

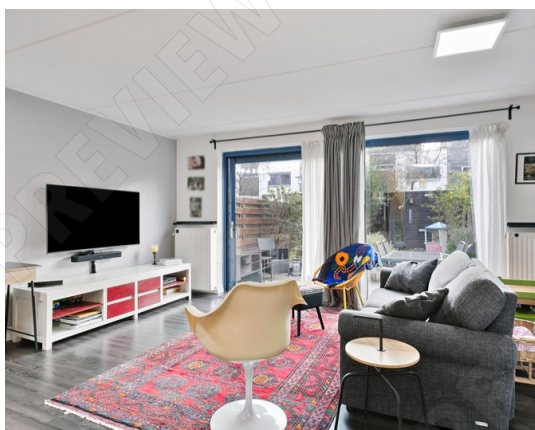
## Eli Heimanshof 25, OEGSTGEEST



**VRAAGPRIJS: € 380.000,- K.K.**

## Bijzonder fijne gezinswoning met zonnigetuin





Rustig gelegen eengezinswoning in straatje zonder autoverkeer, met zonnige tuin op het ZW met houten schuur en achterom. Deze energie zuinige tussenwoning is gelegen in de moderne en kindvriendelijke woonwijk Poelgeest. In de wijk treft u o.a. faciliteiten als een basisschool, een kinderopvang, een sportschool, een kapper, een jachthaven, etc..

Grenzend aan de wijk ligt de Klaas Hennepoelpolder, een prachtig natuurgebied waar u heerlijk kunt wandelen. Tegelijkertijd ligt de woning erg centraal: het bruisende centrum van Leiden en het NS-station Leiden Centraal liggen beiden op 10 minuten fietsafstand. Ook zijn er goede verbindingen met de uitvalswegen (A4/A44).

Deze tussenwoning uit 1998 biedt ca. 92m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een perceel van 119 m<sup>2</sup> plus een heerlijk dakterras van 18m<sup>2</sup>. Parkeren kan direct aan het begin van de straat op het gemeenschappelijk parkeerterrein.

Indeling: entree, toilet, vaste kast, hal met garderobe. Ruime en lichte tuingerichte woonkamer met trapkast en schuifpui naar de tuin. De moderne witte keuken is geheel open en v.v. alle gebruikelijke apparatuur. Deze keuken is in 2018 geheel vernieuwd.

Eerste verdieping: overloop, 3 goed formaat slaapkamers. Alle vloeren op deze verdieping zijn vernieuwd in 2015. Een opvallend ruime en moderne badkamer v.v. douche, toilet, urinoir, wastafel en opstelling voor wasmachine en droger. Deze badkamer is in 2015 vernieuwd.

Een vaste trap leidt naar een overloop met deur naar het dakterras van ca. 18 m<sup>2</sup>. Boven de overloop bevindt zich nog een bergzolder met vlizotrap.





Veel woningen van dit type zijn inmiddels in de loop der jaar uitgebouwd middels een uitbouw op de begane grond en/of middels een opbouw van een tweede verdieping. Deze mogelijkheden zijn hier uiteraard ook aanwezig.

Overige wetenswaardigheden:

- Vrijwel alle kozijnen en ramen zijn in 2018 vernieuwd
- Volledig geïsoleerd (energielabel C)
- Verwarming middels stadsverwarming
- Mechanische ventilatie
- Tuin op het ZW
- Vrijstaande houten schuur voorzien van elektra

Type woning:	<b>Eengezinswoning</b>
Bouwjaar:	<b>1998</b>
Inhoud:	<b>314 m<sup>3</sup></b>
Woonopp.:	<b>92 m<sup>2</sup></b>
Perceelgrootte:	<b>119 m<sup>2</sup></b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 380.000,- K.K.**













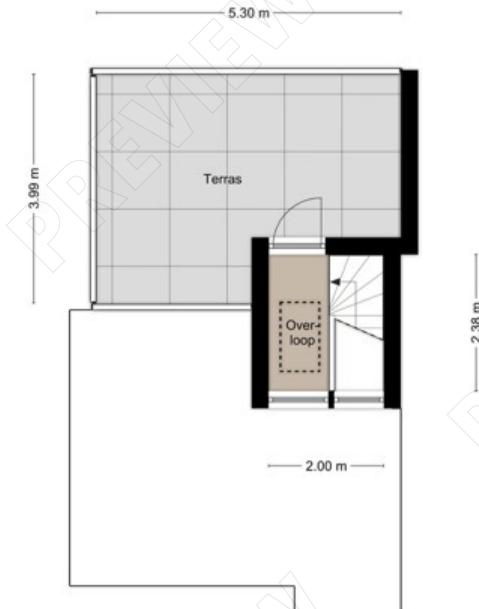
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



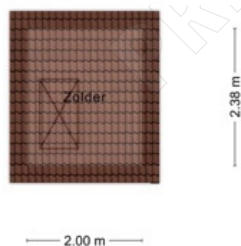
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



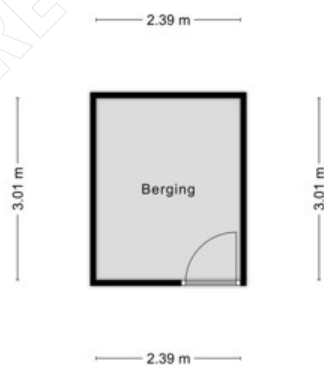
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



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: kleine slaapkamer	○	○	✓	○
- losse kasten	○	✓	○	○
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	○	✓	○	○
--overgordijnen	○	○	○	✓
--vitrages	○	✓	○	○
Vloerdecoratie, te weten: *	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	✓
(Gas)kachels	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	✓	○	○	○
--spiegelwanden	○	✓	○	○
--schilderij ophangstelsel	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
--kookplaat	✓	○	○	○
--(gas)fornuis	○	○	○	✓
--afzuigkap	✓	○	○	○
--magnetron	○	✓	○	○
--oven	✓	○	○	○
--combi-oven/combimagnetron	○	○	○	✓
--koelkast	○	○	✓	○
--vriezer	○	○	○	✓
--koel-vriescombinatie	○	○	○	✓
--vaatwasser	✓	○	○	○
--Quooker	○	○	○	✓
--koffiezetapparaat	○	✓	○	○
-Keukenaccessoires: tafel, stoelen, kast	○	○	✓	○
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Schotel/antenne	○	✓	○	○
Brievenbus	○	○	○	✓
Kluis	○	○	○	✓
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	○	○	○	✓
Rookmelders	○	○	○	✓
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	✓	○	○	○
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	○	○	○	✓
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	○	✓	○	○
Buitenverlichting	○	○	○	✓
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓	○	○	○
(Broei)kas	○	○	○	✓
Overige tuin, te weten:	○	○	○	✓
<b>Overig</b>				
* zie 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**

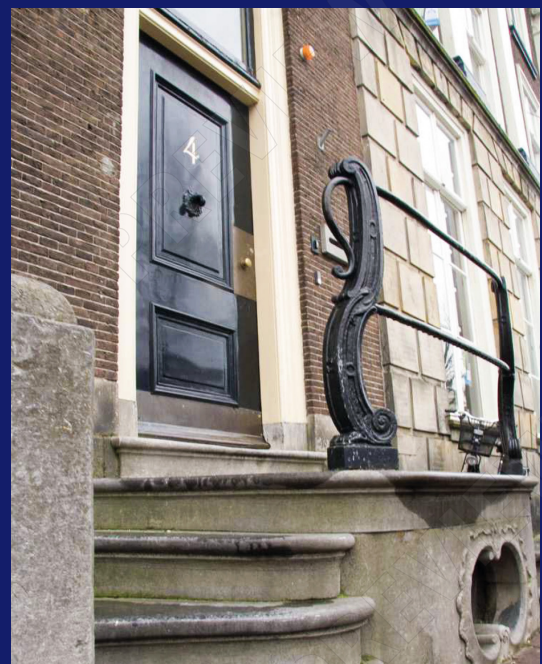
*“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”*

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

