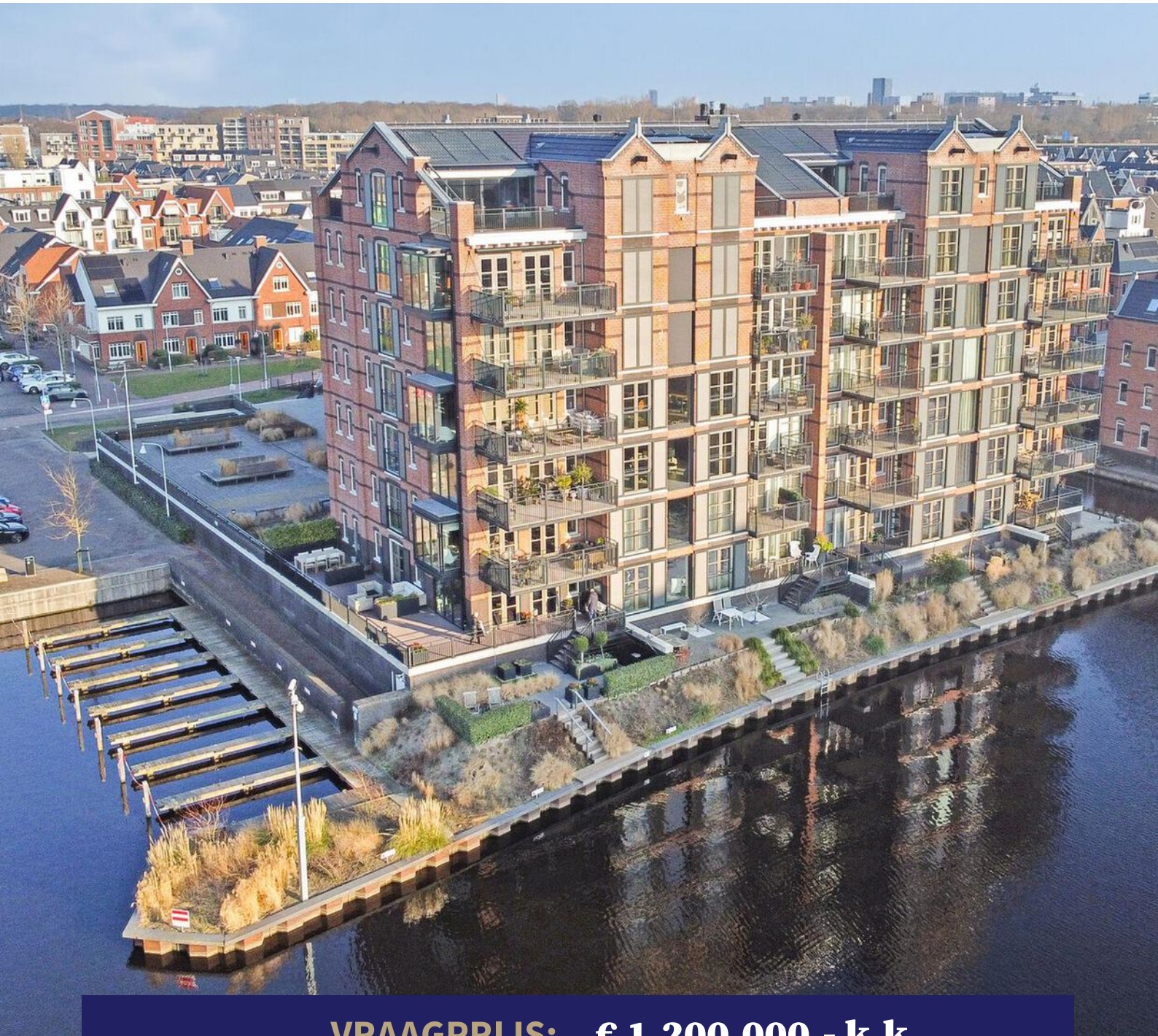


Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT

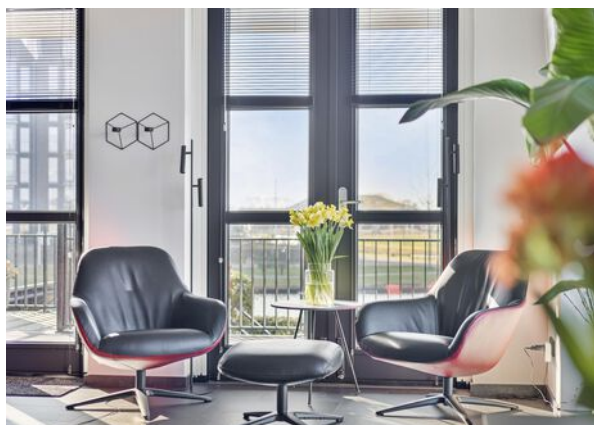
Engelenburg 44, Oegstgeest



VRAAGPRIJS: € 1.200.000,- k.k.



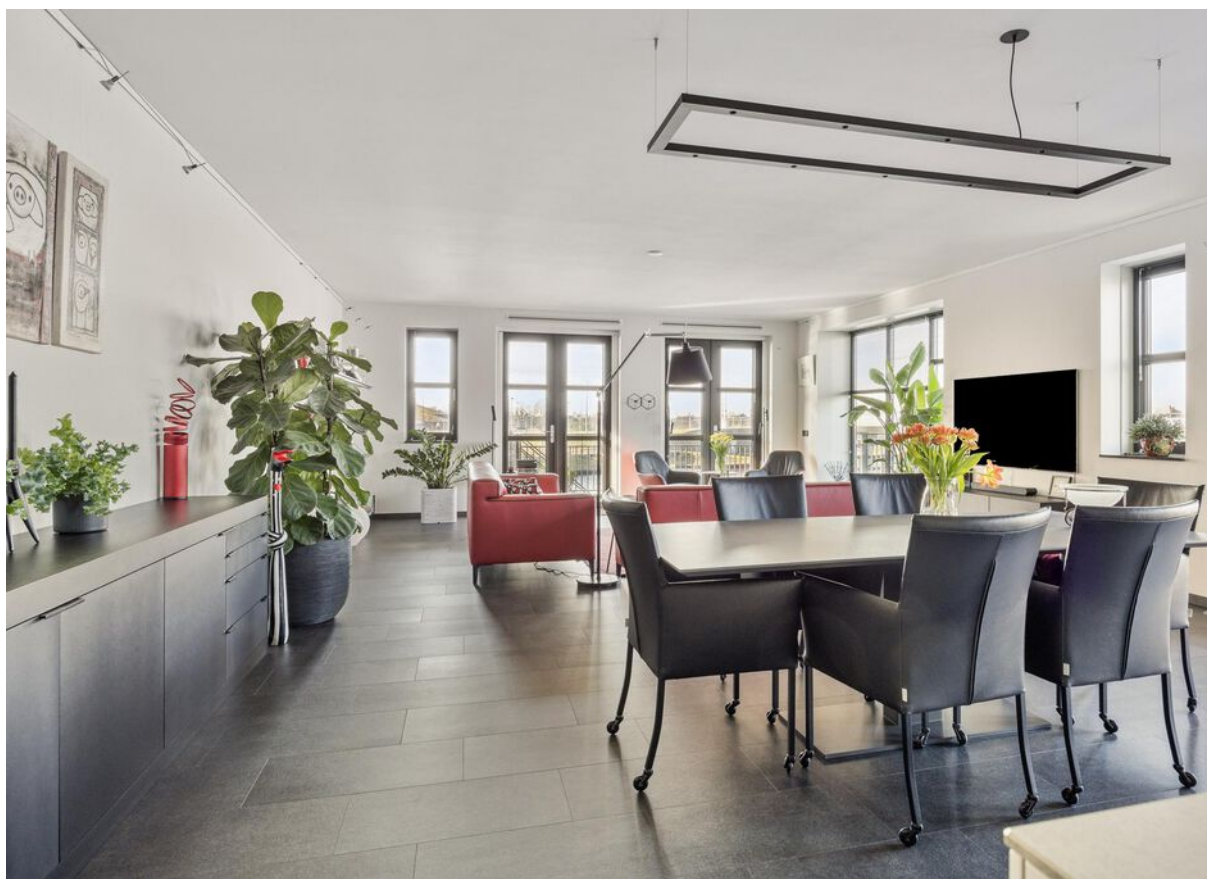




Uniek appartement aan de Rijn met eigen ligplaats, tuin en meer dan 80 m² terras aan het water

Een dergelijk uitzonderlijke appartement komt maar zelden op de markt. Dit is uw kans om te wonen op een van de mooiste plekken in deze regio:

- **Nieuw en duurzaam:** Opgeleverd in 2021 en volledig voorzien van vloerverwarming met energielabel A, dus lage energiekosten.
- **Prachtige locatie:** Direct aan de Oude Rijn, met een weids uitzicht en meerdere terrassen aan het water voor ultiem genieten.
- **Eigen ligplaats:** Uw eigen ligplaats bevindt zich letterlijk 'naast de deur'. Stap zo op uw boot en vaar in no time naar Leiden, de Kagerplassen of ontdek de vele verrassende vaarroutes in de buurt.
- **Ruimtelijk en modern:** Het appartement heeft een woonoppervlak van circa 158 m² en kenmerkt zich door licht en ruimte. Met een grote woonkamer/leefkeuken, een multifunctionele werkkamer, twee slaapkamers en twee luxe badkamers.

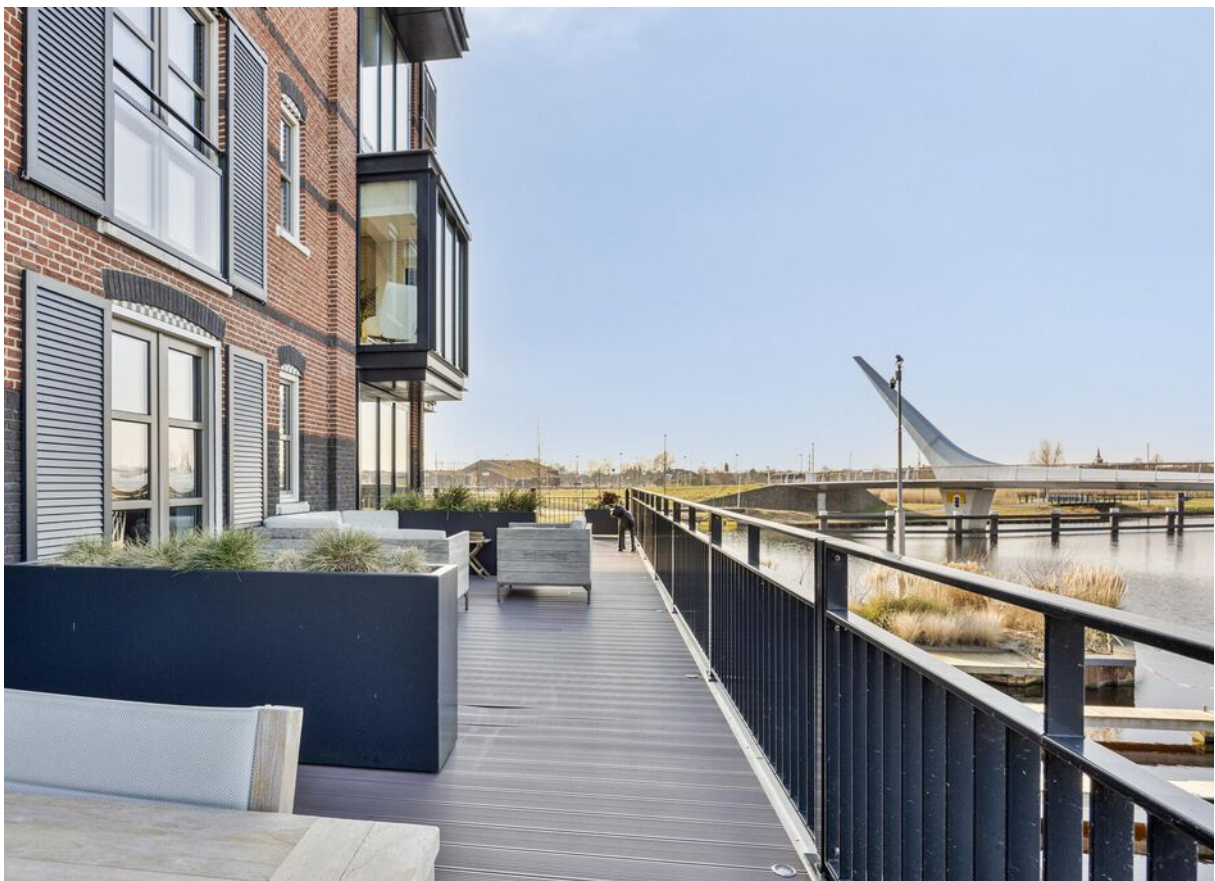
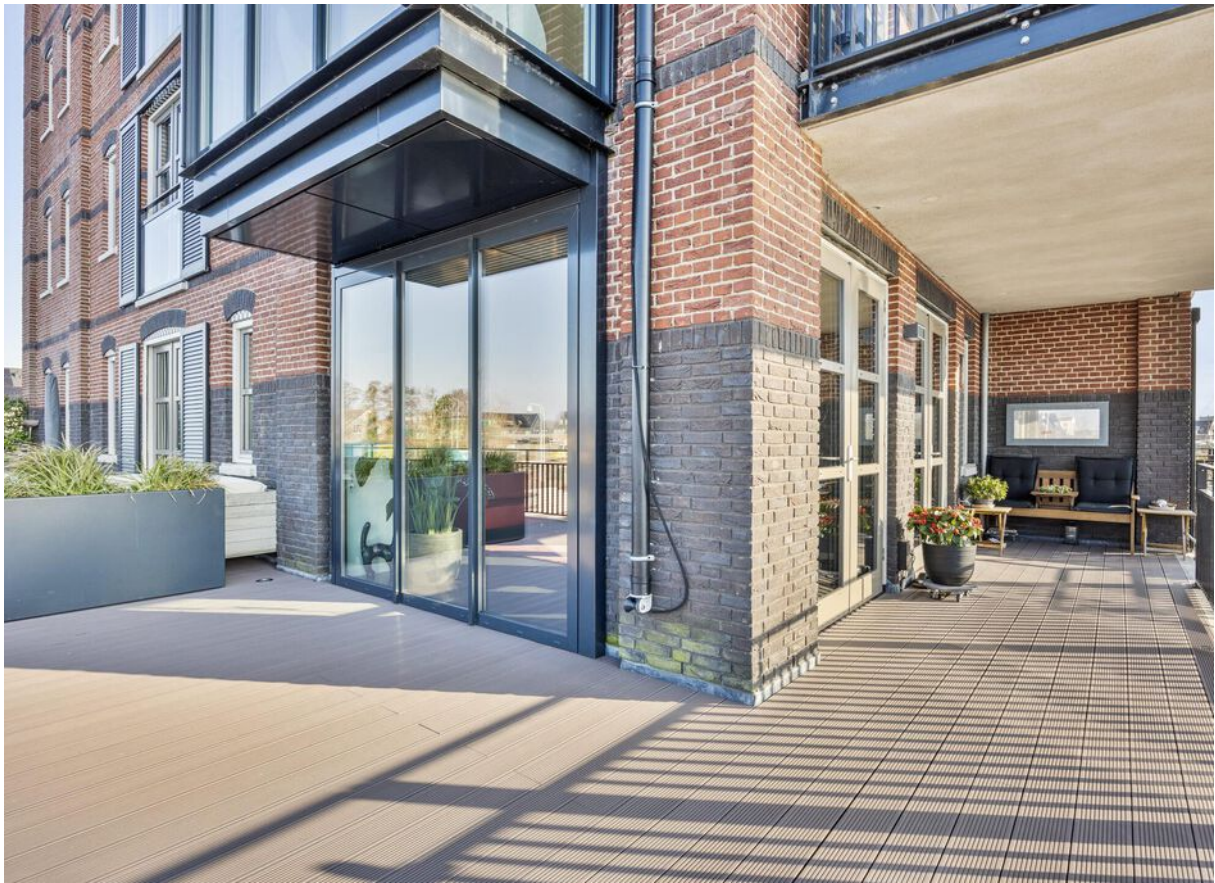




- **Perfekte bereikbaarheid:** De locatie is ideaal met een basisschool, supermarkt, bakker en andere winkels letterlijk om de hoek. Sportverenigingen en een park liggen aan de overkant van het water. De gezellige winkelstraten van Oegstgeest en Leiden zijn binnen 10 minuten fietsen bereikbaar. Daarnaast is de A44 (richting Amsterdam, Den Haag, Rotterdam) in slechts 2 minuten te bereiken. Ook het strand van Katwijk ligt op minder dan 20 minuten fietsen.
- **Parkeren en extra opbergruimte:** Bij aankomst met de fiets of auto heeft u de beschikking over twee eigen parkeerplaatsen en een aparte berging in de parkeergarage onder het dakterras.

Type woning:	Appartement
Bouwjaar:	2021
Inhoud:	521 m ³
Woonopp.:	158 m ²
Perceelgrootte:	0 m ²
Energie label:	A
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.200.000,- k.k.





Indeling van het appartement:

- **Entree:** Via de ruime entree met een garderobekast en meterkast, komt u in de gang met een inpendige berging met CV-opstelling en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vervolgens een modern toilet met fontein en een luxe badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel.
- **Woonkamer en keuken:** Aan het einde van de gang bereikt u de zeer ruime, lichte woonkamer met een open leefkeuken. Deze Bulthaup keuken met kookeiland is volledig uitgerust met alle gebruikelijke moderne apparatuur, inclusief wijnkoelkast.
- **Buitenterras:** Drie sets openslaande deuren bieden toegang tot het riante terras van 83 m² aan de zijkant en achterkant van het appartement.
- **Multifunctionele ruimte:** Achter de keuken bevindt zich een lichte kamer van ca. 20 m², thans in gebruik als werkkamer, maar ook perfect geschikt als sportruimte of extra slaapkamer.





- **Slaapkamers en badkamers:** De eerste slaapkamer heeft een vaste kast en openslaande deuren naar het dakterras. Deze maakt gebruik van de badkamer op de gang. De ruime ouderslaapkamer is voorzien van een op maat gemaakte kastenwand met schuifdeuren en een luxe en-suite badkamer met douche, toilet en dubbel wastafelmeubel. Ook deze slaapkamer heeft openslaande deuren naar het dakterras.

- **Buitenruimte:** De buitenruimte biedt volop mogelijkheden om verschillende zitjes te creëren: op het zijterras, achterterras of het lager gelegen 'tuin terras', voorzien van automatische verlichting. Of neem plaats op de eigen steiger aan het water.

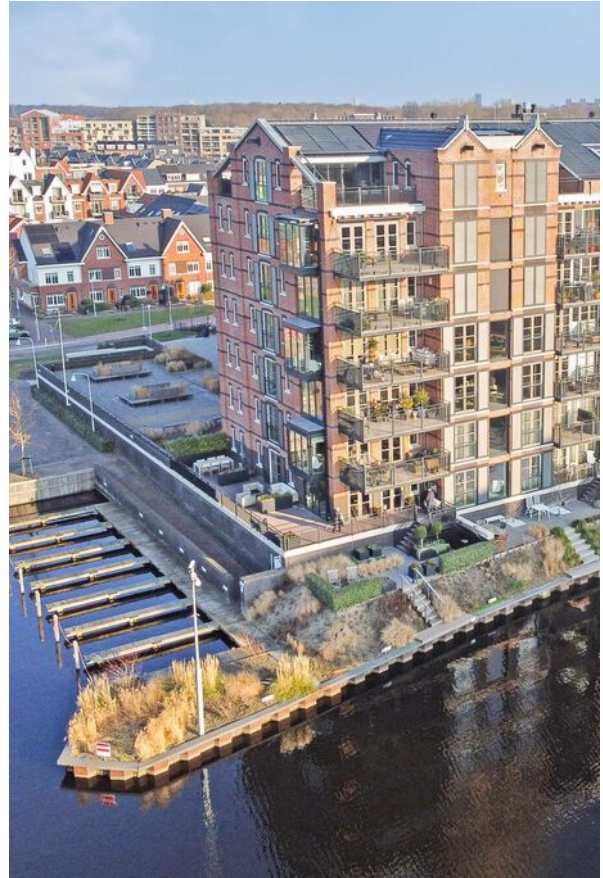
Dit schitterende appartement op toplocatie is absoluut een bezichtiging waard!

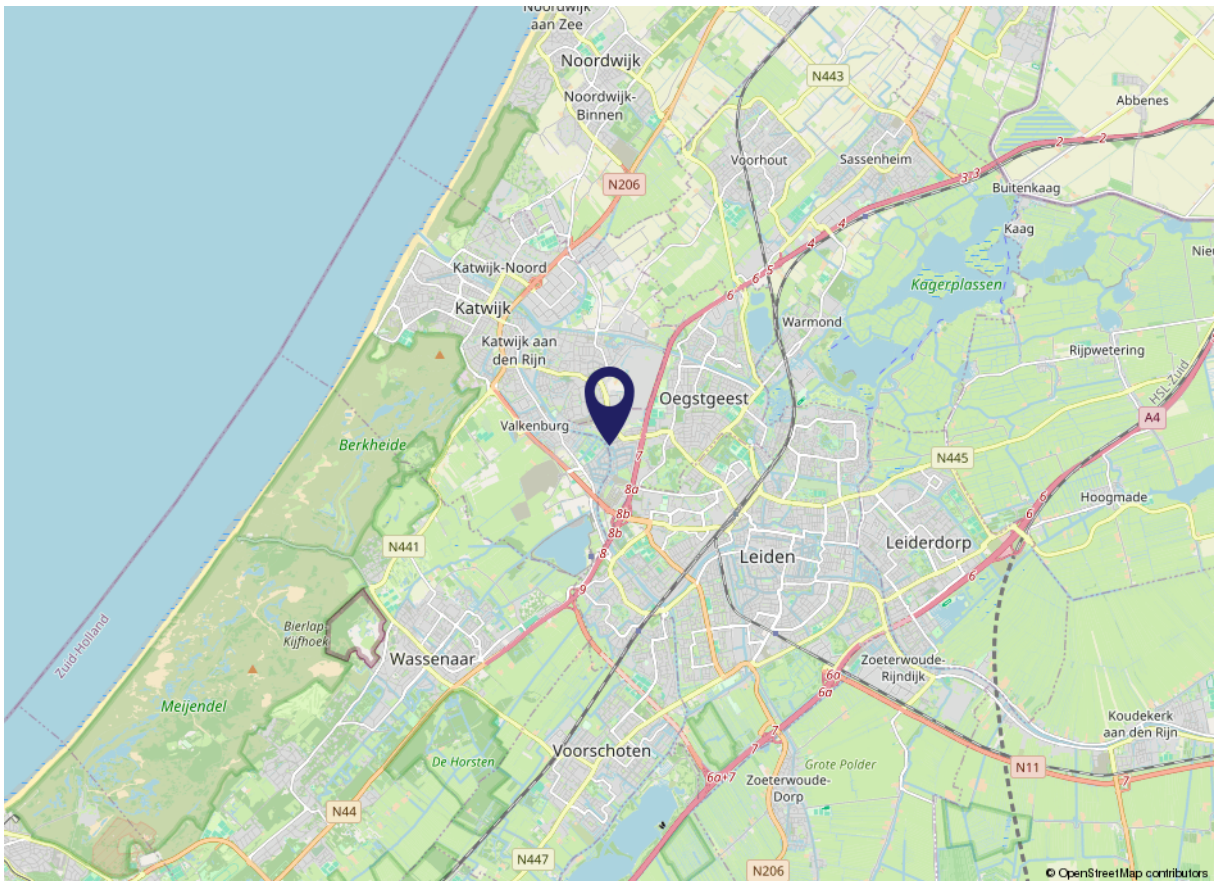
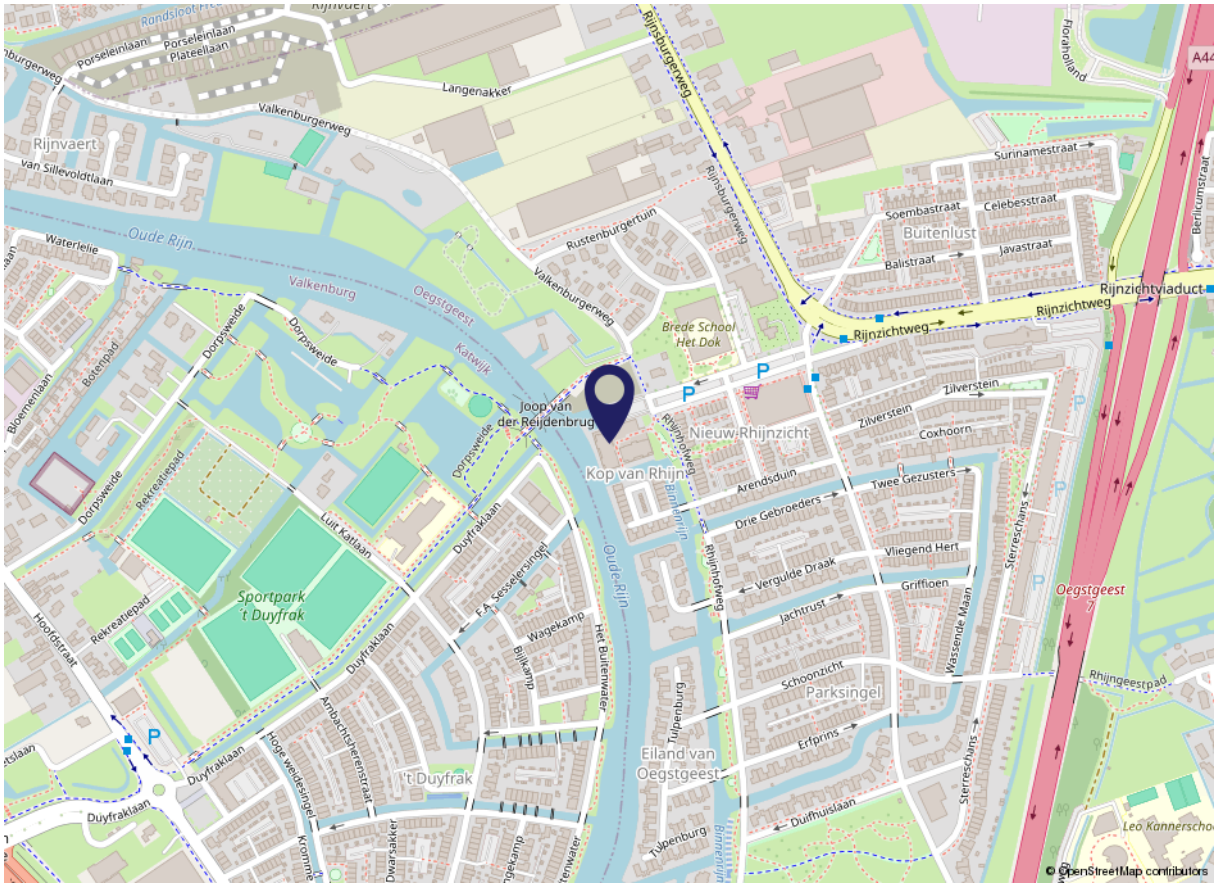






**Het appartement
heeft een riant
terras van 83 m² en
een eigen ligplaats**









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.



Wim Graal



Michiel de Jong



Charlotte Verschueren



Denise Kremer

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.



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

