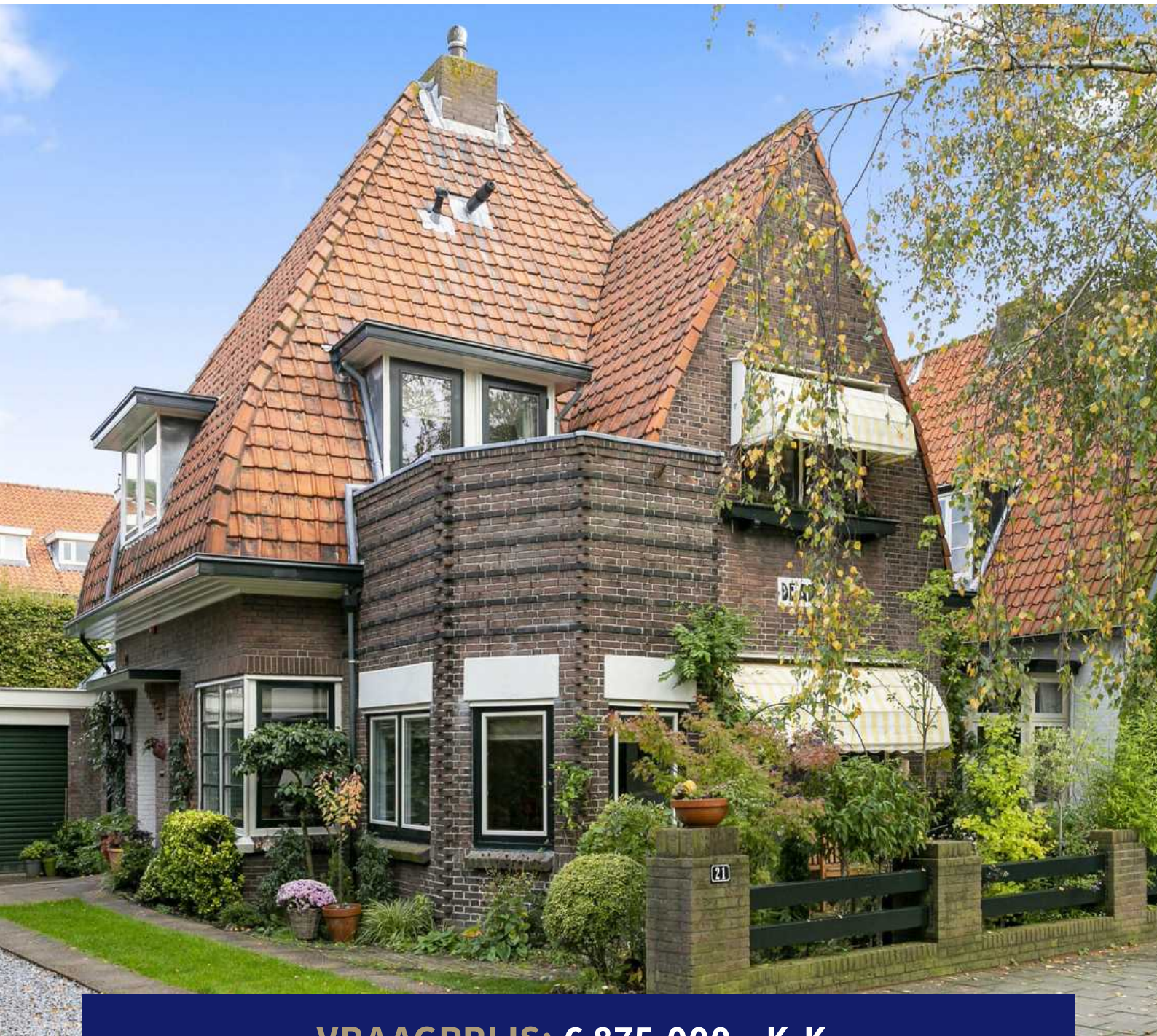


Nassaulaan 21, Oegstgeest



VRAAGPRIJS: € 875.000,- K.K.

Charmante vrijstaande villa in Oud Oegstgeest





Recent gerenoveerde, charmante vrijstaande villa, met royale moderne woonkeuken, inpandige garage gelegen op een ruime kavel van 303m² aan één van de mooiste laantjes van Oegstgeest.

Deze charmante vrijstaande villa beschikt over een heerlijke en ruime woonverdieping met royale woonkeuken, drie slaapkamers en twee badkamers. En biedt ook nog eens de mogelijkheid om op de zolder een extra kamer en dus extra woonruimte te creëren, van X m².

De woning is in 2018 en 2019 vrijwel geheel gemoderniseerd aan de standaard van de huidige tijd, met veel oog voor detail en kwaliteit. Ook de sfeervolle tuin is met veel zorg en liefde opnieuw ingericht.

Omschrijving:

Buiten valt direct het uniek ontwerp - Vester Architect, Wassenaar 1924 - op: de daklijn begint op de eerste etage en door de speelse opzet van de plattegrond kent het huis vanuit elke hoek een ander gezicht. Dit geeft van buiten een intieme look, terwijl de ruimtes binnen hoog en licht zijn.

U merkt dit direct bij binnenkomst: een ruime hal met bordestrap en veel licht! De royale woonkeuken met grote raampartijen in de achtergevel zorgen ervoor dat de tuin een onlosmakelijk onderdeel vormt van de woning, ook als u binnen bent. De sfeervolle woonkamer is momenteel ingedeeld als zit-, eet- en tv-ruimte met openhaard. De gehele verdieping is voorzien van een eiken lamelparketvloer die is doorgelegd, waardoor alle ruimtes in elkaar overgaan.

Nadat u via de trap boven bent gekomen merkt u het hier ook direct: hoge plafonds en veel licht!

Met het doorbreken van het plafond in de masterslaapkamer zijn de originele balkenpartij en de hoge nok van ruim 4,5 meter zichtbaar. Dit geeft samen met de badkamer en suite het gevoel van ruimte en luxe. De beide kinderslaapkamers zijn ruim van opzet en hebben een aparte badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel.





Een hoge beukenhaag over de volle breedte zorgt ervoor dat u in volle privacy kunt genieten van de achtertuin. Maar ook het zitten in de voortuin biedt u gelegenheid om in het ochtendzonnetje te genieten van een kop koffie.

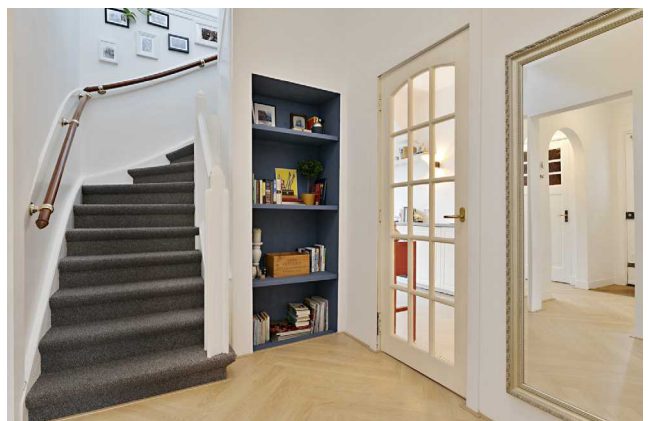
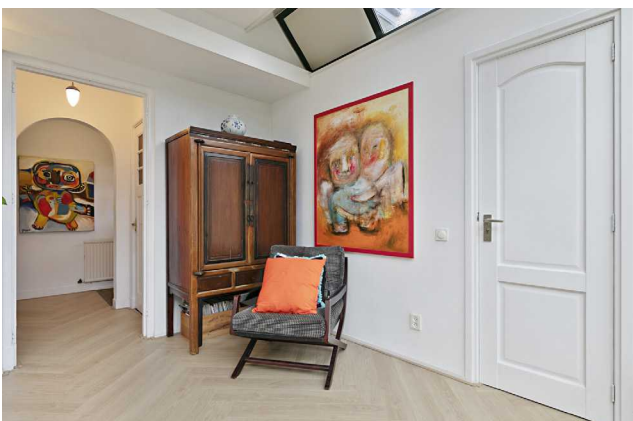
Bijzonderheden:

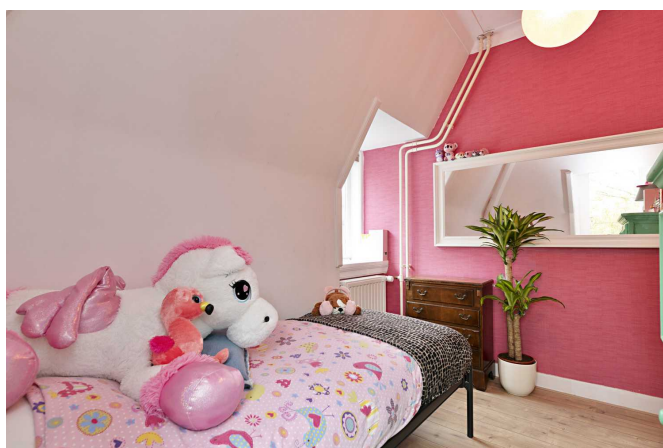
- Door het plaatsen van een vaste trap naar de zolder is het mogelijk om een extra kamer met 11 m² extra te creëren.
- Daarnaast is er boven de masterslaapkamer, door de vide dicht te maken, nog Xm² beschikbaar als bergruimte.
- De ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst
- Bouwkundig rapport aanwezig

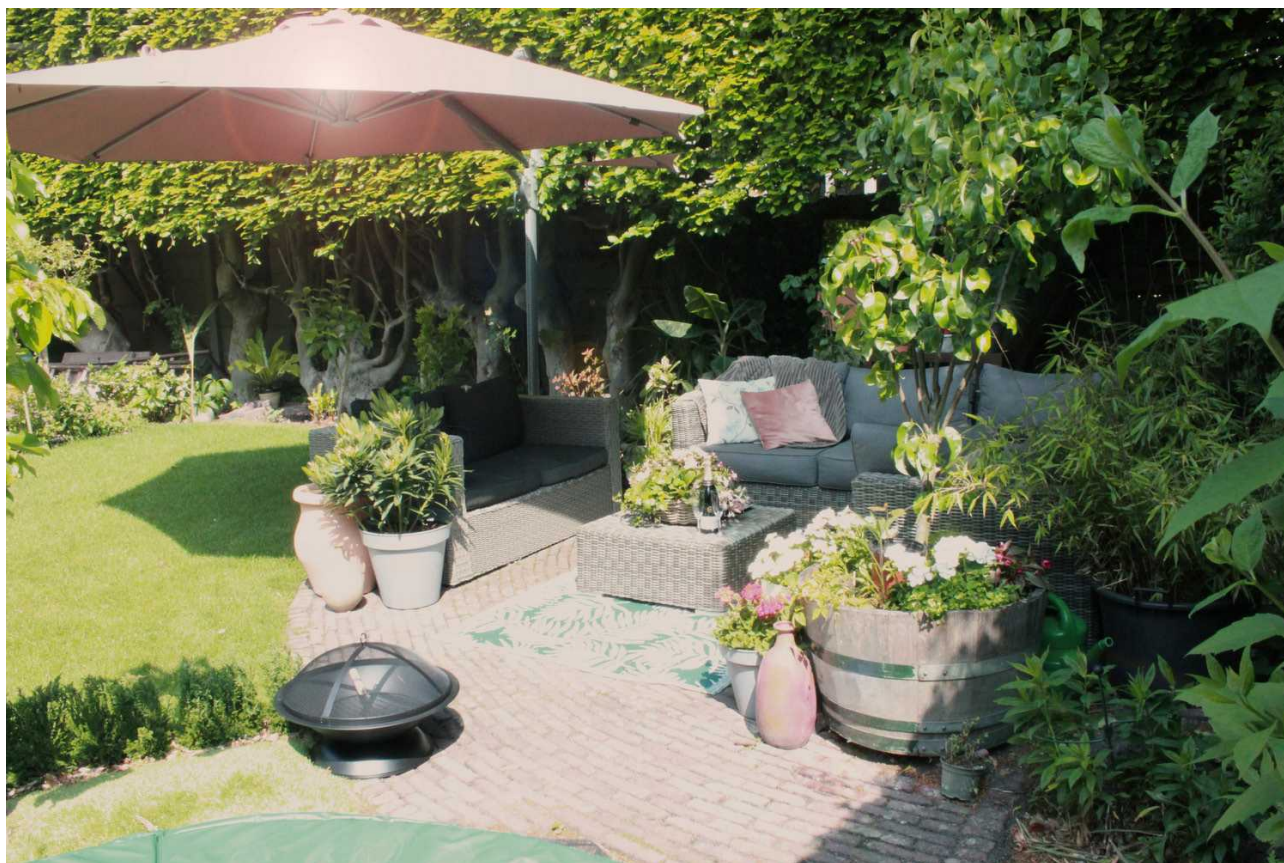
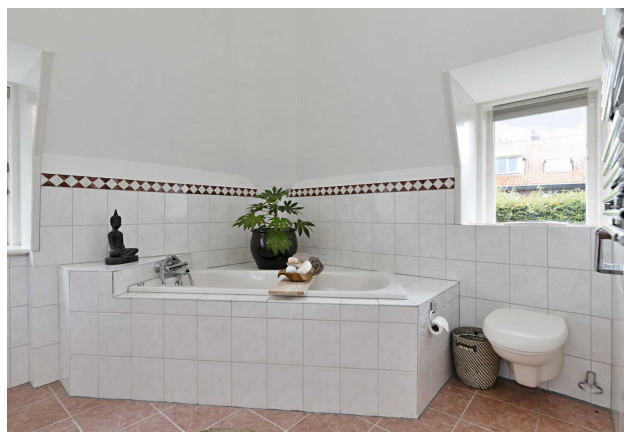
Type woning:	vrijstaand
Bouwjaar:	1920
Inhoud:	ca. 666 m³
Woonopp.:	ca. 141 m²
Perceelgrootte:	303 m²
Aanvaarding:	In overleg

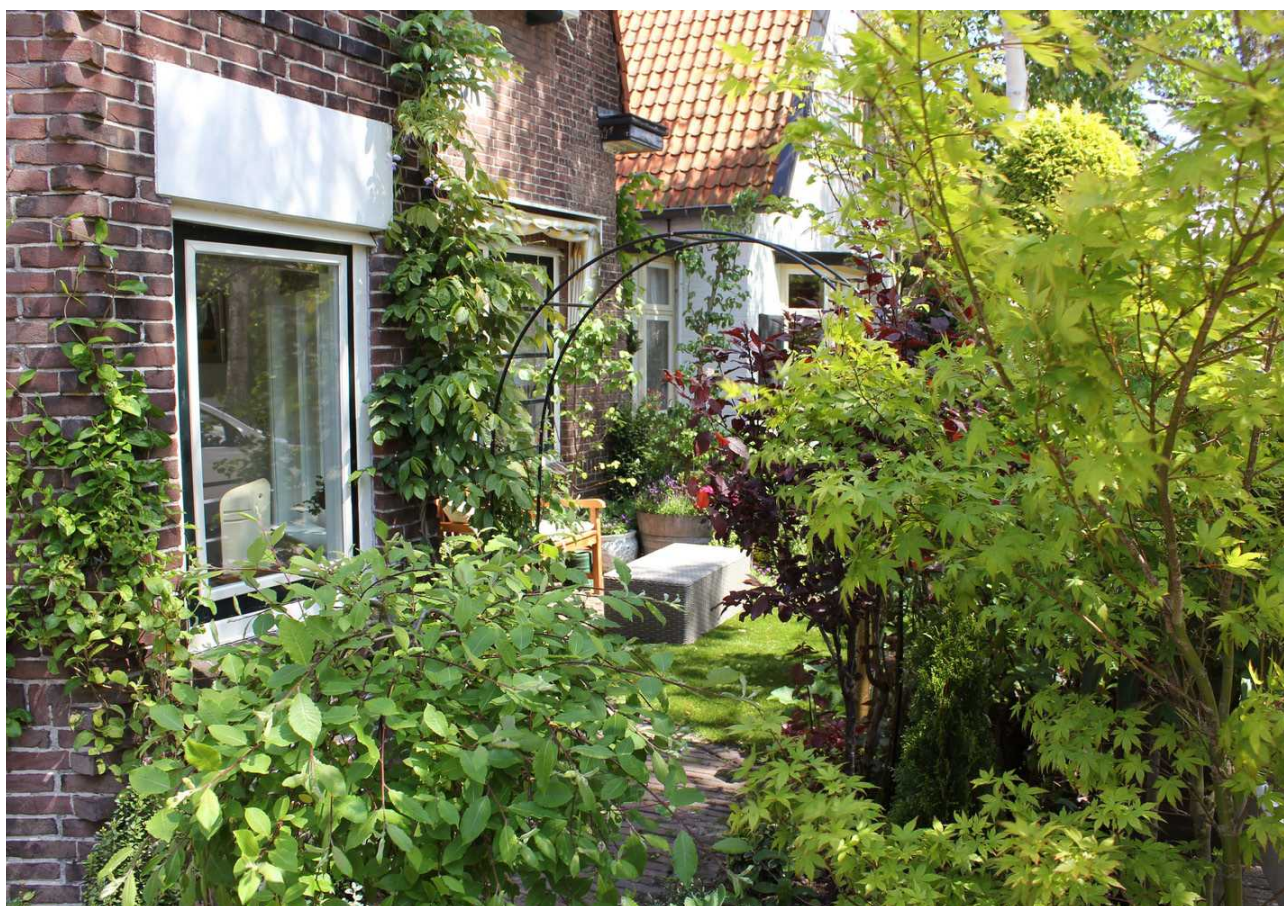
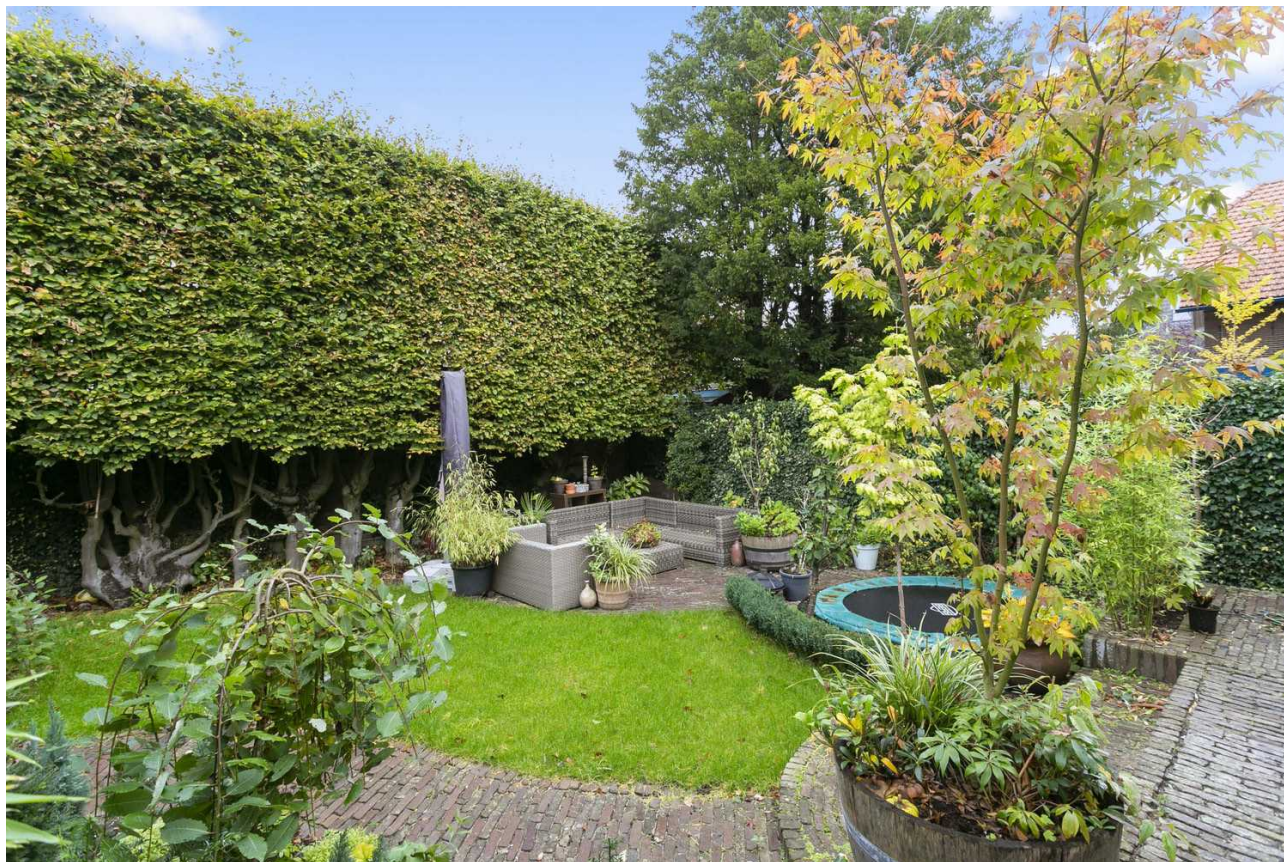
Vraagprijs:
€ 875.000,- K.K.

**Gerenoveerde
charmante
vrijstaande villa
aan leuke laan in
Oegstgeest**









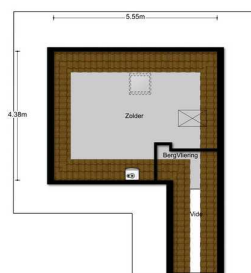




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	✓	○	○
--losse (hang)lampen	○	○	○	✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten: kelder/garage	✓	○	○	○
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	○	○	✓	○
--jaloezieën	○	○	✓	○
--(losse) horren/rolhorren	✓	○	○	○
--vloerbedekking, houten vloer, laminaat en extra stukken	✓	○	○	○
--parketvloer	○	○	○	✓
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Allesbrander, houtkachel, (gas)kaches	○	○	○	✓
Designradiator(en) + afwerking	✓	○	○	○
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangsysteem	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	○	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkameraccessoires	✓	○	○	○
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
CV met toebehoren	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	○	○	○	✓
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	✓	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	✓	○	○
Waterslot wasautomaat	○	✓	○	○
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Losse potten	○	✓	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	○	○	○	✓
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
--(sier)hek	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
* zie originele lijst van zaken voor alle details	✓	○	○	○

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



Camilla Kerkhof



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

