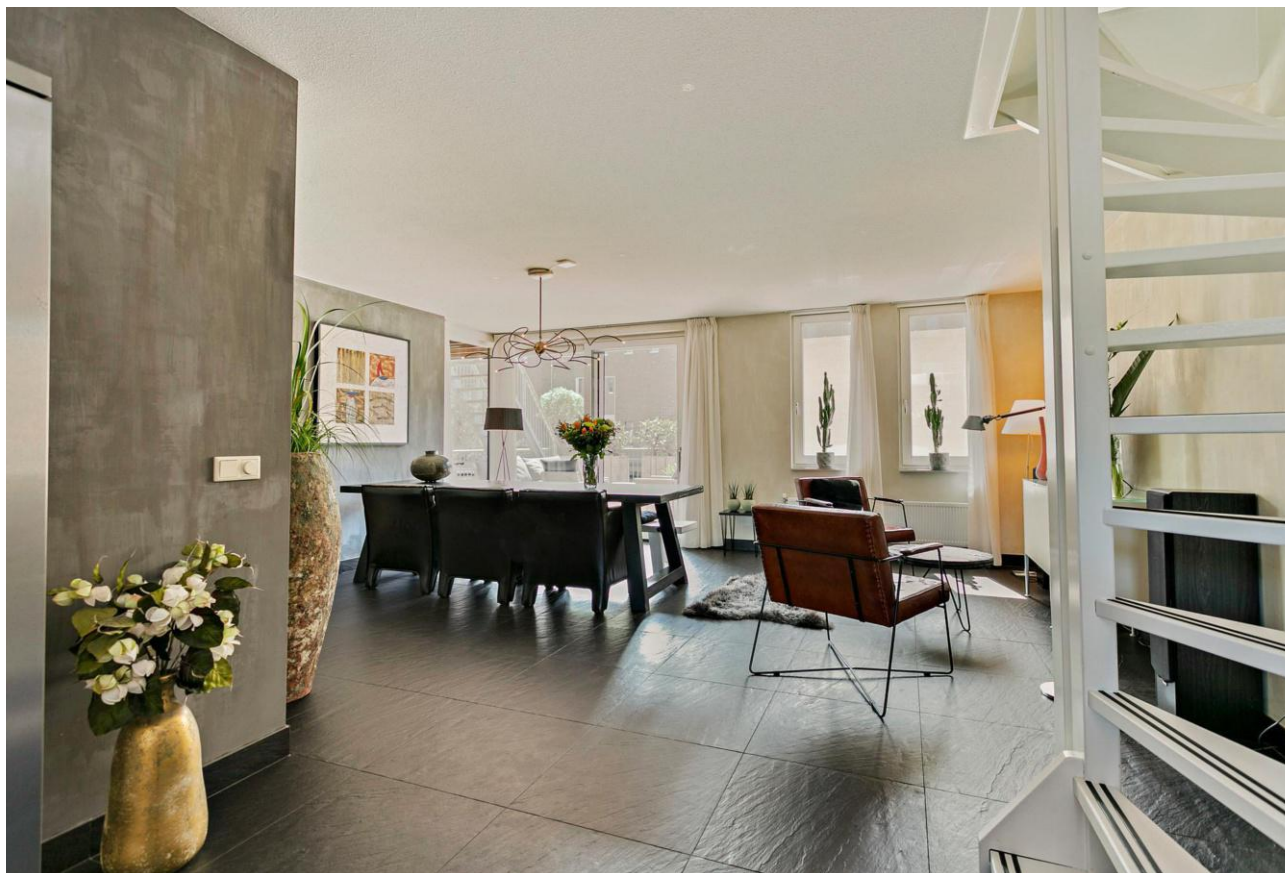


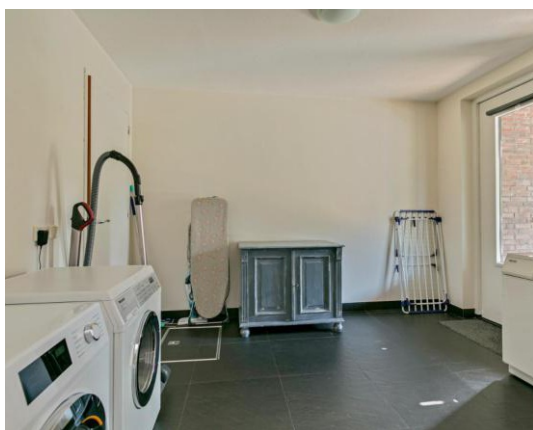
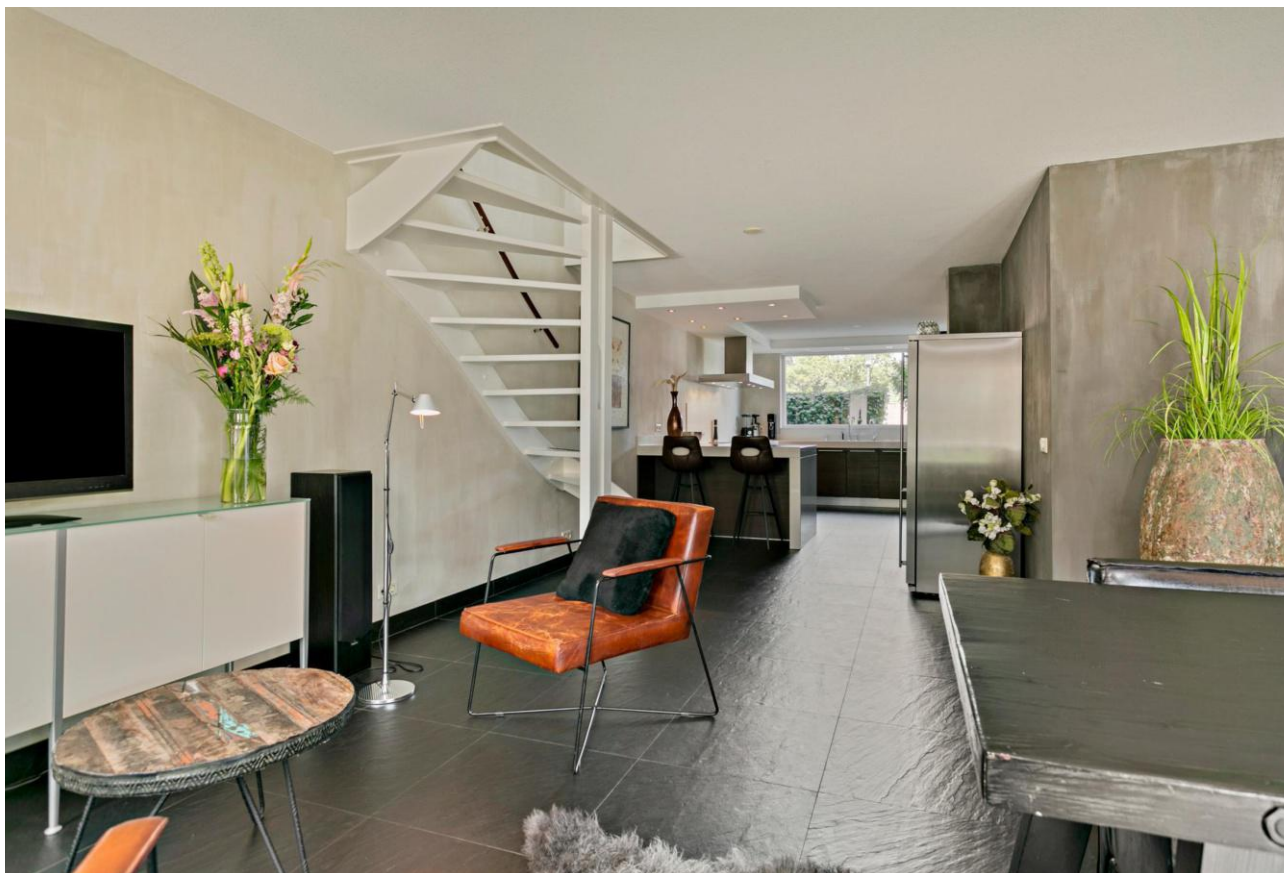
Kwaakhaven 34, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 960.000,- k.k.

Riant wonen aan vaarwater met eigen ligplaats





Deze zeer luxe en moderne woning beschikt over een combinatie van eigenschappen die voor deze regio uniek te noemen zijn, zoals een riant woonoppervlak exclusief de inpandige garage en zeer bruikbare zolderverdieping. Daarnaast een eigen ligplaats aan de achterzijde in de 'Kwaakhaven'; een privé binnenwatertje met ligplaatsen voor aanwonenden. Ruim 60 m2 aan terrassen op ZW, waarvan het grootste deel direct aan het water. Tevens is de woning ideaal gelegen in een kindvriendelijke wijk aan de rand van een natuurgebied, nabij Landgoed Oud Poelgeest en t.o.v. diverse scholen en sportverenigingen, Leiden CS en het centrum van zowel Oegstgeest als Leiden.

De 'Kwaakhaven' is gebouwd rondom een binnenhaven welke privé eigendom is van de 19 aangrenzende woningen. Hier vandaan vaart u in korte tijd naar de Kaag of naar de binnenstad van Leiden. De woning beschikt over 1 á 2 parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede een inpandige garage en voldoen aan zeer hoge kwaliteitsnormen qua bouwmaterialen en isolatie (energielabel A+).

Indeling: Ruime entree met toilet en deur naar de inpandige garage. Heerlijke brede en lichte woonkamer (ca. 30 m²) welke in verbinding staat met de moderne en luxe keuken, uiteraard v.v. alle gebruikelijke apparatuur. Naast de woonkamer bevindt zich de bijkeuken. Vanuit de woonkamer geeft de schuifpui toegang tot een prachtig groot en zonnig terras aan het water. En vanaf dit terras stapt u zo in uw boot! En voor de allerlaatste avondzon gaat u via de vaste trap nog 1 niveau hoger waar zich een tweede terras bevindt.

Eerste verdieping: deze kunt u bereiken via een trap in de woonkamer of een trap in de gang. Aan de straatzijde bevindt zich een zeer ruime (ouder-)slaapkamer met inloopkast en een moderne badkamer en-suite v.v. inloopdouche en wastafel. Er is een apart toilet bereikbaar via de overloop. Aan de voorzijde bevindt zich feitelijk een tweede woonkamer over de gehele breedte, met een eigen pantry en 2 schuifpuien naar het terras met uitzicht op het water.





Tweede verdieping: ruime overloop met vaste kast en een toilet. Aan de straatzijde een zeer ruime slaapkamer over de gehele breedte. Aan de achterzijde een prachtige ruime (slaap-)kamer die eenvoudig te verbouwen zou zijn tot 2 slaapkamers. Tussen de slaapkamers in bevindt zich de tweede badkamer v.v. bad, douche en dubbele wastafel. Op deze verdieping bevindt zich eveneens een terras, bereikbaar vanaf de overloop.

Zolderverdieping: een vaste trap geeft toegang tot de zolder welke reeds is v.v. enkele Velux- dakramen. Deze ruimte is thans ingedeeld aan de ene kant als slaap-/werkkamer en aan de andere kant als ruime bergzolder.

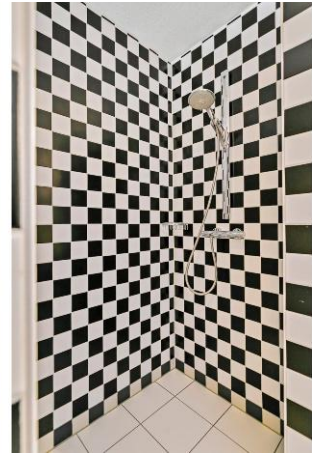
Type woning:	Herenhuis
Bouwjaar:	2007
Inhoud:	965 m3
Woonopp.:	273 m2
Perceelgrootte:	181 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 960.000,- k.k.

**Uniek,
energiezuinige
woning. Uw
bezichtiging
meer dan waard!**









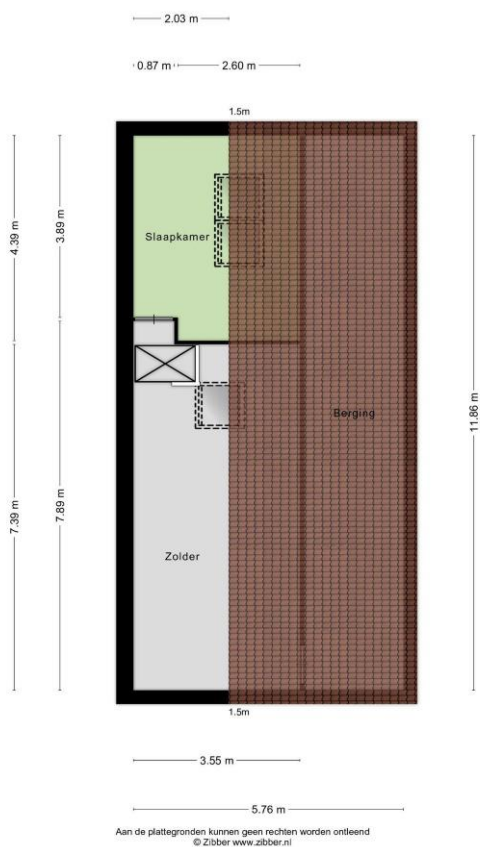




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 (o.a. woonkeuken, woonkamer)*	○	○	✓	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten: Witte Spaanse antieke kast *	○	○	✓	○
- 3-zits bank, fauteuils, hocker, bureau *	○	○	✓	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: *	✓	○	○	○
- ingebouwde rolhorren *	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten: *	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsel	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *	✓	○	○	○
-Smeg koelkast	○	○	✓	○
-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	✓	○	○	○
Zonwering buiten*	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	○	○	○	✓
Warmwatervoorziening, te weten: stadsverwarming	✓	○	○	○
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	○	○	○	✓
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	✓	○	○	○
Oplaadpunt elektrische auto	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Kuipplanten/olijfboompjes*	○	○	✓	○
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

