

# Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1905



Rhijngeesterstraatweg 23 te Oegstgeest



## Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1905

Op een rustige hoek van de Rhijngheesterstraatweg en de Van Assendelftstraat in Oegstgeest bevindt zich deze charmante twee-onder-een-kapwoning uit 1905. De woning ademt de sfeer van weleer, maar biedt tegelijkertijd moderne gemakken en veel ruimte.

### De buurt

Oegstgeest is een geliefde, groene woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich verschillende parken, zoals het Bos van Wijckerslooth en Park Rhijngheest, ideaal voor ontspanning en wandelingen. Met de fiets bereikt u binnen enkele minuten het natuurgebied het Joppe of het strand van Katwijk. Daarnaast zijn er diverse scholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten in de buurt. Voor dagelijkse boodschappen kunt u terecht in de omliggende winkelstraten, en het centrum van Leiden is snel bereikbaar.

De woning heeft bovendien een gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen. De A44, die directe verbindingen biedt naar Den Haag, Schiphol en Amsterdam, ligt op korte afstand. Hierdoor is de woning niet alleen ideaal voor rustzoekers, maar ook voor forenzen die snel op weg willen.

### Indeling van de woning

De woonkamer heeft een sfeervolle erker, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Aan de achterzijde bevinden zich de keuken, een praktische wasruimte en een zonnige achtertuin op het westen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een dakterras, een fijne plek om te ontspannen en te genieten van de zon en de buitenlucht.

Deze woning combineert karakter, ruimte en een uitstekende ligging in Oegstgeest. Kom gerust langs om de mogelijkheden zelf te ontdekken!

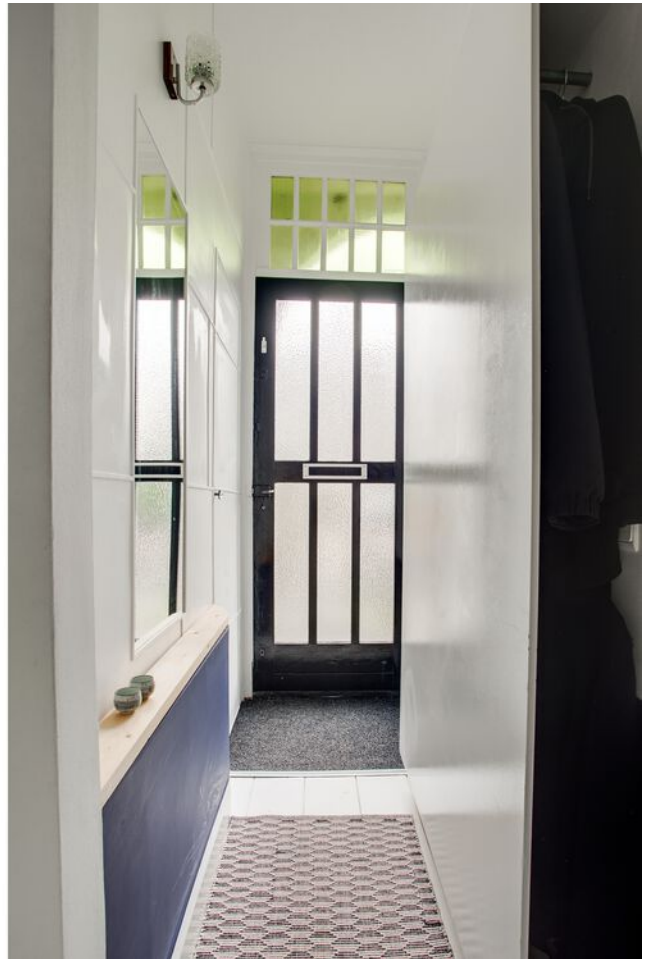
### Bijzonderheden:

- Woonoppervlak: 110 m<sup>2</sup>
- Perceel: 120 m<sup>2</sup>

- Bouwjaar: 1905
- Dakterras: 13 m<sup>2</sup> op het westen
- Achtertuin op het westen
- 3 slaapkamers
- Cv-installatie (ketel uit 2012)
- Moderne meterkast met 4 groepen
- Bouwtechnische keuring aanwezig (let op: er is redelijk wat onderhoud nodig, neem dit goed door)
- Voor woningen van vóór 1994 nemen wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule op

Wil je een bezichtiging plannen? Neem dan contact met ons op!















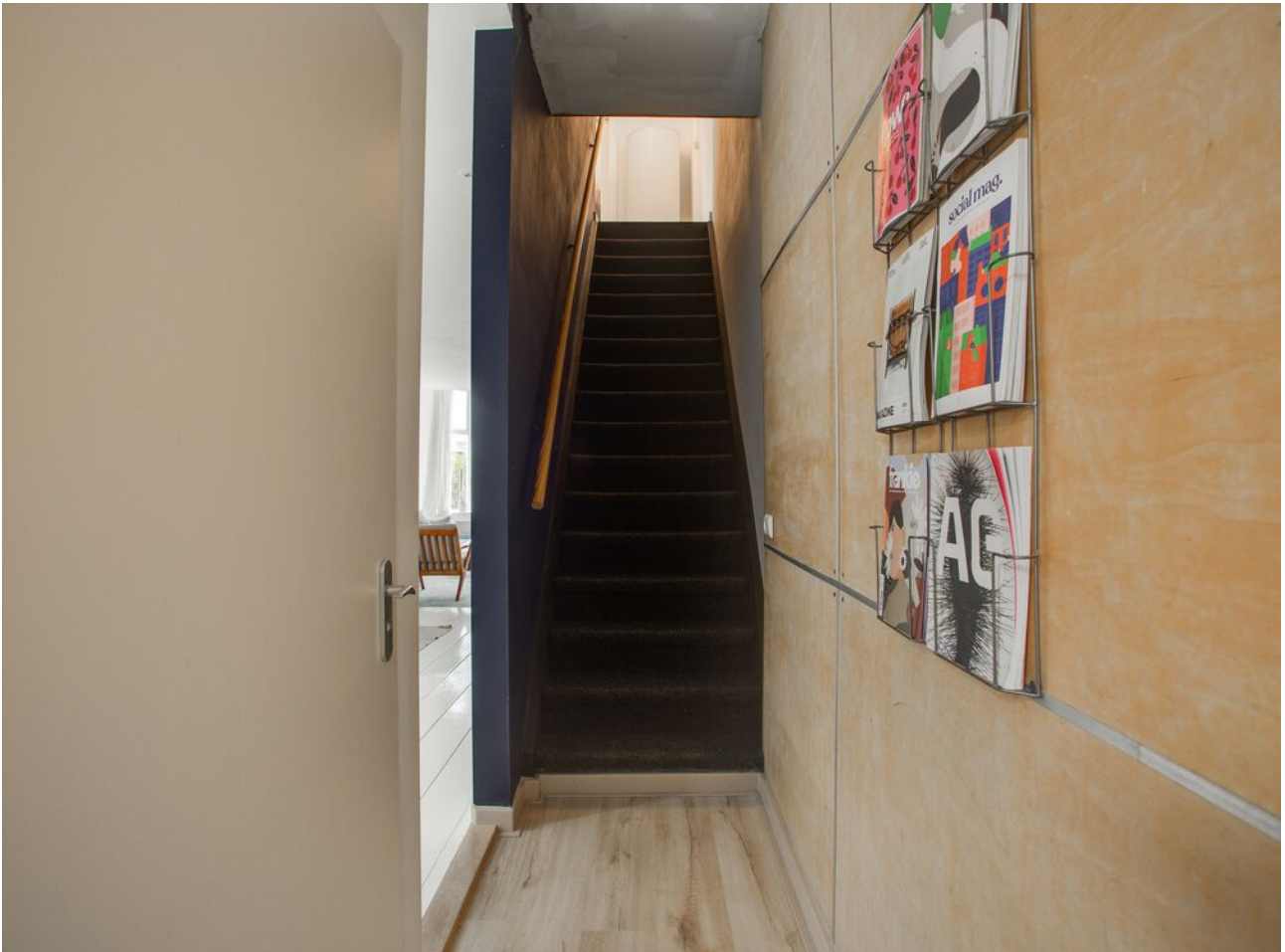


























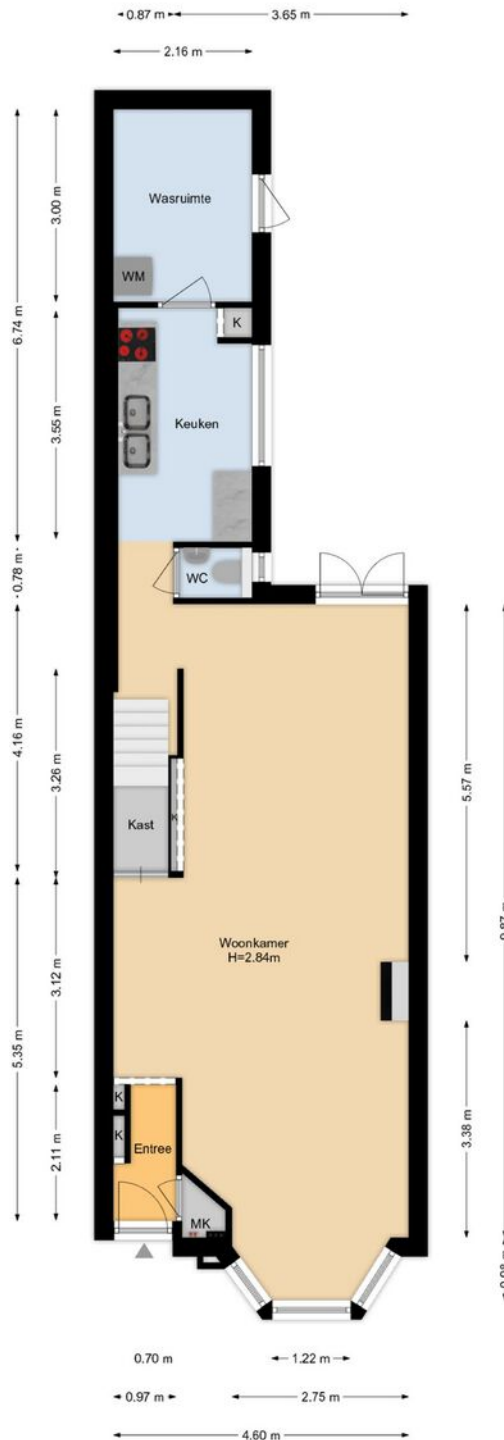






# Plattegrond

## Rhijngesterstraatweg 23 | Oegstgeest Begane Grond

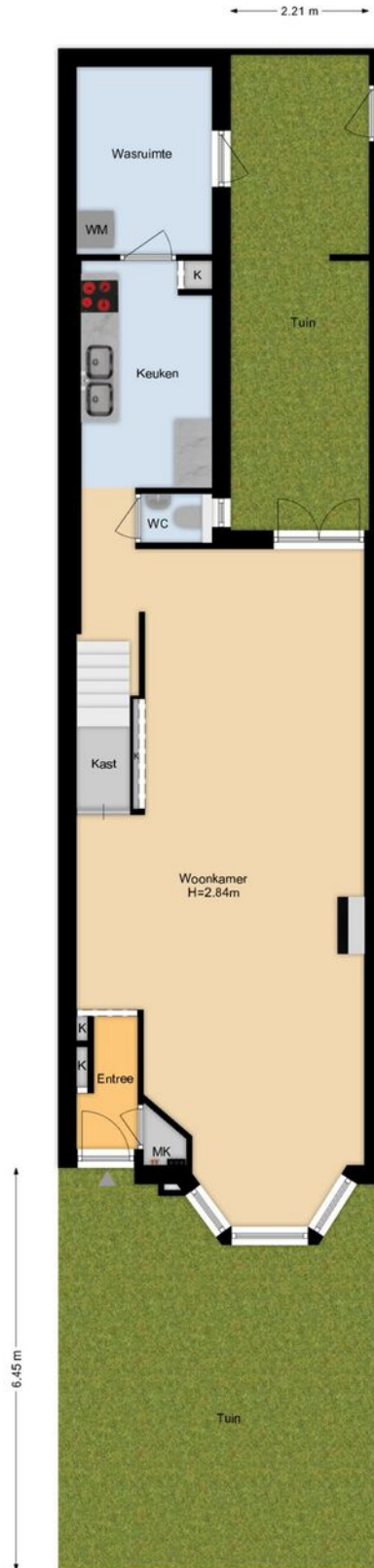


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)



# Plattegrond

Rhijngeesterstraatweg 23 | Oegstgeest  
Situatie



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

# Plattegrond

## Rhijngesterstraatweg 23 | Oegstgeest 1e Etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	EENGEZINSWONING
Soort bouw:	TWEEONDEREENKAP
Bouwjaar:	1905
Woonoppervlakte:	110
Perceel:	122
Inhoud:	429

## INDELING:

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	1

## PRIJS

Vraagprijs	€ 575.000 K.K.
------------	----------------

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

## **NADERE INFORMATIE:**

### Uitnodiging:

Alle door RE/MAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

### Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



## Neem contact met ons op **RE/MAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



**Joost Haman**  
Makelaar o.z.

M 06 14 19 34 40  
T 071 51 62 385  
E [joosthaman@remax.nl](mailto:joosthaman@remax.nl)

### **Joost Haman t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [joosthaman@remax.nl](mailto:joosthaman@remax.nl)

[www.remax.nl/joosthaman](http://www.remax.nl/joosthaman)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)