

Rhijngeesterstraatweg 199, Oegstgeest



VRAAGPRIJS: € 1.250.000,- k.k.





Vrijstaande woning met diepe en groene achtertuin en energielabel A+

Aan de Rhijngeesterstraatweg 199 ligt deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning uit 1969, gelegen op een ruim perceel met een diepe en groene achtertuin. De woning is in 2006 onder architectuur ingrijpend verbouwd.

De woning is in de afgelopen jaren op veel punten verder gemoderniseerd en verduurzaamd en beschikt sinds 2024 over energielabel A+.



Op de begane grond is voldoende ruimte om een slaapkamer en badkamer te realiseren, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk wordt. De benodigde aansluitingen hiervoor zijn al aanwezig. Aan de voorzijde van de woning is plaats voor twee auto's op eigen terrein.





Indeling

De entree van de woning is gelegen in een aanbouw aan de zijkant van de woning. Deze is voorzien van veel glas en heeft een ruime opzet, passend bij een moderne villa. De entree geeft toegang tot het toilet en de trap naar de eerste etage.

De woonkamer is een opvallend ruime en lichte plek in huis, mede dankzij de grote raampartijen in de vernieuwde schuifpui en de hoge plafonds met zicht op de kamers op de eerste etage. De haard in het midden van de woonkamer geeft de ruimte extra sfeer. De woonkamer ligt aan de achterzijde direct aan de tuin. Aansluitend bevindt zich een extra kamer die uitstekend kan dienen als kantoor, speelkamer, tv-kamer of ruime slaapkamer met badkamer.

De glazen veranda aan de achterzijde verlengt het buitenseizoen en biedt uitzicht op de tuin. De achtertuin is ruim 30 meter diep en bevat veel groen, een vijver en diverse beplanting, wat zorgt voor een aantrekkelijke leefomgeving voor tal van vogelsoorten, egels, kikkers en salamanders. In de tuin staat bovendien een ruime berging.









Vanuit de hal loopt u door naar de moderne, ruim opgezette keuken met ontbijtbar. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met aparte wokbrander op gas, een dubbele wastafel, vaatwasser, oven, combi-oven en een grote koelkast. De open verbinding met de woonkamer maakt dit een praktische en prettige leefruimte.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt de overloop uit bij twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een en suite badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

De tweede badkamer is bereikbaar via de overloop en is voorzien van een douche, toilet en opstelling voor de wasmachine en droger. Verder is er op deze verdieping een separate berging aanwezig.

De vide-achtige verbinding met de woonkamer zorgt voor extra ruimtelijkheid en contact tussen de twee woonlagen.

Type woning:	Villa
Bouwjaar:	1969
Inhoud:	707 m ³
Woonopp.:	191 m ²
Perceelgrootte:	718 m ²
Energie label:	A+
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.250.000,- k.k.

**De hoofdslaapkamer
beschikt over
een badkamer
en suite**





**De eerste
verdieping bevat
2 slaapkamers
en 2 badkamers**





Onderhoud en verbeteringen

2012: Nieuwe schuifpui
2014: Vernieuwd pannendak
2016: Velux-dakramen, schoorsteenrenovatie
2019: PKVW-beveiligingscertificaat
2023: Vervanging ventilatieboxen
2024: Nieuw dubbelstaafmat hekwerk
2025: Diverse installaties vernieuwd, o.a.
nieuwe rioolaansluiting, vaatwasser
en kookplaat

Duurzaamheid

2022: Spouwmuur- en bodemisolatie
2023: 4.740 Wp aan zonnepanelen (12 stuks),
hybride warmtepomp Remeha Elga Ace,
nieuwe mechanische ventilatie
2024: Energielabel A+

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning (bouwjaar 1969)
- Woonoppervlakte ca. 191 m²
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Diepe, groene achtertuin op het westen
- Uitstekende staat van onderhoud
(bouwtechnisch rapport aanwezig)





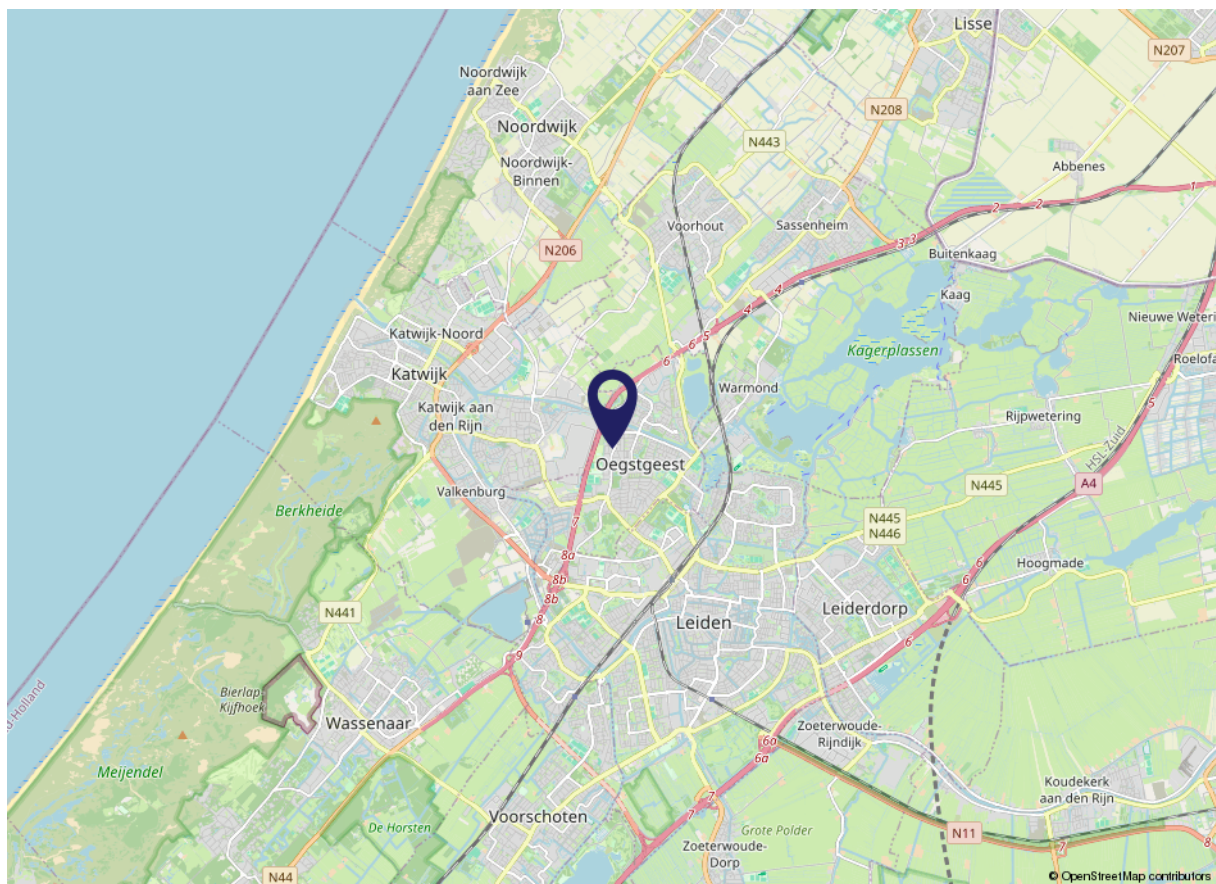
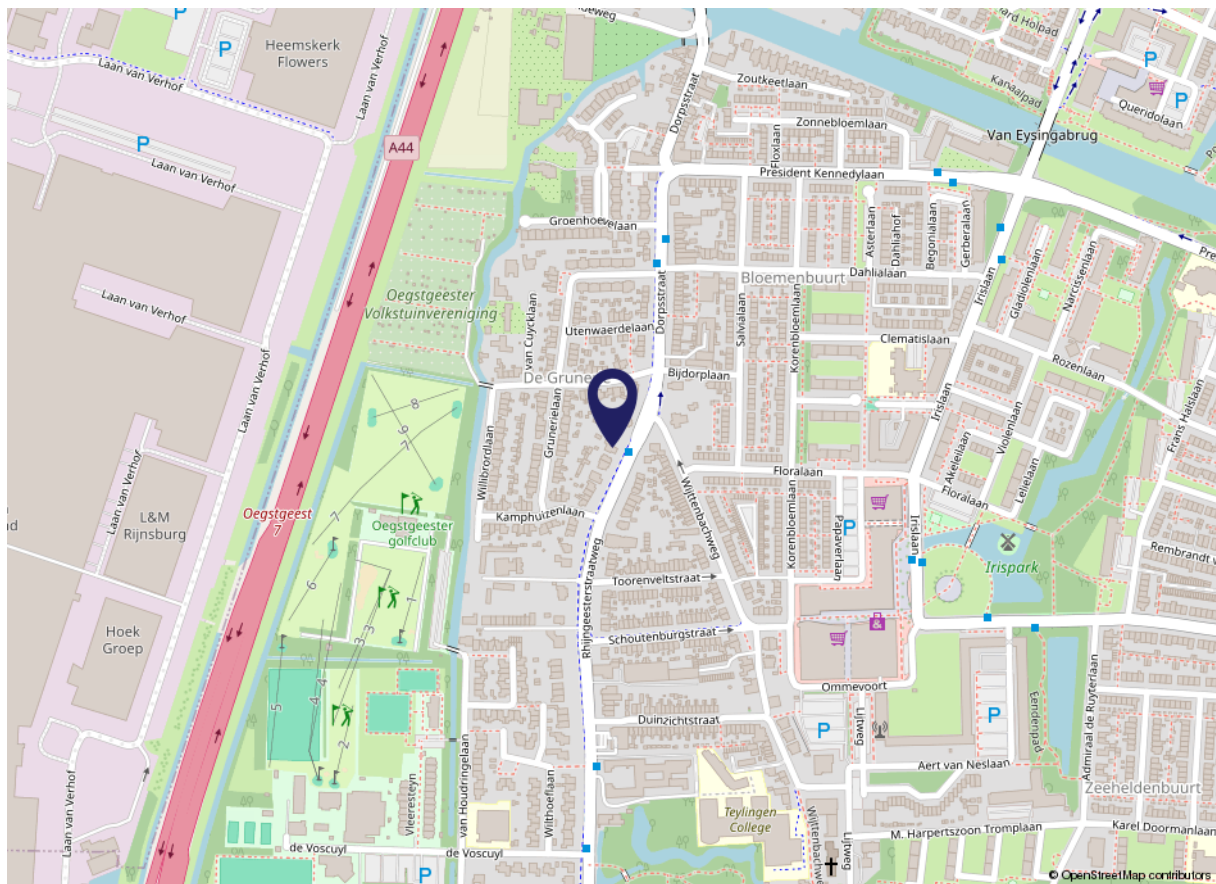
Ligging

De woning ligt in een groene woonomgeving nabij winkels, scholen, sportfaciliteiten en parken zoals Wijckerslooth, Oud-Poelgeest en de Klinkenbergerplas. Het Leiden Bio Science Park en het LUMC liggen op korte afstand.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Er is een snelle aansluiting op de A44 richting Den Haag en Amsterdam. Leiden CS is per fiets bereikbaar en er is een bushalte voor de deur.

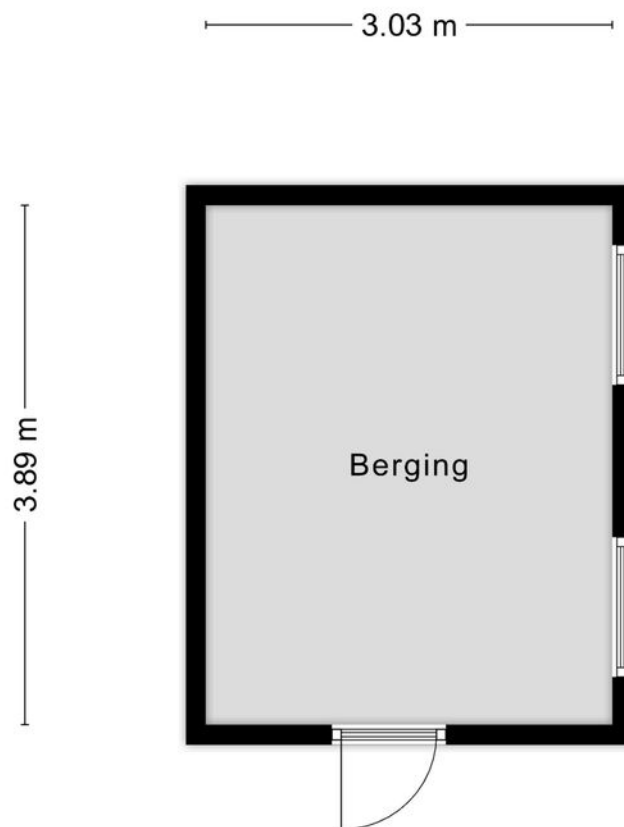












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.



Michiel de Jong



Joost Haman



**Charlotte
Verschueren**



Amy de Wit

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

E info@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

E info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

