

## Van Dulmplein 5, VOORSCHOTEN



**VRAAGPRIJS: € 495.000,- K.K.**

## Uitgebouwde en goed onderhouden hoekwoning op breedperceel





In de groene en kindvriendelijke woonwijk Boschgeest ligt deze goed onderhouden hoekwoning met 4 slaapkamers, zonnige achtertuin (NW), achterom en een stenen berging v.v. elektra.

Deze woning heeft een woonoppervlakte van ca. 134 m<sup>2</sup> en een perceel van 250 m<sup>2</sup> en is gelegen aan een verkeersluwe straat. Aan de voorkant uitzicht op een ruime openbare groenvoorziening. Op korte afstand van NS station, sportaccommodaties, wandelroutes, speelvoorzieningen, winkels, scholen en de British School. De 'Velostrada' (snelfietsroute tussen Leiden en Den Haag) en uitvalswegen (A4/A44) zijn eveneens makkelijk te bereiken. Binnen 20 minuten bevindt u zich in de historisch binnenstad van Leiden en de ook de steden Den Haag, Rotterdam en Amsterdam zijn zeer makkelijk aan te reizen.



## Indeling:

Entree, ruime hal met toilet en trapkast. Deur naar de zeer ruime woonkamer van ruim 7 meter breed (ca. 35 m<sup>2</sup> opp.), v.v. open haard en brede schuifpui naar de achtertuin. De gehele beg. gr. is v.v. een prachtige natuurstenen vloer met vloerverwarming. De woonkamer staat in open verbinding met de moderne witte keuken (ca. 2013) welke is v.v. alle gebruikelijke apparatuur.

## Eerste verdieping:

de trap komt uit in de ruimte boven de uitbouw. Deze ruimte is v.v. 2 velux ramen en functioneert thans als kantoor. Via deze ruimte bereikt u de ruime overloop. Verder op deze verdieping een moderne badkamer (uit 2013) v.v. bad met douchewand, zwevend toilet en dubbele wastafel en 2 grote slaapkamers (waarvan één v.v. vaste kast).





#### Tweede verdieping:

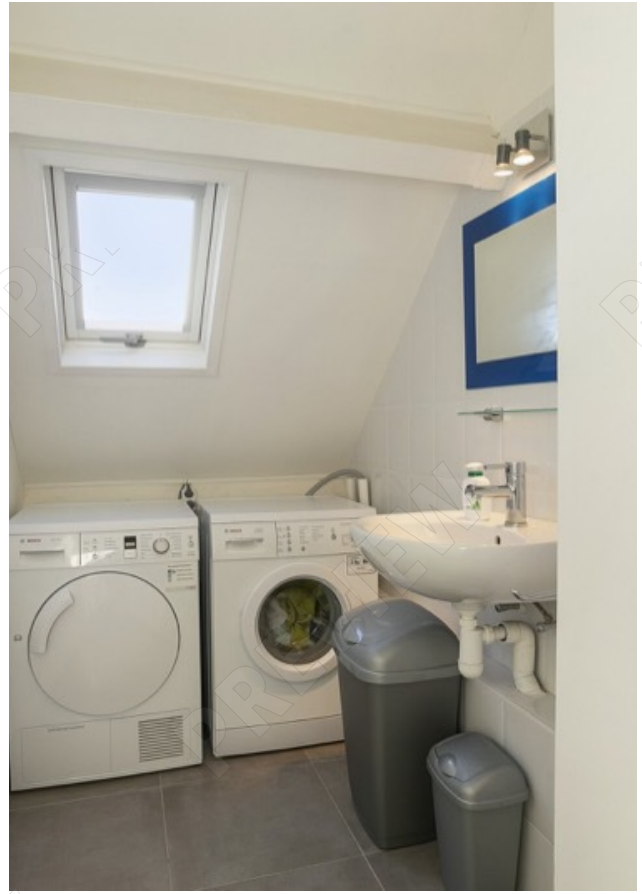
kleine overloop, slaapkamer voorzien met dakkapel en een aparte ruimte voor de wasmachine, droger en CV-opstelling. Tenslotte nog een fijne lichte slaapkamer aan de achterzijde met brede dakkapel.

Type woning:	<b>Eengezinswoning</b>
Bouwjaar:	<b>1982</b>
Inhoud:	<b>472 m3</b>
Woonopp.:	<b>134 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>250 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 495.000,- K.K.**











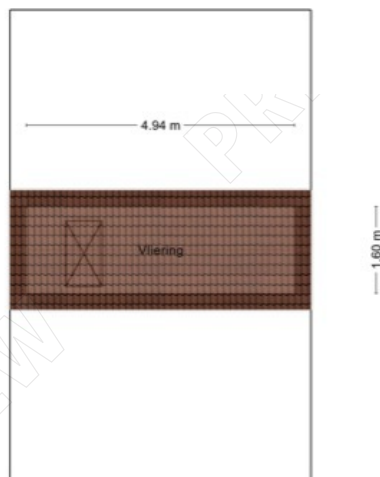


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

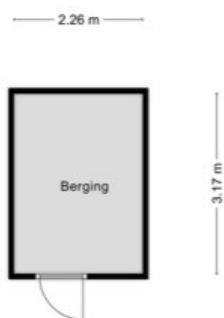


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





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

	Light office	Business	Formeel kantoor	Nacht
Verhuurprijzenindex	0	0	0	0
Opbouwposwarmtebron/verwarming	0	0	0	0
Lampen (hanglampen)	0	0	0	0
Luchtzuiveren, tegelruiten, te weten (diverse typen en bedden)	0	0	0	0
Beaankomst/elektronisering te weten, te weten	0	0	0	0
—bellen	0	0	0	0
Wanddecoratie, te weten:	0	0	0	0
Wegriet openbaar	0	0	0	0
Hoofdkantoor	0	0	0	0
Gasalarm	0	0	0	0
Deurkrukken	0	0	0	0
Balkonscherming	0	0	0	0
—opgebouwd	0	0	0	0
—schillen) opbouwsystemen	0	0	0	0
Kraanlift (met betrekking)	0	0	0	0
Kraan (ontwikkelparaat, te weten)	0	0	0	0
Tafel (met de volgende bedoeling)	0	0	0	0
Balkon met de volgende bedoeling	0	0	0	0
Schotelantenne	0	0	0	0
Briefbus	0	0	0	0
Kluis	0	0	0	0
Wardrobel	0	0	0	0
Wanddecoratie	0	0	0	0
Wanddecoratie (en overige) (bouw) (bouw)	0	0	0	0
Balkonscherming	0	0	0	0
Schermwanden	0	0	0	0
Wanddecoratie	0	0	0	0
Warmwatervoorziening, te weten:	0	0	0	0
Mechanische ventilatie	0	0	0	0
Airconditioning met toebehoren (aanst.)	0	0	0	0
Telefoonansluiting/intercomansluiting	0	0	0	0
Wegrijtuig/elektrische aansluiting	0	0	0	0
Waterint. aansluiting	0	0	0	0
Zonnepanelen	0	0	0	0
Opstapport elektrische auto	0	0	0	0
Tuinaanleg/bestrating	0	0	0	0
Beplanting	0	0	0	0
Buiterverlichting	0	0	0	0
Tijd of scherevrijheid/verwarming	0	0	0	0
Tuinaanleg/bestrating	0	0	0	0
Ruimteverwarming in tuinaanleg/bestrating	0	0	0	0
Overige tuyn, te weten:	0	0	0	0
De originele lijst van zaken voor detail	0	0	0	0

## **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**

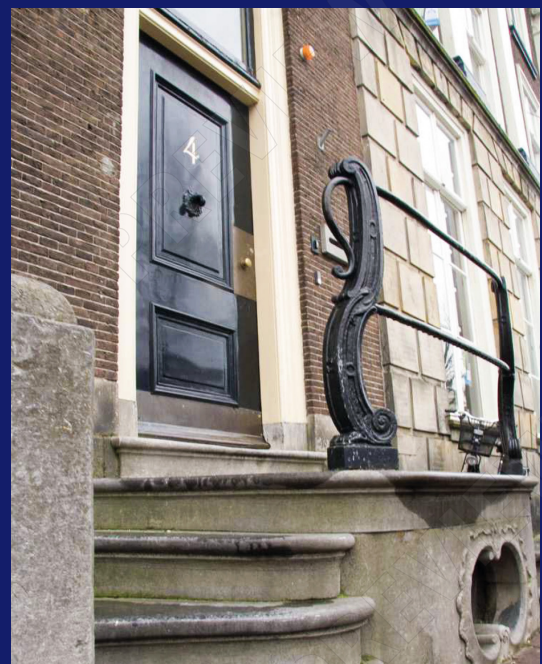
*“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”*

**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

