

Emmalaan 16, OEGSTGEEST



VRAAGPRIJS: € 875.000,- K.K.

Originele details en veel lichtinval





Deze twee-onder-een-kap woning uit de jaren '30 ligt in een flauwe bocht aan de boomrijke Emmalaan, een laantje dat zich door de geliefde Oranjewijk slingert. Fraai metselwerk, een erker aan de voorzijde en glas-in-lood ramen typeren de bouwstijl uit deze tijd. Na de bouw zijn er nog enkele dakkapellen toegevoegd en is de woning op de begane grond aan de zijkant uitgebouwd. De woonkamer heeft een tweede erker aan de zijkant gekregen en de eetkamer is verbreed met daarbij een provisiekast. Langs de woning is een garage met bergvloering gebouwd, waarbij veel zorg is besteed aan de uitvoering en materialen waardoor woning met uitbouw één geheel vormt in dezelfde stijl.



De sfeer en uitstraling die je buiten treft zijn ook binnen doorgezet en behouden. Zo vind je er de bekende en suite verdeling tussen woon- en eetkamer, paneeldeuren, glas-in-lood (in dubbel glas geplaatst!), gedetailleerde deurgrepen, originele schouwen en in de woonkamer zelfs een werkende open haard. Op de gehele begane grond ligt een prachtige eikenhouten visgraatparket met bies en in de gang nog de originele granito vloer. De keuken en het sanitair zijn onlangs gemoderniseerd, maar wel in een uitvoering en kleurstelling die bij de woning passen.

Begane grond

Hal met meterkast. Gang met provisiekast, wc en trap naar 1e etage. Woonkamer met en suite deuren naar eetkamer met openslaande deuren naar tuin en open keuken met inbouwapparatuur.

1e etage

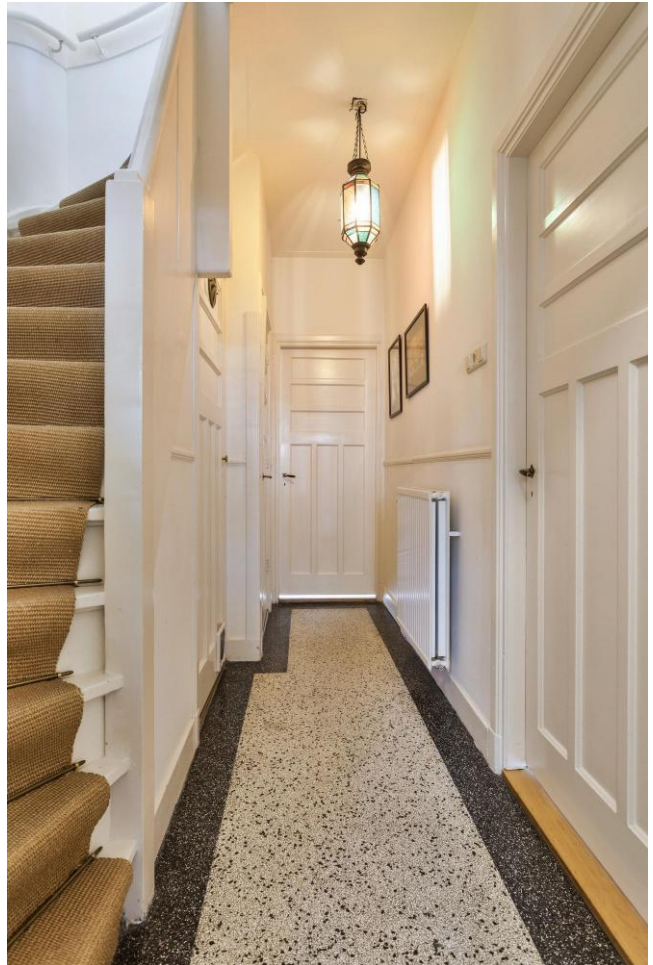
Overloop met wc. Badkamer met douche, ligbad en wastafel. Slaapkamer aan voorzijde. Slaapkamer achterzijde met openslaande deuren naar balkon. Kinderslaapkamer / werkkamer.

2e etage

Overloop. Badkamer met douche en wasmachine-opstelling. Slaapkamer voorzijde. Slaapkamer achterzijde.

Ruime bergverlating met cv-ketel en mv-box.

Diepe en brede voortuin met oprit en garage met bergverlating. Zonnige en brede achtertuin met vrije ligging op het westen.





BIJZONDERHEDEN

- schilderwerk buiten 2022
- cv-ketel en mv-box 2020
- badkamer 2018
- keuken 2014
- veel bergruimte, waaronder diverse inbouwkasten, twee vlieringen en een garage
- slimme thermostaat met slimme radiatorknoppen, bediening met app en aan te sturen per ruimte
- ouderdomsclausule

Type woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1933
Inhoud:	553 m3
Woonopp.:	139 m2
Perceelgrootte:	203 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 875.000,- K.K.





**Nieuwe keuken
en badkamer
uitgevoerd in
smaakvolle en
neutrale
kleurstelling**



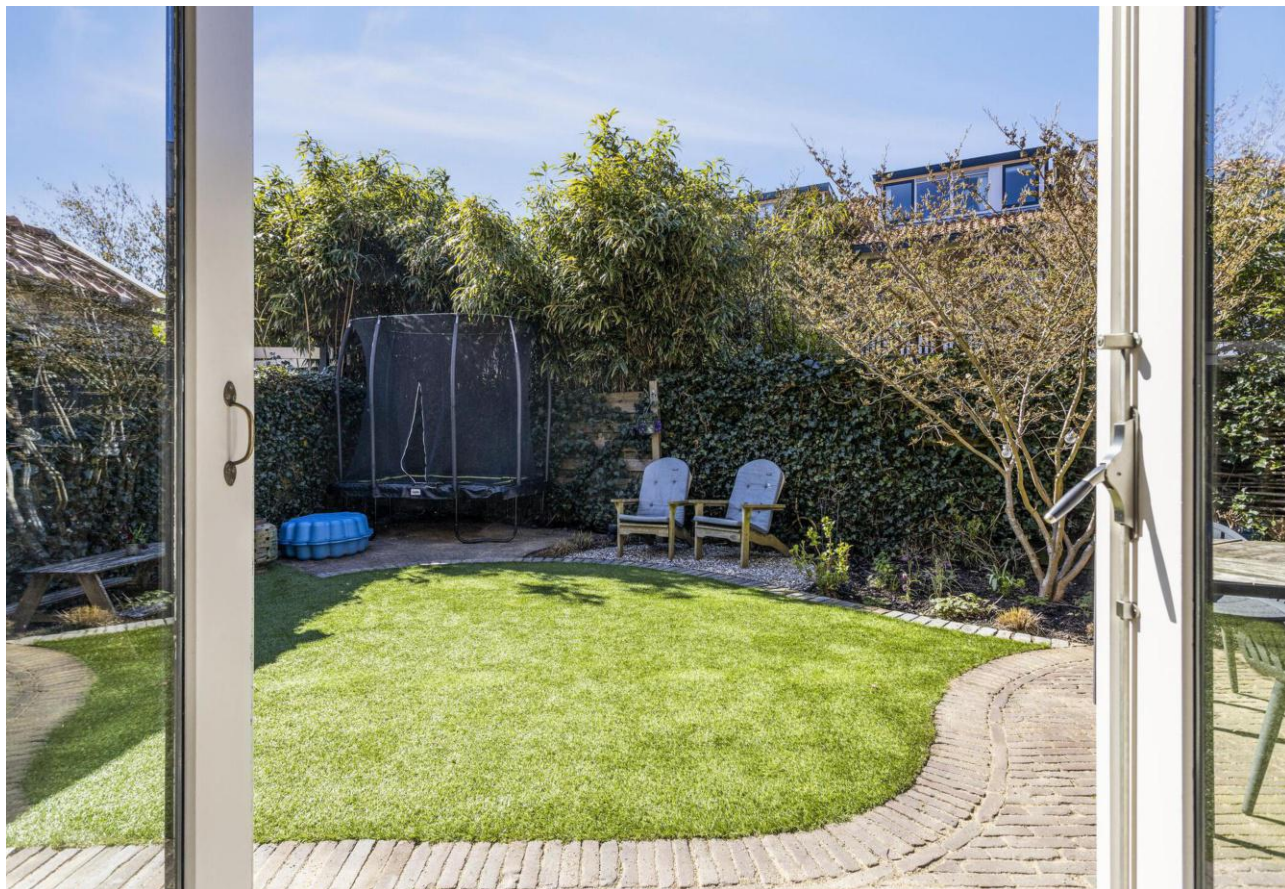






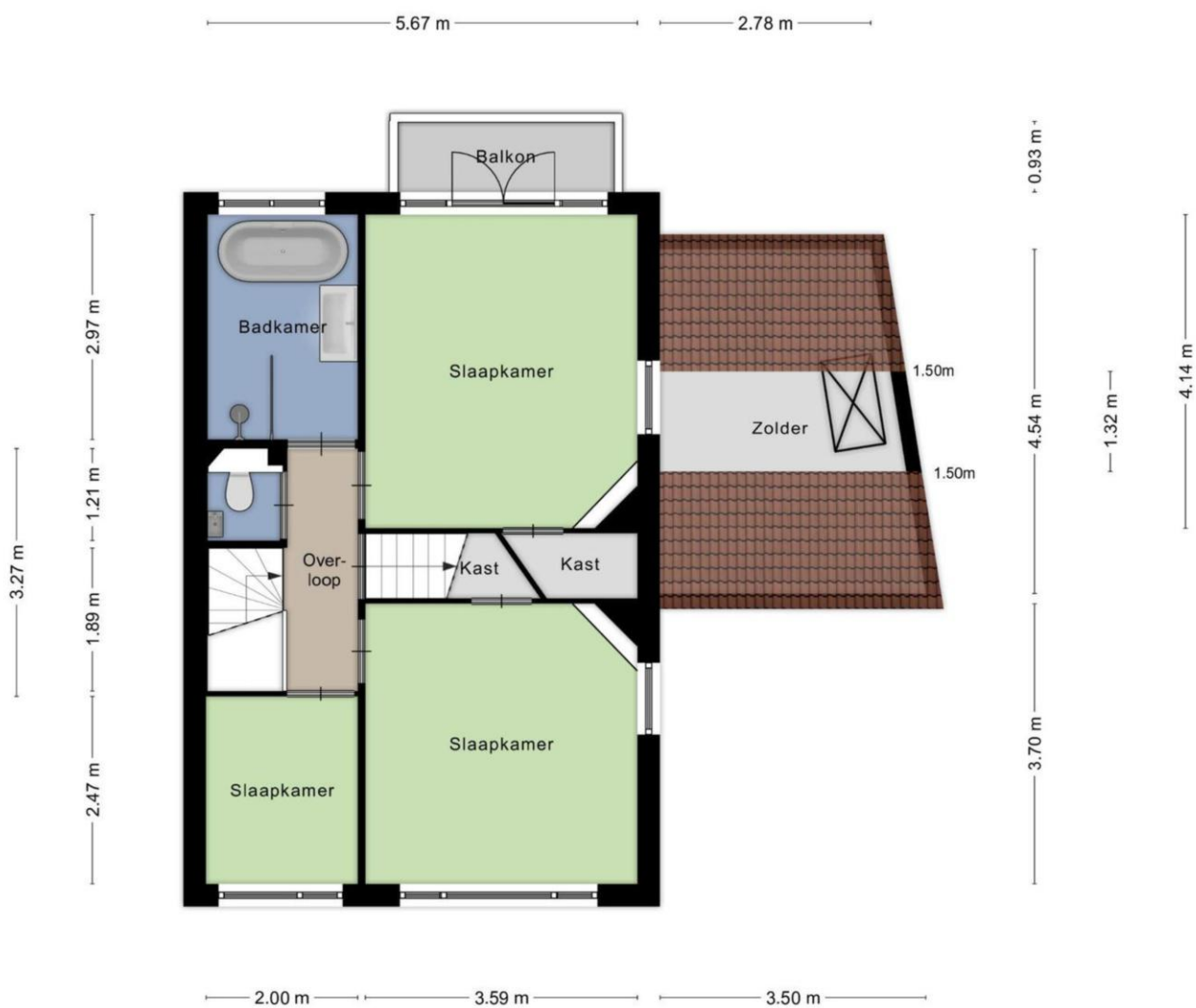




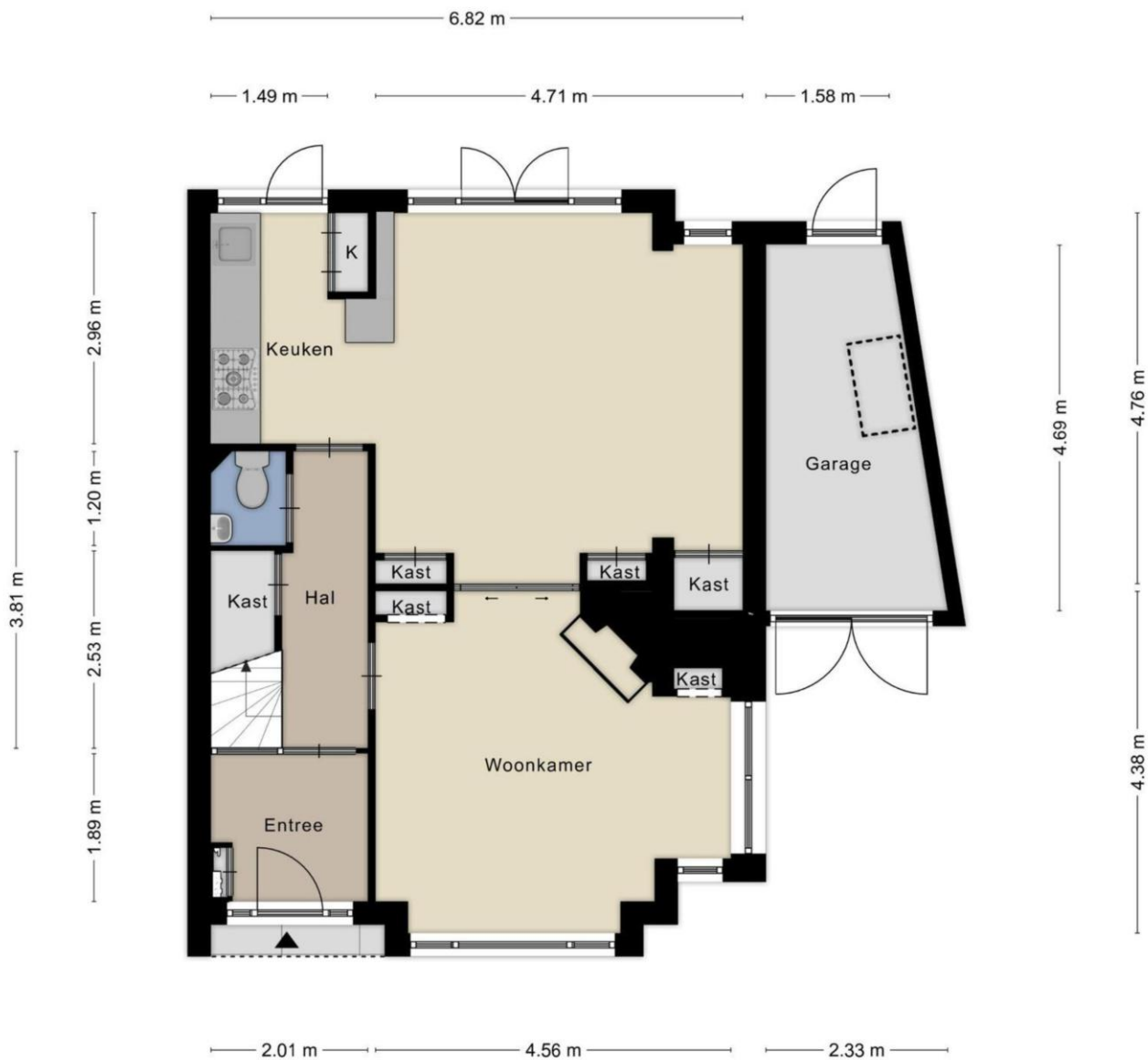








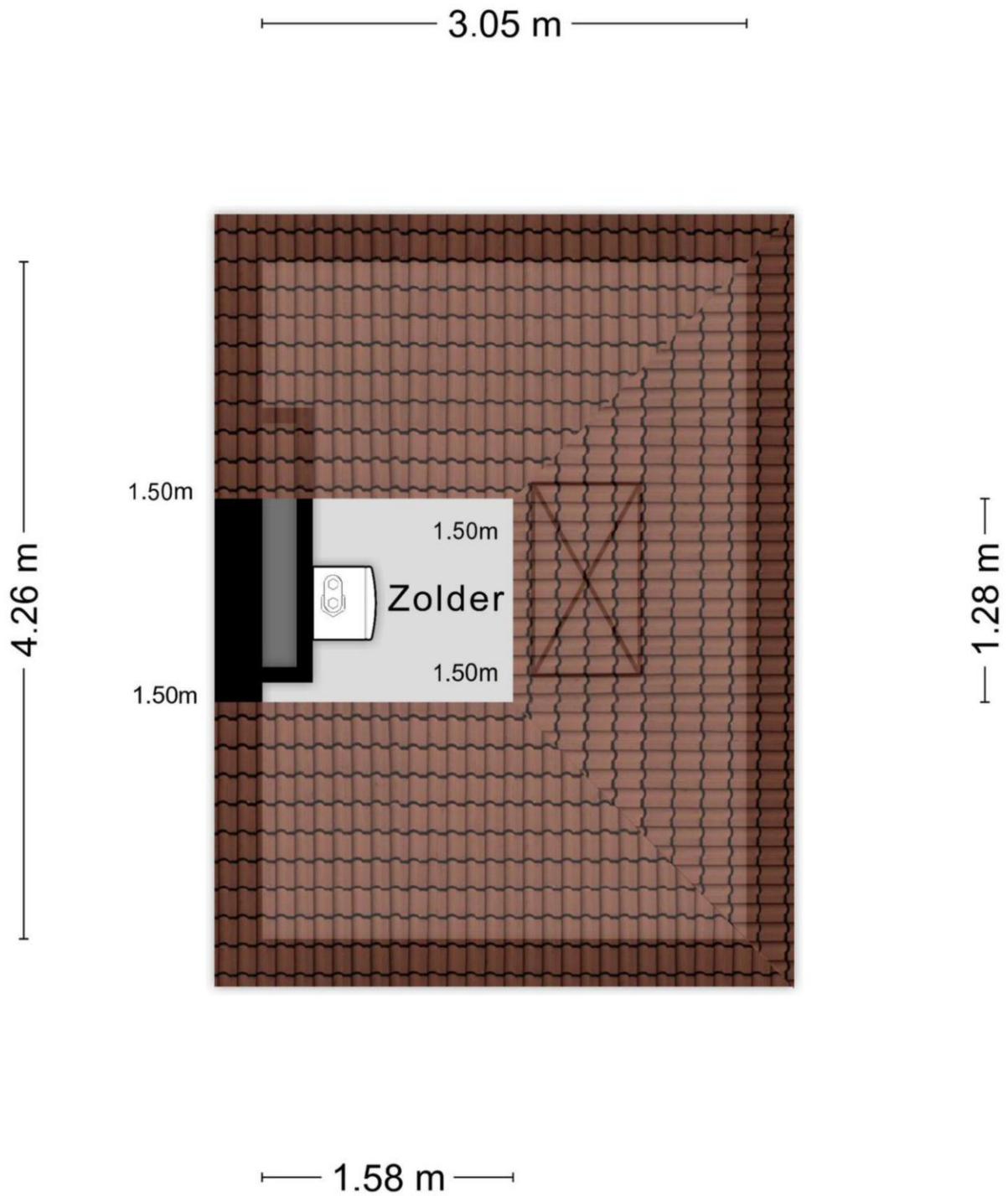
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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:				
- tv-kast	○	✓	○	○
- overige losse kasten	○	✓	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: *				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	○	✓	○	○
--rolgordijnen	✓	○	○	○
--vouwgordijnen woonkamer	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten: *				
--parketvloer	✓	○	○	○
-laminaat	✓	○	○	○
Openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Radiatoren	✓	○	○	○
Schilderij ophangstelsysteem	✓	○	○	○
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *				
--(gas)fornuis	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--magnetron	○	✓	○	○
--oven	✓	○	○	○
--koelkast	✓	○	○	○
--koel-vriescombinatie	○	○	✓	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
--Quooker	✓	○	○	○
--koffiezetapparaat	○	✓	○	○
Toilet met de volgende toebehoren: *				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--toiletborstel(houder)	○	✓	○	○
--fontein	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren: *				
--ligbad	✓	○	○	○
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--planchet	✓	○	○	○
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--toiletborstel(houder)	○	✓	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	○	✓	○	○
Tado thermostaat & slimme radiatorknoppen	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten: *				
--via CV-installatie	✓	○	○	○
--boiler	✓	○	○	○
Zonwering buiten	✓	○	○	○
Radiatorfolie	✓	○	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓	○	○	○
Vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
Overig				
* 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

