

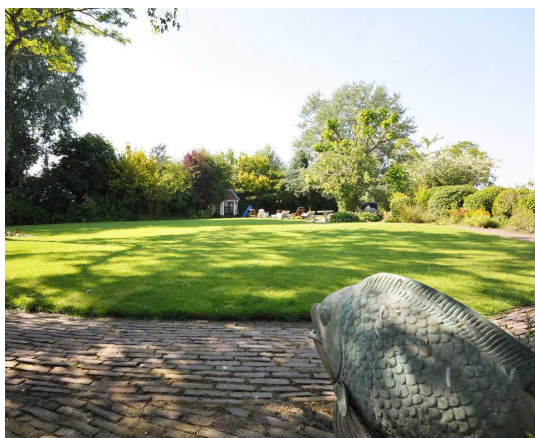
Watertje 13 a, ZOETERWOUDE



VRAAGPRIJS: € 1.345.000,- k.k.

Prachtige woonboerderij met bijgebouwen





Prachtige boerderij met diverse bijgebouwen, garages, paardenstallen en pool house. Gelegen in een oase van rust in “Het Groene Hart”, maar ook in de omgeving van winkels, scholen en sportvelden en uitvalswegen naar Den Haag en Amsterdam. De totale grondoppervlakte bedraagt ca. 4.359 m² en de boerderij zelf heeft een woonoppervlakte van ca. 456 m². Het geheel is geschikt voor de meest complete bewoning! Fraaie entree met brug en toegangshekken.

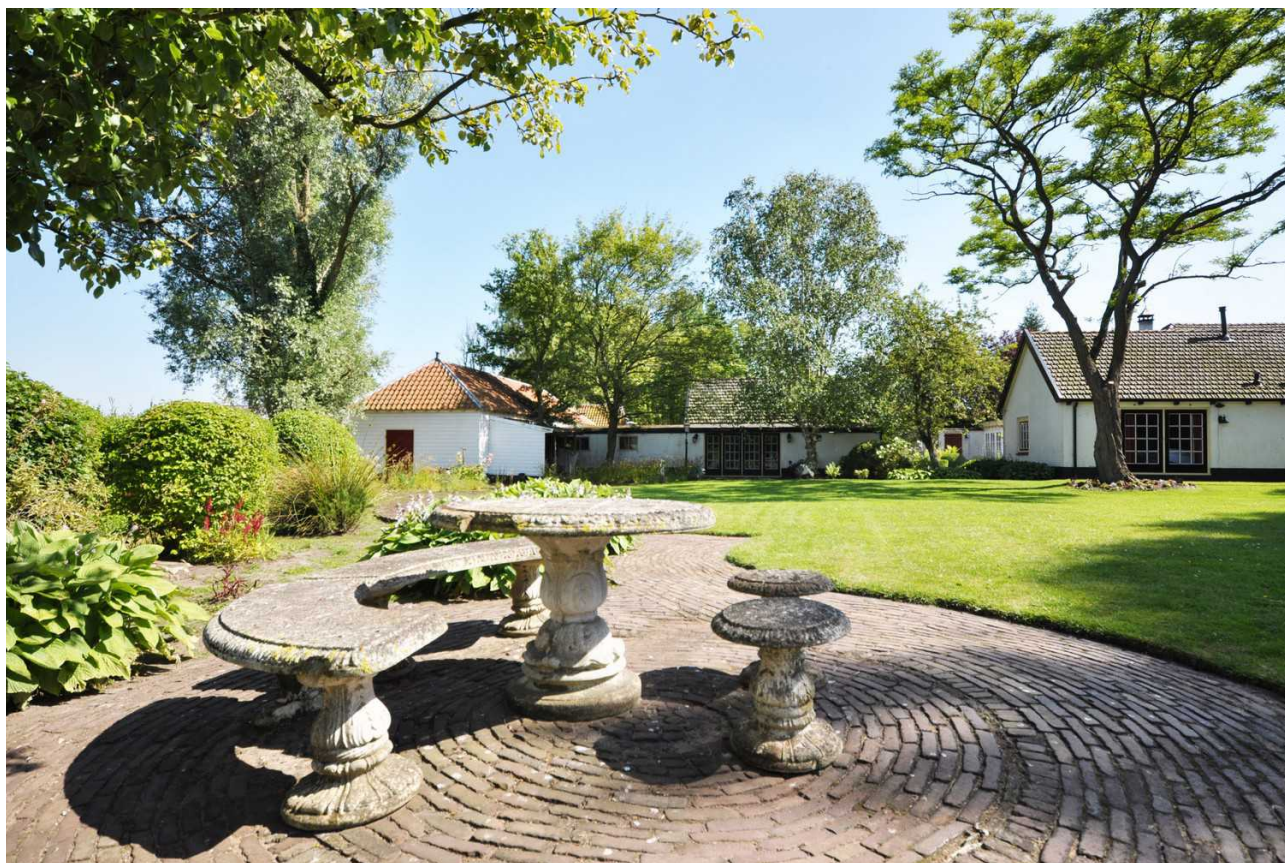


Indeling boerderij:

Zeer ruime woonkamer (17.88/10.29x8.80/4.29) met open haard en uitgebouwde fraaie zit-/TV-ruimte, grote vide met entresol en fraaie ingebouwde kasten, thans in gebruik als studeer-/werkruimte. Diverse openslaande deuren naar grote binnentuin met diverse terrassen.

Ruime woon-/eetkeuken (5.66x5.55) met open haard, kookeiland, zij-ingang en bijkeuken. Doorloop naar zijvleugel, gang, gasten wc, hal, grote slaapkamer (4.74x3.76) met ingebouwde kasten, kleinere slaapkamer (3.70x3.00), gastenbadkamer met ligbad, separate douche, wastafel en wc, zeer grote ouderslaapkamer (7.10x4.77) met kastenwand en diverse openslaande deuren, toegang tot grote badkamer met douche, dubbele wastafel en wc; 1e verdieping: onder de kap sfeervolle kleine kinderslaapkamer, 2e slaapkamer en doorloop naar 3e slaapkamer met zolderbergingen.

Bijgebouw in de stijl van de boerderij:
Entree in de woon-/eetkeuken met aangrenzend grote werk-/speelruimte/biljartkamer met openslaande deuren naar de fraaie tuin, extra hal met wc, bergingen en CV-ruimte





Grote paardenshuur met drie paardenboxen. Aangrenzend zeer grote garage (16.77x4.94) met ruimte voor diverse auto's. In stijl gebouwde carport (5.90x4.05). Aparte overdekte fietsenstalling.

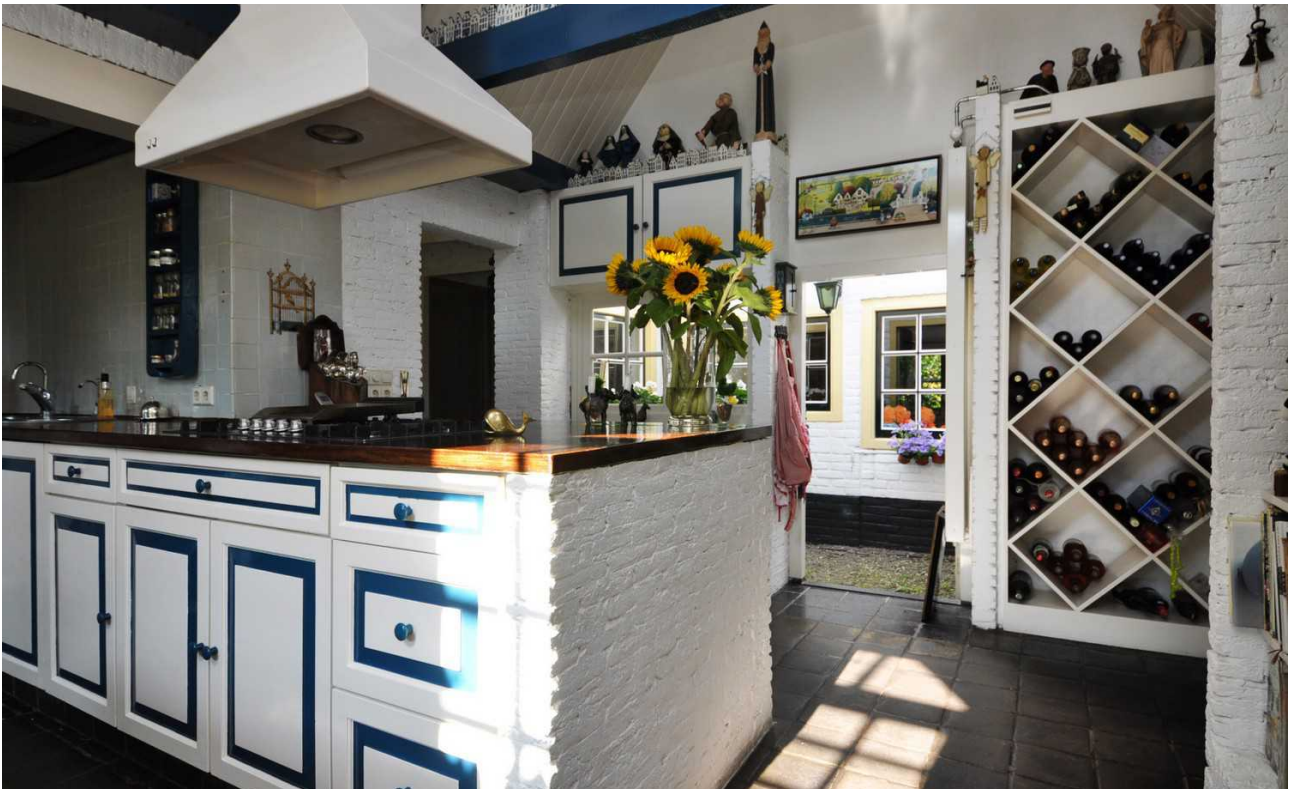
Fraai aangelegde tuin met diverse looppaden en terrassen. Achter in de tuin ligt een groot zwembad met pool house, een kamer met kitchenette, een douche, wc en aparte CV-ruimte.

Het geheel is uniek in zijn soort en geboden wordt weids uitzicht over groen en weilanden aan 't Watertje van Zoeterwoude.

Type woning:	Woonboerderij
Bouwjaar:	1890
Inhoud:	2240 m3
Woonopp.:	455 m2
Perceelgrootte:	4359 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 1.345.000,- k.k.

Uw bezichtiging
meer dan waard!

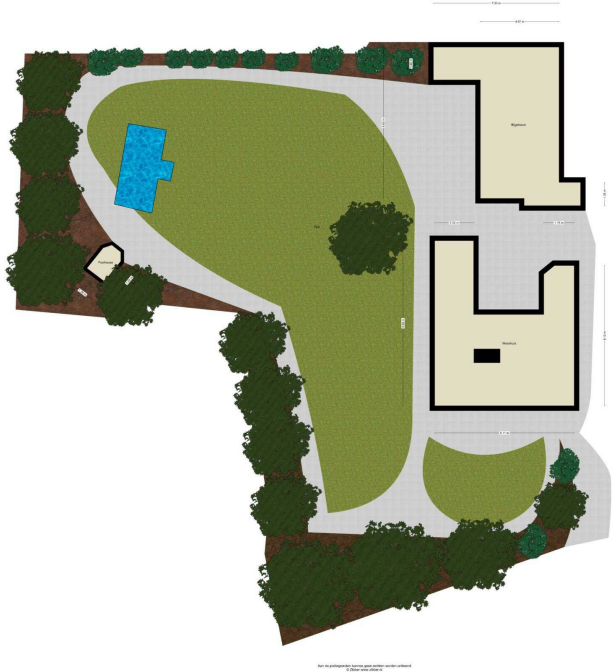












De afmetingen zijn met de grootste nauwkeurigheid.
Er kunnen kleine fouten aangetoond worden. © Deo Media



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: hoek keukenkast	○	○	✓	○
--gordijnrails, rolgordijnen, rolhorren	✓	○	○	○
--gordijnen	○	○	✓	○
--vloerbedekking	✓	○	○	○
--parketvloer	○	○	○	✓
--houten vloer(delen)	✓	○	○	○
--plavuizen	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	✓	○
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	✓	○	○	○
--spiegelwanden	✓	○	○	○
--schilderij ophangstelsel	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	○	○	○
--magnetron, oven	○	○	✓	○
--Keukenaccessoires: afzuigkap, ijskast, gasfornuis	✓	○	○	○
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	○	○	○	✓
Rookmelders	✓	○	○	○
Screens/rolluiken	✓	○	○	○
CV met toebehoren	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	○	○	✓	○
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓	○	○	○
--(sier)hek	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
Zwembad	✓	○	○	○
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

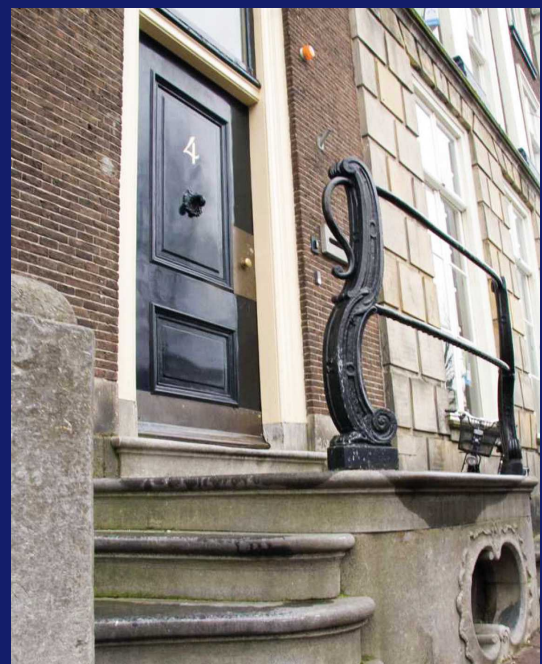
“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”

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

