

Roodborststraat 48, LEIDEN



VRAAGPRIJS: € 620.000,- K.K.

Karakteristieke en goed onderhouden woning in Vogelwijk





De populaire jaren '30 'Vogelwijk' ligt zeer centraal t.o.v. Leiden, Oegstgeest en de kust, op loopafstand van het LUMC, Alrijne Ziekenhuis en het Centraal Station van Leiden alsmede de winkels van de gezellige De Kempenaerstraat in Oegstgeest. De Vogelwijk staat bekend om zijn prettige, informele sfeer, waar iedereen zich snel thuis voelt. De speeltuinvereniging 'Vogelwijk' en het centrale speelveld liggen letterlijk 'om de hoek', ideaal voor gezinnen met kinderen. Ook 'de Leidse Hout' en diverse uitstekende scholen en kinderdagverblijven liggen op korte loop- of fietsafstand.

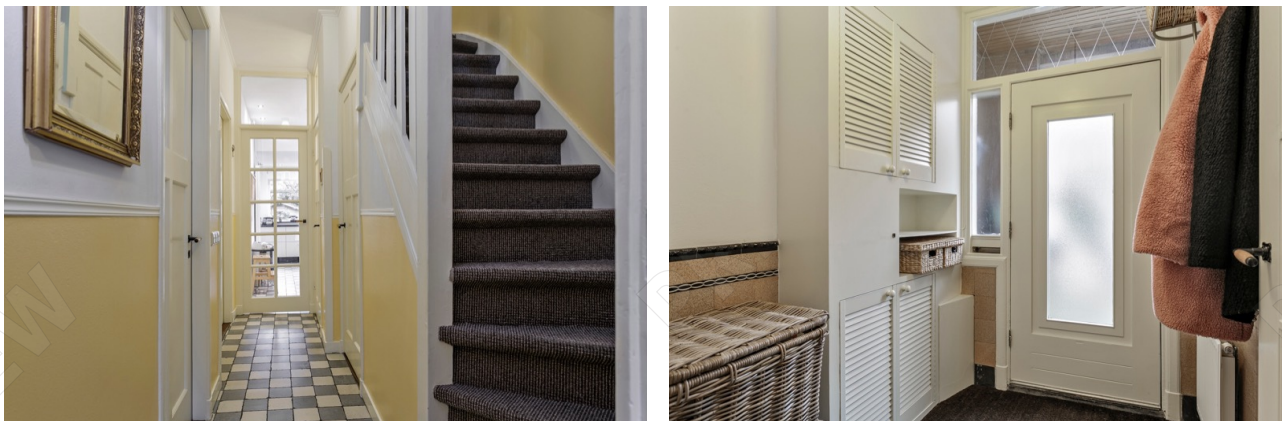


Deze specifieke woning beschikt nog over veel van de originele stijlkenmerken die deze woningen zo geliefd maken, zoals ensuite deuren met geslepen glas, een sfeervolle erker, de originele tegeltjes in het tochtportaal, de originele paneeldeuren, etc. Daarnaast is de keuken van de woning uitgebouwd, heeft de woning een fijne en zonnige achtertuin op het Zuidwesten (met berging) en het geheel verkeert in een goede staat van onderhoud (bouwkundig rapport is beschikbaar).

Indeling: entree, hal met meterkast, gang met trapkast en toilet. Woonkamer en-suite met vaste kasten en openslaande deuren naar de achtertuin. De woon- en eetkamer is v.v. massief eiken vloerdelen. De fraaie keuken is uitgebouwd en vernieuwd in 2005 en v.v. alle gebruikelijke apparatuur.

Eerste verdieping: overloop, toilet, zeer nette badkamer (2000) v.v. bad, wastafel en douche. Ruime slaapkamer achterzijde v.v. wastafel en 2 vaste kasten. Ruime slaapkamer voorzijde v.v. 2 vaste kasten en een deur naar het balkon aan de voorzijde. Tenslotte het bekende 'kabinet kamertje', thans in gebruik als kantoor. Ook deze kamer heeft een deur naar het balkon aan de voorzijde. U kunt het weiland met de ooievaars zien vanaf dit balkon (en vanuit het voorraam boven).





Tweede verd.: overloop, 2 grote slaapkamers (beiden met dakkapel), een wat kleinere kamer (eveneens met dakkapel) en tenslotte een waskamer v.v. groot veluxvenster. Het platte dak is zeer geschikt om in de toekomst zonnepanelen te plaatsen.

Bijzonderheden:

- In 2010 is het gehele pannendak vernieuwd en is de dakkapel aan de achterzijde geplaatst
- Schilderwerk buiten 2018
- Elektrische bedrading vervangen
- Diverse isolatie
- De CV-ketel uit 2017

Type woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1928
Inhoud:	536 m3
Woonopp.:	148 m2
Perceelgrootte:	141 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 620.000,- K.K.

**Zeer
aantrekkelijke
gezinswoning.
Uw bezichtiging
zeker waard!**













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 plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattgronden 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: planken inbouwkast	✓	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
Allesbrander	○	○	○	✓
(Gas)kachels	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsel	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	○	○	○
--vriezer	○	✓	○	○
--koffiezetapparaat	○	✓	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	○	○	○	✓
Kluis	○	○	○	✓
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	○	○	○	✓
Rookmelders	○	○	○	✓
Screens/rolluiken	○	○	○	✓
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	✓	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Oplaadpunt elektrische auto	○	✓	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Bepanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
--(sier)hek	○	○	○	✓
--vlaggenmast(houder)	○	○	○	✓
* 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 | www.graalmakelaardij.nl

