

## Joan Willem Frisostraat 10, Leiden



**VRAAGPRIJS: € 945.000,- k.k.**





## **Moderne luxe, ruimte én een eigen parkeerplaats aan de rand van het historische centrum**

Sommige woningen hebben het gewoon allemaal. Ruimte, comfort, een hoogwaardige afwerking, een fantastische ligging én dat heerlijke gevoel van thuiskomen zodra u de voordeur opent. Hier woont u zorgeloos en eigentijds, op een steenworp afstand van alles wat Leiden zo geliefd maakt.

U ervaart hier dagelijks het beste van twee werelden: de levendigheid van de historische binnenstad binnen handbereik en tevens de rust, het comfort en de privacy van een moderne woonomgeving met een heerlijk ruime achtertuin. De royale opzet, de prettige lichtinval en de slimme indeling zorgen voor een gevoel van ruimte en vrijheid. Grote raampartijen en hoge plafonds halen buiten naar binnen en laten iedere woonlaag baden in natuurlijk daglicht. Een plek waar het leven zich moeiteloos ontvouwt, of dat nu gaat om ontspannen avonden thuis met het gezin, gezellige diners met vrienden of het creëren van een fijne thuiswerkplek.







## Begane grond

Via de entree aan de voorzijde betreedt u de woning en komt u in de hal met meterkast en toilet. Vanuit de hal loopt u door naar de royale woonkamer, waar de grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prachtige verbinding met buiten. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, open keuken in praktische opstelling. Onder de trap is extra bergruimte gerealiseerd.





## Eerste etage

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie volwaardige slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte. De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning, terwijl aan de achterzijde nog twee goed bemeten kamers zijn gesitueerd.

Centraal op de verdieping ligt de moderne badkamer, voorzien van een ligbad, separate douche, dubbele wastafel en toilet.

Daarnaast is er een praktische inpandige berging met aansluitingen voor de was apparatuur.

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Type woning:    | Tussenwoning       |
| Bouwjaar:       | 2013               |
| Inhoud:         | 516 m <sup>3</sup> |
| Woonopp.:       | 146 m <sup>2</sup> |
| Perceelgrootte: | 106 m <sup>2</sup> |
| Energie label:  | A                  |
| Aanvaarding:    | In overleg         |

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 945.000,- k.k.**





## **Tweede etage**

Ook de tweede verdieping is verrassend ruim en beschikt over nog eens twee slaapkamers. Op deze verdieping bevindt zich bovendien een extra wastafel, wat het comfort verder vergroot. Mocht het de wens zijn om een tweede badkamer te creëren: de aansluitingen zijn reeds aanwezig! Vanuit de overloop geven openslaande deuren toegang tot het royale dakterras, een heerlijke plek om in alle rust van de zon en het uitzicht te genieten.



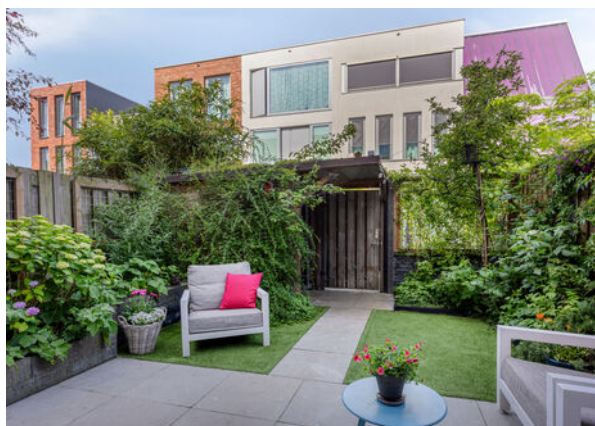


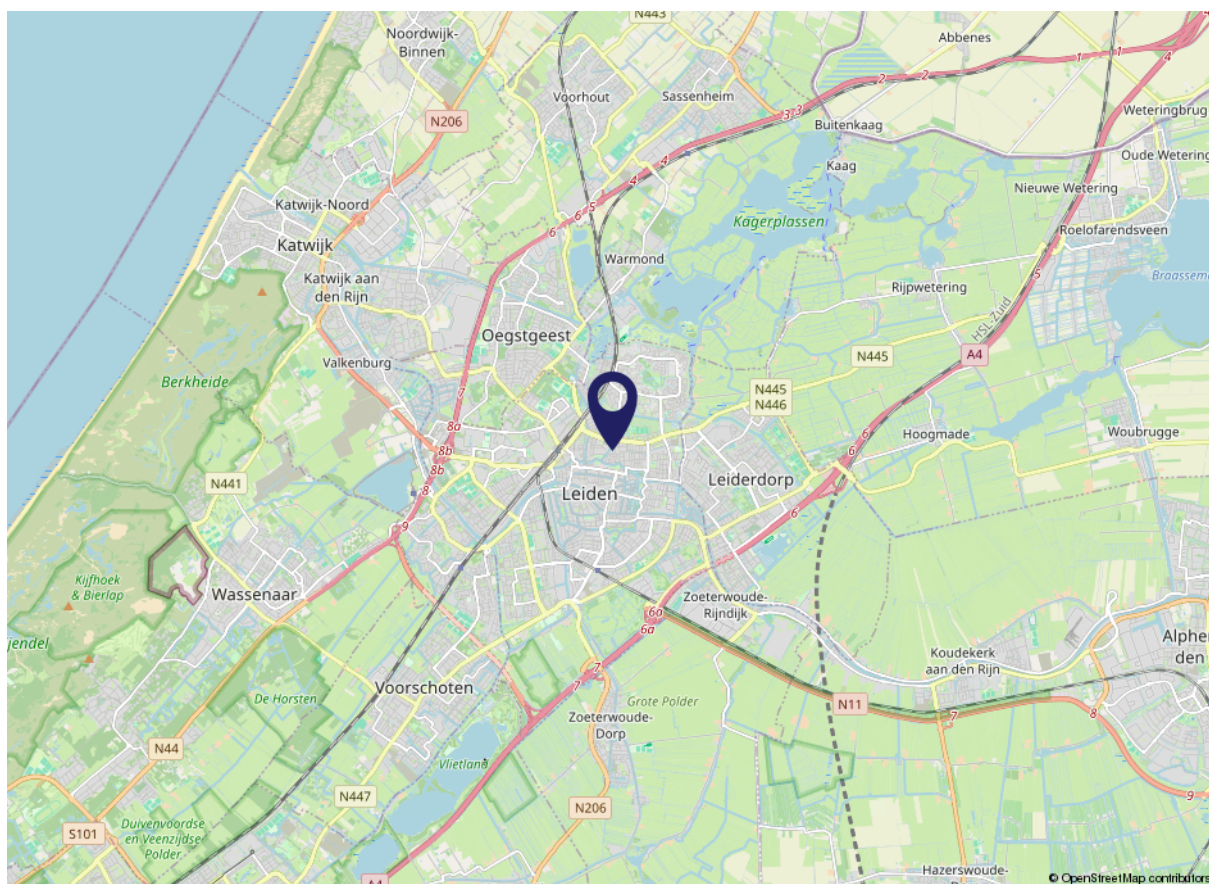
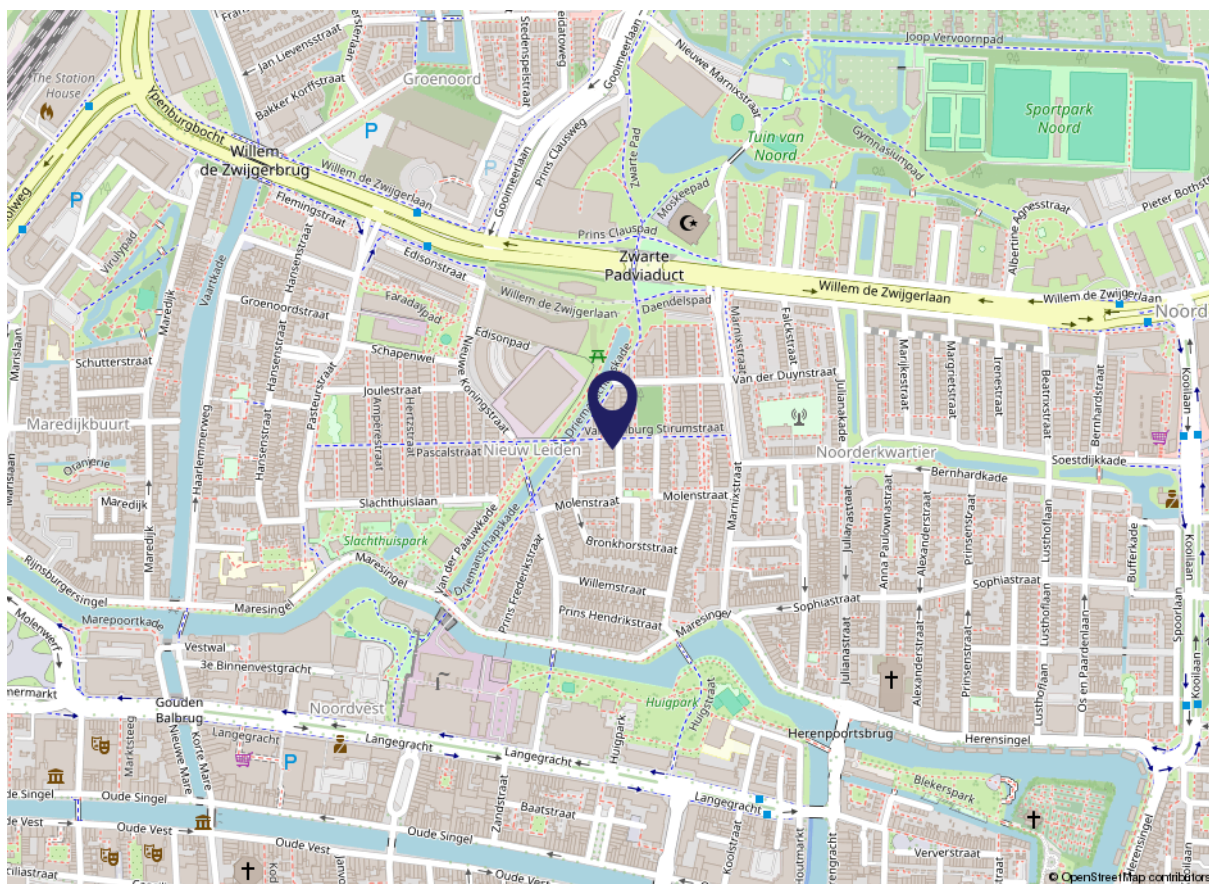


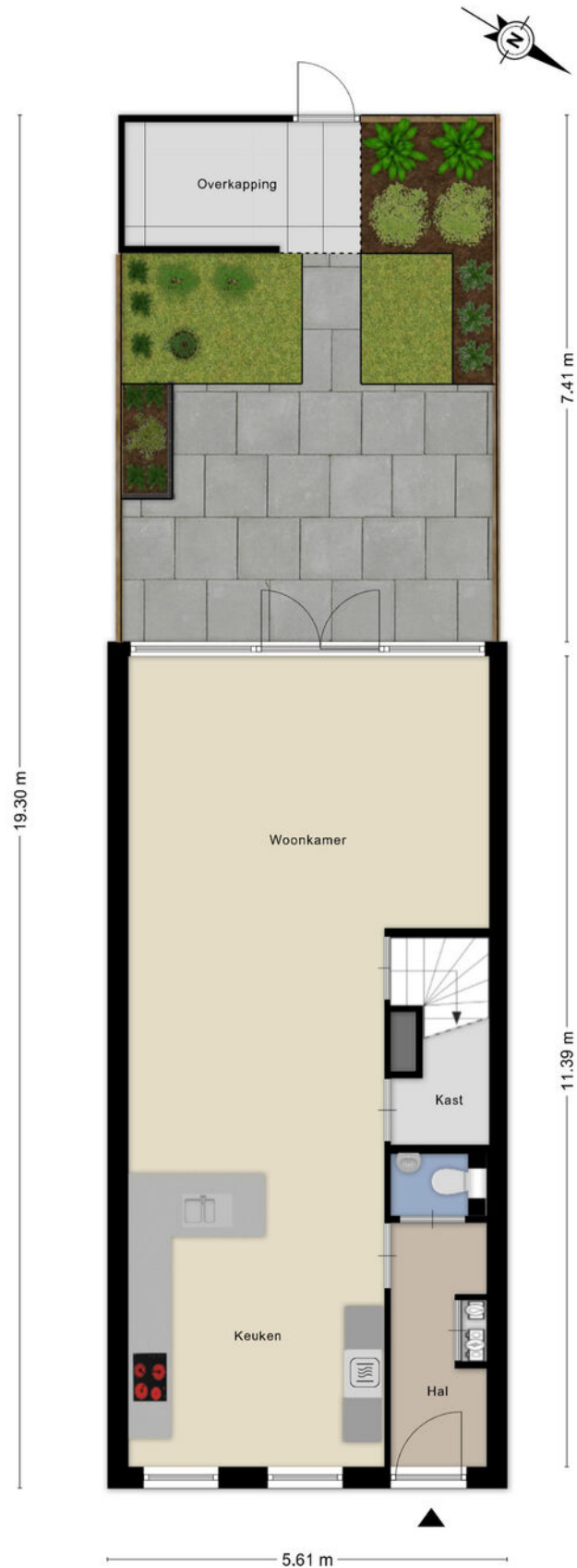
## Tuin

De fraaie achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen en beschikt over een overkapping en een achterom. De eigen overdekte parkeerplaats bevat een laadpaal.

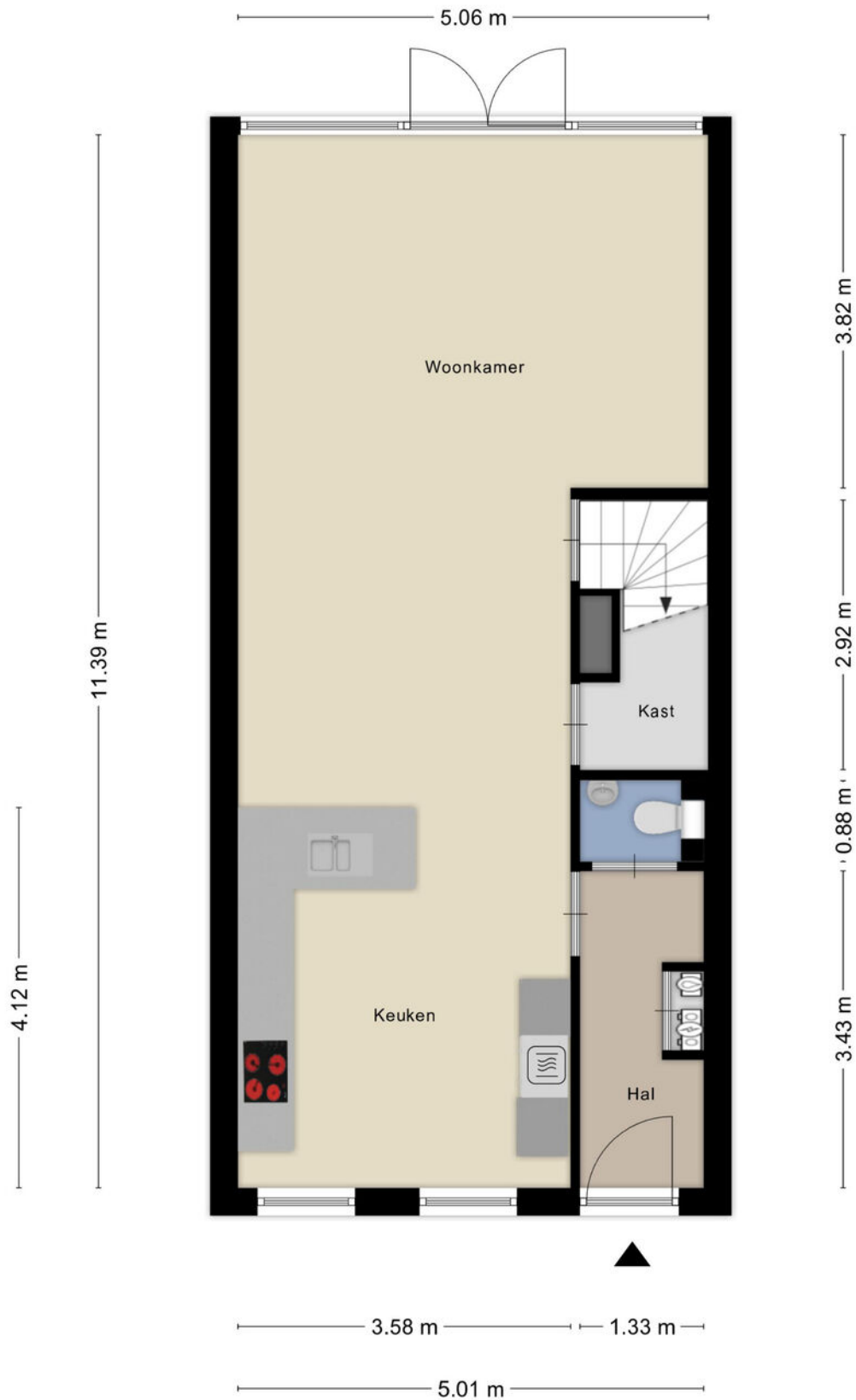
De ligging maakt het plaatje compleet. Aan de rand van het bruisende centrum woont u op loop- en fietsafstand van gezellige terrassen, winkels, cultuur en recreatie. Ook uitvalswegen en het ov zijn uitstekend bereikbaar, waardoor ook forenzen hier hun ideale thuisbasis vinden.







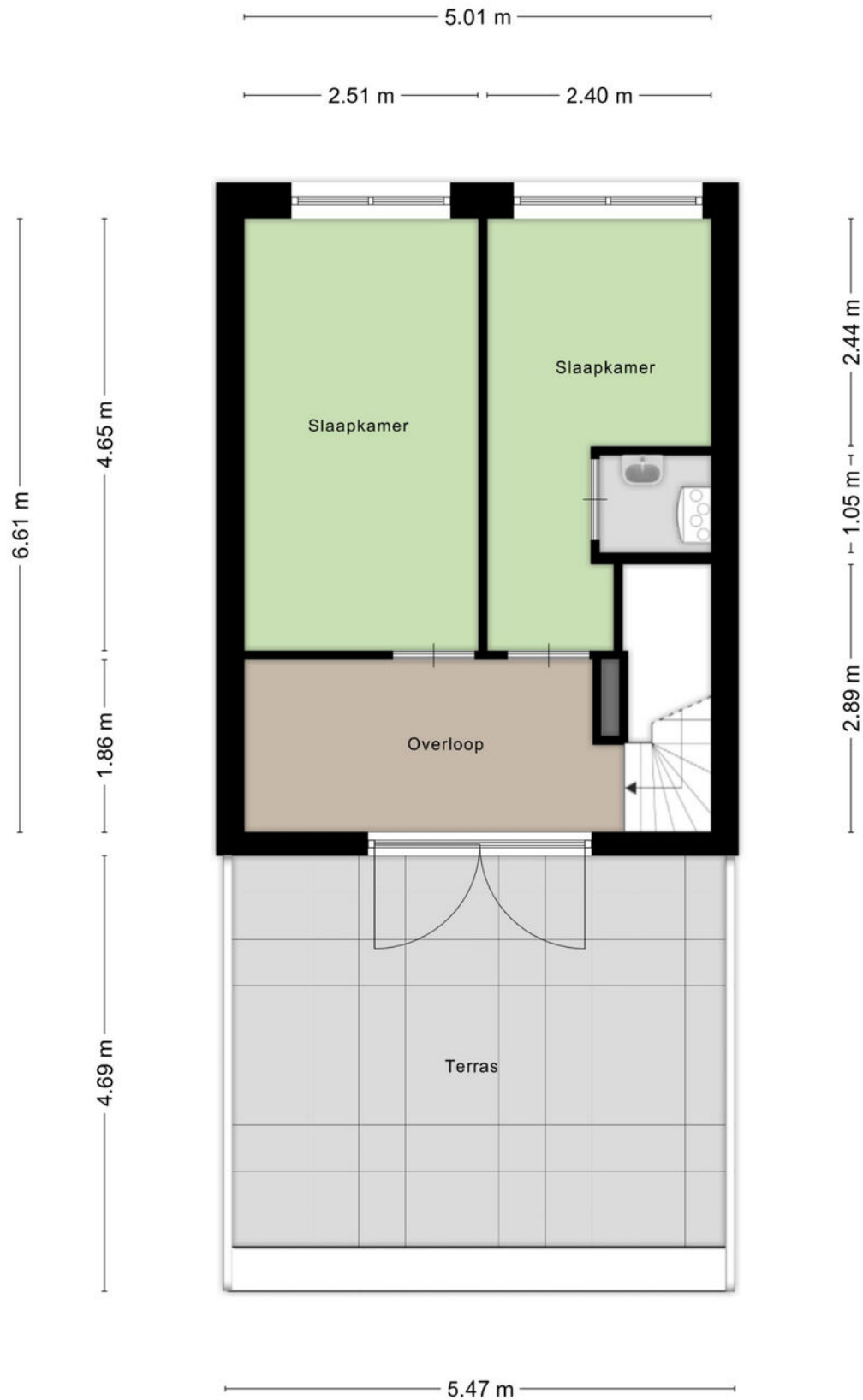
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



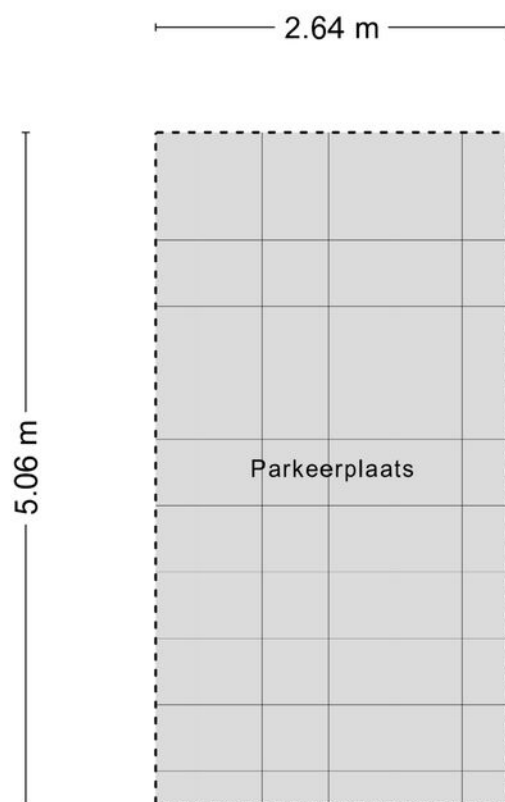
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](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](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 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](mailto:info@graalmakelaardij.nl)

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



De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Graal Makelaardij aanvaardt 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

071 - 51 61 000

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

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

