

Hooigracht 30, LEIDEN



VRAAGPRIJS: € 1.420.000,- K.K.

Ruim karakteristiek herenhuis met stadstuin





Dit prachtig gerenoveerd en zéér goed onderhouden herenhuis is gelegen midden in het historische centrum Het huis beschikt over een prachtige stadstuin van 15 meter diep plus 2 dakterrassen met een uniek uitzicht op de Hooglandse kerk. De gehele Hooigracht is recent geheel opnieuw aangelegd en ligt er werkelijk prachtig bij. Winkels, musea, (film)theaters, horeca, historische gebouwen en natuurlijk de prachtige grachten; alles is in enkele minuten lopend bereikbaar. Via de nabijgelegen A4 en A44 zijn steden gemakkelijk bereikbaar.

Het bijzondere aan deze woning is dat u zich enerzijds midden in alle levendigheid van het centrum bevindt en anderzijds een in een oase van rust binnen de woning en in de achtertuin met uitzicht op de kerk.

De huidige eigenaar heeft in de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in deze woning, o.a. op het gebied van energiebesparing. Zo beschikt deze woning over 17 zonnepanelen voor elektriciteit, een zonneboiler voor warm water, mechanische ventilatie en laagtemperatuur converters en vloerverwarming voor verwarming van de begane grond.

Indeling: Entree, ruime hal met meterkast en garderobe. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime en lichte kamer welke thans in gebruik is als kantoor aan huis. Omdat een eigen entree hier ook mogelijk is zou dit ook fiscaal 'af te splitsen' zijn. Vanuit de gang naar de woonkeuken kom je nog langs 2 ruime inpendige bergingen, een gangkast en een modern toilet. De woonkeuken is heerlijk lichte ruim en kijkt uit op de prachtige stadstuin. De keuken is uiteraard v.v alle gebruikelijke apparatuur w.o. een breed fornuis met dubbele oven en wandmeubel met wijnklimaatkast. In de aangrenzende bijkeuken treft u de wasmachine en droger opstelling en de CV en alle overige apparatuur.

Eerste verd.: overloop, aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met hoge en brede ramen, een fraaie schouw met (gas) openhaard en een zijkamertje, ideaal als speel- of muziekkamer.





Aan de achterzijde bevindt zich een riante ouderslaapkamer met dubbele inloopkast en toegang tot een riant dakterras met schitterend uitzicht. Verder op deze verdieping de luxe badkamer v.v. douche en dubbele wastafel, een separaat toilet en een kleinere slaapkamer aan de achterzijde.

Tweede verd.: ruime overloop met toilet en toegang tot een grote en moderne badkamer v.v. dubbele wastafel, bad en douche. Verder op deze woonlaag 2 zeer ruime slaapkamers plus één kleinere (slaap-)kamer.

- Bouwjaar: eind 19e eeuw, voorgevel vernieuwd in 1907
- Voorzien van automatisch bedienbare zonwering

Type woning: **Herenhuis**

Inhoud: **1110 m3**

Woonopp.: **284 m2**

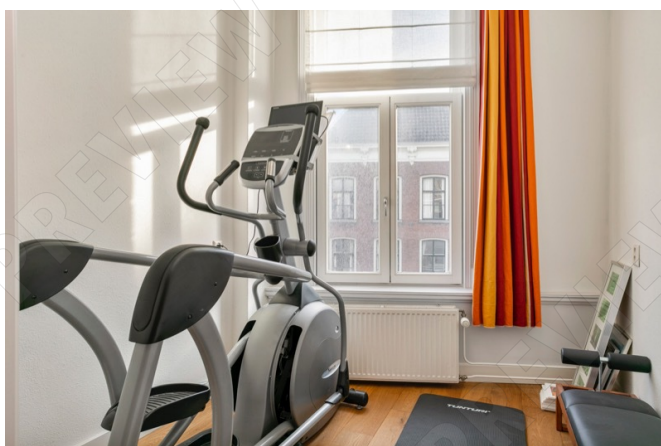
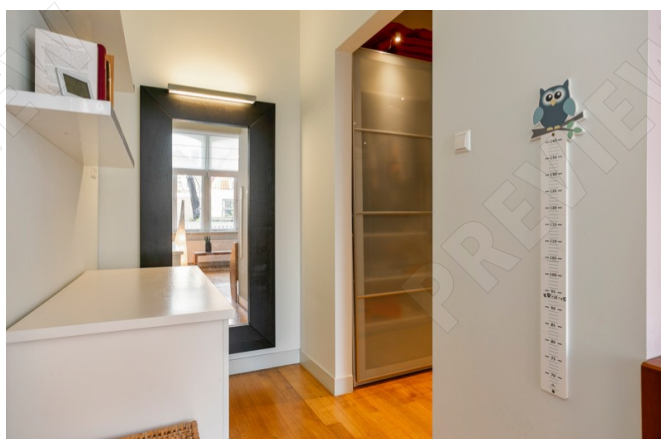
Perceelgrootte: **200 m2**

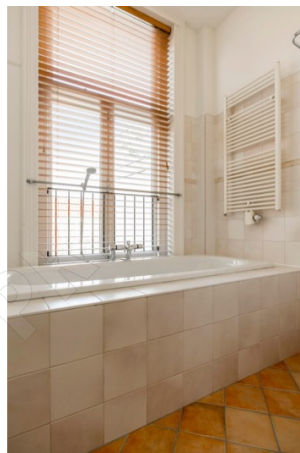
Aanvaarding: **In overleg**

Vraagprijs:
€ 1.420.000,- K.K.

**Uniek en
uitstekend
onderhouden
herenhuis op
toplocatie.**















Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2004 www.zilver.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.
--inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	✓
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓	☐	☐	☐
--losse (hang)lampen	☐	☐	✓	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten: *	☐	☐	✓	☐
--gordijnrails	✓	☐	☐	☐
--overgordijnen	☐	☐	☐	✓
--vitrages, gordijnen	☐	☐	✓	☐
--lamellen	☐	☐	☐	✓
--jaloezieën, rolgordijnen	☐	☐	✓	☐
--vloerbedekking	☐	✓	☐	☐
--parketvloer	✓	☐	☐	☐
--houten vloer(delen)	✓	☐	☐	☐
--laminaat, plavuizen	✓	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	☐	☐	☐
Designradiator(en)	✓	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	✓	☐	☐	☐
--spiegelwanden	☐	☐	☐	✓
--schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	☐	☐	☐
--koelkast, vriezer	☐	☐	✓	☐
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	✓
Brievenbus	☐	☐	☐	✓
Kluis	☐	☐	☐	✓
(Voordeur)bel	☐	☐	✓	☐
Alarminstallatie	☐	☐	✓	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	✓	☐
zonwering buiten	✓	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	✓	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	✓
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	✓
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	☐	☐	☐	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	☐	☐	☐	✓
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☐	✓	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	✓	☐	☐	☐
Zonnepanelen	✓	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	☐	☐	☐
Beplanting	✓	☐	☐	☐
Buitenverlichting	✓	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	✓	☐
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	✓
--(sier)hek	☐	☐	☐	✓
--vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	✓
* zie originele 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

