

Endegeesterstraatweg 17, Oegstgeest



VRAAGPRIJS: € 415.000,- K.K.

Prachtig klushuis met potentieel





Buitenkans

Prachtig klushuis met potentieel. Vergunningen liggen er, tekeningen van architect ook. Op unieke plek, nu op de markt! Zo vaak komt zo'n bijzonder hoekhuis voor mensen die graag verbouwen niet langs.

Omschrijving

In de heerlijke wijk van kasteel Endegeest, vlak bij Leiden Bioscience Park en in lommerrijke buurt, een top kluswoning van de hand van de bekende architect Willem Dudok!

Wonen vlak bij het centrum van het dorp Oegstgeest en de stad Leiden, met de vele voordelen van een fijne woonwijk met sfeervolle woningen, rust en groen. En vlak bij openbaar vervoer (2 km van Leiden Centraal) en alle uitvalswegen. Het kan allemaal in deze wijk, op loopafstand van fraaie parken en op fietsafstand van strand en zee en de bruisende Oegstgeester winkelstraten.

INDELING

Beneden: Voortuin met genoeg ruimte voor fietsen en eigen oprit. Entree woning, gang met wc en kelderkast, woonkamer

met open toegang tot keuken en bijkeuken die leidt naar de diepe, heerlijk beschutte, zonnige tuin op het westen (middag- en avondzon). Over de gehele lengte van de woning treft u een diepe garage met volop ruimte voor werkplaats, auto, opslag. U heeft de mogelijkheid om de garage bij de woonruimte te betrekken! De woonkamer heeft een parketvloer en open haard en kan vergunningsvrij 4 meter aan achterzijde worden uitgebouwd. Zo ontstaat een verdubbeling van het woonoppervlak. Vergunningen zijn al verleend en tekeningen beschikbaar.

Tuin: Achterin de tuin vindt u een voormalige paardenstal, die volgens bestemmingplan en reeds afgegeven vergunningen kan worden verbouwd tot studio. Ideaal voor aparte werkplek aan huis! Daarbij een zijschuurtje en een beschut terras waar je 's zomers tot lekker laat en met veel privacy buiten zit. Handige poort naar een breed achterom en een zijgangpad naar de voortuin aan de straatzijde!



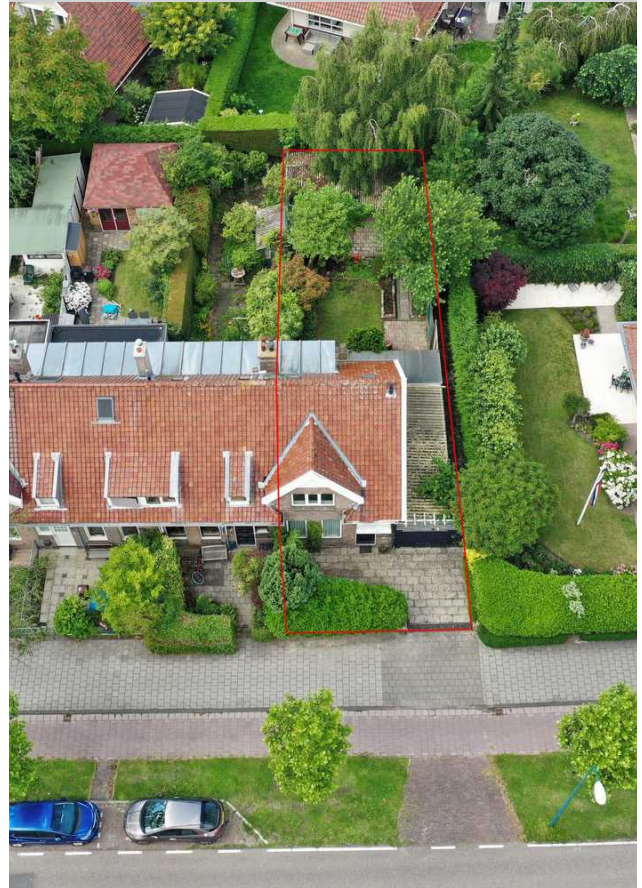


Boven (1e verdieping): Grote slaapkamer met fraai uitzicht op bomen, de achtergelegen tuin en stal/tuinhuis. Voorts twee kleinere slaapkamers, waarvan 1 met diepe bergkast. Hier kunt u volop klussen en de ruimtes indelen naar eigen wens. Apart een wc en badkamer die u volledig kunt slopen en naar eigen smaak verbouwen. Tekeningen van architect desgewenst beschikbaar. Op de overloop gaat een losse trap naar zolder.

Boven (zolder): De trap voert naar een zolderverdieping over het gehele oppervlak van de 1e verdieping, met in het midden ruime stahoogte. CV ketel en isolerende zolderramen. Hier realiseert u bijvoorbeeld een heerlijke chillzolder.

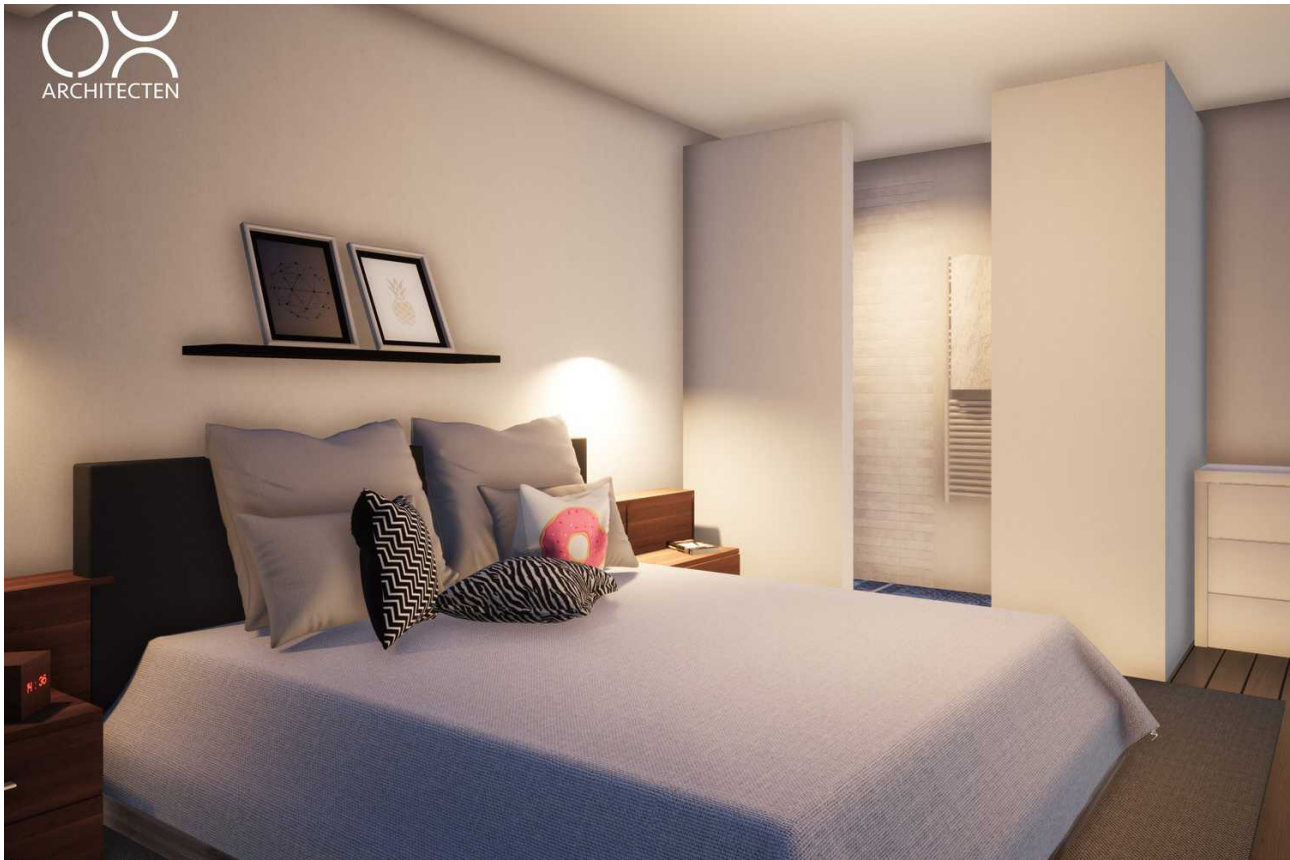
Type woning:	hoekwoning
Bouwjaar:	1915
Inhoud:	ca. 260 m³
Woonopp.:	ca. 85 m²
Perceelgrootte:	245 m²
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 415.000,- K.K.





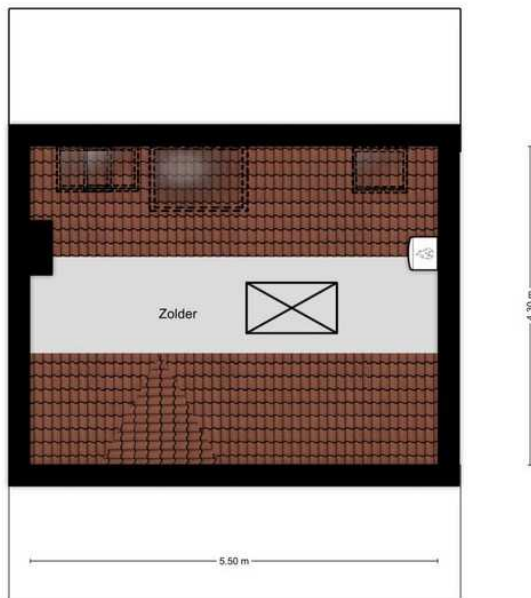




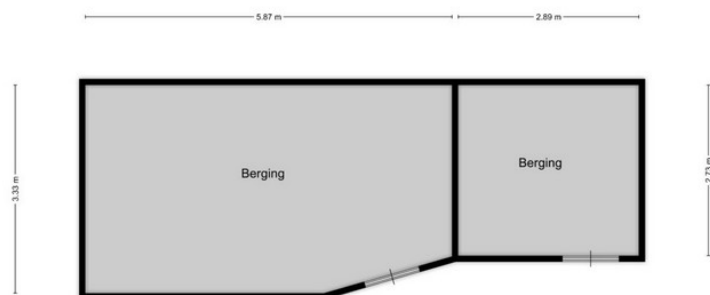


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 wera zitter.nl





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.
Verlichting, te weten:	✓	○	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Allesbrander	○	○	○	✓
Houtkachel	○	○	○	✓
Designradiator(en)	○	○	○	✓
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsel	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	○	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	○	○	○	✓
CV met toebehoren	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	○	○	○	✓
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	○	○	○	✓
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Tuin Inrichting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	○	○	○	✓
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓	○	○	○
(Broei)kas	○	○	○	✓
Overige tuin, te weten:	○	○	○	✓

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

