

## van Houtringelaan 8, OEGSTGEEST



**VRAAGPRIJS: € 725.000,- K.K.**



## Zeer ruime tussenwoning met vrijstaande garage





Deze ruime, goed onderhouden gezinswoning (woonoppervlakte ca. 150 m<sup>2</sup> excl. garage van ca. 18 m<sup>2</sup>) is gelegen in de rustige buurt 'De Voscuyl' op een perceel van 237 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning beschikt over 4 slaapkamers, 1 badkamer, tuin, veranda en vrijstaande garage.

Zowel de fraaie voor- als achtertuin zijn recent aangelegd. De ruime achtertuin, met daarin de vrijstaande garage, is vrij gelegen op het oosten en is ca. 7 x 19 meter. U kunt hier genieten van de zon van 's morgens vroeg tot de late middag. Ook is er een veranda in de tuin waar je in alle seizoenen kunt vertoeven.



Deze woning is gelegen op loopafstand van het Rijnlands Lyceum, diverse sportvelden, het 'Bos van Wijckerslooth' en de winkels van De Lange Voort. Dankzij de herinrichting van de sportvelden is recent zelfs een nieuwe 9 holes golfbaan geopend op korte loopafstand. De woning is tevens zeer gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen richting Den Haag, Amsterdam en Schiphol en op 2 minuten lopen vertrekt de bus richting Leiden CS en Den Haag.



Indeling: Entree, meterkast, modern toilet met fontein. Royale woonkamer met massief eiken vloer met aan de voorzijde het zitgedeelte met gas-openhaard. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer en een moderne open keuken. De nieuwe aluminium schuifpui geeft toegang tot de achtertuin. De luxe keuken is uiteraard voorzien van alle gebruikelijke inbouwapparatuur waaronder een quooker. Ook de deur van de keuken naar de tuin is vorig jaar vernieuwd en in aluminium uitgevoerd.

Eerste verdieping: Overloop, badkamer met bad, douche, dubbele wastafel en toilet. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met fijn vrij uitzicht. Aan de achterzijde bevindt zich een iets kleinere slaapkamer welke nu in gebruik is als kantoor. Tenslotte de ouderslaapkamer; deze is zeer ruim en voorzien van een kastenwand. Beide slaapkamers aan de achterzijde hebben een deur naar het balkon.





Tweede verdieping: Overloop met aan de ene zijde een berging met opstelplaats voor wasmachine en droger. Aan de andere zijde een berging. Tenslotte op deze verdieping een riante slaapkamer met dakkapel aan de voor- en de achterzijde en met eigen wastafel. Zowel vanuit de slaapkamer als de overloop is een bergvliering te bereiken met opstelling voor de CV-ketel.

De tuin is fraai aangelegd en er zijn meerdere terrassen en zitplekken voor zon of schaduw. Momenteel is de stenen, vrijstaande garage in gebruik als berging en voorzien van elektra en een recent vernieuwde garagedeur. De tuin heeft een achterom welke uitkomt in een bijzonder rustig deel van de Wilthoeflaan.

Type woning:	<b>Eengezinswoning</b>
Bouwjaar:	<b>1974</b>
Inhoud:	<b>507 m3</b>
Woonopp.:	<b>150 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>237 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 725.000,- K.K.**



**Prettig  
gezinshuis op  
gewilde locatie.  
Uw bezichtiging  
waard!**

•









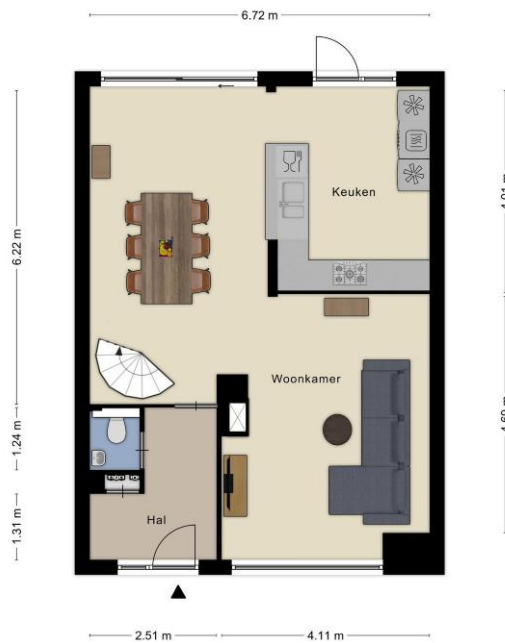






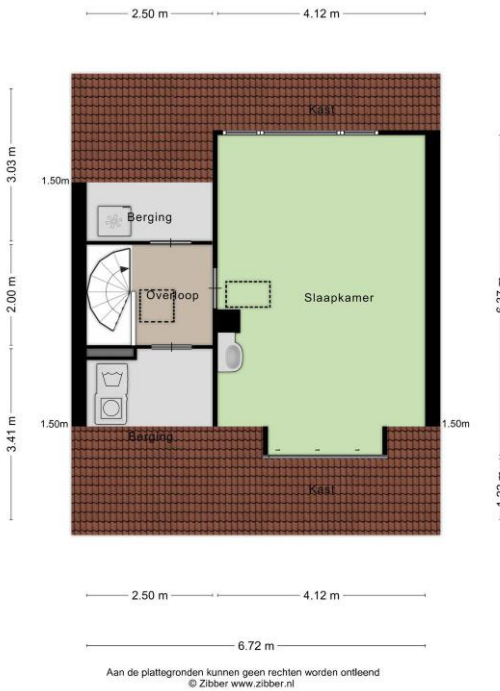


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

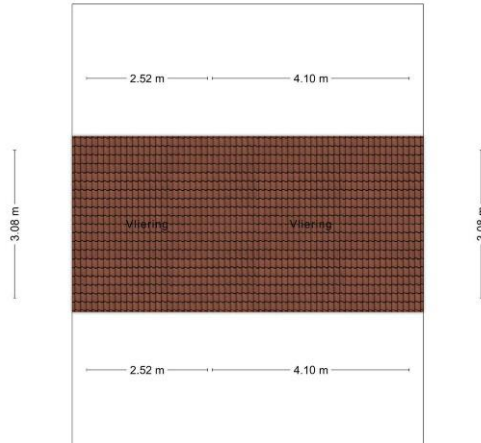


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

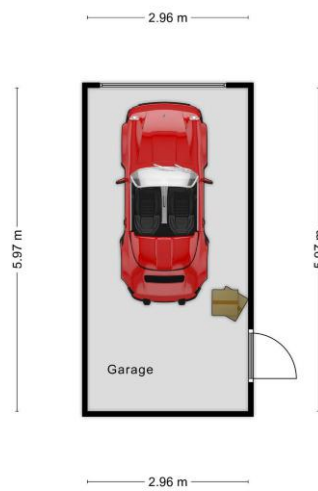








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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	✓	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	✓	○	○	○
--overgordijnen	○	✓	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
(Gas)kachels	○	○	○	✓
Designradiator(en)	○	○	○	✓
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsysteem	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	○	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
--toiletborstel(houder)	○	✓	○	○
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	○	○	○	✓
(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/internet aansluiting	○	○	○	✓
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Oplaadpunt elektrische auto	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	✓	○	○
Overige tuin, te weten:	○	○	○	✓
* zie originele lijst van zaken	○	○	○	✓



## 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 | www.graalmakelaardij.nl

