

## Frederik Hendriklaan 4, OEGSTGEEST



**VRAAGPRIJS: € 865.000,- K.K.**

## Karakteristiek half vrijstaand woonhuis





De Frederik Hendriklaan ligt midden in het geliefde 'oude' dorp van Oegstgeest met zijn kenmerkende jaren '20 en '30 bouw en zijn groene lanen. Rondom deze locatie komen er maar weinig woningen op de markt die zoveel interessante kenmerken verenigen, zoals half vrijstaande woning met oprit, garage en stenen berging, zonnige achtertuin van ca. 14x9 m. (Z) en veel originele karakteristieke details.

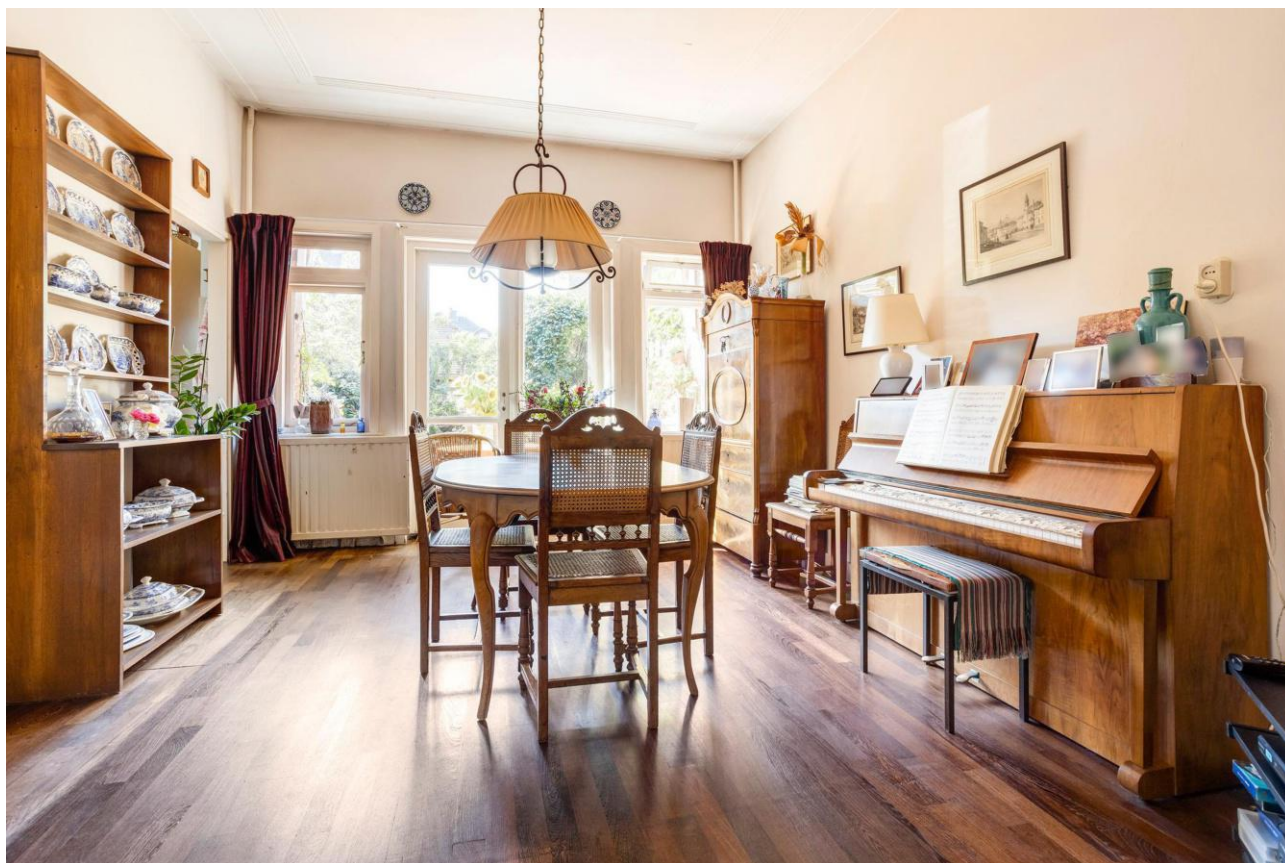
Deze woning dient weliswaar gemoderniseerd te worden maar de locatie en de hier omschreven kenmerken zijn die investering zeker waard.



De woning ligt op loopafstand van diverse (uitstekende) scholen, een keur aan winkels en horeca en diverse sportverenigingen. Maar bovenal is Oegstgeest een hele fijne plek voor kinderen om veilig op te groeien en voor gezinnen om gebruik te maken van alles wat het dorp en de directe omgeving te bieden heeft; Leiden CS en het centrum van Leiden op fietsafstand, het strand van Noordwijk en Katwijk op fietsafstand, binnen 20 á 30 autominuten naar Schiphol, Amsterdam, Den Haag of Rotterdam, enzovoort.

Indeling: entree, hal met trapkast en toilet. Deur naar woonkamer aan straatzijde. Deze is licht en ruim (ca 6.2 m. breed en ca. 4.4 diep) met een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar het terras aan de zij- en voorkant. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken aan de achterzijde staat in verbinding met de eetkamer en heeft een deur naar de tuin. De woning is prima uit te bouwen aan de achterzijde voor een grotere keuken en eetkamer.

Eerste verdieping: ruime overloop, toilet, badkamer v.v. douche en wastafel. Zeer ruime en lichte slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast en openslaande deuren naar balkon aan de zijkant. Een tweede grote slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Ook deze heeft openslaande deuren naar een breed balkon. Tenslotte een derde, wat kleinere (slaap-)kamer aan de achterzijde.





Tweede verdieping: overloop, twee ruime zolderkamers met een brede dakkapel aan de achterzijde en aan de voorkant een brede en een smalle dakkapel. Het is mogelijk om nog veel ruimte te winnen op deze verdieping d.m.v. het plaatsen van grotere dakkapellen. Middels een luik toegang tot de bergzolder.

In de achtertuin ligt een stenen garage van ca. 3 x 5.65 m. plus een stenen berging.

Al met al een zeer sfeervolle woning die nog geheel naar eigen smaak en inzicht verbouwd kan worden.

Type woning:	<b>Herenhuis</b>
Bouwjaar:	<b>1926</b>
Inhoud:	<b>589 m3</b>
Woonopp.:	<b>162 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>254 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 865.000,- K.K.**

**Deze woning is  
uw bezichtiging  
zeker waard!**

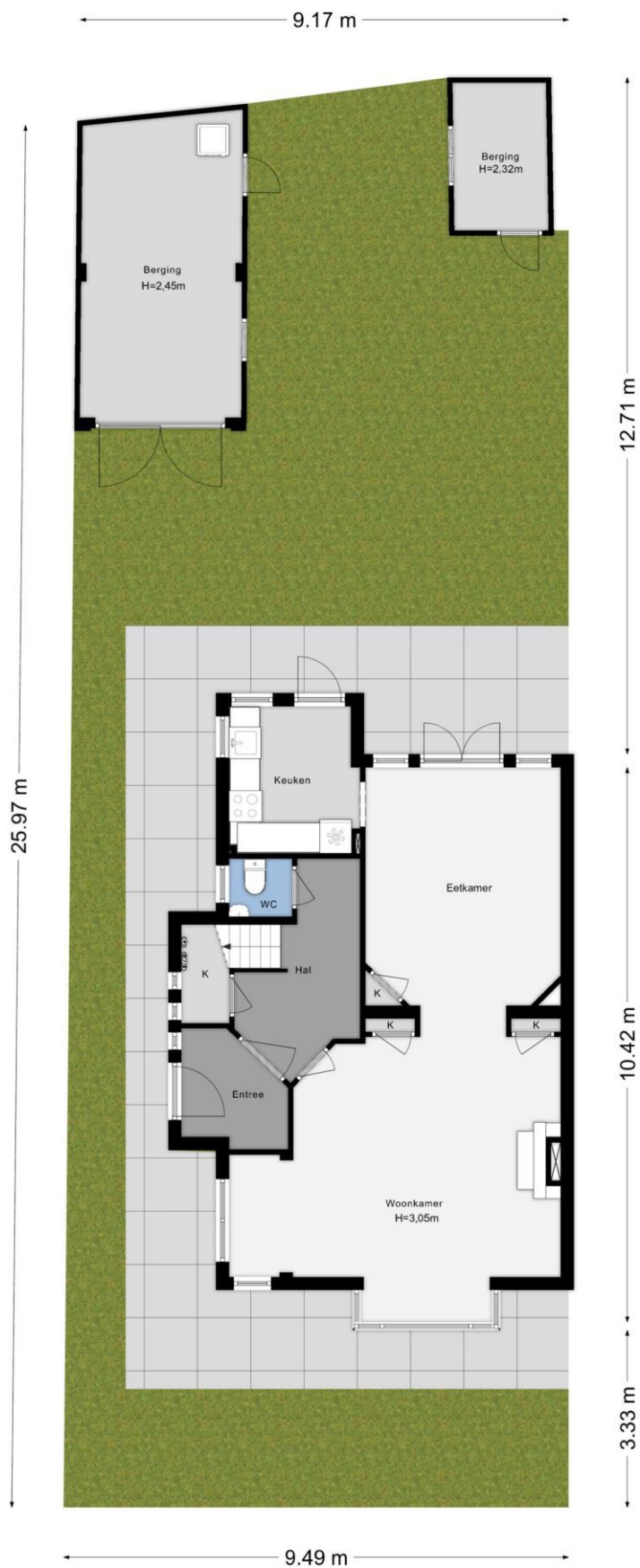




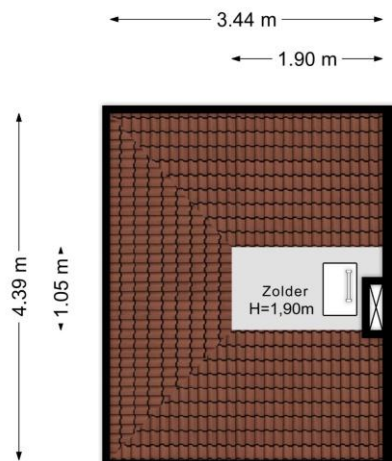
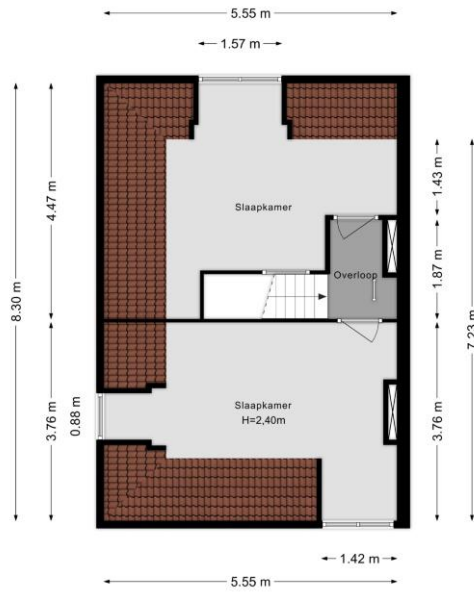












# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	○	○	✓
--losse (hang)lampen	○	○	○	✓
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	✓
Allesbrander	○	○	○	✓
Houtkachel	○	○	○	✓
(Gas)kachels	○	○	○	✓
Designradiator(en)	○	○	○	✓
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsysteem	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	○	○	○
--koffiezetapparaat	○	○	○	✓
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
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	○	○	○	✓
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Buitenverlichting	○	○	○	✓
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	○	○	○	✓
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
--(sier)hek	○	○	○	✓
--vlaggenmast(houder)	○	○	○	✓
* originele lijst van zaken is niet aanwezig	○	○	○	✓

## 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)

