

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Oegstgeest
Hendrik Kraemerpark 6



www.hendrikkraemerpark6.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. Vlugt Makelaars



Frits Wilbrink RM
NVM Register Makelaar



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.hendrikkraemerpark6.nl

PLAATS
ADRES

OEGSTGEEST
HENDRIK KRAEMERPARK 6

Type	: Maisonette/penthouse – Gemeentelijk Monument – met berging en parkeerplaats in de parkeerkelder (nr 6)
Bouwjaar	: 1917, in 2000/2002 verbouwd tot de huidige appartementen
Kadastraal	: Gemeente Oegstgeest, sectie C, nummer 7111, appartementsindex A10
Woonoppervlakte	: 195m ²
Overige inpandige ruimte	: 5m ²
Externe bergruimte	: 28m ² (Berging en parkeerplaats)
Inhoud woning	: 711m ³
Park	: Het schitterende park van 3 hectaren om het Zendingshuis heen, is gemeenschappelijk en fraai aangelegd met bomen, sierpaden, rietkragen, waterpartijen en glooiende gazons
Verwarming	: cv-ketel (2002), vloerverwarming in de badkamer van de 1e woonlaag van het appartement, open haard
Warm water	: cv-ketel
Isolatie	: volledig geïsoleerd, dubbel glas
Energielabel	: geen; ivm monumentenstatus
Voorschot Energiekosten	: € 340,- per maand
VvE kosten	: € 527,42
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.195.000,- kosten koper

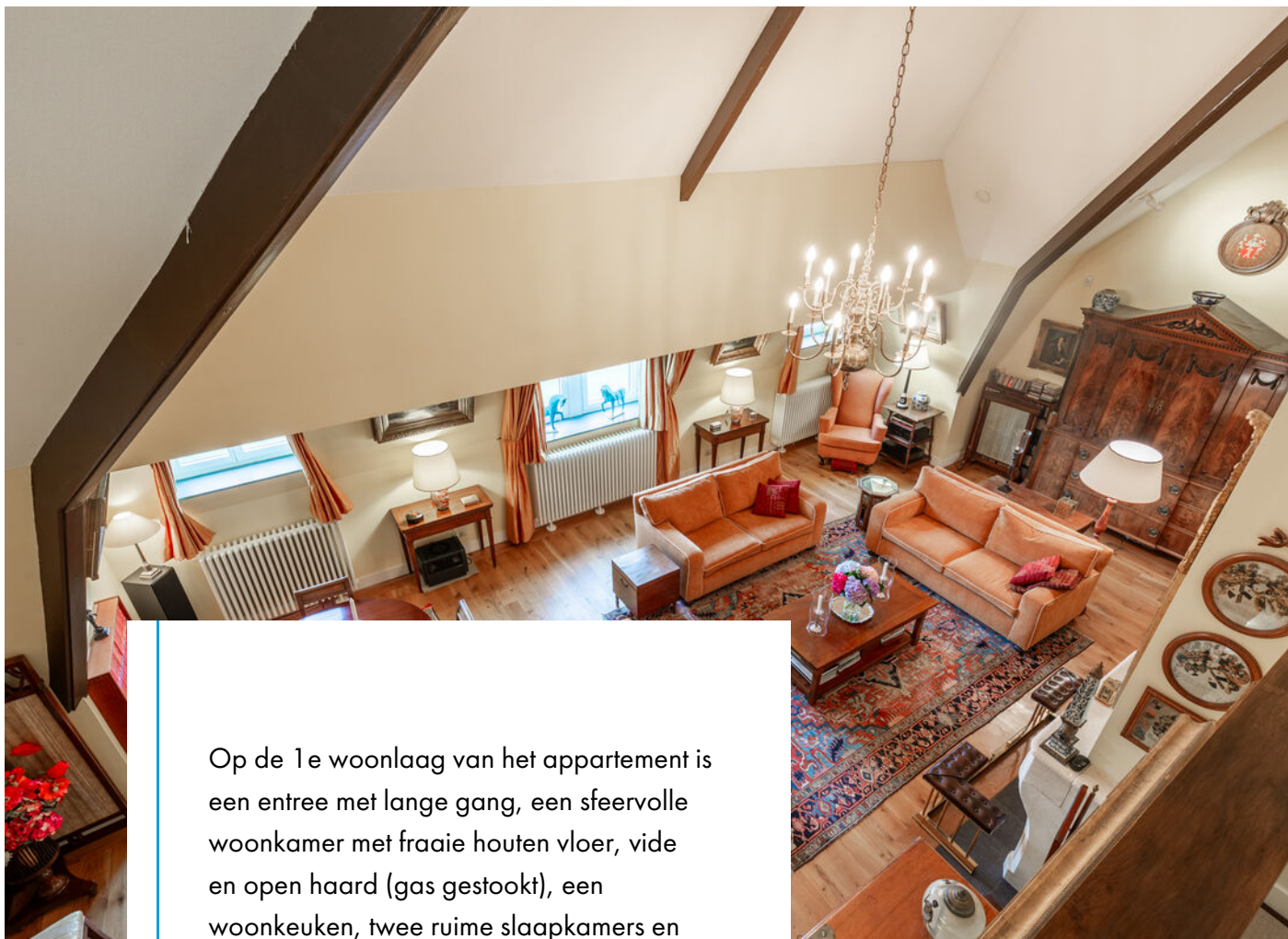


Sfeervol maisonette-penthouse gelegen in het monumentale Zendingshuis van het Hendrik Kraemerpark. De prachtige omgeving en de nabijheid van alledaagse voorzieningen maken dit een zeer geliefde woonlocatie.

- ruime living met openhaard en vide
- 2 slaapkamers
- 2 badkamers
- grote werkkamer/bibliotheek of 3e slaapkamer
- afgeloten loggia of 4e slaapkamer
- parkeerplaats in de parkeerkelder

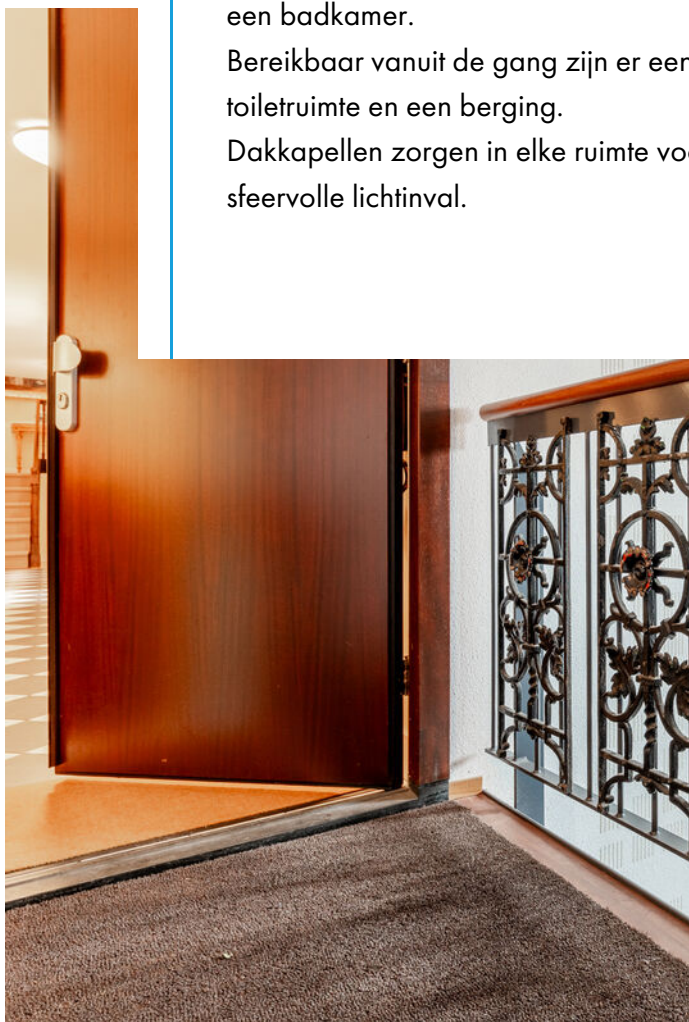
Via de fraaie oprijlaan komen we op de bezoekersparkeerplaats. Het karakteristieke Zendingshuis is direct zichtbaar. In de hal zijn een lift en een trap die naar de verdiepingen leiden.





Op de 1e woonlaag van het appartement is een entree met lange gang, een sfeervolle woonkamer met fraaie houten vloer, vide en open haard (gas gestookt), een woonkeuken, twee ruime slaapkamers en een badkamer.

Bereikbaar vanuit de gang zijn er een toiletruimte en een berging. Dakkapellen zorgen in elke ruimte voor een sfeervolle lichtinval.











Artist impression

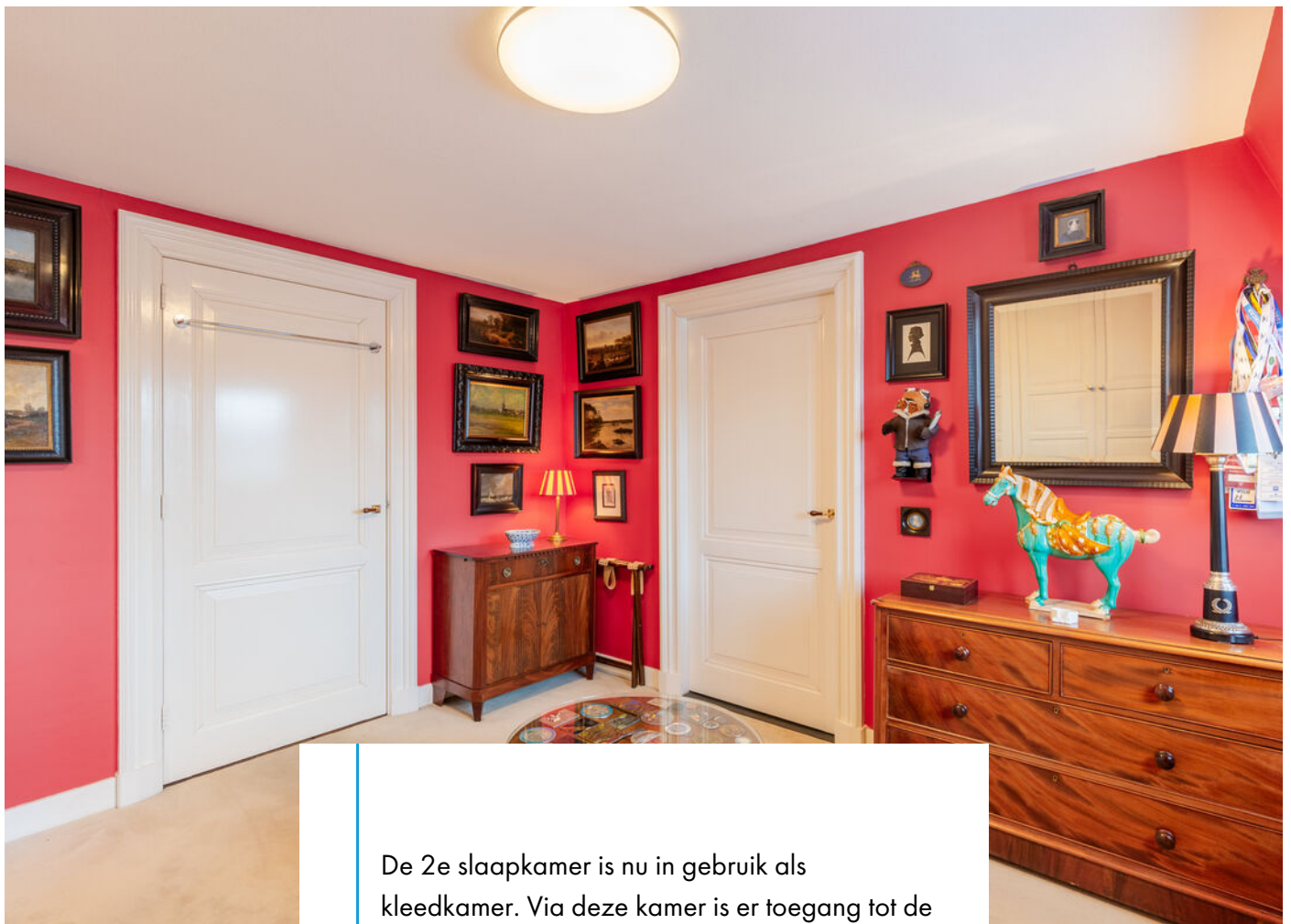
De woonkeuken heeft inbouwapparatuur zoals;

- 4-pits gaskookplaat en afzuigkap
- combi oven/magnetron
- koel/vries combinatie

Alle aansluitingen voor een vaatwasmachine zijn aanwezig.







De 2e slaapkamer is nu in gebruik als kleedkamer. Via deze kamer is er toegang tot de badkamer.

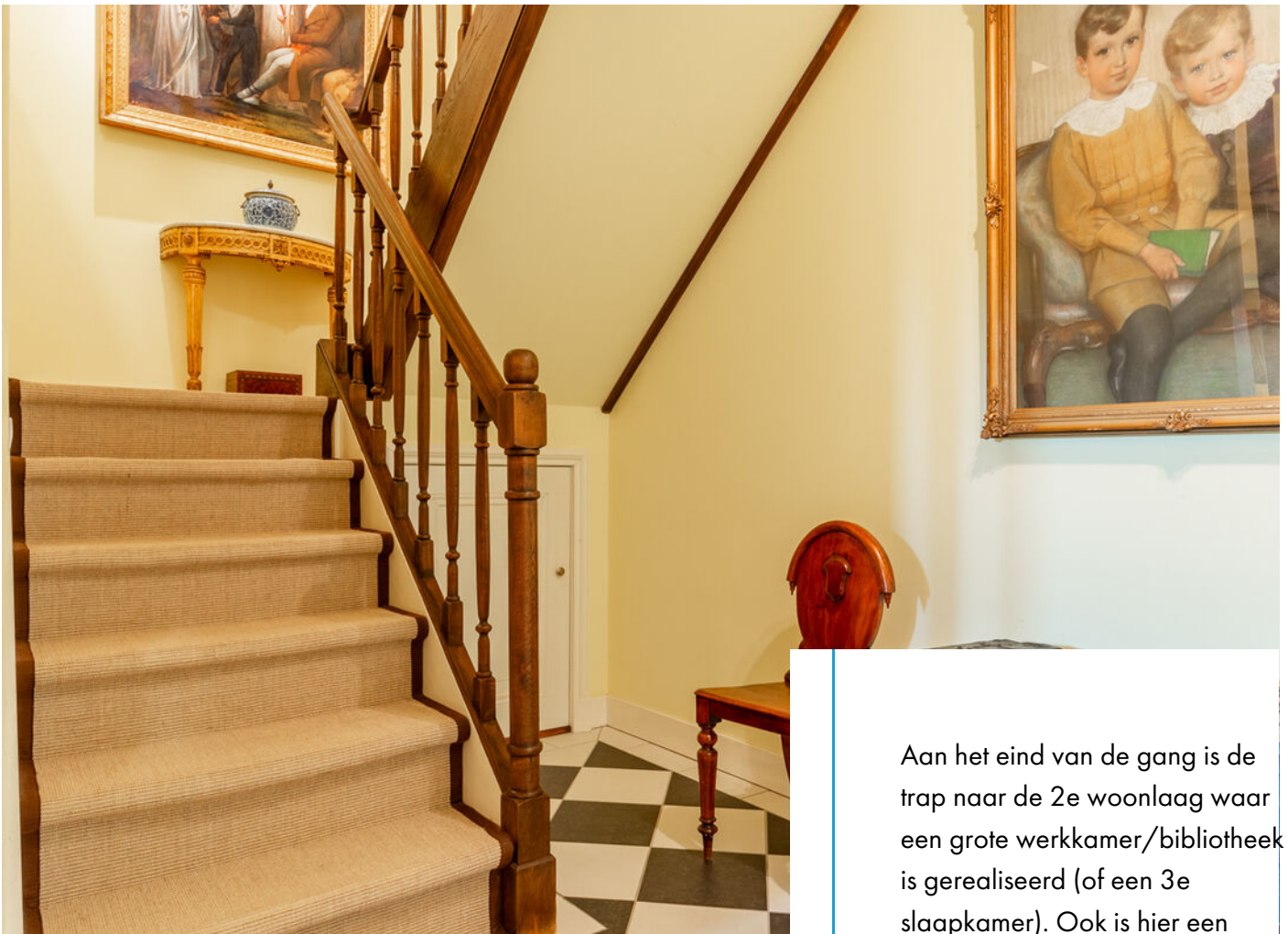




De badkamer is voorzien van vloerverwarming.



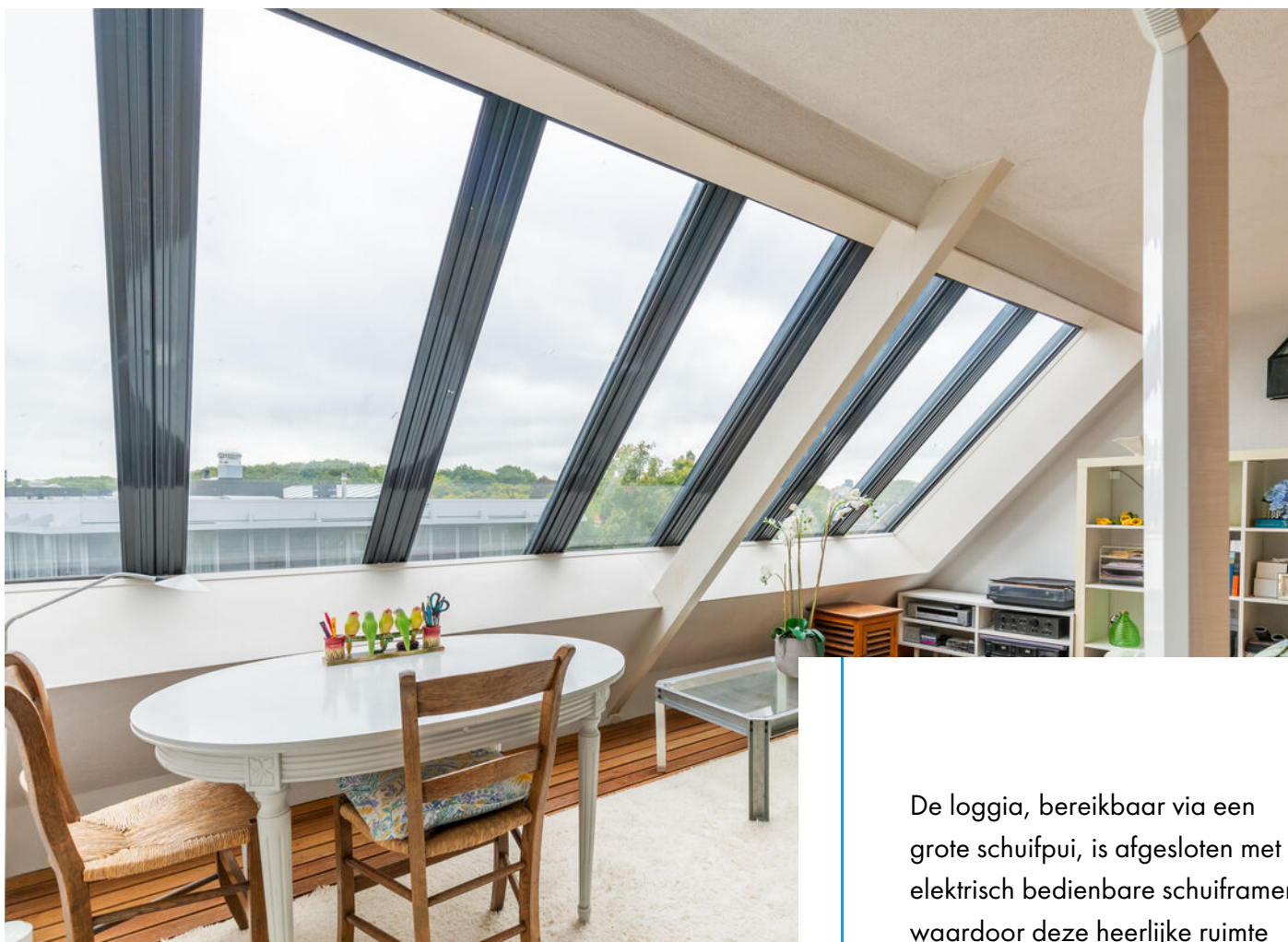
Artist impression



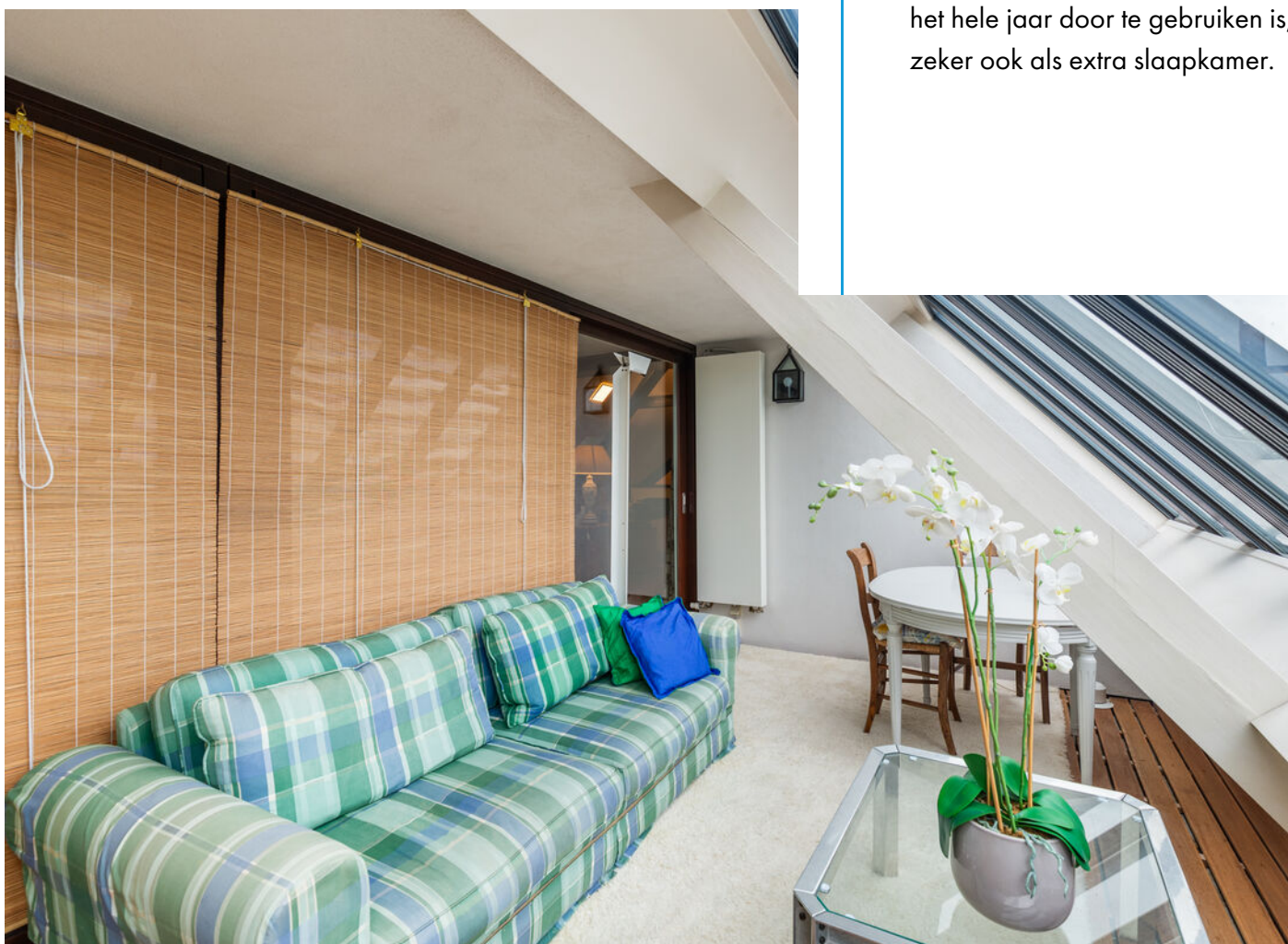
Aan het eind van de gang is de trap naar de 2e woonlaag waar een grote werkkamer/bibliotheek is gerealiseerd (of een 3e slaapkamer). Ook is hier een badkamer en veel bergruimte. De vliering is met een Vlizotrap te bereiken. De fraaie houten vloer geeft extra sfeer aan de ruimte.

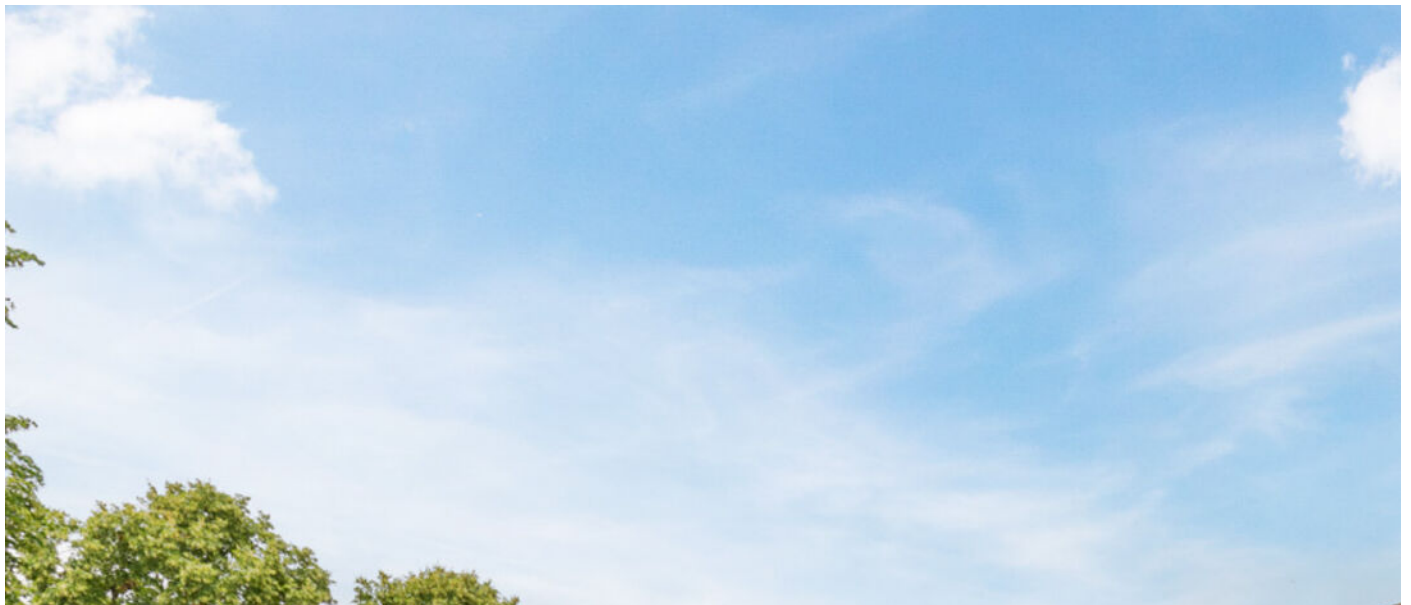






De loggia, bereikbaar via een grote schuifpui, is afgesloten met elektrisch bedienbare schuiframen waardoor deze heerlijke ruimte het hele jaar door te gebruiken is, zeker ook als extra slaapkamer.





Park

Het fraaie gemeenschappelijke park (meer dan 3 hectare) welke de gebouwen omringt is aangelegd met mooie boompartijen, paden, gazons, waterpartijen en rietkragen. Een prachtig aangelegde oase van rust midden in de Randstad.

Duurzaamheid

In 2000/2002 is het uit 1917 daterende Zendingshuis verbouwd tot het huidige appartementencomplex. Door de monumentenstatus ontbreekt het energielabel maar gebouwd volgens de bouwregels van 2002 is het gebouw volledig geïsoleerd.



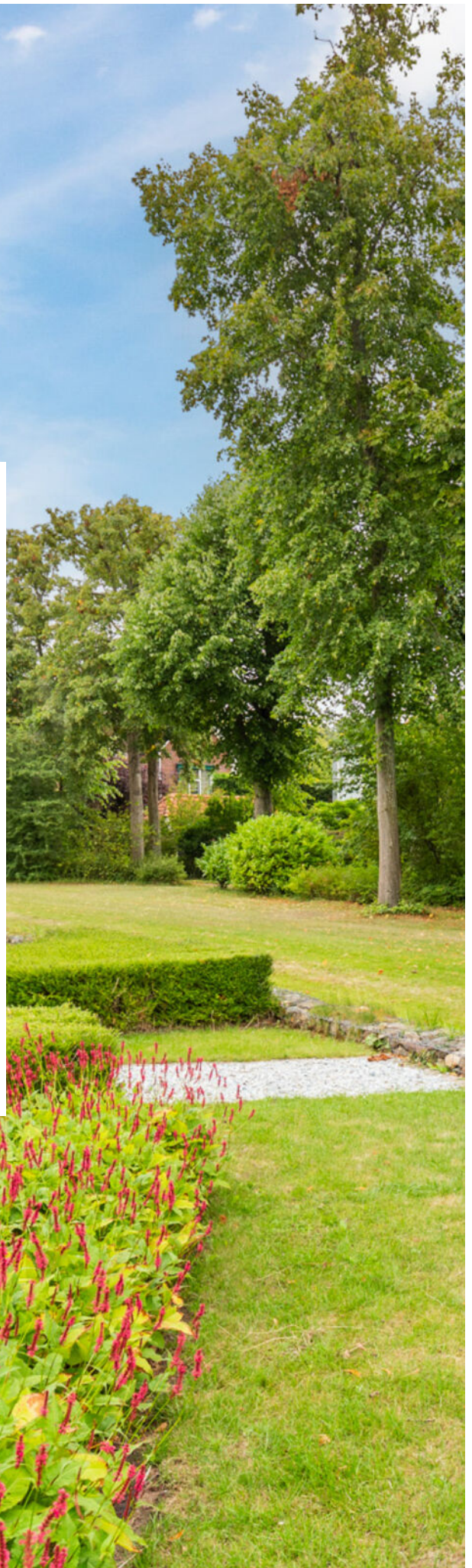


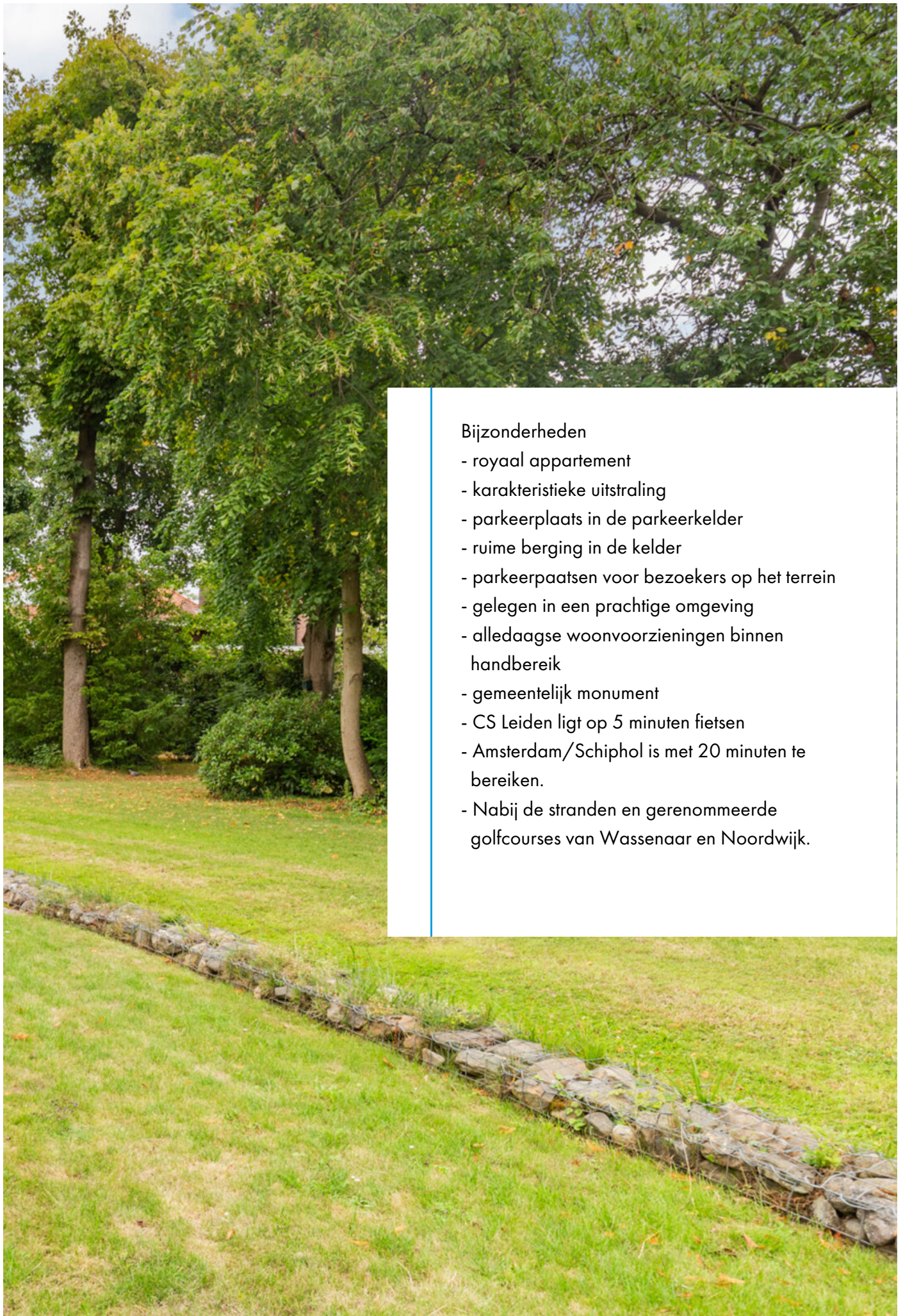
Locatie

Het Hendrik Kraemerpark grenst aan de luxe winkelstraat De Kempenaerstraat waar ook de dagse boodschappen voorhanden zijn maar het ligt ook aan de rand van Leiden met alle faciliteiten die de stad te beiden heeft; zo liggen Leiden CS, het LUMC, scholen en universiteiten op 5 min fietsen.

Oegstgeest heeft een ruime keus aan (internationale)scholen, winkels, sportaccommodaties en restaurants.

Amsterdam/Schiphol ligt op 20 min rijden evenals de stranden van Katwijk en Noordwijk.





Bijzonderheden

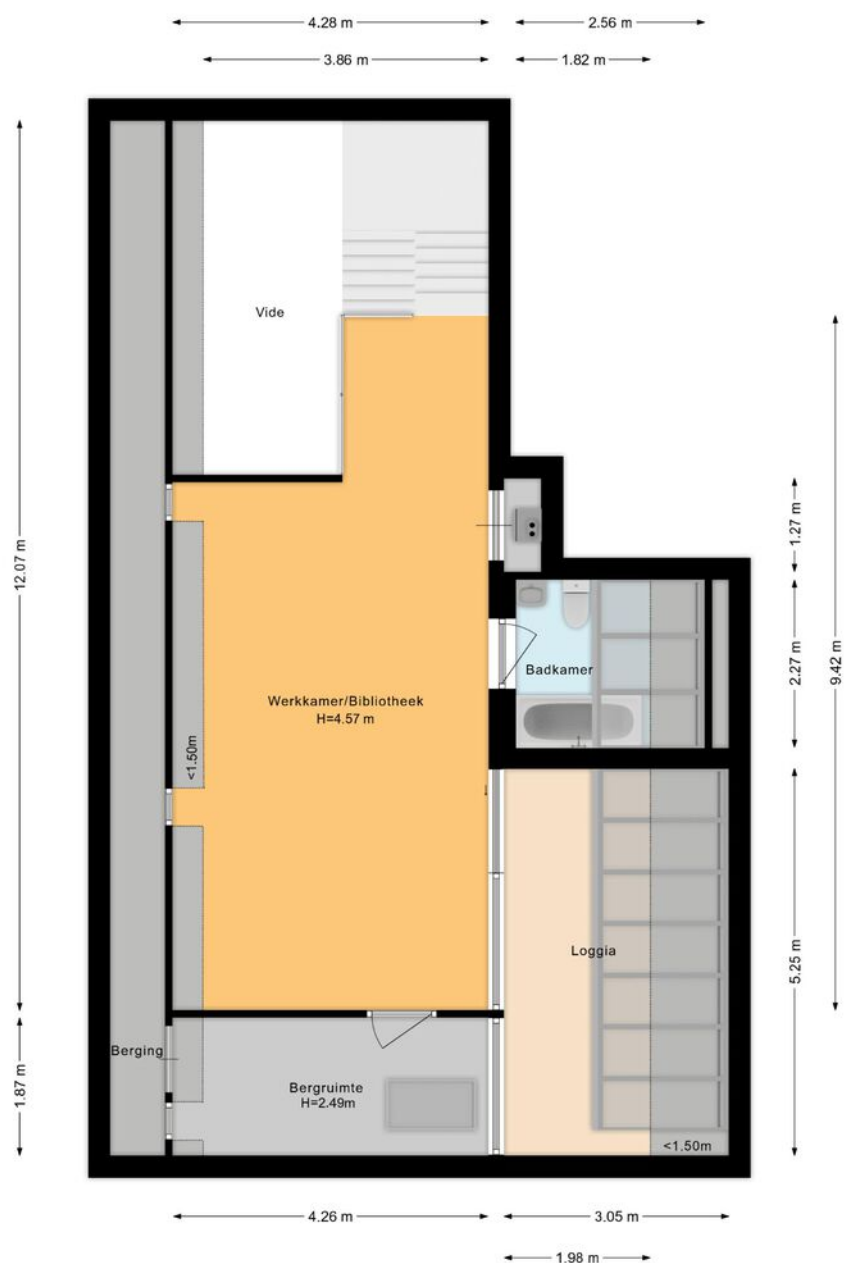
- royaal appartement
- karakteristieke uitstraling
- parkeerplaats in de parkeerkelder
- ruime berging in de kelder
- parkeerplaatsen voor bezoekers op het terrein
- gelegen in een prachtige omgeving
- alledaagse woonvoorzieningen binnen handbereik
- gemeentelijk monument
- CS Leiden ligt op 5 minuten fietsen
- Amsterdam/Schiphol is met 20 minuten te bereiken.
- Nabij de stranden en gerenommeerde golfcourses van Wassenaar en Noordwijk.

Plattegronden - 1e woonlaag appartement



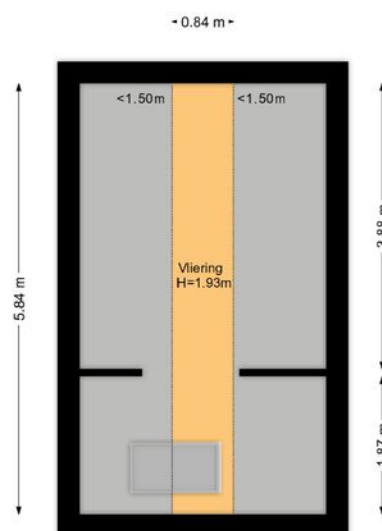
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden - 2e woonlaag appartement



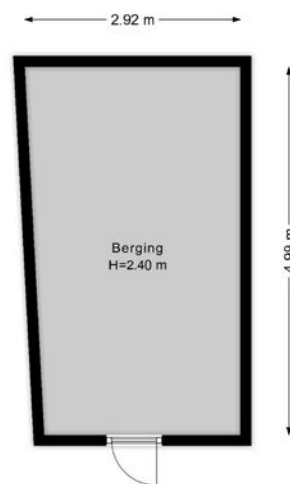
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden - Vliering appartement



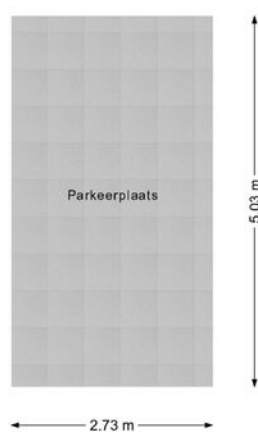
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden - Berging



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegronden - Parkeerplaats



BBMI Meetrapport

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Hendrik Kraemerpark 6
Plaats	Oegstgeest
Opdrachtgever	Proper Makelaardij
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	01-08-2023

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	195,3
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	4,9
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	27,6
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	711

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Boykeys verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Boykeys binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Boykeys

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Kroonluchter			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Antieke kast woonkamer			X
- Kast kleedkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Gashaard	X		
Overig, te weten			
- Kapstok (maatwerk)	X		
- Boekenkast/bibliotheek op de bovenetage	X		
- Antieke bibliotheektrap			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

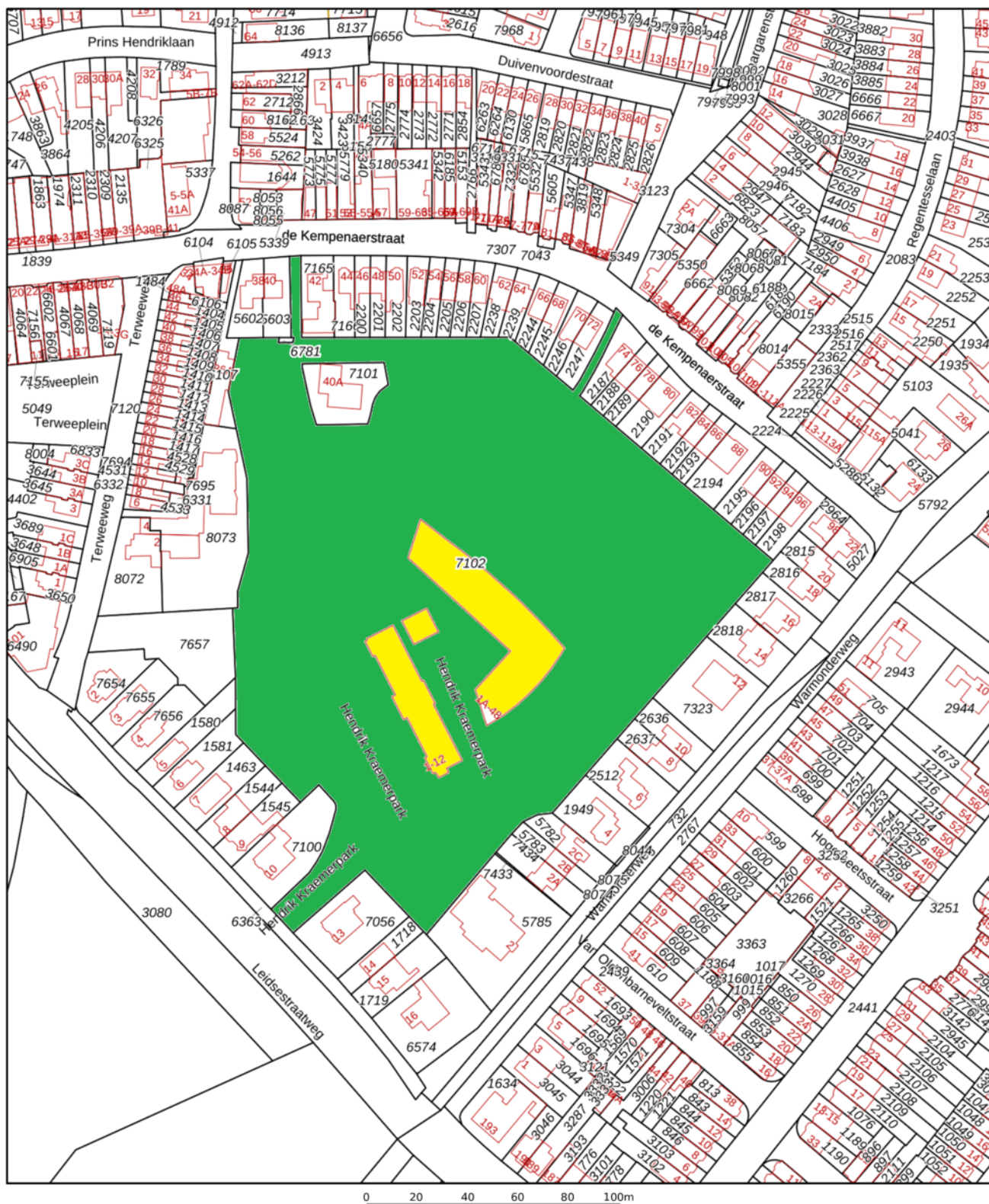
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilbrink



1236 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Oegstgeest C 7102 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	--	---

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Wonen in gemeente

Oegstgeest

De naam Oegstgeest:

Het gedeelte geest in de naam verwijst naar de geestgronden, waarvan weinig over is gebleven omdat die in de zeventiende eeuw werden afgegraven ten behoeve van de stadsuitbreidingen van Leiden. De oudste aangetroffen spelling uit de tiende eeuw luidt "Osgeresgeest". Later is dit verbasterd tot Oegstgeest en Oostgeest.

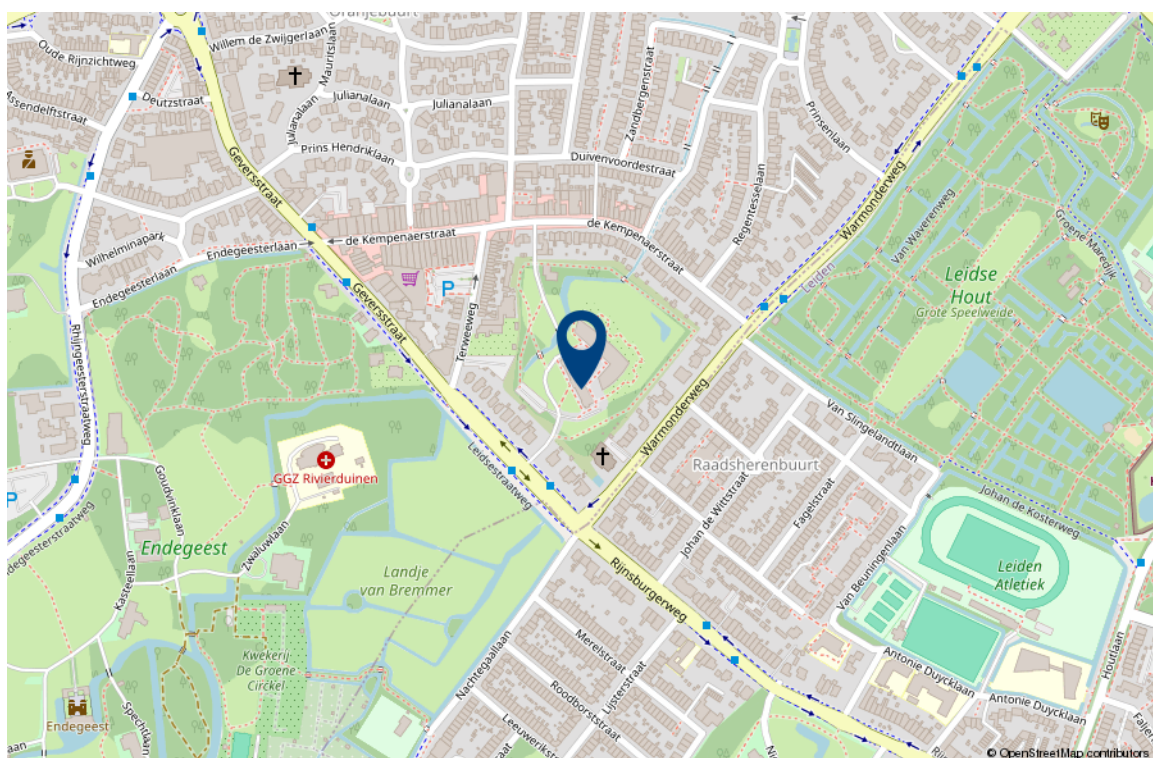
Sport en recreatie:

Oegstgeest kent de volgende sportverenigingen; voetbal-, cricket-, golf-, korfbal-, waterpolo, hockey-, tennis-, volleybal-, basketbal-, tafeltennis-, land- en water-scouting en tevens is er een zwembad en een natuurijsbaan. Qua natuurrecreatie is er de Kagerzoom en de Klinkenbergerplas.

Kunst en cultuur:

In de gemeente Oegstgeest zijn diverse beelden, sculpturen en objecten geplaatst verspreid over het dorp en in de openbare ruimte

Vandaag de dag is Oegstgeest een modern dorp met veel voorzieningen waar de hele omgeving gebruik van maakt. (Internationale) scholen, de restaurants en de gezellige winkelstraten maken Oegstgeest erg gewild om te wonen.



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.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

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 waardebepaling 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 twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, 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.

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.

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. 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 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

NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc

NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT

NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Angelique de Boer

Commercieel medewerker
binnendienst



Pim van der Deijl

NVM Makelaar
Verhuur Specialist



Marie-José Zwaan

Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander

Commercieel medewerker
binnendienst



Madelon van Dam

Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink

Commercieel medewerker
binnendienst