

Oude Rijnzichtweg 47, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 450.000,- K.K.

Hoge plafonds en veel licht





De begane grond hebben verkopers zeer recent onder handen genomen. De geheel nieuwe en geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming zorgt voor warme voeten in de winter. Daarbij is gekozen voor een afwerking met keramische tegels met houtnerf gelegd in een visgraatmotief. De nieuwe keuken is uitgevoerd in rustige kleuren en biedt met alle inbouwapparatuur het comfort om heerlijk te koken. En met de hoge balkenplafonds en grote raampartijen is de woon-eetkamer lekker licht.



Met de 3 slaapkamers op de 1e etage en de grote slaatzolder wordt er veel ruimte geboden. Daarbij is de zolder trouwens ook recent geheel onder handen genomen: de nok is verhoogd, de kap is geïsoleerd en er is een geheel nieuwe dakkapel over de gehele breedte geplaatst.

Een grote schuifpui biedt toegang tot de beschutte achtertuin op het zuiden, waar het niet alleen in de zomer, maar ook al in het vroege voorjaar of late najaar heerlijk genieten is. Er is een ruime berging met onder andere plaats voor de wasmachine en droger en er is een achterom. Praktisch voor de fietsen, tenzij je deze in de voortuin wil zetten.



Begane grond

Hal met meterkast, trap naar 1e etage en deur de woonkamer. Woonkamer met provisiekast onder trap, schuifpui naar tuin en hoog plafond. Open keuken in de aanbouw met inbouwapparatuur en deur naar de tuin. Badkamer met bad, toilet en wastafel. Geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming in gang, woonkamer en keuken.

1e etage

Overloop met trap naar de 2e etage en separaat toilet (sanibroyeur). 3 slaapkamers.

2e etage

Open zolderverdieping met VELUX-raam aan voorzijde en dakkapel aan achterzijde over gehele breedte.



BIJZONDERHEDEN

- Betonnen vloer met isolatie en vloerverwarming op gehele begane grond (2022)
- Nieuwe keuken met inbouwapparatuur (2022)
- Nokverlenging met dakkapel over gehele breedte (2017)
- Grotendeels dubbel glas (HR+ en HR++)

Type woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1924
Inhoud:	325 m3
Woonopp.:	84 m2
Perceelgrootte:	97 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 450.000,- K.K.









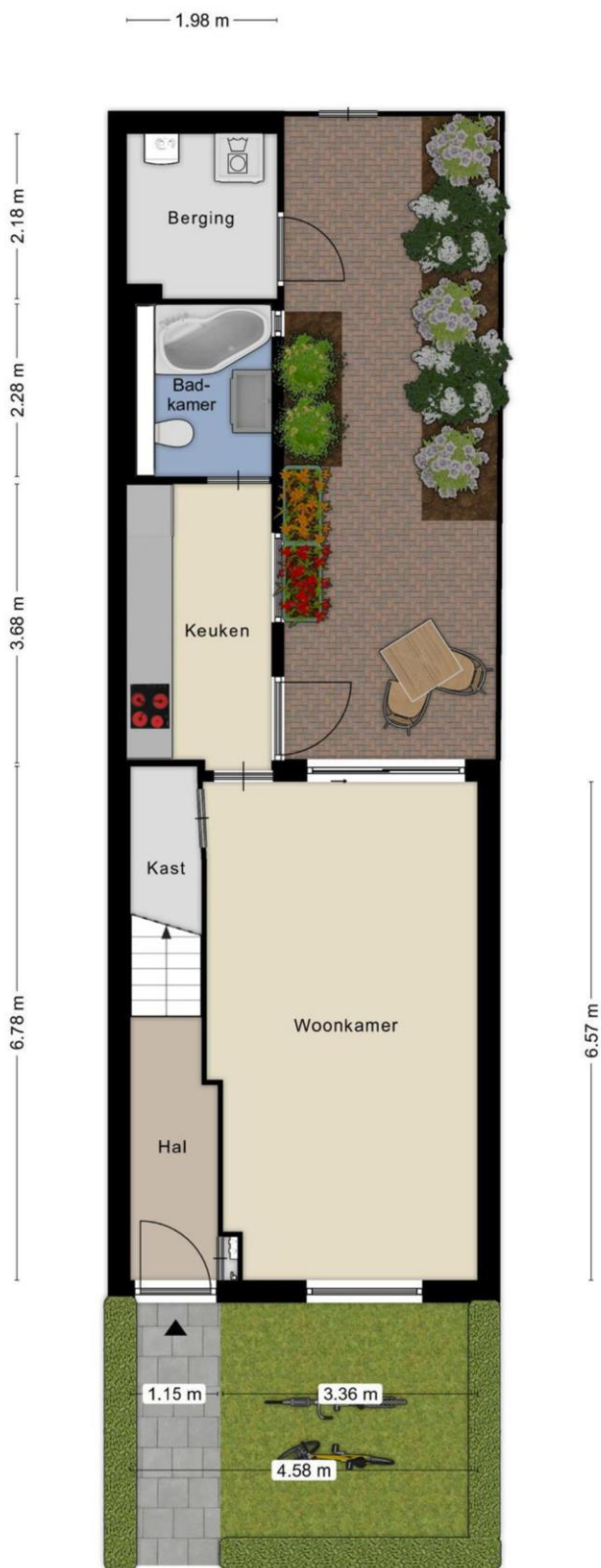
**3 slaapkamers en een
recent geheel
verbouwde
slaapzolder**



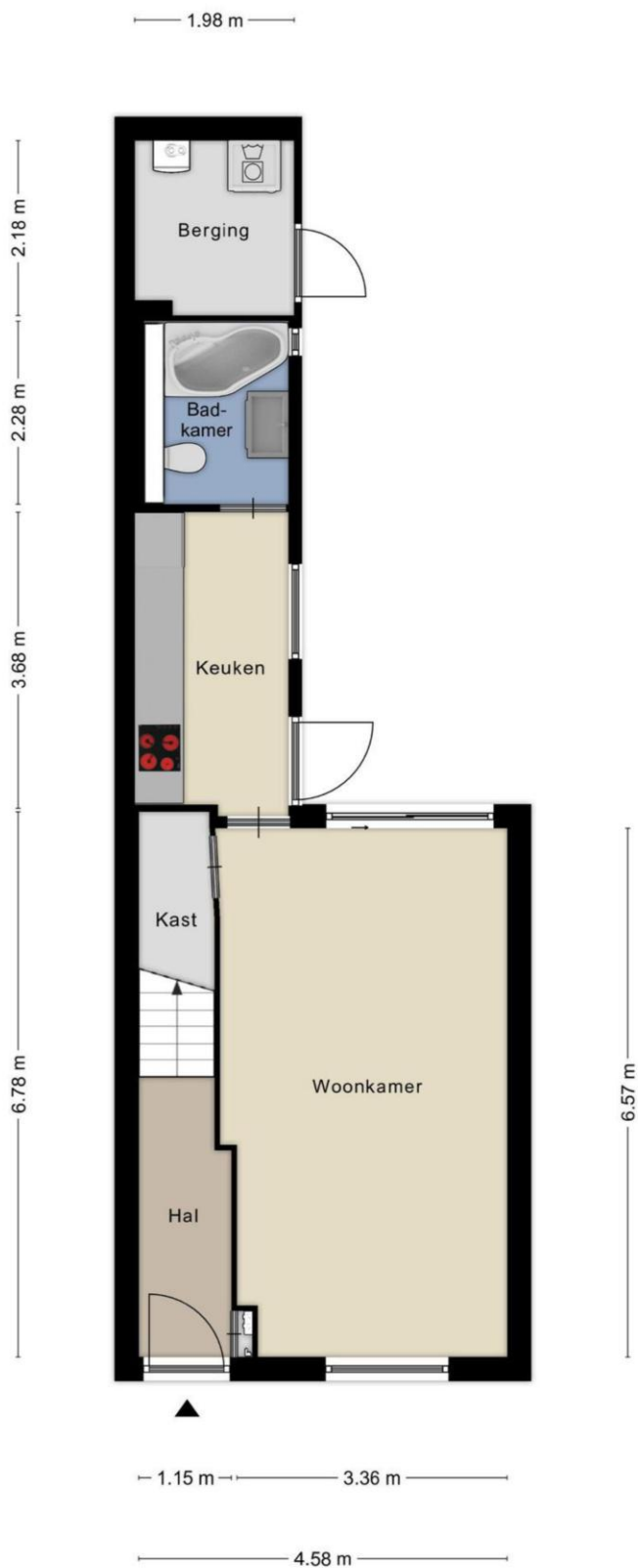
Kindvriendelijk en gemoedelijk



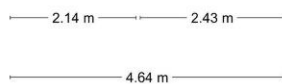
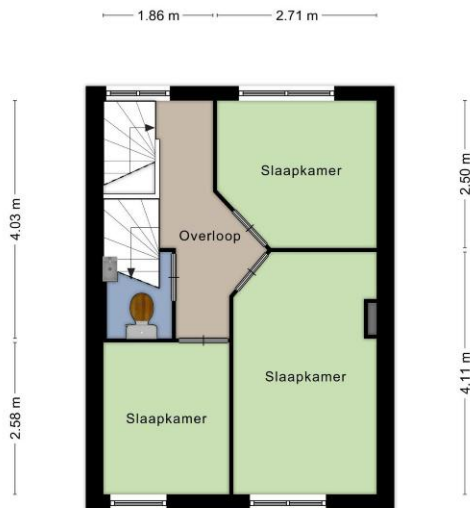




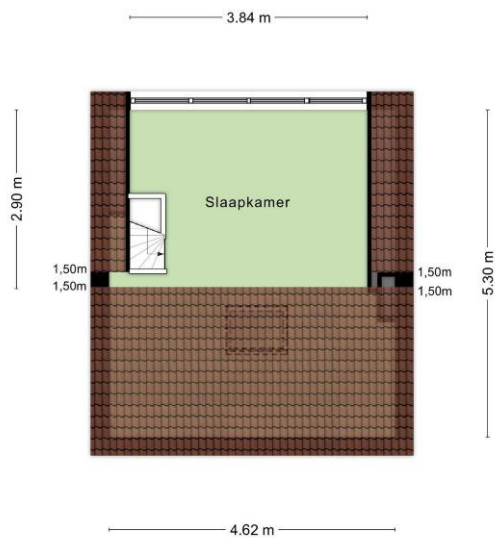
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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	✓	○	○	○
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- trapkast en berging	✓	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: *				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	✓	○	○	○
--rolgordijnen	✓	○	○	○
--jaloezieën	○	✓	○	○
--(losse) horren/rolhorren	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten: *				
--vloerbedekking	✓	○	○	○
--laminaat	✓	○	○	○
--plavuizen	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	✓	○	○	○
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *				
--kookplaat	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--magnetron	○	✓	○	○
--oven	✓	○	○	○
--koel-vriescombinatie	✓	○	○	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
--koffiezetapparaat	○	✓	○	○
Toilet met de volgende toebehoren: *				
--toilet	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren: *				
--ligbad	✓	○	○	○
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--toilet	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Parasol met houder	✓	○	○	○
Waterslot wasautomaat	✓	○	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
* Voor details zie de originele lijst van zaken	○	○	○	✓

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

