

Riante 2-onder-1 kapwoning met zonnige achtertuin.



Groenhoevelaan 17 te Oegstgeest



Scan mij!
Meer informatie
vindt u hier.

Riante en zeer goed onderhouden 2-onder-1 kapwoning met eigen parkeerplaats en zonnige achtertuin.

Deze robuuste, geschakelde 2-onder-1 kapwoning is gelegen aan het einde van een rustige doodlopende straat omgeven door groen. Met 158 m² woonoppervlak en garage van 12 m² biedt deze royale woning veel ruimte en mogelijkheden. En het mooie van alles is dat de woning klaar is voor een volgend hoofdstuk.

Voor de volgende eigenaar is er een sterke basis gelegd op het gebied van onderhoud en verduurzamingen aan de woning. Een kleine opsomming hiervan:

- 2019 Nieuwe groepenkast met 12 groepen en 3-fase aansluiting.
- 2020 Installatie 12 zonnepanelen aan de zuidkant van de woning.
- 2022 Vervanging dubbel glas voor HR++ vrijwel de gehele woning (dakramen uitgezonderd).
- 2023 Installatie geïsoleerde voordeur, garagedeur en -paneel met raam, raam tuinzijde en luxe schuifpui (HR++ glas).
- 2023 Gehele woning geschilderd.

Neem daarbij dat de woning reeds voorzien is van vloer-, muur- en dakisolatie en je hebt een energiezuinige woning met label A als resultaat. Daarnaast is de woning met twee laatste aanpassingen (warmtepomp en elektrisch koken) geheel gasvrij te maken.

Bij binnenkomst van de woning is direct merkbaar dat het huis comfortabel is opgezet. De entreehal met separaat toilet en bergkast heeft ook voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een kapstok. Daarnaast is vanuit de entreehal ook de garage inpandig bereikbaar. Eenmaal in de woonkamer trekt de grote en lichte schuifpui direct de aandacht. Deze verbinding met de heerlijke zuidelijk gelegen achtertuin is werkelijk ideaal. Door zijn U-vorm en bijna 8 meter in breedte is er plaats voor een ruime eethoek, zithoek en extra een nis die nu dienst doet als bibliotheek annex muziekhoeke (opstelling piano). Uiteraard kunt u hier ook een andere invulling aangeven; zoals een speelhoeke, tweede zithoek of schilderhoeke. Centraal in de woonkamer is de

knusse open haard gelegen. De gehele woonkamer is nu voorzien van een sfeervolle houten vloer. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van vaatwasser, oven, gasfornuis met afzuigkap en koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken kijkt men uit op een rustige straat met aan de overzijde een aantrekkelijke sloot omgeven door veel groen.

De eerste verdieping heeft drie ruime slaapkamers. Twee van deze kamers hebben uitzicht op de privé gelegen achtertuin en ook twee kamers hebben toegang tot het balkon aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn bereikbaar vanuit de overloop, net als de badkamer. Deze is voorzien van een dubbele wastafel, ligbad, douche en het tweede toilet (beiden vernieuwd in 2023).

De tweede verdieping biedt een scala aan mogelijkheden. Naast bergruimte kan deze verdieping ook dienst doen als een vierde (en met een aanpassing zelfs vijfde) slaapkamer. Daarnaast is er op deze verdieping een grote wasruimte gesitueerd met plaats voor onder andere een wasmachine, droger en de CV-opstelling. Onder de schuin weglappende delen van het dak is voldoende bergruimte.

Als laatste mogen zeker de diepe voortuin en riante zonnige achtertuin (72 m²) niet vergeten worden. De achtertuin is nu voorzien van een zonneterras, een vijver en houtopslag voor de open haard. Hoogzomer is het goed toeven aan beide zijdes van de schuifpui onder het elektrische zonnescherm.

Het water achter de woning geeft per kano/sup/ smalle boot de mogelijkheid om het Oegsteesterkanaal te bereiken.

In de nabije omgeving van de woning wordt u tevens in alle gemakken voorzien. Het zeer compleet ingerichte winkelcentrum 'De Lange Voort' is slechts op enkele minuten fietsen en de natuurgebieden 'Klinkenbergerplas' en 'Het Joppe' zijn dichtbij. Sportcentra zoals Dekker Warmond, Zwembad Poelmeer of de hockeyvereniging LOHC zijn tevens op slechts een paar minuten fietsen. Voor jonge gezinnen zijn er in de nabije omgeving meerdere basisscholen te vinden en ook kwalitatief uitstekende middelbare scholen (waaronder ook

het Rijnlands Lyceum met de mogelijkheid tot tweetalig onderwijs en International Baccalaureate) zijn zeer goed bereikbaar per fiets.

Kortom, een riante 2-onder-1-kap woning in een rustige en groene woonomgeving.

Nieuwsgierig geworden? Voel u vrij een afspraak te maken voor een bezichtiging. U bent van harte welkom.

INDELING:

Begane grond:

Oprit (capaciteit 1 auto) met separate toegang tot de garage en de woning.

Entree woning, hal met toegang tot het toilet, de meterkast, de garage, trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Woonkamer met aangrenzend de open keuken en toegang tot de achtertuin middels een schuifpui. Achtertuin op het zuiden.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en trap naar de tweede verdieping. Badkamer voorzien van douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel.

Toegang tot het balkon vanuit 2 slaapkamers.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamer en de CV-opstelling/interne berging

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1992
- Perceel 219 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen 158 m²
- Overige inpandige ruimte 12 m² (garage)
- Gebouwegebonden buitenruimte 12 m² (terras)
- Inhoud woning 579 m³
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- 12 zonnepanelen op het zuiden (2020)
- HR++ beglazing (2022/2023)
- CV in eigendom (Vaillant, 2005)
- Recentelijk buitenzijde geschilderd (2023)
- Zeer rustig gelegen (doodlopende straat) in groene omgeving
- Voldoende parkeergelegenheid (vergunning vrij)
- Centrale ligging t.o.v. uitvalswegen A44/A4,

scholen, winkels, sport- en recreatiemogelijkheden.

- Oplevering in overleg

ENGLISH TRANSLATION

Spacious and very well maintained semi-detached house with private parking and sunny backyard (72 m²).

This robust semi-detached house is located at the end of a quiet and green cul-de-sac. With 158 m² of living space and a garage of 12 m², the house is very spacious.

In terms of maintenance and improvements to the home, it is clearly visible the current owner has done a great job. A small summary of this:

- 2019 New fuse box with 12 groups and 3-phase connection.
- 2020 Installation of 12 solar panels on the south side of the house.
- 2022 Replacement of double glazing for HR++ throughout the entire house (with the exception of skylights).
- 2023 Installation of insulated front door, garage panel with window and door, window (yard side) and luxurious sliding door, (all HR++ glass).
- 2023 Entire exterior painted.

Take into account that the house is already equipped with floor, wall and roof insulation and you have an energy-efficient house with label A as a result! In addition, the house can be made completely gas-free with two last adjustments (heat pump and electric cooking).

Upon entering the house, it is immediately noticeable that the house has a comfortable lay out. For example, the entrance hall (with separate toilet and storage cupboard) also has enough space for a coat rack and the garage is also accessible from inside the house.

Once in the living room, the large and light sliding door immediately takes one's attention. This connection with the lovely southern backyard is really ideal. Due to its U-shape and almost 8 meters in width, there is room for a spacious dining area, sitting area and an extra niche that now serves as a library annex music corner (piano setup).

Of course you can use this space for a different purpose; such as a children's play corner, second sitting area or 'creative' corner. The cozy fireplace is centrally located in the living room. The entire living room is now equipped with an attractive wooden floor.

The kitchen is located at the front of the house and is equipped with a dishwasher, oven, gas stove with extractor hood and fridge freezer. The kitchen overlooks a quiet street with water and green foliage opposite.

The first floor has three spacious bedrooms. Two of these rooms have a view of the backyard and two rooms also have access to the balcony at the front. All bedrooms are accessible from the landing, as is the bathroom. This is equipped with a double sink, shower (2023), bath and second toilet (2023).

The second floor offers a range of possibilities. In addition to storage space, this floor can also serve as a fourth (and with an adjustment even fifth) bedroom. In addition, there is a large laundry room on this floor with space for, among other things, a washing machine, dryer and the central heating system. There is sufficient storage space under the sloping parts of the roof.

Finally, the deep front garden and spacious sunny backyard should not be forgotten. The backyard is now equipped with a sun terrace, a pond, and wood storage for the fireplace. During high summer it is also very relaxing to sit underneath the electric sunscreen on both sides of the sliding door. The water behind the house gives the opportunity to reach the Oegstgeest Canal by canoe / sup board / narrow boat.

In the vicinity of the house one can find plenty of amenities. The fully equipped shopping center 'De Lange Voort' is only a few minutes by bike and the green recreational areas 'Klinkenbergerplas' and 'Het Joppe' are close by. Sports centers such as Dekker Warmond, swimming pool Poelmeer or the hockey club LOHC are also just a few minutes away by bike. For young families, there are several primary schools in the vicinity and secondary schools (including Rijnlands Lyceum with bilingual education and International Baccalaureate) are also easily accessible by bike.

In short, a spacious semi-detached house in a quiet and pleasant residential area!

Curious? Feel free to make an appointment for a viewing. You are most welcome.

LAYOUT:

Ground floor:

Driveway (capacity 1 car) with separate access to both the garage and the house.

House entrance, hall with fuse box, entrance to the garage, the toilet, stairs to the first floor and the living room.

Living room with an adjoining open kitchen and access to the south facing backyard through a sliding door.

First floor:

Landing with access to three bedrooms, the bathroom and stairs to the second floor.

Bathroom with shower, bath, toilet and double sink. Access to the balcony from 2 bedrooms.

Second floor:

Landing with access to the bedroom and the central heating system/internal storage

PARTICULARS:

- Year of construction 1992
- Plot 219 m²
- Usable area living 158 m²
- Other indoor space 12 m² (garage)
- Building-related outdoor space 12 m² (terrace)
- House content 579 m³
- Completely insulated
- Energy label A
- 12 solar panels on the south (2020)
- HR++ glazing (2022/2023)
- Central heating unit fully owned (Vaillant, 2005)
- Recently painted outside (2023)
- Very quiet location (dead end street)
- Sufficient parking (permit free)
- Central location in relation to highways A44/A4, schools, shops, sports and recreational opportunities.
- Preferred moving date in consultation







































Plattegrond



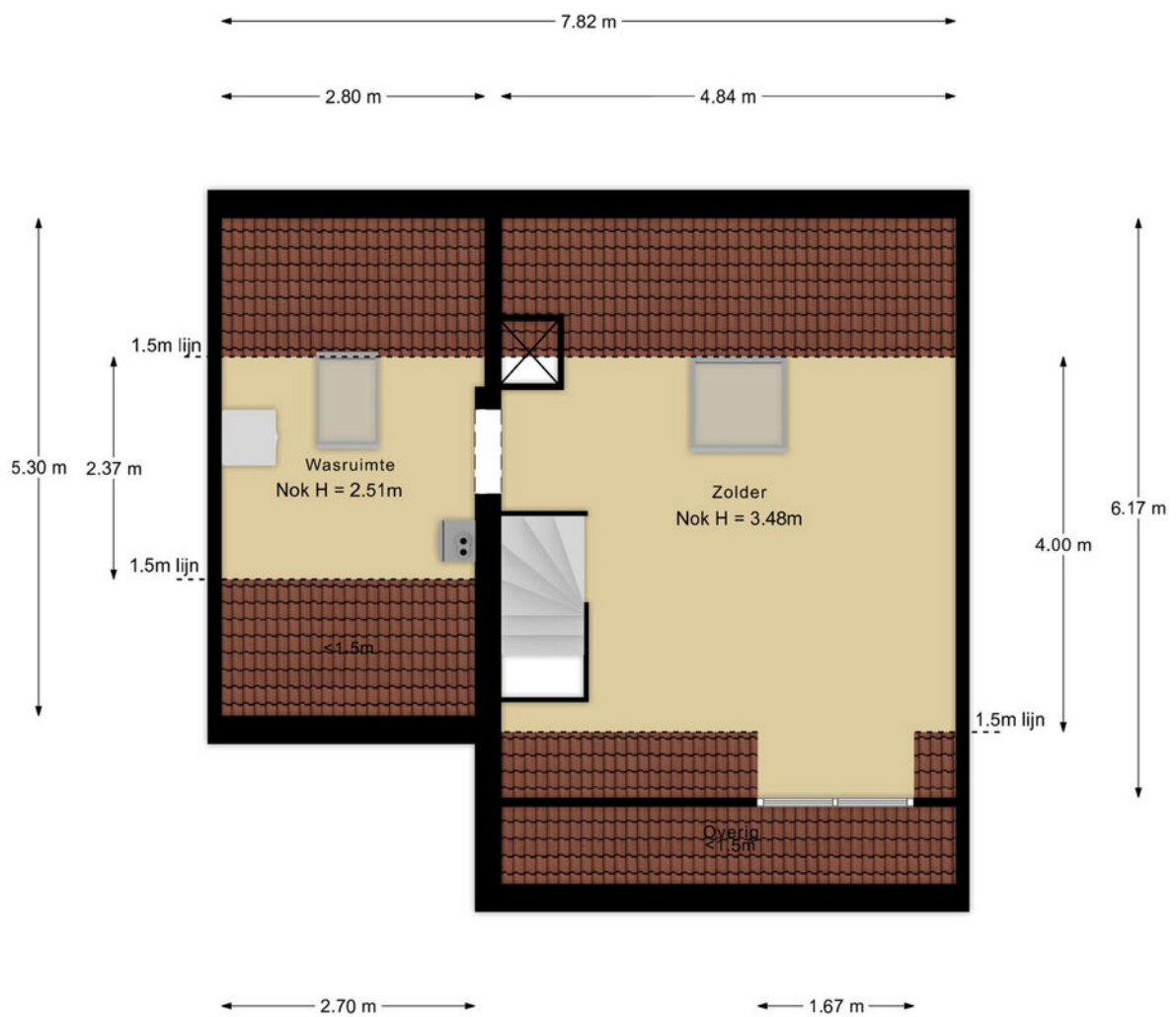
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opge maakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1992
Woonoppervlakte:	158 m ²
Perceel:	219 m ²
Inhoud:	579 m ³

INDELING:

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

PRIJS

Vraagprijs	€ 725.000 K.K.
------------	----------------

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

NADERE INFORMATIE:

Uitnodiging:

Alle door RE/MAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



Neem contact met ons op **RE/MAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



René Wetsteijn
Makelaar o.z.

M 06 19 99 59 99
T 071 51 62 383
E renewetsteijn@remax.nl

René Wetsteijn t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars

Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E renewetsteijn@remax.nl

www.remax.nl/renéwetsteijn

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)