

Laan van Alkemade 56, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 950.000,- K.K.

Nagenoeg vrijstaande karakteristieke villa





Deze villa is gelegen aan een rustige laan met eenrichting verkeer en uitzicht op een brede sloot en veel groen. Deze woning beschikt over een naar lokale begrippen ruim perceel eigen grond van 385 m² en de achtertuin is perfect gelegen op het ZW en biedt veel privacy.

De weg oversteken en u loopt zo het park van Kasteel Oud Poelgeest in alsmede De Leidse Hout. Ook de diverse sportaccommodaties, scholen en winkels zijn op loop- en fietsafstand bereikbaar.

De woning zelf beschikt over een zeer praktische en prettige indeling; de begane grond alleen beslaat al ruim 80 m²!

Indeling: entree, hal, ruim toilet m/fontein, gang met trapkast. Vanuit de gang bereikt u aan de voorzijde de sfeervolle woonkamer met gezellige erker, open haard met zandstenen schouw, een fraaie eiken parketvloer uit 1948 en openslaande deuren naar de zij-tuin. Vanuit de gang bereikt u aan de tuinzijde de ruime eetkeuken met ruimte voor een lange eettafel, veel lichtinval en openslaande deuren naar de tuin.

De keuken is v.v. alle gebruikelijke apparatuur én een AGA fornuis (ter overname). De keuken, hal en toilet zijn v.v. een fraaie plavuizen vloer met vloerverwarming.

Tenslotte treft u op de begane grond nog een heerlijke lichte en sfeervolle (multifunctionele) werkkamer v.v. eiken parketvloer en openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop, badkamer v.v. vloerverwarming, douche, toilet en wastafel. Ruime ouderslaapkamer aan de tuinzijde met eigen wastafelmeubel en openslaande deuren naar een klein balkon. Aan de voorzijde twee goed formaat slaapkamers.

Tweede verdieping: de vaste trap leidt naar een overloop met bergruimte en de wasmachineaansluiting. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een (slaap-)kamer onder de schuine kap, met ruime dakkapel. Slaapkamer aan achterzijde v.v. eigen wastafelmeubel.





Bijzonderheden:

- In 2003 is de woning volledig gerenoveerd en gemoderniseerd en is alle elektra vervangen. Daarbij zijn ook naar alle kamers UTP-kabels getrokken en zijn er met elkaar verbonden rookmelders geplaatst.
- In 2015 is de gehele gevel gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. Daarbij zijn ook alle regenpijpen en dakgoten vervangen en v.v. aluminium geperforeerde dakgootbeschermers. Ook het balkon is in 2015 volledig vervangen.
- In 2017 is de woonkamervloer geïsoleerd met Tonzon vloerisolatie en in 2019 is het dak van de hal/schuur volledig vervangen (beschot en pannen) en geïsoleerd.

Type woning:	Herenhuis
Bouwjaar:	1948
Inhoud:	592 m3
Woonopp.:	158 m2
Perceelgrootte:	385 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 950.000,- K.K.

**Al met al goed
onderhouden
gezinswoning op
een heerlijk rustig
plekje in
Oegstgeest; uw
bezichtiging zeker
waard.**







Let op!

Deze foto bestaat niet, of is verwijderd.
Plaats een nieuwe foto.









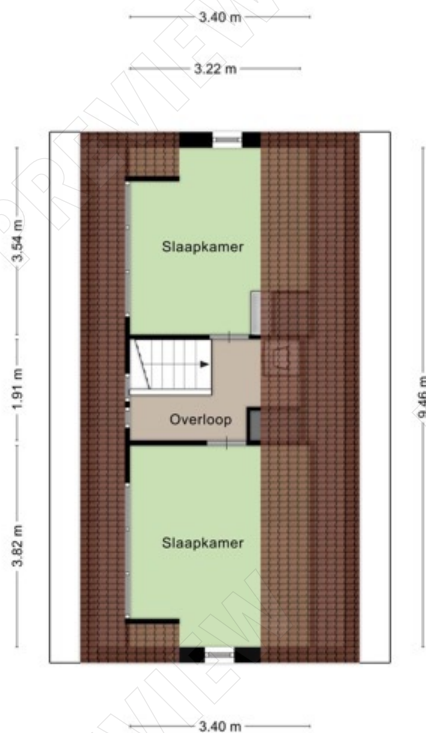
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



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

13

[illegible]

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

