

## Charlotte de Bourbonlaan 2, Oegstgeest



**VRAAGPRIJS: € 1.295.000,- k.k.**





## **Volledig gerenoveerde karakteristieke hoekwoning met eigen oprit op toplocatie in 'Oud Oegstgeest'. Een unieke kans!**

Even wat bijzonderheden op een rij:

- deze woning is in 2016/2017 op schitterende wijze verbouwd en gerenoveerd met behoud van het originele karakter én met gebruikmaking van de beste materialen.
- de woning is aan de achterzijde uitgebouwd.
- alle ramen en kozijnen zijn vernieuwd en v.v. HR++ glas, de kap is geïsoleerd en in 2023 zijn er 6 zonnepanelen geplaatst.
- de woning beschikt over een eigen oprit (opladen is dus mogelijk) en de tuin van ca. 17 meter diep is fraai aangelegd; door de ligging pál op het zuiden kun je van 's morgens vroeg tot de late avond van de zon genieten. In de voortuin bevindt zich een verdiepte fietsenstalling.
- de ligging van deze woning binnen Oud Oegstgeest is ideaal ... aan een rustige straat, tegenover een recent gerenoveerde groenvoorziening en op een steenworp van de ingang naar het 'Bos van Wijckerslooth'. Ook de diverse scholen en winkels liggen op loopafstand.

Indeling: entree, gang met trapkast en modern toilet. Aan het einde van de gang bevindt zich een fraaie 'garderobe'-kamer. Het woongedeelte is licht en ruim en beschikt over een originele en-suite separatie met vaste kasten en schuifdeuren. De woonkamer aan de voorzijde heeft een leuke zij-erker en een sfeervolle houtbrandende kachel. De eetkamer is uitgebouwd aan de achterzijde en de openslaande deuren geven toegang tot het terras en de tuin. Beide kamers zijn v.v. een prachtige eiken parketvloer. Via een tussen-hal komt u in de luxe eet- en leefkeuken. Deze is uiteraard v.v. alle gebruikelijke moderne apparatuur en er is genoeg ruimte voor een eettafel en een sfeervol 'zitje'. Ook vanuit de keuken kunt u naar het terras en de tuin. De eerder genoemde tussen-hal staat in verbinding met een ruime inpandige berging.

Eerste verdieping: overloop, toilet, luxe badkamer met dubbele inloop douche en wastafel. De ouderslaapkamer aan de achterzijde is ruim en licht, is voorzien van de nodige vaste kasten en geeft toegang tot het dakterras.





Aan de achterzijde bevindt zich ook de kleinere 'kabinet-kamer'. Aan de voorzijde tenslotte nog een ruime slaapkamer met vaste kast en toegang tot het balkon.

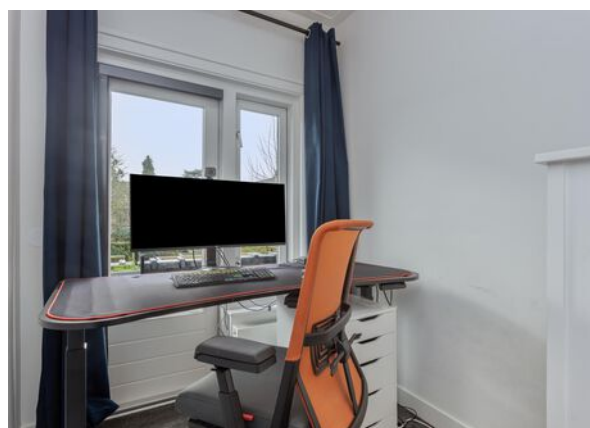
Tweede verdieping: overloop, een luxe tweede badkamer v.v. bad, wastafel en toilet. Verder op deze verdieping twee ruime en sfeervolle slaapkamers ieder v.v. een dakkapel en de nodige kastruimte.

Een vaste trap leidt naar de verrassend ruime zolder onder de volledig geïsoleerde kap. Dankzij de 2 veluxramen en de goede stahoogte is de zolder ook als kamer te gebruiken.

Type woning:	hoekwoning
Bouwjaar:	1906-1930
Inhoud:	737 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	202 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	305 m <sup>2</sup>
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 1.295.000,- k.k.**

**Woning op een  
toplocatie! Uw  
bezichtiging zeker  
waard.**





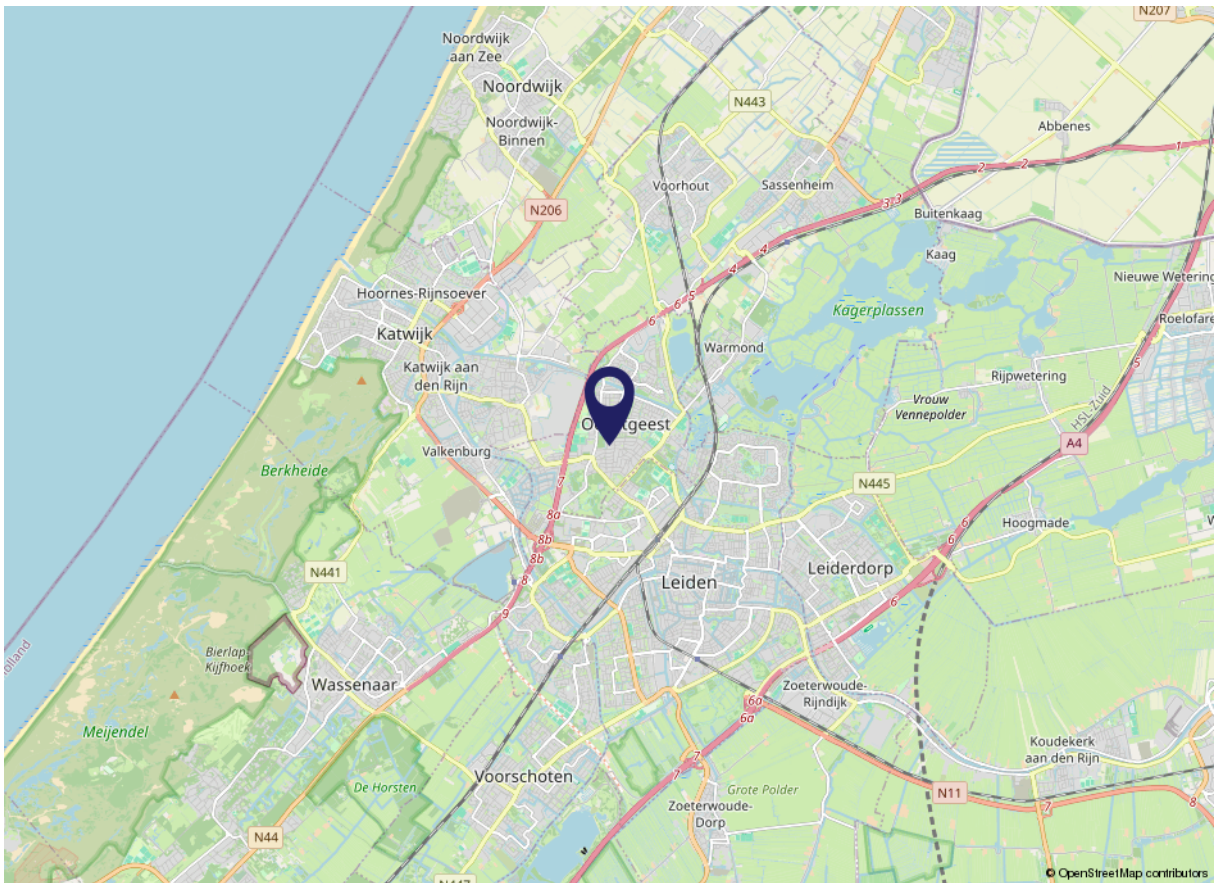
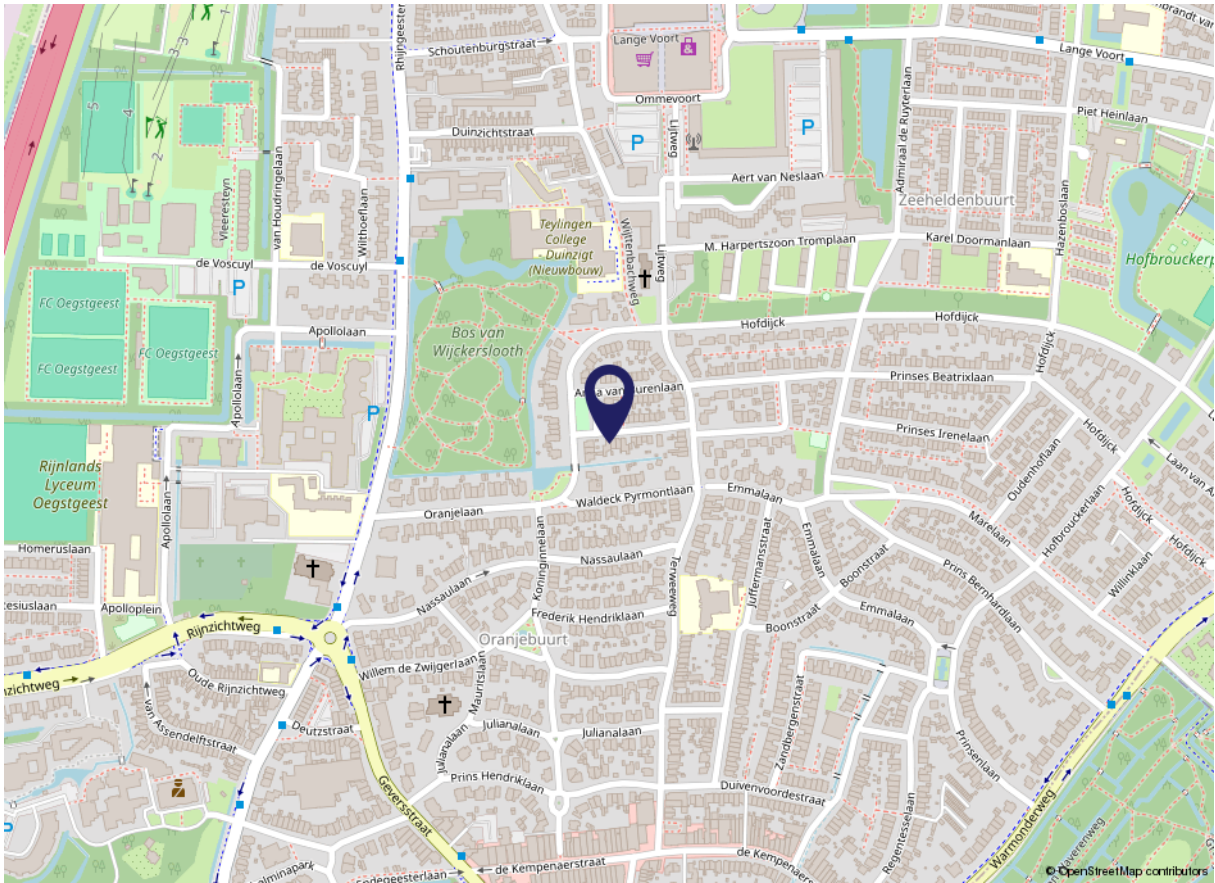






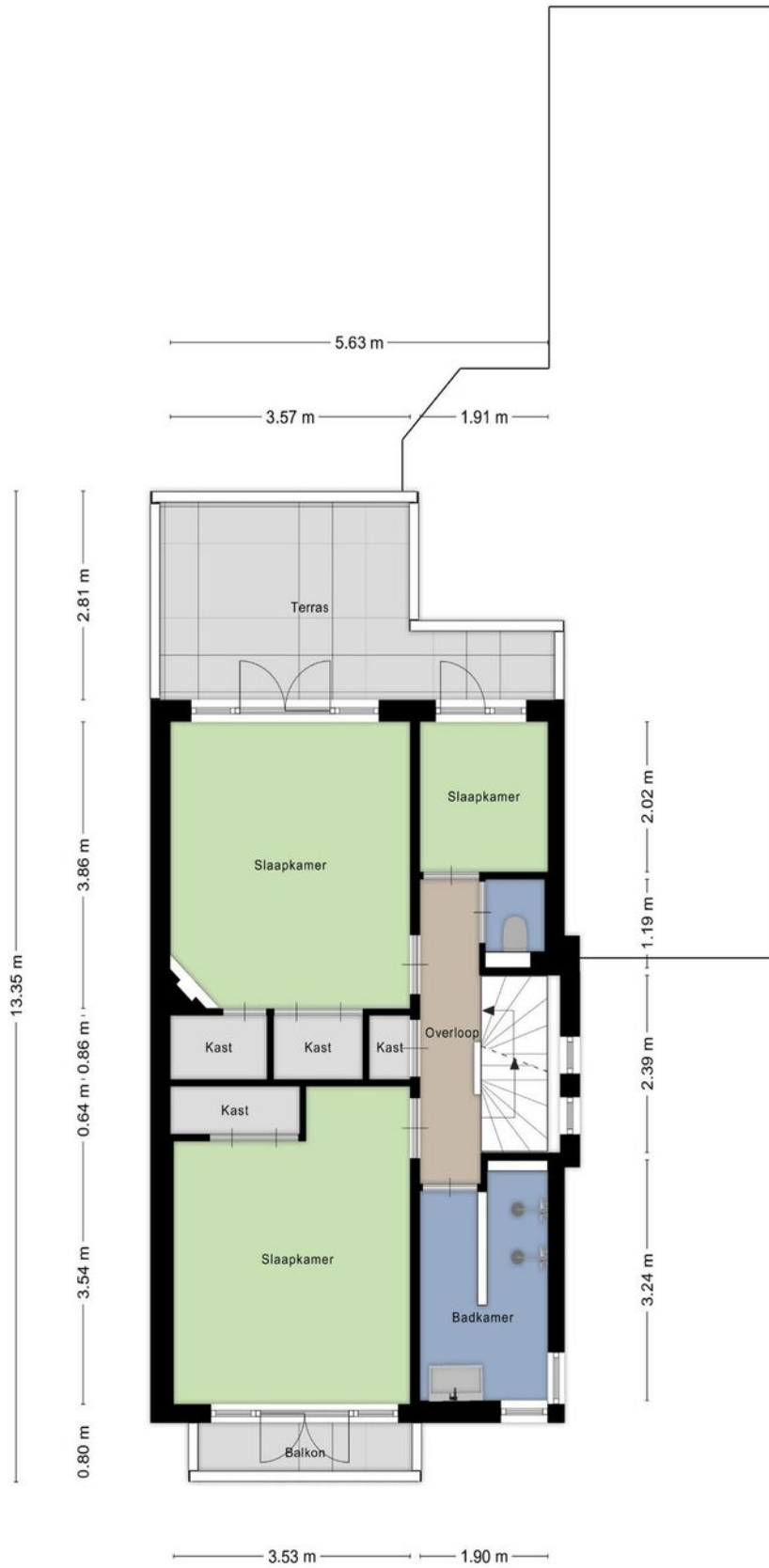








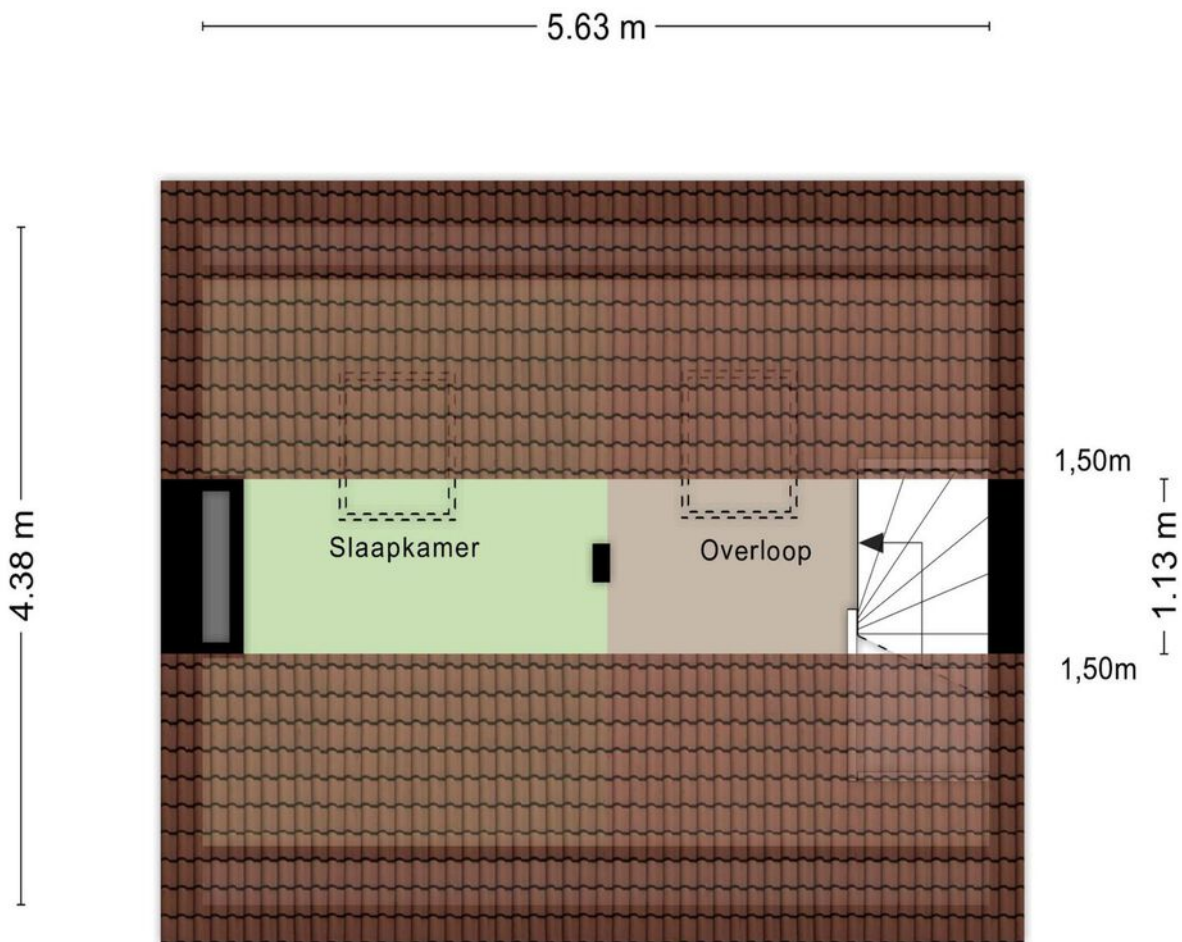
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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



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)





## 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**

## 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)

