

## Clinckenburgh 2, Oegstgeest



**VRAAGPRIJS: € 1.060.000,- k.k.**



## **Zeer royale half-vrijstaande villa gelegen in het kleinschalige villapark Clinckenburgh.**

Bijzonder in deze prijsklasse is de ligging van deze woning op een perceel van maar liefst 630 m<sup>2</sup> eigen grond, de eigen oprit met ruimte voor 3 auto's plus een grote inpandige garage én de riante woonoppervlakte van maar liefst 240 m<sup>2</sup> (excl. garage). Inhoud ca. 899 m<sup>3</sup>.

Villapark Clinckenburgh is een besloten buurt met 40 woningen in een groene, lommerrijke en kindvriendelijke omgeving, gesitueerd tussen Warmond en Oegstgeest, aan de rand van de Klinkenbergerplas met strandjes en ligweiden. De uitvalsweg A44 (verbinding Amsterdam/Schiphol-Den Haag) is vlakbij. Recreatiegebied de Kagerplassen, met veel watersportmogelijkheden, ligt op enkele (fiets)minuten afstand, evenals diverse sportvelden en winkelcentra in Oegstgeest en Leiden en de NS-stations van Leiden en Sassenheim.



## INDELING:

Entree, ruime en lichte hal met toilet.  
De hal staat in verbinding met de L-vormige woonkamer van ca. 60 m<sup>2</sup> met erker aan de voorzijde, openslaande deuren aan de tuinzijde en een sfeervolle open haard. Deze gehele woonkamer is voorzien van een fraaie visgraat parketvloer met bies. De open moderne eetkeuken met ontbijtbar is voorzien van veel kastruimte en uiteraard alle gebruikelijke apparatuur. In de hal en keuken ligt een marmeren vloer.

Vanuit de hal neemt u de trap naar het souterrain. Dit is een volledig en verrassend grote 'verdieping' met een centrale hal die toegang geeft tot 3 ruimten, te weten:

- Een zeer ruime (slaap-)kamer mét daglichttoetreding;
- Een ruime utiliteitskelder met opstelling voor wasmachine en droger, ruimte om te strijken, een stortbakje en veel bergruimte;
- Een garage van maar liefst 10.0 x 4.1 m. met elektrisch bedienbare deur.

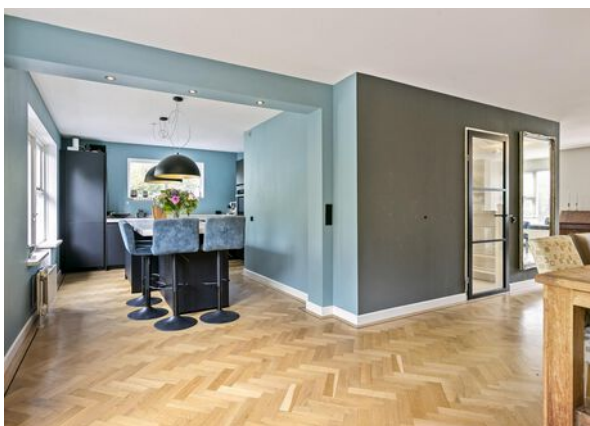


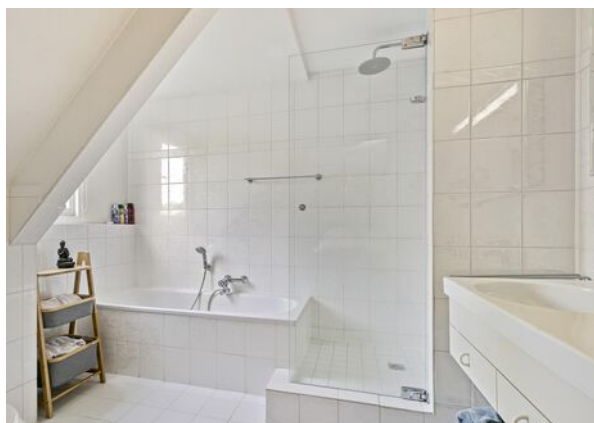


De eerste verdieping bestaat uit een centrale overloop met deur naar een klein balkon plus toegang tot een moderne badkamer met douche en wastafel. Separaat een toilet.

De grote ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een ruime en suite badkamer, voorzien van hoekbad, douche, wastafel en toilet.

De overige 3 slaapkamers op deze verdieping zijn wisselend van grootte maar alle drie van een prima formaat.





De trap naar de tweede verdieping komt uit op een zeer ruime en lichte zolder met twee Velux dakramen. Hier kan ook prima een bureau staan of de ruimte kan dienst kan doen als bijv. speelzolder.

Op deze woonlaag treft u verder de gezellige en ruime slaapkamer voorzien van een grote raampartij en een Velux dakraam. Vanaf hier heeft u een prachtig uitzicht op de naastgelegen vijverpartij en op het water van de Klinkenbergerplas.

Type woning:	Halfvrijst. woning
Bouwjaar:	1989
Inhoud:	890 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	240 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	630 m <sup>2</sup>
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 1.060.000,- k.k.**



**Royale half-  
vrijstaande villa  
met maar liefst  
zes slaapkamers**







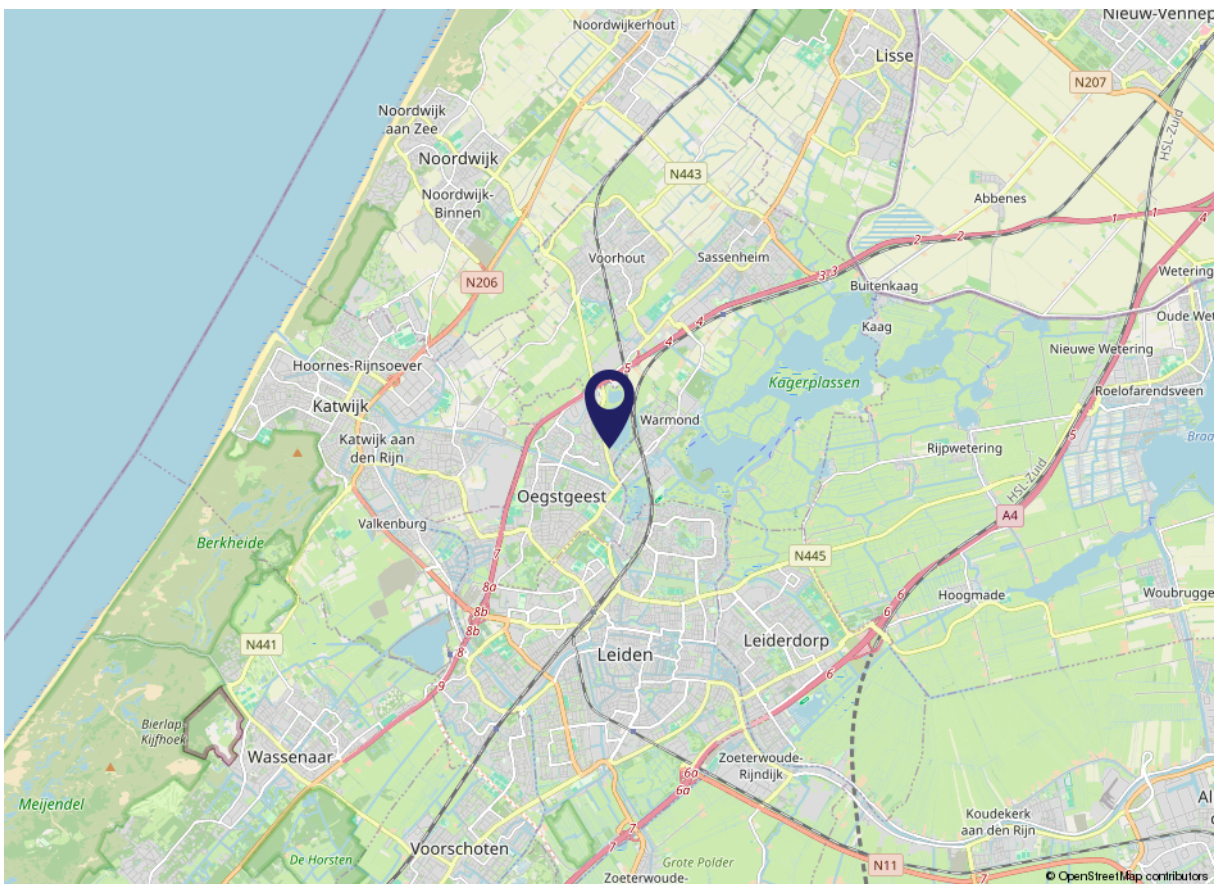
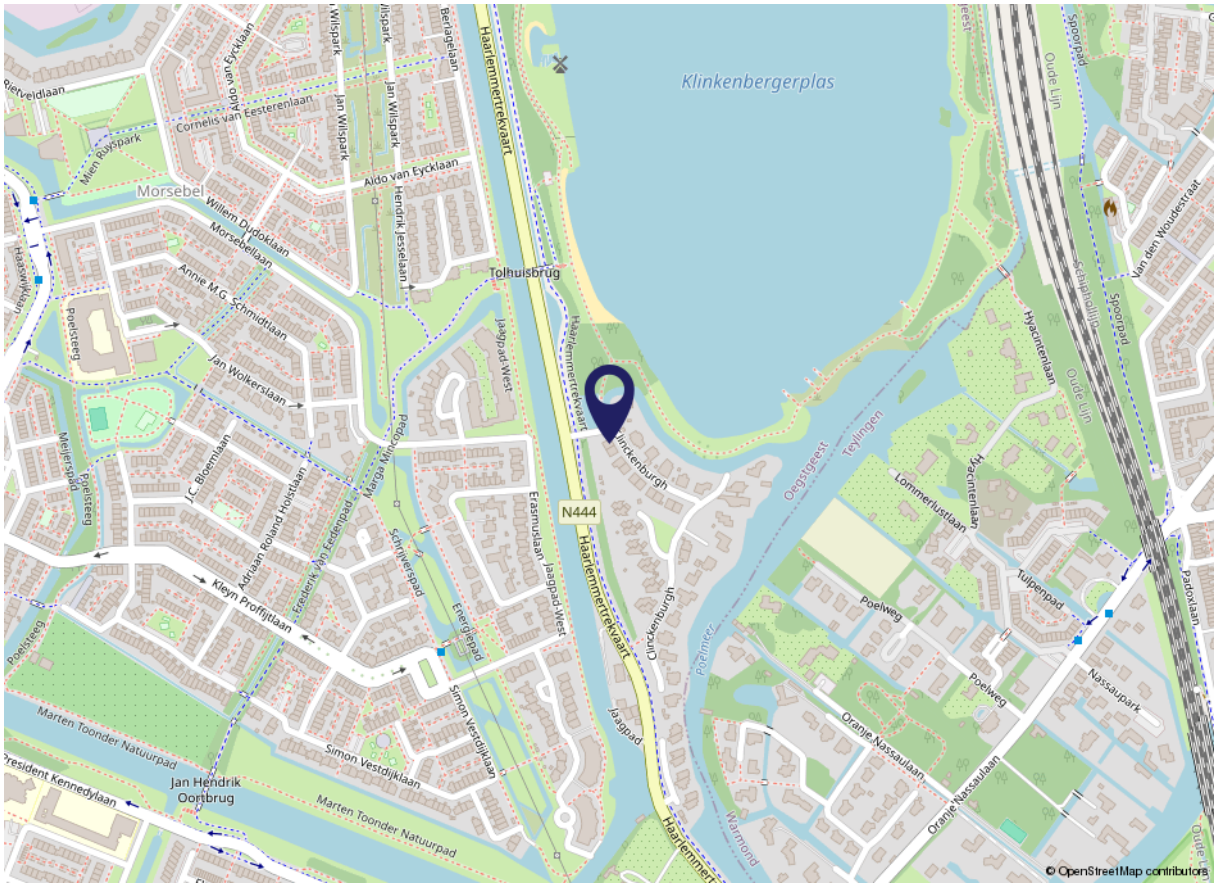


## Ruim souterrain met daglichttoetreding



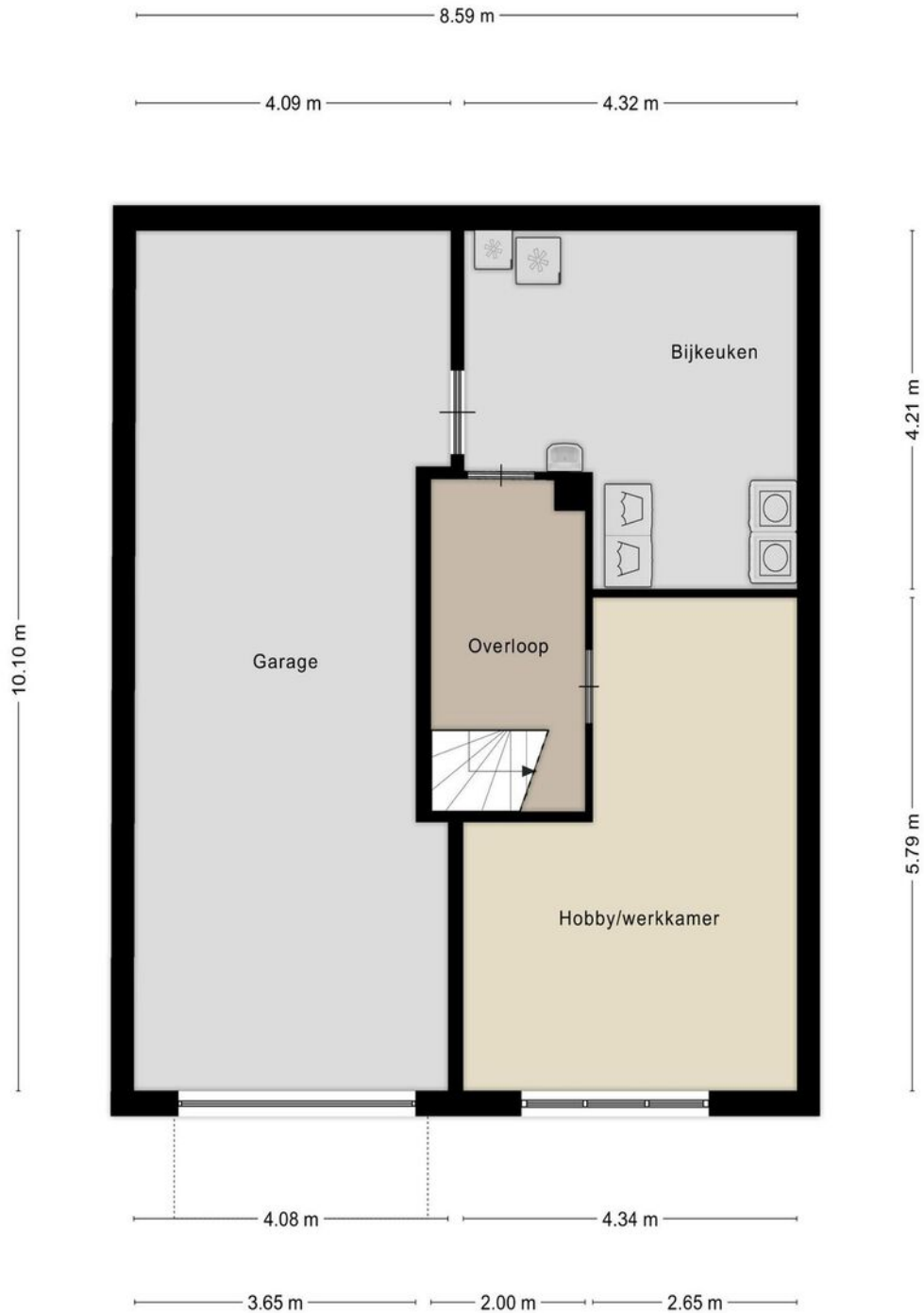








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



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

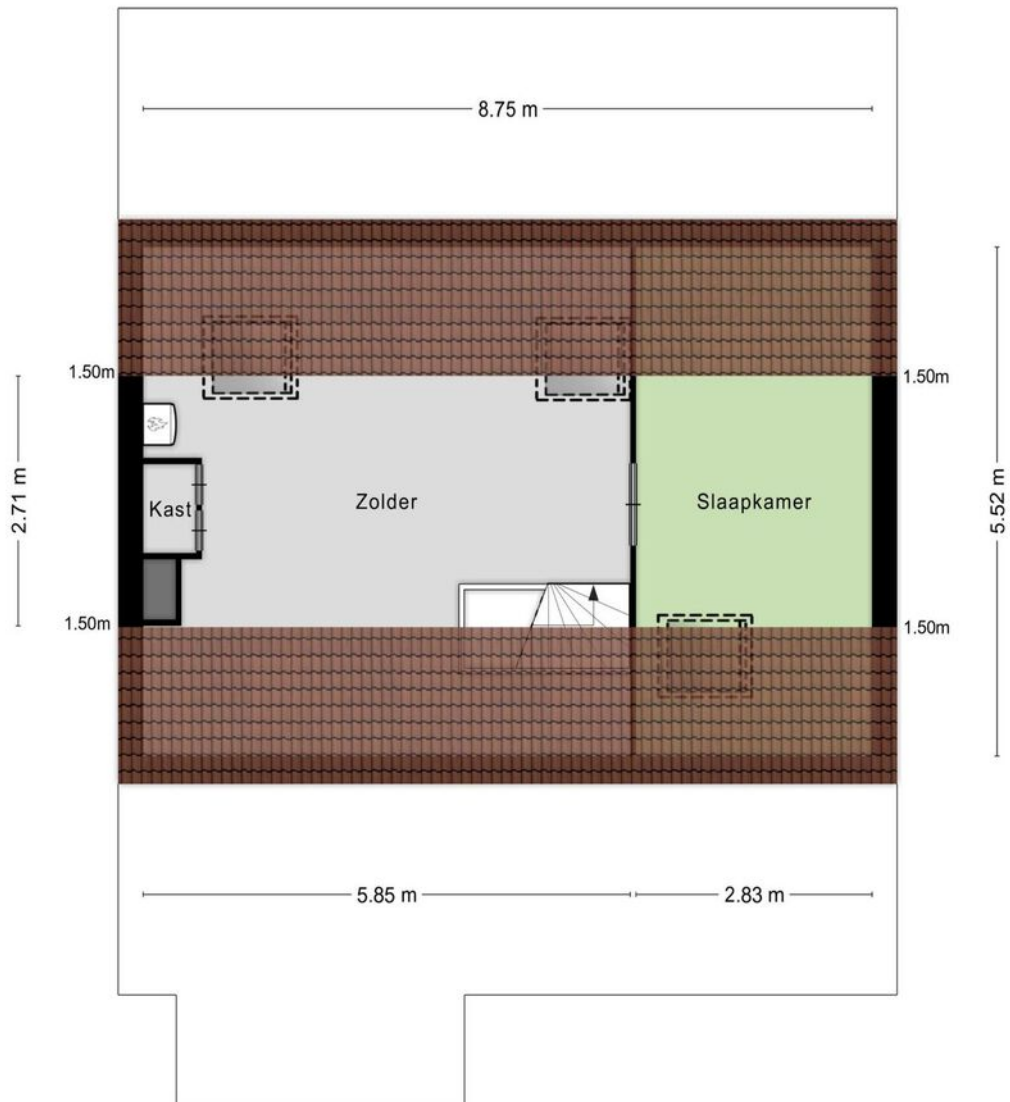


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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





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**

## 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](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!**

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

E [info@graalmakelaardij.nl](mailto:info@graalmakelaardij.nl)

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

