

Rijnsburgerweg 147, Leiden



VRAAGPRIJS: € 900.000,- K.K.

Karakteristieke herenhuys op toplocatie.





Zeer ruim en karakteristiek multifunctioneel herenhuis gelegen op Toplocatie

Zeer ruim en karakteristiek multifunctioneel herenhuis gelegen op Toplocatie

Dit prachtige karakteristieke herenhuis beschikt over een aantal zeer sterke en interessante kenmerken, zoals:



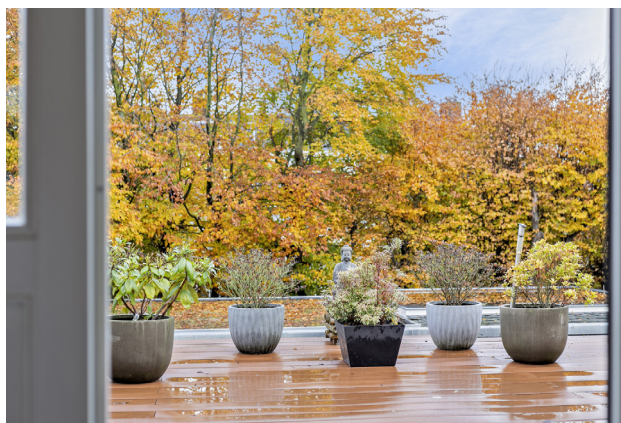
- Een uitstekende ligging; niet alleen op zeer korte afstand van Leiden Centraal en het centrum van Leiden en Oegstgeest maar ook de aansluiting op de A44 ligt op een paar minuten afstand.
- Diepe zonnige achtertuin met tuinhuis en achterom én een heerlijk dakterras op de eerste verdieping.
- De woning is uitstekend onderhouden (bijv. buitenschilderwerk 2019 en nieuwe knipvoeg 2017) en geheel v.v. dubbel glas alsmede muur- en dakisolatie.
- De begane grond is uitgebouwd en uitstekend te gebruiken als praktijk- of kantoorruimte.

Indeling: ruime voortuin met voldoende ruimte voor fietsen en groen.

Begane grond: entree, hal, modern toilet, gang. De begane grond is thans in zijn geheel in gebruik als tandartsenpraktijk en bestaat uit 4 aaneengesloten kamers en een utiliteitsruimte. Deze begane grond is uiteraard ook anders in te delen, indien gewenst als woon- en eetverdieping maar ook voor iedere andere gewenste functie.

Eerste verdieping: overloop, modern toilet. Zeer ruime en lichte woonkamer met zitgedeelte, eetgedeelte en fraaie moderne open keuken v.v. alle gebruikelijke apparatuur. Openslaande deuren naar het dakterras.





Tweede verdieping: overloop, badkamer v.v. douche, wastafel en toilet. Twee slaapkamers, beiden v.v. een vaste kast.

Aan het einde van de tuin bevindt zich een fraai en groot tuinhuis met sedumdak (ca. 26 m²) achteruitgang en water- en lichtaansluiting, thans in gebruik als bergruimte maar ook zeer geschikt als (multifunctioneel) bijgebouw.

Al met al uw bezichtiging zeker waard.

Type woning:	herenwoning
Bouwjaar:	ca. 1926
Inhoud:	801 m³
Woonopp.:	ca. 218 m²
Perceelgrootte:	243 m²
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 900.000,- K.K.

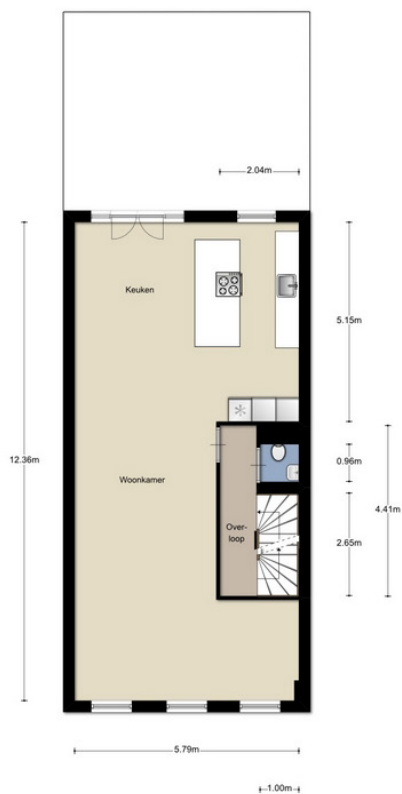
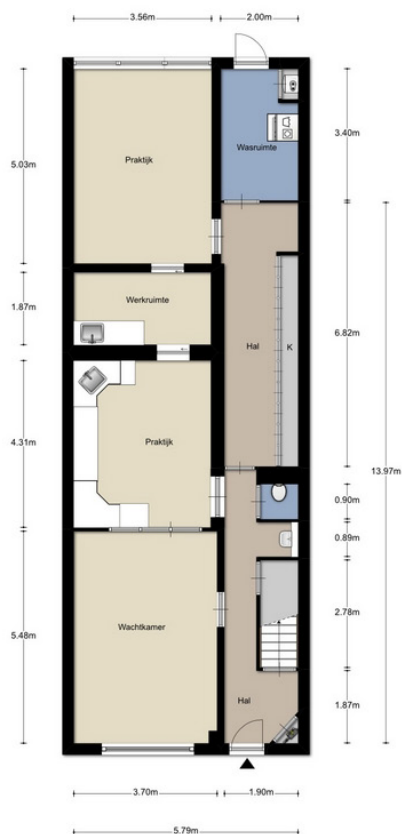


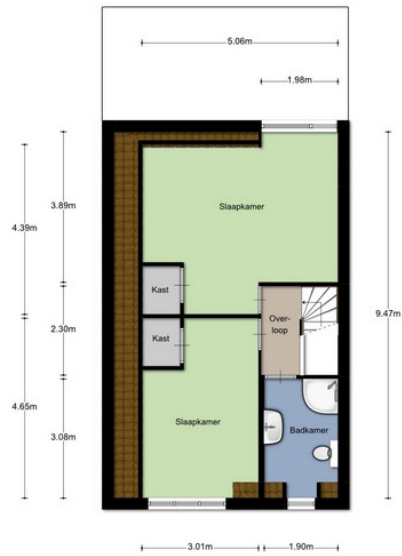












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓	○	○	○
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	○	✓	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
--gordijnrails, rolgordijnen, jaloezieën	✓	○	○	○
--gordijnen	○	✓	○	○
--overgordijnen	○	✓	○	○
--vitrages	○	○	○	✓
--(losse) horren/rolhorren	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	✓
(Gas)kachels	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	✓	○	○	○
--spiegelwanden	✓	○	○	○
--schilderij ophangstelsel	✓	○	○	○
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: alles wat vast zit	✓	○	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:				
--wat vast zit	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:				
-- wat vast zit	✓	○	○	○
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	✓	○	○	○
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	○	○	○	✓
Rookmelders	○	○	✓	○
CV met toebehoren	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:				
--via CV-installatie	✓	○	○	○
--boiler	✓	○	○	○
--geiser	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	○	○	○	✓
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	✓	○	○	○
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓	○	○	○
Waterslot wasautomaat	✓	○	○	○
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Tuin Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	○	○	○	✓
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	✓	○	○
(Broei)kas	○	○	○	✓
Overig				
Overige tuin, te weten:				
--(sier)hek	○	○	○	✓
Intelligente thermostaten e.d.	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	○	○	○	✓

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



Camilla Kerkhof



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

