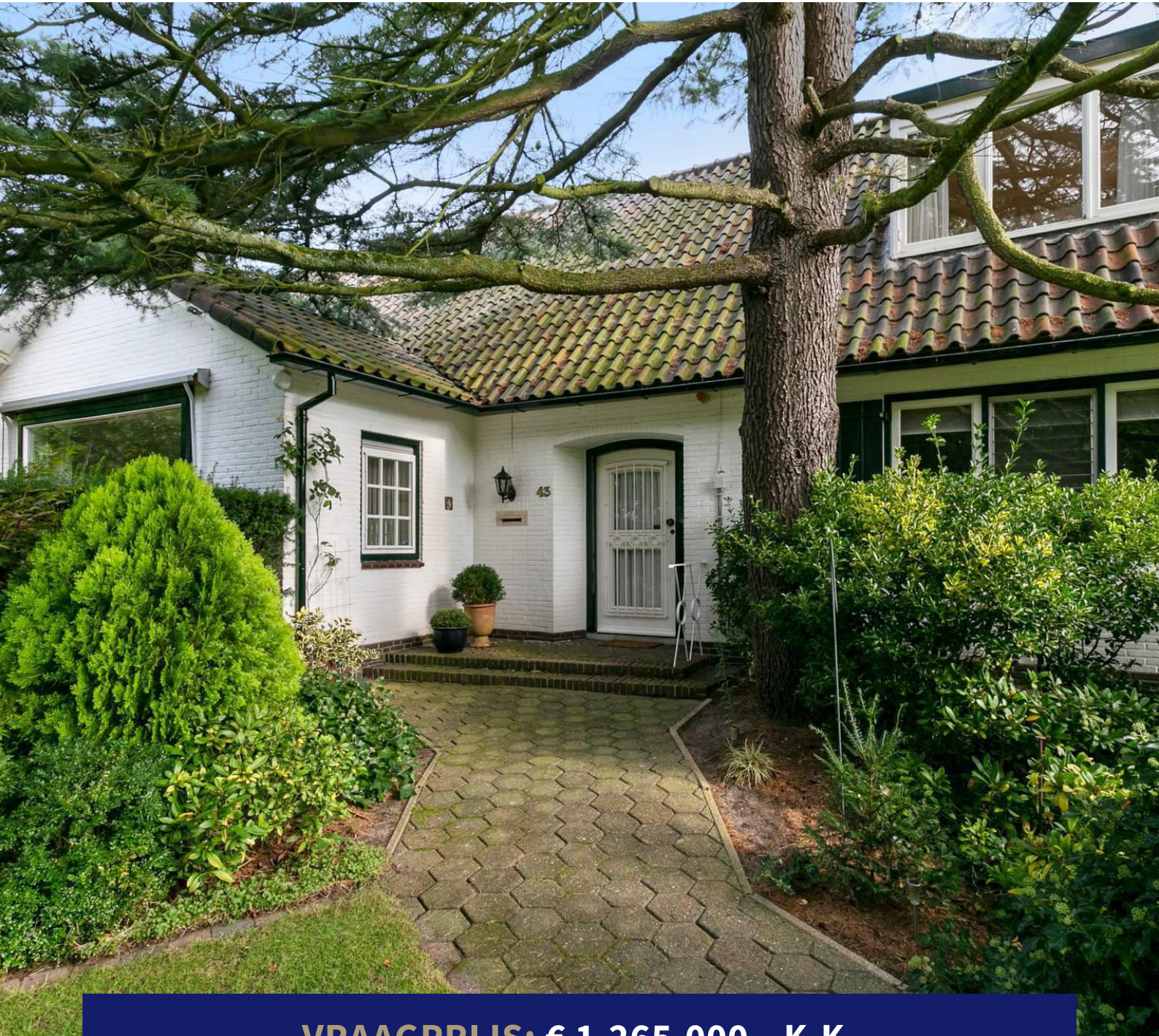


## Piet Heinlaan 43, OEGSTGEEST



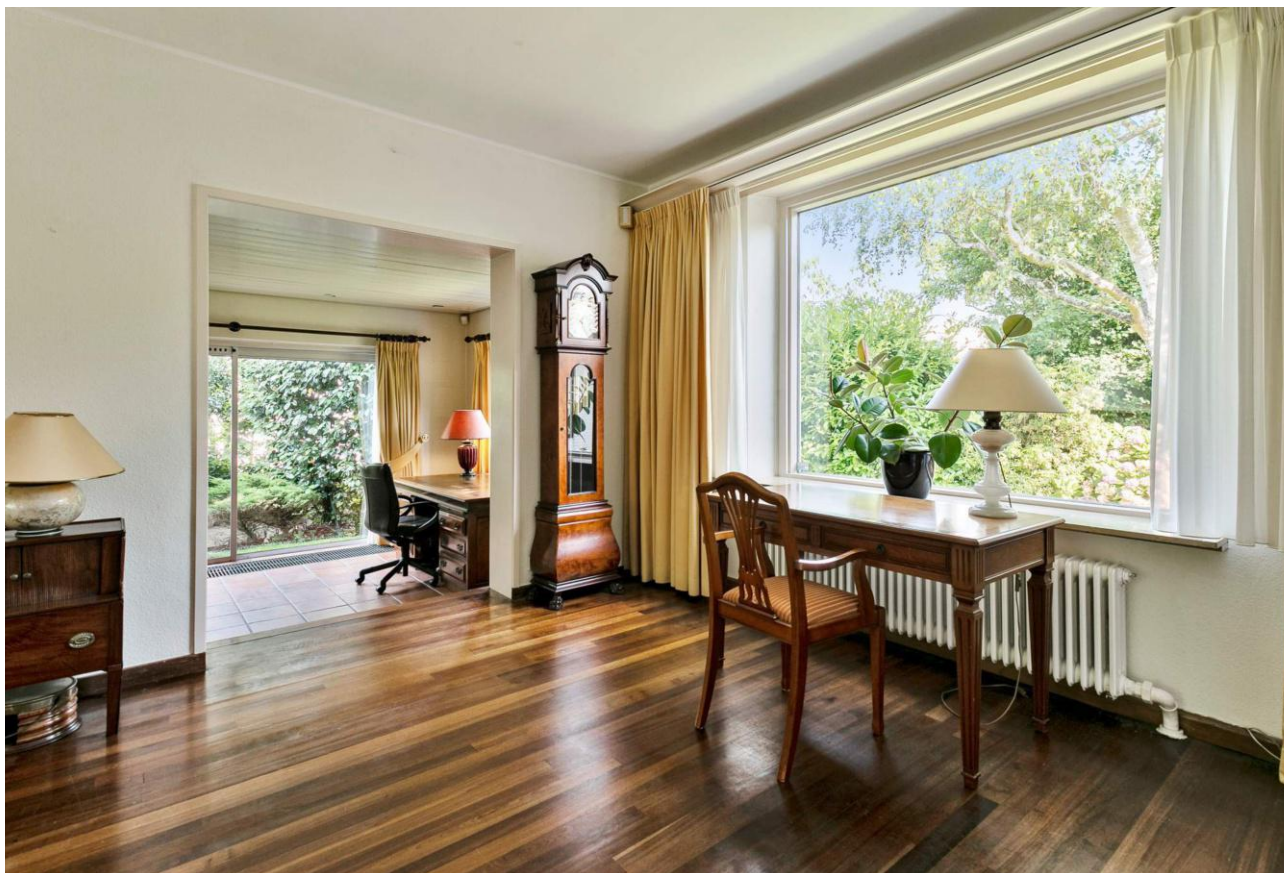
**VRAAGPRIJS: € 1.265.000,- K.K.**



## Karakteristieke vrijstaande woning!







Deze charmante vrijstaande woning zal veel mensen aanspreken a.g.v. de combinatie van een aantal aantrekkelijke kenmerken zoals:

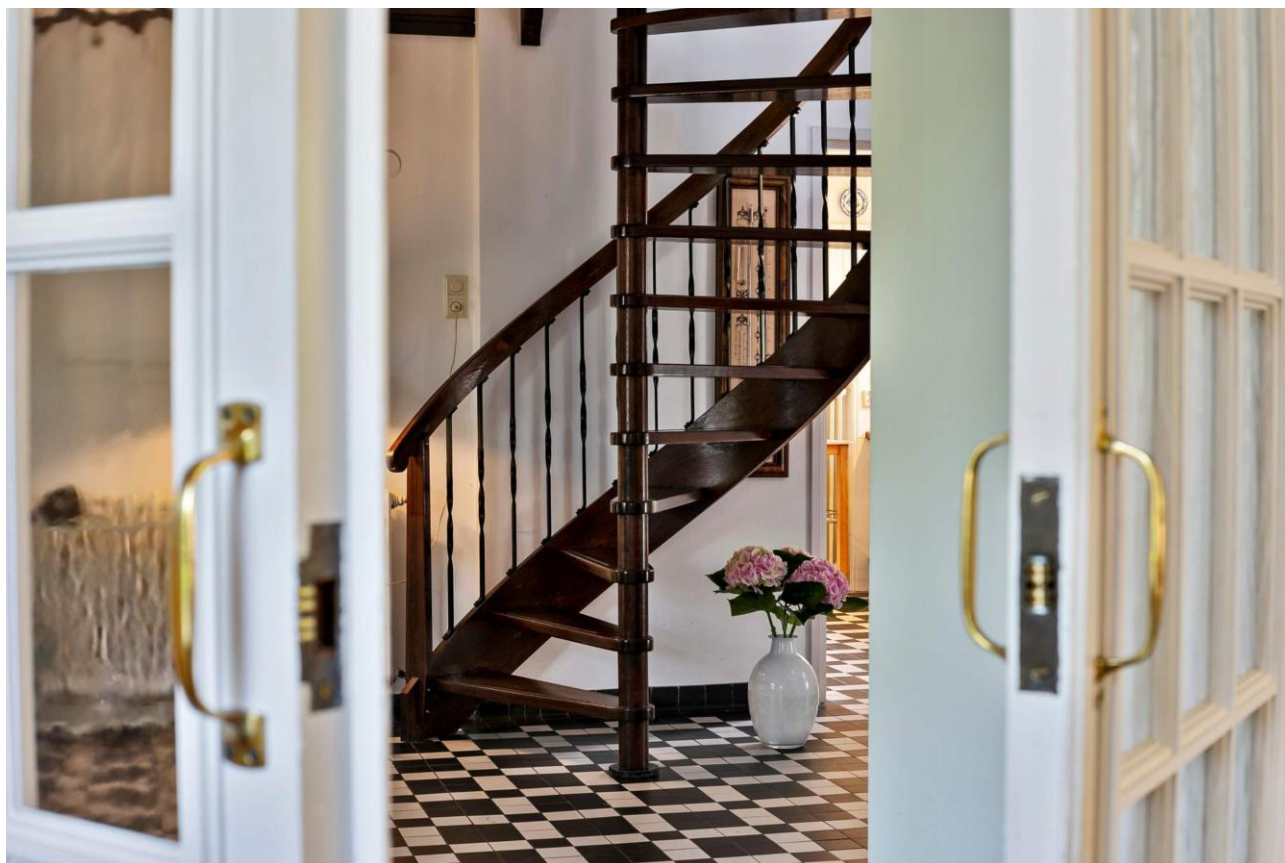
- zeer gewilde ligging binnen het toch al zo gewilde dorp Oegstgeest. De ligging is rustig en biedt veel privacy. De groenopstand en de vijver tegenover de woning blijven ook in de toekomst ongewijzigd.
- De woning beschikt in zijn huidige vorm reeds over ca. 194 m<sup>2</sup> woonoppervlakte (exclusief de vrijstaande garage). Daarnaast zijn er volop mogelijkheden tot verbouwen en vergroten binnen het huidige bestemmingsplan. Ook sloop en herbouw behoort tot de mogelijkheden.
- Oegstgeest biedt relatief weinig mogelijkheden tot vrijstaand wonen op een ruim perceel eigen grond. Dit object biedt die ruimte ... met een oprit voor meerdere auto's, een vrijstaande garage en een goed verzorgde, fraai aangelegde en zonnige tuin rondom.

De woning is gelegen op een zeer gewilde locatie binnen het 'oude' gedeelte van Oegstgeest. Alle voorzieningen zijn in de nabije omgeving aanwezig

## Indeling:

U komt binnen in een zéér ruime entree van ca. 26 m<sup>2</sup> (!). Hier is natuurlijk ook voldoende ruimte voor een bureau of zithoek. Vanuit deze centrale hal bereikt u alle overige ruimten van dit huis, zoals:

- de ruime woonkamer met schouw en 2 vaste kasten. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en fraai uitzicht op de tuin. Aan de woonkamer is op enig moment een fijne werkkamer aangebouwd mét een schuifdeur naar de tuin.
- Aan de andere zijde geeft de hal toegang tot de (eenvoudige) keuken en de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de (droge) kelder met stahoogte.
- Op de begane grond bevindt zich tevens de (ouder-)slaapkamer met vaste kastenwand en badkamer en-suite v.v. bad, douche en wastafel plus een separaat toilet welke ook vanuit de hal toegankelijk is.







Eerste verd.: de spiltrap leidt naar de ruime overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich nog 3 slaapkamers en een eenvoudige badkamer v.v. douche en wastafel. Verder biedt deze woonlaag veel kast- en bergruimte.

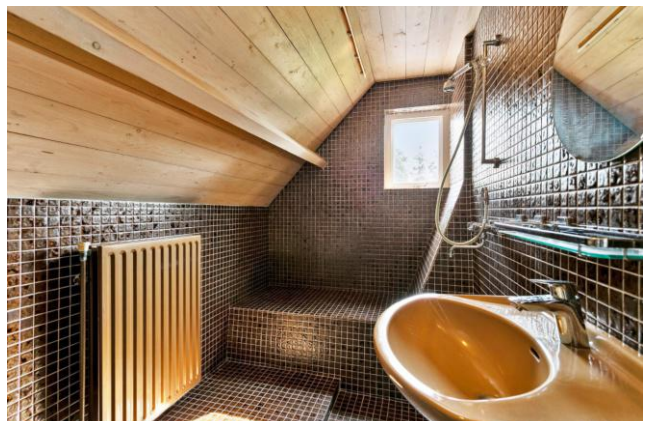
De woning is mooi gepositioneerd op het kavel zodat er altijd wel ergens een plekje is voor in de zon of juist in de schaduw.

De woning is goed onderhouden (onafhankelijke bouwkundige keuring is beschikbaar) maar dient wel gemoderniseerd te worden.

Type woning:	<b>Villa</b>
Bouwjaar:	<b>1957</b>
Inhoud:	<b>797 m3</b>
Woonopp.:	<b>194 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>870 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 1.265.000,- K.K.**

**Een woning met  
veel potentie. Uw  
bezichtiging  
meer dan waard!**















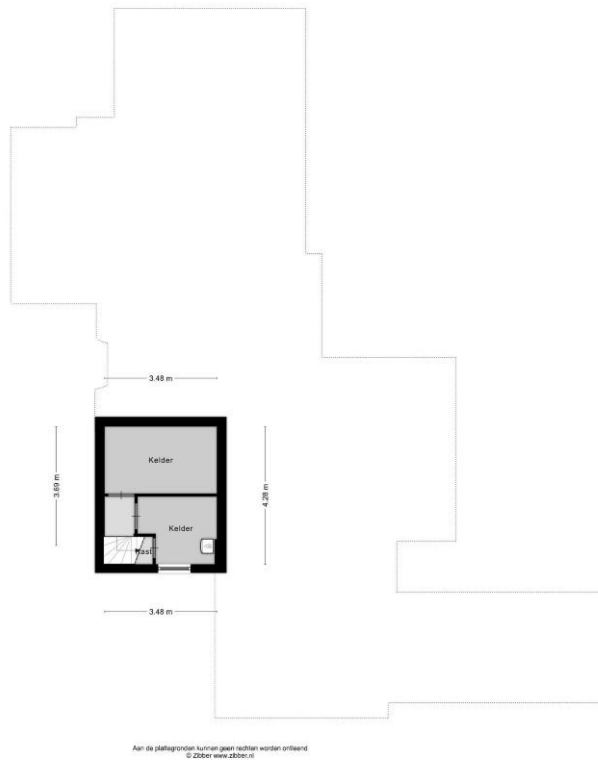














# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting, te weten:	✓	○	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	○	✓	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	✓
Allesbrander	○	○	○	✓
Houtkachel	○	○	○	✓
Designradiator(en)	○	○	○	✓
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsysteem	✓	○	○	○
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	○	○	○
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	○	○	○	✓
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Tuin Inrichting	✓	○	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	○	○	○	✓
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
Overige tuin, te weten:	✓	○	○	○
	○	○	○	✓



## 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)

