

Hoge Rijndijk 50, LEIDEN



VRAAGPRIJS: € 375.000,- K.K.

Klassieke details, hoge plafonds en heel veel tuin!





Nabij het centrum van Leiden, tegen de rand van de Professorenwijk ligt dit heerlijke 3-kamer appartement met diepe tuin en achterom.

Zodra je de deur opent kom je binnen in een ruime, hoge en brede hal met granitovloer. De hal is zelfs zo ruim dat hij momenteel wordt gebruikt als werkkamer. Onder de trap bevindt zich de trapkast met opstelling voor de wasmachine en droger met daarnaast de toiletruimte met wc en fonteintje.



Kom je vervolgens in de woonkamer dan valt het direct op: hoge mooie stucplafonds en fantastische lichtinval. Het is één grote ruimte waarbij zithoek, eetgedeelte en keuken in elkaar overlopen. De op-maat-gemaakte shutters aan de voorzijde zorgen voor fraaie lichtinval en privacy waardoor je hier heerlijk kunt zitten. De breedte van de kamer biedt alle ruimte en met gemak kan je hier een king-size tafel met 8 of 10 stoelen plaatsen. In combinatie met de moderne open keuken met eilandbar en de "tuinkamer" met openslaande deuren maakt dit een heerlijke plek om met kinderen, vrienden en familie door te brengen.

Aan het huis is in het verleden een uitbouw gemaakt, praktisch ingericht én ook weer met hoge plafonds. Je komt er via de deur naast de keuken, waarbij je eerst langs de compleet uitgeruste badkamer komt: ligbad / douche, wastafel, handdoekenradiator en een tweede wc. Loop je iets door, dan kom je in de ruime ouderslaapkamer met royale kastenwand en een deur naar de tuin. En helemaal achterin ligt een tweede slaapkamer met grote raampartij en raam aan de zijkant. Ook ideaal te gebruiken als logeer- of werkkamer.

En dan de tuin... Liefst 20 meter diep! Door de ligging op het Noorden en de inrichting met verschillende zithoeken kan je hier in de zomer kiezen tussen zon en schaduw. Er is een ruime berging en een kippenren met kippen waardoor je elke ochtend kunt genieten van verse eitjes. Via de achterom kom je uit in de Catharinastraat: een rustig straatje waar veel gezinnen met jonge kinderen wonen.





BIJZONDERHEDEN

- veel originele details
- granito en eiken houten vloeren
- veel licht inval
- zeer diepe tuin met achterom

Bouwjaar: **1915**
Inhoud: **430 m3**
Woonopp.: **102 m2**
Aanvaarding: **In overleg**

Vraagprijs:
€ 375.000,- K.K.

Ruim eetgedeelte met moderne open keuken en eilandbar













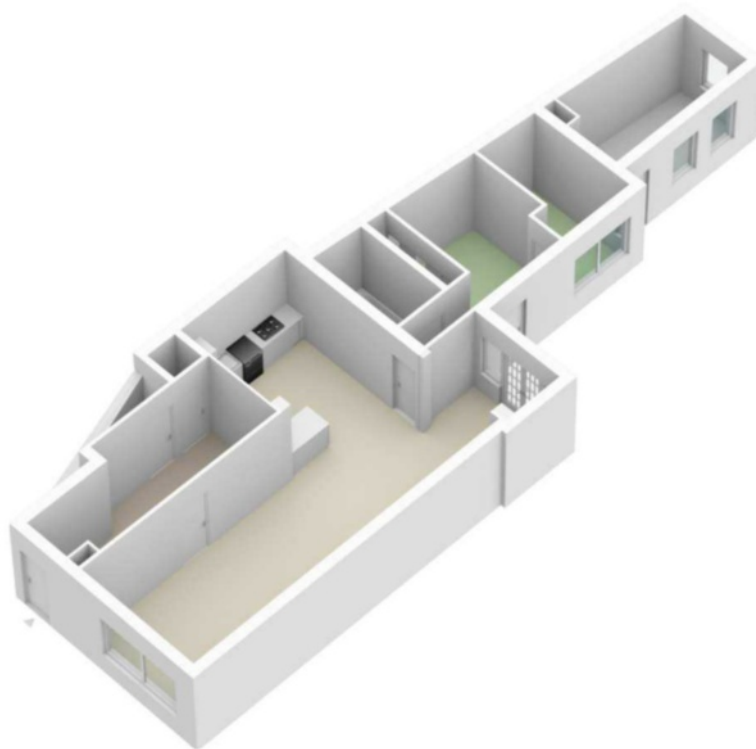








Aan de plattengrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2018 wvb-adv.nl



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:				
- kast in de gang + buffetkast huiskamer	○	○	✓	○
- slaapkamerkasten	✓	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
--gordijnen	○	○	✓	○
--rolgordijnen	✓	○	○	○
- design Jasno Shutters	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:				
--houten vloer(delen)	✓	○	○	○
- designradiator(en)	✓	○	○	○
- radiatorafwerking	✓	○	○	○
--grote spiegel in hal	○	○	✓	○
--schilderij ophangstelsysteem	✓	○	○	○
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
--(gas)fornuis	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--oven	✓	○	○	○
--koelkast	✓	○	○	○
--vriezer	✓	○	○	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
- barmeubel op wielen en barkrukken	○	○	✓	○
Toilet met de volgende toebehoren:				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--toiletborstel(houder)	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:				
--ligbad	✓	○	○	○
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--toiletkast	✓	○	○	○
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--toiletborstel(houder)	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
- Steigerhoutentafel buiten	○	○	✓	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
6 tuinstoelen + kussens	○	○	✓	○
Buitenverlichting	○	✓	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓	○	○	○
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

