

TE KOOP

Hofdijck 86 Oegstgeest



Vraagprijs: € 615.000,= k.k.

VERLIEFD!



De Hofdijck was een dijkje door het broekland van de Oude Hof, de middeleeuwse burcht welke werd bewoond door de Heren van Oegstgeest, en vormde de verbinding met Poelgeest, vanwaar Leiden kan worden bereikt.

En nog steeds is Leiden vanaf hier goed bereikbaar, echter met de auto dient u een klein stukje om te rijden, want dit gedeelte van de Hofdijck is doodlopend waardoor de straat zeer autoluw en kindvriendelijk is.

Niet alleen door de ligging onderscheidt de woning zich, maar ook de binnenzijde valt op: een verrassende indeling, diepe, zonnige achtertuin met achterom en nog veel meer.

Wetenswaardigheden:

- 6 zonnepanelen (2013)
- keuken in 2016 deels vernieuwd
- moderne badkamer (2014)
- buitenzijde 2013 voor het laatst geschilderd
- fraaie diepe achtertuin (ca. 120 m²) op het zuidwesten
- gebruiksoppervlakte wonen 138 m²
- bouwjaar 1950
- perceelgrootte 204 m²
- Station op fietsafstand (ca. 5 minuten)
- oplevering in overleg

Hofdijk 86 Oegstgeest - € 615.000,- k.k.



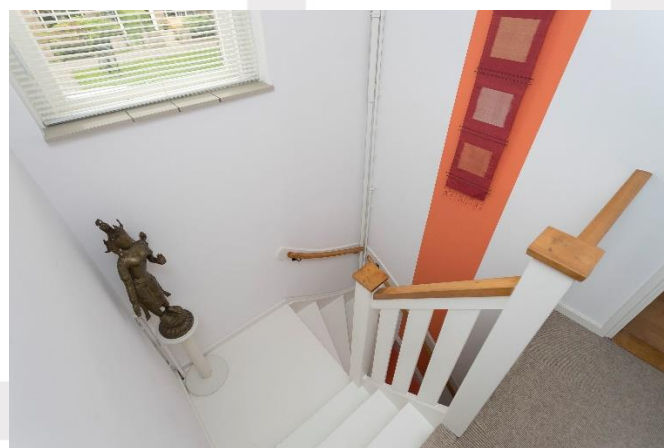
Autoluw en kindvriendelijk

Doodlopende straat

Verrassende indeling

**Openslaande deuren naar
achtertuin**





**Keuken in 2016 deels
vernieuwd**

Ruime hal

Kelderkast

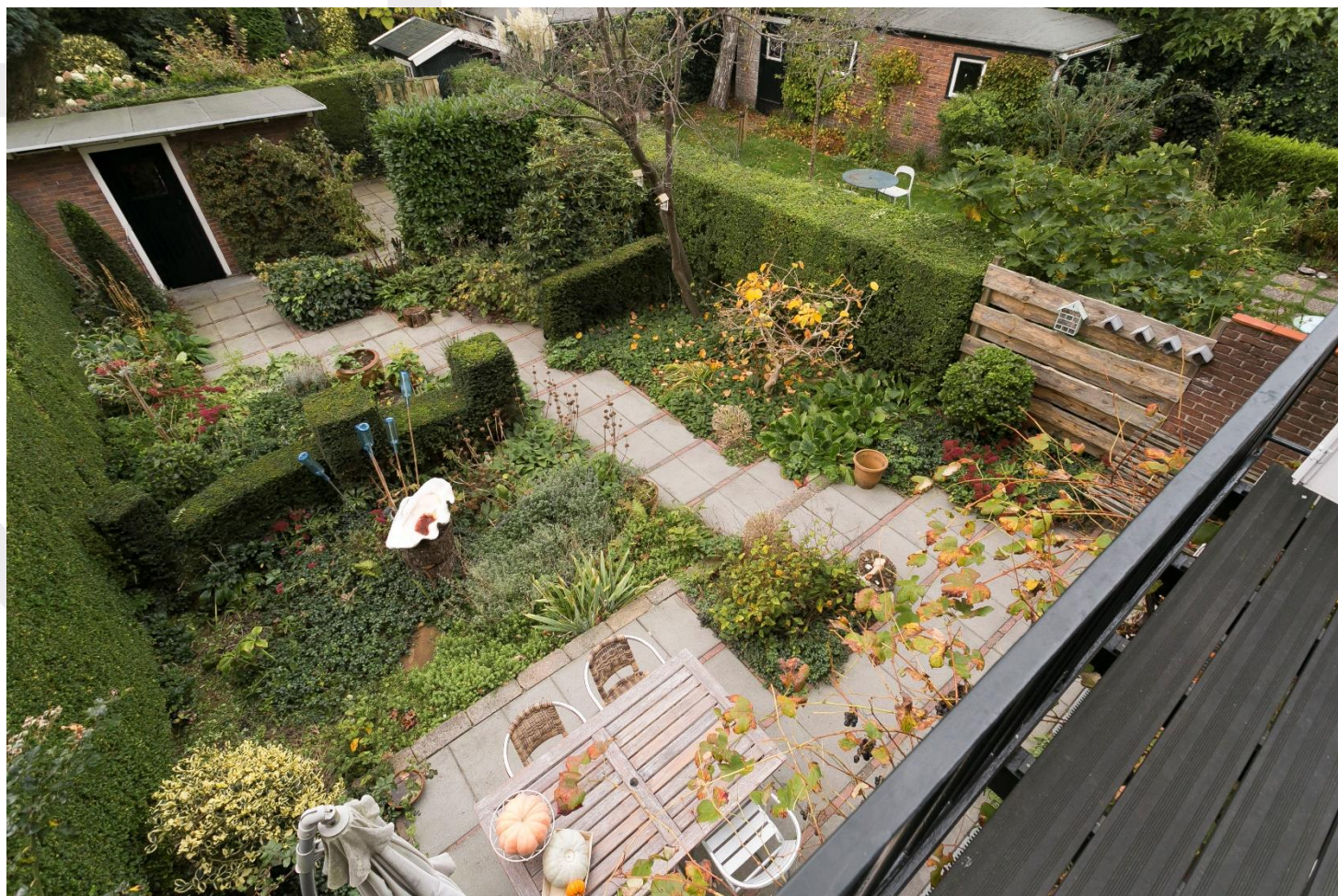
Hofdijk 86 Oegstgeest - € 615.000,= k.k.



1^e verdieping:
3 slaapkamers
Moderne badkamer met bad, toilet en
douche (2014)

2^e verdieping:
2 slaapkamers met dakkapel
1 extra kamer met opstelplaats
wasmachine en droger





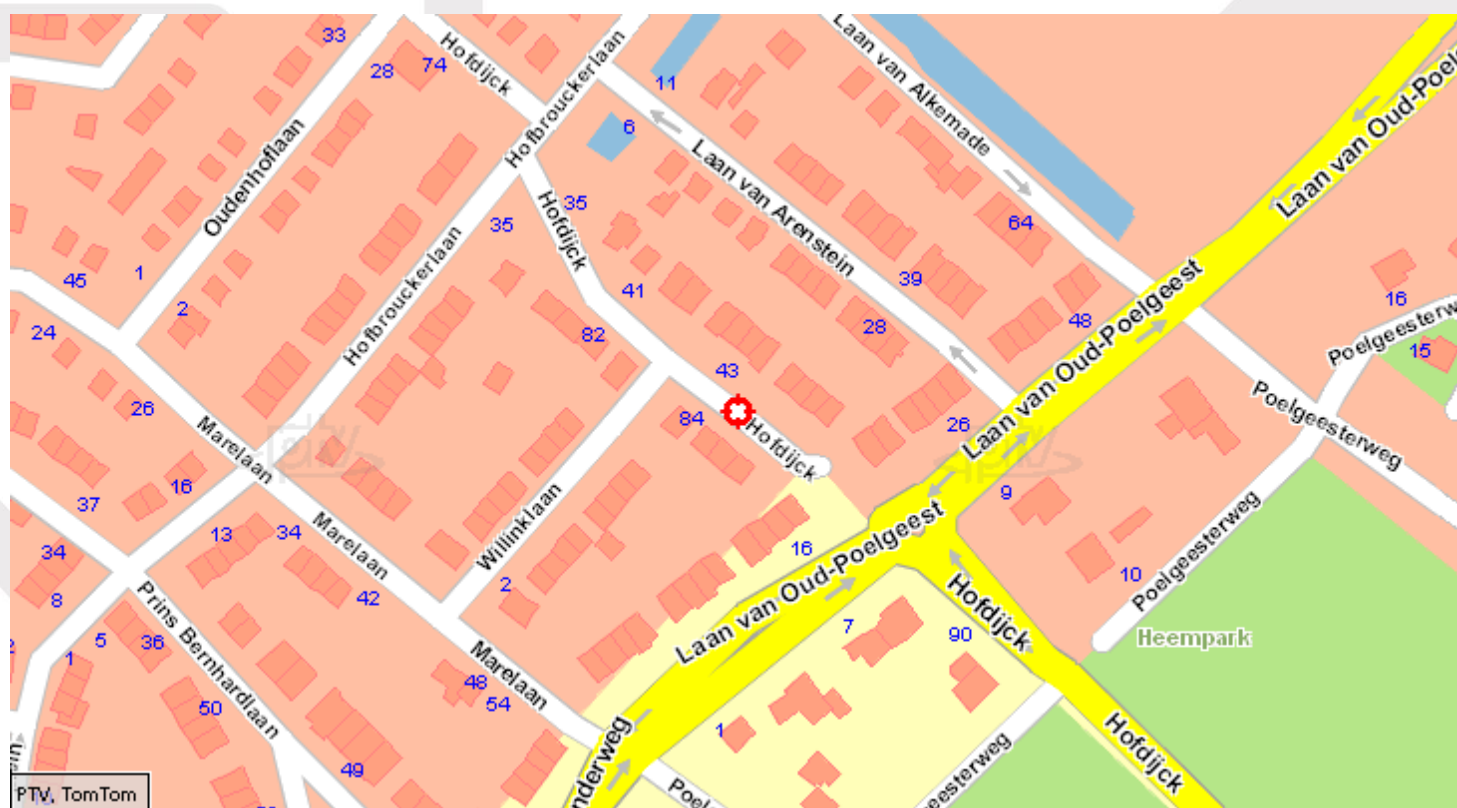
Diepe achtertuin (ca. 120 m²)

Op het zuidwesten gelegen

Met achterom

6 zonnepanelen

Hofdijck 86 Oegstgeest - € 615.000,= k.k.



Vinkenbosch Makelaardij
Endegeesterstraatweg 5
2342 AJ Oegstgeest



071-2340002



info@vinkenbosch.nl



www.vinkenbosch.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 615.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1950

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	138 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	486 m ³

Indeling

Aantal kamers	7 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3 woonlagen

Energie

Verwarming	Cv-ketel (merk: Nefit Trendline) (vernieuwd in 2013)
Warmwater	Cv-ketel / boiler

Overig

Voorzieningen	6 zonnecollectoren
---------------	--------------------

Kadastrale gegevens

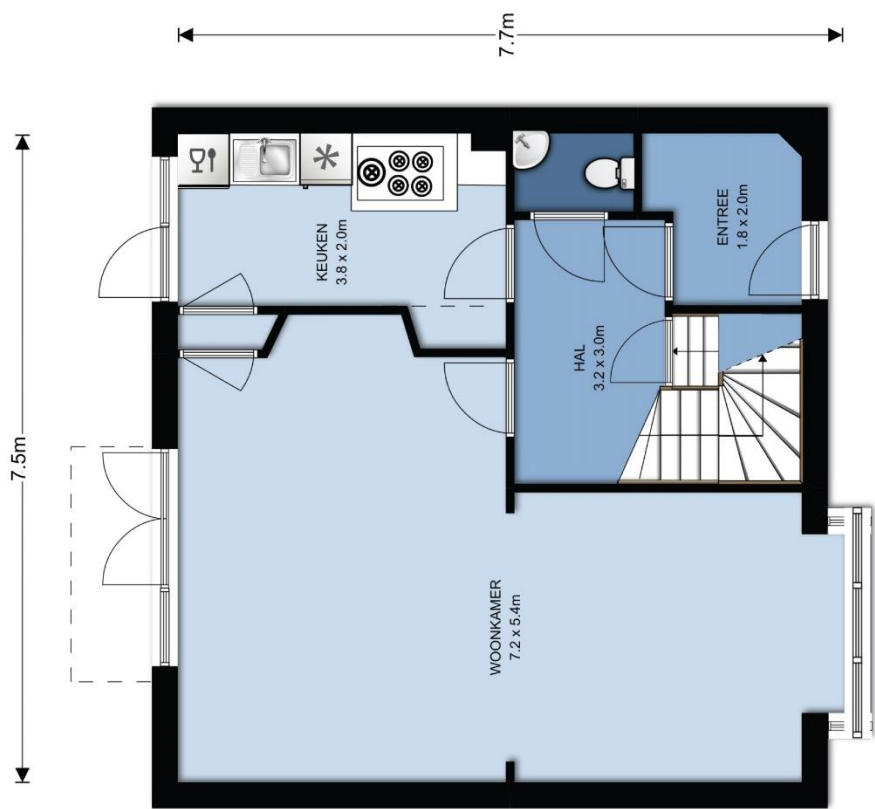
Oppervlakte	Oegstgeest C 4269
Eigendomssituatie	204 m ²
	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	In woonwijk, aan rustige weg
Tuin	Achter- en voortuin
Achtertuint	Ca. 120 m ²
Ligging tuin	Zuidwesten

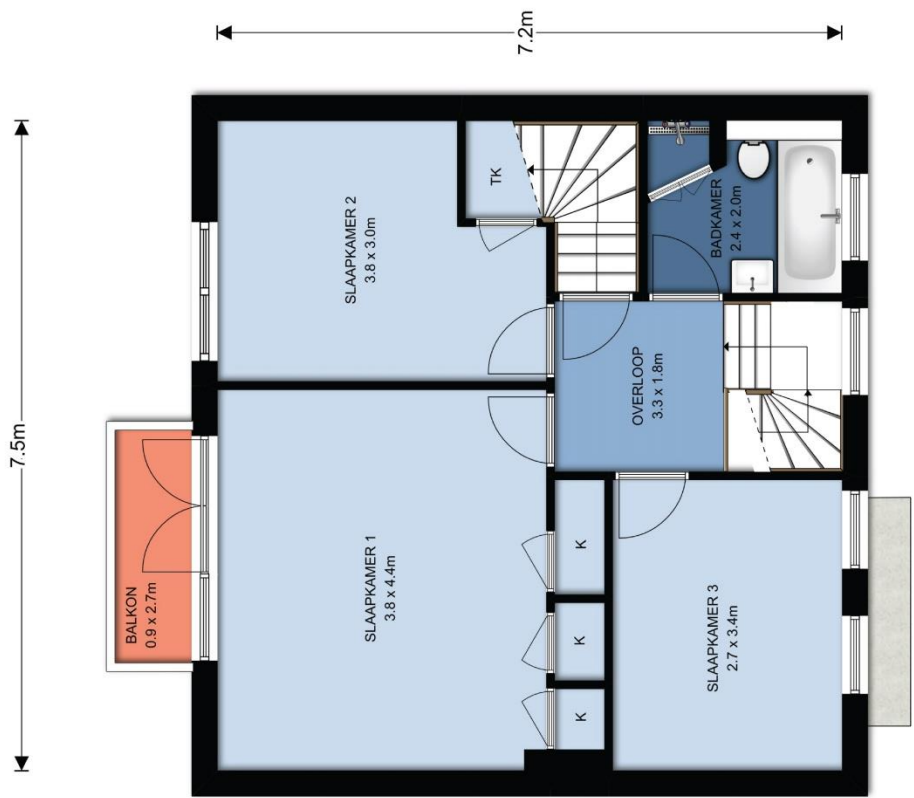
Schuur/berging

Vrijstaand steen voorzien van elektra



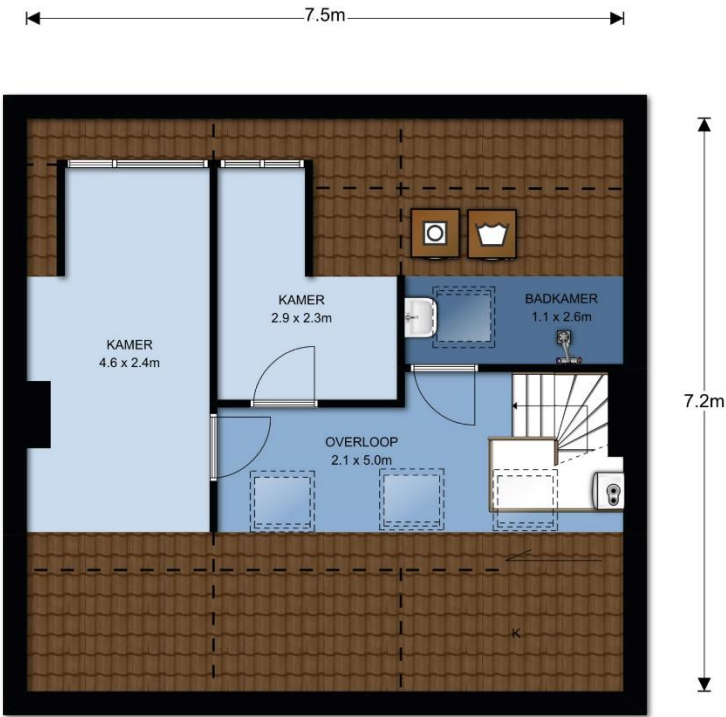
Branchebrede meetinstructie	
Gebruiksoppervlakte wonen	138 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

Begane grond, Hofdijck 86 te Oegstgeest
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl



Branchebrede meetinstructie	
Gebruiksoppervlakte wonen	138 m ²
Overige in pandige ruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

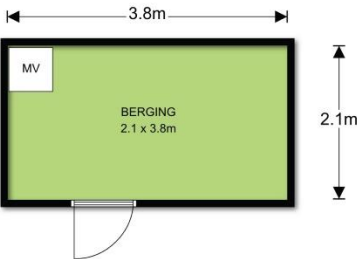
1^{ste} Verdieping, Hofdijck 86 te Oegstgeest
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl



2^e Verdieping, Hofdijck 86 te Oegstgeest

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

Branchebrede meetinstructie	
Gebruiksoppervlakte wonen	138 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	8 m ²



Begane grond, Hofdijck 86 te Oegstgeest

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

Branchebrede meetinstructie	
Gebruiksoppervlakte wonen	138 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Venum OEGSTGEEST C 4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente OEGSTGEEST
	Huisnummer	Sectie C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4269
	Voorlopige kadastrale grens	
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 4 oktober 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.		



Graaf Ottoplein 4

6821 HA Arnhem

026 820 00 40

info@topr.nl

www.topr.nl

IBAN NL08 INGB 0007 6604 51

KVK 09174618

BTW NL818469602B01

Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door:

S-Visual BV | Topr.nl

Datum:

23/10/2017

Plaats:

Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Hofdijck 86
Woonplaats:	Oegstgeest
Postcode:	
Datum berekening metrages:	23/10/2017

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	138 m ²
Overige inpandige ruimte:	0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	486 m ³
Inhoud bijgebouw:	24 m ³

Getekend door:

J. van Seters

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarentegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

ALGEMENE INFORMATIE

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de VBO Makelaar, 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. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Bouwkundig inspectierapport

Indien bij de betreffende woning een bouwkundig inspectierapport wordt geleverd, dan ligt deze ter inzage bij de makelaar. Wanneer er een bouwkundig inspectierapport van de woning is, wordt dit medegedeeld door de makelaar (bij het maken van de afspraak van of bij de bezichtiging zelf). Koper wordt middels dit rapport zo volledig mogelijk geïnformeerd over de bouwkundige staat van de woning alsmede over achterstallig onderhoud en/of te verwachten onderhoudskosten op korte termijn. De aanwezigheid van dit rapport ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht d.w.z. de onderdelen die in het rapport bijv. als "inspectie niet mogelijk" zijn aangemerkt, zijn voor risico van koper. Het kan verstandig zijn om nader specialistisch onderzoek uit te voeren op onderdelen waarvan de status onzeker is. Doet een koper dit niet dan aanvaardt hij daarmee het risico. Voor de precieze uitleg van wat u van de bouwkundige inspectie mag verwachten, verwijzen wij u naar de toelichting in het keuringsrapport.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Ouderdoms-/materialenclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 56 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.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particulier verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Registreren koopakte

De koper heeft het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

Plattegronden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Brochure

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vinkenbosch Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt: a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: Financieringsvoorbehoud; Geen huisvestingsvergunning; Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring; Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is.

11. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De VBO Makelaar kent de Algemene Consumentenvoorwaarden en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.vbomakelaar.nl/algemene-voorwaarden of op te vragen via E-mail

12. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende VBO-makelaar in te schakelen.

14. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

De 5 VINKENBOSCH ZEKERHEDEN:

VERNIEUWEND

Online tools – artificial intelligence – big data – voortdurend op zoek naar aanpassingen en verbeteringen

ONDERSCHEIDEND

Opvallende borden – creatieve teksten – gratis e-books – compleet Funda-presentatiepakket – innovatief en anders

GEMOTIVEERD

Intrinsieke drive – actief – komen op tijd – doen wat we zeggen – service is bij ons een standaard luxe

DUIDELIJK

Korte, open en transparante communicatielijnen – snelle terugkoppeling – realistisch advies – no cure no pay – prijzen inclusief btw – geen intrekkingkosten

FLEXIBEL

Altijd bereikbaar – binnen 24 uur reactie – bezichtigingen ook in de avonden en weekenden



Vinkenbosch Makelaardij
Endegeesterstraatweg 5
2342 AJ Oegstgeest

Postbus 1069
2340 BB Oegstgeest



071-2340002



info@vinkenbosch.nl



www.vinkenbosch.nl