

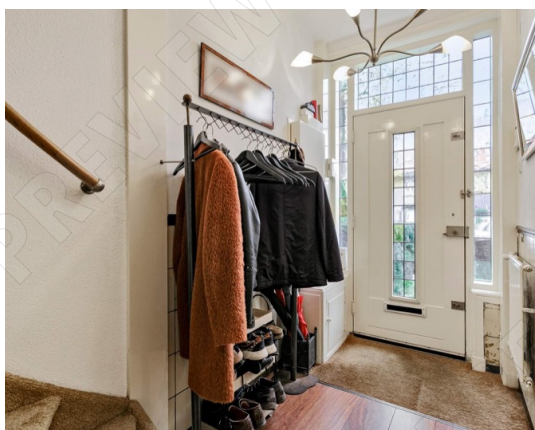
## De Sitterlaan 101, LEIDEN



**VRAAGPRIJS: € 575.000,- K.K.**

## Uitstekend onderhouden gezinswoning





Heerlijk wonen midden in de Professoren- en Burgemeesterswijk aan een brede en boomrijke laan.

Sportclubs, scholen, het treinstation en uitvalswegen naar de snelweg: alles ligt in de directe omgeving. Even oversteken en je bent in de van 't Hoffstraat voor de kleine boodschappen. En voor de grotere boodschappen stap je op de fiets naar het centrum of de Vijf Meilaan.

De woning zelf is uitstekend onderhouden, op zeer veel onderdelen recent vernieuwd en erg praktisch ingericht: vier slaapkamers en badkamer boven en een ruime leefverdieping met open keuken schuifpui beneden. Ook is er veel bergruimte op de bergvloering, in de stenen berging of in de houten schuur met achterom. Maar daarnaast zijn er ook nog veel mooie details, waaronder de glas-in-lood ramen die in dubbel glas zijn geplaatst.

De diepe achtertuin ligt op het zuiden: heerlijk om in de zomer van de zon te genieten. Maar ook op koelere avonden of in de winters is het erg aangenaam in de overdekte veranda achter in de tuin met de heater of een houtvuurtje aan.

## Begane grond

Hal met meterkast, gangkast, toilet en trap naar eerste etage. Woonkamer (voormalige en-suite), eetkamer met houten schuifpui en open keuken met deur naar de tuin.

## Eerste etage

Overloop met toilet. Badkamer met inloofdouche, voor slaapkamer en ruime achter slaapkamer met balkon.

## Tweede etage

Overloop met cv-ketel en wasmachine-opstelling. Voor slaapkamer en achter slaapkamer.

## Zolder

Bergvliering.

## Tuin

Vrijstaande berging. Overdekte veranda en berging met doorgang naar achterom.





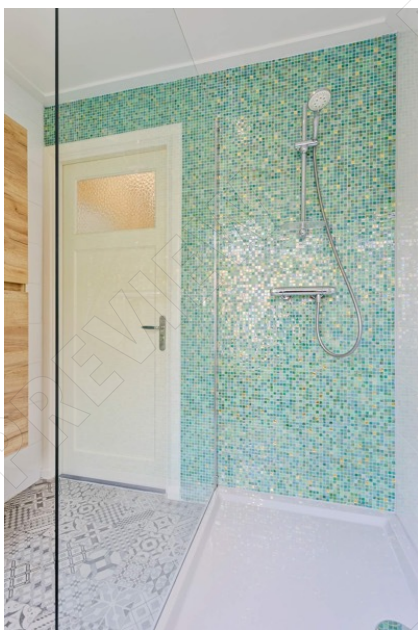
## BIJZONDERHEDEN

- zeer goed onderhouden
- 7 zonnepanelen
- elektrische vloerverwarming in woonkamer
- Siemens apparatuur keuken (2020)
- nieuwe badkamer (2019)
- nieuwe cv-ketel (2020)
- dubbel glas, ook het glas-in-lood
- overdekte veranda (2020)

Type woning:	<b>Eengezinswoning</b>
Bouwjaar:	<b>1943</b>
Inhoud:	<b>392 m3</b>
Woonopp.:	<b>107 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>141 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 575.000,- K.K.**

## Diepe achtertuin met overdekte veranda, schuur en achterom











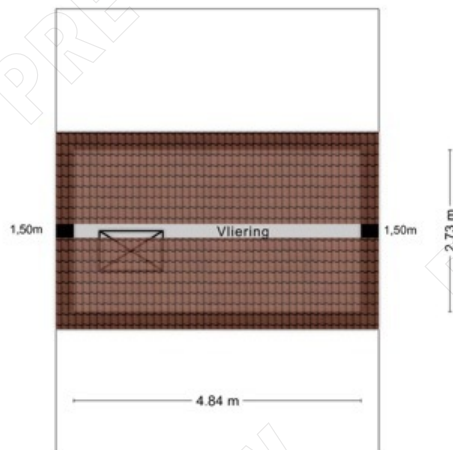




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Verlichting, te weten:</b>				
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	✓	○	○
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
- kledingkasten slaapkamer	✓	○	○	○
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--lamellen	✓	○	○	○
--jaloezieën	✓	○	○	○
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
--vloerbedekking	✓	○	○	○
-laminaat	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	✓	○	○
Allesbrander	○	○	○	✓
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>				
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
--kookplaat	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--combi-oven/combimagnetron	✓	○	○	○
--koelkast	✓	○	○	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓	○	○	○
Waterslot wasautomaat	✓	○	○	○
Zonnepanelen	✓	○	○	○
<b>Tuin Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
<b>Zie volledige lijst van zaken</b>				

## Over Ons

### Ons specialisme

Wij houden van Leiden, de bollenstreek en 't Groene Hart. Het is een van de mooiste gebieden van ons land. De monumentale gebouwen, de indrukwekkende geschiedenis, de levendige wijken, de zee zo dichtbij, de vele rivieren en meren; we koesteren het. Als mens. Als makelaars. Wij kennen de unieke locaties en de betere huizen in deze bevoorrechte én dichtbevolkte regio als geen ander. Het is niet toevallig ons specialisme.

### Onze passie

Wij houden van dingen die kloppen: goed licht, bijzondere architectuur, duurzame techniek, een mooi uitzicht en authentieke details. Dat hebben we vaak met onze opdrachtgevers gemeen en zien we terug in onze regio. Al sinds 2013 helpen we mensen die de verkoop van hun huis aan ons toevertrouwen. Of we begeleiden hen in hun zoektocht naar dat ene passende huis in die nog steeds overspannen markt. Dat is ons vak. En tegelijkertijd onze passie. Zie Graal Makelaardij als een bijzondere speciaalzaak, waar je toewijding vindt, kennis en kwaliteit.

### Onze ambitie

Wij houden van resultaten. We scoren de juiste vraag/aanbod match gebaseerd op grondige big data analyses en slimme inzet van online marketing en social media. Onze persoonlijke betrokkenheid vinden we overigens minstens zo belangrijk. Net zoals het contact met de mensen voor wie we werken. Opdrachtgevers mogen rekenen op een intensieve begeleiding en eerlijk advies in iedere fase van het aan- en verkoopproces. Ons uitgebreide netwerk en ons lidmaatschap van de NVM helpen ons daarbij.



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(\*):

*“Wim was erg goed bereikbaar, behulpzaam en kundig; hij was helder over de te volgen strategie en duidelijk over te maken afwegingen.”*

**G. Bonsel**

*“Bij Graal makelaardij werken kundige en service gerichte mensen, heel fijn! Je kan zelf met het volste vertrouwen alles los laten.”*

**J. Lubbe**

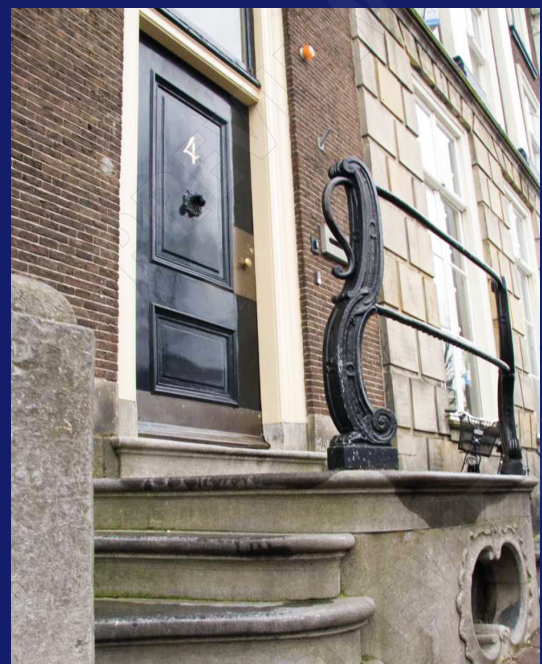
*“Michiel is vriendelijk, prettig in de omgang. Hij doet wat hij zegt en zegt wat hij doet.”*

**H. Schaap**

*“Begeleiding in alle opzichten prettig en deskundig, zowel van Wim Graal als van zijn medewerkers. Zeer aan te bevelen.”*

**P. Wormer**

(\* Bron: Beoordelingen Funda.



# 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

