

## Theo van Doesburglaan 19, Oegstgeest



**VRAAGPRIJS: € 975.000,- k.k.**





In een autoluw deel van de Morsebel, bereikbaar via aan een rustig weggetje, vindt u deze prachtige woning. Vanaf de straat gezien zou u wellicht niet verwachten dat achter deze bescheiden façade zo een ruime en moderne villa schuilt met daarachter een schitterende en ruime tuin aan het water. En dan beschikt deze woning ook nog over een eigen oprit plus extra parkeerplaats en een ruime inpandige garage.



Het interieur van deze woning is modern en licht en het afwerkingsniveau en materiaalgebruik is zeer hoogwaardig. Recent is een geheel nieuwe PVC-vloer gelegd. De ruime uitbouw met de keuken en bijkeuken is gerealiseerd in 2003. De achtertuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen (recent opnieuw betegeld) en een steiger aan het water met daarachter een prachtig begroeid eilandje hetgeen zorgt voor een heerlijk groen uitzicht, volledige privacy én een effectieve geluidsbuffer naar de A44.

De woning beschikt over een energielabel A, mede dankzij de 13 zonnepanelen welke een opbrengst genereren van ruim 3.100 kWh/jr.

Indeling: entree, ruime hal met garderobe, toilet en meterkast. Een fraaie glazen deur geeft toegang tot het woongedeelte met aan de voorzijde de ruime en lichte woonkamer van ruim 35 m<sup>2</sup> v.v. (gas-)open haard. Het middengedeelte is ook ruim en licht en v.v. een erker waar thans ook de eettafel staat. In de uitbouw aan de achterzijde bevindt zich een heerlijk lichte en ruime (TV-)kamer met een inbouwkast en openslaande deuren naar de achtertuin. Ook de keuken is zeer ruim van opzet en dankzij de lichtkoepel en de dubbele deuren naar de tuin ook heel licht. De keuken heeft een eiland/eetbar v.v. een wastafel met Quooker en een inductiekookplaat mét gaspits voor de wok. In het wandmeubel treft u (naast veel kastruimte) de heteluchtoven, de combimagnetron en de koelkast en vriezer.

De keuken staat in verbinding met de bijkeuken met veel kastruimte, een extra wastafel en de opstelling voor wasmachine en droger. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot de inpandige garage.





Eerste verdieping: overloop, bergruimte met CV-opstelling, badkamer v.v douche, toilet en wastafel. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers ieder met fraai uitzicht op het water en groen. De grootste van de twee (v.v. airco) geeft toegang tot een ruime en zeer nette en-suite badkamer met bad/whirlpool, douche, toilet en dubbele wastafel. Aan de voorzijde treft u nog twee ruime slaapkamers waarvan één v.v. een vaste kast.

De achtertuin is zeer fraai aangelegd en bestaat uit meerdere terrassen waarvan één onder een houten overkapping. De verbinding met het water en het groen maken dat u in deze tuin direct tot rust komt.

Type woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1994
Inhoud:	735 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	191 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	540 m <sup>2</sup>
Aanvaarding:	In overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 975.000,- k.k.**

**Verrassend ruime  
woning en heerlijke  
tuin. Uw bezichtiging  
waard!**















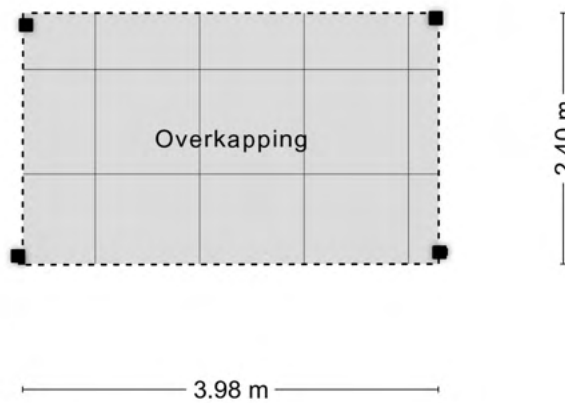
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



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	X			
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- Losse (hang)lampen		X		
- Kast logeerkamer	X			
- Kasten kleedkamer		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen			X	
- Overgordijnen			X	
- Vitrages	X			
- Rolgordijnen				X
- Lamellen	X			
- Jaloezieën			X	
- (Losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten:	X			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
- Spiegelwanden	X			
- Schilderij ophangstelsel	X			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X			
- Koffiezetapparaat				X
Keukenaccessoires, te weten:				
- Kickstart	X			
- 4 barkrukken	X			
Toilet met de volgende toebehoren:	X			
Badkamer met de volgende toebehoren:	X			
Sauna met toebehoren				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	X			
- Boiler				X
- Geiser				X
- Quooker reservoir	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Isolatie, te weten:				
- Tonzon vloerisolatie	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Terrasoverdekking	X			
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	X			
- Vlaggenmast(houder)				X

Aan deze lijst kunnen geen rechten worden ontleend.

## 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**

