

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Oegstgeest
Zoutkeetlaan 5 a



www.zoutkeetlaan5a.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



Frits Wilbrink RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.zoutkeetlaan5a.nl

PLAATS
ADRES

OEGSTGEEST
ZOUTKEETLAAN 5 A

Type	: Riante villa met garage, gelegen aan het Oegstgeesterkanaal
Bouwjaar	: 2005
Kadastraal	: Gemeente Oegstgeest; Sectie C; Nummer 7353
Perceeloppervlakte	: 364m ²
Woonoppervlakte	: 332m ²
Overige inpandige ruimte	: 30m ²
Externe bergruimte	: 59m ²
Inhoud woning	: 1.275m ³
Tuin	: Voor- zij en achtertuin, met aanlegsteiger en gelegen aan open vaarwater
Verwarming	: cv-ketel (2021), vloerverwarming keuken, badkamer en kelder, op-/afrit kelder, hal en keuken
Warm water	: boiler, Quooker.
Isolatie	: volledig geïsoleerd, dubbele beglazing
Energie label	: Label A, geldig tot 04-11-2030
Onroerend zaak bel.	: € 1.295,89 per jaar
Voorschot	
Energiekosten	: € 360,- 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	: € 1.695.000,- kosten koper



Bijzonder vormgegeven en riante villa met garage, gelegen aan het Oegstgeesterkanaal met directe doorvaart naar de Leede, Kaag en de grachten van Leiden. De zeer lichte villa heeft de vorm van een half schip, is volledig onderkelderd en van alle luxe en comfort voorzien. Met maar liefst 4 slaapkamers, 3 badkamers, een sauna en een bioscoop is dit een zeer fraaie en bijzonder complete woning.

De voordeur heeft een elektrisch/ automatisch slot wat op afstand te openen is. De ruime, lange entree heeft een moderne meterkast, een inbouwkast en een toiletruimte. Fraaie glazen taatsdeuren geven toegang tot de keuken en de woonkamer.



Aan de achterzijde van de woning, tuingericht, is de grote sfeervolle living met zit- en eetkamer, beide voorzien van Amerikaans eiken vloerdelen, op maat gemaakte kasten en gescheiden door een roomdivider met houtgestookte haard. De grote raampartijen en de iets verhoogde ligging van de woning zorgen voor een zeer fraai en ruim uitzicht over het Oegstgeesterkanaal. De licht gebogen zijgevel en het puntvormige balkon aan de eetkamer benadrukken de vorm van een schip.









De grote woonkeuken heeft aan de voorzijde een ruime eethoek met op maat gemaakte hoekbank met bergruimte en een grote eettafel. De centraal gelegen moderne keuken heeft een spoel-/kookeiland en luxe inbouwapparatuur als; een 5-pits gasfornuis met wokpit, een grote afzuigkap, anderhalve spoelbak, Quooker, een groenvermaler, trash compacter, koffiemachine, combi oven/magnetron, vaatwasmachine, flessen koelkast, koelkast met groot vriesvak, een aanrechtblad deels van natuursteen en deels van hout en veel kastruimte.

De tegelvloer van de hal en de keuken is voorzien van vloerverwarming.



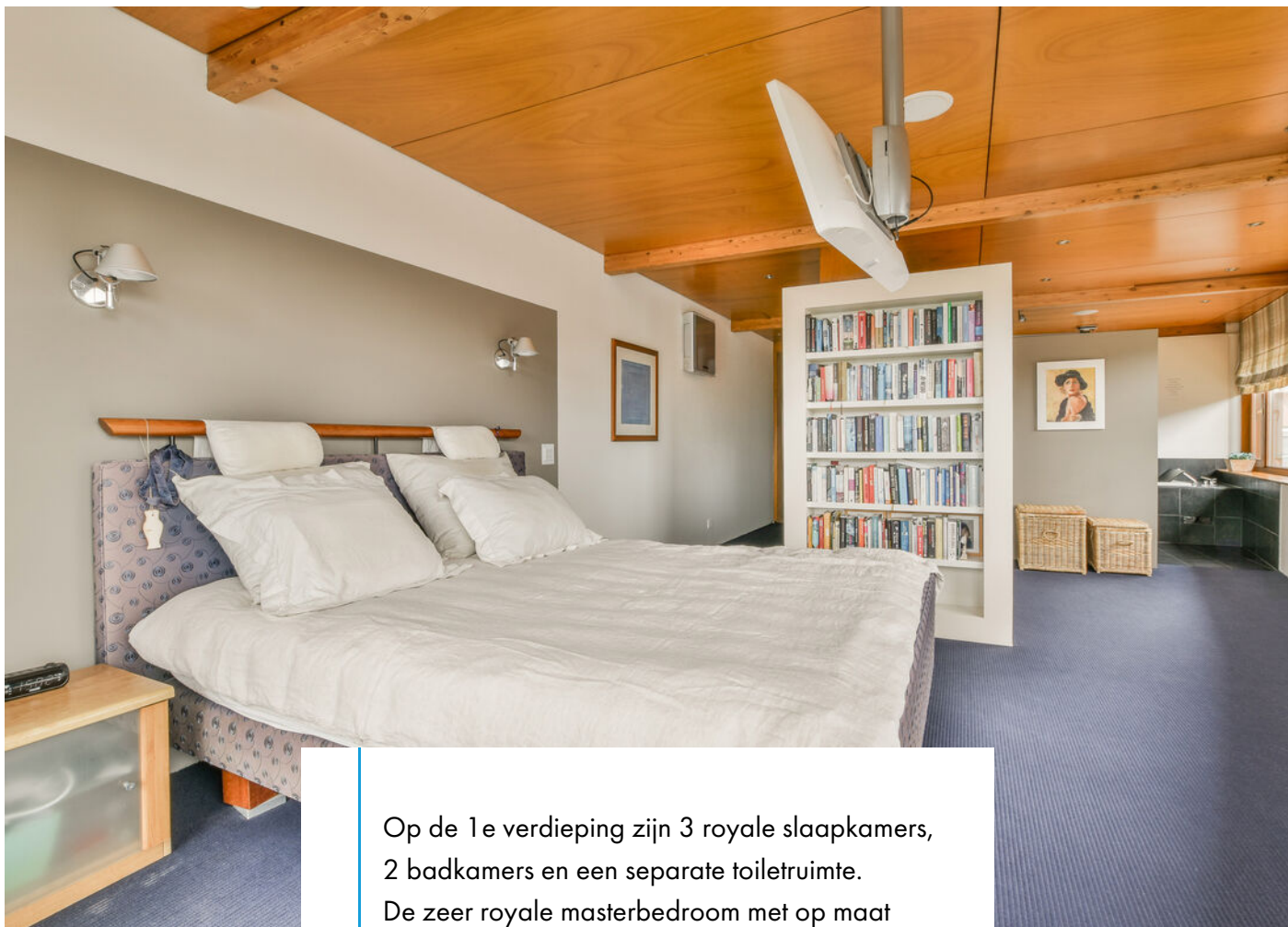






Vanuit de woonkamer is er toegang tot het terras en de tuin. Het, naast de woning gelegen, grote vlonderterras heeft een ruime veranda/buitenkamer met zonwering en een buitenkeuken met BBQ. Genoeg ruimte om een groot gezelschap te ontvangen.





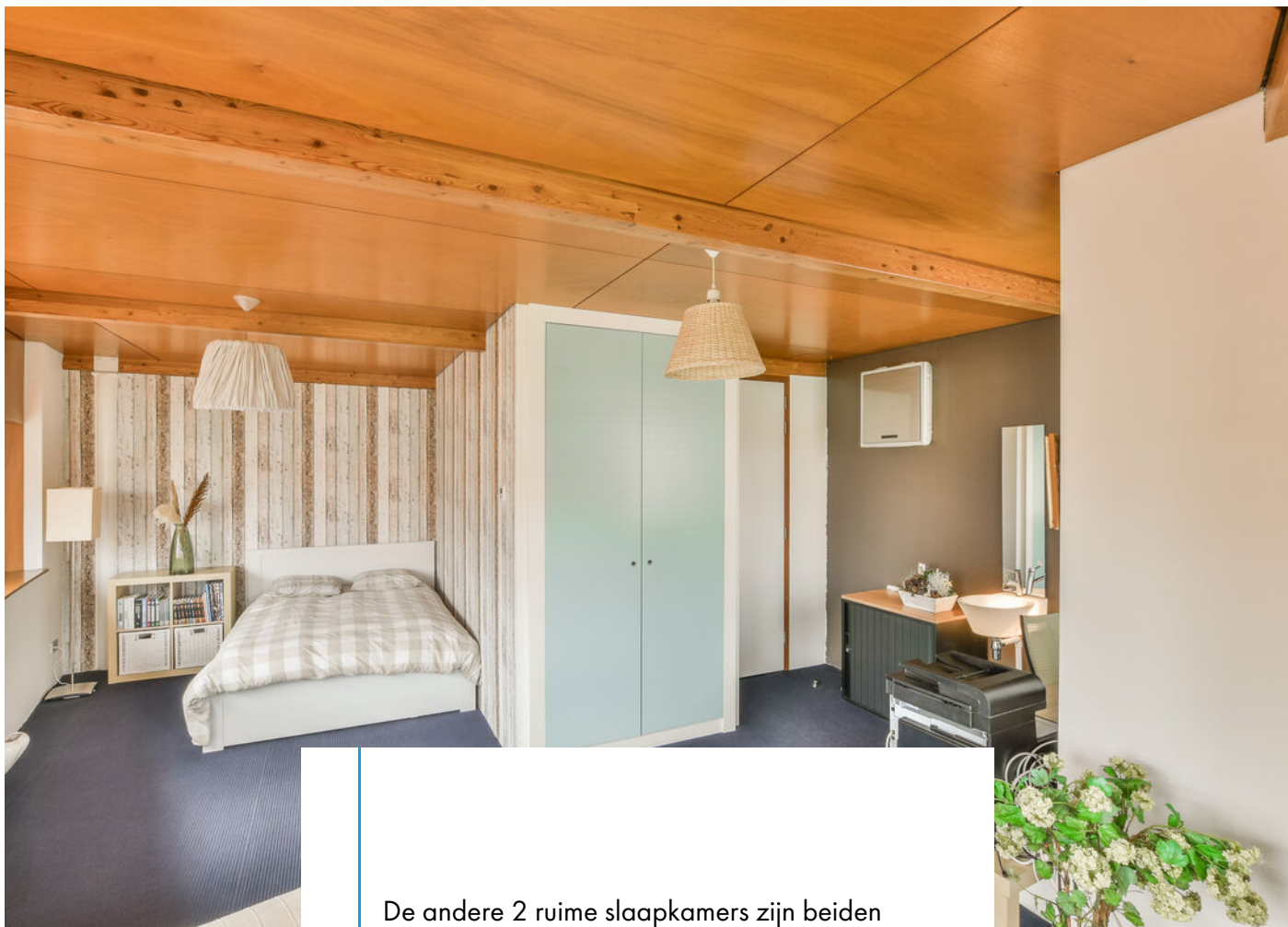
Op de 1e verdieping zijn 3 royale slaapkamers, 2 badkamers en een separate toiletruimte. De zeer royale masterbedroom met op maat gemaakte kledingkasten is voorzien van airconditioning, heeft een eigen luxe badkamer en fraai uitzicht over het water.



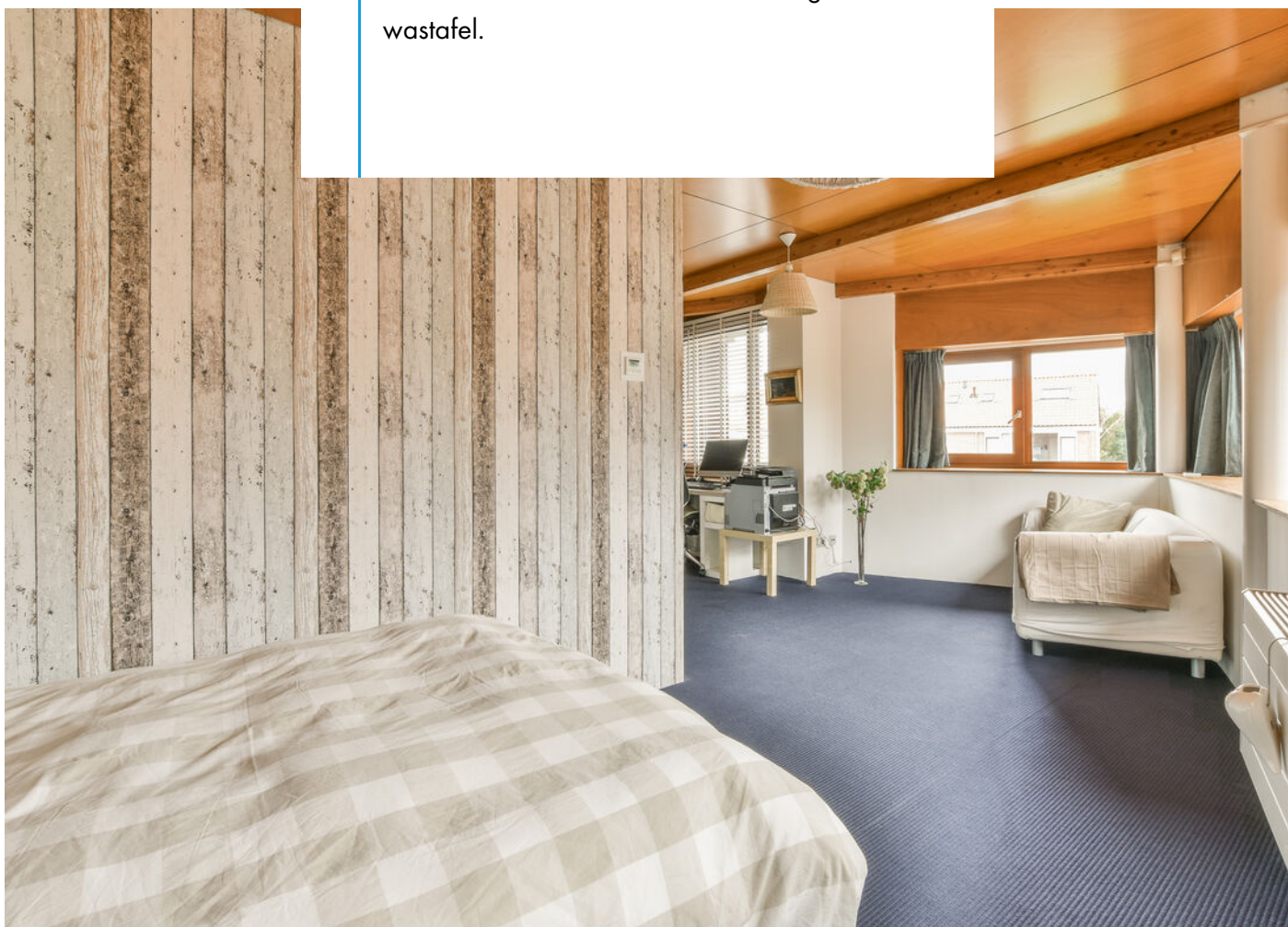


De luxe badkamer en-suite heeft een Jacuzzi duobad, dubbele wastafel in meubel, kastuimte achter de spiegel, inloopdouche met regen- en handdouche, toilet, designradiator en vloerverwarming. Verder is er een separaat toilet, een 2e badkamer en zijn er nog 2 royale slaapkamers, beiden voorzien van inbouwkasten en een eigen wastafel.





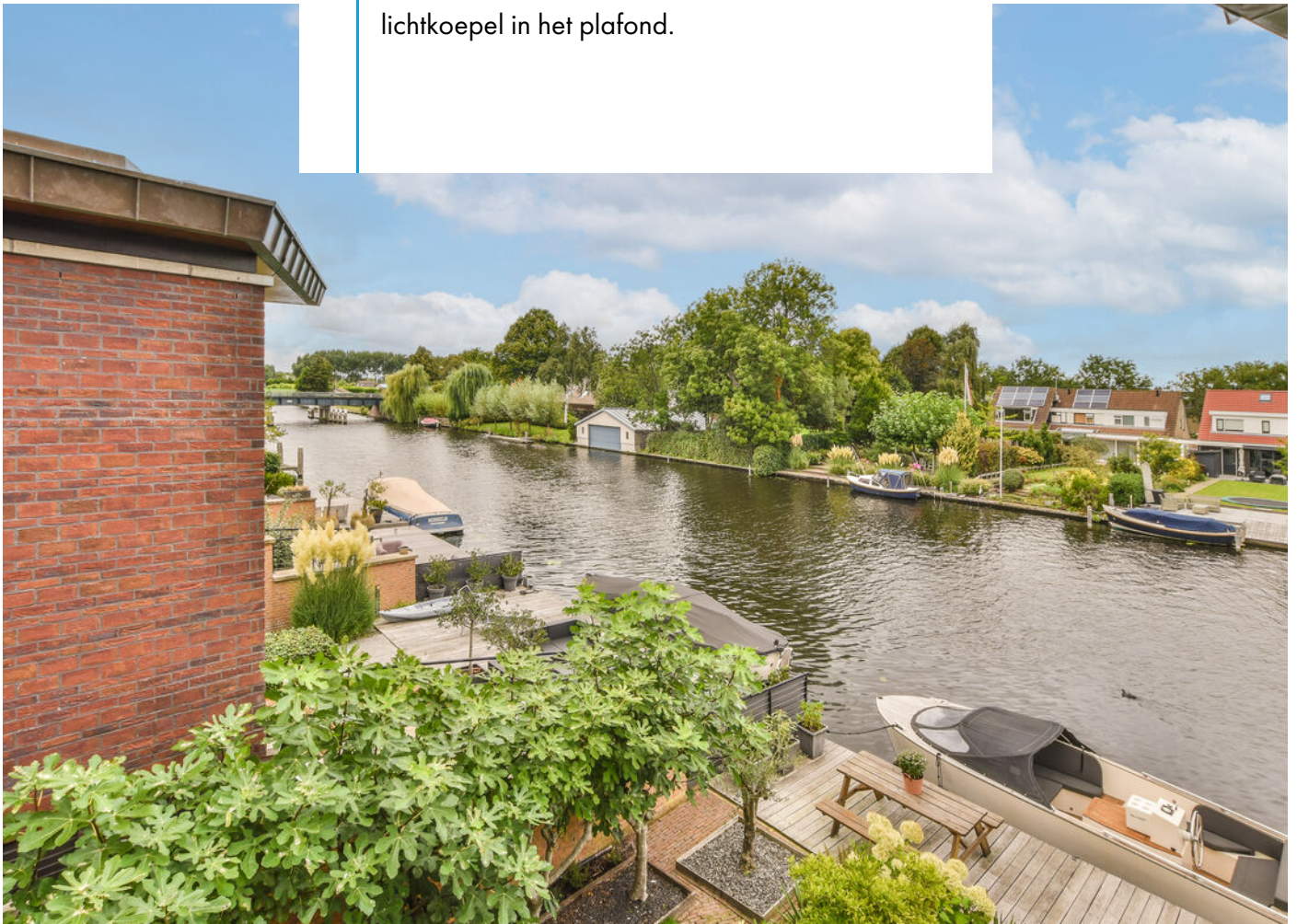
De andere 2 ruime slaapkamers zijn beiden voorzien van inbouwkasten en een eigen wastafel.







De 2e badkamer heeft een waskom in houten blad, inloopdouche, automatische ventilatie obv luchtvochtigheid, een designradiator en een lichtkoepel in het plafond.





De villa heeft een garage met verwarmde af-/oprit en is volledig onderkelderd. In deze kelderruimte is vloerverwarming en hier bevinden zich een 4e slaapkamer met groot raam, een gym, wijnkelder, voorraadkast/berging, een 3e badkamer voorzien van een inloopdouche en sauna, toiletruimte, een bioscoop met pantry en technische ruimtes voor de domotica, de bioscoop, de cv-ketel en boiler en voor de WTW installatie. Vanuit de garage en de gym is er toegang tot de tuin.

















Ook de ligging van de woning is bijzonder; aan het water met alle mogelijkheden die daarbij horen maar ook dicht bij het centrum van het fraaie en mondaine Oegstgeest. Oegstgeest heeft een ruime keuze aan sportaccommodaties, winkels, lager- en (internationaal)middelbaar onderwijs, gezellige lunchrooms en restaurants. Ook per openbaar vervoer is Oegstgeest uitstekend te bereiken, zo ligt Leiden Centraal Station op 10 minuten fietsen en met de A44 op enkele minuten rijden zijn ook Amsterdam, Schiphol en Den Haag binnen een half uur te bereiken.

Bijzonderheden;

- bijzonder vormgegeven villa;
- camera's voor- en achterzijde;
- alarmsysteem;
- elektrisch deurslot, op afstand te openen;
- domotica; temperatuur en licht is per app bestuurbaar;
- inbouwspeakers; muziek op 3 verdiepingen;
- centraal stofzuigersysteem;
- jacuzzi in masterbedroom;
- houtgestookte open haard, voorbereidingen voor gasgestookt zijn aanwezig;
- garage met verwarmde op-/afrit;



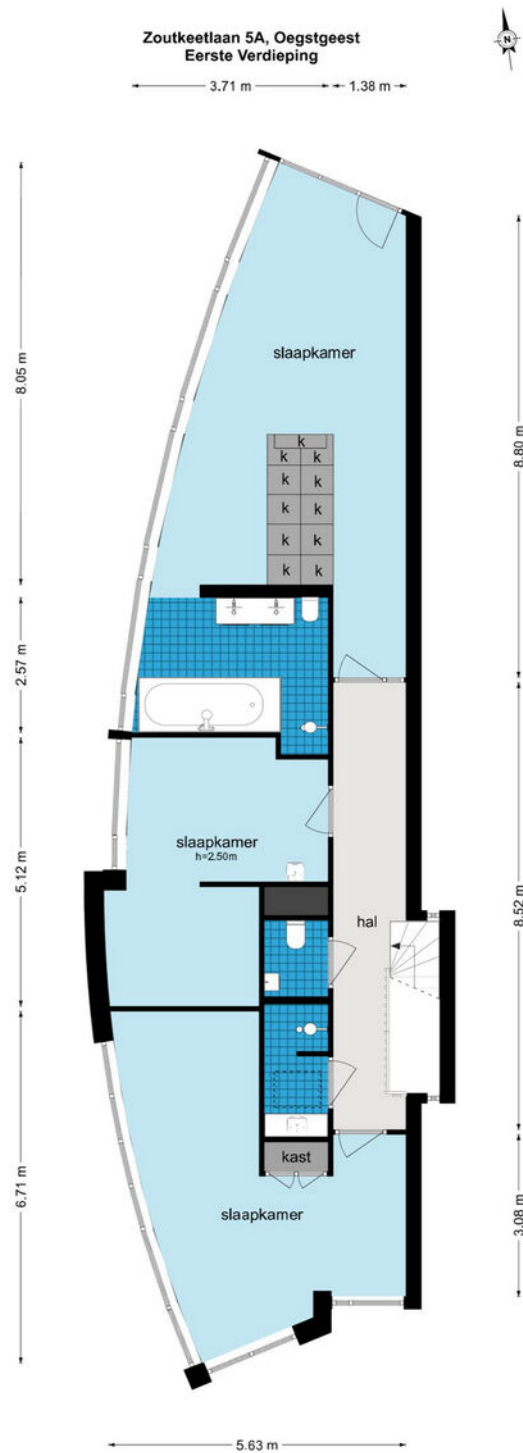


- sauna;
- gym;
- bioscoop;
- wijnkelder;
- WTW installatie;
- 3x airco;
- 22 zonnepanelen;
- Quooker;
- groenvermaler in de keuken;
- gelegen aan vaarwater met eigen aanlegsteiger;
- buitenkeuken;
- buitenkamer/veranda.

Plattegrond - Begane grond

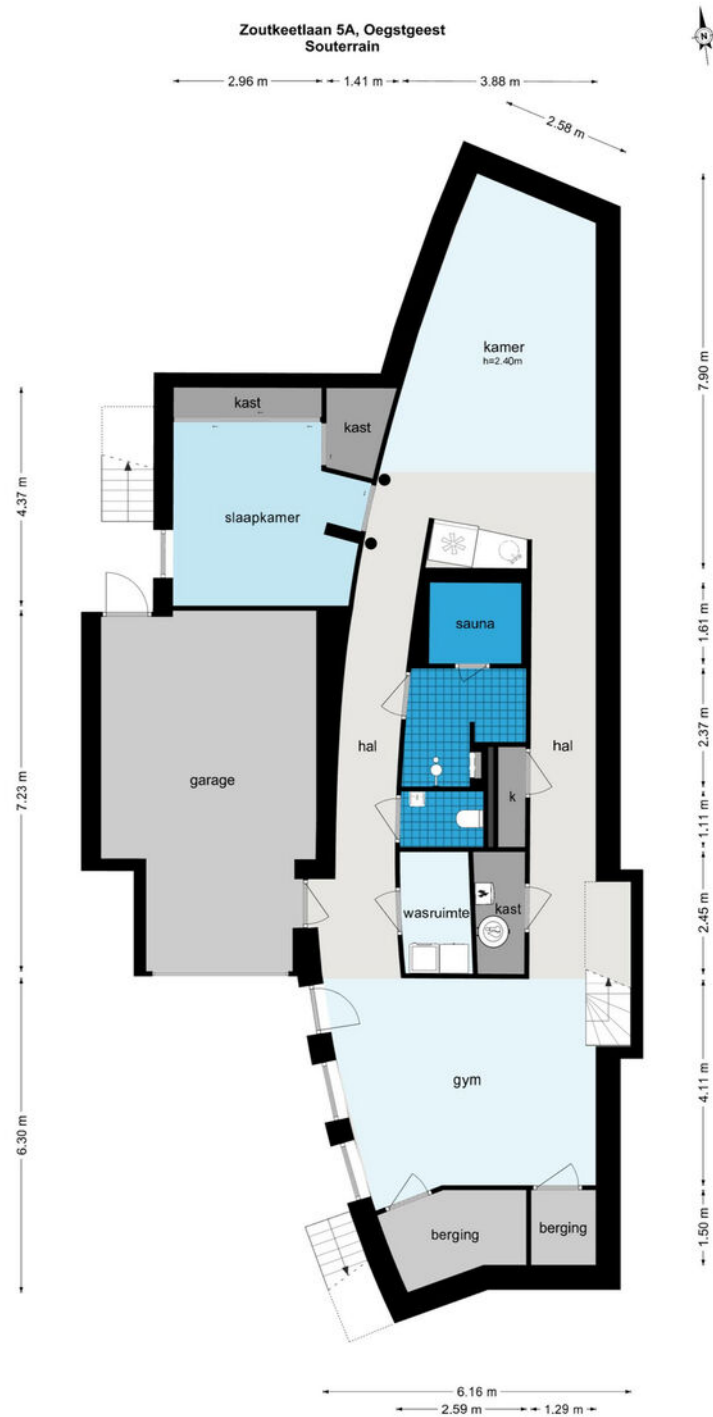


Plattegrond - 1e verdieping



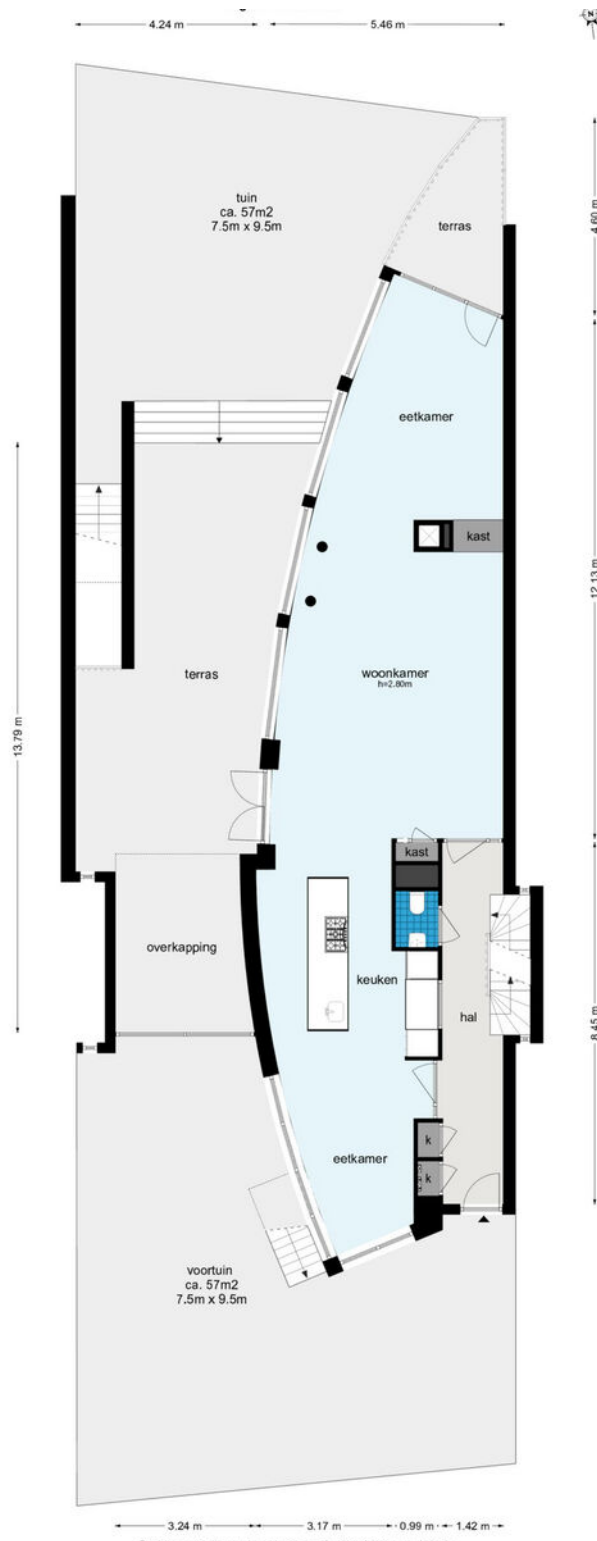
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond - Souterrain



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

Plattegrond - Perceel



Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object:	Woning
Adres:	Zoutkeetlaan 5A
Postcode:	2343 BD
Plaats:	Oegstgeest
Meetmethode	NEN2580 or Meetinstructie BBMI
Meetcertificaat:	Type A: Op locatie gemeten
Certificaatnummer:	WMNL-00002
Datum meetopname:	15 september 2022
Datum meetrapport:	18 september 2022

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580 or Meetinstructie 2019 ; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

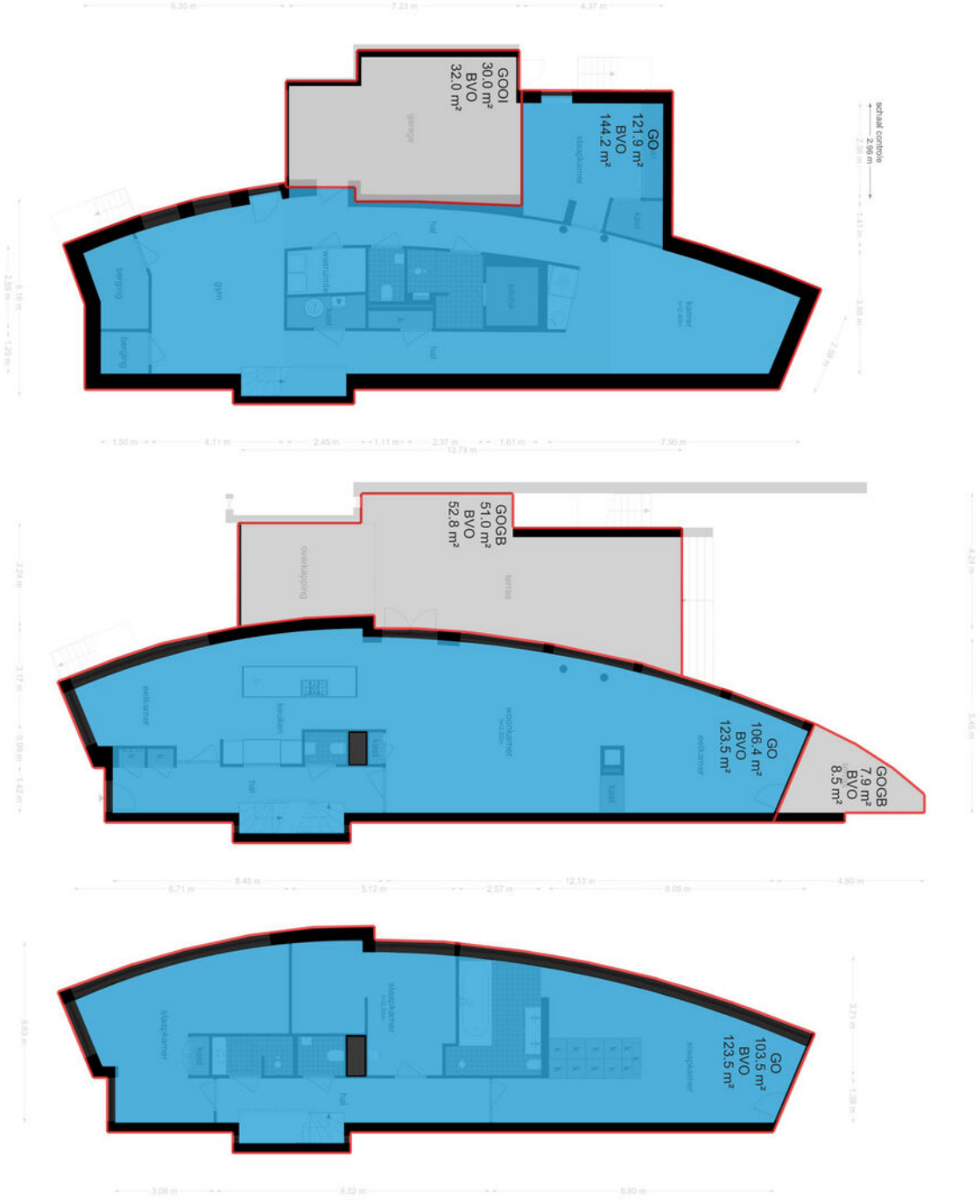
	Sout.	BG	1e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	176,2	123,5	123,5	423,20 m ²
G.O. Wonen	121,90	106,4	103,5	331,80 m ²
G.O. Overige inpandige ruimte	30,00	-	-	30,00 m ²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	58,90	-	58,90 m ²
G.O. Externe bergruimte	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Vides	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Tarra	24,30	17,10	20,00	61,40 m ²
Aftrekposten: h1.50m	-	-	-	0,00 m ²
Bruto Inhoud woning	546,2	382,8	345,8	1274,87 m ³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.


Amsterdam, 18 september 2022

Woning Media Nederland

NEN Woonoppervlakte





<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oegstgeest</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 7353</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	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
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Eiken vloerdelen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Gaskookplaat	X		
- Amerikaanse koelkast Soutterain			X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafelmeubel	X		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Tuin - Inrichting

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Veranda incl bank + tafel	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Geluidsinstallatie hele huis			X
- Fitnessapparatuur			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.

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.

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. Vlugt Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlugt 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. Vlugt 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. Vlugt 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. Vlugt 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 Bearz.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 RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Directeur



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

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Brigitte Rutten Wilbrink MSc, K-RMT

Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Tess van der Zon

Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink

Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer

Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander

Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan

Commercieel medewerker
binnendienst