

Juffermansstraat 19, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 699.500,- K.K.

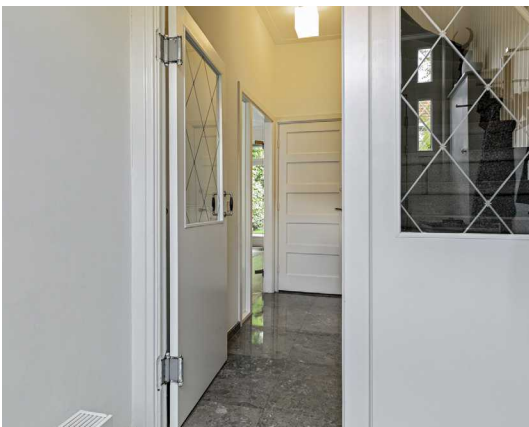
Karakteristieke jaren 30 woning in Oud Oegstgeest





Zo ziet u ze graag! Een prachtig en zéér courant verbouwde karakteristieke jaren '30 woning in hartje Oud Oegstgeest:

- gelegen in ouderwets gezellige straat, op steenworp van de winkels én van de GDT-school.
- perfect onderhouden en uiterst sfeervol
- zonnige en vrij gelegen achtertuin op het westen + ruime voortuin voor fietsen en afvalbakken
- moderne half open keuken én twee moderne badkamers
- begane grond vloer van beton met vloerverwarming
- gehele woning v.v. dubbel glas + dakisolatie



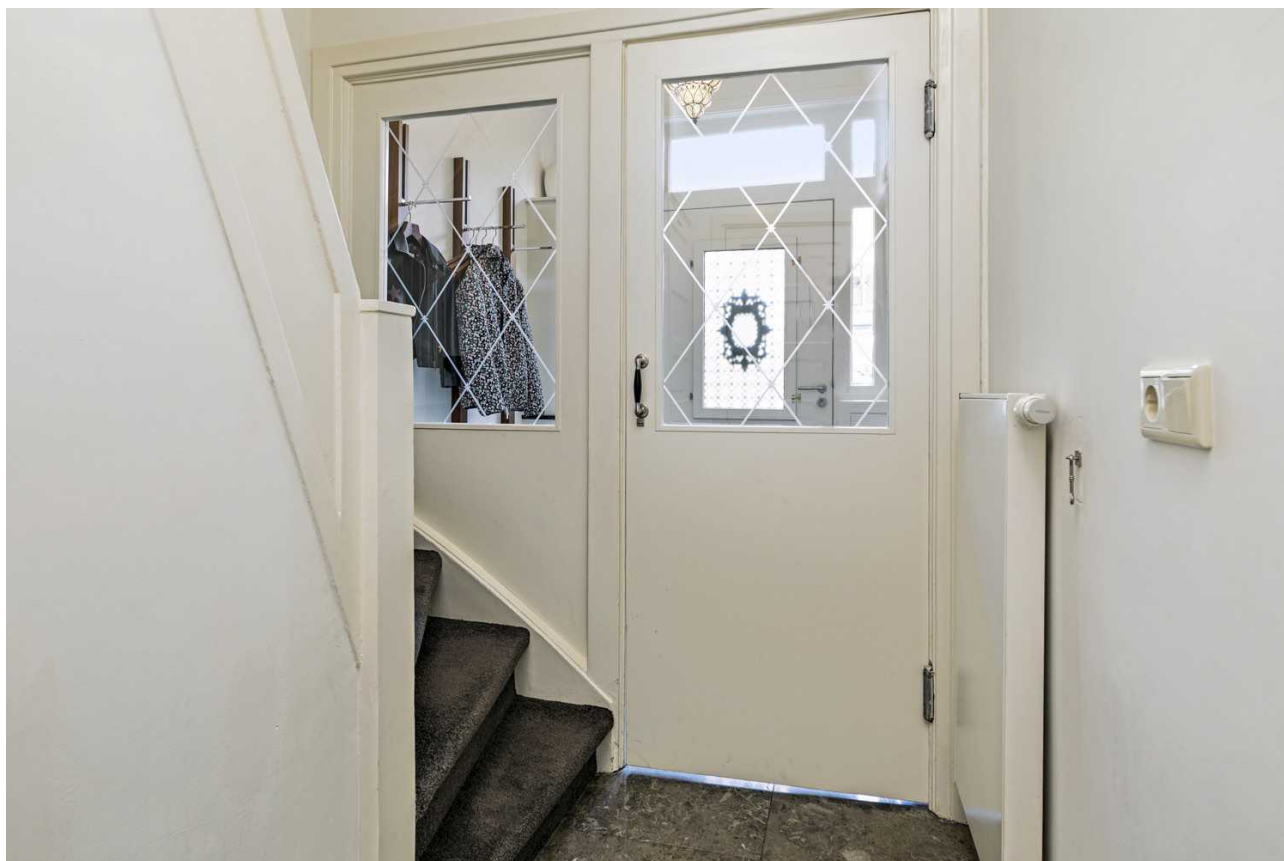
Er is maar één dingetje dat wellicht iets minder is, idealiter zouden de verkopers pas verhuizen in feb./maart 2021 i.v.m. aankoop van nieuwbouw, maar bespreekbaar!

Nu weer terug naar de woning met deze korte omschrijving. Begane grond: entreeportaal met meterkast en tochtdeur v.v. geslepen glas. Gang met trapkast en extra breed modern toilet. Ruime en lichte woonkamer v.v. erker aan de voorzijde, een fraaie massief houten vloer, een strak gelijkende open haard en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin.

De half open keuken is uitgebouwd en v.v. een lichtkoepel. Deze prachtige Siematic keuken modern en v.v. alle gebruikelijke apparatuur plús een fraaie wijnkoelkast. De keuken staat in verbinding met de bijkeuken alwaar ruimte is voor de wasmachine en droger alsmede een 2-e koelkast of vriezer. Achter de bijkeuken bevindt zich nog een aangebouwde houten schuur.

Eerste verdieping: deze hele verdieping is v.v. een fraaie eikenhouten vloer. Overloop, toilet, moderne badkamer v.v. bad, brede inloopdouche en wastafel. De ruime (ouder-)slaapkamer aan de achterzijde beschikt over vaste kasten én een balkon aan de tuinzijde. Aan de voorzijde bevinden zich een grote slaapkamer met op maat gemaakte kasten en planken plus een kleinere slaapkamer.

Tweede verdieping: dankzij een dakkapel aan de voorzijde en achterzijde is ook deze verdieping lekker ruim.





Hier treft u een overloop met 2 op maat gemaakte kasten, twee goed formaat slaapkamers aan de voorzijde. Deze beide kamers hebben een hele leuke en 'spannende' slaap-vidé! De kamer aan de achterzijde is heerlijk licht en beschikt ook over een op maat gemaakte kastwand. Tenslotte op deze verdieping een moderne tweede badkamer v.v. douche, toilet, wastafel en CV-opstelling.

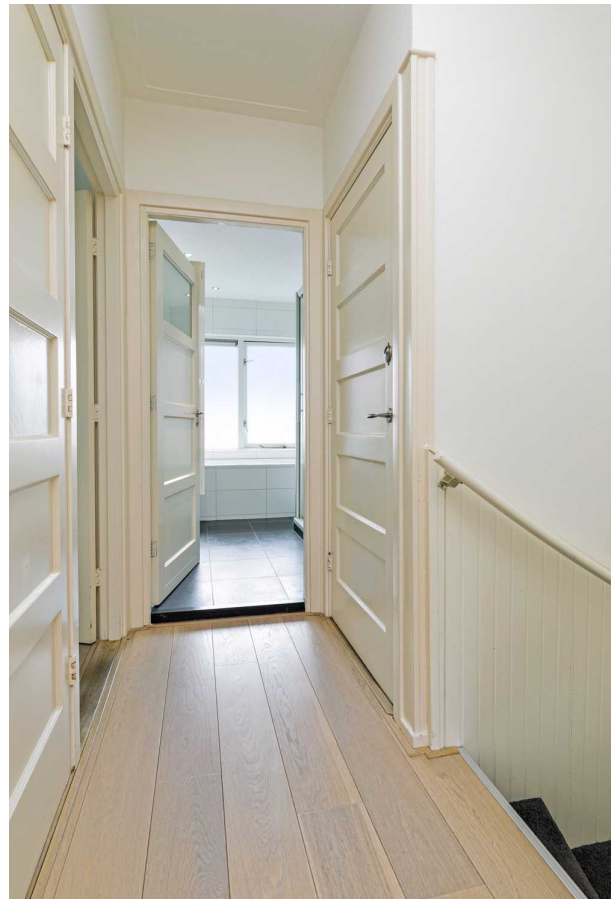
De achtertuin is ca. 12,5 m diep, is fraai aangelegd en ligt ideaal, op het westen. De tuin grenst aan een voormalige kwekerstuin hetgeen extra ruimte en vrijheid geeft aan de achterzijde.

Type woning: **tussenwoning**
Bouwjaar: **1935**
Inhoud: **ca. 540 m³**
Woonopp.: **ca. 149 m²**
Perceelgrootte: **159 m²**
Aanvaarding: **In overleg**

Vraagprijs:
€ 699.500,- K.K.

**Al met al
een unieke
gezinswoning
in Oegstgeest
en zeker uw
bezichtiging
waard!**













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



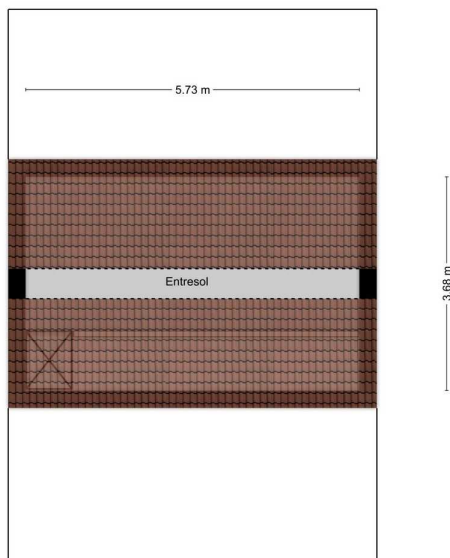
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



2.91 m 2.76 m

5.73 m

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	○	✓	○	○
-schilderijverlichting	○	✓	○	○
-kast bijkeuken	✓	○	○	○
-pastoe wandcombinatie	○	○	✓	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: * zie originele lijst	○	○	✓	○
--vloerbedekking	✓	○	○	○
--parketvloer	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Allesbrander	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	✓	○	○	○
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsysteem	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: * zie originele lijst	✓	○	○	○
-Miele wijnklimaatkast	✓	○	○	○
-Siemens warmhoudlade	✓	○	○	○
-vriezer bijkeuken	✓	○	○	○
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
--toiletborstel(houder)	○	✓	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Schotel/antenne	✓	○	○	○
Brievenbus	○	○	○	✓
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	○	○	○	✓
CV met toebehoren	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	○	○	○	✓
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
ombouw afvalcontainers	○	✓	○	○
--(sier)hek	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
* zie originele lijst van zaken voor 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



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

