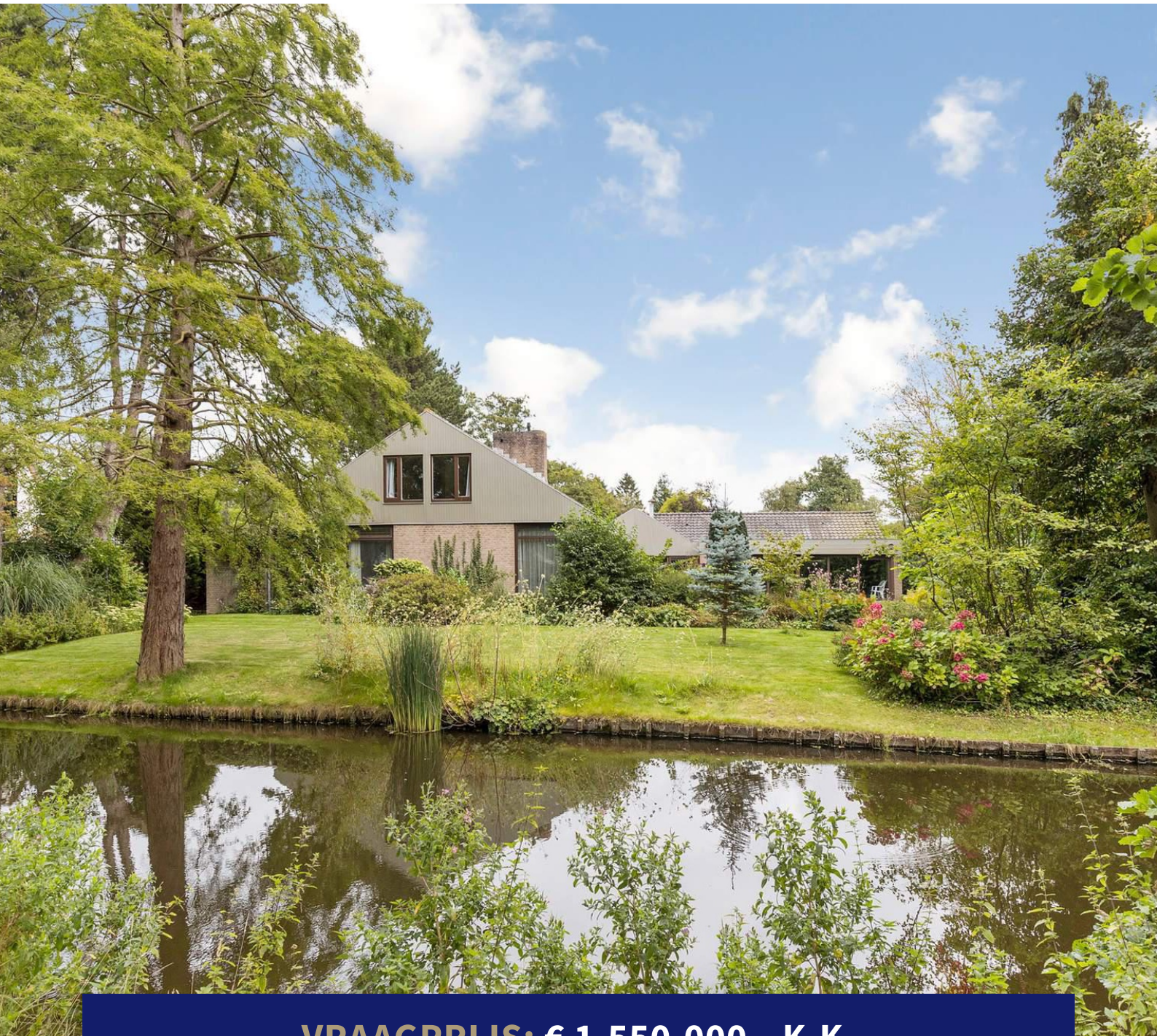


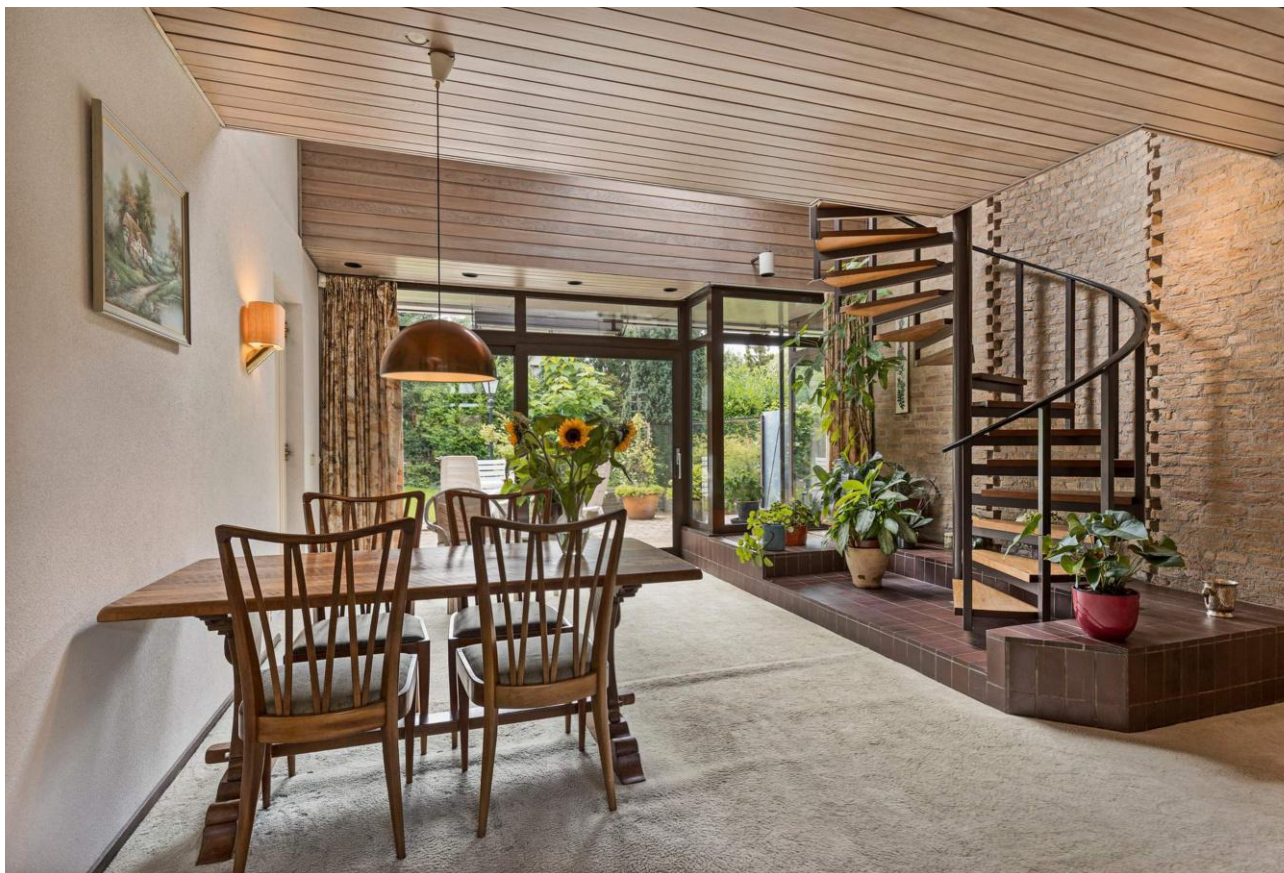
## van Brouchovenlaan 11, OEGSTGEEST



**VRAAGPRIJS: € 1.550.000,- K.K.**



## Zeer ruime villa met binnenzwembad







Het 'van Brouckhovenpark' is ideaal gelegen t.o.v. de winkels van De Lange Voort, diverse sportverenigingen, een jachthaven, scholen, etc. en uitvalswegen.

Het betreft een ruim opgezette villa met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 312 m<sup>2</sup> (inclusief ruimte t.b.v. binnenzwembad en excl. de aangebouwde garage). De tuin rondom de woning is uitstekend onderhouden en smaakvol aangelegd én biedt veel privacy. De woning is van binnen gedateerd maar wel, zowel van binnen als van buiten, goed onderhouden. Er is een onafhankelijke bouwkundige keuring beschikbaar.

#### Indeling:

Entree, ruime hal met toilet, garderobe en meterkast. Toegang tot een ruime verblijfsruimte centraal in de woning. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot een aantal vertrekken zoals

- de keuken met bijkeuken en deur naar de tuin
- de ruime woonkamer met openhaard en grote raampartijen met mooi zicht op de tuin

- een werkkamer, tevens met grote raampartij en fraai uitzicht
- een gang welke leidt naar de badkamer op begane grond v.v. bad, dubbele wastafel en toilet en de grote ouderslaapkamer met vaste kastenwand.

Via de werkkamer komt u in het zwembadgedeelte. Eerst passeert u de 'machinekamer'. Recent zijn enkele zaken vernieuwd zoals de pomp, het filtersysteem en de CV-ketel. Enkele andere onderdelen zijn wel 'oud' en zullen op termijn vervangen moeten worden. Het zwembad is echter volledig functioneel en werd tot voor kort nog vrijwel dagelijks gebruikt. Naast de machinekamer bevindt zich een toilet en een kleedruimte met douche. De gehele zwembadruimte is goed te verwarmen, maar zomers kunnen er ik meerdere schuifpuien worden opengezet voor de verbinding met de tuin. Het elektrisch oprolbare afdekzeil is ook recent vernieuwd.







Eerste verdieping: vanuit de centrale ruimte leidt een trap naar de verdieping. De centrale overloop geeft toegang tot 2 kleinere slaapkamers en één grote slaapkamer met wastafel en vaste kasten. Ook treft u op deze woonlaag een tweede badkamer v.v. wastafel, toilet en douche alsmede diverse zeer ruime berg ruimten.

Buiten beschikt de woning over een zeer ruime oprit voor meerdere auto's en een aangebouwde garage. Er is een irrigatiesysteem aanwezig in de tuin welke zijn water haalt uit de aangrenzende brede sloot.

Inzake nieuwbouw zijn nadere gegevens via de makelaar op te vragen.

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Type woning:    | <b>Villa</b>      |
| Bouwjaar:       | <b>1970</b>       |
| Inhoud:         | <b>1242 m3</b>    |
| Woonopp.:       | <b>312 m2</b>     |
| Perceelgrootte: | <b>1265 m2</b>    |
| Aanvaarding:    | <b>In overleg</b> |

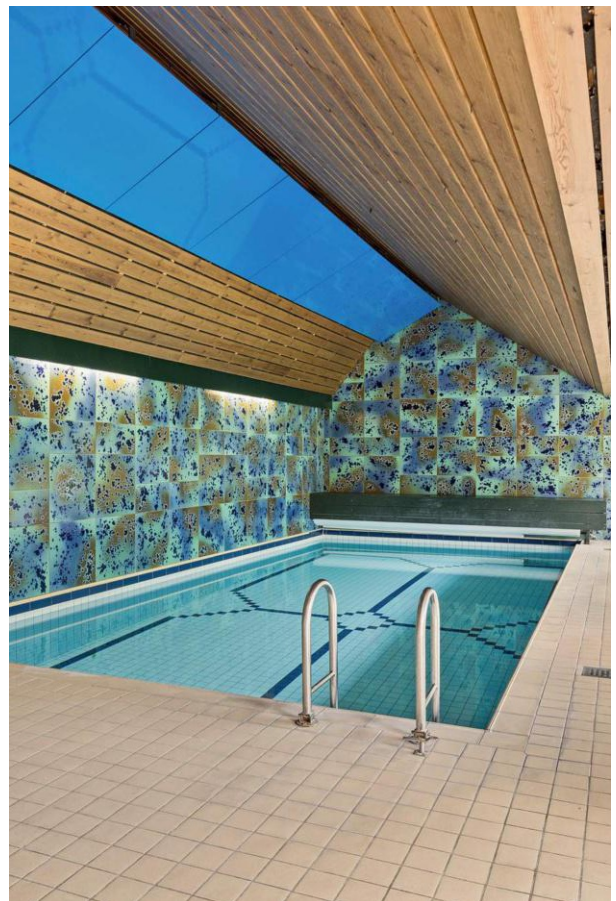
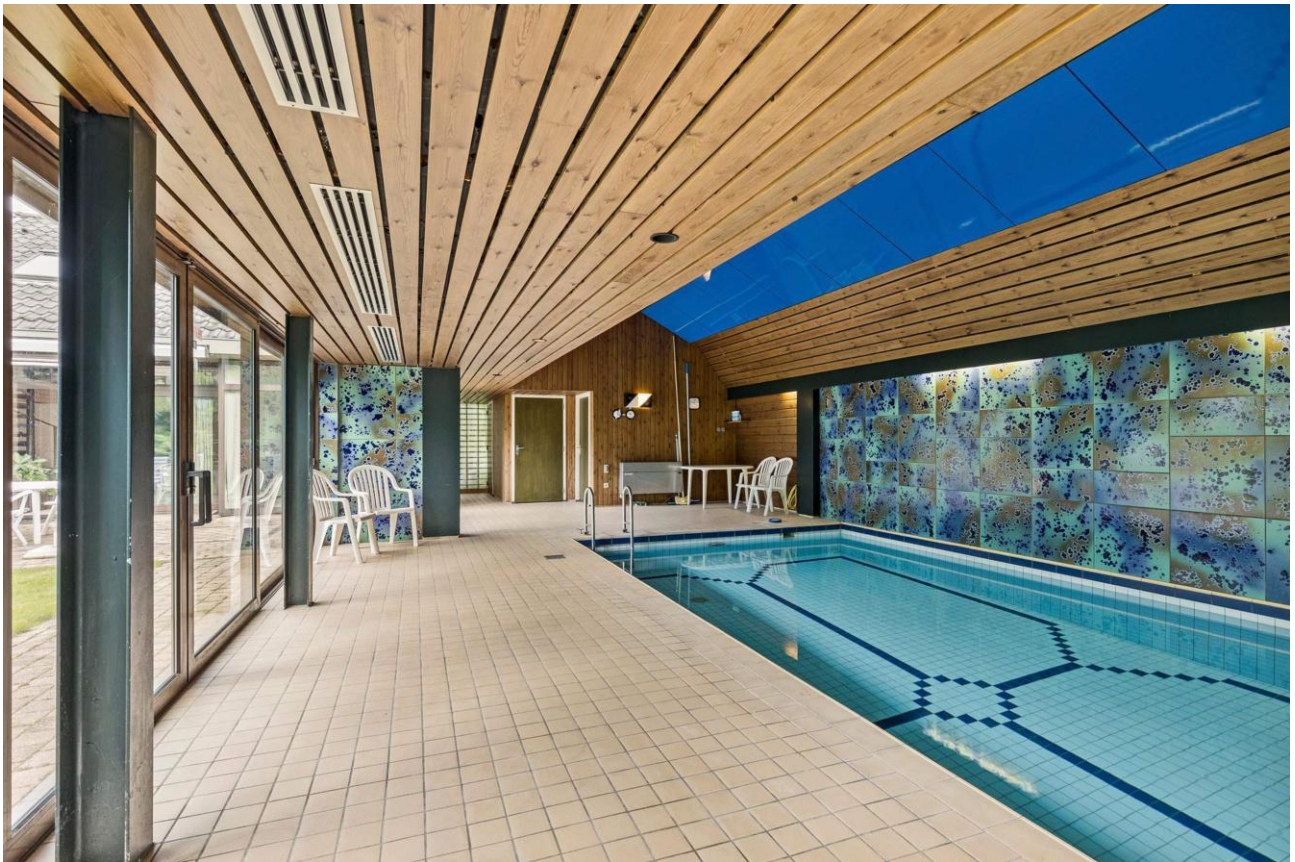
**Vraagprijs:**  
**€ 1.550.000,- K.K.**



**Een bijzonder en  
veelzijdige  
gezinswoning, na  
modernisering,  
uniek te  
noemen!**















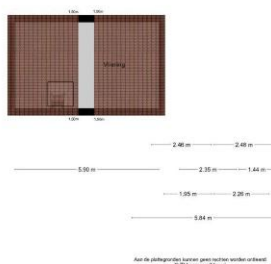














# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Verlichting, te weten:                                             | ✓             | ○        | ○            | ○      |
| --inbouwspots/dimmers                                              | ✓             | ○        | ○            | ○      |
| --opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | ○             | ○        | ○            | ✓      |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:                               | ✓             | ○        | ○            | ○      |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:                          | ✓             | ○        | ○            | ○      |
| Vloerdecoratie, te weten:                                          | ✓             | ○        | ○            | ○      |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                 | ✓             | ○        | ○            | ○      |
| Radiatorafwerking                                                  | ○             | ○        | ○            | ✓      |
| --spiegelwanden                                                    | ○             | ○        | ○            | ✓      |
| --schilderij ophangstelsel                                         | ○             | ○        | ○            | ✓      |
| 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                                        | ○             | ○        | ○            | ✓      |
| Tuin Inrichting                                                    | ✓             | ○        | ○            | ○      |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | ✓             | ○        | ○            | ○      |
| Beplanting                                                         | ✓             | ○        | ○            | ○      |
| Buitenverlichting                                                  | ✓             | ○        | ○            | ○      |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | ○             | ○        | ○            | ✓      |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | ○             | ○        | ○            | ✓      |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | ○             | ○        | ○            | ✓      |
| --(sier)hek                                                        | ○             | ○        | ○            | ✓      |
| --vlaggenmast(houder)                                              | ○             | ○        | ○            | ✓      |
|                                                                    | ○             | ○        | ○            | ✓      |



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

