

VRAAGPRIJS
€ 635.000 K.K.



HOMERUSLAAN 5, OEGSTGEEST



April makelaars Leiden
TEL. 071 5790121
leiden@aprilmakelaars.nl
www.aprilmakelaars.nl



De vestigingen van April makelaars zijn allen lid van de NVM en bevinden zich momenteel in Leiden, Vleuten, Vianen en Woerden. Ons kleine team onderscheidt zich door betrokkenheid en enthousiasme. Wij bieden rechtstreeks contact en korte lijnen gecombineerd met een no-nonsense dienstverlening.

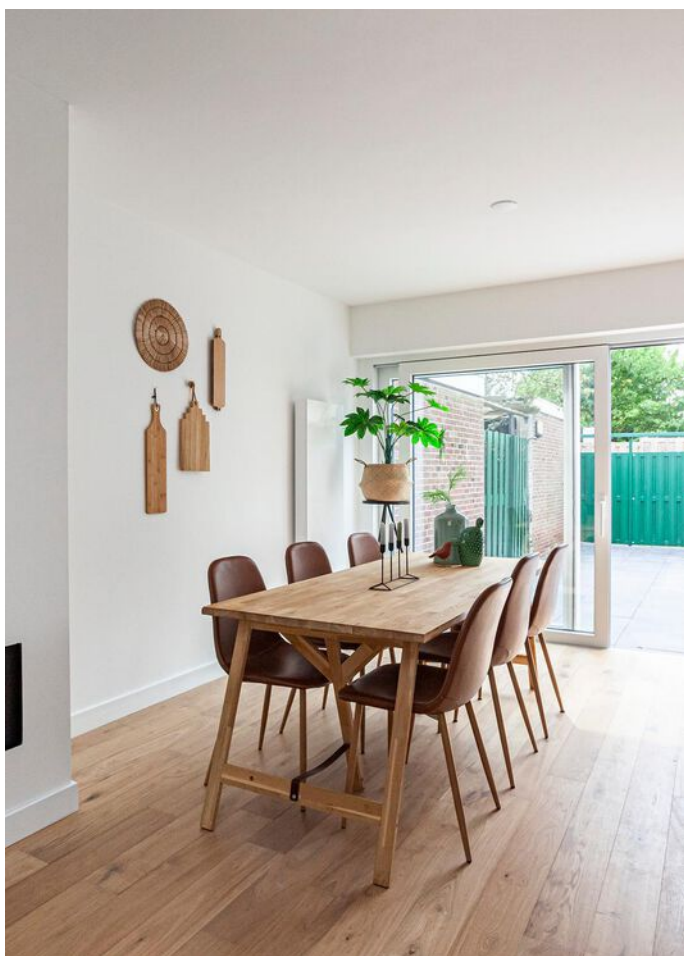
Wie ben ik?

Na mijn rechtenstudie ben ik met veel plezier in Leiden blijven wonen waar ik ben getrouwd en twee kinderen heb gekregen. Na lang werkzaam te zijn geweest bij grote internationale bedrijven zoals Philips en PPG heb ik enige tijd geleden besloten mijn passie voor onroerend goed te volgen en ben ik makelaar geworden. Waar in de juridische wereld vaak het conflict centraal staat, is de makelaar er juist om mensen bij elkaar te brengen en te verbinden. Het kopen en verkopen van een woning is een belangrijke gebeurtenis in het leven van een mens. Vanuit mijn beroep te mogen deelnemen en op een juiste manier begeleiden van dat proces geeft mij veel energie en werkplezier. Naast het werk ben ik actief in de roeisport bij Die Leythe en een fanatieke schaatser en wekelijks te vinden in de Leidse IJshal. Sinds 2019 is April makelaars Leiden de trotse hoofdsponsor van de Leidse shorttrackvereniging IHCL.



Jeroen Ouweneel

06-40540803





Woonoppervlakte	: 144 m ²
Perceeloppervlakte	: 155 m ²
Inhoud	: 462 m ³
Bouwjaar	: 1965
Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: tussenwoning
Aantal kamers	: 6
Aantal slaapkamers	: 5
Energie label	: B



Uitpakken en wonen!! Geen dure aannemers en hoge verbouwkosten want deze ruime, gerenoveerde en gemoderniseerde gezinswoning is instapklaar en ligt ook nog eens op een uitstekende locatie.

In rustige en kindvriendelijke omgeving ligt deze royale hoogwaardig gerenoveerde en modern afgewerkte tussenwoning met een fijne woonkeuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers, een heerlijk ruim dakterras, keurig aangelegde voor- en achtertuin met berging en een achterom. In deze woning is vrijwel alles aangepakt en met smaak en oog voor duurzaamheid gemoderniseerd. Een ideale gezinswoning die u zo kunt betrekken!

De ligging van de woning is zeer gunstig want alle voorzieningen zijn dichtbij. Zo liggen de gezellige winkels van De Kempenaerstraat en die van de Lange Voort op loop/fiets afstand maar ook divers basis- en middelbare (internationale) scholen en natuurlijk de Rijks Universiteit van Leiden zijn in de buurt gelegen. Voor de sportievelingen zijn er vele sportverenigingen en accommodaties te vinden en is natuurlijk ook het Noordzeestrand uitstekend met de fiets bereikbaar. Van hieruit fietst u ook zo naar het prachtige- en historische centrum van Leiden voor een bezoek aan de markt, museum of 1 van de gezellige restaurants of koffiebarretjes die de stad rijk is. Per fiets is het Centraal Station van Leiden, met uitstekende verbindingen naar alle grote steden in de Randstad en natuurlijk luchthaven Schiphol, snel te bereiken en ook de uitvalswegen zoals de A44 en A4 zijn nabij.

Indeling van de woning:

Via de ruime en keurig nieuw aangelegde voortuin komen we bij de ingang van de woning. In de entreehal de vernieuwde meterkast met voldoende groepen en eventueel verdere uitbreidingsmogelijkheden. In de hal bevindt zich de toiletruimte waarbij het goed is te vermelden dat in de renovatie tevens de riolering geheel is vervangen.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime en lichte woonkamer met strak gestucte wanden een schitterende eikenhouten vloer. Het open kozijn tussen de hal en de woonkamer biedt de toekomstige bewoner de keuze om hier, geheel naar eigen smaak en stijl, een (stalen) portaal te laten plaatsen. De grote ramenpartij aan de voorzijde is voorzien van HR ++ glas. Het ruime zit/lounge gedeelte heeft een prima uitzicht naar buiten en is voorzien van een gezellige (gas) haard die extra veel sfeer brengt in de koude wintermaanden.

Aan de achterzijde van de woonkamer is genoeg plaats voor een grote (eet) tafel vanwaar u een goed uitzicht op de achtertuin heeft. De nieuwe kunststof-schuifpui, ook met HR++ glas, geeft toegang tot de westelijk gelegen achtertuin waar u een groot deel van het jaar heerlijk kunt genieten van de middag en avondzon. In handige en ruime berging is er voldoende ruimte om de fietsen en tuingereedschap op te bergen.

Terug in de woning bekijken we de ruime moderne woonkeuken met fraai kookeiland en composiet aanrechtblad. De muur tussen keuken en woonkamer is recent doorgebroken waardoor een prachtige en prettige ruimte is ontstaan die de keuken met de woonkamer verbindt en waardoor er altijd direct contact is tussen de mensen in de keuken en in de woonkamer hetgeen bijdraagt aan de goede sfeer in huis.

Via de gerenoveerde trap komen we op de ruime overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich maar liefst 4 (slaap)kamers. Ook hier valt het oog op de mooie eikenhouten vloer en de strak gestucte wanden. Ook bevindt zich hier de eerste geheel vernieuwde badkamer (met inloopdouche, handdoekenradiator, toilet, wastafelmeubel en spiegel met verlichting, anti-condens en usb-aansluiting).

Via de trap komen we op de 2e verdieping welke ook grondig onder handen is genomen. Allereerst is, direct grenzend aan de overloop een handige ruimte gecreëerd voor de wasmachine/droger. Daarnaast



zijn de kozijnen in de slaapkamer compleet vervangen door kunststof kozijnen met HR ++ glas. Deze ruime 5e slaapkamer grenst aan een heerlijk zonnig dakterras welke een goed uitzicht biedt op de achterliggende tuinen en omgeving. Vanuit de slaapkamer loopt u zo de 2e luxe badkamer binnen voorzien van inloopdouche en 3e toilet.

Kortom een compleet en zeer fraai en luxe gerenoveerde, ideale gezinswoning met veel ruimte op een centrale locatie dicht tegen het oude centrum van Oegstgeest.

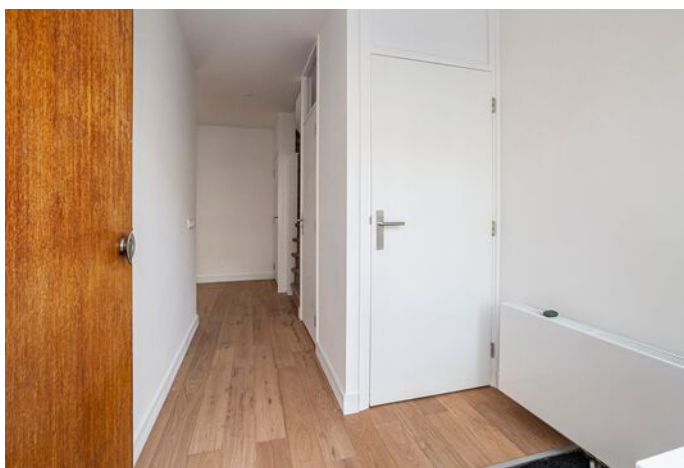
Leiden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding danwel de gevolgen daarvan.

Bijzonderheden

- Gebouwd in 1965;
- Woonoppervlakte 144 m²;
- Perceeloppervlakte 155 m²;
- externe bergruimte 8,42m²
- nieuw CV ketel (Intergas bj 2022) inclusief nieuwe leidingen en radiatoren;
- nieuwe keuken voorzien van o.a. vaatwasser, kookeiland, combi oven/magnetron, 4 pits gasfornuis.
- 2 nieuwe en luxe badkamers;
- een gezellige gashaard;
- vrijwel geheel (nieuw) HR ++ glas;
- elektra compleet vernieuwd (groepenkast en leidingen);
- dakbedekking woning, keuken en berging geheel vernieuwd;
- overal nieuwe vensterbanken;
- voor- en achtertuin nieuw aangelegd;
- eikenhouten vloeren op alle verdiepingen;
- binnenschilderwerk geheel gedaan in 2022;
- energielabel B (officieel energierapport is beschikbaar);
- direct te aanvaarden;
- niet-bewonersclausule en as-is-where-is clausule worden opgenomen in koopcontract.

Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt April Makelaars



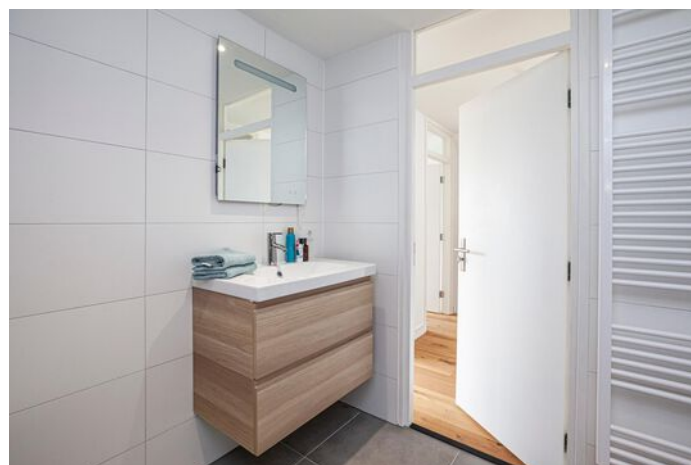
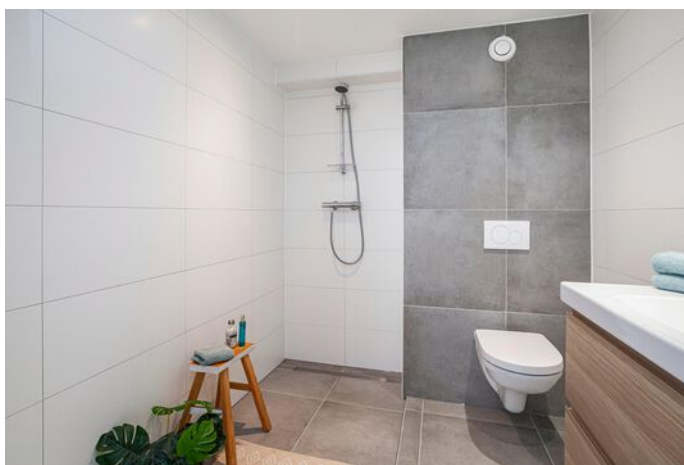
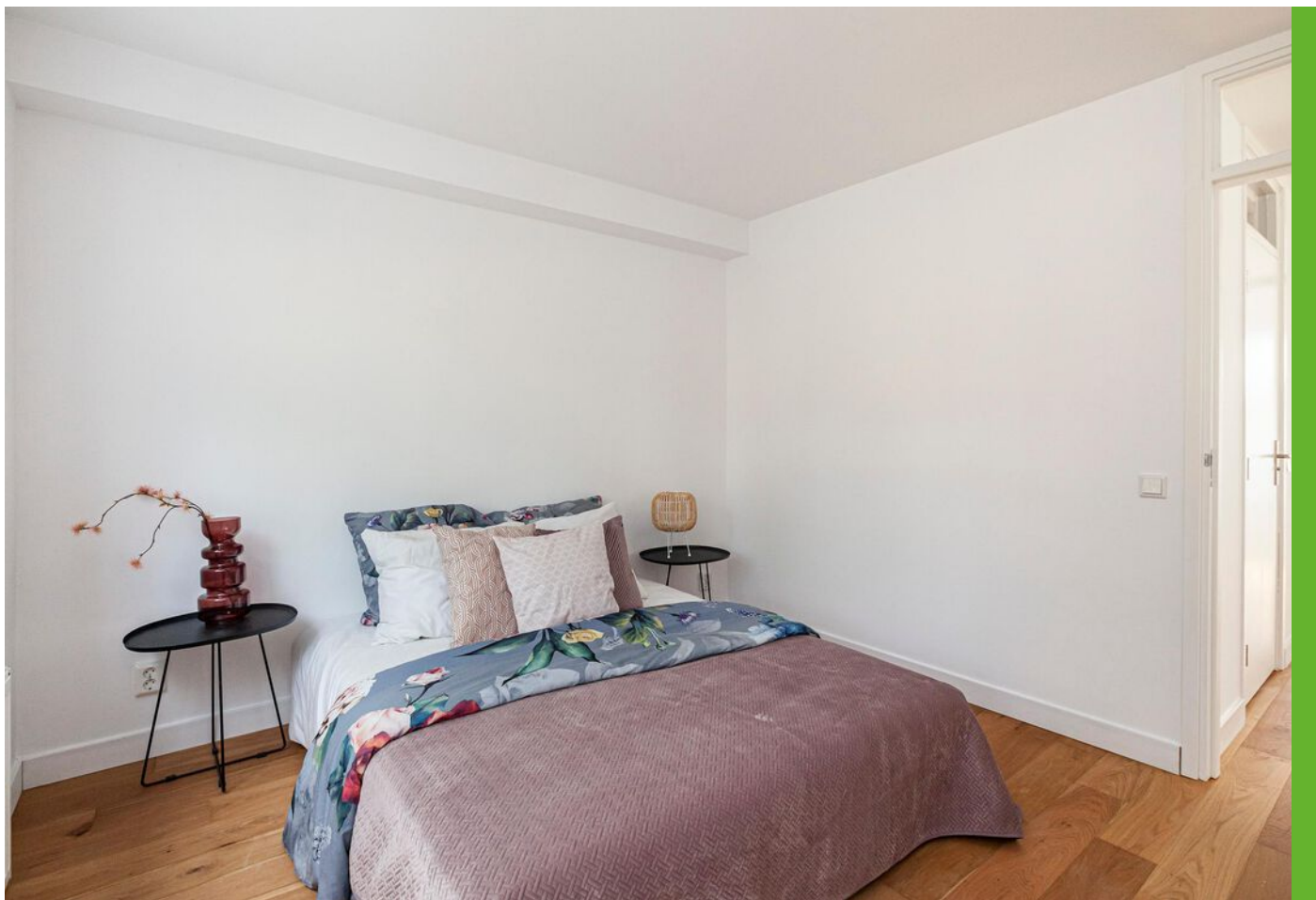


Homeruslaan 5, Oegsteest



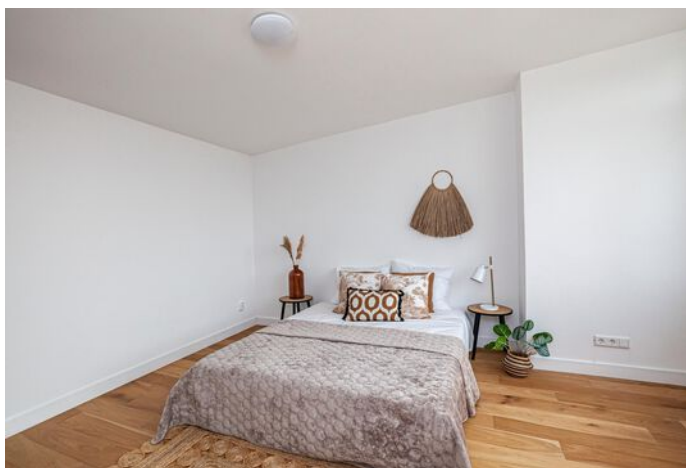
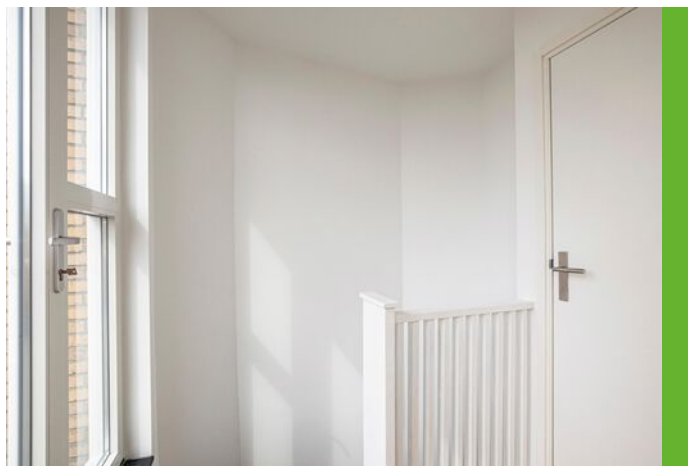


Homeruslaan 5, Oegstgeest





Homeruslaan 5, Oegsteest





Homeruslaan 5, Oegstgeest

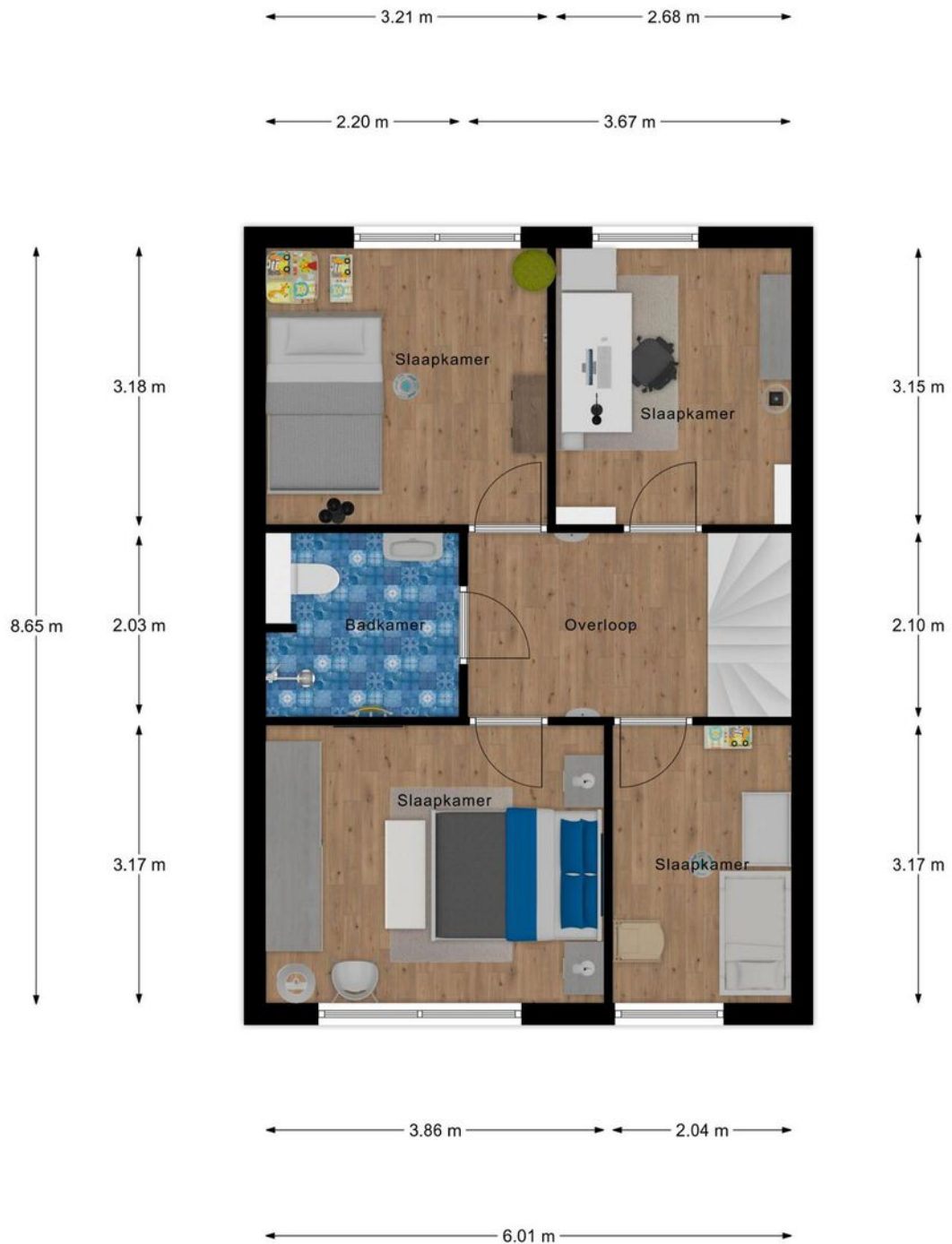




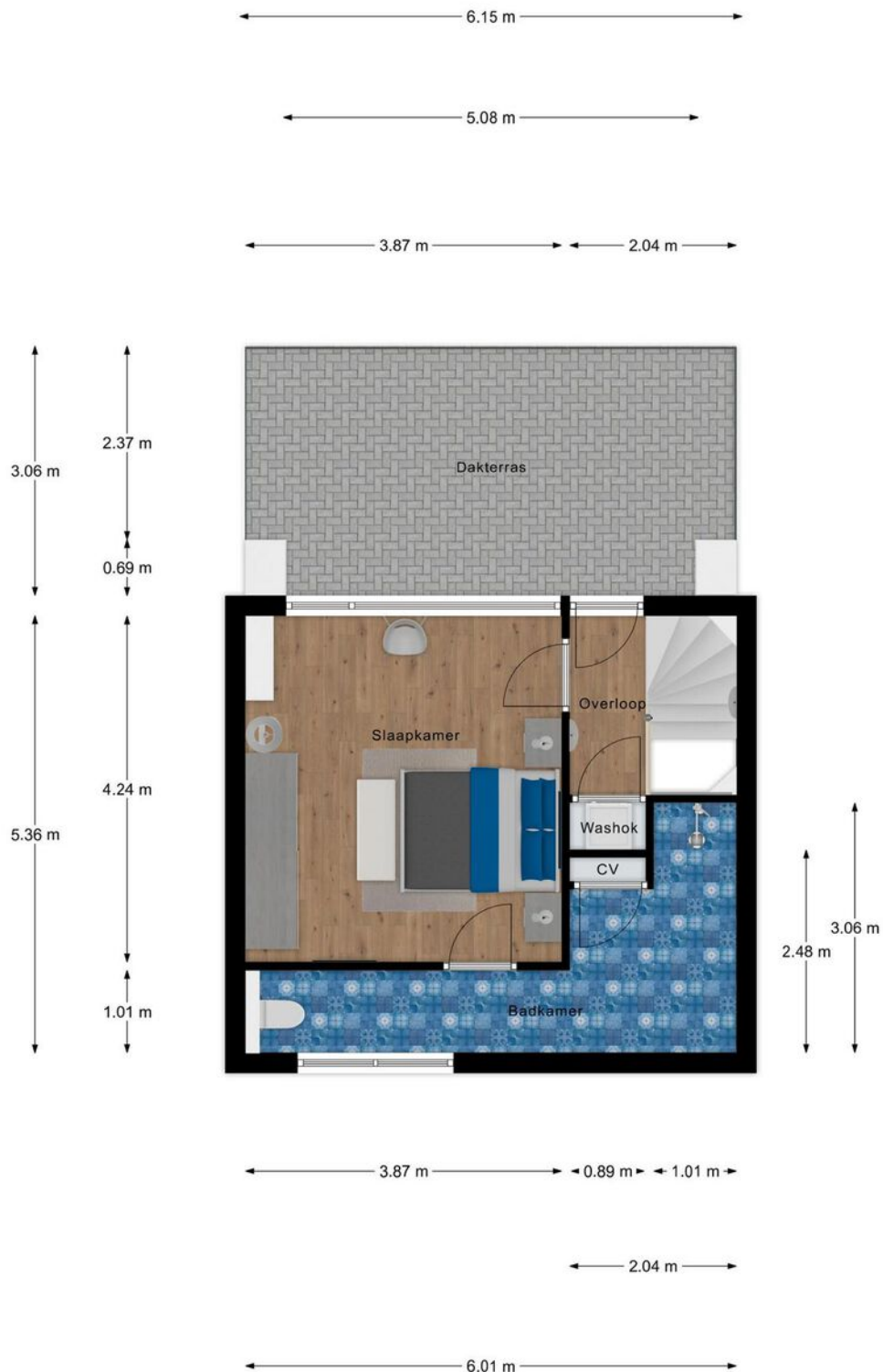
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



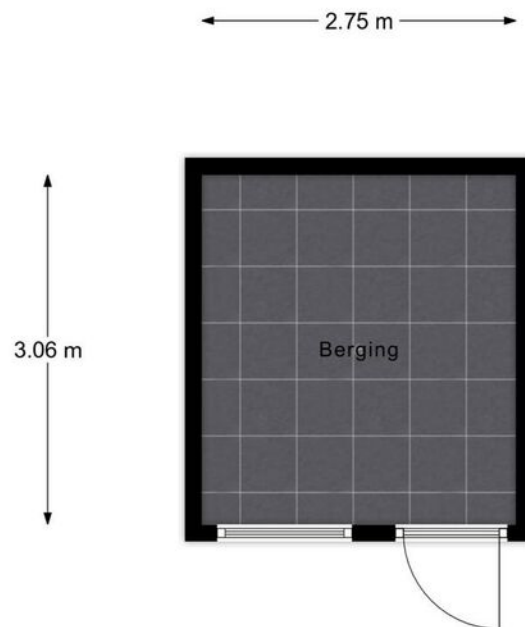
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl





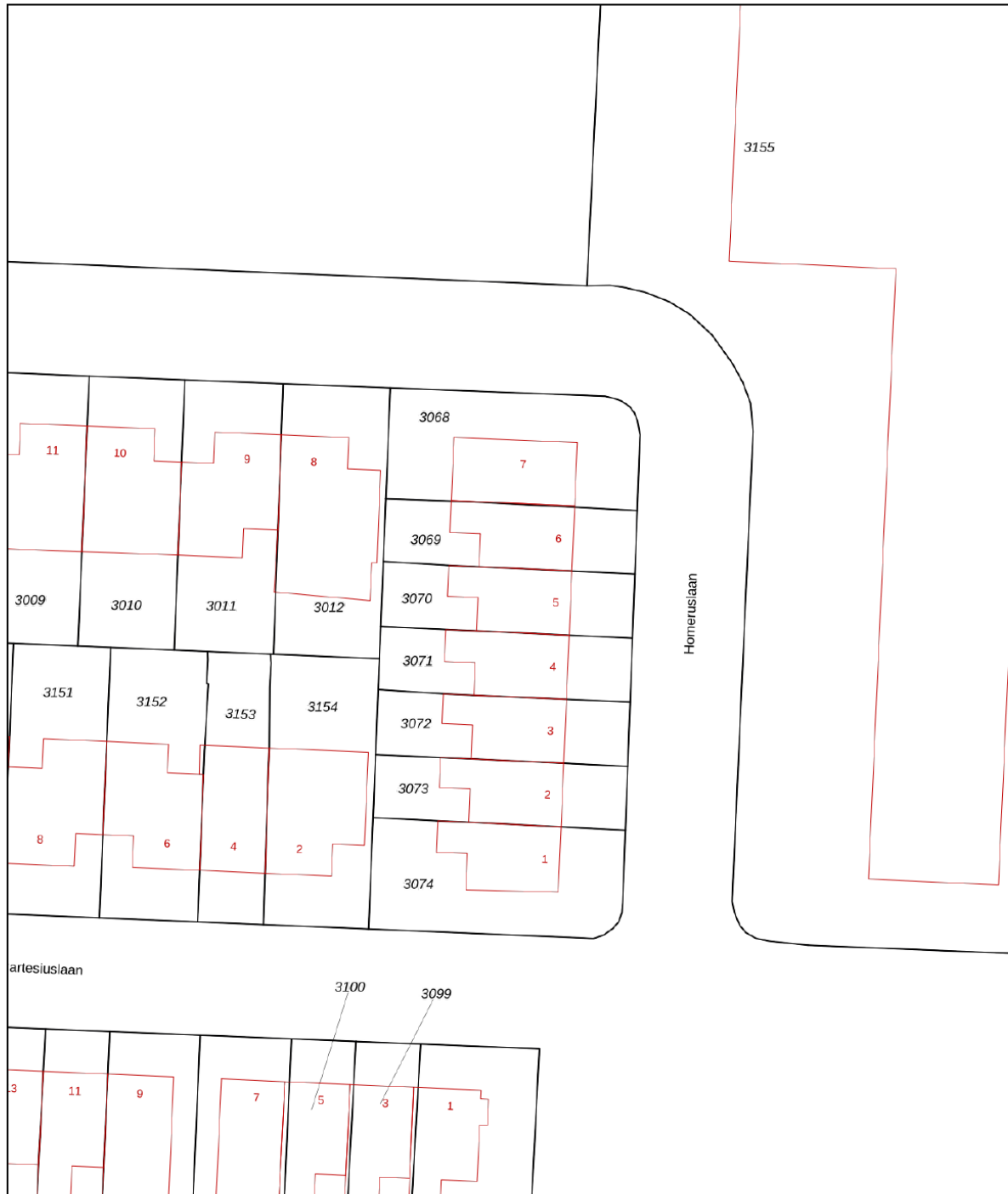







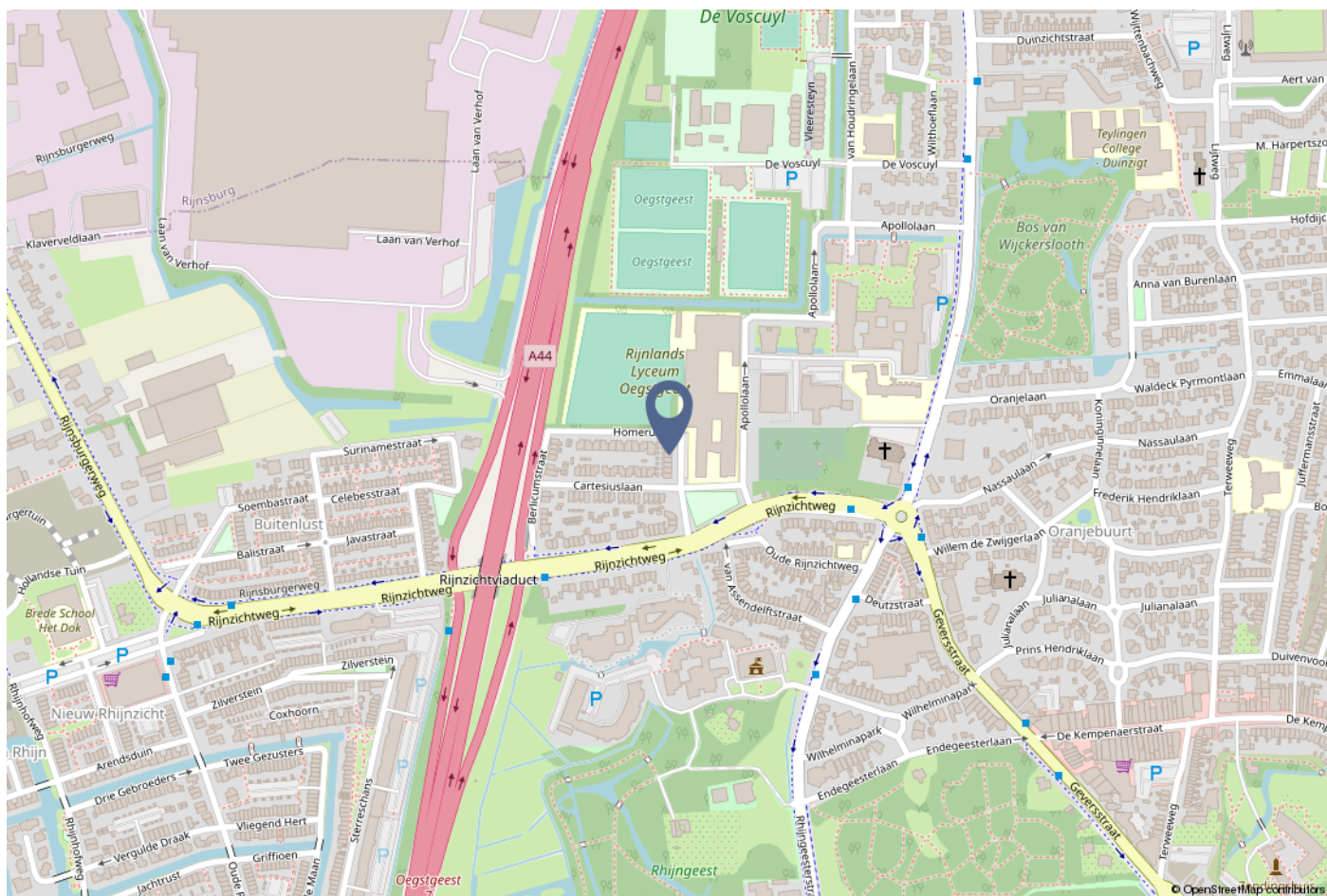
Kadastrale kaart

Uw referentie: ONL



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oegstgeest</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3070</p> <p>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.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

LOCATIE OP DE KAART



VERKOPEN ZONDER ZORGEN MET APRIL MAKELAARS

April makelaars combineert bij het verkopen van uw huis het persoonlijke aspect van de traditionele makelaar met alle voordelen van het nieuwe makelen en speelt zo op geheel eigen wijze in op deze recente ontwikkeling. Wij werken alleen op persoonlijke basis, regelen bij voorkeur het gehele verkooptraject en zijn regionaal bekend. Eerst maakt u kennis met uw eigen NVM makelaar, daarna pas bepaalt u of u gebruik wenst te maken van onze diensten.

Graag verzorgen wij voor u het gehele verkooptraject waarbij u kiest voor gemak, comfort en de zekerheid dat alles professioneel geregeld wordt. In overleg met u komen wij tot de beste verkoopstrategie op maat voor uw woning, rekening houdend met uw situatie. Daarbij zullen onder andere de volgende zaken met u worden besproken:

- Onze kennis en ervaring;
- Marketing;
- Relevante websites;
- Social media;
- Professionele fotografie;
- Video;
- Virtuele tour;
- Woningstyling;
- Een optimale vraagprijsstelling;
- De strategie.

Bel of mail ons voor een afspraak!
Onze adressen en telefoonnummers staan op de laatste pagina van deze brochure.

Homeruslaan 5, Oegsteeg



Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 9%

25 - 44: 18%

45 - 64: 27%

65+: 28%

Huishoudens



Eenpersoons: 35%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 67%

Huur: 33%



45%



55%



1,0 per huishouden

LIJST VAN 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		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Uw reactie op de bezichtiging

Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie n.a.v. de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

Uitbrengen van een bod op een woning

Wanneer u interesse heeft voor deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring). Alles begint met het door u uitbrengen van een bod waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere 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 e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktime

Tot 3 dagen na ontvangst van de door beide partijen ondertekende akte kan de koper nog afzien van de koop. Hiervoor gelden wel bepaalde regels. Onze makelaars vertellen u er graag meer over.

Kosten koper

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris-kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de

koopsom krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie / kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

Koopakte

April makelaars maakt gebruik van een standaardkoopovereenkomst welke is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, vereniging eigen huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM.

Notaris

Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

Bovendien geldt in alle gevallen de volgende clausule:

"Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen overige kosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven het genoemde bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht."

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte van hiervan is 10% van de koopsom.



Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

Boeteclausule

In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

Voorbehoud financiering

Een van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken. Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat de bank(en) u de lening niet willen verstrekken. De meest gebruikte termijn die wij voor het financieringsvoorbehoud aanhouden is ca. 6 weken na het mondeling sluiten van de koop. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

Hypotheekadvies

Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

Bouwtechnische keuring

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de

bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elk huis wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan.

Asbest

Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen.

Ouderdomsclausule / verborgen gebreken

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper / nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort



te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten"

Indien u na het lezen van bovengenoemde informatie nog vragen heeft, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Wij zijn u graag van dienst!

April

makelaars



Aangenaam anders



INTERESSE?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

Graag laten wij u persoonlijk en geheel vrijblijvend de woning zien.
Bel of mail gewoon even voor een afspraak. We maken graag kennis met u.

Vestiging Leiden

Haagweg 55
2321 AC Leiden
071-5790121
leiden@aprilmakelaars.nl

Vestiging Woerden

Jaap Bijzerweg 19
3446 CR WOERDEN
0348 207 000
woerden@aprilmakelaars.nl

Vestiging Vleuten

Dorpsstraat 8 A
3451 BK VLEUTEN
030 2600 926
mail@aprilmakelaars.nl

Vestiging Vianen

Franciscushof 240
4133 BL VIANEN
0347 206000
mail@aprilmakelaars.nl