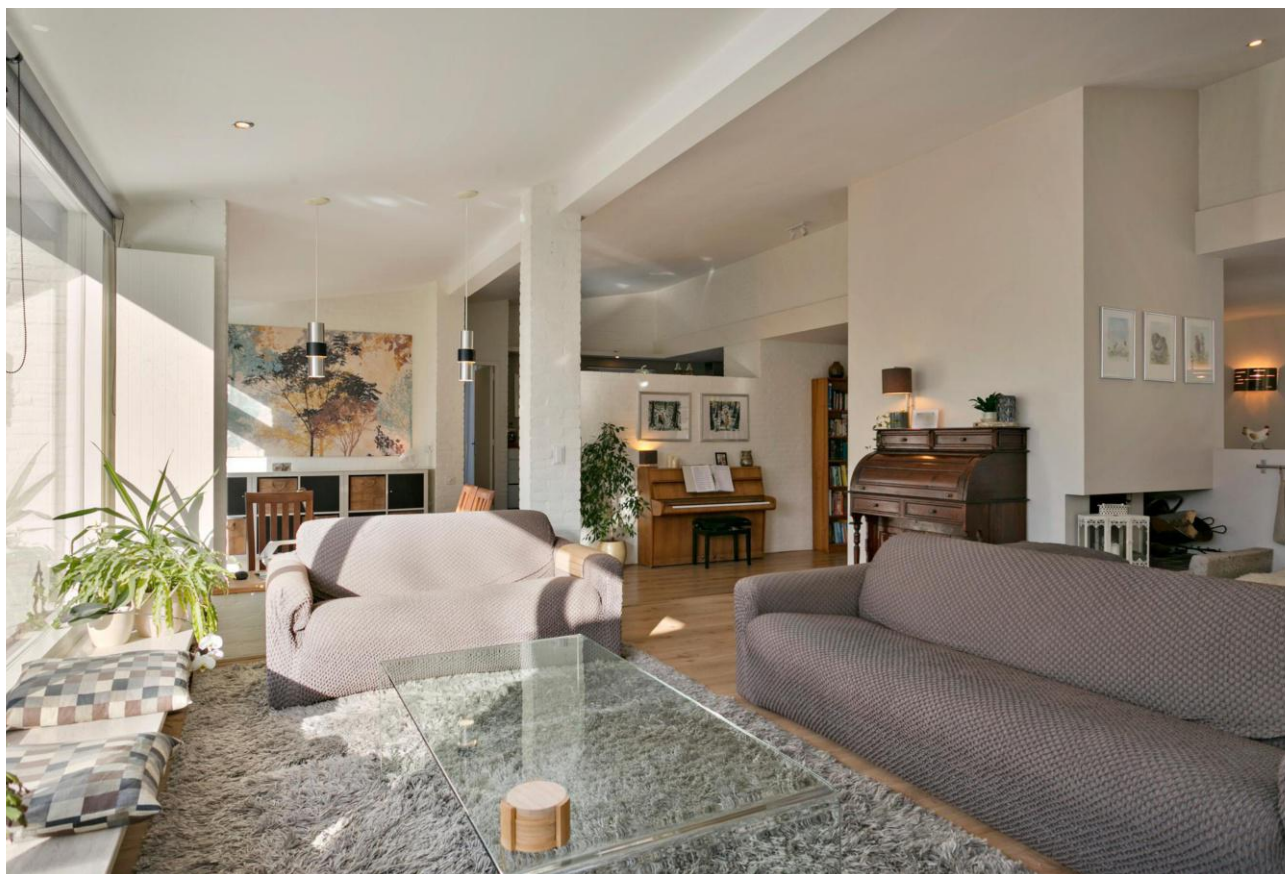


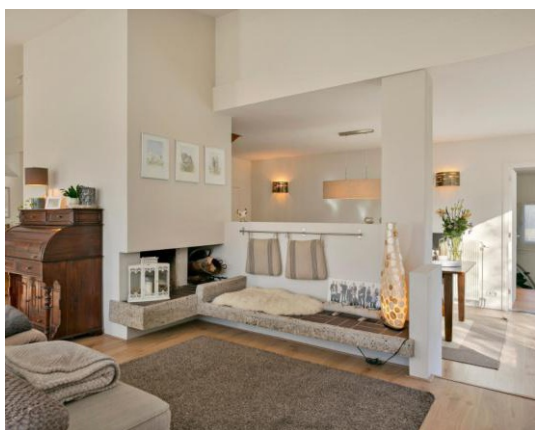
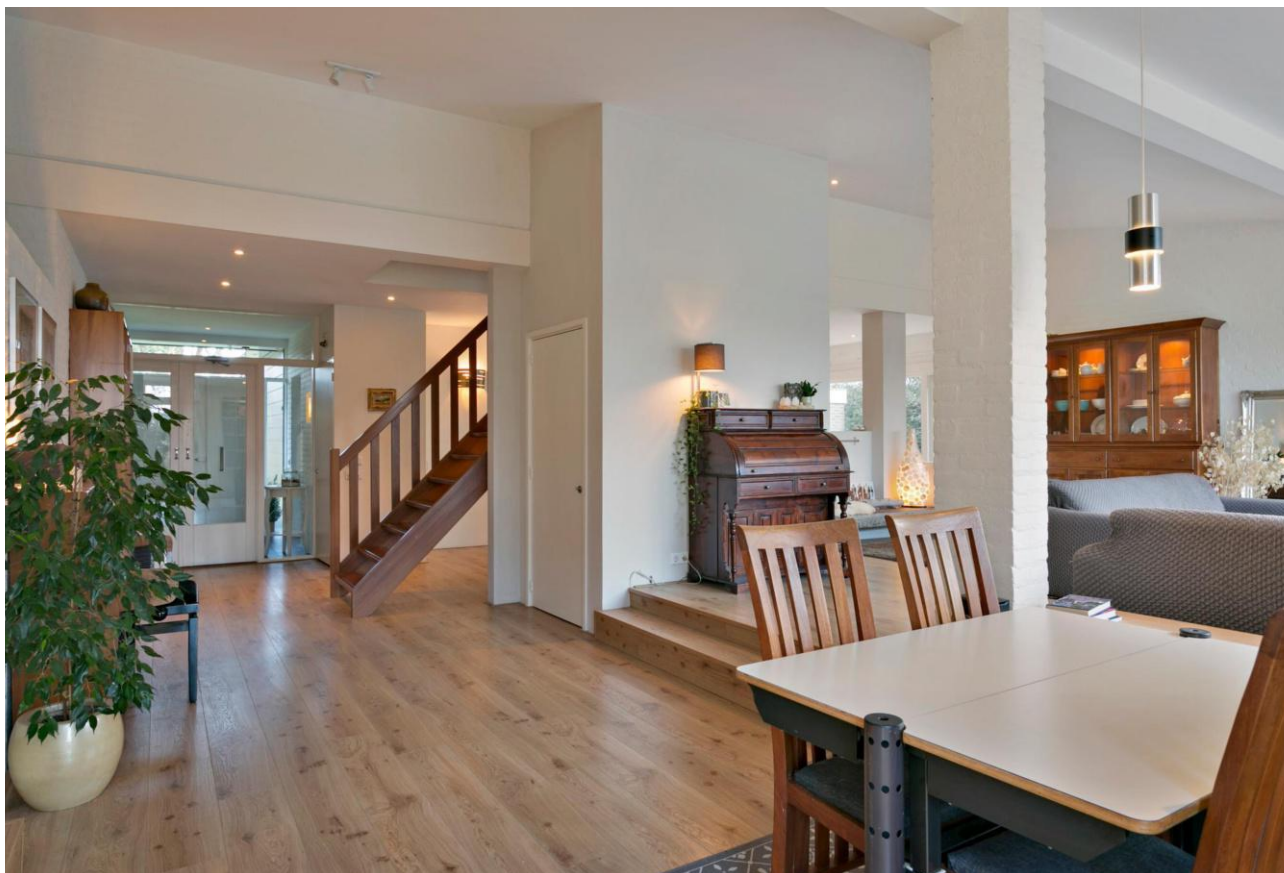
van Cuycklaan 18, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 1.295.000,- K.K.

Vrijstaande villa met zonnige tuin en privé ligplaats





Deze vrijstaande villa bevindt zich aan een rustig doodlopend laantje waaraan enkele vrijstaande woningen op ruim bemeten percelen zijn gelegen. Deze ruim opgezette villa heeft een woonoppervlakte van maar liefst ca. 260 m², gelegen op een kavel van 995 m². De tuin rondom de woning is fraai aangelegd én biedt veel privacy. Parkeren op eigen terrein is mogelijk. Niet onbelangrijk: de achtertuin grenst aan een brede sloot die in directe (vaar-)verbinding staat met het Oegstgeester kanaal vanwaar u gemakkelijk vaart naar de Kagerplassen of het centrum van Leiden. De doorvaarthoogte van 1 meter zal ook na renovatie van de Duikerbrug aan de Dorpsstraat de minimale doorvaarthoogte zijn. Een eigen aanlegsteiger is reeds aanwezig. De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. de winkels van De Lange Voort, diverse sportverenigingen, scholen, uitvalswegen en station Leiden.

Indeling: entree, hal met garderobe. Modern toilet, vanuit de hal toegang tot de zeer ruime bijkeuken/berging met veel opslagruimte en aansluiting voor wasmachine en droger. Vanuit de hal rechtdoor komt u in het woongedeelte.

Dit is een zeer lichte ruimte van in totaal ca. 85 m2 met diverse indelings- en gebruiksmogelijkheden, v.v. houtbrandende open haard en een deur naar de zijtuin en een deur naar de achtertuin. Eén trede hoger bevindt zich de moderne keuken v.v. alle gebruikelijke apparatuur. Verder treft u aan deze zijde van de woning een gang met kastenwand die leidt naar 2 ruime slaapkamers op de begane grond met daar tussenin een moderne badkamer v.v. bad, douche, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming. Aan de andere kant van de woning is de voormalige garage verbouwd tot riante slaap- of werkkamer. Op de gang die de woonkamer verbindt met deze kamer treft u nog een kleinere badkamer v.v. douche en wastafel alsmede een separaat toilet.

Eerste verdieping: overloop, toilet met fontein, twee zeer ruime slaapkamers v.v. dakkapel en diverse vaste kasten alsmede bergruimte achter de knieschotten.





De tuin is fraai aangelegd en biedt meerdere zitplekken voor de keuze tussen zon of juist schaduw. Aan de achterzijde bevindt zich een fijn terras met uitzicht op de brede sloot met steiger voor eigen sloep. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de recent gerealiseerde overdekte fietsenstalling.

In de woning zijn sinds 2020 verschillende duurzaamheidsmaatregelen getroffen. Tevens een grootscheepse verbouwing, aanpassing elektra en stoppenkast. De binnen,- en buitenverlichting bestaat grotendeels uit geautomatiseerde (wifi) verlichting. Een bouwkundig rapport is beschikbaar.

Type woning:	Villa
Bouwjaar:	1969
Inhoud:	966 m3
Woonopp.:	261 m2
Perceelgrootte:	995 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 1.295.000,- K.K.

**Uitstekend
onderhouden
woning. Uw
bezichtiging
meer dan waard!**







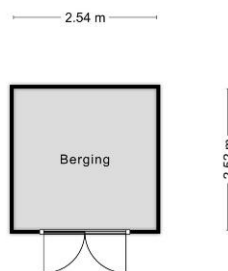






Van de Bogaert Architectuur en Interieur





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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
--inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
--losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
--gordijnrails	☐	☐	☐	☒
--gordijnen	☐	☐	☐	☒
--overgordijnen	☐	☐	☐	☒
--vitrages	☐	☐	☐	☒
--rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
--lamellen	☐	☐	☐	☒
--jaloezieën	☐	☐	☐	☒
--(losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
--vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
--parketvloer	☐	☐	☐	☒
--houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
--laminaat	☐	☐	☐	☒
--plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
--spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
--schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
--kookplaat	☐	☐	☐	☒
--(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
--afzuigkap	☐	☐	☐	☒
--magnetron	☐	☐	☐	☒
--oven	☐	☐	☐	☒
--combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
--koelkast	☐	☐	☐	☒
--vriezer	☐	☐	☐	☒
--koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
--vaatwasser	☐	☐	☐	☒
--Quooker	☐	☐	☐	☒
--koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
--Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☒
Toilet met de volgende toebehoren:				
--toilet	☒	☐	☐	☐
--toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
--toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
--fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
--ligbad	☒	☐	☐	☐
--jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
--douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
--stoomdouche (cabine)	☒	☐	☐	☐
--wastafel	☒	☐	☐	☐
--wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
--planchet	☒	☐	☐	☐
--toiletkast	☒	☐	☐	☐
--toilet	☒	☐	☐	☐
--toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐

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

