

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



**Aert Van Neslaan 443**

2341 HR Oegstgeest



# Aert Van Neslaan 443 2341 HR Oegstgeest

## Inleiding

---

Wonen in het centrum van Oegstgeest, nabij alle voorzieningen én met een groen uitzicht vanaf uw ruime, zonnige balkon!

Op een ideale locatie, vlakbij het winkelcentrum de Lange Voort, vindt u dit nette 2-kamerappartement op de 4e verdieping, met een zonnig balkon over de gehele breedte van de woning op het oosten, met vrij uitzicht over het 'Eendenpad', met volop groen en water.

Het appartement beschikt over een eigen privéberging (6m<sup>2</sup>) en een gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond van het appartementengebouw, en er is volop parkeergelegenheid direct bij het appartementengebouw.

Het gebouw heeft een centrale entree, een intercomsysteem en een huismeester. Verwarming via CV-blokverwarming en warm water via een eigen boiler (50 liter). Het appartement is geheel voorzien van dubbel glas en een laminaatvloer. De halfopen keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en een aansluiting voor de wasmachine.



## Ligging

---

Met het winkelcentrum "Lange Voort" om de hoek heeft u alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, zoals supermarkten, drogisterijen, bakkers en overige winkels.

Het openbaar vervoer is in de directe nabijheid beschikbaar. Een bushalte is nabij het complex aanwezig en het treinstation 'Leiden Centraal' is op 5 minuten fietsen gelegen. Scholen en sportfaciliteiten vindt u tevens in de directe omgeving.

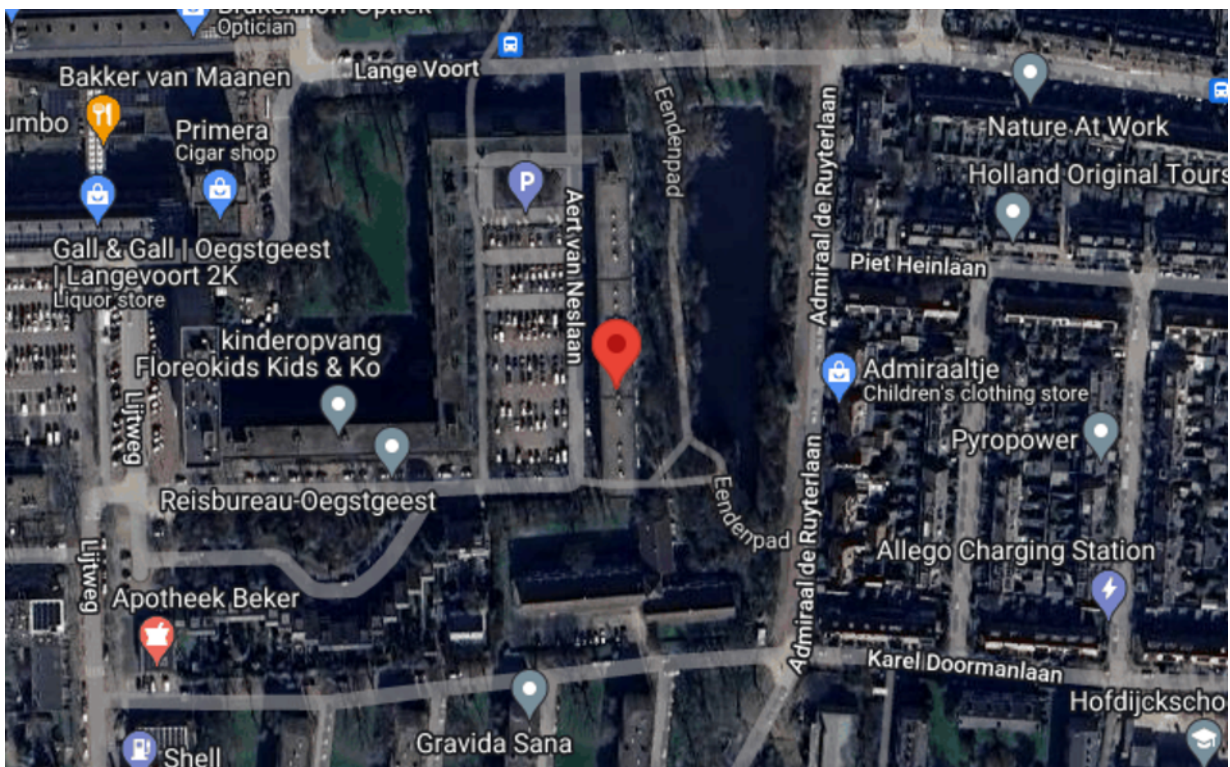
Voor een avondje uit gaat u naar het historische centrum van Leiden, dat op slechts 10 minuten fietsafstand ligt.

Tenslotte is er een gunstige ligging ten opzichte van de Rijksweg A44, waardoor u steden als Den Haag, Utrecht en Amsterdam makkelijk en snel bereikt.

Kortom, een heerlijk appartement op een toplocatie in de Randstad!

# Google maps

---





## Begane grond

---

Centrale entree met intercom, brievenbussen. Met de lift of de trapo is de 4e verdieping goed bereikbaar.

De privé berging van 6 m<sup>2</sup> is ruim van opzet en voorzien van elektra. Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenberging aanwezig.

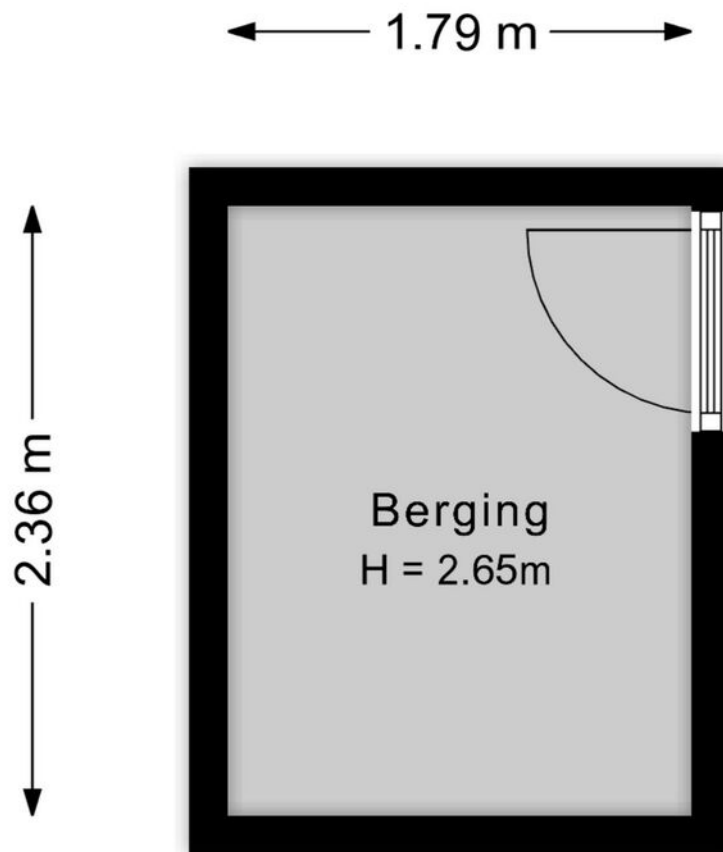
# Foto's

---



# Plattegronden

---



Aert van Neslaan 443 Oegstgeest  
Berging



## 4e etage

---

Via de galerij is er toegang tot de entree van de woning. De hal beschikt over een praktische kastenwand en geeft toegang tot de separate toiletruimte.

De open keuken is voorzien van een L-vormige keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een Miele vaatwasser, wasmachine aansluiting, afzuigkap en een 4-pits RVS inbouw gaskookplaat.

De ruime woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen en beschikt over een groot en zonnig balkon aan de achterzijde.

De ruime slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een directe toegang tot de geheel betegelde badkamer met inloopdouche met glazen douchewand en een wastafel in een badkamermeubel.



# Plattegronden



Aert van Neslaan 443 Oegstgeest  
Appartement

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



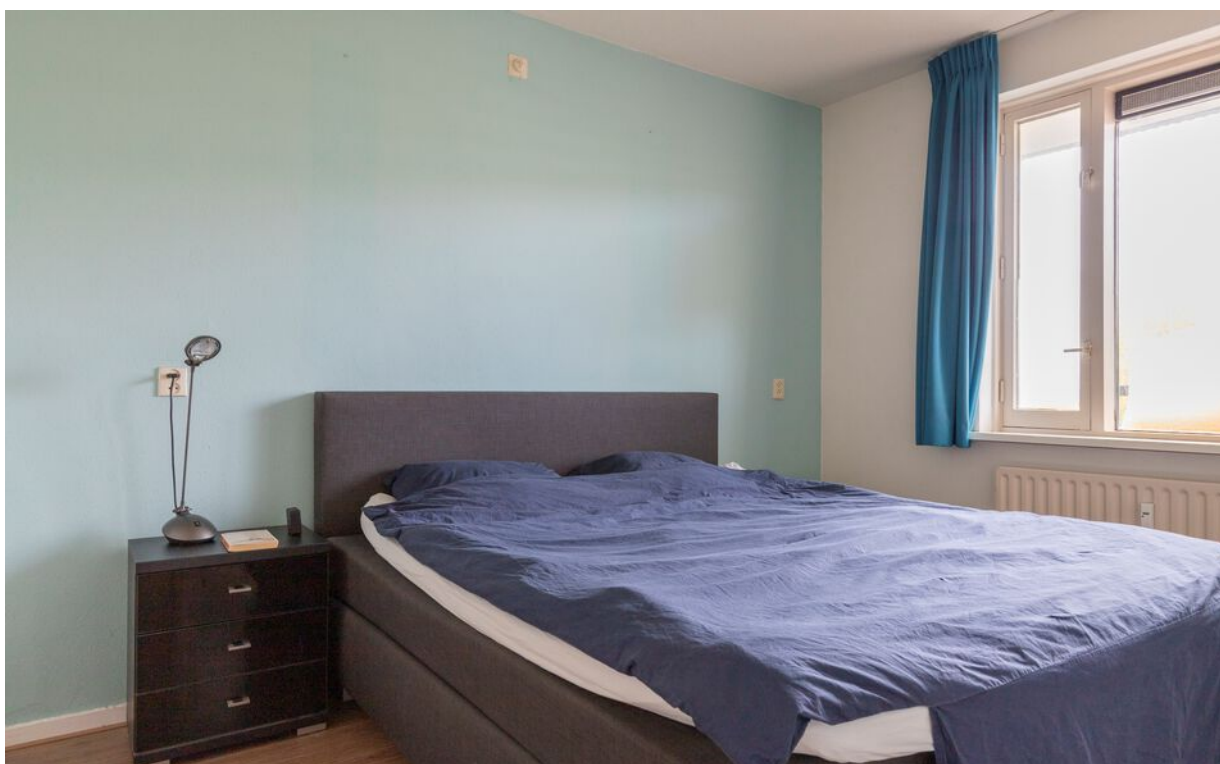






# Foto's

---



# Foto's

---





## Bijzonderheden

---

- Bouwjaar: 1972
- Woonoppervlakte 53 m<sup>2</sup> / 6 m<sup>2</sup> externe bergruimte (privé berging).
- Geheel voorzien van isolerende beglazing.
- Gezonde en actieve V.V.E. met huismeester.
- Servicekosten € 243,76 per maand inclusief voorschot verwarming en water.
- Balkon over de gehele breedte van de woning met uitzicht op water en groen.
- CV via blokverwarming en een elektrische boiler.
- Oplevering in overleg.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 250.000,- k.k.
Servicekosten	€ 243,76
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, galerijflat
Woonlaag	4e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1965
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	53 m <sup>2</sup>
Inhoud	172 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	4,2 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij openbaar vervoer Nabij school Vrij uitzicht
---------	--

## Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---



# Kenmerken

---

## Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Blokverwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft een lift	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



### Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan 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 belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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.

### Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



### **Wat houdt 'kosten koper' in?**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;

- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### **Wat betekent 'onder bod' zijn?**

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

### **Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

# GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS  
SINDS 1975



## Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a  
2465 AD Rijnsaterwoude  
Tel: (0172) 50 70 12  
E-mail: [info@goedhartvastgoed.nl](mailto:info@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46  
2377 VM Oude Wetering  
Tel: (071) 331 34 84  
E-mail: [wonen@goedhartvastgoed.nl](mailto:wonen@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Leiden

Geregracht 5  
2311 PA Leiden  
Tel: (071) 514 60 56  
E-mail: [leiden@goedhartvastgoed.nl](mailto:leiden@goedhartvastgoed.nl)



## Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a  
2131 BB Hoofddorp  
Tel: (023) 2201232  
E-mail: [wonen@goedhartvastgoed.nl](mailto:wonen@goedhartvastgoed.nl)