

## Spaargarenstraat 36, Oegstgeest



**VRAAGPRIJS: € 722.000 k.k.**





## Charmante jaren '30 woning in hartje Oud Oegstgeest

Deze goed onderhouden jaren '30 tussenwoning is gelegen aan een verkeersarme straat in hartje Oud Oegstgeest op loopafstand van scholen, winkels, horeca en alle overige voorzieningen; een heerlijk buurtje om als kind in op te groeien! De woning is vanaf 2014 gemoderniseerd met o.a. nieuwe elektriciteit, vloerisolatie en -verwarming en nieuwe ramen met dubbel glas. In 2021 zijn ook de badkamer en het toilet op de 1e verdieping nog volledig vernieuwd. U kunt dit huis zonder verbouwing betrekken.



De woning beschikt over een ruime voortuin en een beknopte maar zonnige achtertuin (ZZW) mét achterom en een stenen schuur. Vanuit de woonkamer kijk je vrij weg aan zowel de voor- als de achterzijde.

Indeling: sfeervolle entree met originele jaren '30 granitovloer en wandtegels. Modern en ruim toilet met fontein. Lichte geheel gestucte woon/eetkamer voorzien van betonnen ondervloer met vloerisolatie en -verwarming. Verder een hout gestookte open haard en een deur naar de zonnige achtertuin. De keuken is geheel open keuken en v.v. alle gebruikelijke apparatuur.

Eerste verdieping: overloop, in 2021 vernieuwd toilet. Aan de achterzijde vindt u de geheel vernieuwde badkamer met wastafel, ligbad en inloofdouche. Verder op deze verdieping een zeer ruime ouderslaapkamer met vaste kast, een tweede ruime slaapkamer en een kleinere slaap/studeerkamer.

Tweede verdieping: Vaste trap naar de zeer ruime zolderverdieping. Op de ruime overloop vindt u de aansluiting voor de wasmachine en droger en de omvormer voor de zonnepanelen. Aan de achterzijde treft u de zeer goed bemeten slaapkamer met dakkapel over de gehele breedte.





Aan de voorzijde is een vijfde slaapkamer gesitueerd, eveneens met dakkapel. Via de Vlizotrap krijgt u toegang tot de bevloerde bergzolder.

De tuin is optimaal benut met een fijn terras, een eethoek en een speelhoek voor de kinderen. De fietsen kunnen in de voortuin staan of in de stenen schuur.

Overige wetenswaardigheden:

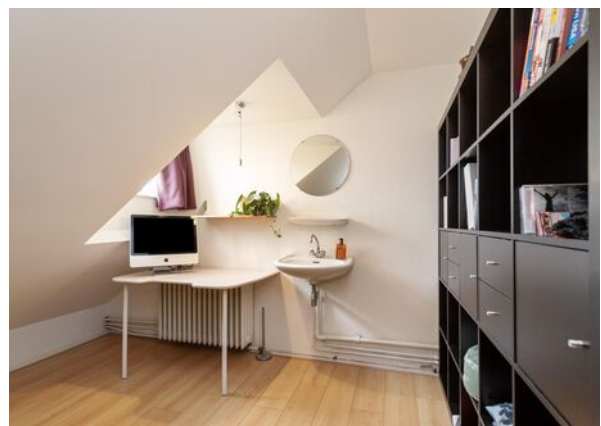
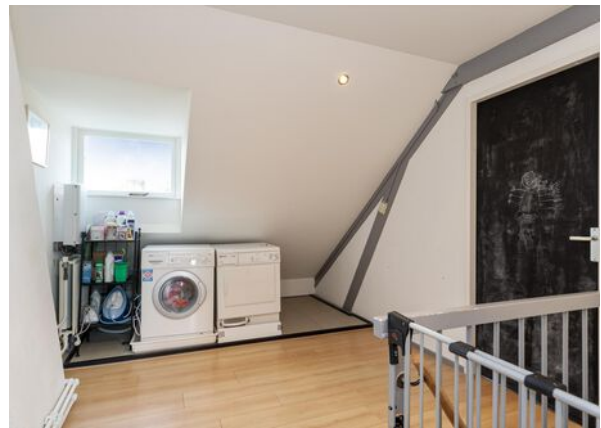
- Vernieuwde elektriciteit en riolering
- De woning beschikt over 13 zonnepanelen
- Energielabel C

Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1906-1930
Inhoud:	521 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	148 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	135 m <sup>2</sup>
Energielabel:	E

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 722.000 k.k.**

**Uw bezichtiging  
zeker waard!**

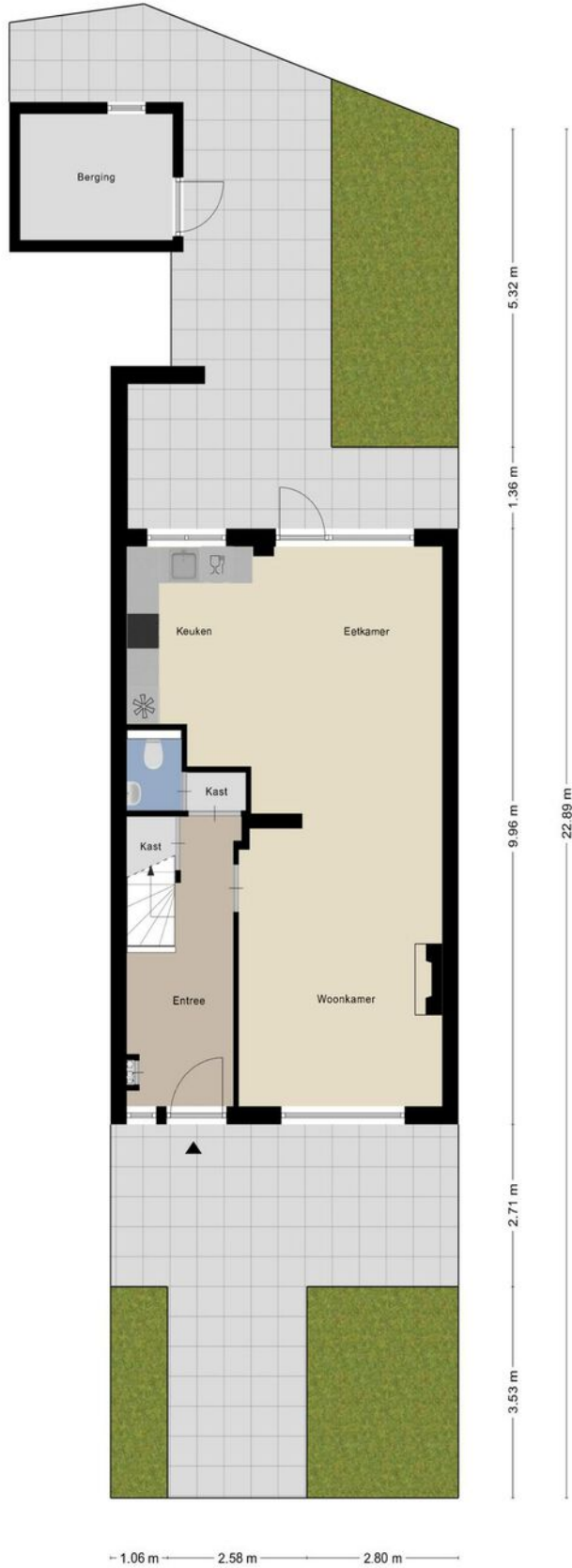




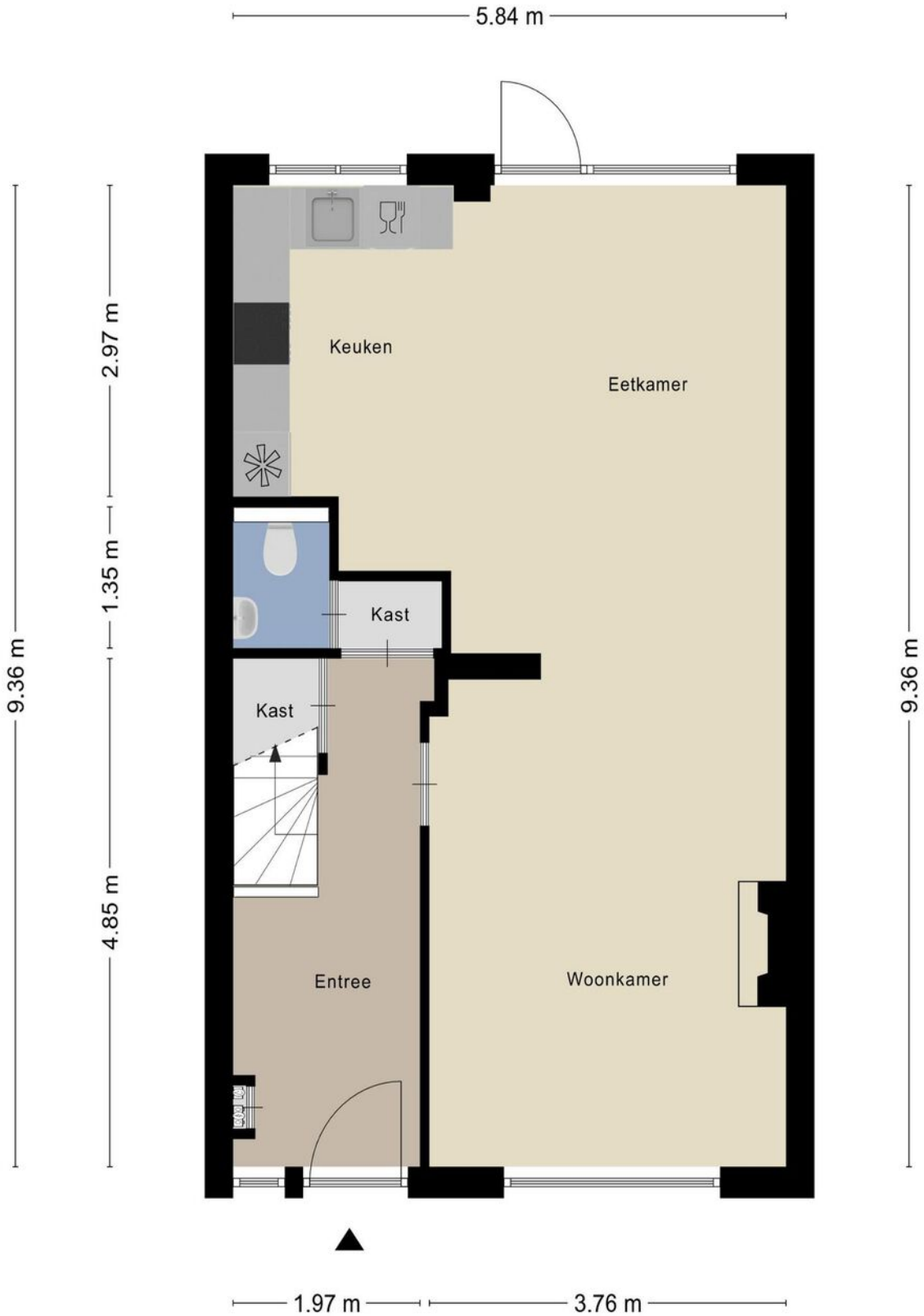








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



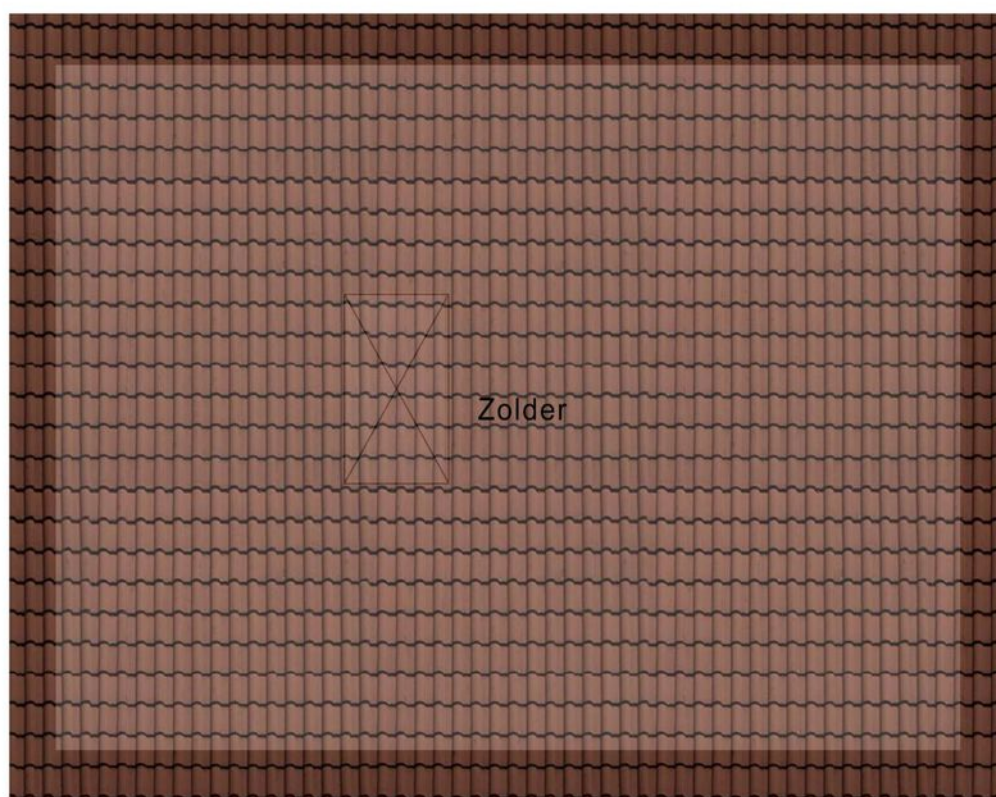
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



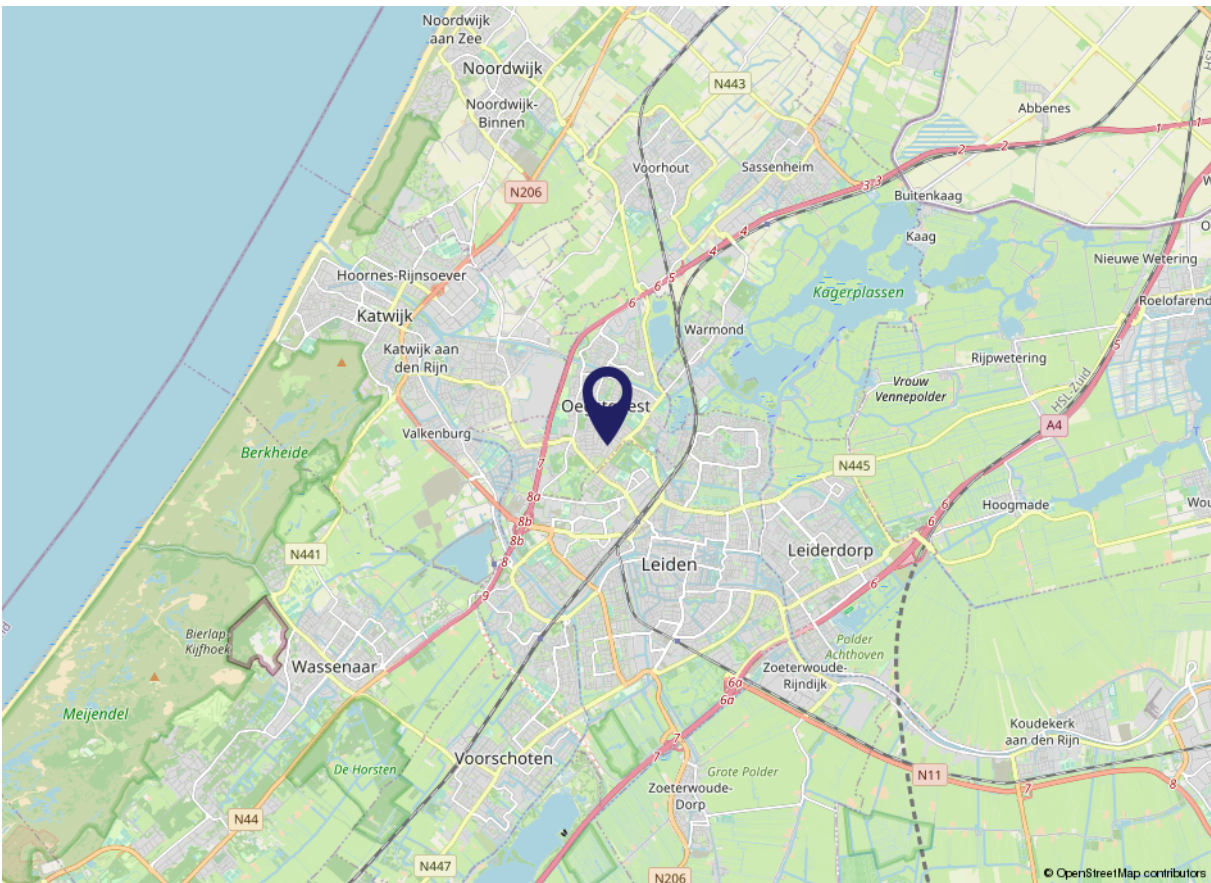
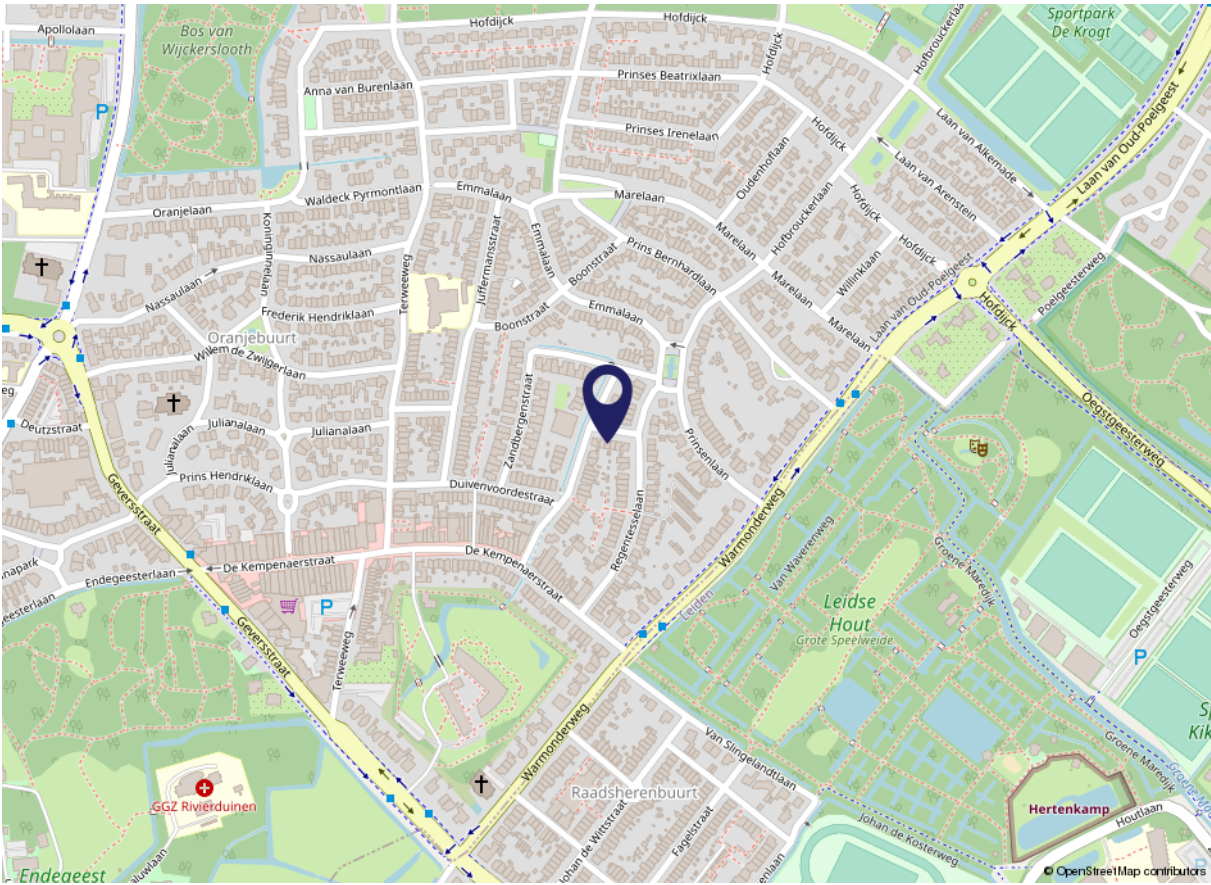
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

5.84 m

3.99 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- 2 planken in de badkamer		X	
- 2 planken in de studeerkamer		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
Aan deze lijst kunnen geen rechten worden ontleend.	X		
- wastafelmeubel	X		



## Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Ja			

## 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 2003 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**



**Michiel de Jong**



**Colinda Nijgh**



**Ralph Pijs**

## 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](mailto:admin@graalmakelaardij.nl)

[www.graalmakelaardij.nl](http://www.graalmakelaardij.nl)

