

Poelgeesterweg 17, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 1.550.000,- K.K.

Luxe vrijstaande villa naast Landgoed kasteel Oud Poelgeest





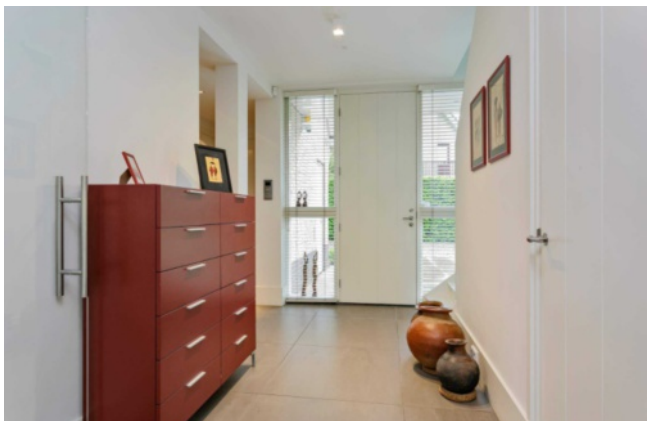
Deze karakteristieke vrijstaande woning is in 2010, onder architectuur, volledig verbouwd en gerenoveerd. Dankzij deze metamorfose is de woning thans licht, ruim en zéér comfortabel (o.a. voorzien van een uitgebreid domotica systeem). De woning beschikt o.a. over meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein, een inpandige berging, een kelder, 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers. Ook de tuin is onder architectuur aangelegd, volledig omheind, met meerdere terrassen en een grote variëteit aan beplanting. De woning ligt op een, naar lokale begrippen, zeer ruim perceel, grenzend aan de eeuwenoude bossen van kasteel Poelgeest, hetgeen garant staat voor volledige privacy. Verder ligt de woning zeer gunstig voor wat betreft alle overige voorzieningen zoals scholen, sportvelden, ziekenhuizen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Indeling: zeer ruime en lichte entree met garderobe, toilet, meterkast en deur voor toegang tot de kelder van ca. 10 m². Prachtige dubbele glazen deuren geven toegang tot het woongedeelte.

Midden en rechts bevindt zich de stijlvolle woonkeuken bestaande uit een lang kookeiland met bar, een lange aanrecht-wand met lades en kastjes en tenslotte een hoge wand met koel-vries combinatie en overige apparatuur. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken/berging met meerdere vaste kasten en de opstelling voor de CV. Deze ruimte is ook bereikbaar vanuit de hal. Aan de andere kant van de woning bevindt zich de sfeervolle en lichte woonkamer v.v. een op maat gemaakte kastenwand en een houtgestookte open haard. De gehele begane grond is v.v. een fraaie plavuizen vloer met vloerverwarming. Een schuifpui in de eetkamer en openslaande deuren in de keuken geven toegang tot de achtertuin.

Eerste verd.: een architectonisch fraai vormgegeven overloop geeft toegang tot de diverse ruimtes, zoals een toilet op de overloop, de ouderslaapkamer met op maat gemaakte kastenwand en badkamer en-suite v.v. douche en dubbele wastafel, 2 ruime slaap- of werkkamers





(waarvan 1 met deur naar het balkon), beide eveneens v.v. op maat gemaakte kasten, plus een tweede badkamer v.v. bad en dubbele wastafel. Achter deze badkamer bevindt zich nog een ruime inpandige berging met opstelling voor wasmachine en droger.

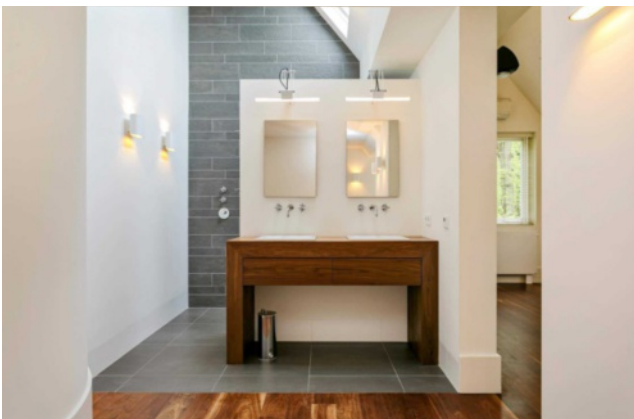
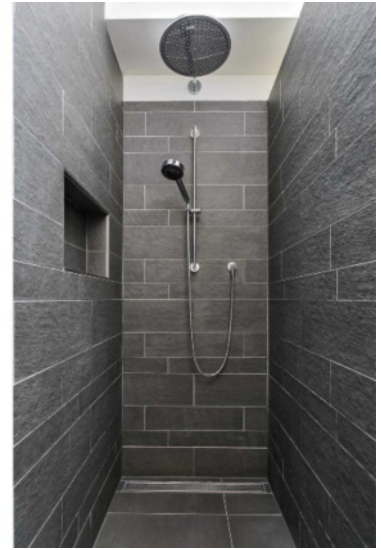
Tweede verd.: overloop met veel kast- en bergruimte en een op maat gemaakt bureau. Een glazen deur geeft toegang tot een sfeervolle (slaap-)kamer met vaste kasten en ruimte voor een dubbel bed.

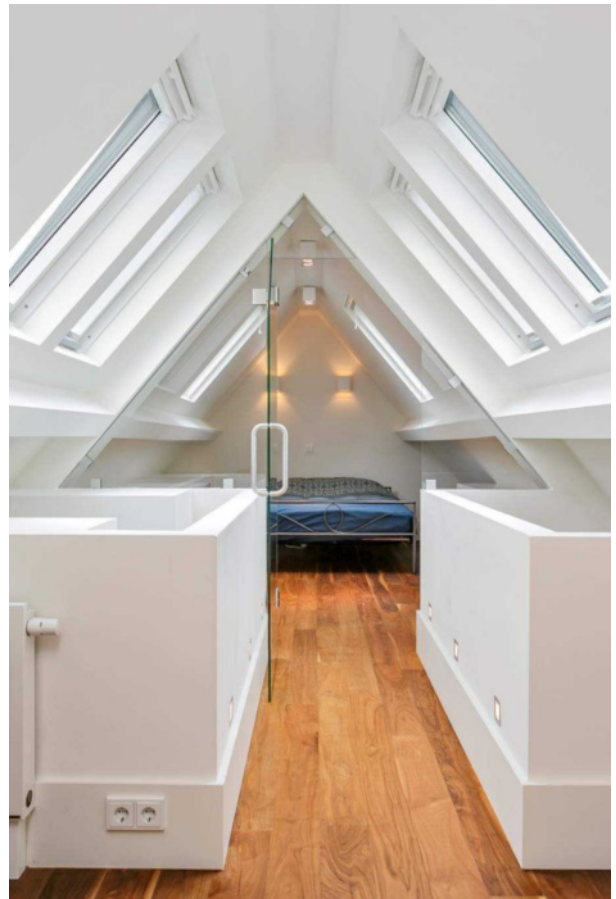
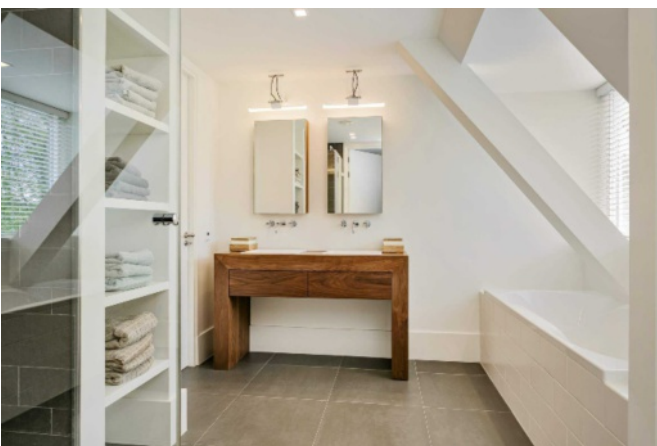
Buiten biedt de oprit ruimte aan meerdere auto's; een oplaadpunt voor de elektrische auto is reeds aanwezig. In de tuin bevindt zich nog een berging voor tuingereedschap e.d.

Type woning:	Villa
Bouwjaar:	1992
Inhoud:	931 m3
Woonopp.:	246 m2
Perceelgrootte:	835 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 1.550.000,- K.K.

**Uitstekend
onderhouden.
Uw bezichtiging
zeker waard!**













Aan de plattegrond kunnen geen verticaal en/of horizontaal worden



Aan de plattegrond kunnen geen verticaal en/of horizontaal worden
© 2020 www.ubor.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: vaste maatwerk door woning	✓	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Allesbrander	○	○	○	✓
Houtkachel	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	✓	○	○	○
--spiegelwanden	✓	○	○	○
--domoticsysteem	✓	○	○	○
--bioscoop screen en beamer	✓	○	○	○
-- hydrofoor	✓	○	○	○
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:*	✓	○	○	○
-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	✓	○	○	○
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	✓	○	○	○
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	✓	○	○
Waterslot wasautomaat	○	✓	○	○
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Oplaadpunt elektrische auto	✓	○	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
waterelementen	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
--(sier)hek	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
--losse schalen en sierpotten, tuinkunst	○	✓	○	○
--tuinmeubels	○	✓	○	○
* zie originele lijst van zaken voor details	○	○	○	✓

Over Ons

Ons specialisme

Wij houden van Leiden, de bollenstreek en 't Groene Hart. Het is een van de mooiste gebieden van ons land. De monumentale gebouwen, de indrukwekkende geschiedenis, de levendige wijken, de zee zo dichtbij, de vele rivieren en meren; we koesteren het. Als mens. Als makelaars. Wij kennen de unieke locaties en de betere huizen in deze bevoorrechte én dichtbevolkte regio als geen ander. Het is niet toevallig ons specialisme.

Onze passie

Wij houden van dingen die kloppen: goed licht, bijzondere architectuur, duurzame techniek, een mooi uitzicht en authentieke details. Dat hebben we vaak met onze opdrachtgevers gemeen en zien we terug in onze regio. Al sinds 2013 helpen we mensen die de verkoop van hun huis aan ons toevertrouwen. Of we begeleiden hen in hun zoektocht naar dat ene passende huis in die nog steeds overspannen markt. Dat is ons vak. En tegelijkertijd onze passie. Zie Graal Makelaardij als een bijzondere speciaalzaak, waar je toewijding vindt, kennis en kwaliteit.

Onze ambitie

Wij houden van resultaten. We scoren de juiste vraag/aanbod match gebaseerd op grondige big data analyses en slimme inzet van online marketing en social media. Onze persoonlijke betrokkenheid vinden we overigens minstens zo belangrijk. Net zoals het contact met de mensen voor wie we werken. Opdrachtgevers mogen rekenen op een intensieve begeleiding en eerlijk advies in iedere fase van het aan- en verkoopproces. Ons uitgebreide netwerk en ons lidmaatschap van de NVM helpen ons daarbij.



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(*):

“Wim was erg goed bereikbaar, behulpzaam en kundig; hij was helder over de te volgen strategie en duidelijk over te maken afwegingen.”

G. Bonsel

“Bij Graal makelaardij werken kundige en service gerichte mensen, heel fijn! Je kan zelf met het volste vertrouwen alles los laten.”

J. Lubbe

“Michiel is vriendelijk, prettig in de omgang. Hij doet wat hij zegt en zegt wat hij doet.”

H. Schaap

“Begeleiding in alle opzichten prettig en deskundig, zowel van Wim Graal als van zijn medewerkers. Zeer aan te bevelen.”

P. Wormer

(* Bron: Beoordelingen Funda.



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

