

## Rijnzichtweg 7, OEGSTGEEST



**VRAAGPRIJS: € 550.000,- k.k.**

## Gemoderniseerde jaren-30 woning





Vrijwel alle details zijn behouden of hersteld, terwijl het huis zelf is gemoderniseerd naar het comfort van de moderne tijd. Met de vijf slaapkamers, twee separate wc's en de mogelijkheid voor 2e badkamer is dit de ideale gezinswoning. De zonnige tuin kent veel privacy en is afgesloten, waardoor kleine kinderen er vrij kunnen spelen. En zeer handig: de voortuin biedt alle ruimte voor fietsen en aan de straat is altijd meer dan voldoende parkeerruimte.

Over Oegstgeest is al veel gezegd en geschreven, maar we zullen het nog maar eens benadrukken: het is de ideale gemeente om te wonen! Scholen, sportclubs, uitvalswegen, openbaar vervoer, cultuur, duinen en Kaag liggen allen binnen loop- en fietsafstand. Altijd hoog in de top-10 van Elsevier van beste gemeente om te wonen.

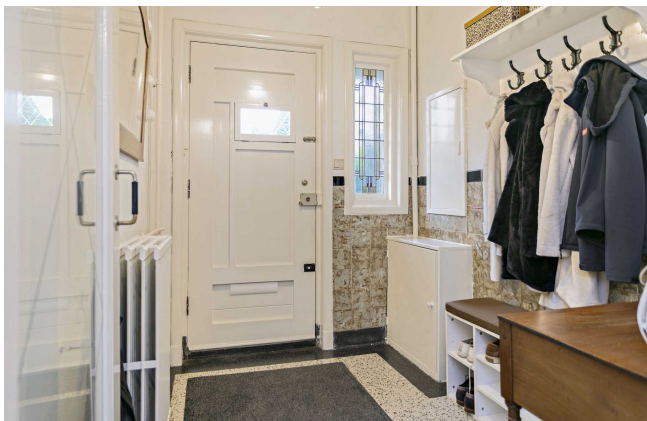
De gehele Randstad, maar via Schiphol ook de gehele wereld, ligt door de treinverbindingen en uitvalswegen binnen korte reisafstand.

Begane grond - Hal met meterkast. Gang met toegang tot kelderkast, wc, voorkamer, achterkamer en keuken. Voorkamer met erker, open haard en en-suite deuren naar achterkamer. Achterkamer met openslaande deuren naar tuin. Keuken met inbouwapparatuur, inbouwkast en deur naar tuin. Trap naar 1e etage.

1e etage - Overloop met toegang tot wc, badkamer en 3 slaapkamers. Voor slaapkamer met schouw, inbouwkast en openslaande deuren naar balkon. Achter slaapkamer met schouw en inbouwkast. Kleinere slaapkamer aan voorzijde. Badkamer met bad, inloopdouche, dubbele wastafel en deur naar balkon. Separate wc. Trap naar 2e etage.

2e etage - Twee slaapkamers met dakkapel. Installatie / wasruimte (mogelijke 2e badkamer) met vlizotrap naar bergzolder



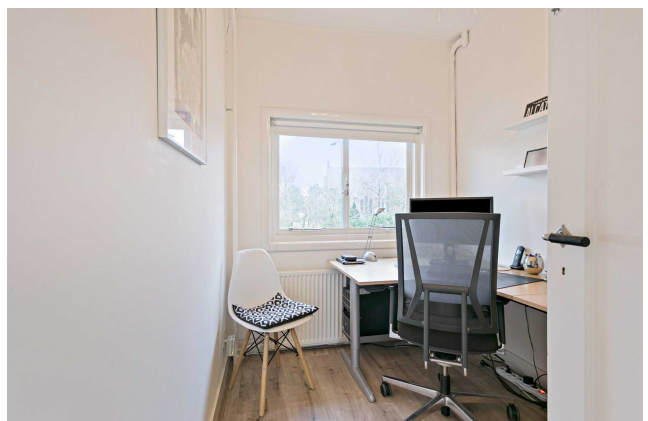
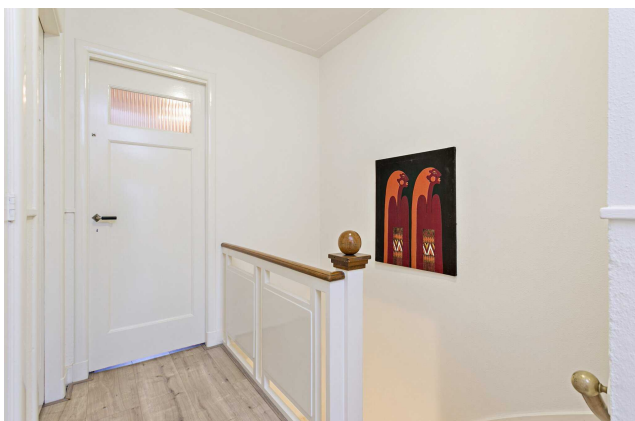


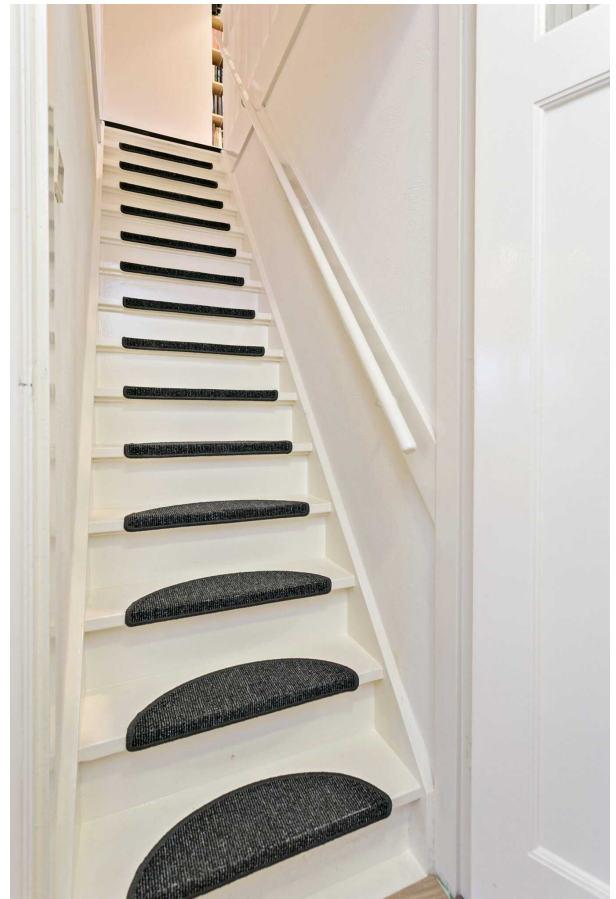
- originele granito vloeren (2016 gerenoveerd)
- originele wandtegels in hal en gang
- originele en-suite deuren met glas-in-lood
- veel glas-in-lood in buitenramen
- stuc sier plafonds- paneeldeuren
- originele schouwen
- open houthaard
- verzorgde tuin op het Zuiden met veel privacy
- grotendeels dubbel glas
- veel bergruimte in onder andere knieschotten en op zolder

Type woning:	<b>Eengezinswoning</b>
Bouwjaar:	<b>1937</b>
Inhoud:	<b>500 m3</b>
Woonopp.:	<b>141 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>155 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

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

## Een licht huis met veel details



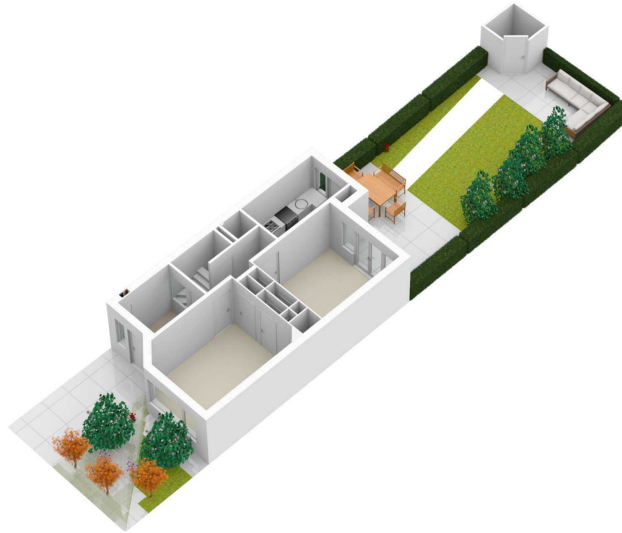


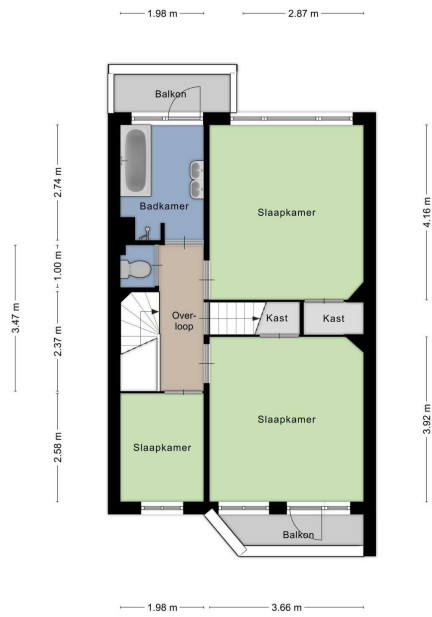




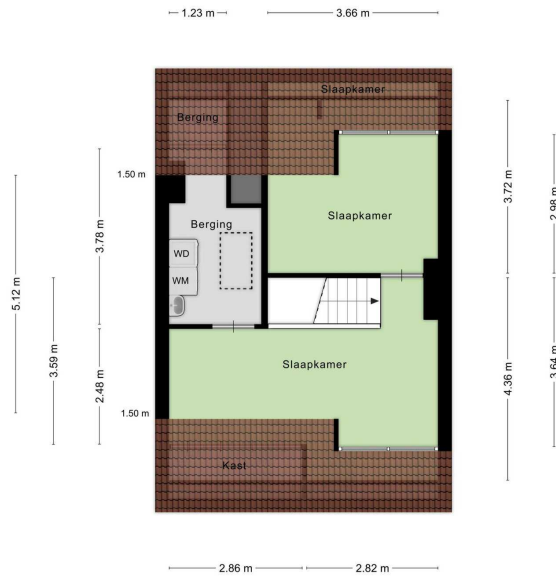








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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>Verlichting, te weten:</b>				
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	○	✓	○
--losse (hang)lampen	○	○	✓	○
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
--gordijnrails	○	○	✓	○
--gordijnen	○	○	✓	○
--overgordijnen	○	○	✓	○
--rolgordijnen	○	✓	○	○
--jaloezieën	○	○	✓	○
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
--parketvloer	✓	○	○	○
--laminaat	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Designradiator(en)	✓	○	○	○
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>				
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
--kookplaat	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--combi-oven/combimagnetron	✓	○	○	○
--koelkast	✓	○	○	○
--vriezer	○	○	✓	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
--ligbad	✓	○	○	○
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	✓	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
<b>Tuin Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
<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**

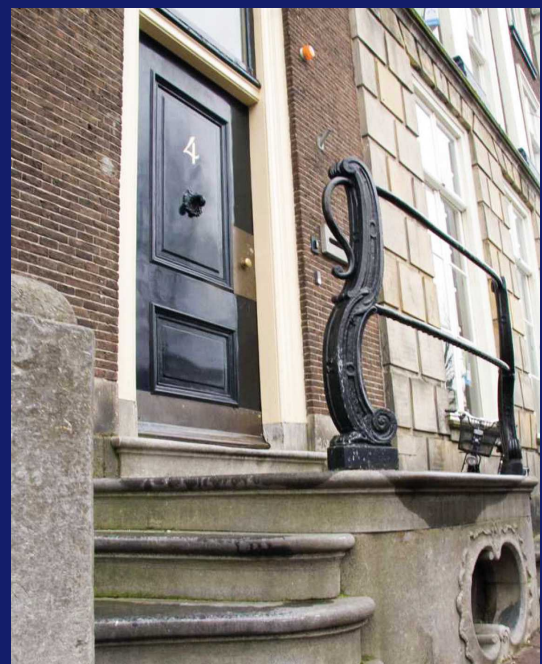
*“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”*

**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

