

Hondsdijk 10, Koudekerk aan den Rijn



VRAAGPRIJS: € 875.000,- K.K.

Bijzonder charmante vrijstaande woning aan de Oude Rijn met eigen ligplaats





Deze prachtige vrijstaande rietgedekte villa is gelegen op de grens van Leiderdorp en Koudekerk aan den Rijn en beschikt, als één van de weinigen langs deze weg, over een eigen vaarverbinding met de Oude Rijn. U kunt uw sloep dus afmeren naast de eigen woning en u vaart in korte tijd naar Leiden, of naar het Braassemermeer of de Kagerplassen.

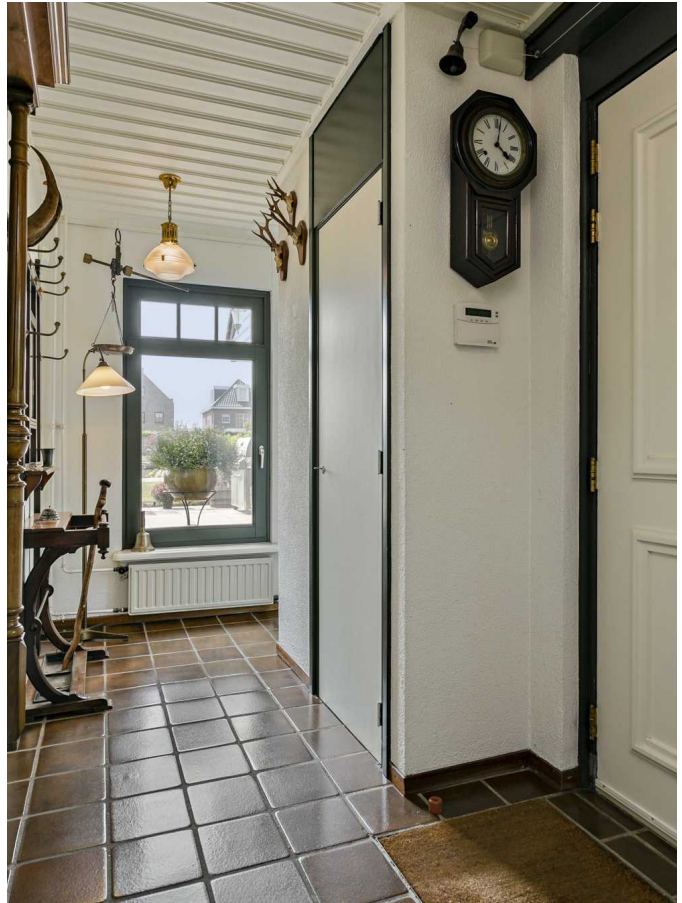
Terwijl de woning letterlijk grenst aan het Groene Hart bent u met de auto in slechts enkele minuten op de A4 (Den Haag-Amsterdam) of de N11 (Leiden-Utrecht). Alle faciliteiten van Leiderdorp, Leiden en Alphen a/d Rijn zijn eenvoudig bereikbaar op minder dan 5 km afstand.

De woning is gelegen op een royaal kavel van 690 m² (grond en water). Het perceel is haast een eilandje (zie luchtfoto), aan 3 zijden omgeven door water. Aan de achterzijde heeft u uitzicht op de Oude Rijn. Middels een handig ophaalbruggetje kunt u oversteken naar het achtergelegen jaagpad. De woning is uitstekend onderhouden. In 2011/2012 heeft er een ingrijpende verbouwing plaatsgevonden waarbij o.a. een geheel nieuwe rieten kap op de woning is geplaatst.

Tevens is de gehele woning v.v. HR++ dubbele beglazing, nieuwe kozijnen en vloer/dakisolatie. Het schilderwerk rondom is dit jaar nog uitgevoerd op hoogwaardige wijze (via Sikkens).

Tenslotte de tuin; deze is fraai aangelegd met prachtige bomen en struiken en meerdere terrassen en zitplekjes waar het goed toeven is. Aan de voorzijde geeft een elektrisch bedienbaar hek toegang tot meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein terwijl de inpandige garage natuurlijk ook gebruikt kan worden voor het stallen van een auto. Aan bergruimte overigens geen gebrek; achter de garage ligt een ruime schuur en elders op het perceel staat nog een charmant rietgedekt prieel.

Indeling: entree, hal met meterkast en toilet. Vanuit de hal betreedt u de zeer ruime woonkamer v.v. fraaie plavuizen vloer met vloerverwarming en een fraaie schouw met hout kachel.





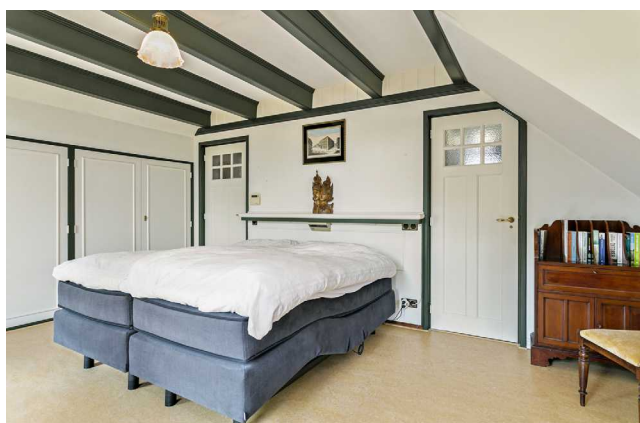
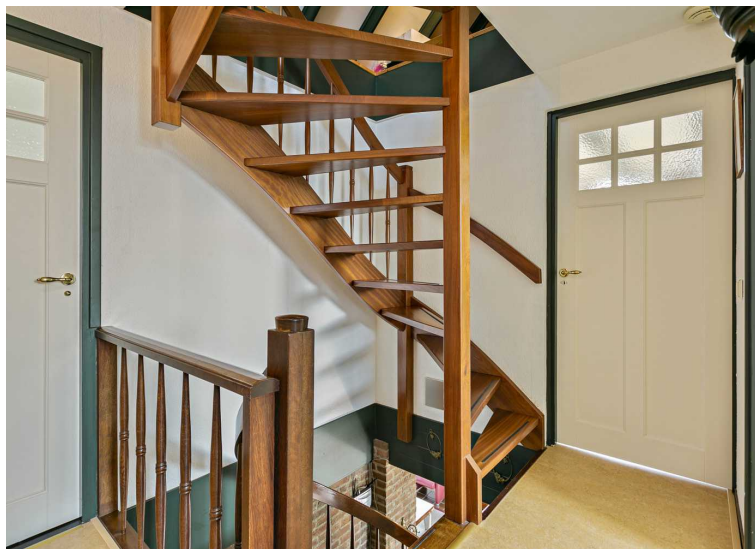
Dankzij de vele ramen rondom is dit een lichte en sfeervolle ruimte. Vanuit de eetkamer heeft u toegang tot de keuken welke is v.v. alle gebruikelijke apparatuur. Vanuit de keuken kunt u naar de achtertuin.

Middels een open spiltrap bereikt u de eerste verdieping. Op deze verdieping bevindt zich een afgesloten wasruimte met CV-opstelling (combi ketel Nefit Comfort Line uit 2004) en wasmachine aansluiting en de badkamer v.v. bad, douche, dubbele wastafel en toilet. Verder 2 zeer ruime en 2 wat kleinere slaapkamers. Van af de overloop gaat de trap verder naar een zolderkamer met veluxramen en een ruime bergzolder.

Type woning: **vrijstaand**
Bouwjaar: **ca. 1935**
Inhoud: **ca. 734 m³**
Woonopp.: **ca. 174 m²**
Perceelgrootte: **ca. 690 m²**
Aanvaarding: **In overleg**

Vraagprijs:
€ 875.000,- K.K.

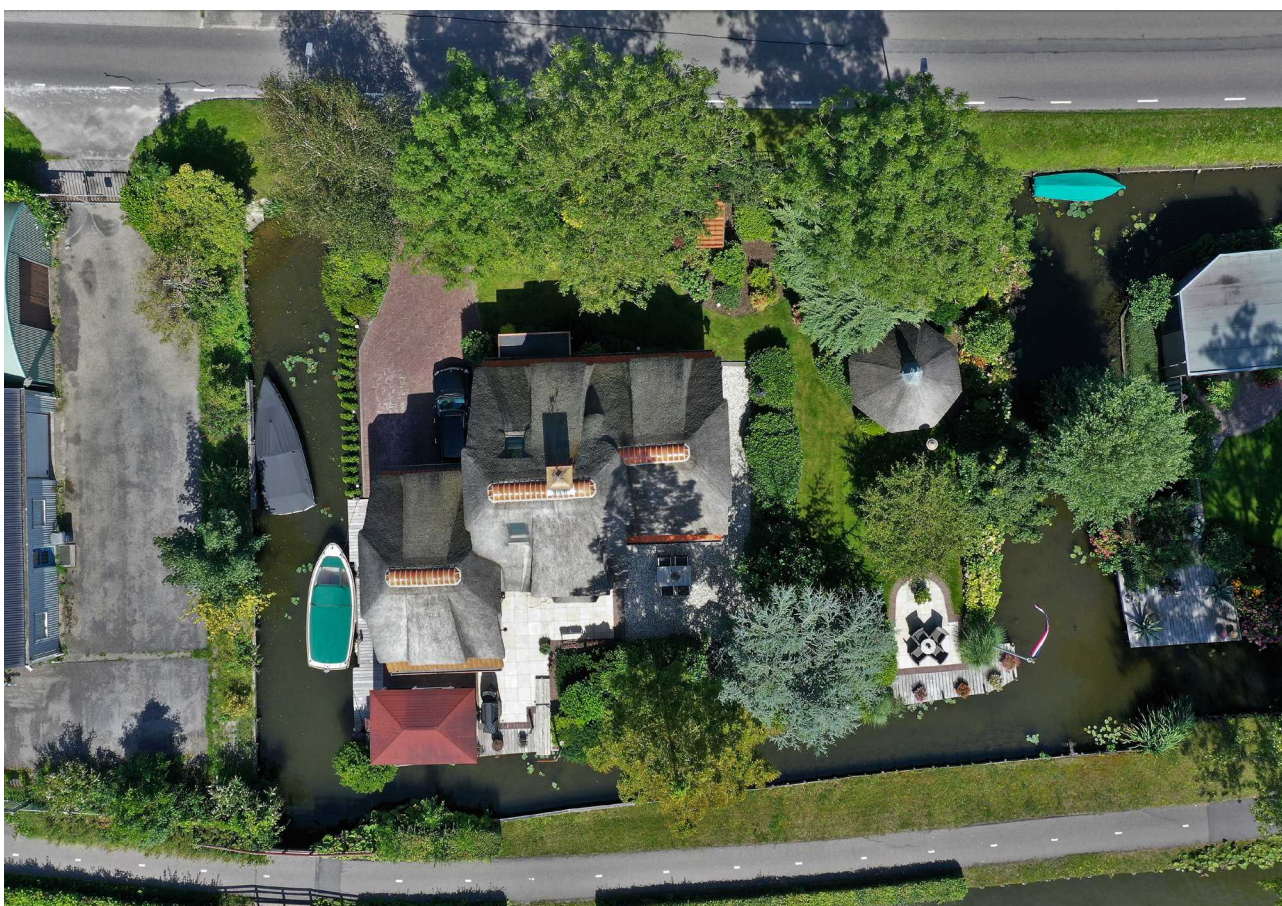
Bijzonder
charmante
vrijstaande
woning













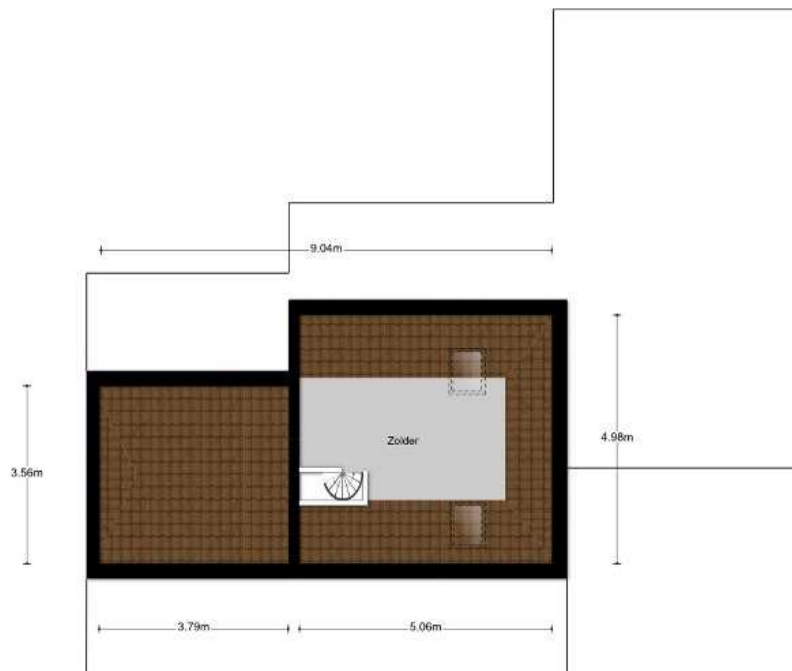
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Interieur:				
--inbouwspots/dimmers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
--losse (hang)lampen	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten: boekenkast 2x	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
--gordijnrails, gordijnen, overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--vitrages	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--rolgordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--jaloezieën	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--(losse) horren/rolhorren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
--vloerbedekking, parketvloer, houten vloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
(Gas)kachels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--spiegelwanden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--schilderij ophangstelsel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
-Keukenaccessoires	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toilet met de volgende toebehoren:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Warmwatervoorziening, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Buitenverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Broei)kas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--(sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
--vlaggenmast(houder)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>
Overig				
- lantaarn palen / koetslampen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>

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

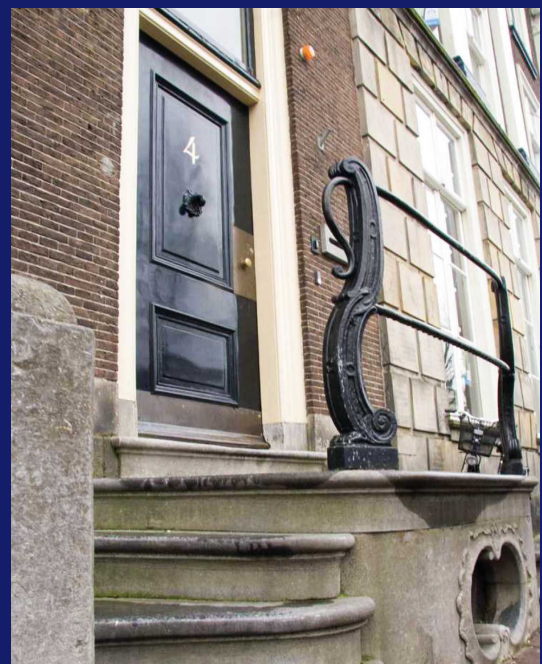
“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”

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

