

Dorpsstraat 20, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 515.000,- K.K.

Karakteristieke jaren 20 tussenwoning met diepe tuin en achterom





Oegstgeest staat niet voor niets jaar na jaar in de top 10 van meest aantrekkelijke gemeenten van Nederland om in te wonen. Deze goed onderhouden en sfeervolle tussenwoning is gelegen op loop- en fietsafstand van alles wat wonen in Oegstgeest zo prettig maakt. En deze woning beschikt over een voortuin van ca. 5,5 m. diep en een achtertuin met achterom van ca. 15 m. diep met veel privacy. Zowel aan de voor- als achterzijde veel licht en ruimte.

Enkele overige kenmerken zijn:

- Veel originele stijlkenmerken zijn bewaard gebleven zoals glas-in-lood ramen, geslepen glas in deur van de gang, 2 schouwen (waarvan 1 met open haard), sierstuc plafonds, paneeldeuren, etc.

Nieuwe CV-ketel (2020). Alle installaties vernieuwd en up-to-date.

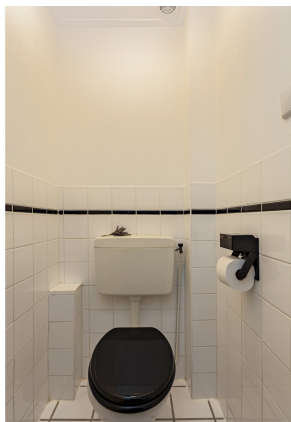
- Woonkamer opvallend ruim en licht (ca. 3.7 x 11 m.).

Indeling: entree, tochtportaal met meterkast en garderobe. Gang met verdiepte trapkast en toilet. Woonkamer met erker en fraaie parketvloer. Nette en courante keuken v.v. alle gebruikelijke apparatuur alsmede aansluiting voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping: overloop, toilet, ruime badkamer v.v. douche, bad en wastafel. Kleinere (kabinet-)kamer aan de voorzijde, thans in gebruik als kantoor. Ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde met schouw en fraaie glas-in-lood ramen. Derde (slaap-)kamer aan de achterzijde v.v. dakkapel. Tussen de 2 grote kamers in bevindt zich een kamer welke thans gebruikt wordt als (inloop-)kast en inpandige berging.

De achtertuin is geheel bestraat en vergt weinig onderhoud. Omdat de tuin zo diep is ligt deze in de zon van 's ochtends vroeg tot het begin van de avond.





Achterin de tuin staat een grote houten schuur met bergruimte voor fietsen, tuinspullen, etc.

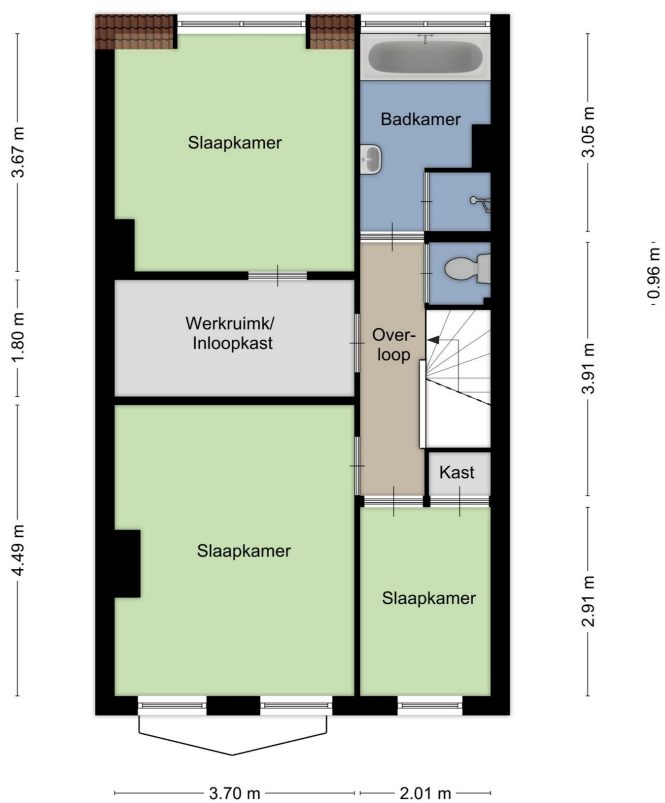
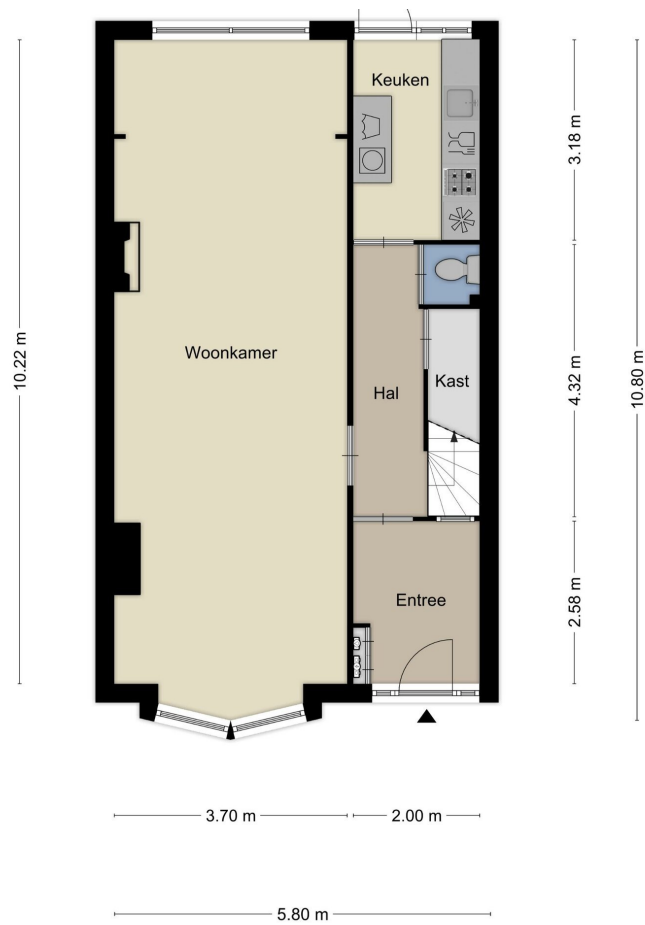
Het is mogelijk om op dit type woning een extra verdieping te bouwen (uiteraard wel vergunning plichtig) waarmee nog ca. 50 m2 woonoppervlakte aan de woning toegevoegd kan worden.

Type woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1923
Inhoud:	438 m3
Woonopp.:	119 m2
Perceelgrootte:	194 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 515.000,- K.K.







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, gordijnen,	☒	☐	☐	☐
--overgordijnen	☐	☐	☐	☒
--vitrages	☐	☐	☐	☒
--rolgordijnen jaloeziën	☒	☐	☐	☐
--lamellen, (losse) horren/rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
--vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
--parketvloer, laminaat	☒	☐	☐	☐
--houten vloer(delen), plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
--spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
--schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
--(gas)fornuis, afzuigkap	☒	☐	☐	☐
--magnetron, oven	☐	☐	☐	☒
--combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
--koelkast, vriezer	☐	☐	☐	☒
--koel-vriescombinatie, vaatwasser	☐	☐	☐	☒
--koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- keukenradio	☒	☐	☐	☐
-Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☒
Toilet met de volgende toebehoren:	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
--via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
--(sier)hek	☒	☐	☐	☐
--vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-- vijver inclusief toebehoren	☒	☐	☐	☐
-- vissen	☒	☐	☐	☐
* zie details originele lijst van 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

