

Hofbrouckerlaan 28, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 895.000,- k.k.

Karakteristieke, ruime en sfeervolle herenhuis





Op een fantastische plek, midden in het gewilde Oud-Oegstgeest, ligt dit karakteristieke, ruime en sfeervolle herenhuis.

De Hofbrouckerlaan is een zeer fraaie en zeer geliefde laan in Oud Oegstgeest. Alle voorzieningen zijn in de nabije omgeving aanwezig: sportclubs, lagere en middelbare scholen en het historische stadscentrum van Leiden. Strand, zee en de Kaag liggen binnen fietsafstand en met de auto of het openbaar vervoer zijn Schiphol, Amsterdam en Den Haag binnen 20 á 30 minuten te bereiken. Niet-voor-niets eindigt Oegstgeest elk jaar bovenin de lijstjes van beste gemeentes in NL om te wonen!

De woning is tussen 2008 en nu op vrijwel alle vlakken gemoderniseerd en vernieuwd en uitstekend onderhouden. Zichtbaar zijn zaken als de uitbouw op de begane grond, de moderne keuken, de moderne badkamer, nieuwe kozijnen en dubbel glas, etc. Niet direct zichtbaar zijn zaken als de volledig nieuwe dakisolatie (inclusief uitbouw en erker), een nieuwe, geïsoleerde betonvloer op de begane grond, drainage van de tuin, etc.

De woning is licht en ruim, mede door het feit dat de woning aan de achterkant over de gehele breedte is uitgebouwd, en beschikt over een voortuin en een ruime zonnige achtertuin (NW). Indeling: entree, hal met meterkast, tochtportaal en gang met trapkast en ruim toilet met fontein. Fraaie ruime lichte woonkamer met eikenhouten vloer en erker aan de voorzijde. De schouw is nog aanwezig maar thans niet in gebruik. Aan de achterzijde is de woning over de gehele breedte uitgebouwd met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin met schuur. Moderne open keuken met fraai massief houten blad en moderne inbouwapparatuur, zoals een 6 pits SMEG fornuis en oven, bijbehorende afzuigkap, koel/vriescombinatie en vaatwasser. In de uitbouw, welke is voorzien van prachtige daglichtkoepels die geopend kunnen worden, is voldoende ruimte voor een eethoek en eventueel een speelhoek.





Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast, ruime slaapkamer aan de voorzijde met inbouwkasten, tweede ruime slaapkamer aan de achterkant met vaste kasten en openslaande deuren. De derde slaapkamer / werkkamer. Luxe moderne badkamer met inlooptdouche, dubbele wastafel, design radiator en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met was- en droogopstelling, riante slaapkamer (voorheen 2 slaapkamers) over de gehele verdieping met inbouwkast, dakkapellen (beiden vernieuwd in 2016.) en hoge plafonds. Tweede badkamer met whirlpool, wastafel en toilet (Sanibroyeur). Vanaf de overloop toegang tot de ruime vliering met CV-opstelling (juni 2015).

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1951
Inhoud:	607 m3
Woonoppervlak:	163 m2
Perceelgrootte:	188 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 895.000,- k.k.





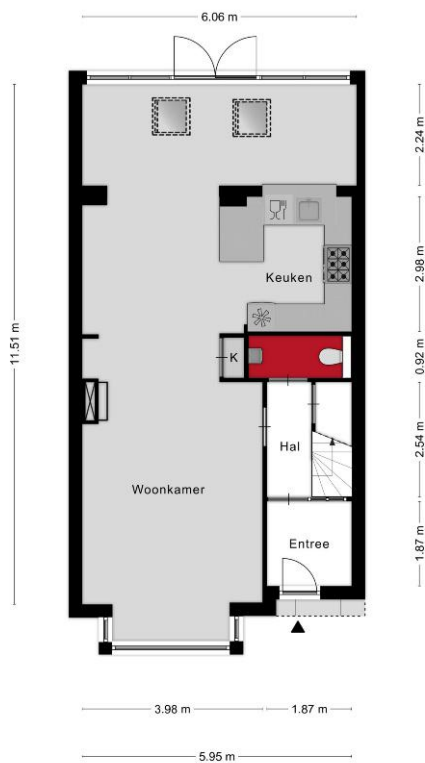




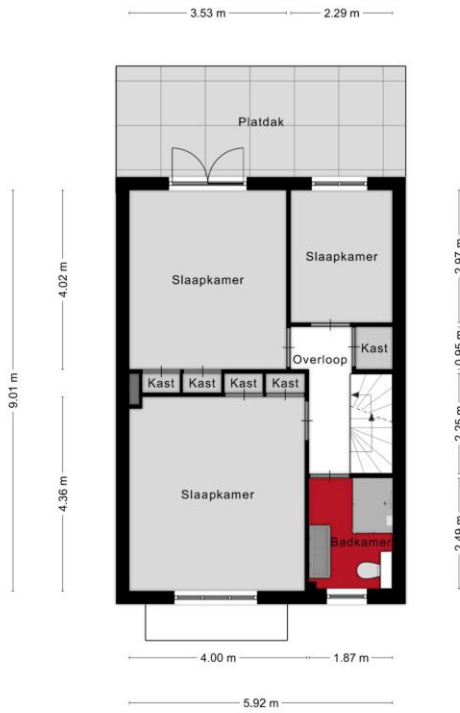




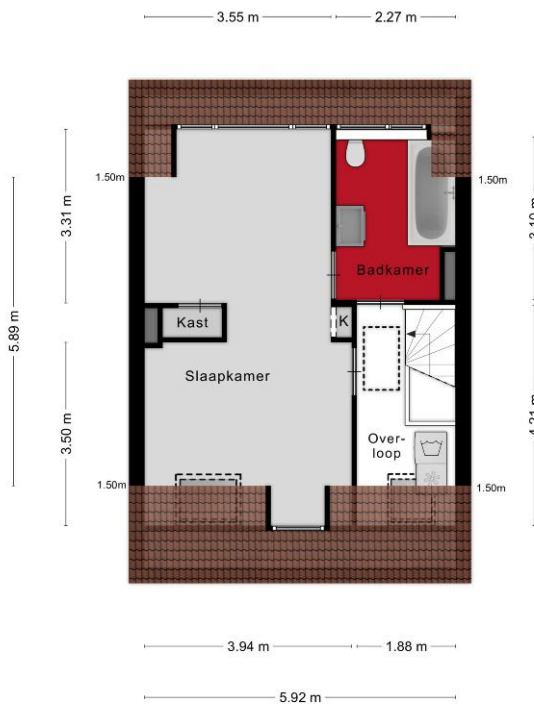
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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:	○	○	○	✓
--gordijnrails	○	○	○	✓
--gordijnen	○	○	○	✓
--overgordijnen	○	○	○	✓
--rolgordijnen	✓	○	○	○
--jaloezieën	○	○	✓	○
--(losse) horren/rolhorren	○	○	○	✓
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	✓
Allesbrander	○	○	○	✓
(Gas)kachels	○	○	○	✓
Designradiator(en)	○	○	○	✓
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsel	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *	✓	○	○	○
--koffiezetapparaat	○	○	○	✓
-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	○	○	○	✓
(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	○	○	○	✓
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Oplaadpunt elektrische auto	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting / kruiden / ophangmanden	○	○	✓	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	✓	○	○
--(sier)hek	○	○	○	✓
--vlaggenmast(houder)	○	○	○	✓
* 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

