

VRAAGPRIJS  
€ 700.000 K.K.



HOMERUSLAAN 7, 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





<b>Woonoppervlakte</b>	: 172 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 264 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	: 587 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 1965
<b>Soort woning</b>	: eengezinswoning
<b>Type woning</b>	: hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6
<b>Aantal slaapkamers</b>	: 5
<b>Energie label</b>	: A



Zeer ruime- 6-kamer hoekwoning met heerlijke tuin én A-label op uitstekende locatie in Oegstgeest

In rustige en kindvriendelijke omgeving ligt deze royale- uitgebouwde hoekwoning met heerlijke voor- zij- en achtertuin, ruime woonkeuken en 5 slaapkamers. De woning is zowel aan de achterzijde op de begane grond als op de 2e verdieping uitgebouwd waardoor veel extra leefruimte is gecreëerd (totaal 172m<sup>2</sup>). Met 15 zonnepanelen en HR glas in de onderhoudsarme kunststof kozijnen heeft de woning ook nog eens een gunstig energielabel A.

De ligging van deze riante woning is zeer goed 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 diverse basis- en middelbare (internationale) scholen en natuurlijk de Rijks Universiteit 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:

Begane grond

Via de fraai aangelegde tuin met veel groen rondom de woning, betreden we het ruime perceel. De voortuin heeft een sierlijke vijver en is een heerlijke plek om van de ochtendzon te genieten. De brede zij-tuin is ook voorzien van veel groen en is een fijne plek voor tuinliefhebbers. Tevens biedt deze zijtuin ook de mogelijkheid om te worden gebruikt als oprit en parkeerplaats voor 1 of meerdere auto's.

We gaan de woning binnen en komen in de entreehal. Hier vinden we, onder andere, de meterkast met moderne electrabox (12 groepen en 3 aardlekschakelaars). De fraaie tegelvloer strekt zich uit tot in de uitbouw en is voorzien van een comfortabele vloerverwarming. Door de tochtdeur komen we in de hal met de moderne toiletruime, garderoberuimte en trapopgang.

Aan de linkerkant gaan we de woonkamer binnen welke door de uitbouw aan de achterzijde zeer ruim is te noemen. Vanwege de passie voor muziek heeft de huidige eigenaar de voorzijde van de woonkamer als muziekruimte in gebruik, echter dit deel van de woonkamer is ook bij uitstek geschikt voor een riant zit/lounge gedeelte. Door de grote ramenpartij komt er veel licht binnen en is er een goed uitzicht op de voortuin en omgeving. De gezellige houthaard brengt extra veel sfeer in deze woonkamer tijdens de koude wintermaanden.

Via het middengedeelte van de woonkamer komen we in de in 2012 gerealiseerde uitbouw. Door deze uitbouw aan de achterzijde is niet alleen de woonkamer veel groter geworden, er is tevens een ruime woonkeuken ontstaan met genoeg plek voor een grote eettafel. Deze slimme aanpassing en het open karakter van de keuken zorgt voor veel extra wooncomfort en levendigheid/gezelligheid omdat de mensen die in de keuken actief zijn in direct contact staan met de aanwezigen in de woonkamer. De lichtstraat over de gehele breedte van de uitbouw zorgt voor veel lichtinval in zowel het keuken als woonkamer gedeelte.

Via de openslaande deuren komen we in de westelijk gelegen achtertuin waar u een groot deel van het jaar heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Op verschillende plekken biedt deze tuin de mogelijkheid om heerlijk te relaxen in een stoel of op een bankje. Voor degene met groene vingers die graag in de tuin werken is deze plek ook bij uitstek geschikt. Naast de handige stenen berging met voldoende ruimte om de fietsen en tuingereedschap op te bergen staat een ruime broeikas. Druivenranken, tomatenplanten en zelfs



eigen gekweekte komkommers komen we tegen in deze fijne tuin.

Terug in de woning bekijken we de zeer ruime woonkeuken (2012). Naast een fraai granieten aanrechtblad met veel werkruimte heeft de keuken veel opbergruimte, een 4 pits gasfornuis, Quooker, stoomoven, hete luchtoven en separate koelkast met vriezer. In een aparte ruimte naast de keuken staat de CV ketel (2020) opgesteld.

## 1e verdieping

Via de trap komen we op de ruime overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde een grote slaapkamer met daarnaast de moderne badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, zwevend toilet, designradiator en wastafel. Aan de achterzijde zijn er nog twee prima slaapkamers. Alle kamers zijn overigens voorzien van kunststof tuimel-kiep ramen met energiezuinig HR glas.

## 2e verdieping

Via de trap komen we op de overloop van de 2e verdieping. Op deze verdieping heeft de huidige eigenaar in 2010 een fraaie uitbouw laten realiseren op de plek van het dakterras. Ook een slimme keuze want hierdoor is een ruime kamer toegevoegd aan deze bovenste verdieping. Door de uitbreiding is ook een groter dak ontstaan met meer ruimte voor zonnepanelen (15 stuks uit 2018). De 5e slaapkamer is gelegen aan de straatzijde en is ook zeer ruim te noemen. Tenslotte is op deze verdieping een grote inloopkast waar eventueel ook een 2e badkamer zou kunnen worden gerealiseerd.

Kortom: een ideale gezinswoning met 5 slaapkamers, een heerlijke tuin, een fijne woonkeuken en heel veel ruimte op een centrale locatie dicht tegen het oude centrum van Oegstgeest.

Wij laten u de woning graag zien!

## Bijzonderheden

- gebouwd in 1965;
- woonoppervlakte 172m<sup>2</sup>;
- perceeloppervlakte 264 m<sup>2</sup>;
- voor- zij- en achtertuin
- energielabel A
- uitgebouwde woonkamer;
- uitgebouwde 2e verdieping;
- CV ketel (Remeha Calenta 2020)
- 15 gehuurde zonnepanelen (huur is eur 75 per maand)
- Ouderdoms- en asbestclausule worden standaard opgenomen in koopcontract
- oplevering in overleg.

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

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt April Makelaars Leiden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding danwel de gevolgen daarvan.

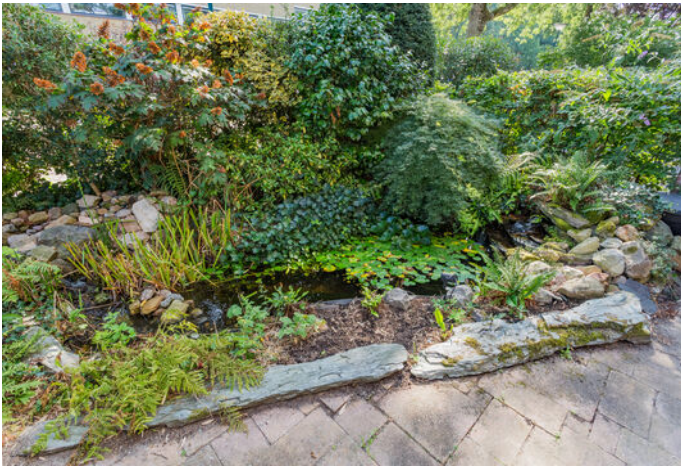
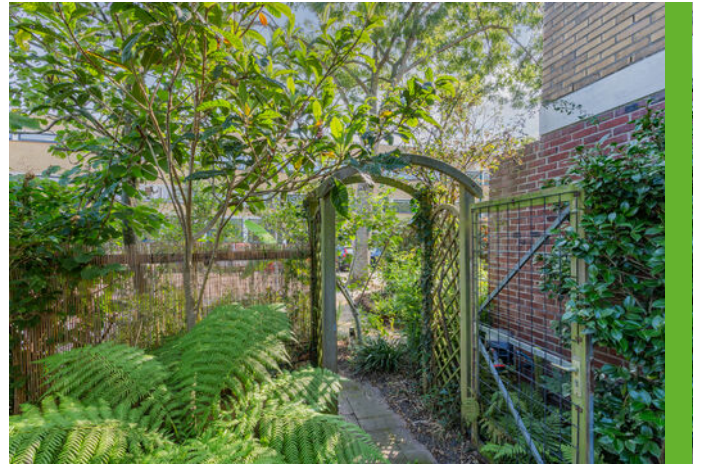




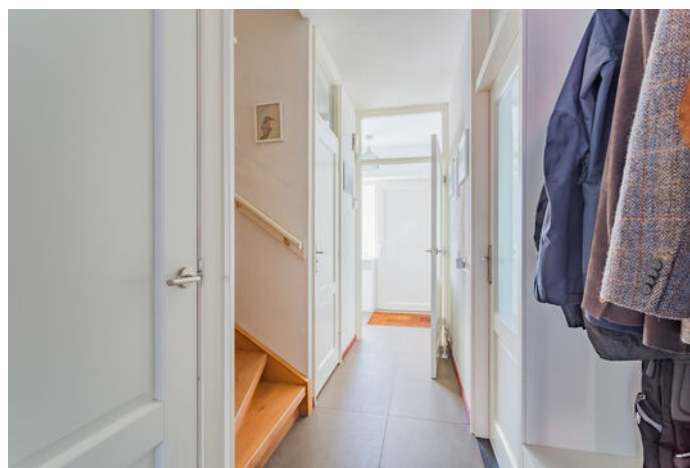
Homeruslaan 7, Oegstgeest







Homeruslaan 7, Oegstgeest





Homeruslaan 7, Oegsteest





Homeruslaan 7, Oegstgeest





Homeruslaan 7, Oegstgeest



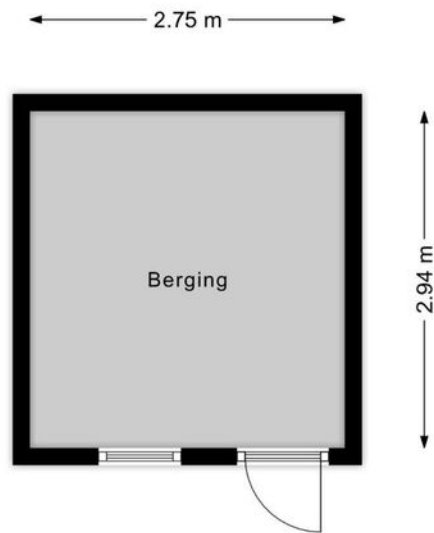








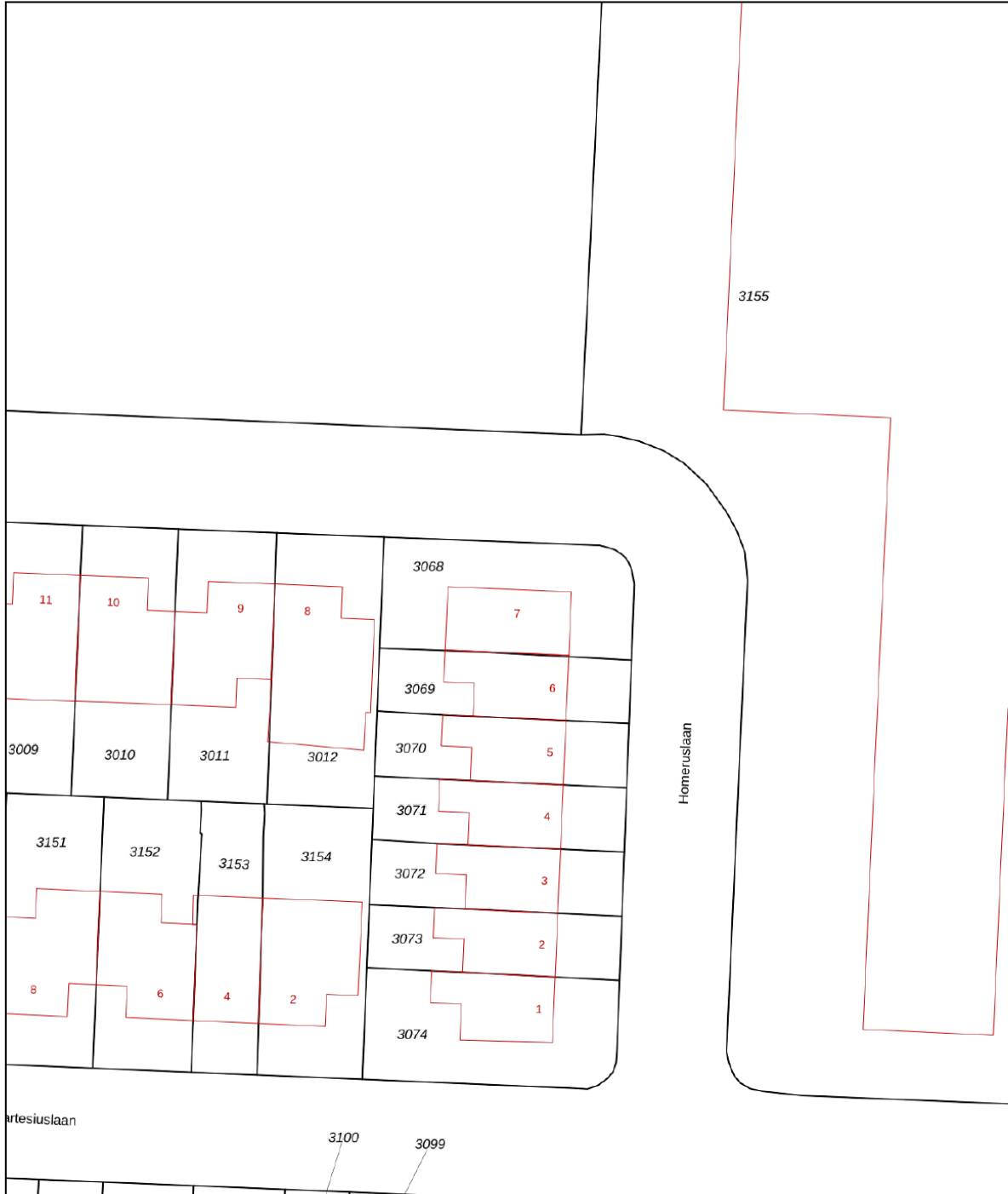







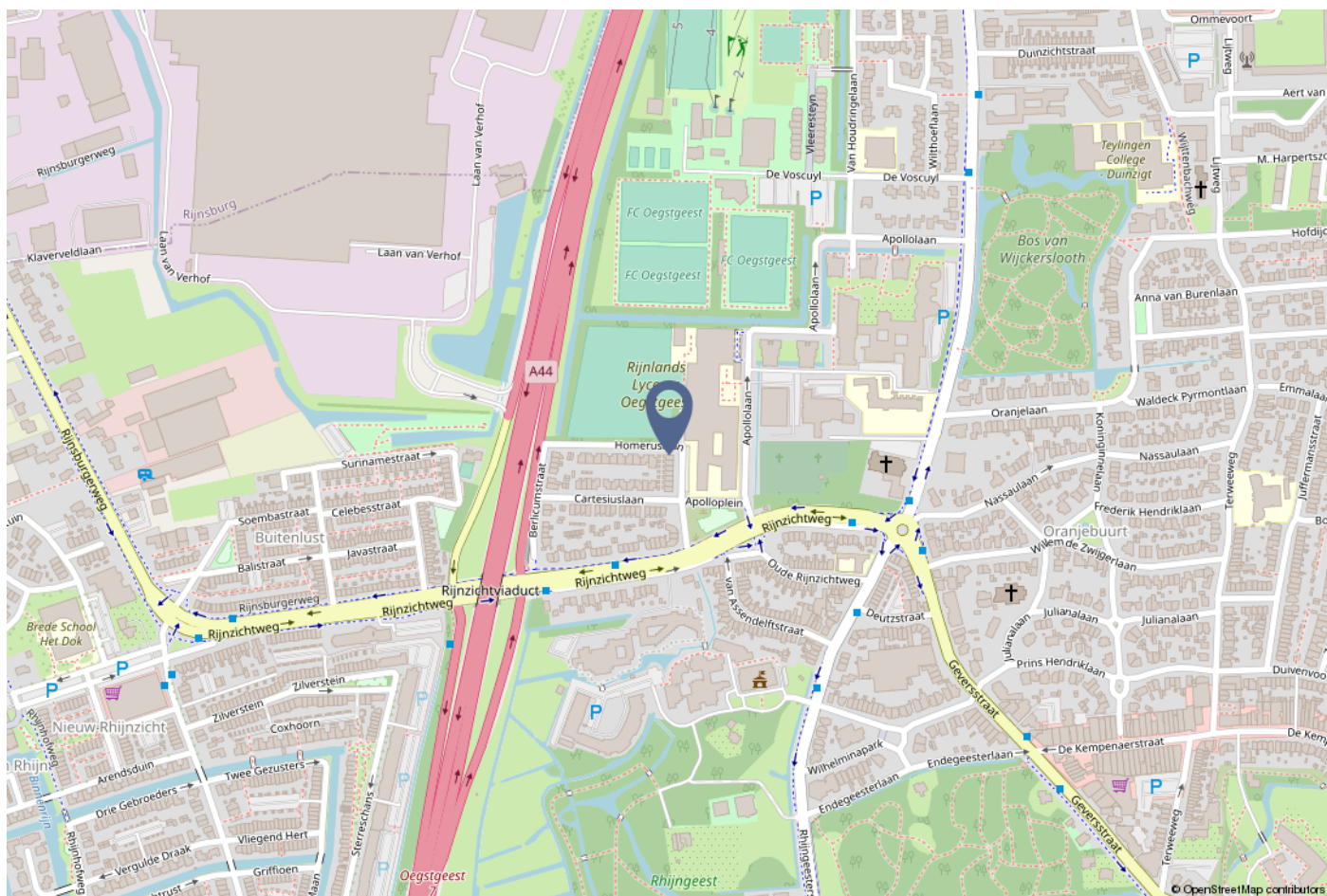
Kadastrale kaart

Uw referentie: ONL



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 19 juni 2023 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 3068</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.





Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 10%

25 - 44: 19%

45 - 64: 27%

65+: 27%

Huishoudens



Eenpersoons: 35%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 35%

Koop / huur



Koop: 64%

Huur: 36%



47%



53%



1,0 per huishouden



## **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