

Eli Heimanshof 7, Oegstgeest



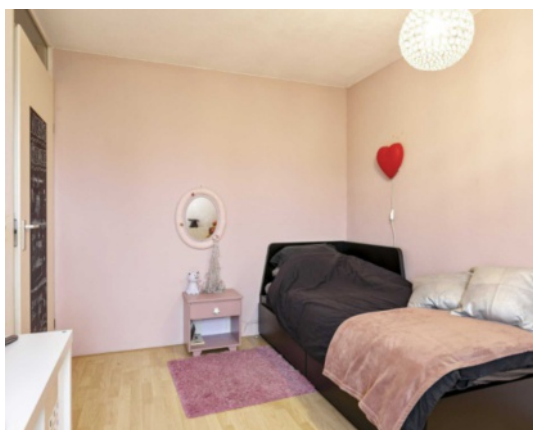
VRAAGPRIJS: %object.price 549.000,- k.k.

Vrij zicht met veel tuin en (bijna) geen directe burens





Door de bijzondere ligging én indeling van de woning krijg je het gevoel dat je in een buitenomgeving bent: hoge glaspertijen met vrij uitzicht, de ruime tuin aan twee zijden, de diverse dakterrassen en het naastgelegen park dragen hier alleen maar meer in bij. Overal in de woning heb je het idee dat je vrijstaand woont. De indeling met 6 (slaap)kamers en twee badkamers, samen met de verschillende toegangen tot dakterrassen en tuin maken deze woning uitermate geschikt voor divers gebruik: een groot gezin en thuiswerken is prima te combineren. Of een klein gezin met meer dan voldoende ruimte om gasten te laten overnachten.



In de directe omgeving liggen diverse lagere en middelbare scholen, winkelcentra en sportfaciliteiten. Op fietsafstand liggen het centrum van Leiden, buitengebieden en de stranden en met de auto of het OV liggen Den Haag, Schiphol en Amsterdam binnen een half uur reistijd. Niet voor niets behoort Oegstgeest jaar-op-jaar tot één van de beste gemeenten om te wonen!

Begane grond

Entree met meterkast, toegang tot slaapkamer, trap naar 1e etage en deur naar hal. Hal met toegang tot badkamer met ligbad en douche, separaat toilet, tweede kamer (thans in gebruik als waskamer) en doorgang naar derde kamer (thans in gebruik als werkkamer) met deur naar de tuin.

Eerste etage

Overloop en trap naar de tweede etage. Deur naar eetkamer met entresol en open keuken, woonkamer met houtkachel en toegang tot dakterras.

Tweede etage

Master bedroom en ensuite badkamer met douchecabine, wc en wastafel en tweede dakterras.

Tuin

Ruime tuin met berging en achterom.





BIJZONDERHEDEN

- flexibele oplevering
- vrije ligging
- veel verschillende gebruiksmogelijkheden

Type woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1998
Inhoud:	480 m3
Woonopp.:	135 m2
Perceelgrootte:	265 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 565.000,- K.K.









Door de bijzondere
ligging én indeling
van de woning krijg
je het gevoel dat je
in een
buitenomgeving
bent.











Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



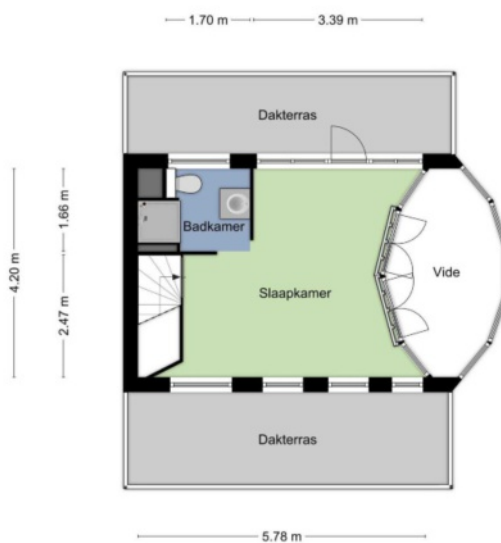


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Interieur:				
Verlichting, te weten:				
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	○	✓	○
--losse (hang)lampen	○	○	✓	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	○	○	✓	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	✓	○	○	○
--overgordijnen	✓	○	○	○
--vitrages	✓	○	○	○
--rolgordijnen	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:				
--laminaat	✓	○	○	○
--plavuizen	✓	○	○	○
Houtkachel	✓	○	○	○
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
--kookplaat	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--combi-oven/combimagnetron	✓	○	○	○
--koel-vriescombinatie	✓	○	○	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--toiletborstel(houder)	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:				
--ligbad	✓	○	○	○
--douche (cabine/schermb)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--toiletkast	○	○	✓	○
--toiletborstel(houder)	✓	○	○	○
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
CV met toebehoren	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:				
--via CV-installatie	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	✓	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Tuin Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	✓	○
Zie volledige lijst van zaken				

Graal Makelaardij...

dé specialist in het hogere segment

Er is de afgelopen jaren veel veranderd in de makelaardij. Om wat te noemen: de bescherming van de titel ‘makelaar’ is opgeheven, de tarieven zijn vrijgegeven, Funda is opengesteld voor niet-NVM leden en de ‘doe-het-zelf’ formule heeft zijn intrede gedaan. Kortom, er valt wat te kiezen voor de consument, en zo hoort dat ook!

Graal Makelaardij heeft zich vanaf haar begin in 2003 gericht op de verkoop van woningen in het hogere segment. Liever dan kwantiteit richten wij op ons kwaliteit; en liever dan generalist zijn wij de specialist, . . . in het hogere segment.

Deze specialisatie heeft vele voordelen voor ú. Wij kennen ‘onze’ markt als geen ander. Vrijwel dagelijks zien en spreken wij kopers en verkopers in dit marktsegment. Wij luisteren naar hun wensen en eisen en zijn daardoor als geen ander in staat om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. En dat is al eeuwen lang de rol van de makelaar !

Wat is “het hogere segment”?

Graal Makelaardij heeft al enkele jaren achtereen de hoogste gemiddelde verkoopprijs van de Leidse regio. De gemiddelde verkoopprijs van alle (door NVM makelaars) verkochte woningen in 2018 was € 335.498,- (bron NVM statistieken). De gemiddelde verkoopprijs van Graal Makelaardij was € 845.858,- (bron NVM statistieken). De meeste woningen in onze portefeuille hebben vraagprijzen vanaf ca. € 400.000,-.

Dát maakt ons dé specialist in het hogere segment.



Wim Graal



Colinda Nijgh



Michiel de Jong

Woning bezichtigd, wat nu?

De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) heel benieuwd naar wat u er van vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt daarom altijd zéér op prijs gesteld.

Indien u belangstelling heeft voor de woning kunt u overwegen een bod uit te brengen. Het is altijd aan te raden om hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals uw eigen NVM makelaar.

Bij een bieding kunnen de volgende zaken van belang zijn: de hoogte van het bod, de eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en eventuele ontbindende voorwaarden (zoals financiering en/of bouwkundige keuring).

Het kan voorkomen dat er op een woning meerdere biedingen zijn uitgebracht. Hoe er in een dergelijk geval gehandeld wordt kan voor iedere situatie verschillend zijn. De makelaar kan u hierover informeren.

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden
Postbus 5 | 2300 AA Leiden

T 071 - 51 61 000
M 06 - 411 94 201

info@graalmakelaardij.nl
www.graalmakelaardij.nl

Wat onze klanten zeggen(*):

“Goede strategie, goede begeleiding, goed resultaat!”

J. van der Beek

“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”

E. van der Mark

“Volledig aan verwachting voldaan. Graal Makelaardij heeft een solide reputatie. De dienstverlening wordt zeer correct uitgevoerd door alle medewerkers (van de administratie tot en met de verkopende makelaar). Ik kan jullie kantoor aanbevelen omdat ik volledig vertrouwen heb dat jullie dit voortzetten en ik overtuigd ben van de kwaliteit en de deskundigheid die jullie hebben getoond.”

Fam. Falkenburg-Klein

(*) Bron: NVM Klanttevredenheidsonderzoek.



Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Graal Makelaardij

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden | 071 51 61 000 | 06 411 94 201

info@graalmakelaardij.nl | www.graalmakelaardij.nl

