

## Prinses Beatrixlaan 20, OEGSTGEEST



**VRAAGPRIJS: € 1.095.000,- K.K.**

## Verrassend ruime en lichte woning





De begane grond heeft een open opzet met veel glaspartijen waardoor entreehal, woonkamer, keuken en tuin in elkaar overlopen. Dit benadrukt de ruimte en zorgt daarnaast voor veel lichtinval vanaf alle kanten. Een zeer prettige leefverdieping waarin alle ruimtes met elkaar verbonden zijn. De opzet van de 1e en 2e etage is ook ruim: geen smalle gangetjes en kleine kamertjes, maar brede overlopen, een royale badkamer, een tweede badkamer met wasmachineopstelling en vijf volwaardige slaapkamers. Vooral de wel zeer royale ouderslaapkamer met balkon springt daarbij in het oog.

En de woning heeft nog veel meer verrassingen. Het woonoppervlak is in de basis al groot, maar door de aanbouw van een bijna zelfstandig appartement is deze zelfs nog groter. Maar liefst 220 m<sup>2</sup>! Het appartement kan vanuit de keuken worden bereikt, maar heeft ook een eigen entree vanaf de oprit. Inwonende au pair, praktijk-aan-huis, gastenverblijf of inwonende ouder. Of gewoon een plek waar de kinderen lekker hun gang kunnen gaan zonder dat je er last van hebt. Er is van alles mogelijk.

## Begane grond

Hal met meterkast, toilet, provisiekast en spiltrap naar 1e etage. Ruime woonkamer. Open eetkamer met openslaande deur naar tuin. Open L-vormige keuken met bar en doorgang naar appartement. Bijkeuken met opstelling voor wasmachine en droger en deur naar oprit.

Appartement: Ruime kamer met schuifpui naar tuin. Badkamer ensuite met douche, toilet en wastafel en deur naar oprit.

## 1e etage

Overloop met spiltrap naar 2e etage. Ouderslaapkamer met balkon, dubbele wastafel en inbouwkast. 2e slaapkamer en 3e slaapkamer. Badkamer met bad, douche, toilet en wastafel. Wasruimte met wasmachineopstelling en wastafel.

## 2e etage

Overloop met wastafel en knieschotten. Twee slaapkamers. Stookruimte.





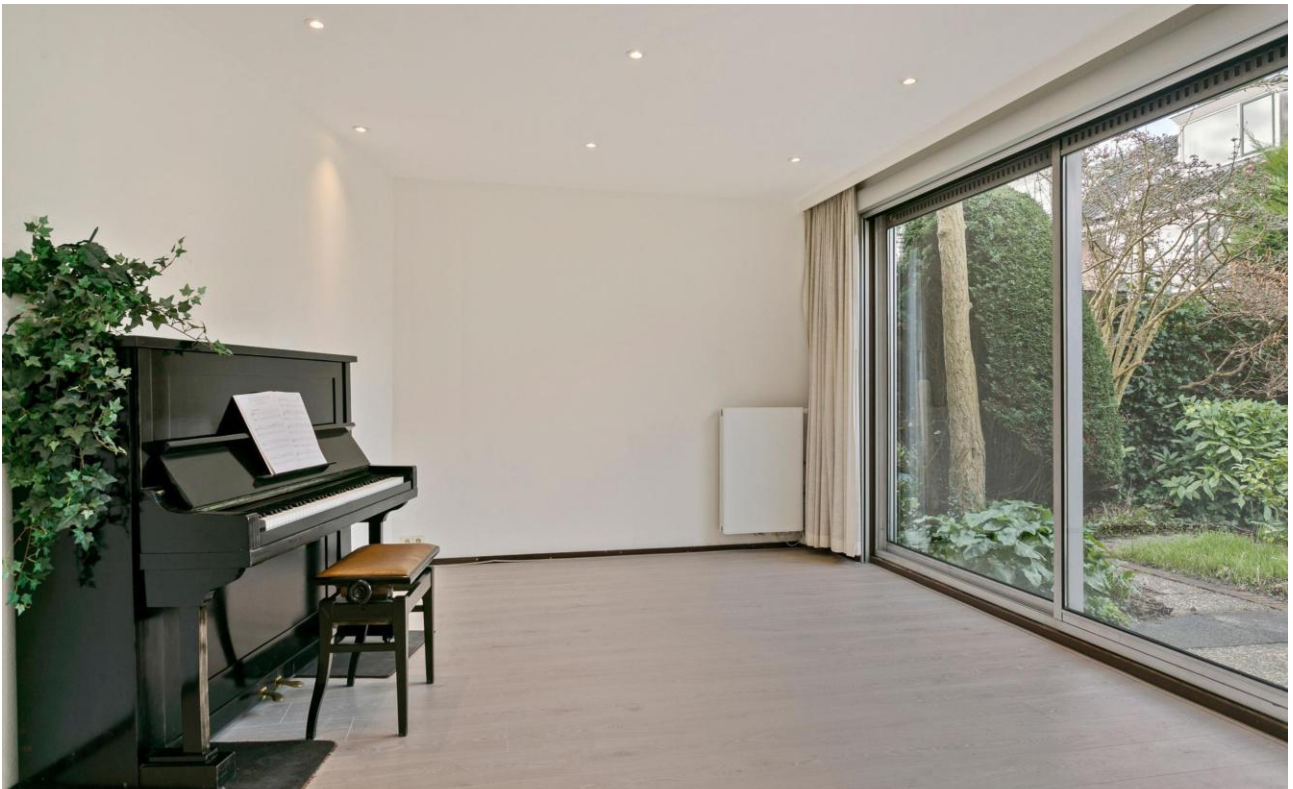
## BIJZONDERHEDEN

- keuken 2008
- appartement met bijkeuken en badkamer verbouwd in 2021
- groepenkast en aantal groepen aangepast in 2021
- niet-bewonersclausule
- ouderdomsclausule

Type woning:	<b>Herenhuis</b>
Bouwjaar:	<b>1973</b>
Inhoud:	<b>868 m3</b>
Woonopp.:	<b>220 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>380 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 1.095.000,- K.K.**

**Een extra  
verrassing:  
een bijna  
zelfstandig  
appartement  
met eigen entree**

















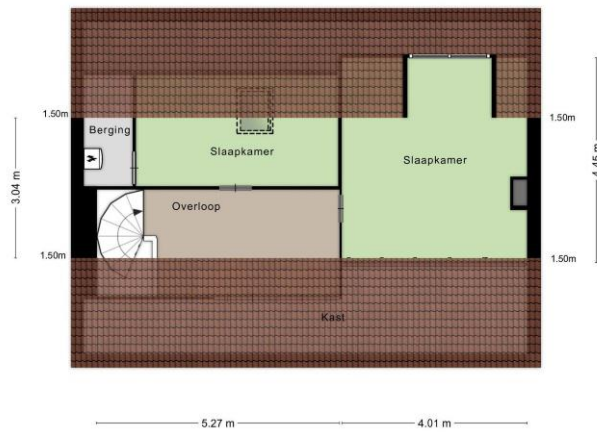
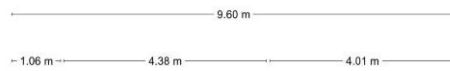
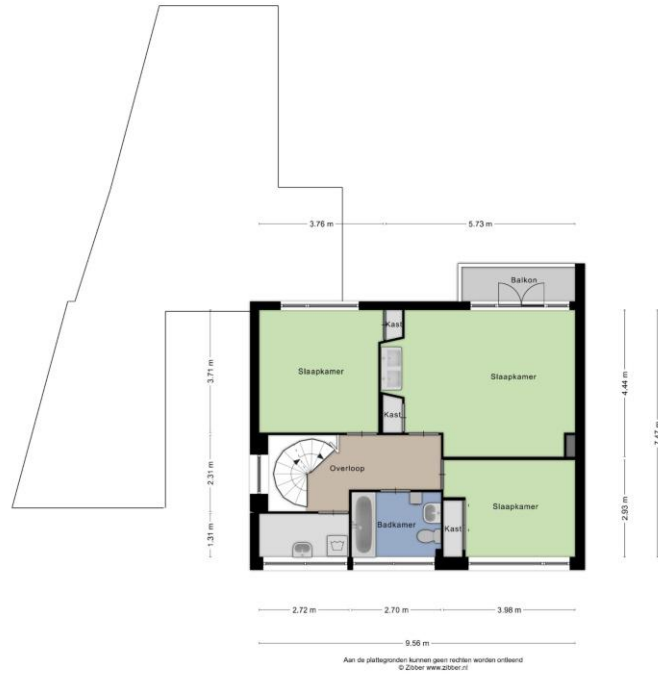




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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.
<b>Verlichting, te weten:</b>				
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓	○	○	○
--losse (hang)lampen	✓	○	○	○
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	✓	○	○	○
--overgordijnen	✓	○	○	○
--rolgordijnen	✓	○	○	○
--jaloezieën	✓	○	○	○
--(losse) horren/rolhorren	✓	○	○	○
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
--kookplaat	✓	○	○	○
--(gas)formuis	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--magnetron	✓	○	○	○
--oven	✓	○	○	○
--koel-vriescombinatie	✓	○	○	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
--ligbad	✓	○	○	○
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
Brievenbus	✓	○	○	○
Screens/rolluiken	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Tuin Inrichting	✓	○	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
<b>Zie volledige Lijst van Zaken</b>				

## 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

