Kerckwervelaan 40, 2343 PE Oegstgeest

Vraagprijs € 569.000,00 kosten koper

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

Omschrijving

Kerckwervelaan 40 Oegstgeest

Leuk gelegen tussen woning, ca. 112 m2 woonoppervlakte (dit is inclusief de aangebouwde berging van ca. 7.3 m2 gemeten), met een diepe tuin op het zuidoosten, leuk gelegen aan een watertje en het park en een aangebouwde stenen berging aan de voorzijde.

De woning is bijna geheel voorzien van dubbel glas, verwarming via eigen CV combi-ketel, Intergas bj. 2016, De woning is voorzien van een gerenoveerde keuken met diverse inbouw apparatuur, het vrijdragende toilet en de badkamer met douche, ligbad, 2e (vrijdragende) toilet en wastafel zijn tevens gerenoveerd.
Op de 1e verdieping heeft men 3 slaapkamers, de 2e (zolder) verdieping met dakraam heeft thans 1 slaapkamer, hier zijn opties voor dakkapellen en/of extra dakramen, hier heeft u mogelijk heden voor 1 ruime of 2 kleinere slaapkamer(s).

Gelegen in de kindvriendelijk wijk "Haaswijk" nabij winkels, huisartsenpraktijk en supermarkt (Lidl), het winkelcentra de Lange Voort is op 5 minuten fietsafstand, scholen, speelplaatsjes, park, watersport-recreatiegebied Klinkerbergerplas, en openbaar vervoervoorzieningen zijn op loopafstand.
Het centrum van Leiden, centraal station (ca. 14 minuten fietsen), LUMC en het Bio science park zijn snel en eenvoudig te bereiken.
Ook zeer gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A-44, A-434 en N-206.

De woning is thans leeg en snel te betrekken.

Indeling:
Begane grond:
Entree, hal met vernieuwde meterkast, trapopgang naar de 1e etage, modern vrijdragend toilet met fonteintje, lichte L-vormige (tuingerichte) woonkamer ca. 26 m2 (5.48/3.06 x 5.17 m.) met trapkast en laminaat vloer, hier heeft u mogelijkheden voor een uitbouw, via een normale deur is er toegang tot de zonnige achtertuin (ca. 10.20 x 5.40 m.) op het zuidoosten, achter gelegen aan een slootje en met uitzicht op het park, vernieuwde half/open keuken (3.18 x 2.62 m.) met inbouw (Atag) apparatuur o.a. afzuig/filterkap, 4 pits gas kookplaat, vaatwasser, koel/vrieskast en combi magnetron/oven, vanuit de keuken heeft u toegang tot de berging aan de voorzijde met aansluiting voor de wasmachine.

1e verdieping:
Overloop, 3 slaapkamers (ca. 4.09 x 3.19 m.) en (3.06 x 1.91 m.) aan de achterzijde en 1 slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.93 x 3.19 m.), moderne badkamer (ca. 2.51 x 1.91 m.), met douche met thermostaatkraan en scherm, 2e vrijdragend toilet, ligbad en wastafel met mengkraan. Alle slaapkamers met laminaatvloeren.

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

2e verdieping / zolderverdieping;
Overloop, bergruimte, opstelling van de CV ketel almede de mechanische ventilatie unit en aansluiting voor de wasmachine en droger, 1 ruime slaapkamer (ca. 6.14 x 3,20 m) met dakraam. Hier heeft u veel mogelijkheden om deze ruimte om te bouwen naar extra kamers, dakkapellen voor (vergunning) en achter (zonder vergunning) zijn toegestaan.

Wonen zonder zorgen.

bijzonderheden:
- leuk gelegen tussenwoning met ca. 112 m2 woon /leef ruimte;
- eigen grond ca. 132 m2 (moet nog worden uitgemeten, kosten voor koper);
- zonnige achtertuin op het zuidoosten aan een watertje met zicht op het park;
- stenen berging aan de voorzijde voorzien van elektra en water;
- Bouwjaar 1985;
- vernieuwde keuken met inbouw apparatuur;
- badkamer en toilet vernieuwd;
- 4 slaapkamers;
- optie voor dakkapellen;
- eigen CV ketel Intergas bj. 2016;
- bijna geheel voorzien van dubbel glas;
- energielabel C geldig tot 27-11-2029;
- voor een groot deel met lichte laminaatvloer;
- kindvriendelijke buurt;
- gratis parkeren.

aanvaarding : in overleg (kan op korte termijn)
vraagprijs : € 569.000,- k.k.

Clausules :
Transport:
Via : Van Buttingha Wichers Notarissen, Koninginnegracht 23, 2514 AB Den Haag, 070-3383131. Postbus 85376, 2508 CK Den Haag eventueel collegiaal met…

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 te Leiden

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1985

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	396 m^3
Perceel oppervlakte	132 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	112 m^2
Woonkamer	26 m^2

Details	
Ligging	Aan water, aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR+ glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.020
Tuin breedte (cm)	540
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal

Foto's

Kerckwervelaan 40 - 2343 PE Oegstgeest

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

Foto's

Kerckwervelaan 40 - 2343 PE Oegstgeest

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

Foto's

Kerckwervelaan 40 - 2343 PE Oegstgeest

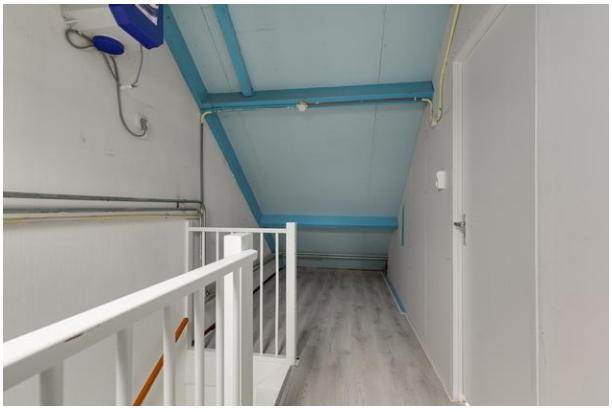
Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Foto's

Kerckwervelaan 40 - 2343 PE Oegstgeest

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

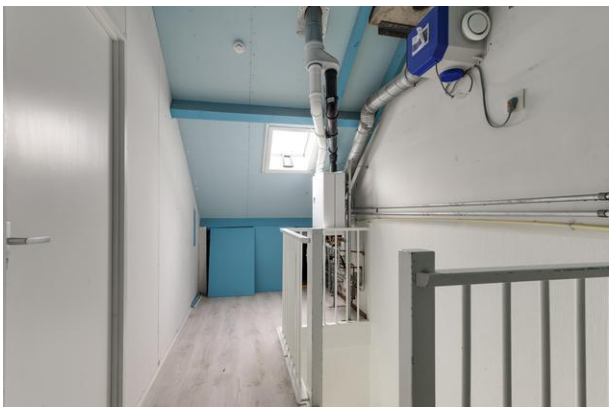
Foto's



Kerckwervelaan 40 - 2343 PE Oegstgeest

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

Foto's



Kerckwervelaan 40 - 2343 PE Oegstgeest

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

Plattegrond

Kerckwervelaan 40 - 2343 PE Oegstgeest

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

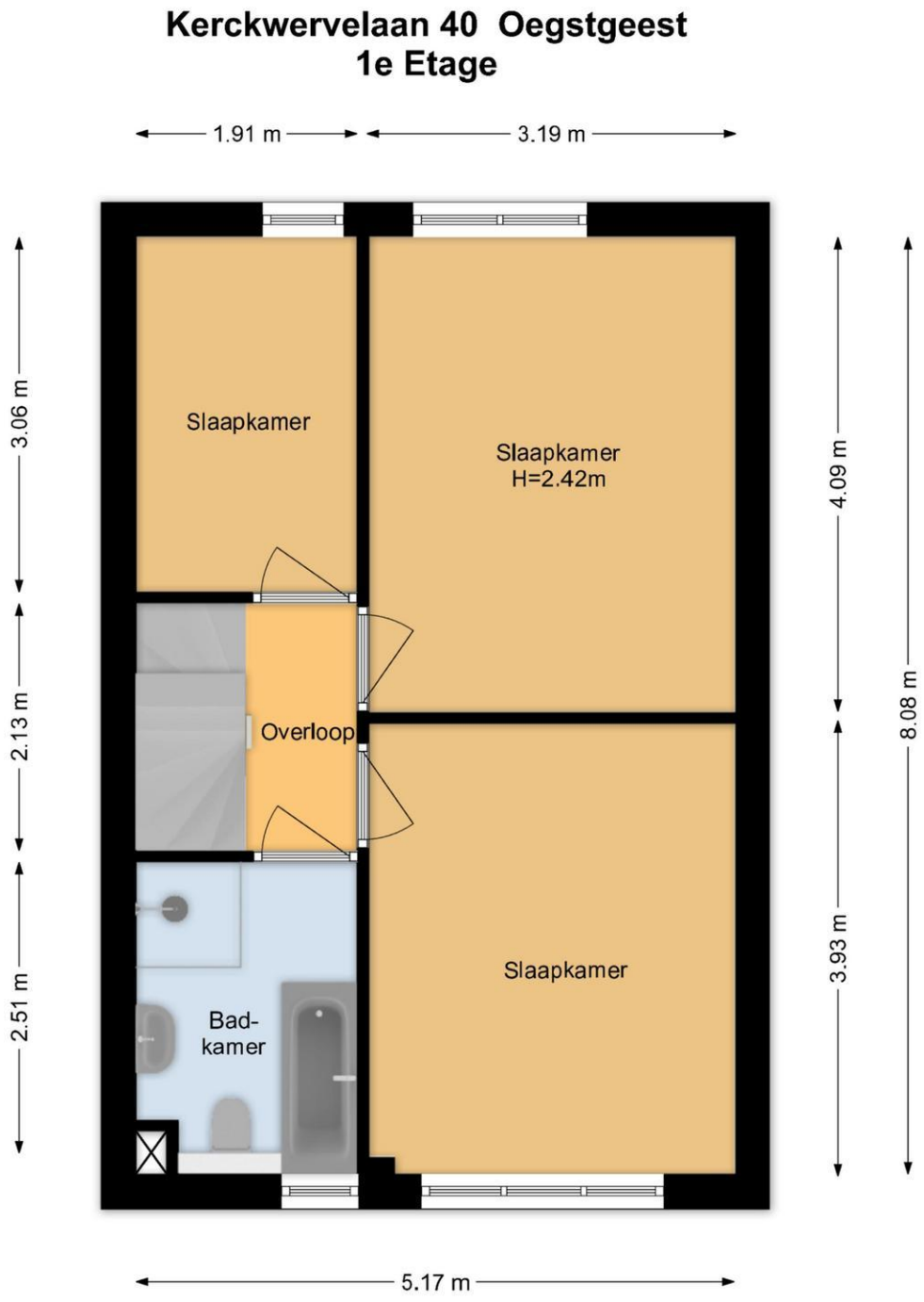
Plattegrond

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

Kerckwervelaan 40 - 2343 PE Oegstgeest

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

Plattegrond

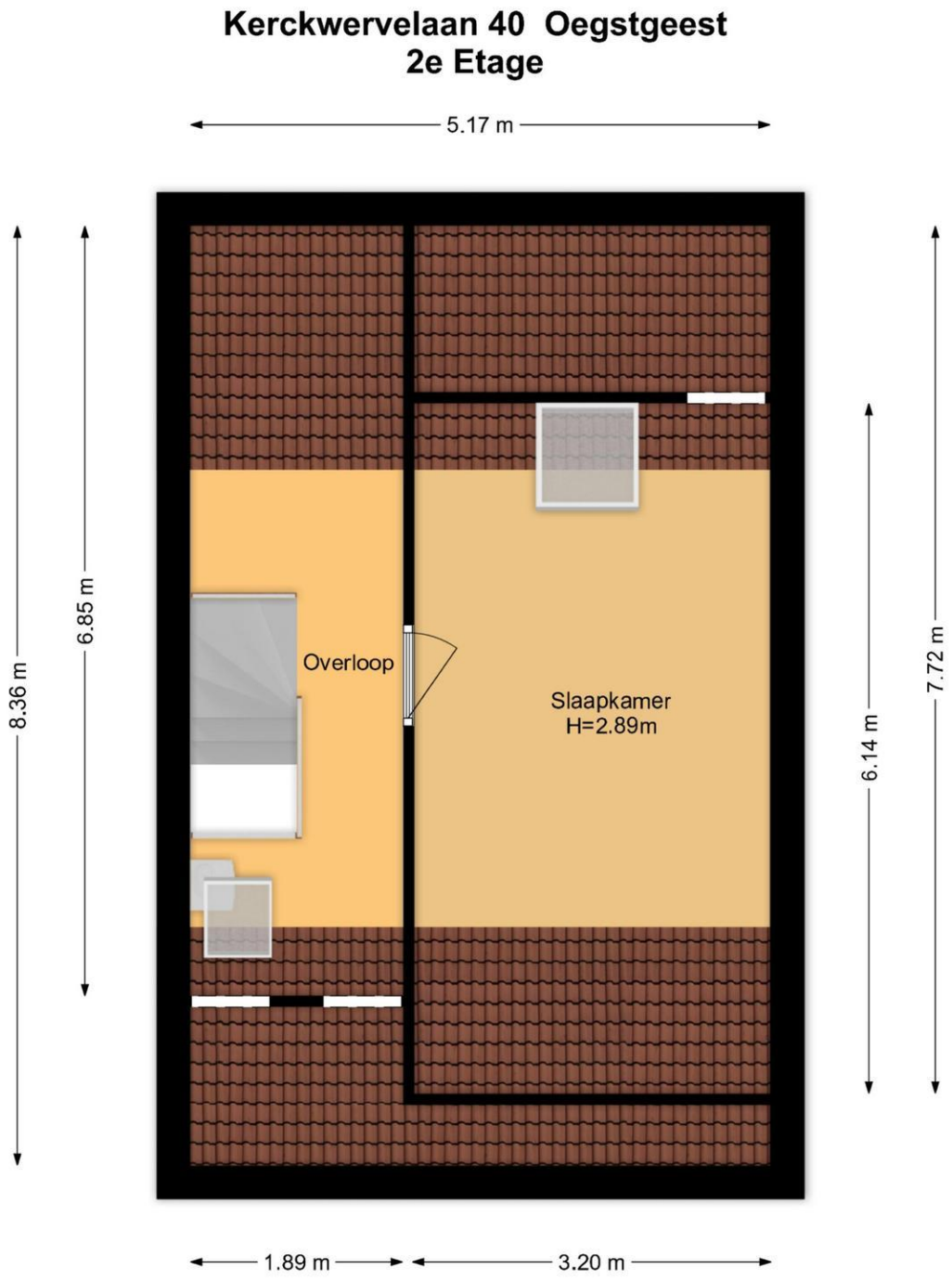


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Kerckwervelaan 40 - 2343 PE 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

Kerckwervelaan 40 - 2343 PE Oegstgeest

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

Kadastrale gegevens

Adres	Kerckwervelaan 40
Postcode / Plaats	2343 PE Oegstgeest
Gemeente	Oegstgeest
Sectie / Perceel	A / 3083
Oppervlakte	132 m^2
Soort	Volle eigendom

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kerckwervelaan 40
Postcode / plaats	2343 PE Oegstgeest
Provincie	Zuid-Holland

Locatiekaart

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 bieders 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