

## Rijnsburgerweg 113, LEIDEN



**VRAAGPRIJS: € 995.000,- K.K.**



## Karakteristiek en uitstekend onderhouden herenhuis op toplocatie





Deze woning is ideaal gelegen, op loop- en korte fietsafstand van o.a. CS-Leiden, de binnenstad van Leiden én het gezellige centrum van Oegstgeest, meerdere scholen en sportverenigingen en stadspark 'De Leidse Hout'. Ook de aansluiting op de A44 (D'Haag-Adam) ligt op slechts enkele minuten rijden. Parkeren is geen probleem; het achterom van deze woning komt uit op de rustige Adriaan Pauwstraat waar altijd wel een parkeerplek is.

Wat u **wél** direct ziet bij een bezichtiging van deze woning is natuurlijk de prachtige karakteristieke voorgevel, de diepe en fraai aangelegde voortuin (ca. 11 meter) met fietsenhok, de hoge plafonds, de mooie lichtinval, de diepe en zonnige achtertuin mét achterom en de uitstekende algehele staat van onderhoud.

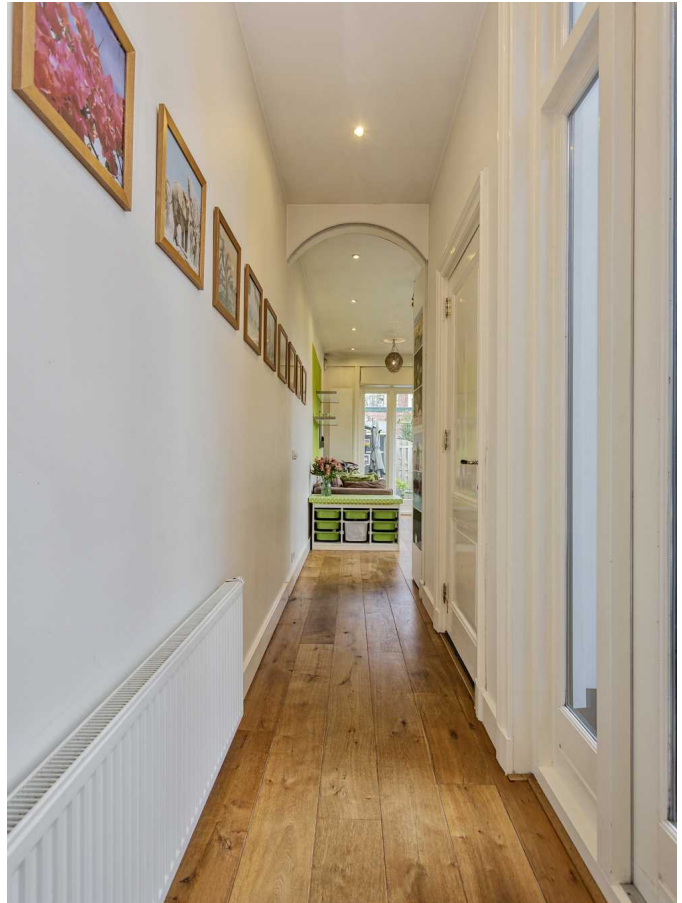
Wat u **niet** direct ziet, maar minstens net zo belangrijk is, zijn alle moderne voorzieningen die aangebracht zijn bij de volledige renovatie in 2008 (en daarna), zoals gevel- en dakisolatie, vrijwel overal HR+ en HR++ dubbel glas, alle leidingen en bekabeling vernieuwd en uitgebreid, dakgoten en zinkwerk vernieuwd, enz., enz.

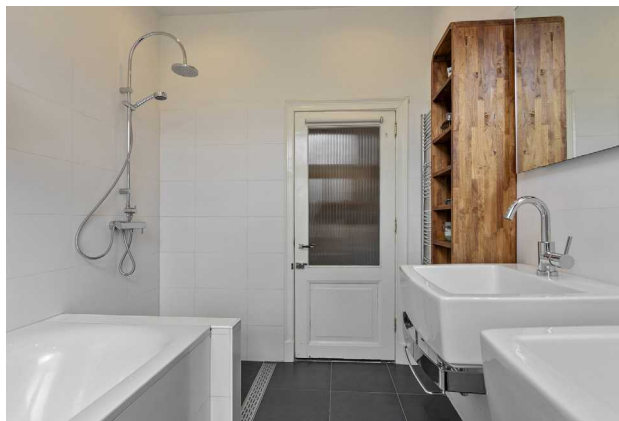
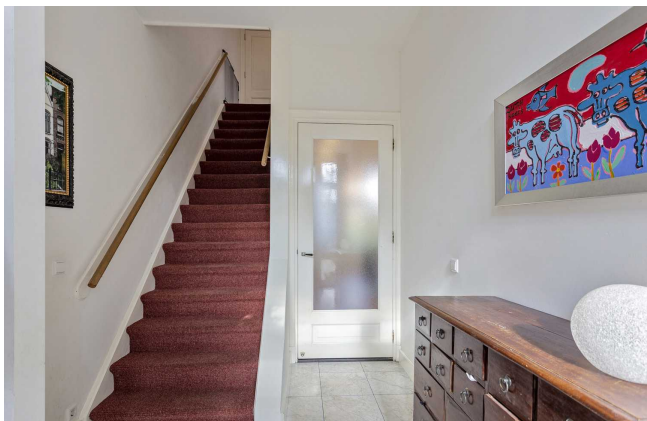


Tevens beschikt de woning over 14 zonnepanelen voor opwekking van elektriciteit, met een piekvermogen van 3850 W. De woning beschikt dan ook over een energielabel 'B' hetgeen bijzonder is voor een woning uit ca. 1907.

Indeling: entree, ruime hal, met garderobe en meterkast. Deur naar zeer ruime en lichte woonkamer met open eetkeuken. Het achterste gedeelte is bij 6 meter breed! In de woonkamer staat een gezellige houtkachel. Openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin. De keuken is modern en o.a. voorzien van een fraai Boretti fornuis, magnetron oven en stoomoven. Vanuit de keuken leidt een gang naar de aangebouwde tuinkamer. Deze is heerlijk licht, heeft openslaande deuren naar de tuin en is ideaal als family-room of kantoor. In de gang bevindt zich het toilet.

Eerste verdieping: ruime overloop, toilet met fontein. Moderne badkamer v.v. 2-persoons





ligbad, douche en dubbele wastafel én openslaande deuren naar een leuk balkonnetje aan de voorzijde. Zeer ruime (slaap-)kamer aan de voorzijde met gashaard; deze kamer is thans in gebruik als werk- en logeerkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de ouderslaapkamer met vaste kast én een inloopkast plus openslaande deuren naar een overdekt balkon.

Tweede verdieping: riante overloop rondom de trap. Deze overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, een bergruimte, een CV-ruimte en een moderne badkamer met douche, toilet en dubbele wastafel alsmede de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Type woning:	<b>herenhuis</b>
Bouwjaar:	<b>1907</b>
Inhoud:	<b>ca. 754 m<sup>3</sup></b>
Woonopp.:	<b>ca. 207 m<sup>2</sup></b>
Perceelgrootte:	<b>253 m<sup>2</sup></b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

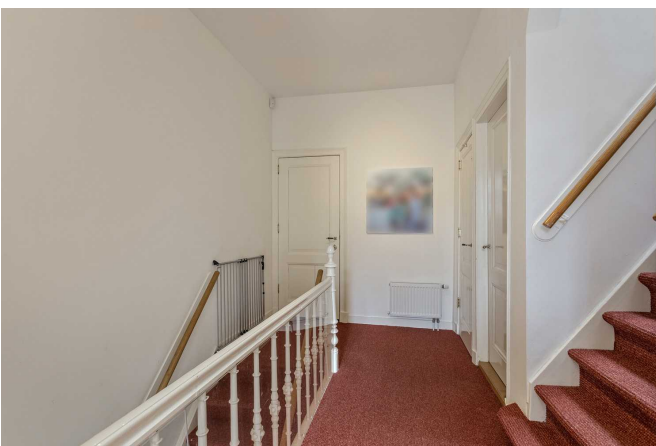
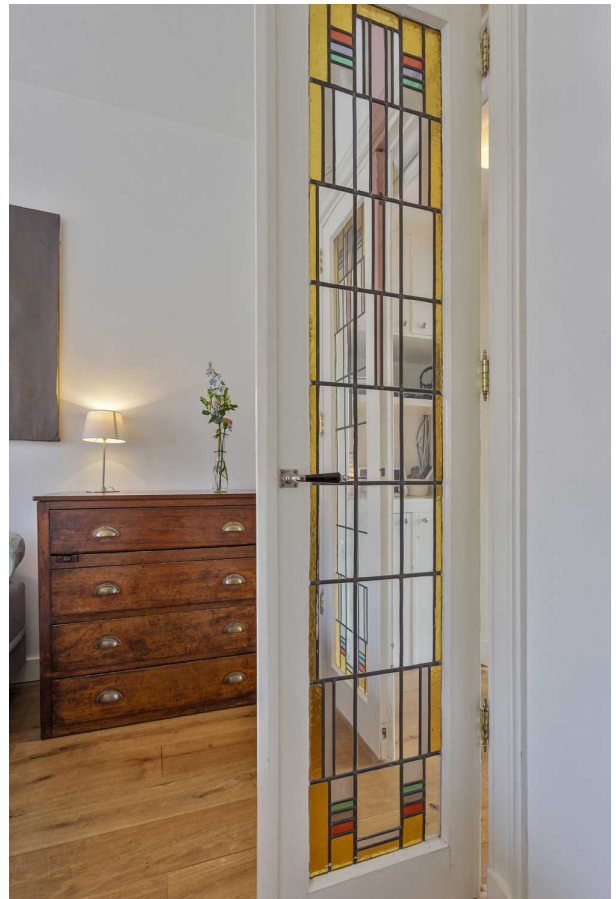
**Vraagprijs:**  
**€ 995.000,- K.K.**



**Zeer ruim  
en goed  
onderhouden  
familiehuis. Uw  
bezichtiging  
zeker waard!**

























# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Verlichting, te weten:</b>				
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	○	✓	○
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
- Gemonteerde boekenplanken, bureaublad, bureaustudeerkamer	✓	○	○	○
- Hardhouten legplanken garderobekast hal BG	✓	○	○	○
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
--gordijnrails, rolgordijnen, vouwgordijn tunkamer	✓	○	○	○
--gordijnen	○	○	✓	○
--jaloezieën	✓	○	○	○
--vloerbedekking, houten vloer(delen), plavuizen	✓	○	○	○
- linoleumvloer slaapkamer 2e verd.	✓	○	○	○
- marmeren vloer hal BG	✓	○	○	○
Houtkachel, (gas)kachels	✓	○	○	○
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	✓	○	○	○
--schilderij ophangstelsysteem	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: zie originele lijst van zaken	✓	○	○	○
- vriezer	○	✓	○	○
--keukenaccessoires: planken boven keuken, plintboiler	✓	○	○	○
<b>Sanitair/sauna</b>				
--toilet met toebehoren	✓	○	○	○
--toiletborstel(houder)	○	✓	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren: zie originele lijst van zaken	✓	○	○	○
--toiletborstel(houder)	○	✓	○	○
--teakhouten badkamer kasten	○	○	✓	○
--werkblad boven wasmachine en droger	✓	○	○	○
--vloerverwarming badkamer 1e verdi.	✓	○	○	○
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
CV met toebehoren	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
--via CV-installatie	✓	○	○	○
--boiler	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	✓	○	○	○
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓	○	○	○
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Zonnepanelen	✓	○	○	○
Kluis Sistec	✓	○	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
ondergrondse elektriciteit- en waterleidingen	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓	○	○	○
Led schijnwerpers met bewegingsmelders achtertuin	○	○	✓	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓	○	○	○
--(sier)hek	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
- houthokken	✓	○	○	○
- fietsenschuur voortuin	✓	○	○	○
<b>Overig: zie originele lijst van zaken</b>				

## 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](mailto:info@graalmakelaardij.nl)  
[www.graalmakelaardij.nl](http://www.graalmakelaardij.nl)

### Wat onze klanten zeggen(\*):

*“Goede strategie, goede begeleiding, goed resultaat!”*

**J. van der Beek**

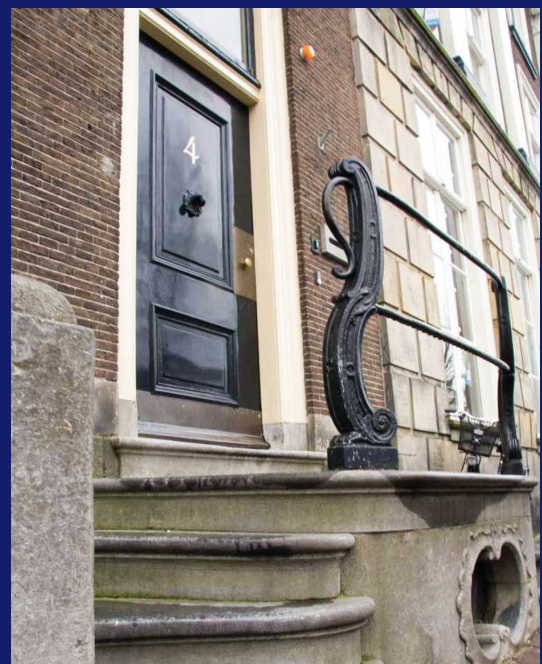
*“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”*

**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](mailto:info@graalmakelaardij.nl) | [www.graalmakelaardij.nl](http://www.graalmakelaardij.nl)

