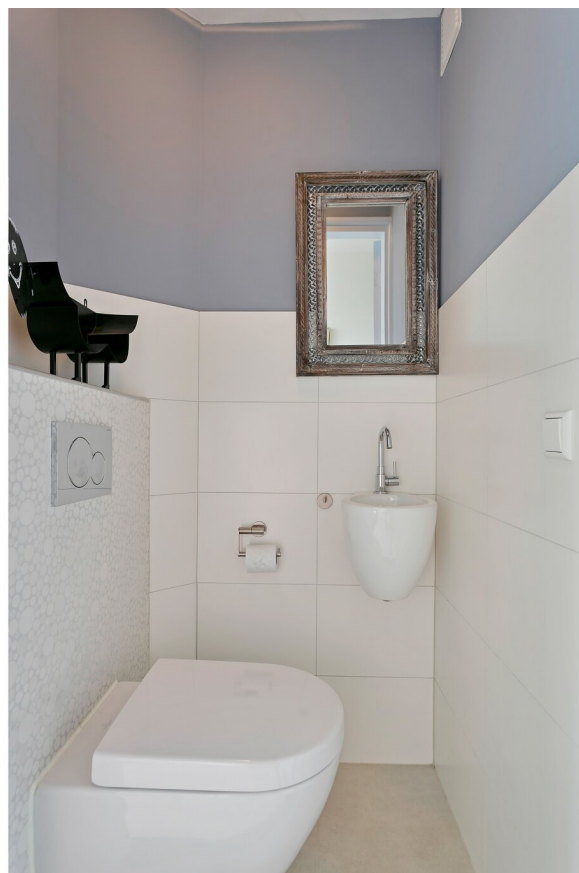


## Prinses Beatrixlaan 61, OEGSTGEEST



**VRAAGPRIJS: € 550.000,- K.K.**

# Onlangs gerenoveerd met diepe achtertuin





Op het moment dat je thuis komt dan kan de auto direct voor de deur en de fietsen in de berging in de voortuin. Ideaal! En als het zonnetje schijnt kan je hier ook nog even van genieten in het zitje.

Bij binnenkomst in de moderne hal kan je direct de jas ophangen in de garderobe en even oprispen in het toilet met fonteintje. De lichte woonkamer met houten parketvloer, kolenkachel met tegeltjesvloer en grote raampartij nodigt direct uit om even plaats te nemen. Door de indeling van de voortuin is hier veel privacy en heb je niet het gevoel direct aan de straat te zitten. De open Siematic leefkeuken met kookeiland en ontbijtbar is pas drie jaar oud en heeft werkelijk alle inbouwapparatuur. Bijzondere feature daarbij is het Bora afzuigstelsysteem.

Vanuit de keuken kom je via de keukendeur of vanuit het eetgedeelte via de openslaande deuren in de diepe achtertuin. Veel zon achterin, veel schaduw bij het huis: ideaal op hete zomerdagen! Mocht je ook op frissere dagen van de tuin willen genieten, dan kan dat op de ruime veranda achter in de tuin.

Alle kussens en tuinspullen passen met gemak in de berging en door de achterom hoef je niet met "vuile poten" door het huis heen als je aan het tuinieren bent.

De slaapverdiepingen kennen een praktische indeling. Een zeer ruime kamer op de tweede etage en op de eerste etage nog twee ruime slaapkamers (eentje met eigen balkon) en een vierde slaapkamer. En overal is volop bergruimte aanwezig: inbouwkasten en twee bergvlieringen. In de badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel is ruimte genoeg voor het gezin. Op de overloop op de 2e etage is er ook nog een extra wastafel, mocht het een keer te druk zijn in de badkamer. Voor de was is er een aparte ruimte waar je naast de verwarmingsketel aansluitingen hebt voor de wasmachine en de droger.

Deze sfeervolle, netjes gerenoveerde, gezinswoning is gelegen aan een rustige straat nabij alle voorzieningen in Oegstgeest.





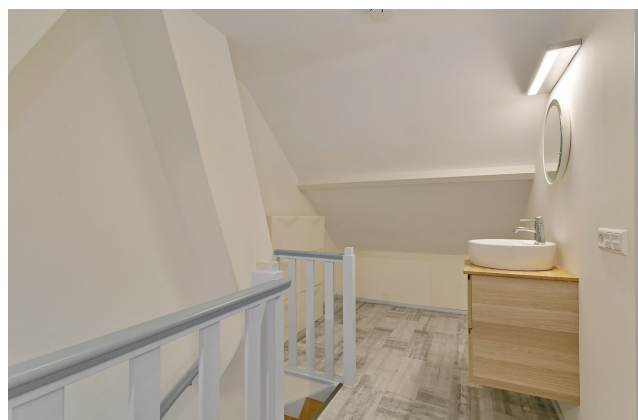
## BIJZONDERHEDEN

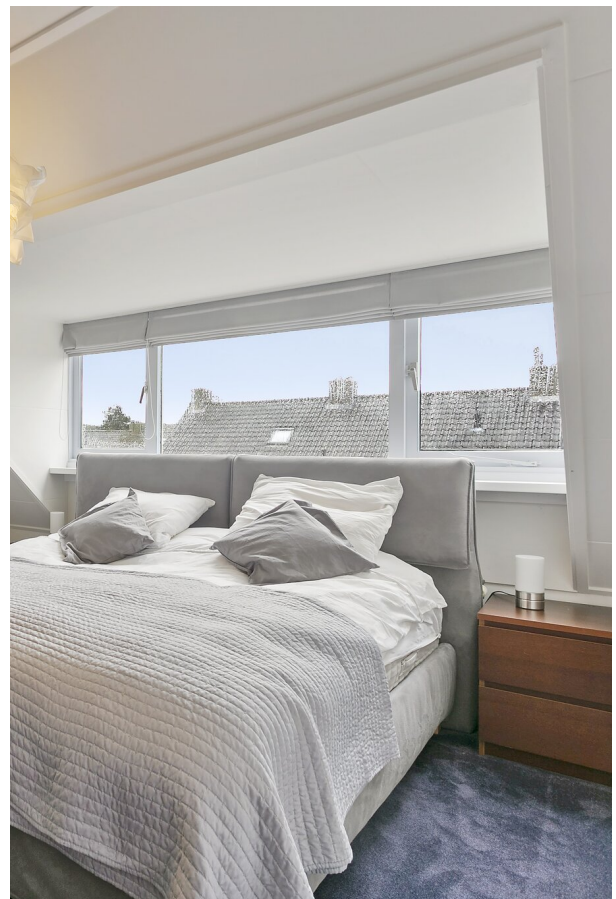
- Elektra: volledig vernieuwd elektrische installatie ( 2017)
- Verwarming: Cv-ketel (2017) en kolenkachel.
- Rook-/gasmelders op elke etage.
- Siematic keuken met kookeiland
- Achtertuin opnieuw aangelegd in 2018
- Voortuin opnieuw aangelegd in 2017
- Schilderwerk binnen en buiten uitgevoerd in 2017

Type woning:	<b>Eengezinswoning</b>
Bouwjaar:	<b>1958</b>
Inhoud:	<b>428 m3</b>
Woonopp.:	<b>124 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>210 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 550.000,- K.K.**

**Dichtbij alle  
faciliteiten die  
Oegstgeest te  
bieden heeft.**















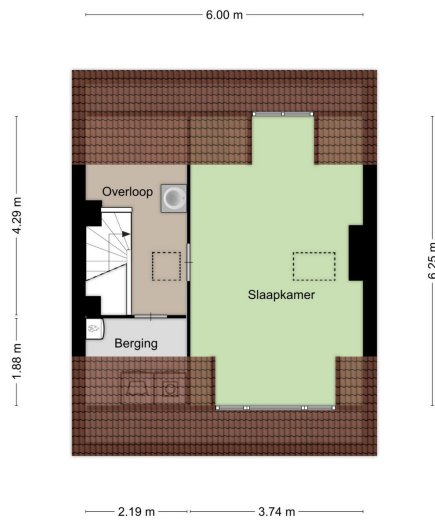
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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.
<b>Interieur:</b>				
<b>Verlichting, te weten:</b>				
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
- legplanken in kelderkast	✓	○	○	○
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	○	✓	○	○
--lamellen	✓	○	○	○
--jaloezieën	○	✓	○	○
- vouwgordijnen (zolder)	✓	○	○	○
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
--vloerbedekking	✓	○	○	○
--parketvloer	✓	○	○	○
-laminaat	✓	○	○	○
--plavuizen	✓	○	○	○
(Gas)kachels	✓	○	○	○
Designradiator(en)	✓	○	○	○
<b>Keuken</b>				
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>				
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
--kookplaat	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--oven	✓	○	○	○
--koelkast	✓	○	○	○
--vriezer	✓	○	○	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
--Quooker	✓	○	○	○
- stoomoven	✓	○	○	○
- Whiteboard	○	✓	○	○
<b>Sanitair/sauna</b>				
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
Screens/rolluiken	✓	○	○	○
CV met toebehoren	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
--via CV-installatie	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	✓	○	○	○
Luchtbehandeling	✓	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
<b>Tuin Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓	○	○	○
<b>Zie volledige lijst van zaken</b>				

## 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](mailto:info@graalmakelaardij.nl)  
[www.graalmakelaardij.nl](http://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**

