

## Geversstraat 15e, Oegstgeest



**VRAAGPRIJS: € 625.000,- k.k.**





Ruim en luxe appartement op uitstekende locatie in Oegstgeest

Dit appartement combineert een aantal eigenschappen die veel zoekers zal aanspreken:

- de locatie: met de winkels en horeca van 'de Kempenaarstraat' om de hoek, het CS en het centrum van Leiden op korte (fiets-)afstand en het strand van Noordwijk en Katwijk vlakbij, is dit een ideale locatie.

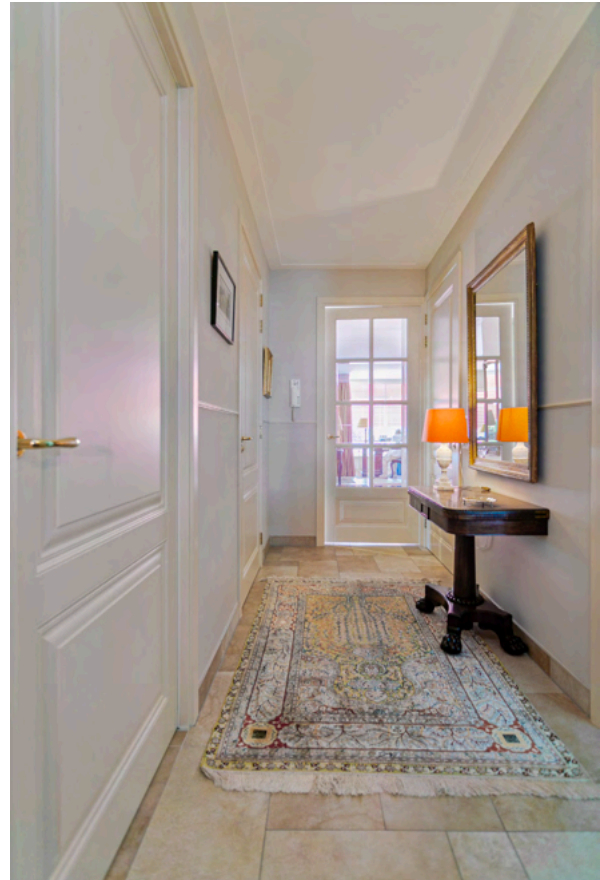
- het afwerkingsniveau: bij de grondige verbouwing van dit appartement in 2012 zijn kosten nog moeite gespaard; zo is (o.a.) de vloer extra geïsoleerd en is er vloerverwarming aangelegd, zijn de badkamer, het toilet en de keuken vernieuwd en zijn meerdere vaste meubels (én alle deuren) in het huis op maat gemaakt.

- het gebouw: het betreft een goed onderhouden kleinschalig complex met fraaie binnentuin voor gemeenschappelijk gebruik en een souterrain met een eigen parkeerplek en een ruime berging. Na de verzorgde entree met videofooninstallatie, brievenbussen en trappenhuis brengt de gemeenschappelijke lift u naar de eerste etage. Het appartement betreft een hoekappartement met als voordeel een vrije gevel met een extra raam in de keuken voor lichtinval.

Indeling: lichte entree, net als het gehele appartement v.v. een prachtige natuurstenen vloer. Vanuit de gang heeft u toegang tot beide slaapkamers aan de entree-zijde. De ouderslaapkamer heeft glad gestucte wanden en plafonds, voorzien van platte plinten, en een vaste kastenwand. De tweede slaapkamer is even netjes afgewerkt en beschikt ook over een kastenwand. Verder vanaf de gang toegang tot het toilet (m/fontein) en de luxe badkamer v.v. inloopdouche met zon-infrarood warmte-element (Sunshower), toilet, bidet en wastafel.

De klassieke keuken is handgemaakt en v.v. zeer veel kastruimte en lades én uiteraard voorzien van alle gebruikelijke apparatuur. Héél handig is ook de aangrenzende bijkeuken waar zich tevens de wasmachine aansluiting bevindt en de opstelling van de CV (vernieuwd in 2021) en een 2e ingebouwde koelkast.

De woon- en eetkamer is riant te noemen (ca. 50 m<sup>2</sup>!) en dankzij de grote raampartijen is deze ook zeer licht. Opvallend is het prachtige op maat gemaakte wandmeubel, waarin opgenomen een schoorsteen met elektrische sfeerhaard, doorlopend onder de raampartij met brede vensterbank en ingebouwde TV-lift.





De gemeenschappelijke binnentuin is een prachtig verlengstuk van het appartement. In de zomer is het hier goed toeven te midden van het groen.

Het gebouw kent een goed functionerende VvE en de maandelijkse bijdrage is thans € 354,- (inclusief water).

Al met al een prachtig appartement op een uitstekende locatie

Type woning:	Galerijflat
Bouwjaar:	1998
Inhoud:	379 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	115 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	0 m <sup>2</sup>
Aanvaarding:	In overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 625.000,- k.k.**

**Uw bezichtiging zeker  
waard!**









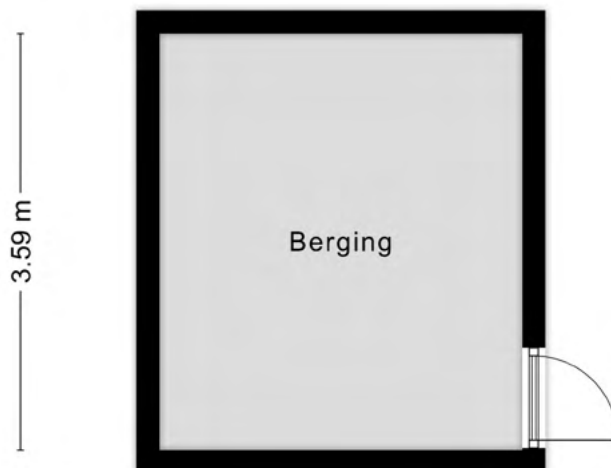








3.13 m



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

## Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Verlichting, te weten: inbouw	X			
- losse hanglampen				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
--spiegelwanden				X
--schilderij ophangstelsel				X
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X			
--koffiezetapparaat				X
-Keukenaccessoires				X
Toilet met de volgende toebehoren:	X			
Badkamer met de volgende toebehoren:	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
Screens/rolluiken				X
(Klok)thermostaat				X
Warmwatervoorziening, te weten:	X			
Mechanische ventilatie				
Luchtbehandeling				
Zonwering buiten	X			
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Tuin Inrichting				X
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
--(sier)hek				X
--vlaggenmast(houder)				X

## 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 tegelijk-kertijd 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**



**Michiel de Jong**



**Colinda Nijgh**



**Ralph Pijls**

## Woning bezichtigd. Wat nu?

**De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) benieuwd wat u ervan vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt dan ook 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, eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en overige ontbindende voorwaarden.**

**Indien er meerdere biedingen uit zijn gebracht informeert de verkopend makelaar hoe er in deze situatie gehandeld wordt.**

**Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden**

**T 071 - 51 61 000**

**M 06 - 411 94 201**

**admin@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.



De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Graal Makelaardij accepteert geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden in de verstrekte informatie

# Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



**Graag tot ziens!**

**Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden**

**T 071 - 51 61 000**

**M 06 - 411 94 201**

**admin@graalmakelaardij.nl**

**www.graalmakelaardij.nl**

