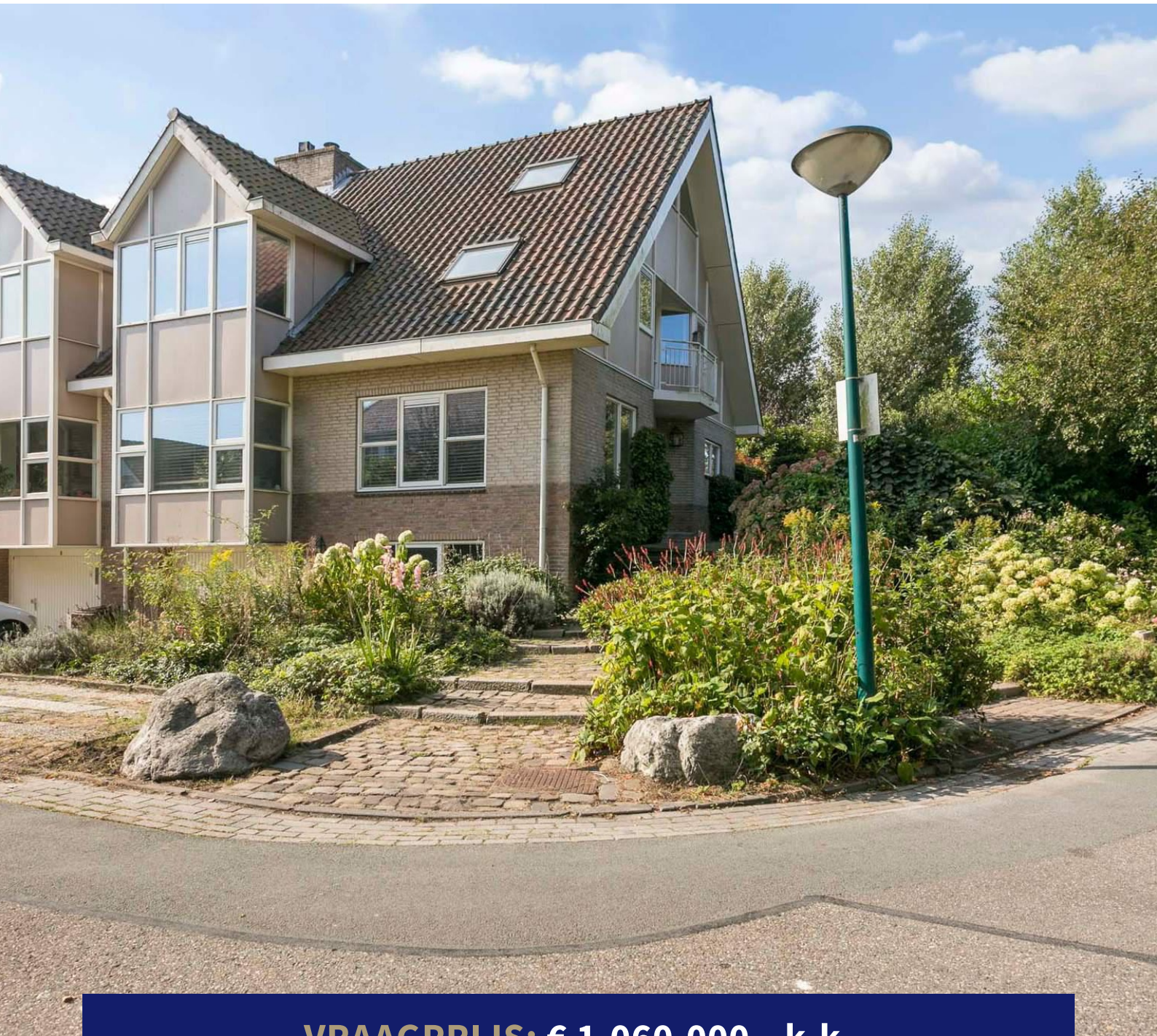


Clinckenburgh 2, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 1.060.000,- k.k.

Zeer royale half-vrijstaande villa





Bijzonder in deze prijsklasse is de ligging van deze woning op een ruim perceel, eigen oprit met ruimte voor 3 auto's plus een grote inpandige garage én de riante woonoppervlakte.

Villapark Clinckenburgh is een besloten buurt met 40 woningen in een groene, lommerrijke en kindvriendelijke omgeving, gesitueerd tussen Warmond en Oegstgeest, aan de rand van de Klinkenbergerplas met strandjes en ligweiden. De uitvalsweg A44 (verbinding Amsterdam/Schiphol-Den Haag) is vlakbij. Recreatiegebied de Kagerplassen, met veel watersportmogelijkheden, ligt op enkele (fiets)minuten afstand, evenals diverse sportvelden en winkelcentra in Oegstgeest en Leiden en de NS-stations van Leiden en Sassenheim.

Deze villa is goed onderhouden. De gehele woning is goed geïsoleerd, met spouwmuren en betonnen verdiepingsvloeren en alle ramen zijn voorzien van dubbel glas. In 2021 is de woning op diverse punten gemoderniseerd, waaronder een geheel nieuwe keuken.

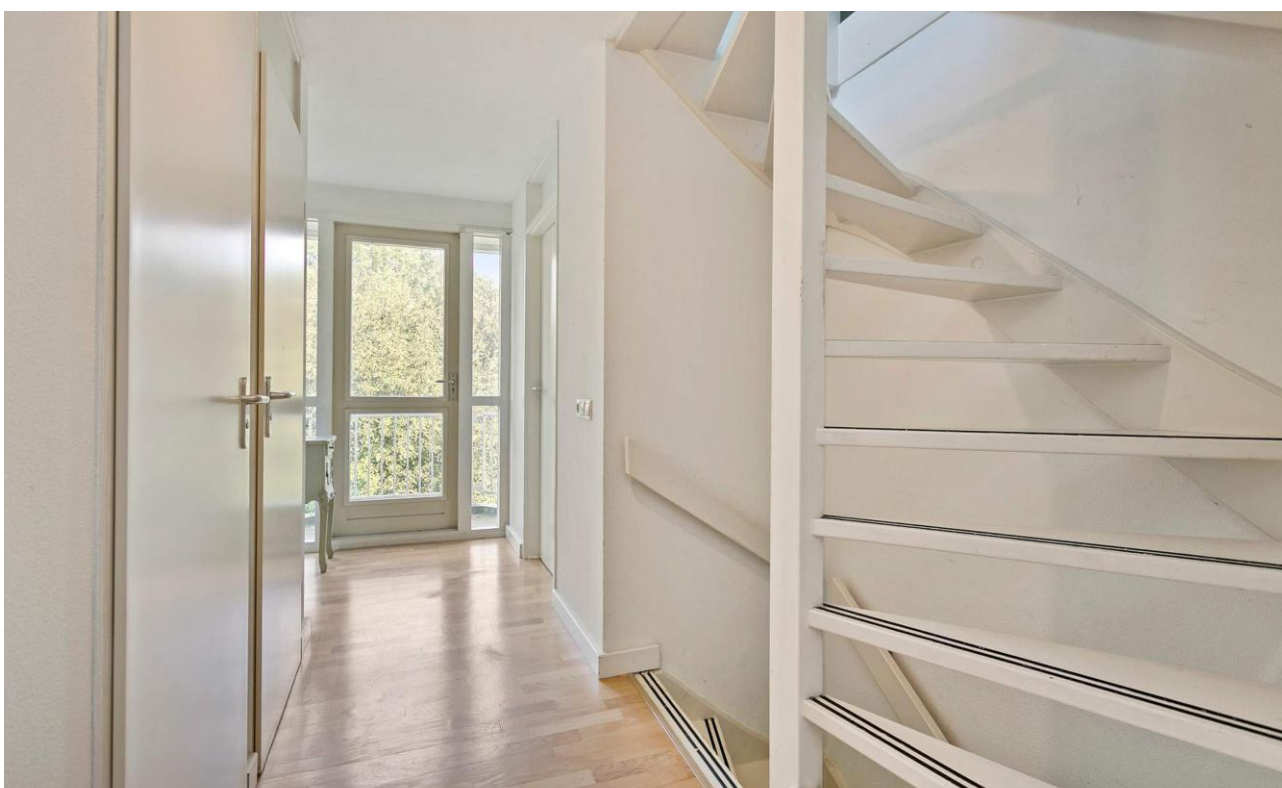
De brede en diepe ommuurde achtertuin (ZW) is met zorg aangelegd met volop privacy en zonder achterburen.

Indeling: entree, ruime en lichte hal met toilet. De hal staat in verbinding met de L-vormige woonkamer met erker aan de voorzijde, openslaande deuren aan de tuin-zijde en een sfeervolle open haard. Deze gehele woonkamer is voorzien van een fraaie visgraat parketvloer met bies. De open moderne eetkeuken met ontbijtbar is voorzien van veel kastruimte en uiteraard alle gebruikelijke apparatuur. In de hal en keuken ligt een marmeren vloer.

Vanuit de hal neemt u de trap naar het souterrain. Dit is een volledig en verrassend grote 'verdieping' met een centrale hal die toegang geeft tot 3 ruimten, te weten: zeer ruime (slaap-)kamer, utiliteitskelder met o.a. opstelling wasmachine/droger en bergruimte, garage met elektrisch bedienbare deur.

De eerste verdieping bestaat uit een centrale overloop met deur naar een klein balkon plus toegang tot een moderne badkamer met douche en wastafel. Separaat een toilet.





De grote ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een ruime en-suite badkamer v.v. hoekbad, douche, wastafel en toilet. De overige 3 slaapkamers op deze verdieping zijn wisselend van grootte maar alle drie van een prima formaat.

De trap naar de tweede verdieping komt uit op een zeer ruime en lichte zolder met twee Velux dakramen. Hier kan ook prima een bureau staan of de ruimte kan dienst kan doen als bijv. speelzolder. Op deze woonlaag treft u verder een ruime slaapkamer. Vanaf hier heeft u een prachtig uitzicht op de naastgelegen vijverpartij en op het water van de Klinkenbergerplas.

Type woning:	Villa
Bouwjaar:	1989
Inhoud:	890 m3
Woonopp.:	240 m2
Perceelgrootte:	630 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 1.060.000,- k.k.

**Goed
onderhouden
gezinswoning
met zonnige
tuin. Uw
bezichtiging
meer dan waard!**











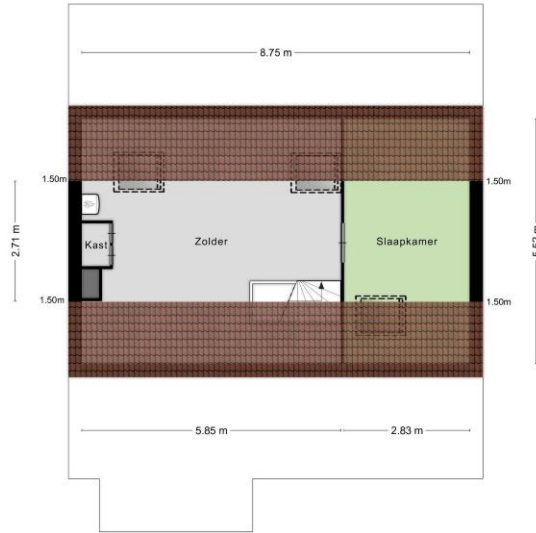
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Ziebler www.ziebler.nl



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



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: houten rekken (was)kelder	○	✓	○	○
--gordijnen	○	○	○	✓
--overgordijnen	○	○	○	✓
--rolgordijnen, jaloezieën	○	○	✓	○
--(losse) horren/rolhorren	✓	○	○	○
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: *	✓	○	○	○
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	○	○	○	✓
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	○	○	○	✓
Rookmelders	○	○	○	✓
Screens/rolluiken/zonwering buiten	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	○	○	○	✓
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	✓	○	○
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	○	○	○	✓
Overige tuin, te weten:	○	○	○	✓
* 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

