

## Zonnegaarde 4, ZOETERWOUDE



**VRAAGPRIJS: € 895.000, k.k.**



## Moderne en ruime geschakelde villa in Groene Hart







Deze ruime geschakelde villa is gelegen in een rustige straat met beperkt verkeer in het buurtschap 'Zuidbuurt' bij Zoeterwoude-dorp. Landelijk gelegen maar toch dicht bij alle gewenste faciliteiten én dichtbij de steden Leiden en Zoetermeer. Ideaal voor liefhebbers van rust en ruimte! Zoeterwoude is een prachtig groen en waterrijk dorp en op 5 minuten fietsen vindt u de supermarkt, bakker en diverse andere winkels alsmede basisscholen en sportverenigingen. Ook liggen er diverse recreatie- en natuurgebieden op fietsafstand zoals de Vlietlanden en Polderpark Cronesteyn alsmede diverse uitvalswegen.

Eind jaren '70 is de woning (bj. 1965) drastisch uitgebreid en in gebruik genomen als woning met tandartspraktijk aan huis. In 2003 is de woning nogmaals uitgebreid d.m.v. de opbouw van een tweede verdieping en daarmee kwam het woonoppervlakte op de huidige 241 m<sup>2</sup> (exclusief de inpandige garage van 16 m<sup>2</sup>). De woning heeft een voortuin met parkeren op eigen terrein en een schitterend aangelegde zonnige achtertuin (ZZW) grenzend aan een brede sloot.

De woning is nog steeds zeer geschikt voor een beroep of praktijk aan huis met eigen entree en daarmee fiscaal af te scheiden. Het bestemmingsplan laat dit ook toe.

Indeling: entree, ruime hal, toilet, deur naar leefkeuken met keukenopstelling en eetgedeelte met schuifpui naar het terras en de tuin. Vanuit de keuken of de hal bereikt u de zeer ruime en lichte woonkamer v.v. fraaie parketvloer en houtkachel.

Een tweede hal (met eigen entree) geeft toegang tot een ruime en lichte 'family room'. Deze kamer is multifunctioneel, v.v. een nieuwe PVC-vloer en heeft ook een deur naar de achtertuin. Vanuit de tweede hal kunt u ook binnendoor naar de inpandige garage/berging.

Eerste verdieping: overloop, drie ruime slaapkamers plus de ouderslaapkamer met kastenwand en toegang tot een groot dakterras en een deur naar de moderne badkamer v.v. douche, dubbele wastafel en toilet.







Deze badkamer is ook toegankelijk vanaf de overloop. Verder op deze verdieping een kleinere kamer die thans in gebruik is als garderobe kamer.

Tweede verd.: overloop, modern toilet. Twee zeer ruime (slaap-)kamers welke allebei toegang hebben tot een moderne badkamer v.v douche en dubbele wastafel.

De tuin is prachtig aangelegd met meerdere terrassen en zithoekjes. Hier kunt u vanaf het vroege voorjaar genieten van rust en ruimte.

Al met al een heerlijk, veelzijdig en zeer ruim gezinshuis om zo te betrekken.

Type woning:	<b>Geschakelde villa</b>
Bouwjaar:	<b>1965</b>
Inhoud:	<b>912 m3</b>
Woonopp.:	<b>241 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>395 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 895.000,- k.k.**



**Uw bezichtiging  
meer dan waard!**







































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

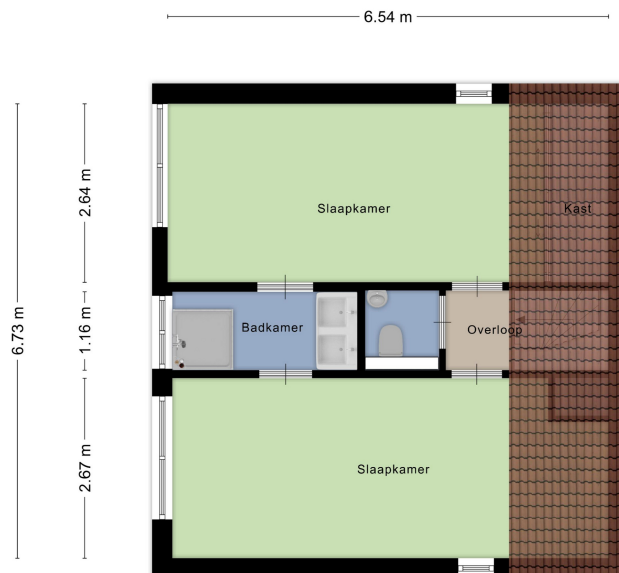


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





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	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	○	✓	○
--losse (hang)lampen	○	○	✓	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	○	✓	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: *	✓	○	○	○
--gordijnrails	○	○	✓	○
--gordijnen	○	✓	○	○
--vitrages	○	○	✓	○
Vloerdecoratie, te weten: *	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Allesbrander	○	○	○	✓
Houtkachel	○	○	○	✓
(Gas)kachels	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsysteem	✓	○	○	○
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
--railstelsysteem en stalen mandjes	○	✓	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *	✓	○	○	○
--magnetron	○	✓	○	○
--vriezer	○	○	✓	○
--koffiezetapparaat	○	✓	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:	○	✓	○	○
--toilet met toebehoren	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren: *	✓	○	○	○
Sauna met toebehoren	○	○	○	✓
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	✓	○	○	○
Kluis	○	○	○	✓
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Airconditioning	○	○	○	✓
Warmwatervoorziening, te weten: *	✓	○	○	○
Zonwering buiten	✓	○	○	○
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	✓	○	○
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Oplaadpunt elektrische auto	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	○	○	○	✓
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
--(sier)hek	○	○	○	✓
--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](mailto:info@graalmakelaardij.nl)  
[www.graalmakelaardij.nl](http://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**

