

Spaargarenstraat 34, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 749.500,- K.K.

Perfect onderhouden hoekwoning





Perfect onderhouden en zeer courant jaren '30 hoekhuis gelegen in Oud Oegstgeest

Dit soort 'pareltjes' in Oud Oegstgeest komen niet vaak voorbij. De foto's spreken voor zich. Dit is een uiterst charmante, lichte en perfect onderhouden hoekwoning met een zonnige achtertuin op het zuiden met stenen schuur en achterrom. Vanuit de woonkamer kijk je vrij weg aan zowel de voor- als de achterzijde.



De ligging binnen het oude dorp is ook ideaal; vrijwel alle voorzieningen zoals scholen, winkels en sportverenigingen zijn eenvoudig op loop- en fietsafstand te bereiken. Een heerlijk buurtje om als kind in op te groeien!

Indeling: Entree, hal met garderobe, gang met trapkast en ruim toilet m/fontein. Woonkamer en-suite met de zitkamer aan de voorzijde v.v. houtbrandende open haard en vaste kasten. De eetkamer ligt aan de achterzijde en geeft toegang tot de tuin. De luxe open keuken is in 2010 vernieuwd en uitgebouwd.

Eerste verdieping: overloop, vaste kast met wasmachine aansluiting. Luxe badkamer (vernieuwd in 2012 en 2018) met extra breed bad en extra ruime douche, toilet en dubbele wastafel. Twee ruime slaapkamers met vaste kasten plus kleinere slaapkamer.

Tweede verdieping: in 2016 is deze verdieping op schitterende wijze verbouwd tot ouderslaapkamer met brede dakkapel aan de achterzijde. De slaapkamer is v.v. vloerverwarming, op maat gemaakte kastenwanden, een pantry met koelkast, een bureau, bergruimte en een luxe badkamer v.v. inloofdouche, wastafel, toilet én een Finse sauna.





Enkele bijzonderheden op een rij:

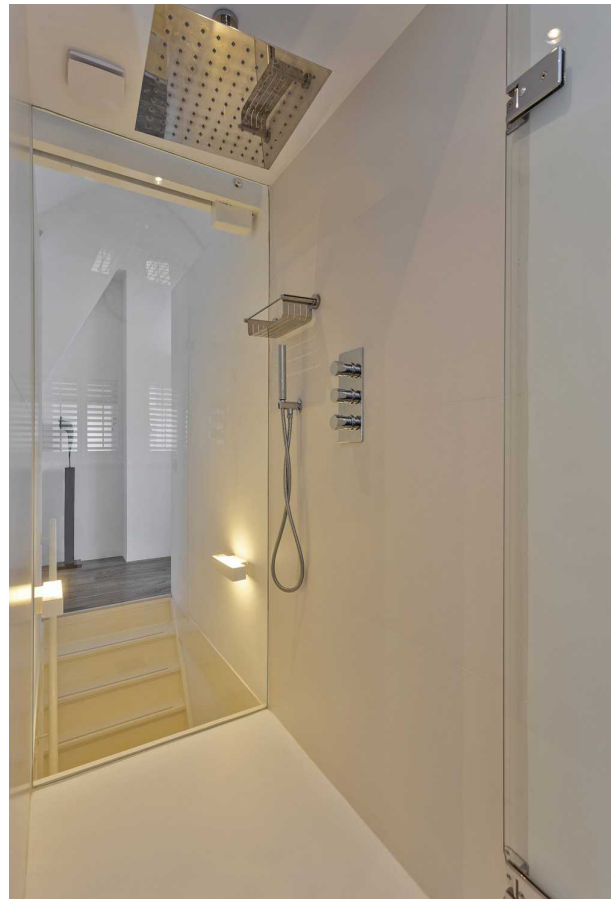
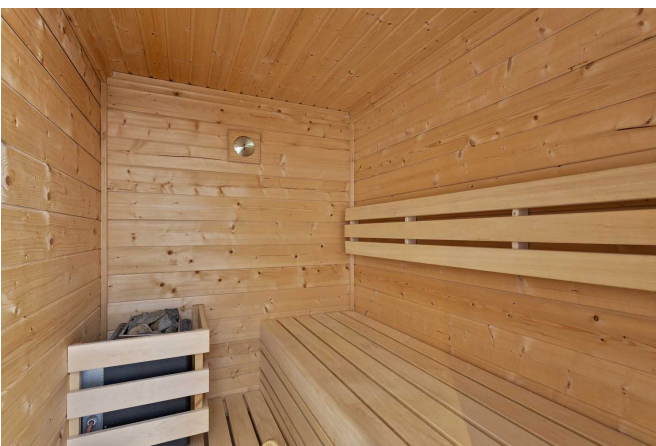
- in 2005 is de gehele begane grond vloer vervangen, geïsoleerd en v.v. een prachtige eiken parketvloer.
- de kap van de woning is van binnenuit geïsoleerd en de woning is vrijwel geheel v.v. dubbel glas
- in 2014 is het riool vervangen en de tuin v.v. drainage
- keuken van Siematic en apparatuur van Miele: de keuken is o.a. voorzien van een wijn-klimaatkast, een 6-pits fornuis, een dubbele oven, een stoomoven en een ingebouwd koffie apparaat.
- de shutters op de 2-e verdieping en het elektrische zonnenscherm in de tuin blijven achter.

Type woning:	hoekwoning
Bouwjaar:	1930
Inhoud:	ca. 575 m³
Woonopp.:	ca. 154 m²
Perceelgrootte:	126 m²
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 749.500,- K.K.

**Zeer
aantrekkelijk
gezinshuis. Uw
bezichtiging
zeker waard!**













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
© Zibor www.zibor.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibor www.zibor.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓	○	○	○
--losse (hang)lampen	○	○	✓	○
- Dressoir kast eetkamer	✓	○	○	○
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	✓	○	○	○
--overgordijnen	○	○	○	✓
--(losse) horren/rolhorren	✓	○	○	○
- Shutters 2e verdieping	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:				
--vloerbedekking	○	○	○	✓
--parketvloer	✓	○	○	○
--houten vloer(delen)	✓	○	○	○
-- Pvc vloer 2e verdieping	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Houtkachel	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsel	✓	○	○	○
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: zie originele lijst van zaken	✓	○	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
-- sauna	✓	○	○	○
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
Screens/rolluiken	○	○	○	✓
CV met toebehoren	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	○	○	○	✓
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	○	○	○	✓
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
Overige tuin, te weten:	○	○	○	✓
--(sier)hek	○	○	○	✓
--vlaggenmast(houder)	○	○	○	✓
Overig	○	○	○	✓

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

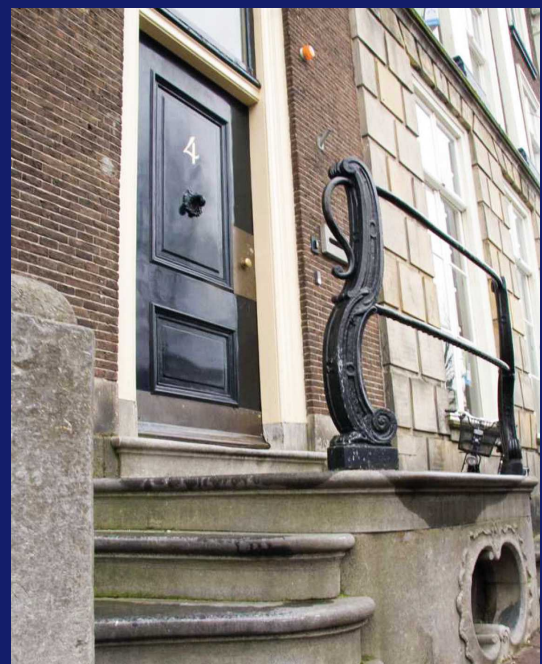
“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”

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

