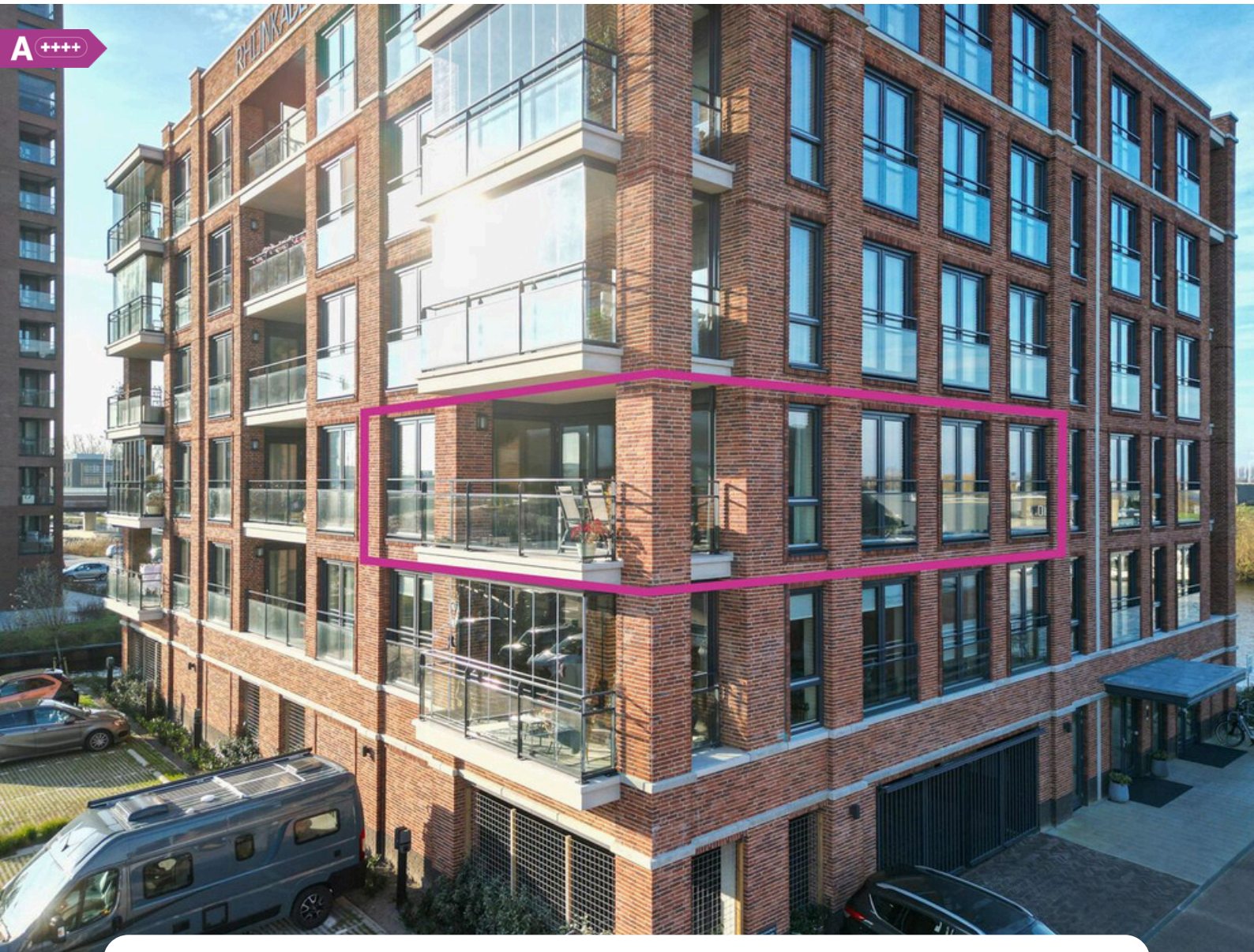
Geurts
MAKELAARS
HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



ZUIDERBURG 32, OEGSTGEEST

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.

BOUWJAAR
2025

AANTAL SLAAPKAMERS
2 SLAAPKAMERS

WOONOPPERVLAKTE
101 M²

OMSCHRIJVING - ZUIDERBURG 32

Modern appartement uit 2025 met zonnig balkon, twee slaapkamers en eigen parkeerplaats!

Wonen in een modern appartement aan de Oude Rijn, met energielabel A+++, een zonnig balkon en een eigen parkeerplaats met laadstation! Dit comfortabele appartement aan de Zuiderburg 32 in Oegstgeest is gelegen op de tweede verdieping van een modern appartementencomplex dat in juni 2025 is opgeleverd. Hierdoor profiteer je van het comfort van een nagenoeg nieuwe woning met moderne voorzieningen en energiezuinige installaties.

Het appartement beschikt over een lichte woonkamer met een open keuken voorzien van een kookeiland, twee slaapkamers, een complete badkamer, een ruim balkon, een separate berging en een eigen parkeerplaats met laadstation voor een elektrische auto. Dankzij het recente bouwjaar, de moderne voorzieningen en de praktische indeling is dit een aantrekkelijke woning voor wie comfortabel en energiezuinig wil wonen.

Ook de ligging is bijzonder: aan de Oude Rijn, in een omgeving die volop in ontwikkeling is en waar water, groen en moderne architectuur samenkomen.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan contact met ons op en plan een bezichtiging aan de Zuiderburg 32 in Oegstgeest. We laten je deze woning graag zien!

De indeling

Begane grond:
Via de gemeenschappelijke entree met lift en trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping.

Tweede verdieping:
De hal biedt ruimte voor een garderobe en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich tevens de separate toiletruimte met fonteintje en de praktische wasruimte met een aansluiting voor de wasmachine.

De lichte woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige lichtinval. Aan weerszijden van de woonkamer bevinden zich Franse balkons.

De moderne open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd met een kookeiland waarin de 4-pitskookplaat is verwerkt. De keuken is circa anderhalf jaar oud en voorzien van AEG-inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koel-vriescombinatie en combimagnetron. Daarnaast biedt de keuken volop kastruimte. Volgens opgave van de verkoper geldt er een garantie van tien jaar op de keuken. De garantievoorwaarden en de resterende garantietermijn kunnen nader worden afgestemd.

Vanuit de woonkamer bereik je het ruime balkon. Dankzij de beschutte ligging en de gunstige zonligging kun je hier genieten van zowel de ochtend- als de middagzon. Een fijne plek om de dag te beginnen met een kop koffie, buiten te lunchen of na een drukke dag heerlijk te ontspannen.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide voorzien van een Frans balkon. De kamers hebben een prettige lichtinval en zijn geschikt als slaapvertrek, werkruimte of logeerkamer. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met twee wastafels, een inloopdouche, een toilet en een handdoekenradiator.

Daarnaast beschikt het appartement over een technische ruimte waarin zich de meterkast en de technische installaties bevinden.

Eigen parkeerplaats en berging.

Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats van circa 2,50 × 5,00 meter, voorzien van een laadstation voor een elektrische auto. Zo parkeer je gemakkelijk bij het complex en laad je jouw auto op je eigen parkeerplaats op.

Ook beschik je over een separate berging van circa 5,96 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Energiezuinig wonen

Het appartementencomplex is in juni 2025 opgeleverd en voorzien van moderne installaties. De woning beschikt over een warmtepomp, een WTW-ventilatiesysteem, vloerverwarming en HR+++-beglazing. Deze voorzieningen dragen bij aan een comfortabel binnenklimaat en energiezuinig wonen. De woning heeft dan ook energielabel A+++.

Wonen aan de Oude Rijn

De woning ligt op een bijzondere locatie aan de Oude Rijn, waar water, groen en modern wonen samenkomen. De omgeving is volop in ontwikkeling en krijgt een eigentijdse uitstraling met moderne architectuur, groene wandelroutes en aantrekkelijke verblijfsplekken aan het water.
Aan de voorzijde wordt vaarwater gerealiseerd en in de nabije omgeving zijn er plannen voor een nieuwe haven met horecagelegenheden. De woonomgeving zal zich hierdoor de komende jaren verder ontwikkelen. De getoonde afbeeldingen van de toekomstige omgeving zijn impressies. Verschillende onderdelen zijn nog in aanbouw of moeten nog worden gerealiseerd.
Ook de bereikbaarheid is gunstig. Het Leiden Bio Science Park en het centrum van Oegstgeest liggen op korte afstand. Het historische centrum van Leiden bereik je in circa tien minuten op de fiets. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A44 en de Corbulotunnel zijn ook Den Haag en Amsterdam goed bereikbaar.

Vereniging van Eigenaars (VvE)
Het appartement maakt deel uit van een Vereniging van Eigenaars (VvE). De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 305,-, waarvan € 131,- bestemd is voor exploitatiekosten en € 174,- voor de reservering voor onderhoud. Er is een meerjarenonderhoudsplan aanwezig dat in 2026 is opgesteld.

Bijzonderheden

-Energielabel A+++
-Appartement op de tweede verdieping
-Appartementencomplex opgeleverd in juni 2025
-Moderne open keuken met kookeiland en AEG-inbouwapparatuur
-Volgens opgave van de verkoper tien jaar garantie op de keuken
-Ruim en beschut balkon met ochtend- en middagzon
-Separate wasruimte en technische ruimte
-Eigen berging van circa 5,96 m²
-Eigen parkeerplaats met laadstation voor een elektrische auto
-Warmtepomp en WTW-ventilatiesysteem
-Vloerverwarming en HR+++-beglazing
-Maandelijkse VvE-bijdrage van € 305,-
-Gelegen aan de Oude Rijn in een omgeving die volop in ontwikkeling is
-Lift aanwezig

Modern Apartment Built in 2025 with Sunny Balcony, Two Bedrooms and Private Parking Space!

Enjoy modern apartment living along the Oude Rijn, featuring an A+++ energy rating, a sunny balcony and a private parking space with an electric vehicle charging station! This comfortable apartment at Zuiderburg 32 in Oegstgeest is situated on the second floor of a modern apartment complex completed in June 2025. As a result, you can enjoy the comfort of an almost brand-new home with contemporary features and energy-efficient installations.

The apartment comprises a bright living room with an open-plan kitchen and cooking island, two bedrooms, a fully equipped bathroom, a spacious balcony, a separate storage room and a private parking space with an EV charging station. Thanks to its recent construction, modern amenities and practical layout, this property is an attractive choice for anyone seeking comfortable and energy-efficient living.

The location is equally appealing: situated along the Oude Rijn, in an area undergoing exciting development, where water, greenery and contemporary architecture come together.

Interested? Contact us to arrange a viewing of Zuiderburg 32 in Oegstgeest. We would be delighted to show you around!

Layout

Ground Floor:
The apartment can be reached via the communal entrance, which features a lift and staircase leading to the second floor.

Second Floor:
The hallway provides space for a wardrobe and access to the various rooms. It also features a separate toilet with a washbasin and a practical utility room with a washing machine connection.

The bright living room offers ample space for a comfortable seating area and a dining area. Thanks to the large windows, the room benefits from plenty of natural light. French balconies are located on either side of the living room.

The modern open-plan kitchen seamlessly connects to the living room and features a kitchen island incorporating a four-burner hob. The kitchen is approximately eighteen months old and fitted with AEG built-in appliances, including a dishwasher, fridge-freezer and combination microwave oven. There is also plenty of cupboard space. According to the seller, the kitchen comes with a ten-year warranty. The warranty conditions and remaining warranty period can be discussed in more detail.

The spacious balcony can be accessed directly from the living room. Thanks to its sheltered position and favourable orientation, you can enjoy both the morning and afternoon sun. It is the perfect place to start the day with a cup of coffee, enjoy lunch outdoors or unwind after a busy day.

The apartment has two bedrooms, both featuring French balconies. The rooms benefit from pleasant natural light and are suitable for use as bedrooms, a home office or a guest room.

The modern bathroom is fully equipped with two washbasins, a walk-in shower, a toilet and a heated towel rail.

The apartment also has a technical room housing the electrical meter cupboard and technical installations.

Private parking space and storage room:
The apartment comes with a private parking space measuring approximately 2.50 × 5.00 metres, equipped with a charging station for an electric vehicle. This allows you to park conveniently at the complex and charge your car in your own parking space.

In addition, there is a separate storage room measuring approximately 5.96 m², ideal for storing bicycles and keeping items you do not need on a daily basis.

Energy-efficient living:
The apartment complex was completed in June 2025 and is equipped with modern installations. The apartment features a heat pump, a heat recovery ventilation system (MVHR), underfloor heating and HR+++ triple glazing. These features contribute to a comfortable indoor climate and energy-efficient living. The property therefore has an A+++ energy rating.

Living along the Oude Rijn:
The apartment enjoys a special location along the Oude Rijn, where water, greenery and modern living come together. The surrounding area is undergoing significant development and is being transformed into a contemporary neighbourhood featuring modern architecture, green walking routes and attractive waterside spaces.

A navigable waterway is being developed at the front of the property, and plans are in place for a new marina with restaurants and other hospitality venues nearby. As a result, the residential area is set to develop further over the coming years. The images shown of the future surroundings are artist's impressions. Various elements are still under construction or have yet to be realised.

The property also benefits from excellent accessibility. Leiden Bio Science Park and the centre of Oegstgeest are just a short distance away. The historic city centre of Leiden can be reached in approximately ten minutes by bicycle. Thanks to the convenient access to the A44 motorway and the Corbulo Tunnel, both The Hague and Amsterdam are also easily accessible.

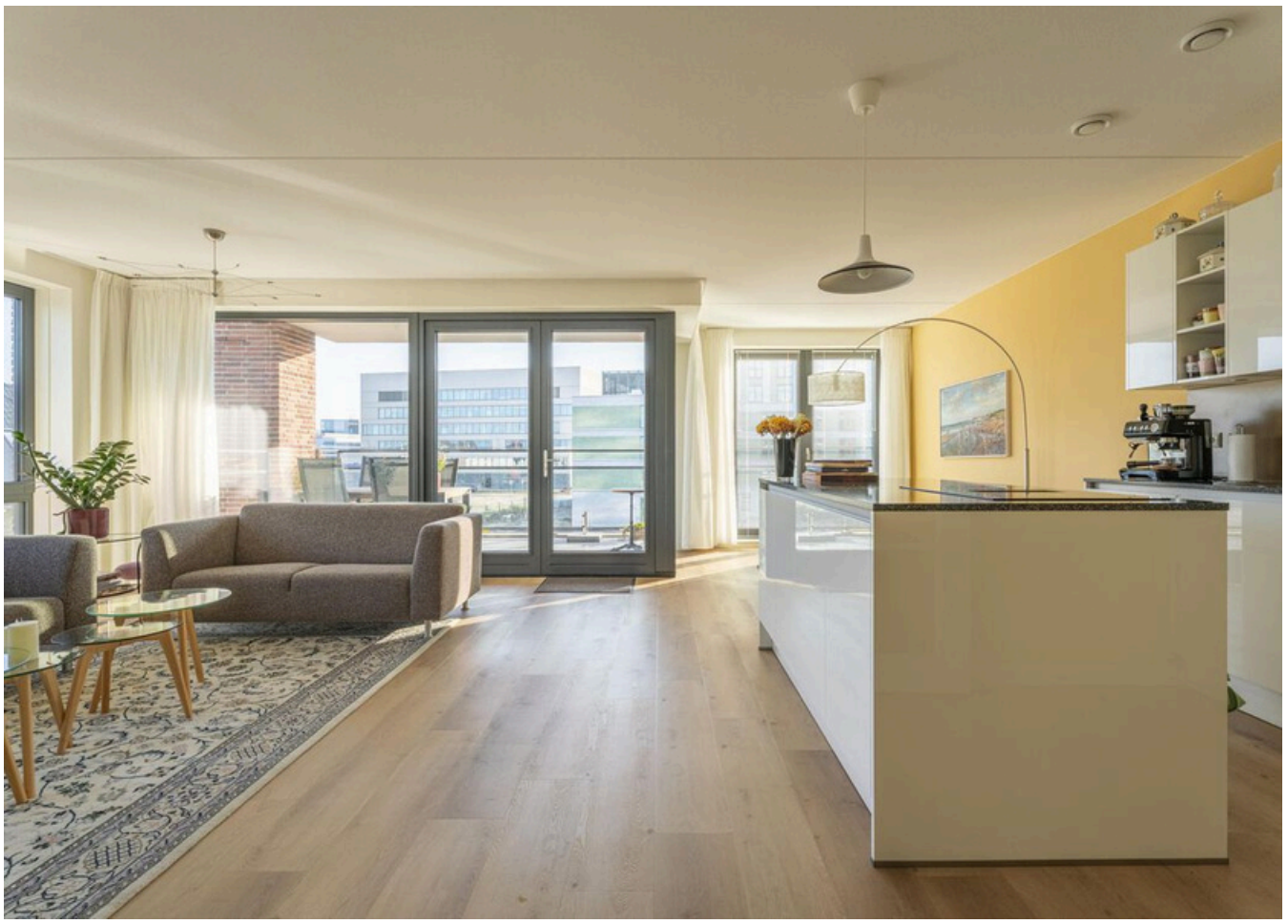
Homeowners' Association (VvE):

The apartment forms part of a Homeowners' Association (VvE). The monthly service charge is €305, of which €131 covers operating expenses and €174 is allocated to the maintenance reserve fund. A long-term maintenance plan was prepared in 2026.

Key features:

- ***A+++ energy rating***
- ***Apartment situated on the second floor***
- ***Apartment complex completed in June 2025***
- ***Modern open-plan kitchen with island and AEG built-in appliances***
- ***Ten-year kitchen warranty, according to the seller***
- ***Spacious, sheltered balcony enjoying both morning and afternoon sun***
- ***Separate utility room and technical room***
- ***Private storage room of approximately 5.96 m²***
- ***Private parking space with an electric vehicle charging station***
- ***Heat pump and heat recovery ventilation system (MVHR)***
- ***Underfloor heating and HR+++ triple glazing***
- ***Monthly Homeowners' Association (VvE) contribution of €305***
- ***Located along the Oude Rijn in a rapidly developing area***
- ***Lift available***

FOTO'S - ZUIDERBURG 32

































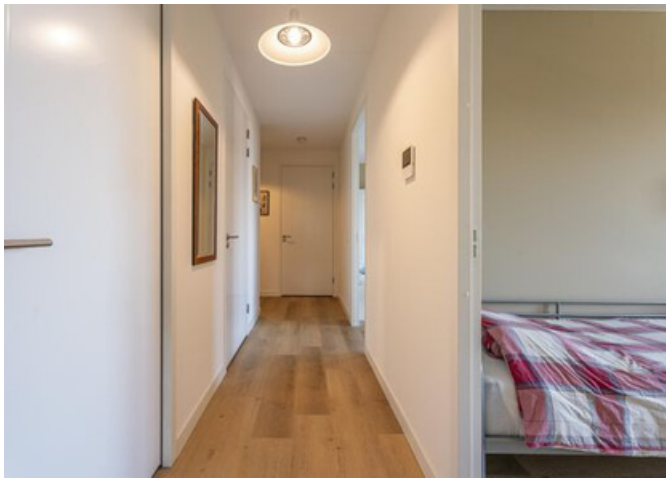


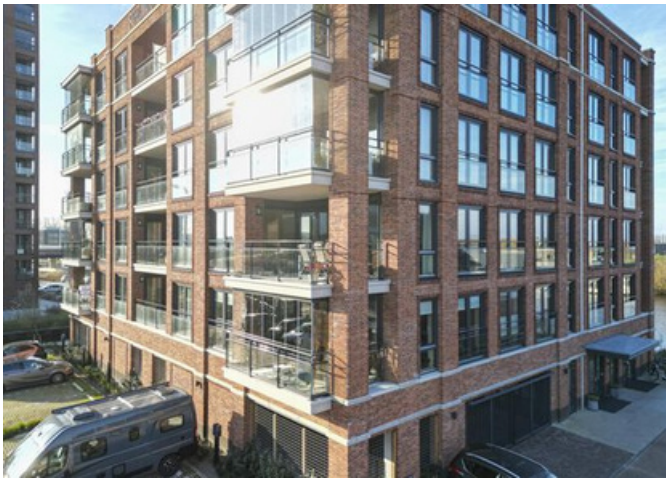


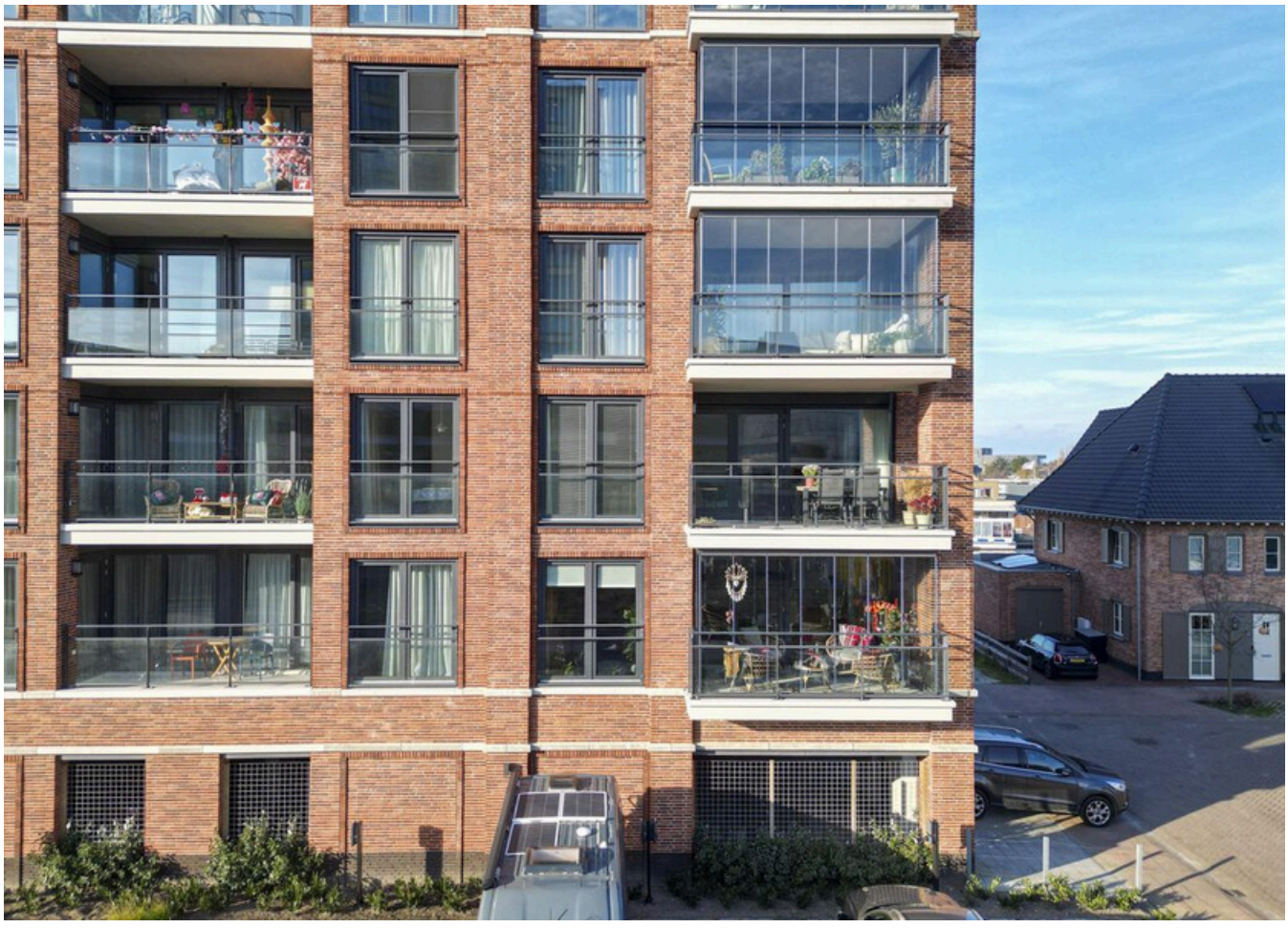


























PLATTEGROND

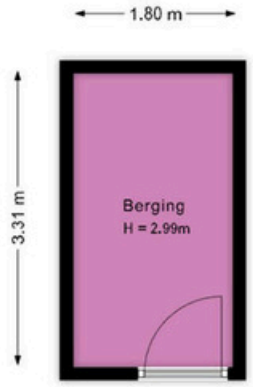
Zuiderburg 32 Oegstgeest
2e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

PLATTEGROND

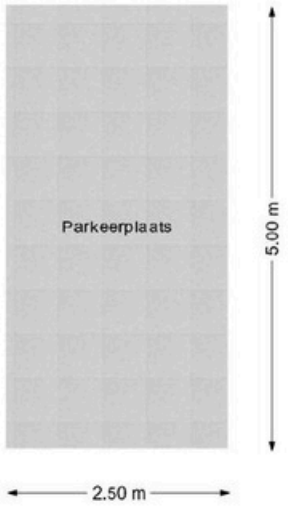
Zuiderburg 32 Oegstgeest
Berging



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

PLATTEGROND

Zuiderburg 32 Oegstgeest
Parkeerplaats



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

KENMERKEN - ZUIDERBURG 32

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	***Portiekflat***
Type woning	***Appartement***
Bouwjaar	***2025***

MATEN OBJECT

Aantal kamers	***4***
Aantal slaapkamers	***2***
Inhoud woning	***331 m³***
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	***101 m²***

DETAILS

Ligging	***Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater***
Verwarming	***Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, warmte terugwininstallatie***
Isolatie	***Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd***

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Verkoop proces:

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

- Royementskosten verkoper

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten voor rekening van koper.

- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)

Bijzondere bepalingen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.
Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het inroepen van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd. Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport. Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

- Meetinstructie

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten,

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één o f meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

- Toestemming AVG

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

-Energielabel

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

Geurts

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

VANAF NU OOK HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!

BEL RICK VOOR EEN GRATIS ORIËNTATIEGESPREK



Erkend Financieel Adviseur

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

071 209 99 99
info@geurtshypotheken.nl

WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL

Geurts
MAKELAARS

KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat136,2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS

KANTOOR LEIDEN

Hooigracht86,2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS

KANTOOR RIJNSBURG

VlietNoordzijde94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl

Geurts
MAKELAARS
HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl

