

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Oegstgeest
Juffermansstraat 34



www.juffermansstraat34.nl

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

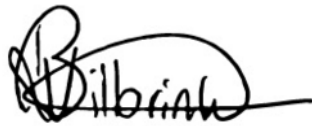
Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K-RMT
Kandidaat Makelaar o.z.



✉ info@wilbrinkvandervlugt.nl
☎ (0252) 41 90 49

🌐 www.juffermansstraat34.nl

PLAATS
ADRES

OEGSTGEEST
JUFFERMANSSTRAAT 34

Type	: Sfeervolle jaren-30-woning
Bouwjaar	: 1930
Kadastraal	: Gemeente Oegstgeest; Sectie C; Nummer 2599
Perceeloppervlakte	: 189m ²
Woonoppervlakte	: 135m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte (balkon)	: 7 m ²
Externe bergruimte	: 9m ²
Inhoud woning	: 151m ³
Tuin	: Voor- en achtertuin (ZO) met achterom
Verwarming	: cv-ketel (2008), open haard, vloerverwarming woonkamer en keuken
Warm water	: cv-ketel
Isolatie	: volledig geïsoleerd m.u.v de vloer in de hal. HR++ glas
Elek. installatie	: moderne meterkast met slimme meters
Energie label	: Label C geldig tot 13-03-2033
Onroerend zaak bel.	: € 831,60 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 300,- per maand (gas en elektra)
Bouwkundige keuring	: van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 775.000,- kosten koper





Karakteristieke en lichte jaren 30 tussenwoning in één van de meeste geliefde wijken van Oegstgeest. Deze gerenoveerde en verduurzaamde woning is instap-klaar, heeft een diepe zonnige tuin (ZO) met achterom en ligt op loopafstand van het gezellige en gevarieerde winkelgebied 'De Kempenaer'.

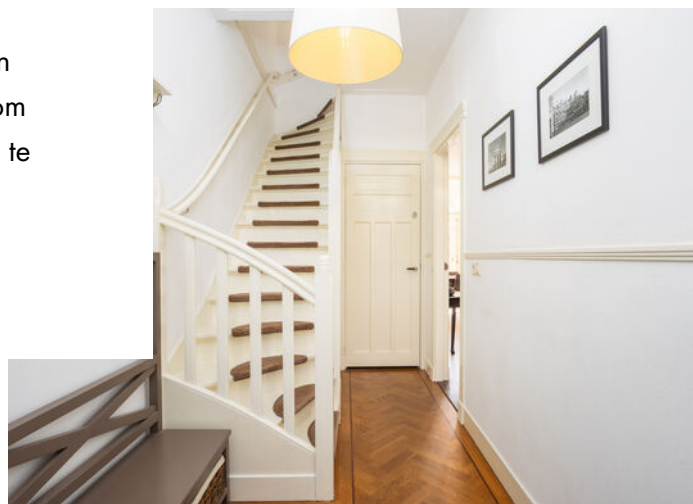
Dit prachtige dorp heeft prima basis- en middelbaar (internationaal-) onderwijs en er is een actief verenigingsleven.

Wonen hier is bijzonder aangenaam.



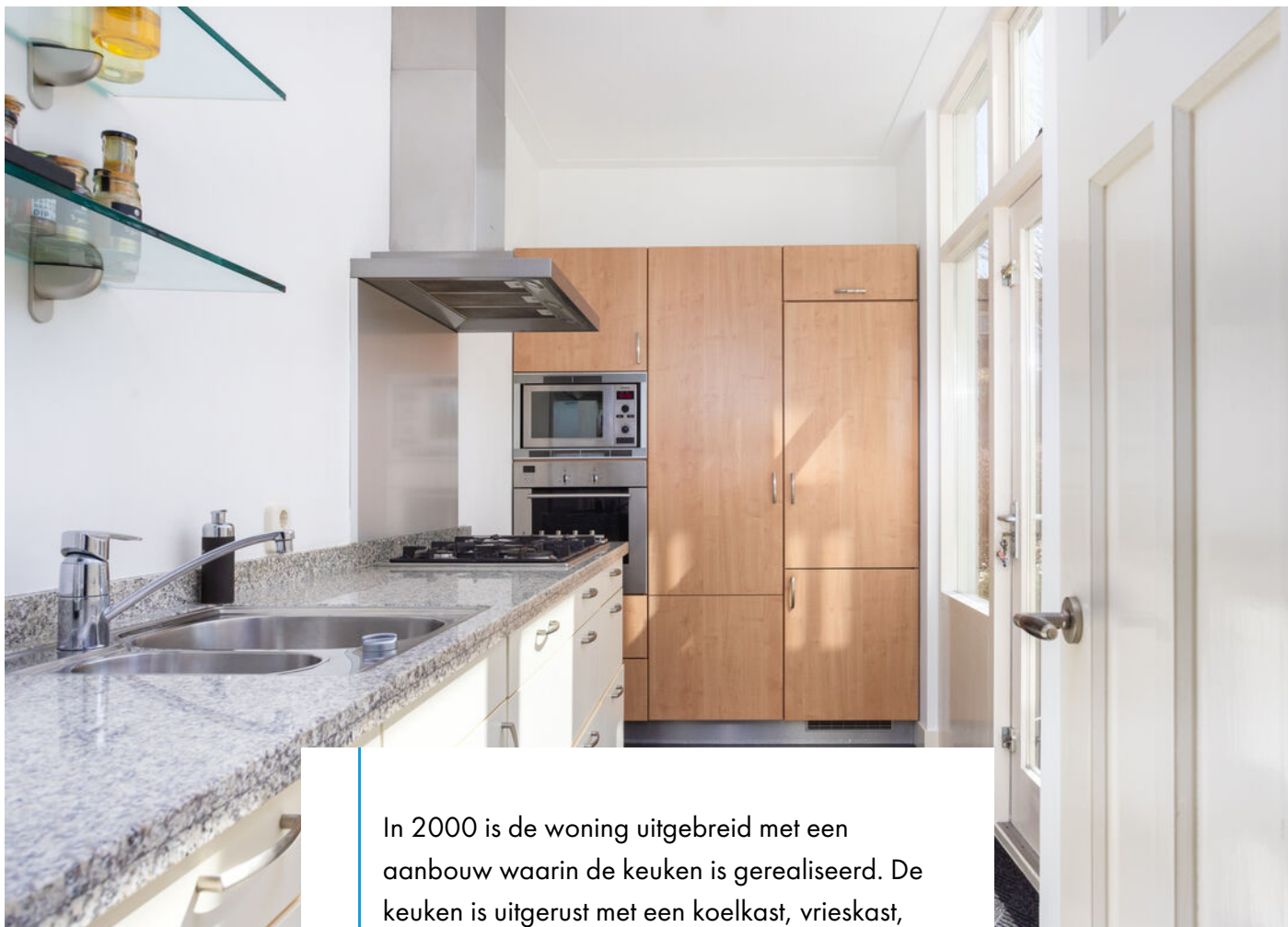
Hal met moderne meterkast, trapkast en ruim gastentoilet.

De diepe, sfeervolle woonkamer met erker heeft een open haard in kalkzandstenen schouw die voor extra sfeer zorgt in de avond, een fraaie visgraat parketvloer en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Er is genoeg ruimte voor een grote eettafel en een ruim zitgedeelte om gezellig met familie en vrienden samen te zijn.









In 2000 is de woning uitgebreid met een aanbouw waarin de keuken is gerealiseerd. De keuken is uitgerust met een koelkast, vrieskast, vaatwasmachine, magnetron, oven, 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap. De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming.





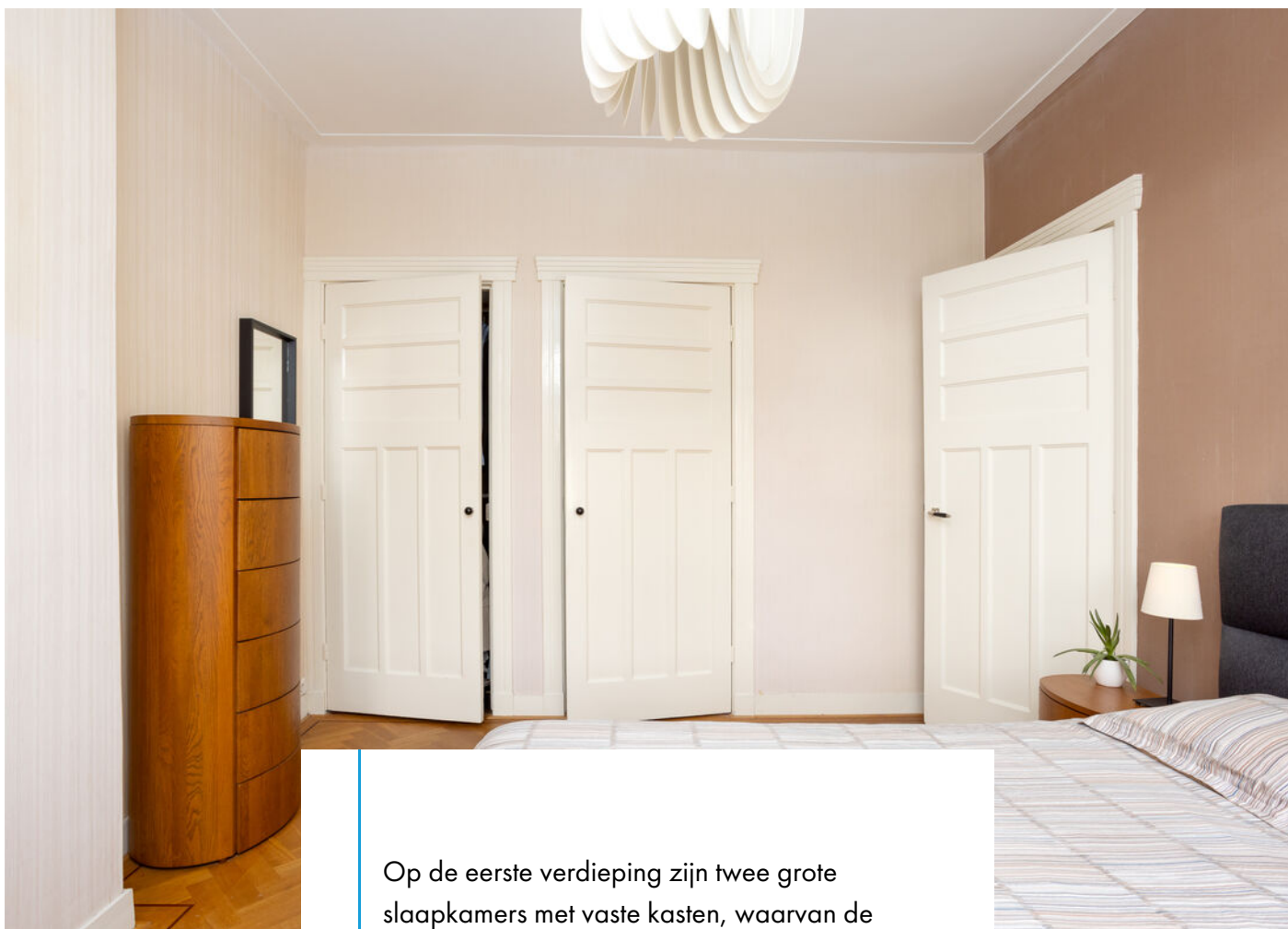
Via de keuken en de woonkamer is er toegang tot de achtertuin. De zonnige tuin (ZO) met meerder terrassen is speels aangelegd met bloemperken, hagen, fruitbomen, sierbestrating en een achterom. Ook bevinden zich hier elektra, water en een houten berging die ideaal is voor het opbergen van de fietsen en het tuingereedschap.











Op de eerste verdieping zijn twee grote slaapkamers met vaste kasten, waarvan de achterslaapkamer toegang heeft tot het balkon. Een derde, kleinere, slaapkamer is in gebruik als werkkamer.



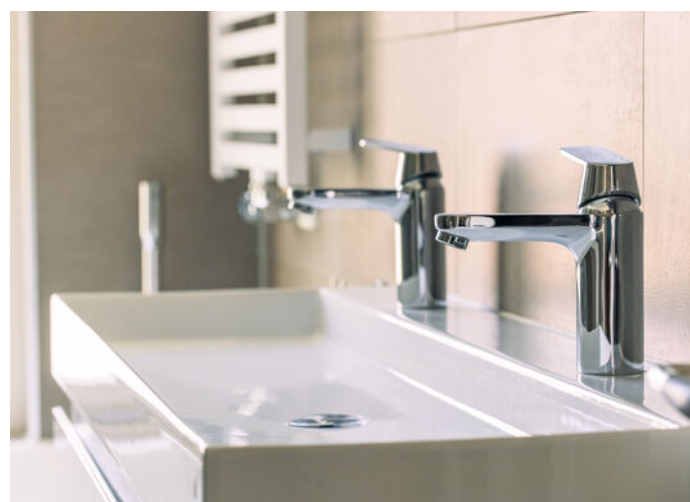


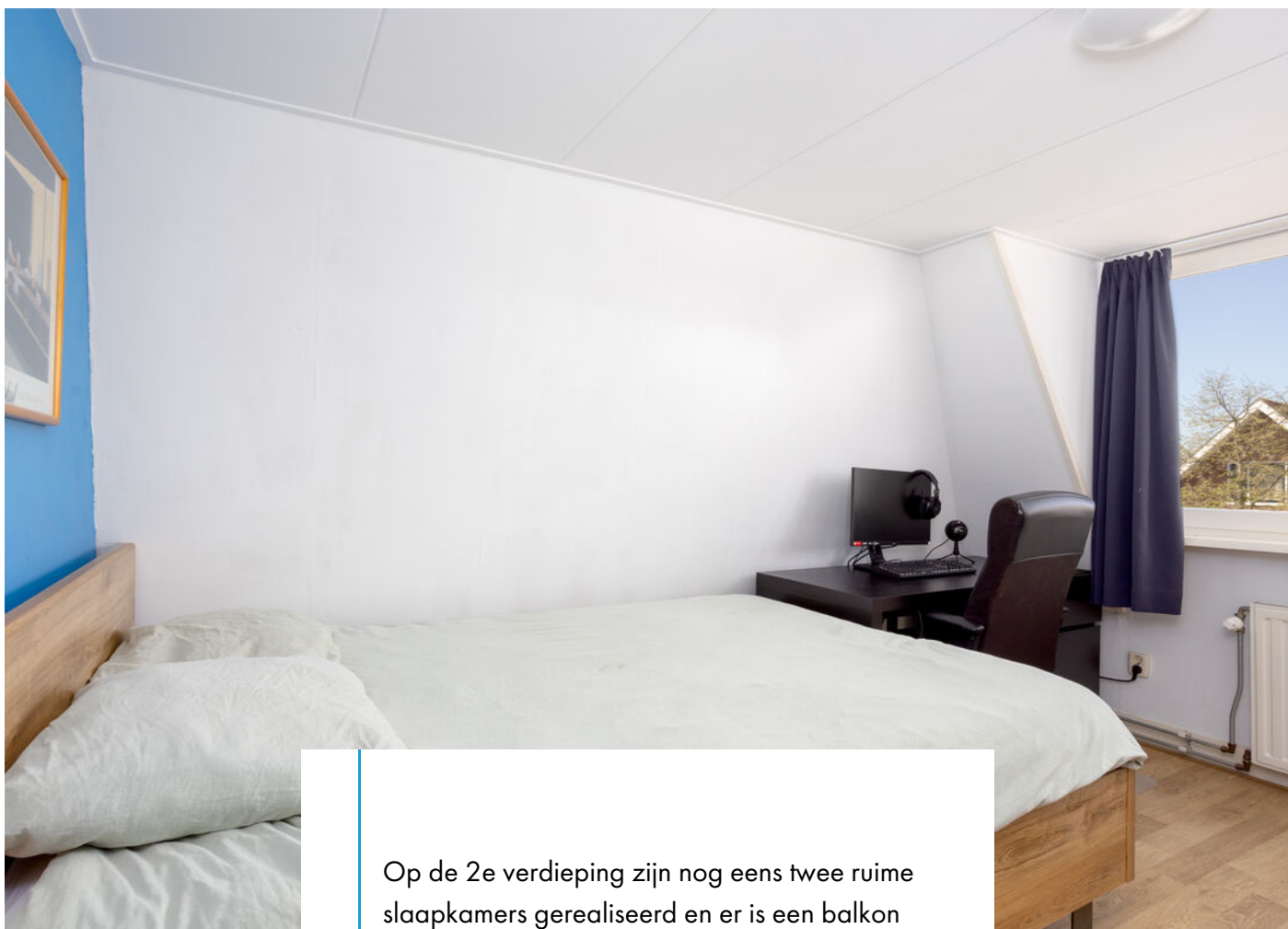




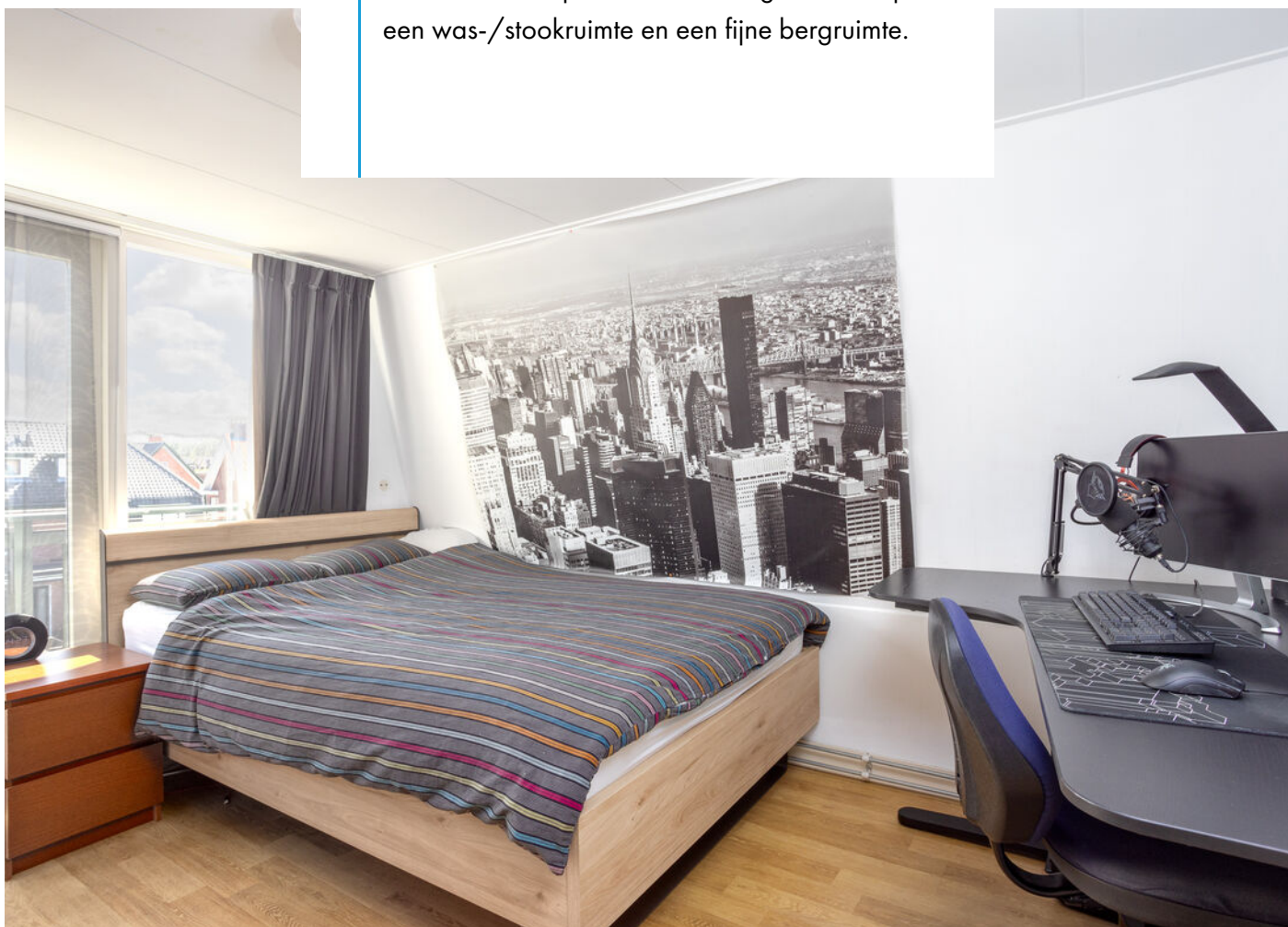
De moderne, lichte badkamer heeft een 2-persoons wastafel in meubel, een luxe doucheruimte met sunshower, een ligbad, een toilet en een designradiator.

Door de grote raampartij is er veel natuurlijke lichtval.





Op de 2e verdieping zijn nog eens twee ruime slaapkamers gerealiseerd en er is een balkon aan de achterzijde van de woning. Tevens zijn er een was-/stookruimte en een fijne bergruimte.





Een fantastische plek om te wonen!





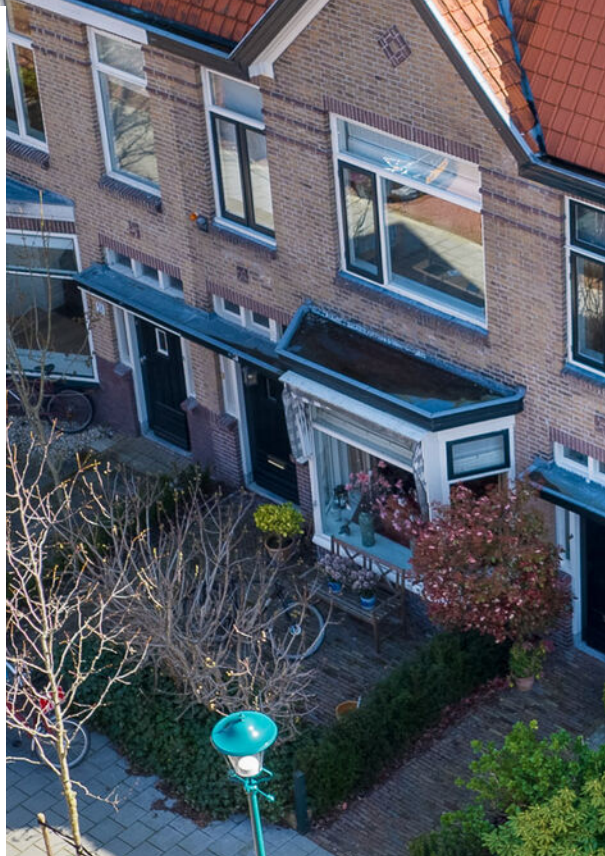


De woning ligt nabij winkelstraten, scholen en uitvalswegen naar de A44 (Den Haag – Amsterdam).

Oegstgeest heeft een ruime keus aan winkels en eetgelegenheden en er is een actief verenigingsleven; zo zijn er golf- en tennisbanen, hockey-, cricket-, korfbal- en voetbalvelden, een zwembad, een sporthal en een jachthaven.

Kortom; er is keus genoeg.

Het station, (internationale) scholen, ziekenhuizen en de binnenstad van Leiden liggen op 10 minuten fietsafstand en het strand, de zee en de duinen zijn met 20 minuten te bereiken.







Bijzonderheden;

- diepe woonkamer;
- sfeervolle open haard (Anneke Dekkers)
- 5 slaapkamers;
- luxe badkamer;
- 30er jaren details;
- diepe achtertuin (ZO);
- energielabel C.







Huidige eigenaren hebben veel aan de woning verbeterd, waaronder;

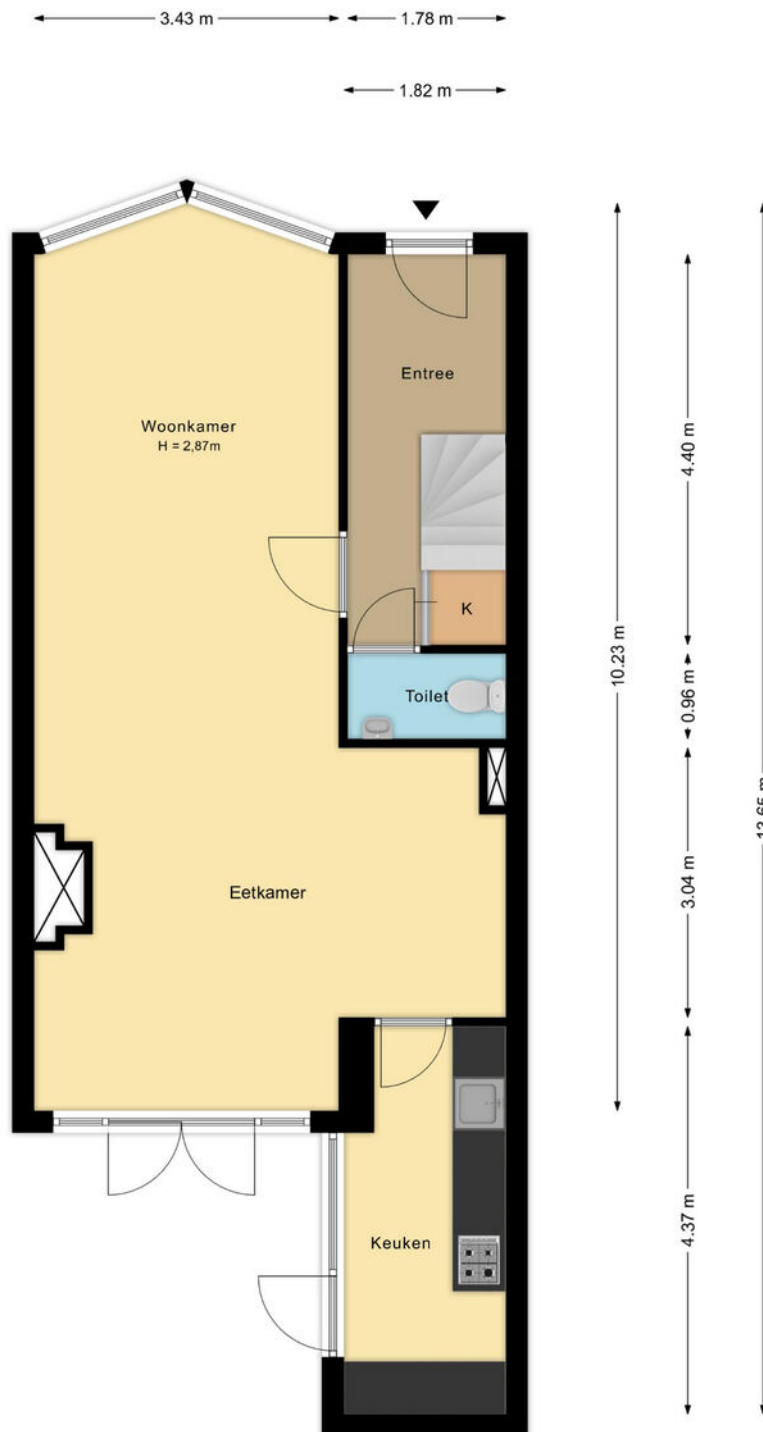
- nieuw dak, daklatten en dakisolatie (2020);
- vervangen bitumen laag op plat dak hoofdgebouw en keukenuitbouw incl. nieuwe zinken lijsten en regenwaterdoorvoeren;
- nieuwe zinken dakgoten voorzijde (2019);
- nieuwe badkamer (2018);
- voordeur jaren '30 model met 3-puntssluiting (2016);
- nieuwe meranti kozijnen (2013/2015);





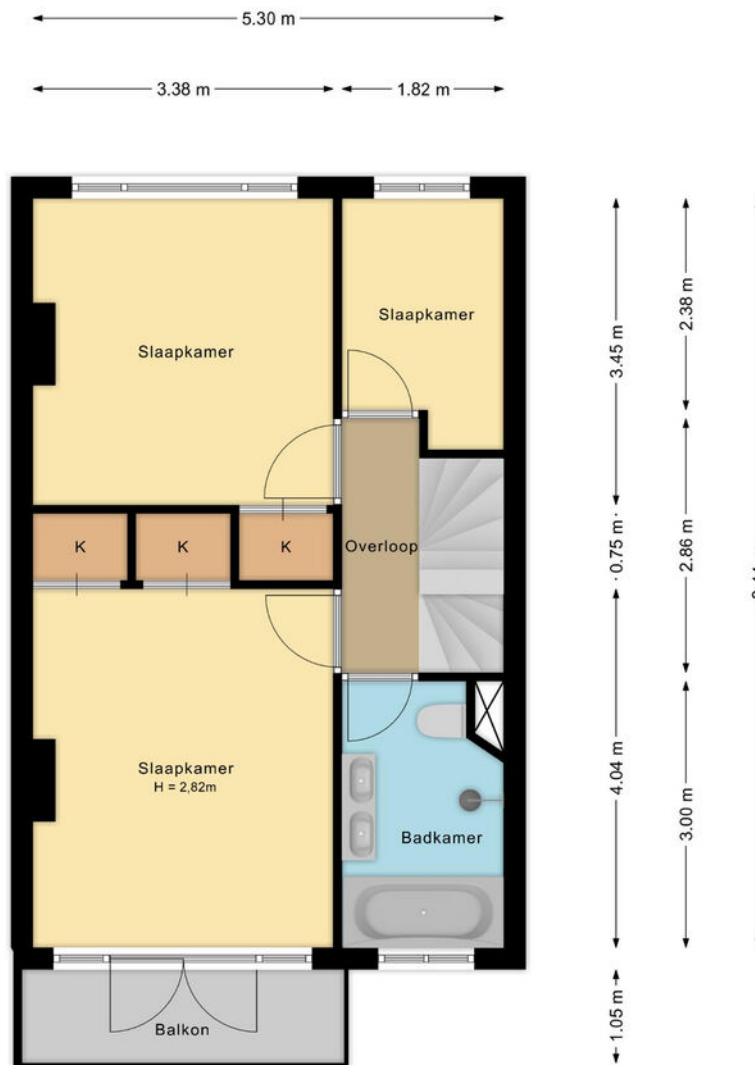
- HR++ glas en isolatiewanden (2013/2015);
- nieuwe riolering binnenhuis (2014);
- balken vloer woonkamer vervangen door schuimbeton, nieuwe parketvloer en vloerverwarming in woonkamer en keuken (2013);
- vervanging dakbedekking balkon 2e verdieping (2013);
- vervanging oude balkonhekken door meranti balkonhekken (2013)
- reparaties voegwerk (2007).

Plattegrond - Begane grond



Begane grond
Juffermansstraat 34 te Oegstgeest

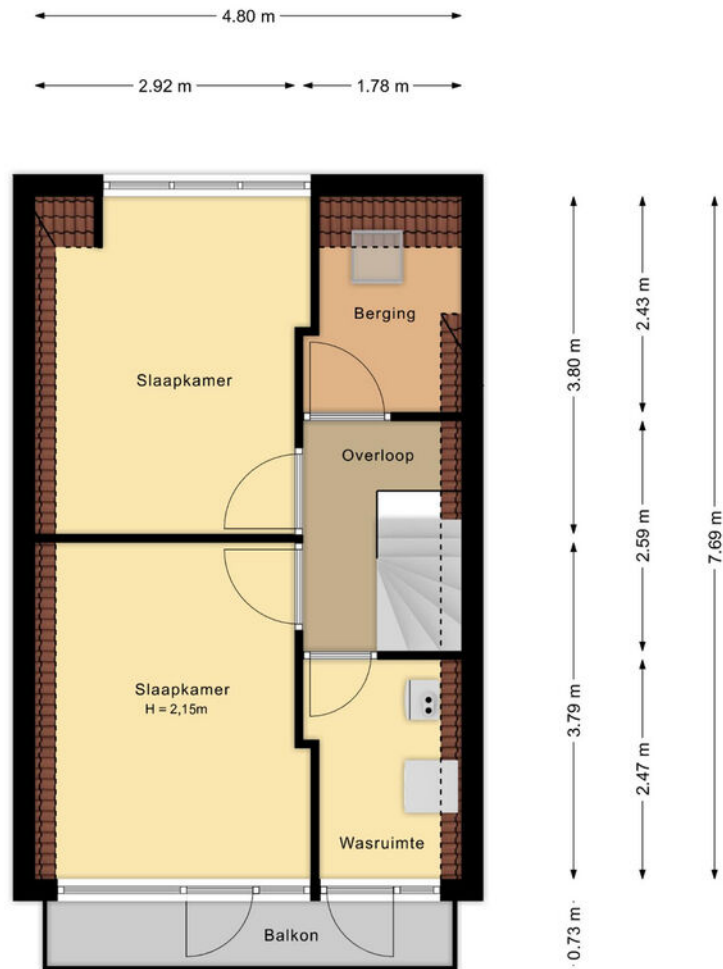
Plattegrond - 1e Verdieping



1e verdieping
Juffermansstraat 34 te Oegstgeest

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

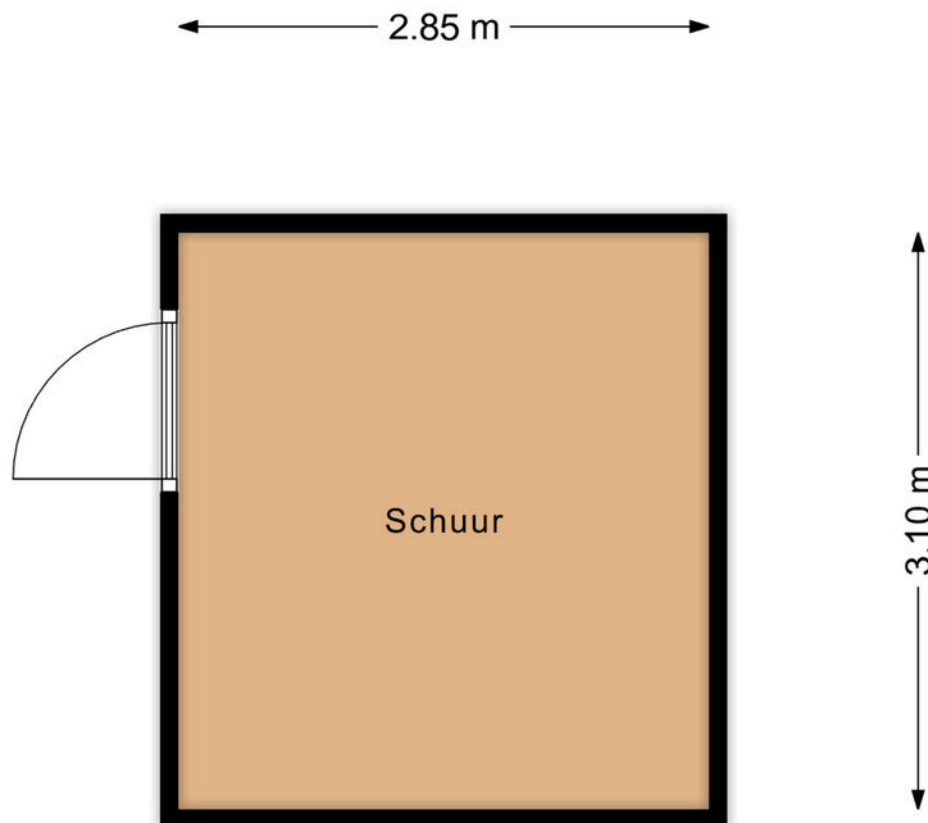
Plattegrond - 2e Verdieping



2e verdieping
Juffermansstraat 34 te Oegstgeest

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

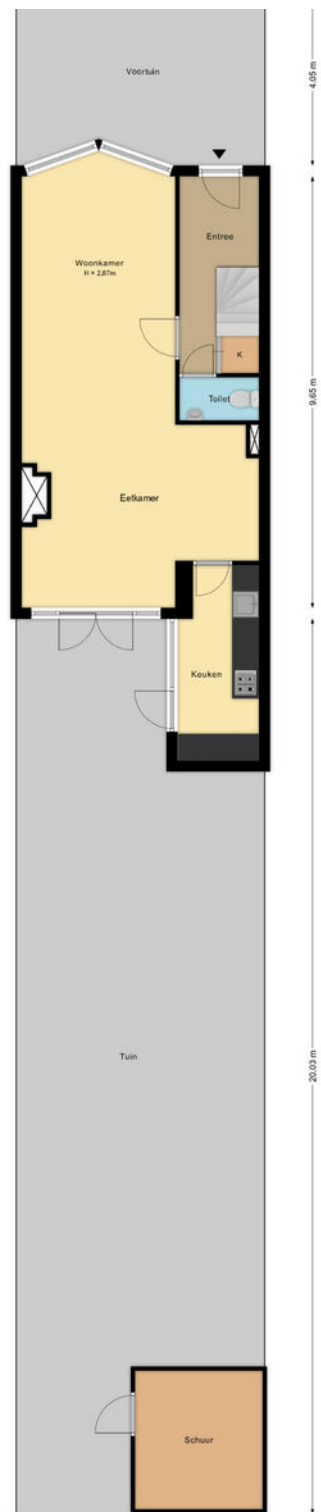
Plattegrond - Schuur



Schuur **Juffermansstraat 34 te Oegstgeest**

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - Perceel




Situatie

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>1235</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oegstgeest</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2599</p>	
---	---	--	---

Voor een eenzijdig uittreksel gelauwd op 29 maart 2023. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

GEGEVENS

Datum : 11-04-2023

Specialist : Pim Hendriks

Object type : Woning


Straat : Juffermansstraat

Huisnummer : 34

Postcode : 2341 JK

Plaats : Oegstgeest

MEETSTAAT

 FIM VASTGOED	BEGANE GROND	1 ^e VERDIEPING	2 ^e VERDIEPING		TOTAAL
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Wonen (Woonoppervlakte)	57,5 m ²	44,7 m ²	32,4 m ²	0,0 m ²	134,6 m²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Overige inpandige ruimte	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Gebouwbonden buitenruimte	0,0 m ²	3,8 m ²	3,3 m ²	0,0 m ²	7,1 m²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Externe bergruimte	8,8 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	8,8 m²
TOTAAL	66,3 m²	48,5 m²	35,7 m²	0,0 m²	150,5 m²

TOTALE BRUTO INHOUD 450,7 m³

Aan de gebruiksoppervlakte & bruto inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- blusdeken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de 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. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Matthew van Soest K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Pim van der Deijl
Vastgoed adviseur
Verhuur Specialist



Tess van der Zon A RMT
Assistent Makelaar o.z.



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Claudia Mens
Marketing & Communicatie
Specialist