

Schoenerwal 15, Leiden



VRAAGPRIJS: € 2.175.000,- k.k.



Vrijstaand wonen aan het water, met rust, ruimte en schitterend uitzicht over de Zijl

Op een unieke locatie staat deze royale split-level villa uit 1979, prachtig gelegen aan vaarwater met een vrij uitzicht over de Zijl. De woning is in 2007 en 2008 vrijwel volledig gerenoveerd en combineert een speelse architectuur met een verrassende hoeveelheid leefruimte.

Dankzij de verschillende woonniveaus, royale raampartijen en de open verbinding tussen de verdiepingen voelt de woning bijzonder licht en ruim aan. Rondom ligt een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Voor watersportliefhebbers bestaat bovendien de mogelijkheid om een insteekhaven te realiseren. Daarnaast kan er voor de deur een boot worden aangemeerd.

Met 18 zonnepanelen, een hoog afwerkingsniveau en een uitstekende staat van onderhoud is dit een instapklare villa waar comfort, ruimte en een bijzondere ligging samenkomen.







Deze vrijstaande villa biedt alles wat je van een comfortabel familiehuus mag verwachten. De woning beschikt over ca. 306 m² woonoppervlakte, vijf volwaardige slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkeuken, een sfeervolle woonkamer, een inpandige garage, een souterrain en volop bergruimte.



In 2007 en 2008 is de woning vrijwel volledig vernieuwd waarbij alleen de dragende constructie is behouden. Ook daarna is het onderhoud met veel zorg voortgezet. Zo zijn de daken vernieuwd en geïsoleerd, is de woning volledig voorzien van HR++ beglazing, is in 2023 een nieuwe Nefit HR-combiketel geplaatst en zijn eveneens in 2023 achttien zonnepanelen geïnstalleerd. Hierdoor is een woning ontstaan die niet alleen veel wooncomfort biedt, maar ook technisch in uitstekende staat verkeert.







INDELING

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal met de meterkast, garderobe en een modern toilet. Hier wordt direct duidelijk dat de woning is opgebouwd volgens een speelse splitlevel architectuur, waarbij de verschillende woonlagen op natuurlijke wijze met elkaar zijn verbonden. Via elke woonlaag is er toegang tot de groene tuin of een terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.



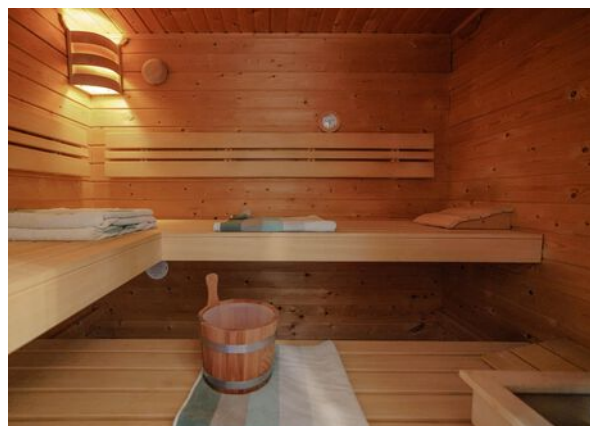
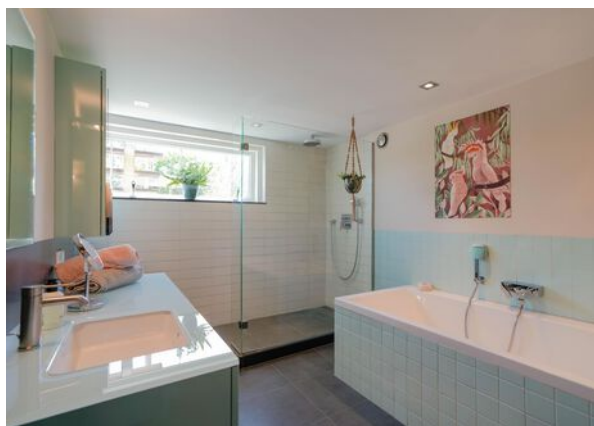
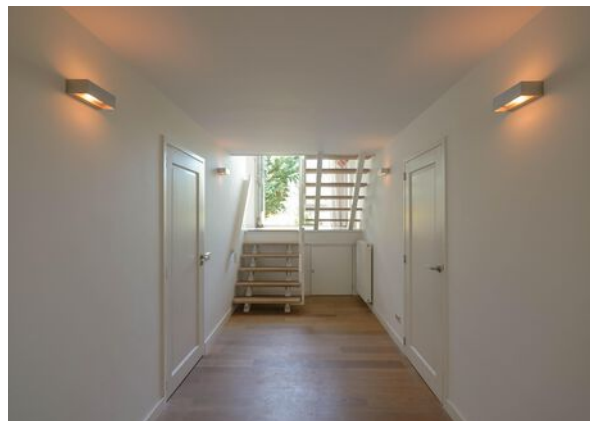
Op centrale leefverdieping bevinden zich de royale woonkamer en de ruime woonkeuken met kookeiland. Het lagergelegen deel van de splitlevel woonkamer dient momenteel als mediaruimte. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en is er vanuit vrijwel iedere hoek uitzicht op de tuin en het water. De verschillende niveaus geven de woning een speels karakter zonder afbreuk te doen aan het gevoel van ruimte.



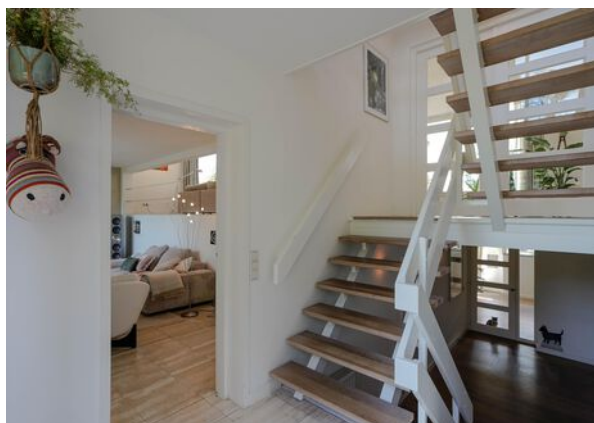
Souterrain

Vanuit de hal leidt een trap naar de beneden-verdieping, welke volledig is voorzien van eikenhouten parketvloeren. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één splitlevel ingedeeld is met lager gelegen royale kleedkamer en toegang tot een grote afgesloten bergruimte.

Op deze verdieping bevinden zich tevens een badkamer met ligbad, wastafel en sauna, een royale inpandig garage en meerdere praktische bergingen.







Eerste verdieping

Ook de bovenste woonlaag is splitlevel ingedeeld en voorzien van eikenhouten parketvloeren.

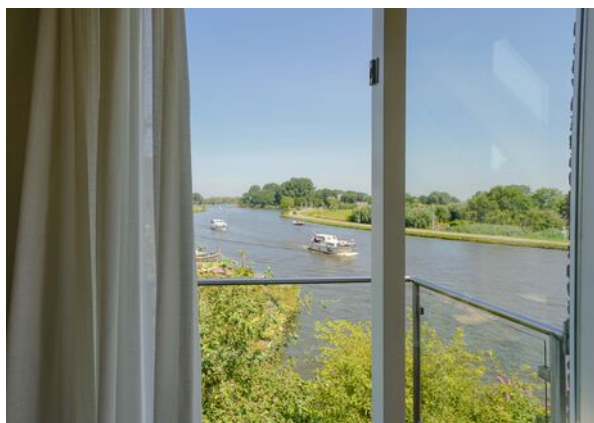
Op het eerste niveau bevindt zich een royale slaapkamer met grote dakkapel en uitzicht op de binnenhaven en daarnaast een praktische wasruimte. Het tweede niveau bevat twee royale slaapkamers, een tweede badkamer met douche en dubbel wastafelmeubel met toegang tot balkon en een separate toiletruimte.

Een van de slaapkamers beschikt over twee eigen balkons met een prachtig uitzicht richting de Zijl en een vide met ruime bergzolder. De tweede slaapkamer, nu in gebruik als fitnessruimte, bevat het toegangsluik naar de CV-ruimte.

Type woning:	Villa
Bouwjaar:	1979
Inhoud:	1220 m ³
Woonopp.:	306 m ²
Perceelgrootte:	587 m ²
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 2.175.000,- k.k.



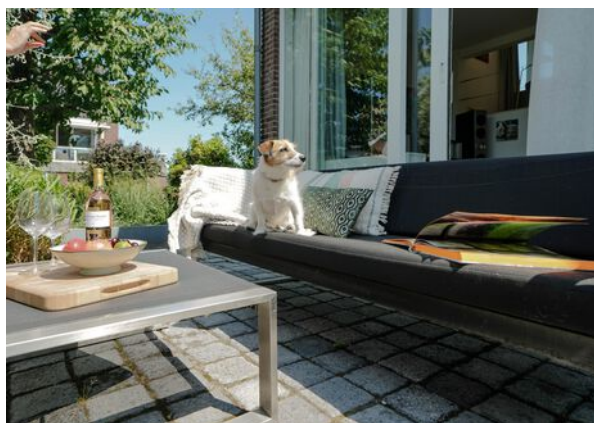


BIJZONDERHEDEN

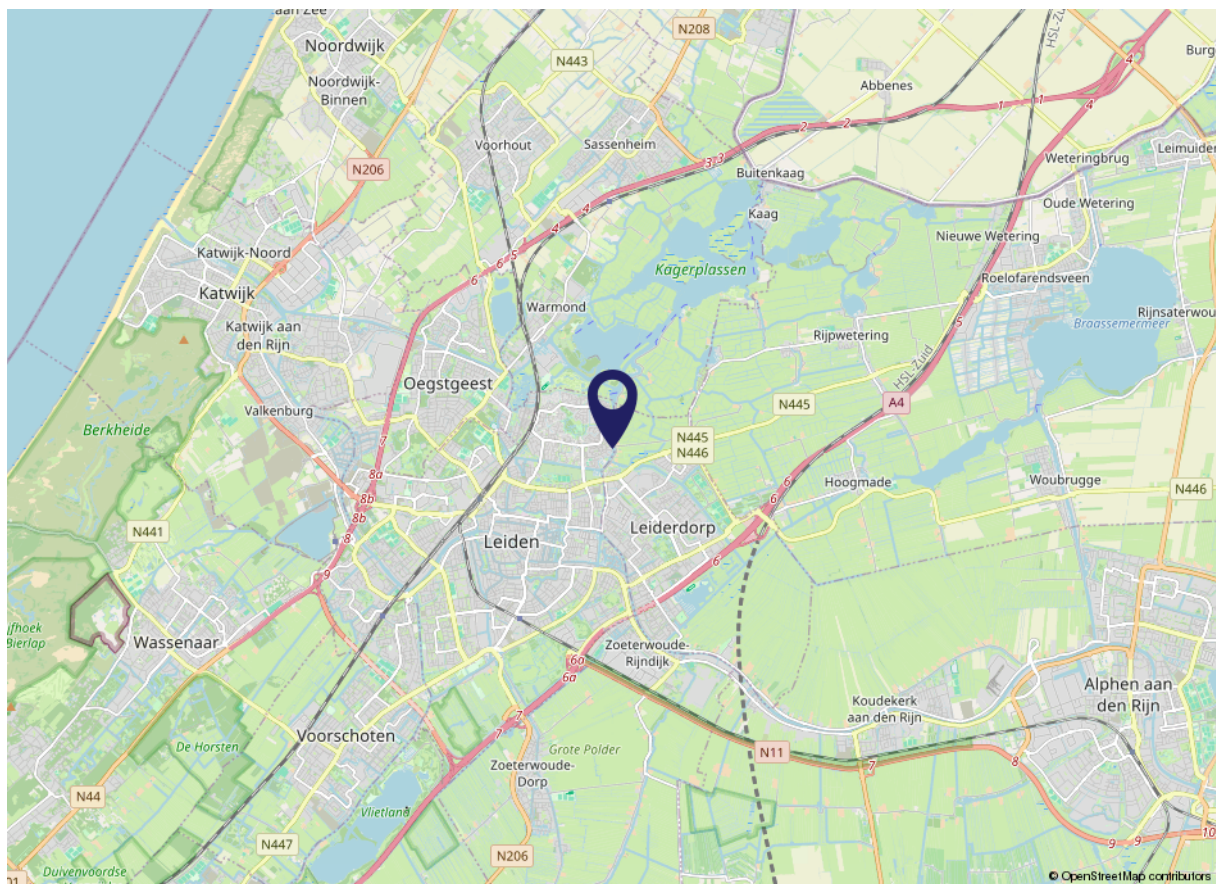
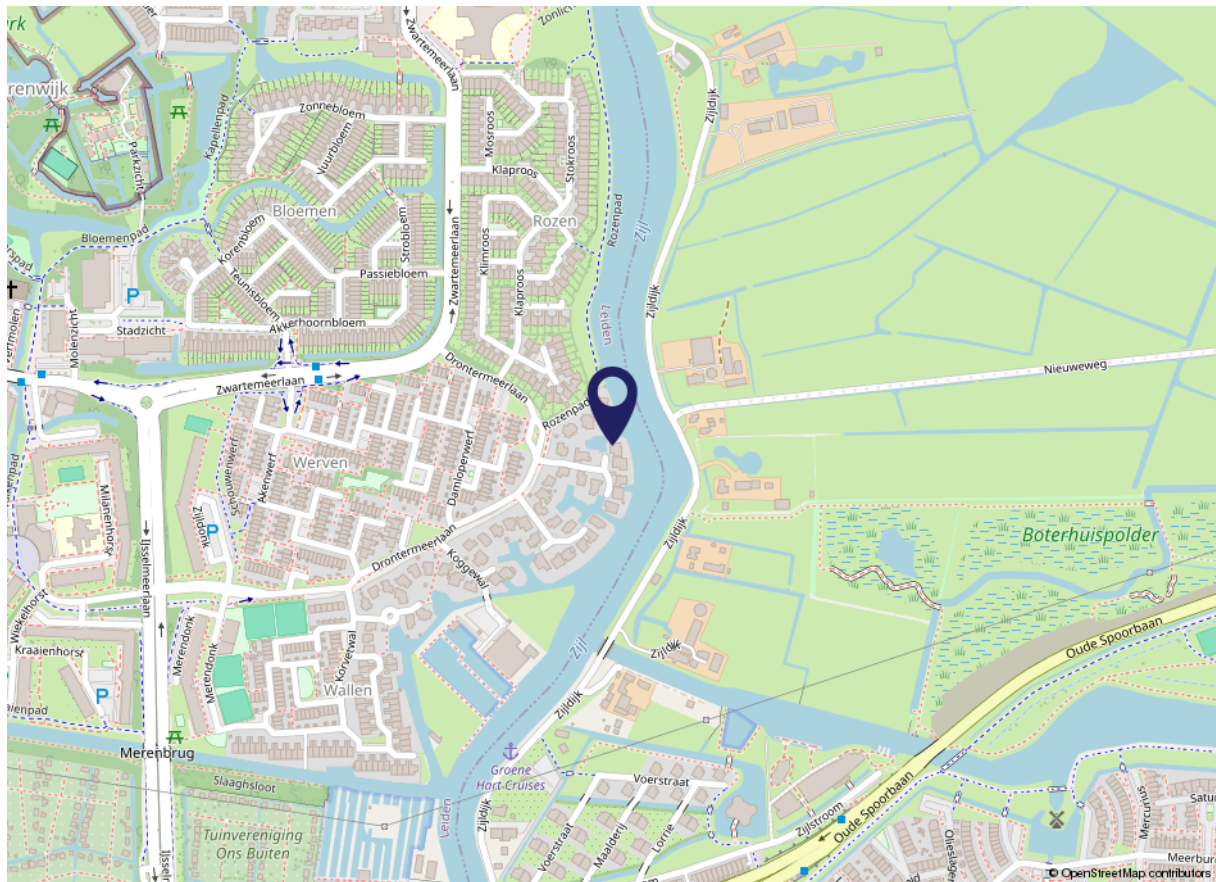
- Woonoppervlakte circa 306 m²
- Perceel van 587 m² met fraai aangelegde tuin en meerdere terrassen
- Energielabel C
- Inpandige garage, souterrain en veel bergruimte
- Uitstekend onderhouden, bouwtechnische keuring aanwezig
- Volledig gerenoveerd in 2007 en 2008, waarbij alleen de dragende constructie is behouden
- Achttien zonnepanelen, geplaatst in 2023
- Luxe maatwerk zonwering aanwezig
- Nefit Trendline HR-combiketel uit 2023, onderhouden in januari 2026
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2008, platte daken vernieuwd in 2018
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- Elektra volledig vernieuwd in 2008, inclusief krachtstroom voor de sauna
- Badkamers en keuken (ArcLinea) vernieuwd in 2008
- Mogelijkheid tot het realiseren van een insteekhaven







De woning ligt op een prachtige locatie aan de Zijl. Hier geniet je dagelijks van het uitzicht over het water en de groene omgeving, terwijl de historische binnenstad van Leiden zich op slechts enkele minuten fietsen bevindt. In de directe omgeving zijn diverse jachthavens en recreatiemogelijkheden langs het water te vinden. Ook scholen, sportverenigingen en winkels liggen op korte afstand, waardoor dit een ideale woonomgeving is voor gezinnen. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend, met Leiden CS en de A4 en A44 op korte afstand.





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

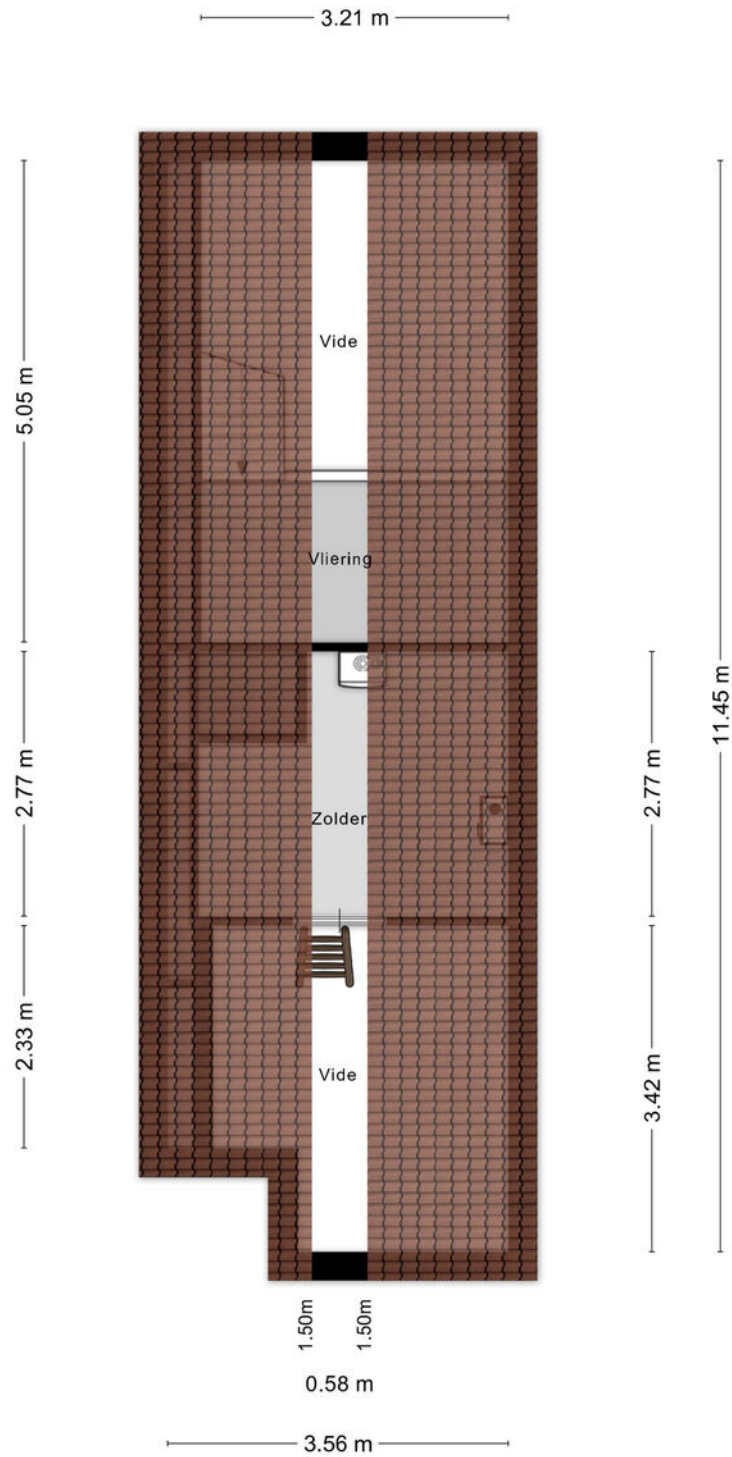




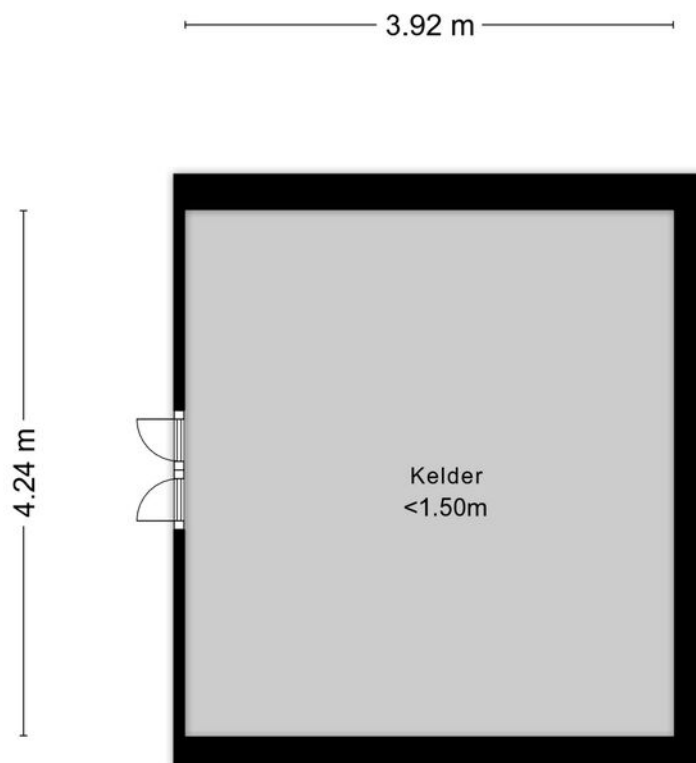
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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 NVM-lidmaatschap 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 zeer 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(*):

"Deskundig, vriendelijk, duidelijk, ontzorgend, goede ondersteuning vanuit het kantoor, mooie brochure van het huis dat verkocht moest worden... liet niets te wensen over." (2026)

"Michiel heeft bij elke stap met ons meegedacht, geholpen en heeft het figuurlijke stapje extra meermaals gedaan." (2026)

"Prettige en klantgerichte benadering. Verstand van de markt en daarmee goede adviezen, ook als het even tegenzit." (2026)

"Contact zeer professioneel en vooral erg prettig - we kunnen hen iedereen aanbevelen. Ook de kopers waren erg tevreden." (2025)

"Heel fijn, zorgvuldig, professioneel en integer, waar wij heel blij van werden. We zijn vanaf de opstart tot aan de laatste stappen goed begeleid." (2025)

(*) Bron: Beoordelingen Funda.



Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

071 - 51 61 000

info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

