



Julianalaan 1, Oegstgeest

GROOTSE VILLA MET UITBOUW OP PRACHTIG, RUIM PERCEEL IN OUD-OEGSTGEEST





Julianalaan 1, Oegstgeest

Vraagprijs: € 1.775.000 k.k.

Villa 'Sonne-Wende' is met meer dan 400 m² woonoppervlak riant te noemen. De bouwstijl met karakteristieke detaillering geven het huis een voornamelijk uitstraling. Kenmerkend zijn de rieten kap, het metselwerk, de erkers, de kozijnen met roedeverdeling en het glas-in-lood. De villa staat op een uitzonderlijk ruim perceel van 1419 m².

"...Aan een mooie laan, op een toplocatie midden in het prachtige Oud Oegstgeest..."

De villa is gelegen aan een mooie, lommerrijke laan in de Oranje-Nassauwijk. Oud-Oegstgeest is niet alleen rijk aan historie en bebouwd met bijzonder karakteristieke panden, maar ook omringd door de natuur. Op loopafstand bevinden zich de De Kempenaerstraat met haar gezellige winkels en restaurants, een winkelcentrum, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Leiden en uitvalsweg naar A44 liggen vlakbij. Den Haag, Amsterdam en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar.

De villa is ontworpen en in 1920-1921 bewoond door architect Hendrikus Wilms. In de oorspronkelijke uitbouw was het bedrijf van deze architect gevestigd. Meerdere villa's in de Oranje-Nassauwijk zijn van de hand van deze architect.



De mooie, overdekte entree ligt aan de zijkant van de woning. U komt de villa binnen in het portaal met authentieke tochtdeur met glas-in-lood. Wat direct opvalt is de stijlvolle visgraat parketvloer met bies die u aantreft op een groot gedeelte van de begane grond.

Het portaal gaat over in de ruime ontvangsthall met hoog plafond en imposant trappenhuis waar zich een bijzonder fraai glas-in-lood raam bevindt. Vanuit de hal gaat u naar de voorkamer, de achterkamer en de gang naar de bijkeuken en de aanbouw. In de hal bevindt zich een grote bergkast (de oorspronkelijke toiletruimte) met granito vloer.

De voor- en achterkamer vormden oorspronkelijk een kamer-en-suite. De voorkamer is een heerlijke plek om als zitkamer te gebruiken. Er zijn 2 mooie erkers met glas-in-lood bovenramen. De lichtinval is er prachtig. Er zijn 2 grote vaste kasten.

De achterkamer is een ideale plek voor een eetkamer. Openslaande deuren geven toegang tot een bordes-terras met trap naar de tuin.

"...De begane grond met 225 m2 woonoppervlak geeft heel veel mogelijkheden..."

Vanuit de hal gaat u met 3-treden naar de gang in de uitbouw. Daar bevinden zich een 2 zeer grote ruimtes en een separate 2e aanbouw met toiletten.

Aan de achterzijde bevindt zich een opvallend zonnige ruimte (circa 60 m2) met openslaande deuren naar de tuin. Dit is een heerlijke plek! Deze ruimte zou bijvoorbeeld heel goed gebruikt kunnen worden als riante woon-/leefkeuken. U zult er dan zeker veel tijd doorbrengen.

Daarnaast bevindt zich nog een mooie ruimte (circa 25 m2), die heel geschikt is om als familie/TV kamer gebruikt te worden.



De statige bordestrap gaat - langs het mooie glas-in-lood raam - naar de 1^e verdieping. De lichte overloop heeft een fijne plafondhoogte. Ook op deze verdieping ligt een mooie eiken visgraat parketvloer met bies. Mooi zijn de paneeldeuren die toegang geven tot de verschillende vertrekken.

"... Alle kamers zijn ruim en licht..."

Op deze verdieping bevinden zich 4 ruime slaapkamers. Deze zijn bijna allemaal voorzien van een karakteristieke erker met glas-in-lood in de bovenramen of openslaande deuren naar een (mogelijk) terras op de uitbouw.

Het moderne toilet heeft een zwevend toilet met fonteintje. De wanden zijn voorzien van metrotegels tot aan het plafond.

Er is voldoende ruimte om een mooie badkamer te realiseren.

Vanaf de overloop gaat u met de vaste trap naar de 2^e verdieping.

Hier vindt u een royale, open ruimte (circa 65 m² woonoppervlak) met veel daglichttoetreding door de diverse ramen. Dit is een fantastische etage om als master





Met een vlizotrap gaat u naar de ruime bergzolder.

Via een vaste trap in de hal bereikt u de (wijn) kelder van circa 16 m². Hier heeft u 2 meter stahoogte. Hier bevindt zich ook de CV ketel.



Rondom de villa ligt een heerlijke, uitgestrekte tuin. De tuin achter de uitbouw, met de mogelijke woon/leefkeuken, ligt op het zuiden. Het is een heerlijke plek om te spelen, te loungen en te genieten.

Op het perceel staat een stenen, vrijstaande garage.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Alarminstallatie;
- HR CV combi-ketel (2013);
- Meterkast met 18 groepen;
- Bouwkundig rapport op aanvraag beschikbaar;
- Asbest inventarisatie is uitgevoerd. Het aangetroffen asbesthoudende materiaal is voor rekening van verkoper verwijderd;
- De woning is de afgelopen jaren in gebruik geweest als kantoor;
- Bestemming is 'Wonen' en/of 'Kantoor';
- Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht;
- Ouderdoms- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.

De foto's zijn slechts een indicatie van hoe het er na een verbouwing uit kan zien. De woning dient in- en uitwendig gerenoveerd te worden.



Kernpunten:

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Inhoud: | circa 1686 m3 |
| - Vloeroppervlakte: | circa 405 m2 |
| - Aantal kamers: | 9 |
| - Perceel grootte: | 14 are 19 ca |
| - Onderhoud: | goed |
| - Tuin: | zuid/oost |
| - Bouwjaar: | 1920 |

English translation

“Sonne-Wende” villa has more than 400 m² of living space. The style of architecture with characteristic details gives the residence a distinguished look. The thatched roof, masonry, bay windows, window frames with window panes, and the stained glass are all distinctive. The villa stands on an exceptionally large plot of land of 1419 m².

The villa is situated on a pretty, leafy lane in the Oranje-Nassau area. Oud-Oegstgeest is not only rich in history and characteristic properties, but it is also surrounded by beautiful nature. Within walking distance are the De Kempenaerstraat with its pleasant shops and restaurants, a shopping centre, schools, sports facilities, and public transport. Leiden and access roads to the A44 are close by. Den Haag, Amsterdam, and Schiphol are exceptionally accessible.

The architect Hendrikus Wilms designed the villa and lived in it in 1920-21. The architect's working space was established in the original annex. Several villas in the Oranje-Nassau area were designed by this architect.

“...On a pretty lane, in a top location in the middle of gorgeous Oud Oegstgeest...”

The beautiful covered entrance is at the side of the building. You enter the foyer of the villa with its authentic stained-glass draught exclusion doors. You're immediately struck by the stylish bordered fish-bone parquet floors that you find throughout most of the ground floor.

The foyer gives onto the spacious reception hall with high ceilings and imposing stairwell with a particularly beautiful

stained-glass window. From the hall, you enter the front room, the back room and the corridor to the pantry and the annex. In the hall, there is a large storage cupboard (originally the toilet) with a granite floor.

The front and back rooms were originally connected, flowing one into the other (so-called “kamer-en-suite”). The front room is a wonderful place to have your sitting room. There are 2 lovely bay windows with stained glass over them. The natural light coming through is wonderful. The room has 2 large built-in cupboards.

The back room is an ideal spot for a dining room. The French doors open onto a raised terrace with steps to the garden.

“...The ground floor with its 225 of living space offers so many possibilities...”

You go from the hall to the annex via 3 steps on the stairway. There you find 2 very large rooms and a separate 2nd annex with toilets.

At the back there is a noticeably sunny space (approx. 60 m²) with French doors to the garden. This is a wonderful spot! This space would serve well as a huge family kitchen. Then you will definitely want to spend a lot of time here.

Next to it is another beautiful room (approx. 25 m²), that will make an excellent family/ TV room.

The stately platform stairway comes along the beautiful stained-glass window to the first floor. The light landing has a fine ceiling height. On this level too, you have the beautiful bordered oak fish-bone parquet floor. Gorgeous panelled doors open in to various rooms.

On this floor, there are 4 spacious bedrooms. Most of these have the characteristic bay windows with the stained glass over them or French windows to a (possible) terrace on the annex.

The modern toilet has a hanging toilet bowl and small wash stand. The walls are tiled from floor to ceiling with metro tiles.

There is enough space to build a beautiful bathroom.

From the landing, you take the stairs to the 2nd floor.

Here you find a huge open space (approx. 65 m² of living space) with a lot of natural light coming in through the various windows. This is a fantastic place in which to create a master bedroom with a bathroom and a dressing room en-suite. Potentially an amazingly luxurious private domain

There is a retractable staircase to the roomy storage attic.

You reach the (wine) cellar of about 16 m² via a stairway in the hall. The ceiling height here is 2 m. The central heating boiler is situated here.

"... All the rooms are spacious and light..."

Around the villa there is a wonderful huge garden. The garden behind the annex where you can place the kitchen, is south-facing. It is a perfect spot to play, lounge, and enjoy.

There is a free-standing stone garage on the property.

What else can you expect?

- Alarm system
- High efficiency central heating ("HR CV" in Dutch) combi-boiler (2013)
- Meter cupboard with 18 groups
- Architectural report available on request
- An inventory of asbestos in the building has been made. Removal of asbestos listed in the inventory has been paid for by the vendor.
- The residence has been in use as an office recent years
- The town planning purpose for the building is listed as "residence and/or office"
- Buildings in the village are protected under monument law

In short: Huize 'Sonne-Wende' has everything to be a great family home!

The photos are just an indication of how the villa can be after a renovation. The property needs to be renovated both internally and externally.



Key points:

- Volume: approx. 1686 m³
- Floor surface area: approx. 405 m²
- Number of rooms: 9
- Plot size: approx. 1419 m²
- Condition: good
- Garden: south/east
- Year of construction: 1920

Omgeving

Oegstgeest staat op de 9^e plaats van de ranglijst "Gemeenten met de beste mix van wonen, werken, winkelen, zorg, veiligheid, cultuur en ruimte" in 2017.

De gemeente heeft 10 basisscholen en 3 scholen voor voortgezet onderwijs. Er zijn veel sportverenigingen (voetbal, hockey, tennis, cricket, basketbal, schaatsen, zwemmen, waterpolo, korfbal, tafeltennis en badminton) en 3 scoutingverenigingen.

Qua natuur is er de Kagerzoom en de Klinkerbergerplas. De Kagerzoom bestaat uit verschillende delen. In de Broek- en Simontjespolder kunt u naast wandelen en fietsen ook golfen. Op de plas 't Joppe kunt u terecht voor alle vormen van watersport. In de gebieden de Strengen en Tengnagel kunt u naar hartelust vissen.

De Klinkenbergerplas ligt tussen de gemeente Teylingen en Oegstgeest.

De villa is gelegen aan een mooie, lommerrijke laan in de Oranje-Nassauwijk. Oud-Oegstgeest is rijk aan historie en bebouwd met bijzonder karakteristieke panden.

Op loopafstand bevinden zich de De Kempenaerstraat met haar winkels en gezellige restaurants, een winkelcentrum, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer.

Leiden en uitvalsweg naar A44 liggen vlakbij. Den Haag, Amsterdam en Schiphol zijn uitstekend bereikbaar.



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond optionele 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

betreffende: Julianalaan 1, 2341 EN, Oegstgeest
 Kadastraal bekend: Gemeente OEGSTGEEST, sectie C, nummers 7866 en 1937, groot 13 are 79 ca., resp. 4 are 82 ca. (tezamen 18 are en 61 ca.)

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toepassing
Tuin				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting /	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenverlichting	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- tuinhuis / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- (broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Overige tuin, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
- vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- brievenbus	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (voor)deur)bel	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alarminstallatie	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- zonwering binnen	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Raamdecoratie te weten:				
- gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- gordijnen / vitrages / lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- losse horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking / linoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- c.v. met toebehoren	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- thermostaat	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Julianalaan 1, 2341 EN, Oegstgeest

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toepassing
- airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- isolatievoorzieningen te weten: voorzetramen / radiatorfolie etc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting, te weten:				
- inbouwverlichting	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- wastafels met accessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Toiletaccessoires, te weten				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires, te weten				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
- (huis)telefooncentrale/telefooncentrale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Betreft: Julianalaan 1, 2341 EN, Oegstgeest

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor roeyementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 175,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponereerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.