toiletten;
-Negen zonnepanelen;
-Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in mei 2025;
-Verzorgde voor- en achtertuin;
-Fietsschuur aan de zijkant van het huis;
-Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's;
-De woning is voorzien van stadsverwarming;
-Energielabel A+.

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Wonen en koken

- De ruime woonkamer biedt volop plek voor een gezellige zithoek en eethoek. Vanuit de woonkamer is er direct contact met de uitbouw en de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, vernieuwd in 2014 en voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Quooker.

Woondromen waarmaken

Slapen en baden

- De woning beschikt over vijf slaapkamers, verdeeld over de begane grond, eerste en tweede verdieping. Hierdoor is er volop ruimte voor het gezin, de slaapkamer op de begane grond is nu in gebruik als werk- of hobbykamer. Daarnaast zijn er twee badkamers: een moderne badkamer op de eerste verdieping en een tweede moderne badkamer op de bovenste verdieping met ligbad, separate douche en vloerverwarming.

Buitenruimte

- Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's. De fraai aangelegde achtertuin is vanuit de uitbouw direct bereikbaar en biedt verschillende mogelijkheden om te zitten, te eten en van het buitenleven te genieten.

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Kenmerken

Vraagprijs	€ 995.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd
Energielabel	A+

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	310 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	188 m²
Inhoud	667 m³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6

Energieverbruik

Verwarmingssysteem	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk

Tuin

Type	achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging tuin	oost
Soort berging	vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeren	Op eigen terein (2 auto's)

Woondromen waarmaken

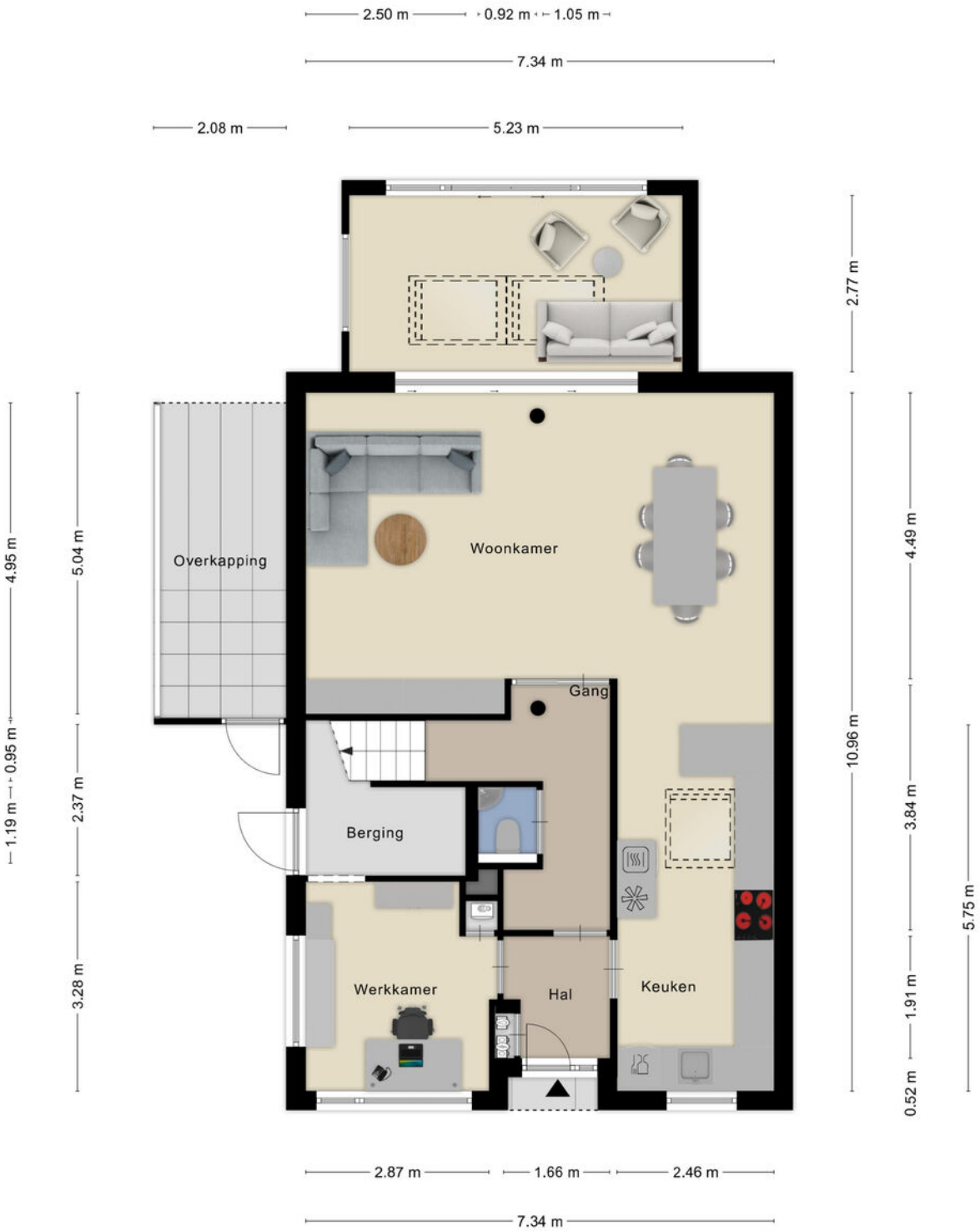
Situatie tekening

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

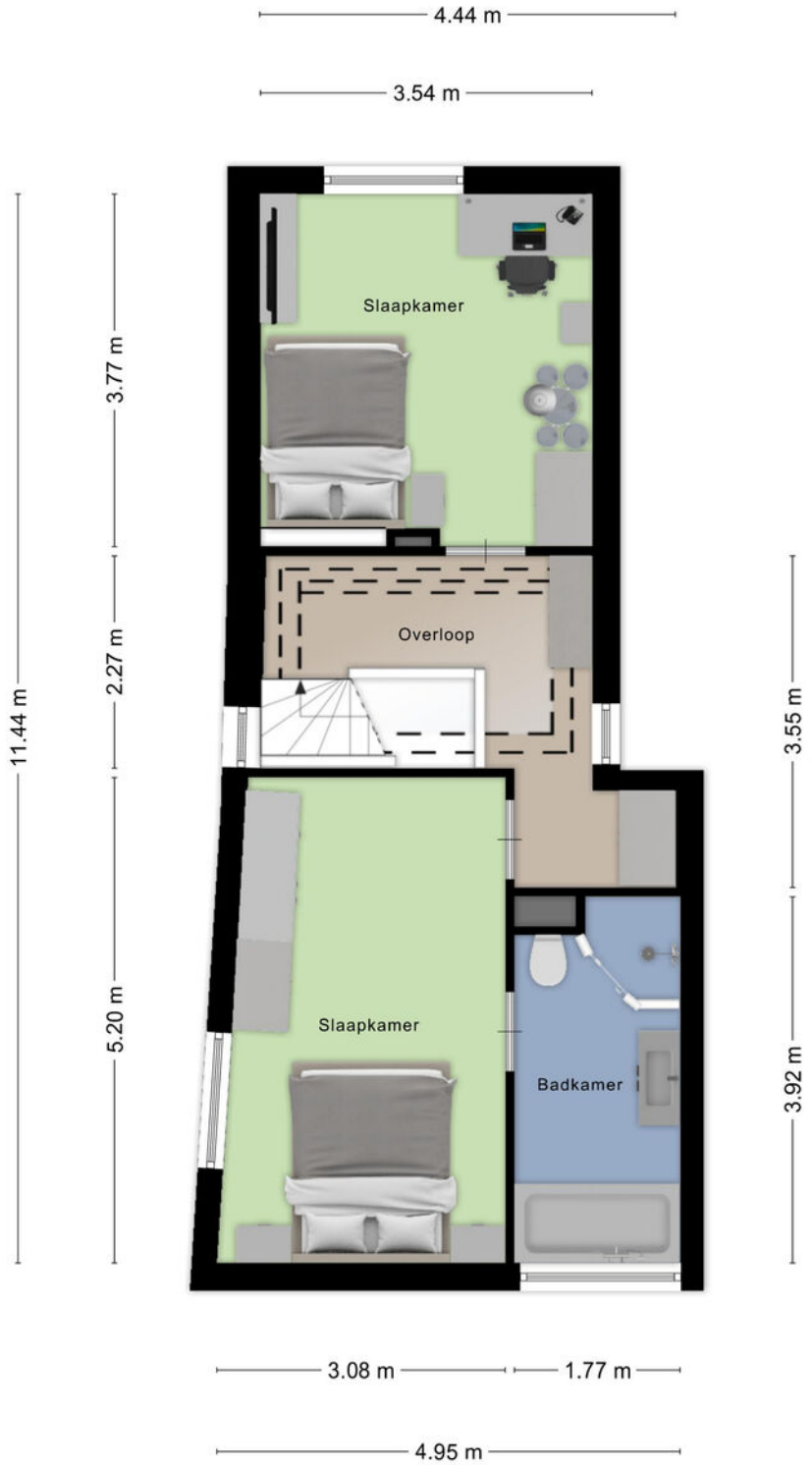
Eerste verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Tweede verdieping

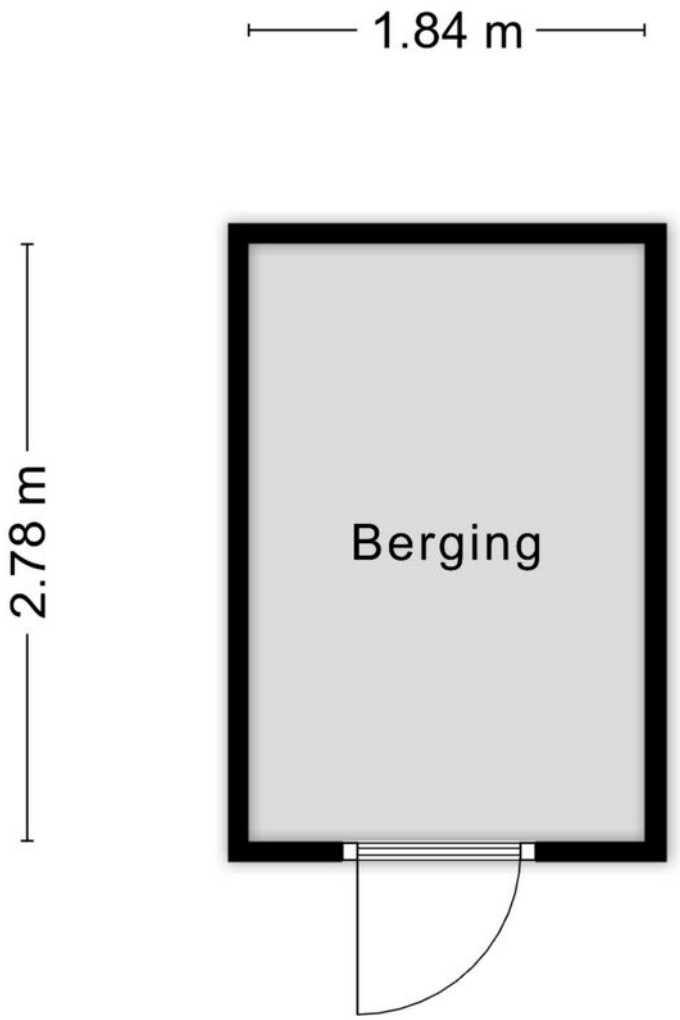


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Berging



Woondromen waarmaken

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Welkom in Leiden!

Leiden, een stad met een rijke historie
Met ruim 120.000 inwoners is Leiden, naar inwoneraantal gemeten, na Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer de vierde gemeente van Zuid-Holland.

De Sleutelstad, heeft de oudste universiteit van Nederland. Daarnaast staat de stad bekend om zijn rijke geschiedenis en de oude binnenstad, met grachten, monumentale bouwwerken en hofjes. Leiden telt ruim 1250 rijksmonumenten, 1550 gemeentelijke monumenten, 4550 beeldbepalende panden en twee archeologische monumenten. Het centrum binnen de singels is de op één na grootste historische binnenstad van Nederland en bovendien aangewezen als beschermd stadsgezicht.

In 1572 koos de stad de zijde van de anti-Spaanse opstand. De Spaanse landvoogd Requesens belegerde in 1574 de stad. Nadat dit beleg was afgeslagen, het zogenaamde Leidens ontzet van 3 oktober 1574, kreeg de stad in 1575 met de Universiteit Leiden de eerste universiteit van Nederland. 3 oktober wordt tot op de dag van vandaag fanatiek gevierd door de Leidenaren.

Door zijn kleine en gezellige stadskern wordt Leiden door vele inwoners ervaren als een dorp met de voordelen, en niet de nadelen, van een stad.

Zeven redenen waarom u in Leiden wilt wonen:
- Leiden is een historische stad met veel hofjes, straatjes, bijzondere panden en leuke bezienswaardigheden;
- U treft hier een ruime keuze aan scholen: van de Brede School tot en met de Leidse Universiteit;
- U geniet van een brede diversiteit aan bedrijven, met startups en veel kenniswerk bij o.a. Heerema, het Bio Science park en ESA/ESTEC in Noordwijk;
- Met dertien musea, waaronder Corpus, Museaum van Volkenkunde, het Rijksmuseum van Boymans en Hortus Botanicus, is er op cultureel gebied voor elk wat wils in Leiden;
- Ontspanning vindt u op het strand van de kustplaatsen Noordwijk en Katwijk die u per fiets (ca. 10 km) kunt bereiken of tijdens een zeiltocht naar de Kagerplassen;
- De stad uit? Met de auto doet u via de A4 en A44 gemakkelijk Den Haag, Amsterdam en Schiphol aan. Daarnaast bieden de drie NS-stations in Leiden uitkomst voor reizen met het OV;
- Gezelligheid! In Leiden is altijd wat te beleven door de vele evenementen, musea en gezellige, hippe uitgaansgelegenheden. Leidens Ontzet op 3 oktober en de Lakenfeesten in juni wilt u echt niet missen.

In Sleutelstad Leiden is altijd iets te beleven! Meer informatie vindt u op www.visitleiden.nl.

De omgeving van Leiden

Leiden wordt omringd door een viertal gemeenten, vrijwel allemaal ontstaan uit Romeinse nederzettingen.

Oegstgeest

Het schrijversdorp Oegstgeest is een aantrekkelijke plaats om in te wonen. Het dorp is gelegen aan de westzijde van Leiden, dus diverse voorzieningen treft u op fietsafstand. Binnen de grenzen van Oegstgeest treft u een aantal prachtige parken waaronder Bos van Wijckerslooth, Park Landskroon en Park Rhijngeest. Via de Leede komt u op Het Joppe, een recreatie en watersportgebied met toegang tot de Kagerplassen. Snuif cultuur bij de kastelen Oud poelgeest en Endegeest en laat u daadwerkelijk rondleiden door het menselijk lichaam in museum Corpus.
Ook beschikt Oegstgeest over een rijk verenigingsleven met een groot aanbod aan faciliteiten en sporten waaronder voetbal, volleybal, tennis, een zwembad, cricket, hockey en drie scoutingverenigingen. De ruim 26.000 inwoners treffen de dagelijkse boodschappen en het onderwijs in de directe omgeving en wat er mist, vinden zij 'om de hoek' in de stad Leiden.

Leiderdorp

Leiderdorp is een vastgegroeide gemeente aan Leiden, gescheiden door de rivieren De Zijl en de Oude Rijn. Leiderdorp telt circa 30.000 inwoners met een groot aantal forensen en gezinnen. De gemiddelde leeftijd in deze plaats is laag.
Leiderdorp ligt aan rijksweg A4, heeft een eigen ziekenhuis, Alrijne, een zwembad in de Doeswijk en jachthaven Doelhaven, van waaruit u naar de Kagerplassen kunt varen. Aan voorzieningen ontbreekt het aan niets in Leiderdorp, maar mocht u toch op zoek zijn naar het stadsgevoel, dan staat u binnen 10 minuten fietsen midden in het centrum van Leiden.

De omgeving van Leiden

Voorschoten

Ten westen van de A4 en tussen Wassenaar, Den Haag en Leiden vindt u Voorschoten. Voorschoten, een forensenplaats pur sang, wordt van Leiden gescheiden door het Korte Vlietkanaal en de spoorlijn Den Haag – Leiden. U geniet hier van water en groen in Vlietland en de Duivenvoordecorridor. Trek eropuit in de natuur en passeer landgoederen, buitenplaatsen en nog veel meer...

Voorschoten heeft meer dan 25.000 inwoners en een compleet pakket aan voorzieningen: winkels en horecagelegenheden, maar ook onderwijs, sport en recreatie is hier goed vertegenwoordigd.

De dorpskern van Voorschoten, met centraal de Voorstraat, is monumentaal, net als het kasteel Duivenvoorde wat gelegen is binnen de dorpsgrenzen en ingericht als museum. Daarnaast treft u in Voorschoten twee bijzondere kerken: de Dorpskerk en Sint Laurentiuskerk.

Middels de auto is deze veelzijdige plaats via de A4 en A44 prima bereikbaar, maar ook het NS-station aan de spoorlijn Amsterdam – Leiden – Den Haag biedt uitkomst.

Zoeterwoude

Zoeterwoude is een gemeente aan de Oude Rijn, gelegen aan de zuidzijde van de A4. Aan de bovenkant ligt Zoeterwoude tegen Leiden aan, met als scheidslijn de rijksweg (hier verdiept aangelegd). Zoeterwoude bestaat, naast de kernen Zoeterwoude Rijndijk en Zoeterwoude Dorp, uit enkele buurtgemeenschappen waaronder Weijpoort. Zoeterwoude Dorp en Rijndijk worden van elkaar gescheiden door de N11 en de spoorlijn Leiden – Alphen aan den Rijn - Utrecht. U treft in deze plaats veel bedrijvigheid met de grootste bierbrouwerij van Nederland: de Heineken brouwerij en een uitgebreide meubelboulevard: Rijneke Boulevard.

De laatste jaren is Zoeterwoude op het gebied van woningen fors aan het groeien. Vooral aan de kant van Leiden, in Verde Vista Meerburg, verrijst een prachtige woonwijk.

Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij Fides makelaars.

Lammenschansweg 76, 2313 DP Leiden
T. 071 – 5168081
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat financieel adviseurs

Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? Fides makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen
U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?
Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?
Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.
Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?
Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opne- men in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?
Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.
U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbe- houd voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?
Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.

Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Ralph Pijls, Daniëlle Jonker, Kelly Romijn, Martijn Verbeek Wolthuys, Roelof Tuin, Evelein Heemskerk en Carlène van der Hoorn staan voor u klaar

Lammenschansweg 76,
2313 DP Leiden
T 071 - 516 80 80
E info@fidesmakelaarsleiden.nl
W fidesmakelaarsleiden.nl

f fidesmakelaars
fidesmakelaars

Woondromen waarmaken

Fides makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven en welk thuis daarbij past. Fides makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen wij uw woondromen in kaart. Als wij uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, wij laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met De Koning makelaars met zes vestigingen in het Groene Hart.. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
© Fides makelaars

ERA REAL ESTATE NVM Fides makelaars