

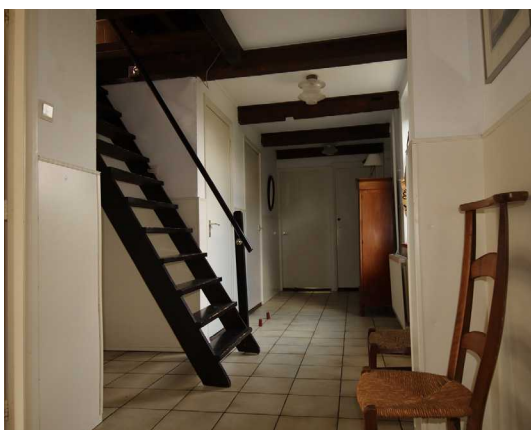
Oosteinde 1, Warmond



VRAAGPRIJS: € 795.000,- K.K.

Vrijstaande karakteristieke woonboerderij op bijzonder fraaie locatie





Deze woonboerderij is gelegen in het sfeervolle Warmond midden in het hartje van de Randstad (nabij de A44 en NS station Sassenheim). De ligging is uniek met uitzicht op het Bos van Krans en aan het einde van een doodlopende weg. Even weg uit de drukte kan de rust worden ervaren voor balans in een dynamische omgeving.

De karakteristieke woonboerderij is gelegen op een kavel van 1071m² en heeft een woonoppervlak van 225 m². De woning is lange tijd door slechts 1 persoon bewoond geweest hetgeen de huidige indeling verklaart (zie plattegrond). De beschikbare vloeroppervlakte biedt echter alle mogelijkheden voor een aangepaste opzet met meerdere slaapkamers en badkamers. Een concept hiervoor is als idee uitgewerkt en op te vragen bij de makelaar.

Het pand dateert uit het jaar 1900 en bevat vele authentieke elementen waarvan de originele balken het meest in het oog springen. Alle ramen zijn reeds uitgevoerd met een voorztraam voor isolatie. Door de jaren heen is het pand gebruikt als bollenschuur, gedeelde werkwoning en uiteindelijk als woonboerderij.

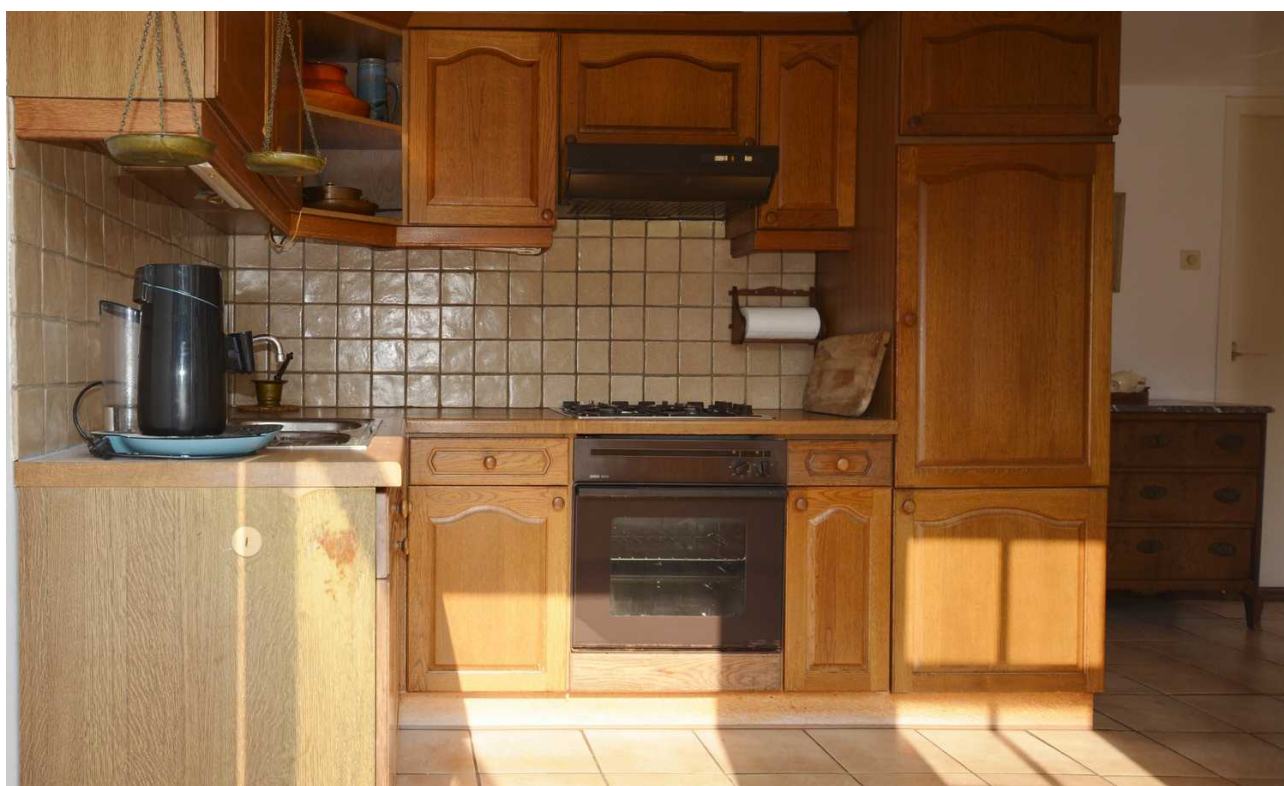
Beschrijving begane grond

De woonkamer is uitgerust met een open haard, houten vloer en karakteristieke raamkozijnen. Constructiebalken zijn zichtbaar. De begane grond bestaat verder uit één slaapkamer, (eet) keuken, badkamer, toilet, zijkamer en inpandige schuur. Bij de schuur is een achteringang die niet zichtbaar is vanaf de weg. De staat van de woning is netjes doch gedateerd.

De tuin en het terras zijn zeer gunstig gelegen t.o.v. de zon en voor wat betreft het uitzicht op het Bos van Krans. Het erf van de woning grenst niet direct aan vaarwater maar op ca. 50 meter afstand kunt u een steigerplek huren voor een sloep of zeilboot. Via de Hoflede bent u binnen 10 minuten op de Kaag.

Aan de voorzijde van het pand is het grootste deel van de tuin. Aangelegd met enkele fruitbomen en ideaal om een garage of veranda te bouwen waardoor de tuin meer bij het huis betrokken wordt. Overigens nu ideaal voor een potje voetbal of extra parkeerplaatsen.





Beschrijving eerste etage:

De zolder van het huis bestaat thans uit twee zeer grote slaapkamers en een enorme berging. Door de voormalige bewoonster werd dit deel van het huis voornamelijk gebruikt als logeerkamer en opslag. Karakteristiek zijn de oude constructiebalken en de oude plankenvloer. Op de zolder is de CV ketel (HR) geplaatst. Deze zolder biedt talloze mogelijkheden voor een herindeling.

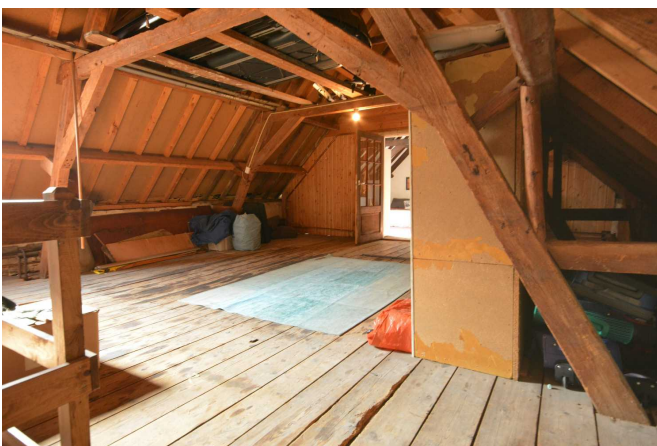
Wilt u wonen op een locatie waar u dagelijks een vakantiegevoel kunt ervaren dan is dit een unieke kans. U bent van harte welkom voor een bezichtiging.

Type woning:	woonboerderij
Bouwjaar:	1900
Inhoud:	ca. 772 m³
Woonopp.:	ca. 225 m²
Perceelgrootte:	1.070 m²
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 795.000,- K.K.

Gelegen op een
ruime kavel van
1.070 m².















Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
--inbouwspots/dimmers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--losse (hang)lampen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--gordijnrails en gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--overgordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--vitrages	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
--vloerbedekking, houten vloer, plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--parketvloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-laminaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Allesbrander	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--spiegelwanden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--schilderij ophangstelsysteem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-Keukenaccessoires	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toilet met de volgende toebehoren:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schotel/antenne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alarminstallatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens/rolluiken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
--via CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--boiler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--geiser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Mechanische ventilatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Luchtbehandeling	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bebouwing	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig				
Overige tuin, te weten:				
--(sier)hek	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--vlaggenmast(houder)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
* zie originele lijst van zaken voor verdere informatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

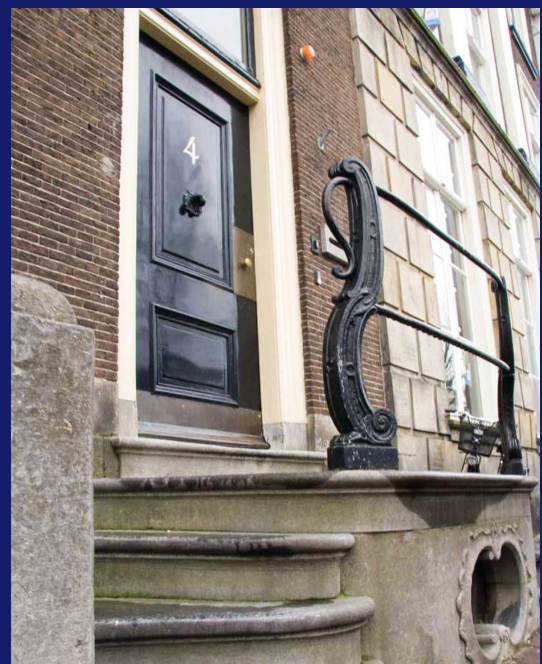
“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”

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

