

Rijnzichtweg 51, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 799.500,- K.K.

Uitstekend onderhouden half vrijstaande herenhuis





Een unieke kans; uitstekend onderhouden half vrijstaande herenhuis met oprit, garage, diepe achtertuin op het zuiden én 5 slaapkamers voor onder de 800.000 euro!

Op loopafstand vindt u de gezellige winkelstraat 'De Kempenerstraat'. Verder vindt u in de nabije omgeving diverse basis-, middelbare-, en hogescholen, sportaccommodaties en parken. Binnen nog geen minuut bent u op de uitvalsweg richting Den Haag en Amsterdam (A44). De woning is ook zeer gunstig gesitueerd ten opzichte van ziekenhuizen, CS Leiden en de stranden.

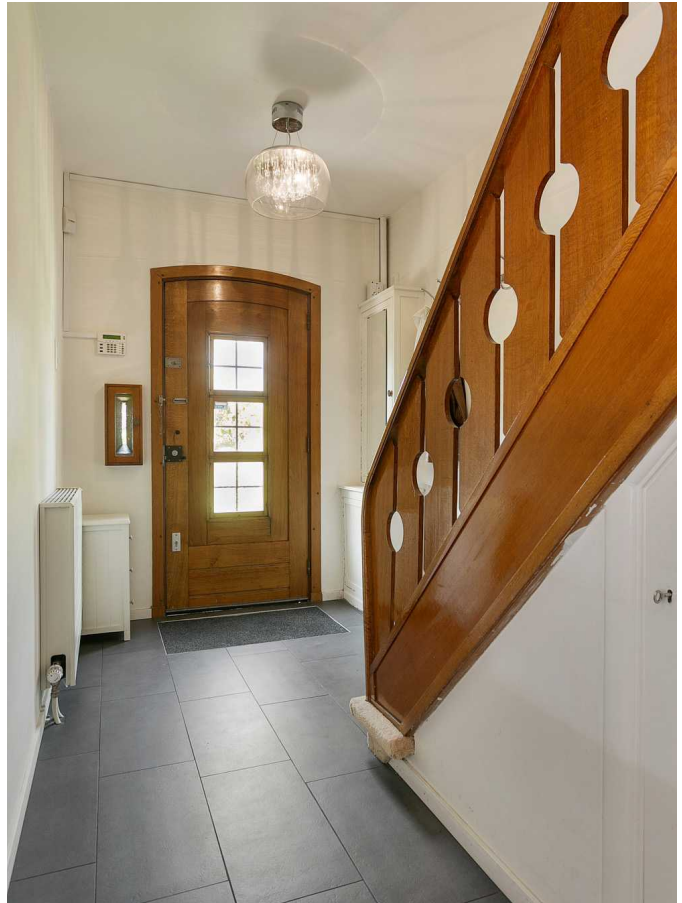
Deze karakteristieke woning combineert een flink aantal zeer aantrekkelijke eigenschappen, zoals:

- een prachtig ruim en perceel van 381 m² met optimale privacy en aan de achterzijde grenzend aan een groenstrook. Dankzij de oriëntatie op het zuiden en de parkachtige indeling met diverse terrasjes biedt de zonovergoten achtertuin 's zomers altijd een keuze tussen schaduw en zon.
- een brede oprit voor meerdere auto's die leidt naar een garage van ca. 3 x 6 m. met daarachter nog een ruime schuur.

- een optimale indeling van de woning met lichtinval van drie verschillende kanten, waardoor de woning veel ruimer aanvoelt dan het aangegeven m²-norm oppervlak.
- de woning is in 2011 grondig gerenoveerd met o.a. een nieuwe keuken, nieuwe badkamer, nieuwe vloeren, vernieuwd elektra, etc., etc. De woning is volledig v.v. dubbel glas en dakisolatie. Een onafhankelijk bouwkundig keuringsrapport is beschikbaar.

Indeling: entree, brede hal met trapkast en modern toilet m/fontein. Zeer lichte en ruime woon- eetkamer (ca. 36 m²) v.v. houtbrandende open haard, een prachtige eiken visgraat parketvloer en openslaande deuren naar de tuin. Moderne half open keuken v.v. alle gebruikelijke apparatuur w.o. een 6-pits Smeg fornuis/oven. Vanuit de keuken ook toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: overloop, moderne en ruime badkamer v.v. toilet, douche en bad.





Zeer ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde met glas-in-lood ramen in de zijgevel (gezet in dubbel glas) en een schuifpui naar het grote balkon aan de achterzijde. Verder op deze woonlaag nog 2 slaapkamers, beiden v.v. een vaste kast.

Tweede verdieping: ruime overloop met inloopkast (met veluxraam) aan de voorzijde en een berging/washok aan de achterzijde. Verder op deze woonlaag twee zeer sfeervolle zolderkamers (de ene v.v. dakkapel, de andere v.v. twee veluxramen).

Vliering: ruime twee-delige vliering over de volledige breedte van het huis.

Type woning: **half vrijstaand**
Bouwjaar: **1953**
Inhoud: **ca. 491 m³**
Woonopp.: **ca. 136 m²**
Perceelgrootte: **381 m²**
Aanvaarding: **In overleg**

Vraagprijs:
€ 799.500,- K.K.

**Al met al
een ruime
en courante
gezinswoning,
uw bezichtiging
zeker waard!**







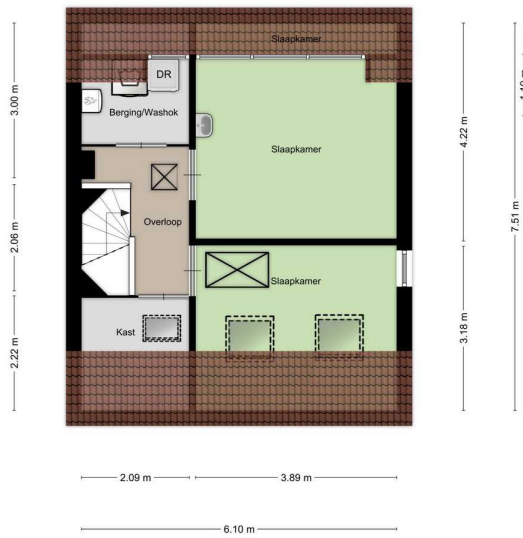




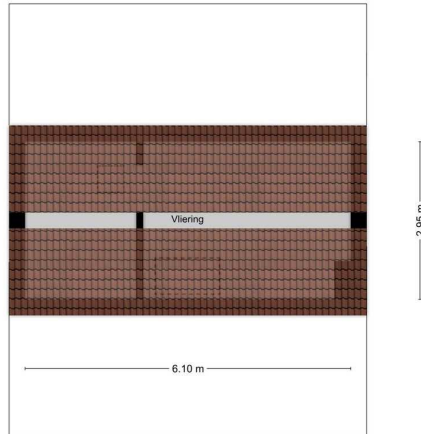
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



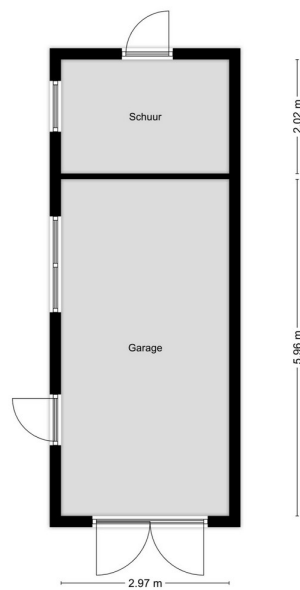
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 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.
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓	○	○	○
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	○	○	○	✓
--gordijnrails, rolgordijnen	✓	○	○	○
--gordijnen, vitrages	○	○	✓	○
--lamellen, zonneweringen	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Allesbrander	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	✓	○	○	○
Overig, te weten:	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
--kookplaat	○	○	○	✓
--(gas)fornuis, oven	○	○	✓	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--magnetron, koffiezetapparaat	○	✓	○	○
--koel-vriescombinatie	✓	○	○	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Screens/rolluiken	○	○	○	✓
CV met toebehoren	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
--close-in boiler	✓	○	○	○
--geiser	✓	○	○	○
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	✓	○	○
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	✓	○	○
Overige tuin, te weten:				
--(sier)hek	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
Overig				
CV/geiser/boiler	✓	○	○	○
Keuken/tuin/kozijnen	✓	○	○	○
trampoline	○	○	✓	○
zie originele 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

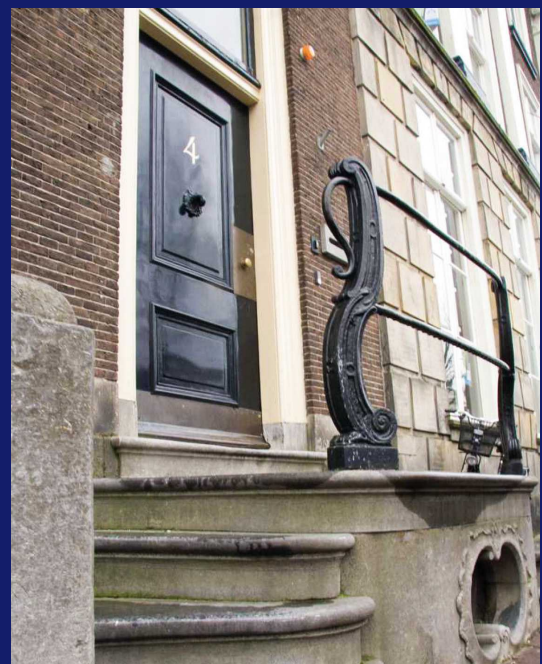
“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”

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

