

Maredijk 13, Leiden



VRAAGPRIJS: € 450.000,- K.K.

‘In het centrum met tuin aan het water’





‘In het centrum aan een autoluwe straat met tuin aan het water!’

Dit karakteristieke 19e-eeuwse huis beschikt over veel details: originele schouwen, een gevel met speels metselpatroon van rode en gele bakstenen, geslepen glas in alle bovenramen en een open slaatzolder met oude balkconstructie. De diepe tuin is aan het water gelegen en biedt de mogelijkheid voor een ligplaats van een eigen boot.



De Maredijk was vroeger een plek waar de gegoede burgers van Leiden van het buitenleven genoten. Nu is het nog steeds genieten van de rust en het water op dit unieke plekje aan de rand van het centrum. Maar vergis je niet: de dynamiek van het centrum ligt om de hoek en binnen loopafstand ligt Leiden Centraal. Schiphol, hartje Amsterdam, Rotterdam en Den Haag liggen op korte reisafstand.

Begane grond

Entree met hal, meterkast, kast met wasmachineopstelling en trap naar eerste etage. Voorkamer met schouw. Badkamer met douche, wastafel en toilet. Achterkamer met schouw, openslaande deuren naar tuin en aangrenzende keuken.

Eerste etage

Voorkamer met schouw, achterkamer met schouw, open keuken en trap naar de tweede etage. Badkamer met douche, wastafel en toilet.

Tweede etage

Open slaapverdieping met cv-opstelling.

Tuin

Achtertuint op het oosten met doorgang naar tweede achtertuin aan water.





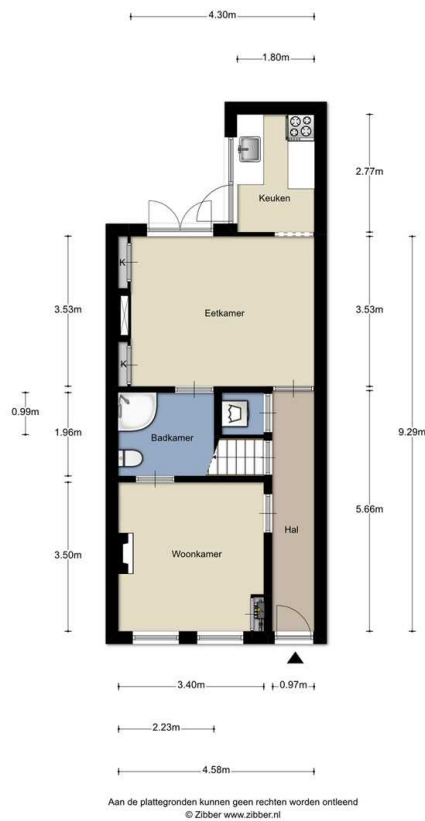
BIJZONDERHEDEN

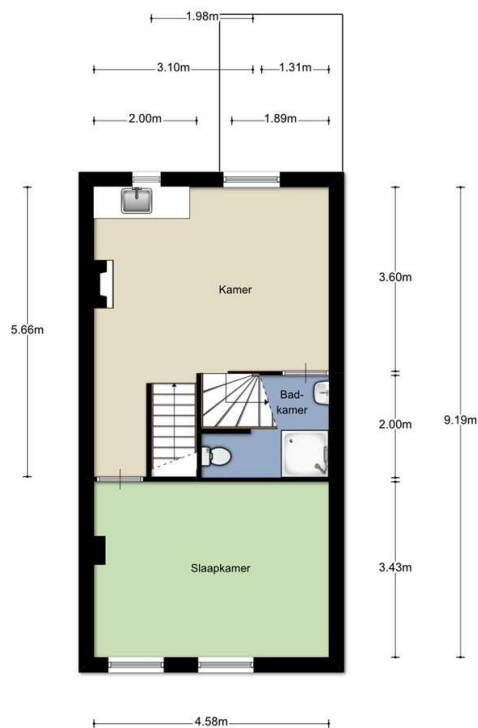
- Geheel gerenoveerd in 2000, waaronder
 - * Dak vervangen en geïsoleerd
 - * Begane grondvloer gestort en geïsoleerd
 - * Riolering en regenwater afvoer vernieuwd
 - * Elektrische installatie vernieuwd
- CV-ketel 2017
- Diepe tuin met ligplaats aan water
- Beschoeiing vernieuwd in 2018 door specialistisch bedrijf
- Momenteel ingedeeld als twee appartementen
- Gemeentelijk monument

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1875
Inhoud:	ca. 401 m³
Woonopp.:	ca. 107 m²
Perceelgrootte:	131 m²
Aanvaarding:	In overleg

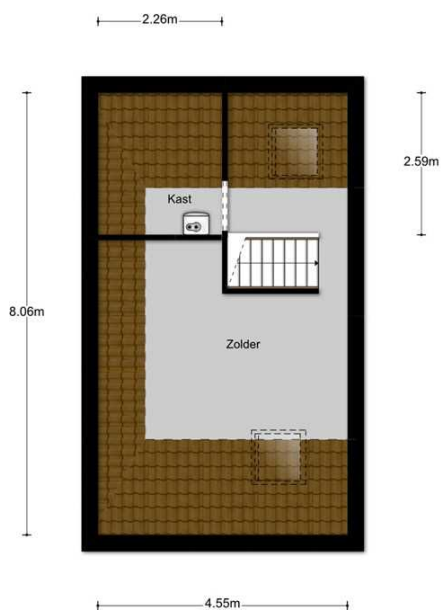
Vraagprijs:
€ 450.000,- K.K.







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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Interieur:				
Verlichting, te weten:	✓	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
Keuken	✓	○	○	○
Toilet en toebehoren	✓	○	○	○
Badkamer met toebehoren	✓	○	○	○
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	✓	○	○	○
CV-installatie	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	✓	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓	○	○	○
Waterslot wasautomaat	✓	○	○	○
Tuinaanleg	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Zonnepanelen	✓	○	○	○
Zie volledige lijst van zaken				

Graal Makelaardij...

dé specialist in het hogere segment

Er is de afgelopen jaren veel veranderd in de makelaardij. Om wat te noemen: de bescherming van de titel 'makelaar' is opgeheven, de tarieven zijn vrijgegeven, Funda is opengesteld voor niet-NVM leden en de 'doe-het-zelf' formule heeft zijn intrede gedaan. Kortom, er valt wat te kiezen voor de consument, en zo hoort dat ook!

Graal Makelaardij heeft zich vanaf haar begin in 2003 gericht op de verkoop van woningen in het hogere segment. Liever dan kwantiteit richten wij op ons kwaliteit; en liever dan generalist zijn wij de specialist, . . . in het hogere segment.

Deze specialisatie heeft vele voordelen voor ú. Wij kennen 'onze' markt als geen ander. Vrijwel dagelijks zien en spreken wij kopers en verkopers in dit marktsegment. Wij luisteren naar hun wensen en eisen en zijn daardoor als geen ander in staat om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. En dat is al eeuwen lang de rol van de makelaar !

Wat is "het hogere segment"?

Graal Makelaardij heeft al enkele jaren achtereen de hoogste gemiddelde verkoopprijs van de Leidse regio. De gemiddelde verkoopprijs van alle (door NVM makelaars) verkochte woningen in 2018 was € 335.498,- (bron NVM statistieken). De gemiddelde verkoopprijs van Graal Makelaardij was € 845.858,- (bron NVM statistieken). De meeste woningen in onze portefeuille hebben vraagprijzen vanaf ca. € 400.000,-.

Dát maakt ons dé specialist in het hogere segment.



Wim Graal



Colinda Nijgh



Michiel de Jong

Woning bezichtigd, wat nu?

De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) heel benieuwd naar wat u er van vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt daarom altijd 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, de eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en eventuele ontbindende voorwaarden (zoals financiering en/of bouwkundige keuring).

Het kan voorkomen dat er op een woning meerdere biedingen zijn uitgebracht. Hoe er in een dergelijk geval gehandeld wordt kan voor iedere situatie verschillend zijn. De makelaar kan u hierover informeren.

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden
Postbus 5 | 2300 AA Leiden

T 071 - 51 61 000
M 06 - 411 94 201

info@graalmakelaardij.nl
www.graalmakelaardij.nl

Wat onze klanten zeggen(*):

“Goede strategie, goede begeleiding, goed resultaat!”

J. van der Beek

“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”

E. van der Mark

“Volledig aan verwachting voldaan. Graal Makelaardij heeft een solide reputatie. De dienstverlening wordt zeer correct uitgevoerd door alle medewerkers (van de administratie tot en met de verkopende makelaar). Ik kan jullie kantoor aanbevelen omdat ik volledig vertrouwen heb dat jullie dit voortzetten en ik overtuigd ben van de kwaliteit en de deskundigheid die jullie hebben getoond.”

Fam. Falkenburg-Klein

(*) Bron: NVM Klanttevredenheidsonderzoek.



Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Graal Makelaardij

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden | 071 51 61 000 | 06 411 94 201

info@graalmakelaardij.nl | www.graalmakelaardij.nl

