

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Oegstgeest
Dirck van Swietenlaan 25



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



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc
NVM Makelaar



PLAATS
ADRES

OEGSTGEEST
DIRCK VAN SWIETENLAAN 25

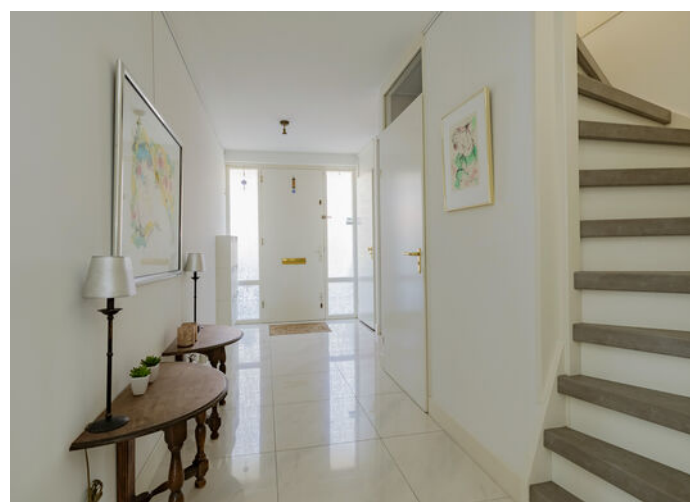
Type	: Vrijstaande villa
Bouwjaar	: 1992
Kadastraal	: Gemeente Oegstgeest, sectie B, nummer 3614
Perceeloppervlakte	: 660m ²
Woonoppervlakte	: 193m ²
Overige inpandige ruimte	: 51m ²
Dakterras	: 34m ²
Externe bergruimte	: 5m ²
Inhoud woning	: 789m ²
Tuin	: rondom
Verwarming	: cv-ketel (2024), houthaard, vloerverwarming hele begane grond en badkamers en toilet 1 ^e verdieping.
Warm water	: boiler en Quooker
Isolatie	: volledig geïsoleerd, BG HR++ glas, 1 ^e verdieping HR glas
zonnepanelen	: 16 stuks
Energie label	: A, geldig tot 7-22-2034
Onroerend zaak bel.	: € 1.349,04 per jaar
Voorschot	
Energiekosten	: € 203,- per maand (gas + 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	: € 1.295.000,- kosten koper





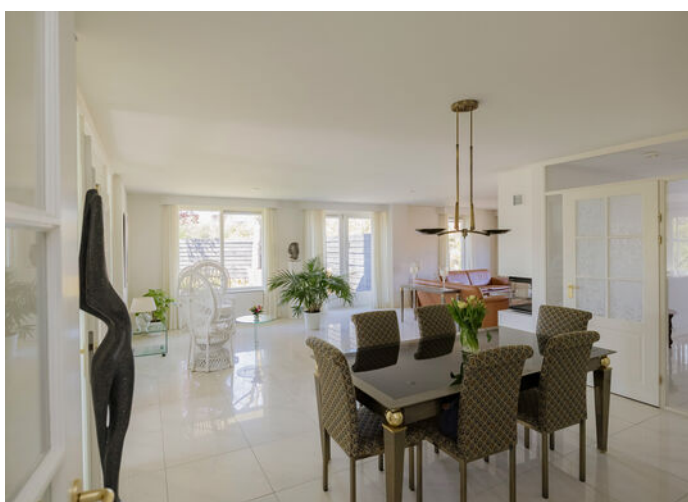
Vrijstaande villa op strategische plek in de Randstad

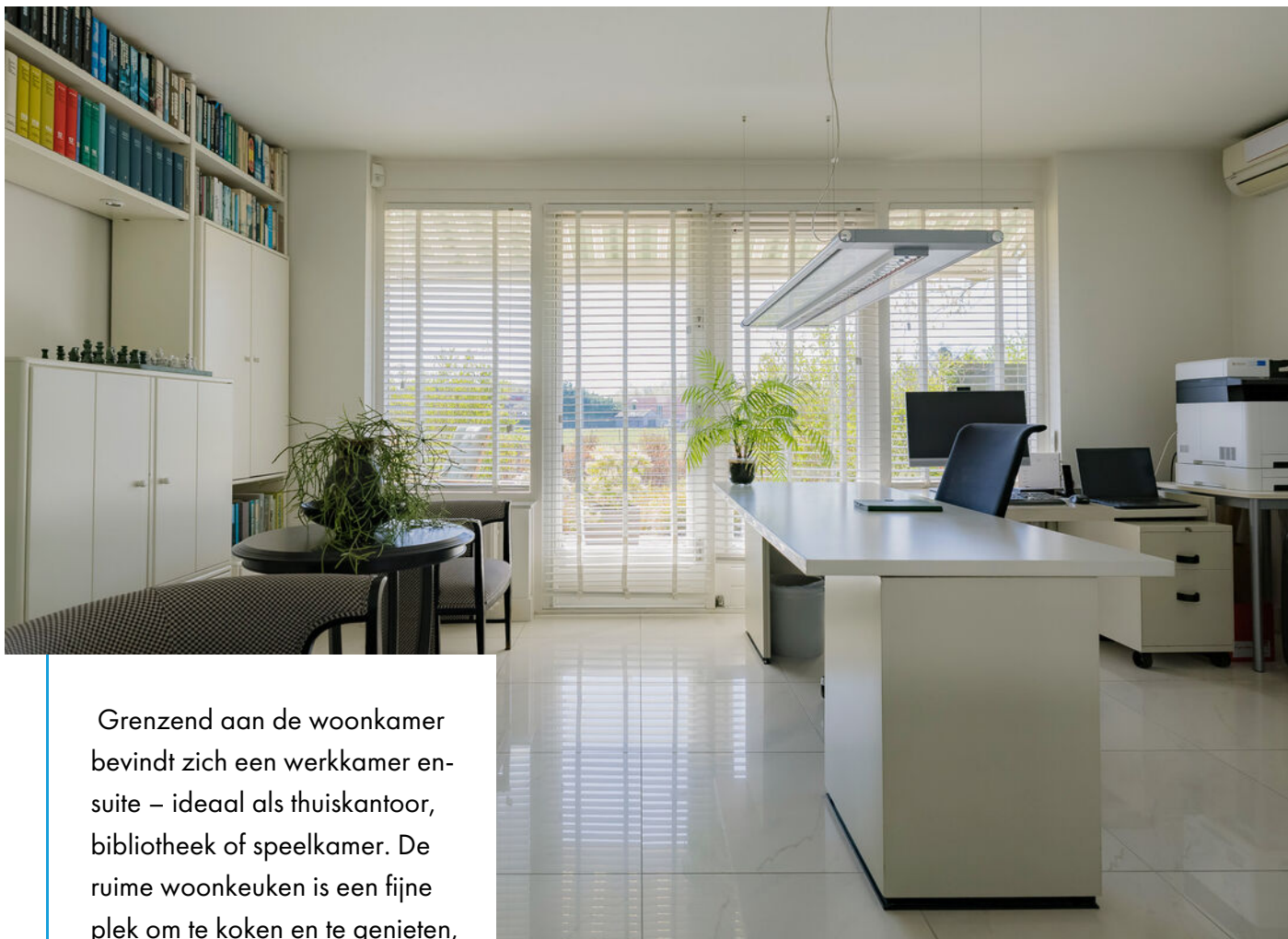
Deze stijlvolle vrijstaande villa in een kleinschalige villawijk biedt alles wat je je kunt wensen. Dit fijne familiehuis heeft vier ruime slaapkamers, twee moderne badkamers en een prachtig aangelegde tuin. Met 16 zonnepanelen en energielabel A is het bovendien energiezuinig wonen. De ligging is bijzonder gunstig: via de nabijgelegen A44 ben je zó in Leiden, Den Haag of Amsterdam. Bovendien ligt NS-station Leiden Centraal op circa 10 minuten fietsen.



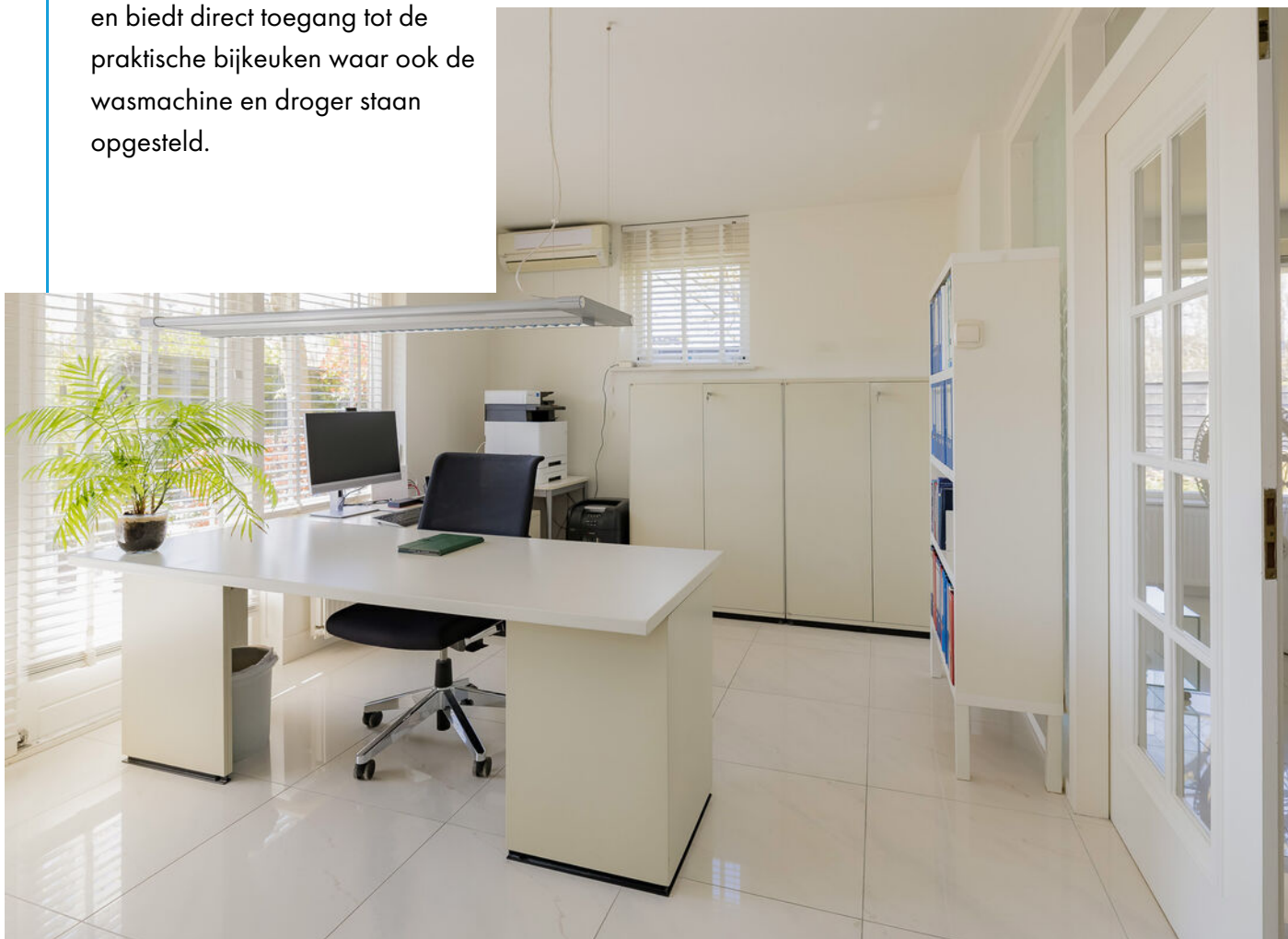


Via de royale entree met gastentoilet betreed je de woning. De ruime woon-eetkamer met sfeervolle open haard is een heerlijke plek om samen te komen. De vele ramen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een gevoel van ruimte en vrijheid.





Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een werkkamer en-suite – ideaal als thuishkantoor, bibliotheek of speelkamer. De ruime woonkeuken is een fijne plek om te koken en te genieten, en biedt direct toegang tot de praktische bijkeuken waar ook de wasmachine en droger staan opgesteld.





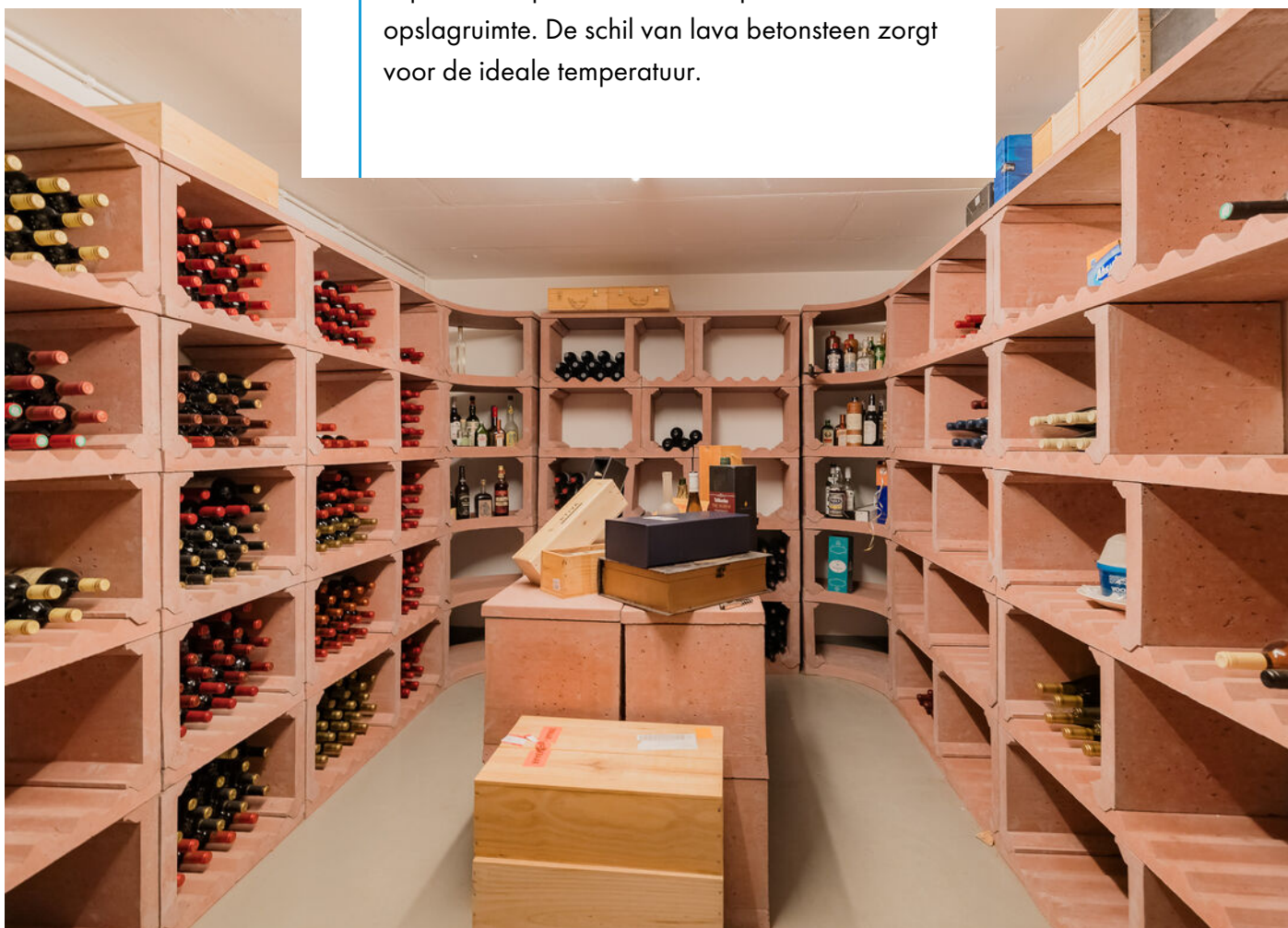
De ruime keuken is uitgerust met inbouwapparatuur zoals;

- inductie kookplaat en afzuigkap
- combi oven/magnetron
- stoomoven
- koelkast
- vaatwasmachine
- 1 1/2 spoelbak met Quooker.





Via de inpandige garage is er toegang tot een bijzonder element van dit huis: een echte wijnkelder – perfect voor de wijnliefhebber of als opslagruimte. De schil van lava betonsteen zorgt voor de ideale temperatuur.





Eerste verdieping

De verdieping telt vier goed bemeten slaapkamers, twee comfortabele badkamers en een apart toilet, welke in 2014 zijn gerenoveerd met een tijdloze en frisse afwerking. De royale ouderslaapkamer vormt een ware oase van rust en comfort. Dankzij de openslaande deuren naar het balkon wordt je 's ochtends wakker met vrij uitzicht—een begin van de dag dat niet snel zal vervelen. Een grote kastenwand biedt volop ruimte voor kleding en accessoires, terwijl de slimme indeling zorgt voor een rustige, opgeruimde uitstraling. De kamer beschikt bovendien over een stijlvolle badkamer en suite, met een dubbel wastafelmeubel, ligbad, toilet en inloopdouche.





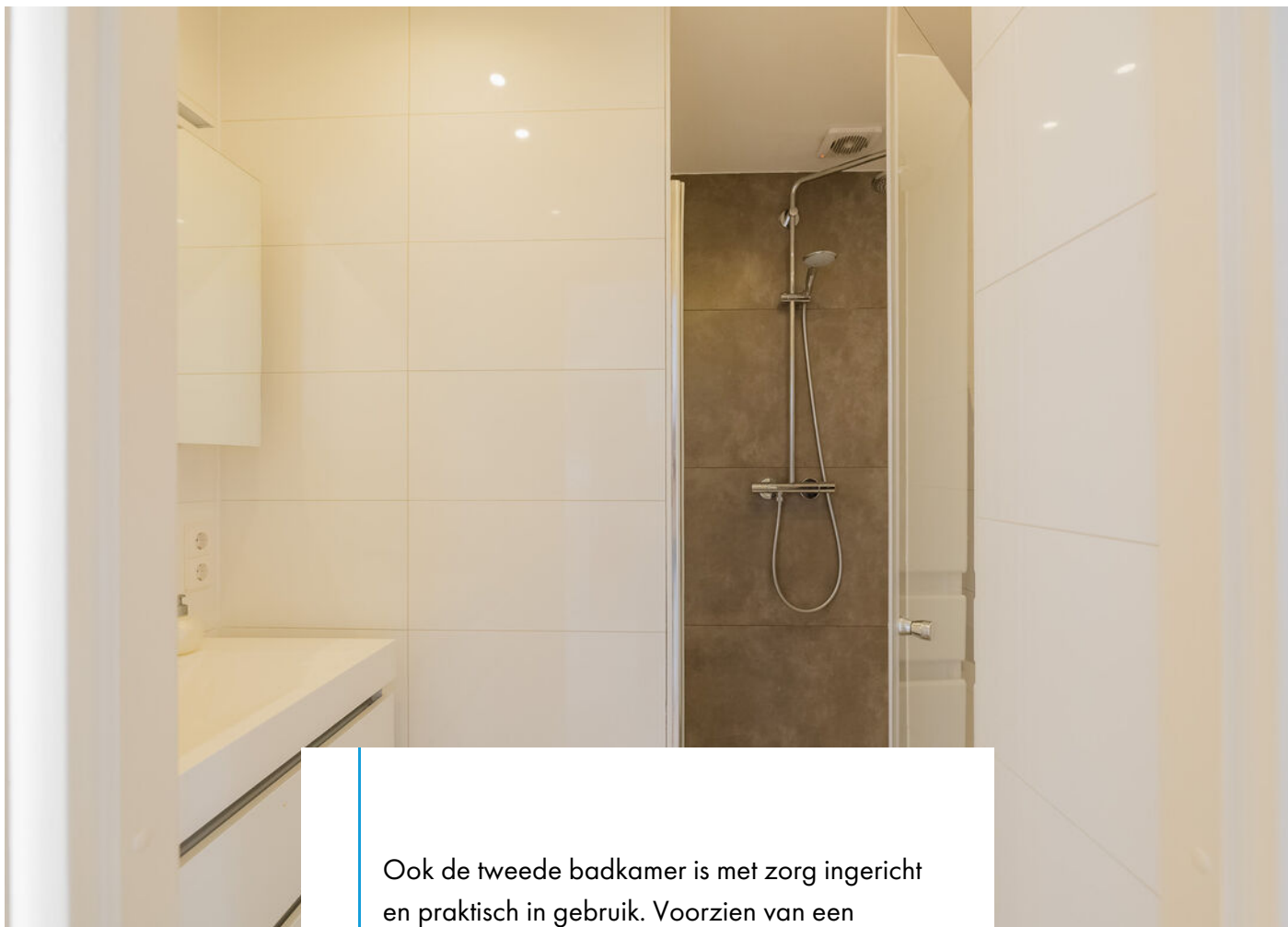




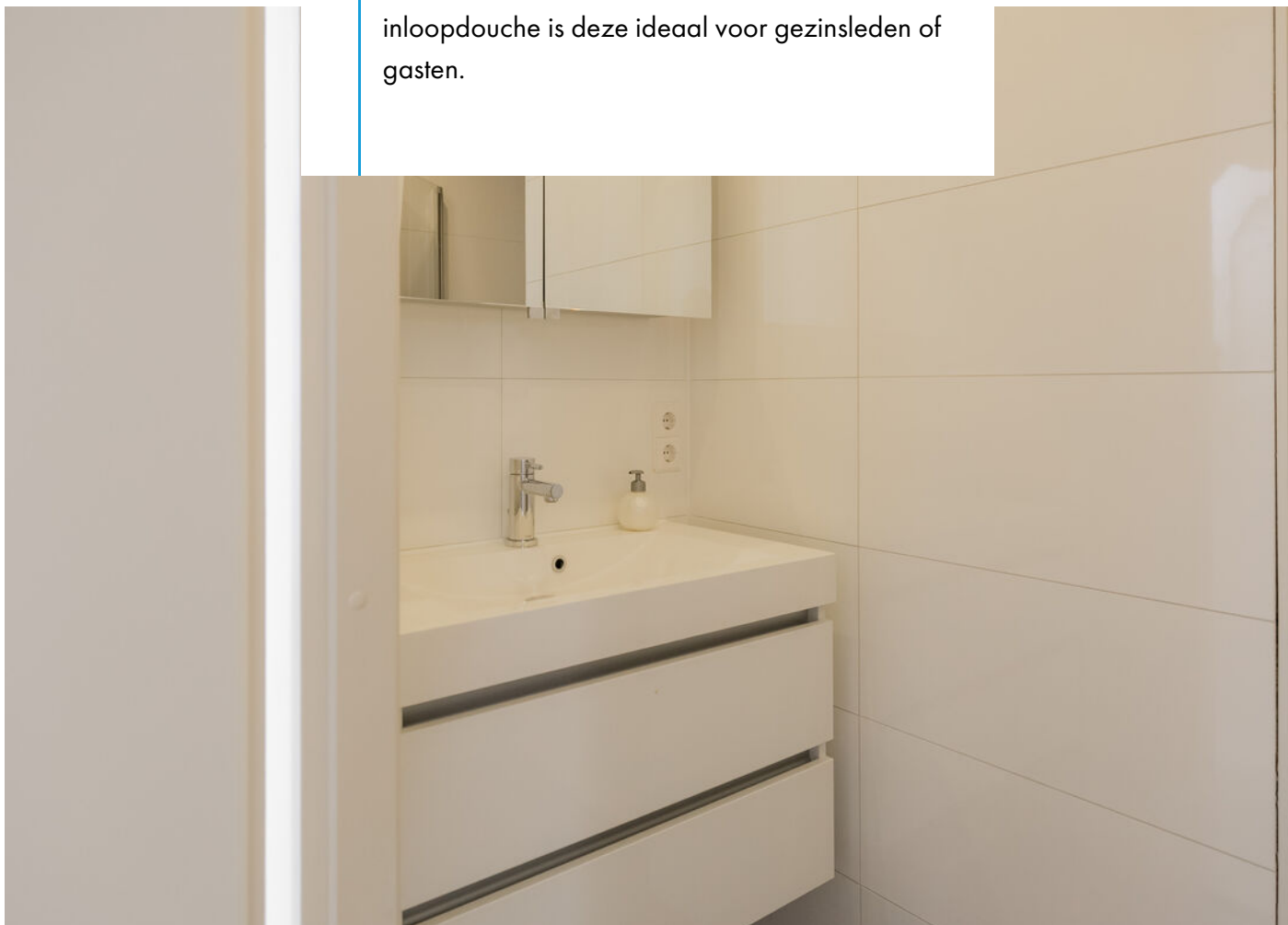


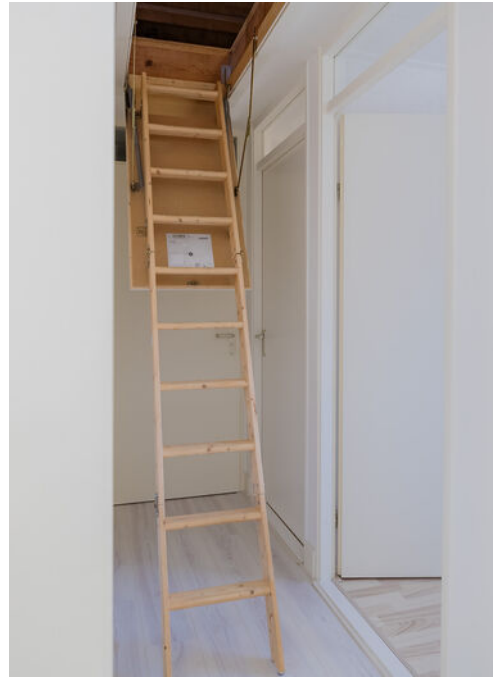






Ook de tweede badkamer is met zorg ingericht en praktisch in gebruik. Voorzien van een modern wastafelmeubel en een comfortabele inloofdouche is deze ideaal voor gezinsleden of gasten.





Boven de woning bevindt zich een verrassend ruime bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap op de overloop. Deze strekt zich uit over de volle breedte en diepte van het huis en biedt een zee aan opbergruimte.





Duurzaamheid & comfort

De woning beschikt over energielabel A en is uitgerust met:

- 16 zonnepanelen
- vloerverwarming op de begane grond
- HR++ glas op de begane grond
- HR glas op de eerste verdieping

Kortom: duurzaam wooncomfort





Tuin

Stap via de openslaande deuren in de woonkamer of werkzamer de fraai aangelegde tuin in. In deze onder architectuur ontworpen buitenruimte vindt je diverse terrassen, elk met een eigen sfeer, ideaal om op elk moment van de dag te genieten van zon of schaduw.

Achterin de tuin nodigt een charmante veranda uit tot lange avonden buiten. Direct aan de sloot ligt een idyllische vlonder, perfect om een extra zitje of terras te creëren dicht bij het water. Een stijlvolle spiegelvijver vormt het rustpunt van de tuin en versterkt het gevoel van harmonie.

De tuin biedt bovendien volop praktische ruimte, met een handige schuur voor opslag en tuinspullen.











De Dirck van Swietenlaan is een rustig en kleinschalig villapark in Oegstgeest – een dorp dat bekendstaat om zijn prettige leefklimaat en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving vind je een ruim aanbod van basisscholen, middelbare scholen en kinderopvanglocaties. Ook internationale scholen in de regio zijn goed bereikbaar. Daarnaast biedt Oegstgeest diverse sportverenigingen, speeltuinen en een gezellig winkelcentrum. De ligging is bijzonder gunstig: via de nabijgelegen A44 ben je zó in Leiden, Den Haag of Amsterdam. Bovendien ligt NS-station Leiden Centraal op circa 10 minuten fietsen, waardoor ook reizen met het openbaar vervoer zeer comfortabel is.





Bijzonderheden

- Vrijstaande villa in kleinschalige villawijk
- Licht en zonnig huis met fijne leefruimtes
- Begane grond met keramische tegelvloer en vloerverwarming
- 4 slaapkamers, 2 badkamers (gerenoveerd in 2014)
- Werkkamer en-suite
- Ruime woonkeuken
- Garage en wijnkelder
- 16 zonnepanelen, energielabel A
- Rustige ligging met snelle bereikbaarheid richting Leiden, Den Haag en Amsterdam.

Begane grond



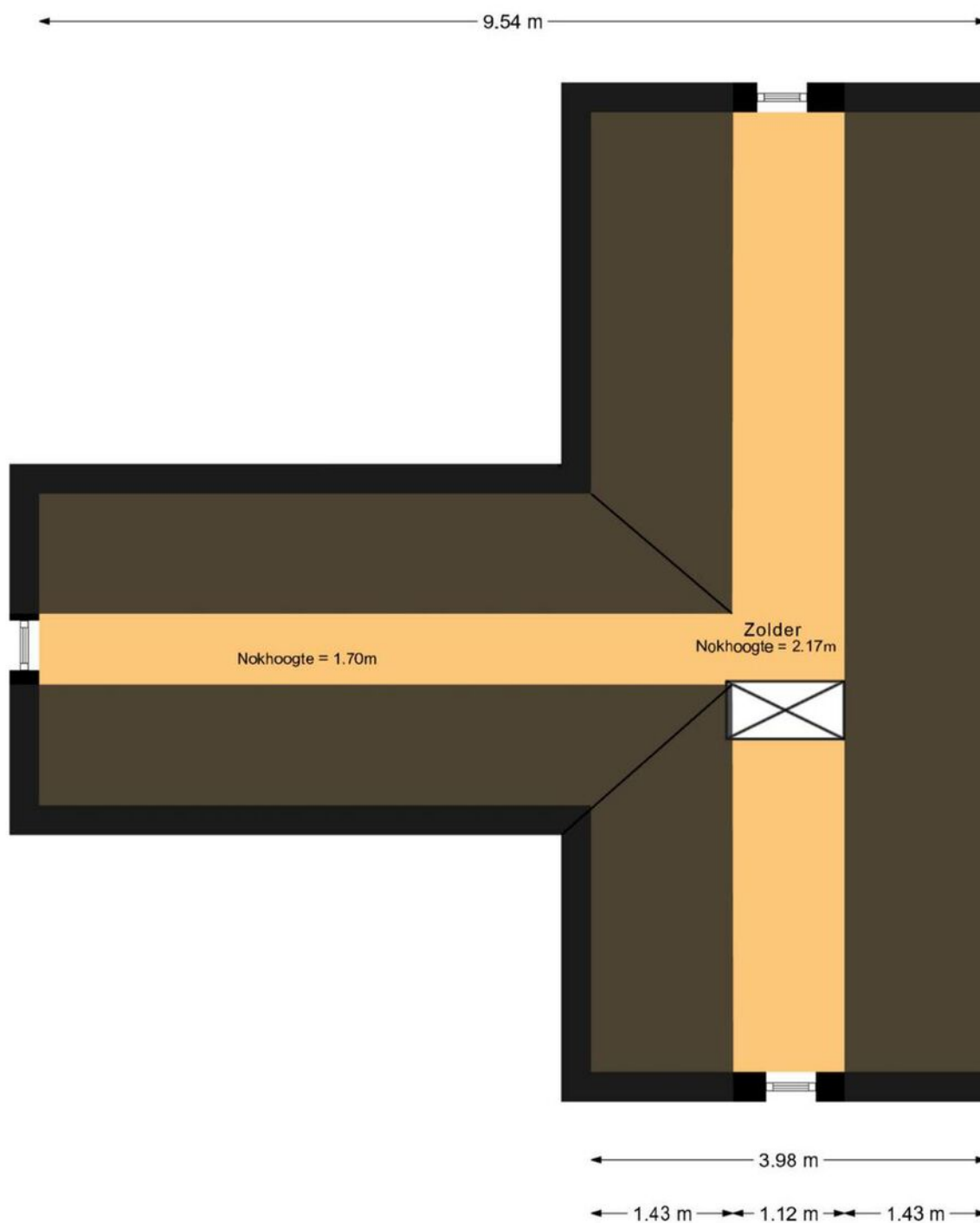
Begane Grond
Dirck van Swietenlaan 25
Oegstgeest

1e Verdieping



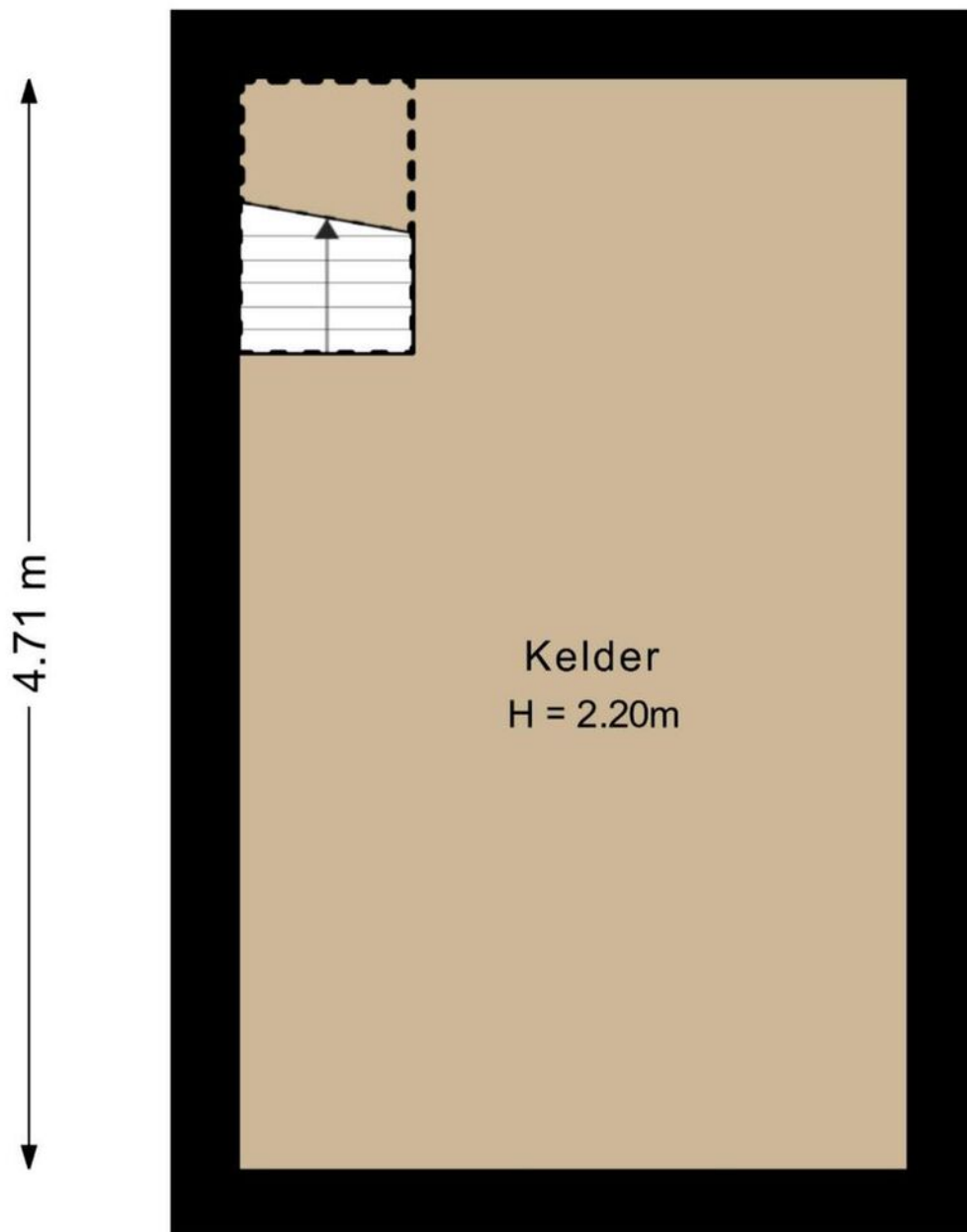
Eerste Verdieping
Dirck van Swietenlaan 25
Oegstgeest

Vliering



Zolder
Dirck van Swietenlaan 25
Oegstgeest

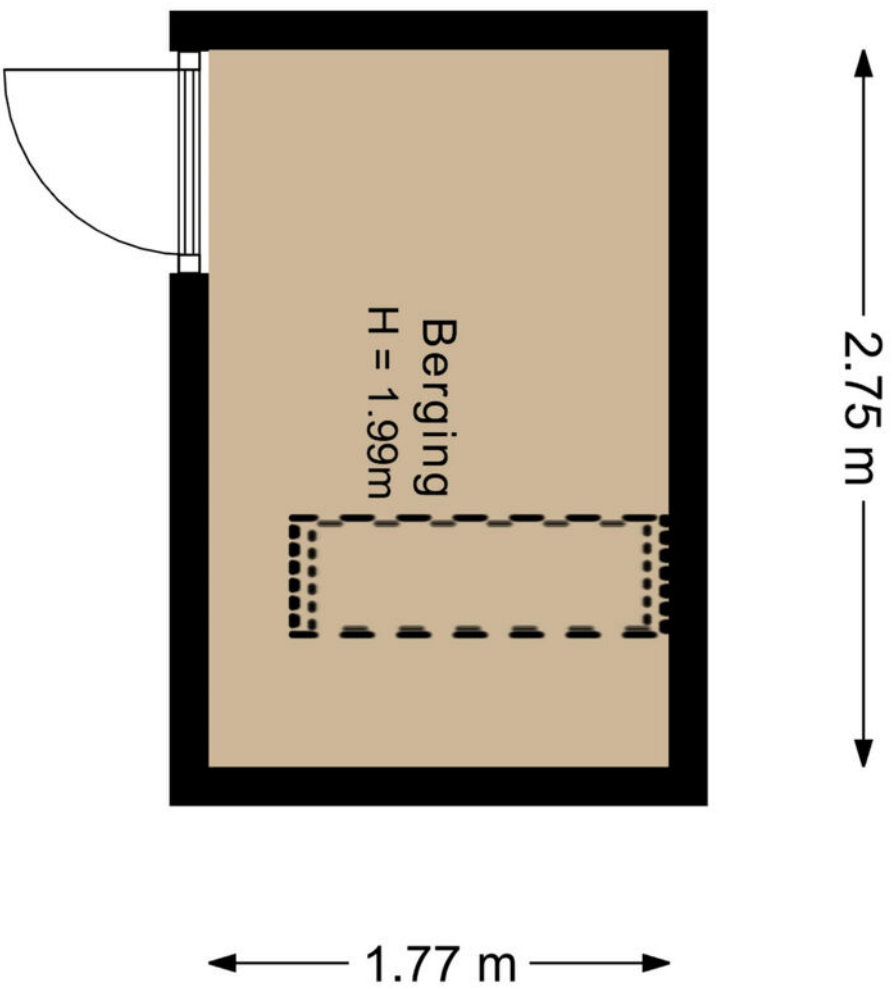
Kelder



← 2.88 m →

Kelder
Dirck van Swietenlaan 25
Oegstgeest

Berging



Berging
Dirck van Swietenlaan 25

Meetstaat



**Dirck van Swietenlaan 25,
2342 BD Oegstgeest**

Opdrachtgever:	Wilbrink en vd Vlucht Makelaars
Datum opname:	19-02-2025
Datum meetrapport:	06-04-2025
Type woning:	Vrijstaande woning
Opname door:	TibiMedia

Beschrijving		Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa	193,1
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	50,8
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	34,2
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	4,9
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	243,9
Bruto Inhoud in m3:	circa	789

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Roy Dijkxhoorn, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Rijswijk, 06-04-2025

Roy Dijkxhoorn

Kadastrale kaart



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- buiten-/tuinverlichting	X		
- staande schemerlampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse boekenkasten/ladekastje slaapkamers			X
- lkeakast in werkkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- tegelvloer benedenverdieping	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- divers meubilair banken, tafels en stoelen etc			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Fonteinkastje	X		
- Toilet eerste etage als begane grond	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV/boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
beregeningsinstallatie en maairobot	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
tuinverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- robuuste tuinmebelen set (tafel met 6 stoelen en kussens)			X

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.

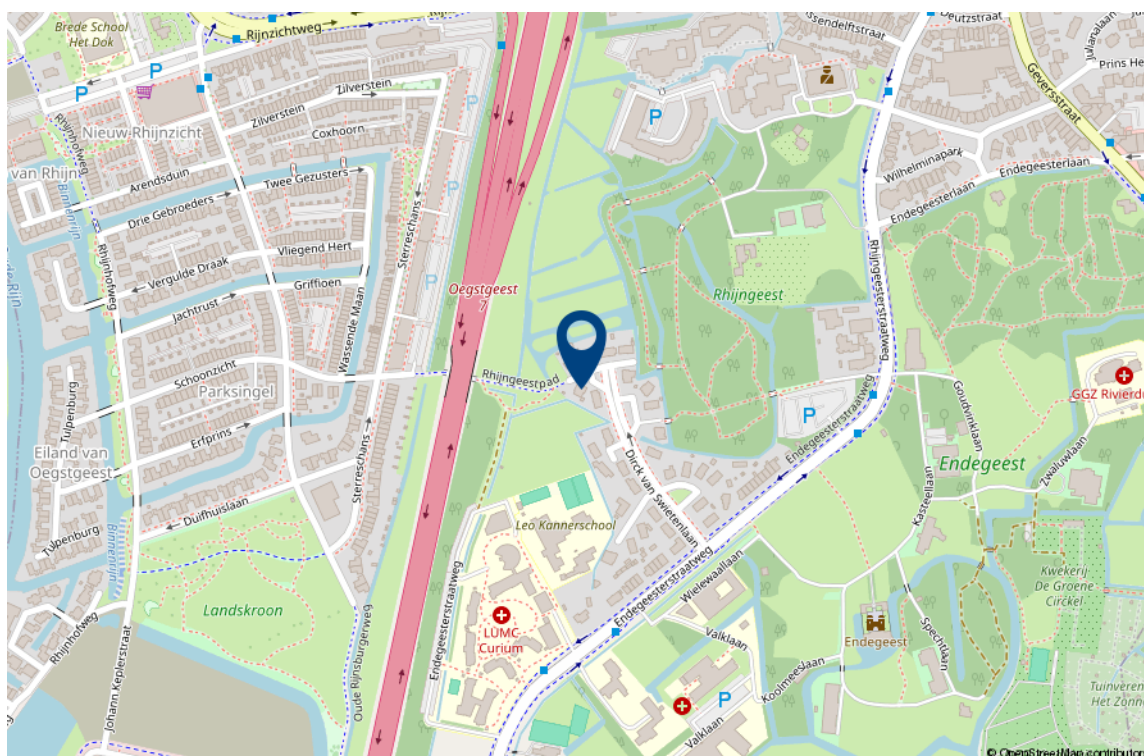
Sport en recreatie:

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.

Aanvullendeclausules

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 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. 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

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 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.

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 en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.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, 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

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, K RMT

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