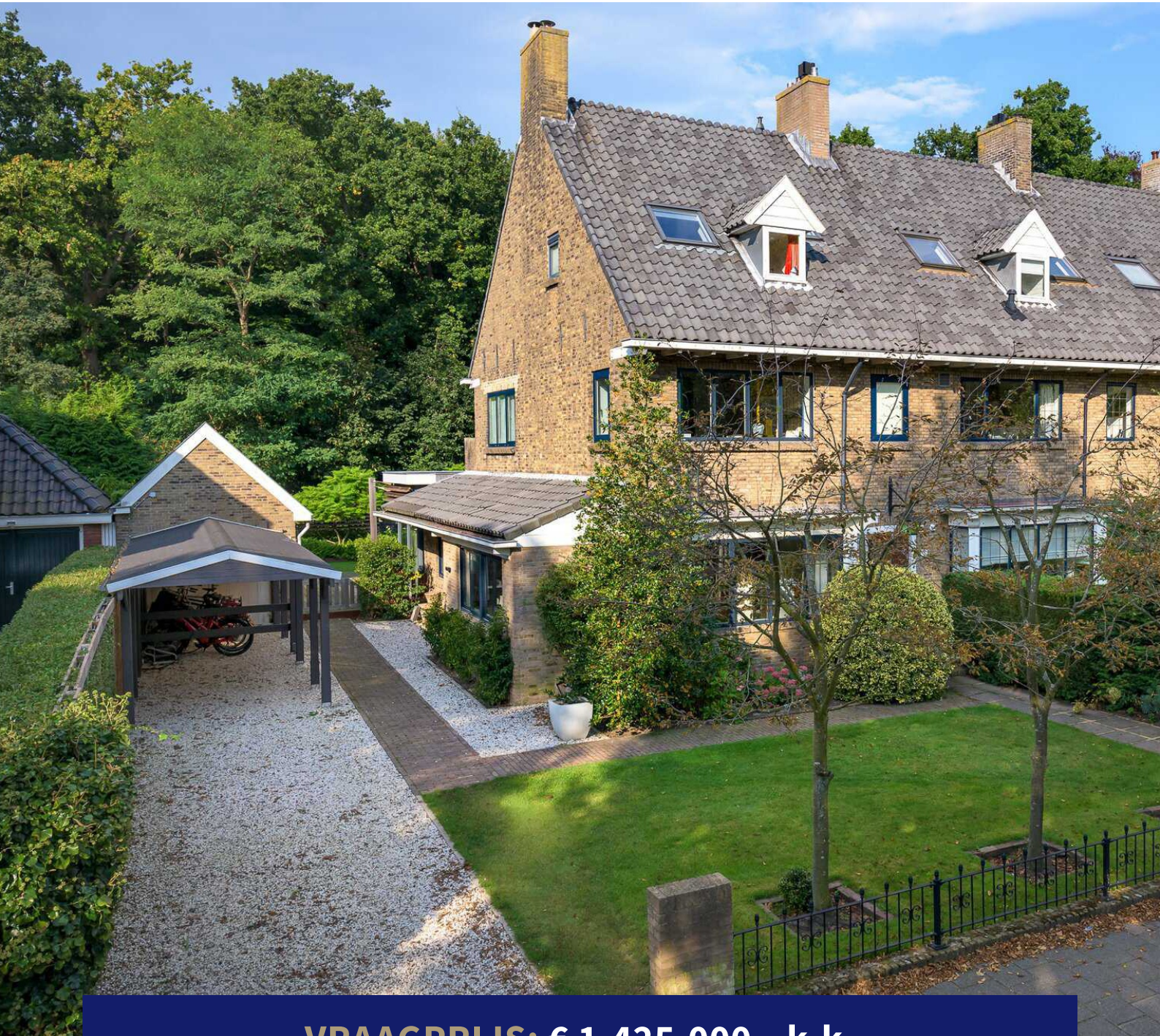


Louise de Colignylaan 3, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 1.425.000,- k.k.

Maximaal uitgebouwde karakteristieke jaren 30 hoekwoning op prachtig perceel





Deze woning verenigt een aantal kenmerken welke in het zeer gewilde 'oud Oegstgeest' maar weinig te vinden zijn, zoals:

- zeer ruim en zeer lichte kavel (de zijkant van het huis ligt op het zuiden, dus veel licht in de woning, de achterzijde ligt op het westen dus heel lang zon in de tuin) met grote voortuin, oprit, carport en een prachtige achtertuin grenzend aan het 'Bos van Wijckerslooth'.

- een vrijstaand multifunctioneel bijgebouw van ca. 18 m² met eigen badkamer; ideaal als kantoor aan huis, aupair verblijf of 'chillruimte' voor de kinderen.

- de woning is in 2010 onder architectuur maximaal uitgebouwd en volledig vernieuwd op de begane grond. Ook is er bij die gelegenheid een onderkeldering gekomen van maar liefst ca. 13 m² en met volledige stahoogte.

- in 2016 is ook de tweede verdieping onder handen genomen met thans 3 goed formaat slaapkamers én een volledig nieuwe (2e) badkamer.

De netto woonoppervlakte bedraagt thans 194 m² (dus exclusief ca. 45 m² overige ruimte zoals bijgebouw met tuinberging, kelder en bergzolder).

Indeling: entree met meterkast en garderobe. Hal met trapkast en modern toilet. Dubbele deuren naar de woonkamer met erker en openhaard. Tussenruimte met bureauopstelling. Aan de tuinzijde bevindt zich de riante open woon- en eetkeuken v.v. een fraai kookeiland en uiteraard alle wenselijke inbouwapparatuur zoals combi-oven, stoomoven, koelkast, vriezer, etc.. De 'harmonica-deuren' vouwt u helemaal open zodat de eetkamer prachtig doorloopt in het grote zonnige terras. Vanuit de keuken leidt een vaste trap naar de kelder welke uit 2 gedeelten bestaat en voorzien is van een kastenwand en een extra aanrecht met o.a. kastjes en vriezer.

Eerste verdieping: overloop, ruime slaapkamer voorzijde met inloopkast en wasruimte. Zeer ruime slaapkamer aan de achterzijde met schuifpui naar het balkon met prachtig zicht op het achtergelegen bos. Moderne badkamer v.v. bad, douche, toilet en wastafel.





Tweede verdieping: overloop, slaapkamer achterzijde met kleine dakkapel, veluxraam, kastenwand en wastafel. Aan de voorzijde nog 2 slaapkamers met dakkapel waarvan 1 met vaste kast. De bergvliering is toegankelijk vanaf de overloop met een vlizotrap.

In de tuin bevindt zich het bijgebouw met eigen douche, toilet en wastafel. Middels een vlizotrap bereikt u nog een kleine bergzolder. De achterzijde van het gebouw betreft een tuinberging van ca. 6 m² v.v. elektra.

De tuin is zéér fraai (en zeer recent) aangelegd. Het bestaat uit een riant terras met zonneschermen, een prachtig gazon en brede borders.

Type woning: **Herenhuis**

Bouwjaar: **1936**

Inhoud: **824 m³**

Woonopp.: **194 m²**

Perceelgrootte: **545 m²**

Aanvaarding: **In overleg**

Vraagprijs:
€ 1.425.000,- k.k.

**Ideale
gezinswoning op
TOP-locatie in
Oud-Oegstgeest**

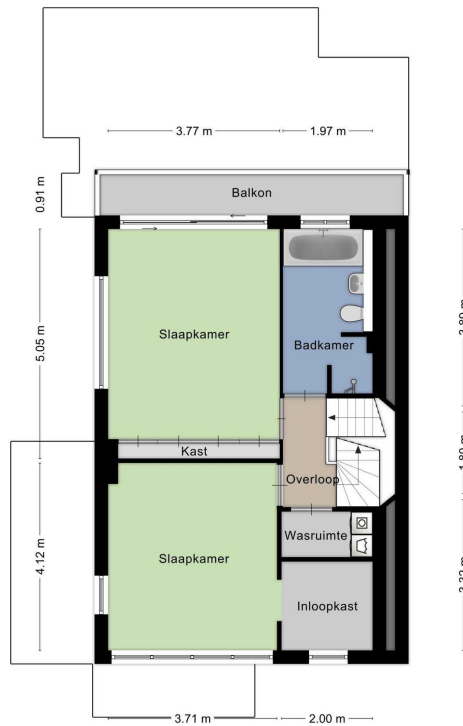




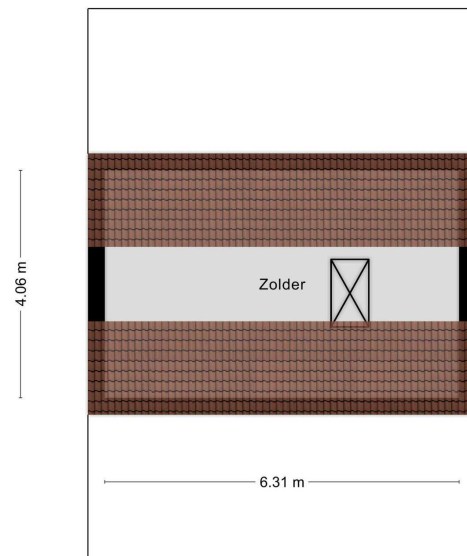
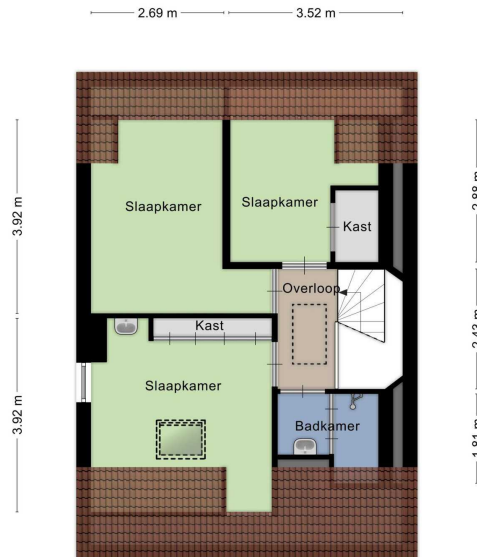


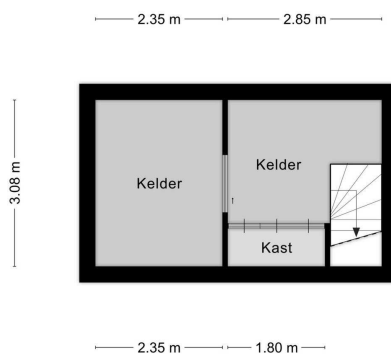


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

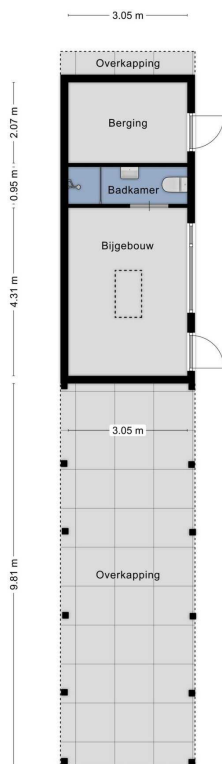


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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	✓	○	○	○
--gordijnen. overgordijnen, vitrages, rolgordijnen	○	○	✓	○
--lamellen	○	○	○	✓
--jaloezieën	○	○	○	✓
--(losse) horren/rolhorren	○	○	○	✓
--vloerbedekking	○	○	○	✓
--parketvloer, houtenvloer, laminaat, plavuizen	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	✓
(Gas)kachels	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	✓	○	○	○
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsysteem	○	○	○	✓
- beamer, uitrolbaarscherm, bose surround systeem	✓	○	○	○
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	○	○	○
--koffiezetapparaat	○	✓	○	○
- koelkast en vriezer kelder	○	✓	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Hottub	○	✓	○	○
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	✓	○	○	○
beveiligingcamera's	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
--(sier)hek	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	○	○	○	✓
* zie originele zaken voor alle 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

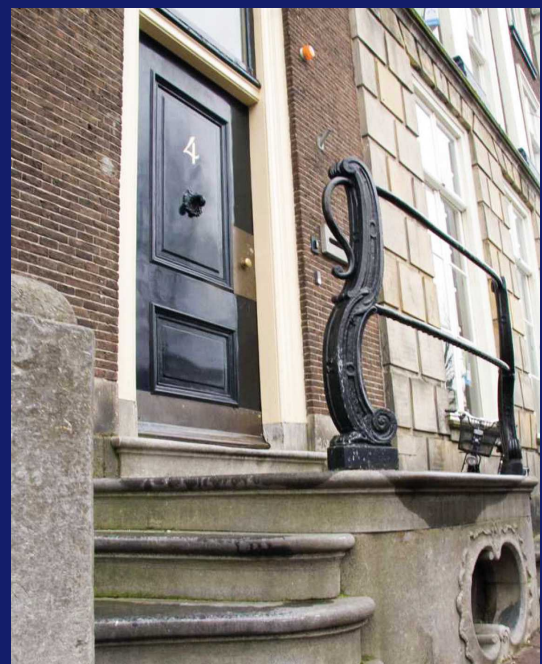
“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”

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

