

Eikenlaan 3, LEIDERDORP



VRAAGPRIJS: € 475.000,- K.K.

Sfeervolle jaren '30 woning





In het “Oude Dorp” van Leiderdorp bieden wij deze uitstekend onderhouden tussenwoning aan die veel aantrekkelijke kenmerken combineert, zoals:

- Super locatie; gelegen in de gewilde Kerkwijk met aan de voorzijde vrij uitzicht op een parkje. De woning ligt op loop- en fietsafstand van kinderopvang en diverse basisscholen, supermarkten (Lidl & AH), sportfaciliteiten zoals tennisbanen en het zwembad en de Hoofdstraat met diverse gezellige restaurantjes. Ook Leiden centrum is heel dichtbij net als de aansluiting op de A4 en N11.

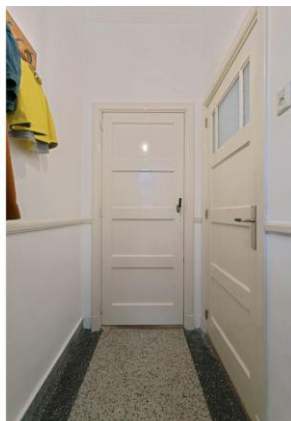
- Uitstekend onderhouden; de woning is zowel van binnen als van buiten goed onderhouden (onafhankelijke bouwkundige keuring is beschikbaar) én is o.a. voorzien van dubbel glas, vloerisolatie en dakisolatie.

- Sfeer en ruimte; ondanks dat de woning ‘slechts’ 100 m2 meet voelt deze veel ruimer aan o.a. door de fijne aanbouw aan de achterzijde en de efficiënte indeling waardoor er toch 4 slaapkamers zijn. Ook beschikt de woning nog over een aantal leuke oorspronkelijke details zoals de paneeldeuren, de granito vloer in de gang, fraai glas-in-lood, en-suite deuren en een leuke schouw.

Indeling: entree, trapkast. Woon- en eetkamer met erker aan de voorzijde en fraaie glas-in-lood schuifdeuren aan de achterzijde naar de aanbouw. Dankzij de lichtstraat in het plafond is de aanbouw zeer licht. Hier is ruimte voor een tafel of een zithoek. De keuken is modern (2020) en v.v. alle gebruikelijke apparatuur (inclusief Quooker). Vanuit de woonkamer leidt een deur naar een kleine tussenhal waar zich het recent vernieuwde toilet bevindt alsmede de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: ruime overloop, in totaal tref je hier 3 slaapkamers (waarvan één met een vaste kastenwand) alsmede de eveneens recent vernieuwde luxe badkamer v.v. douche, toilet en dubbele wastafel. Vanuit de badkamer toegang tot een leuk dakterras.





Tweede verdieping: zeer fraaie en lichte kamer met vrij uitzicht aan voor- en achterzijde. Hier bevindt zich ook een ruimte voor de wasmachine en droger.

De tuin is zonnig (ZO), licht en beschikt over een achterom. In de aangebouwde berging kun je van alles kwijt, waaronder meerdere fietsen.

Gewenste oplevering 1 maart 2022.

Ouderdomsclausule is van toepassing.

Type woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1930
Inhoud:	377 m3
Woonopp.:	100 m2
Perceelgrootte:	86 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 475.000,- K.K.

**Ideale
gezinswoning!
Uw bezichtiging
meer dan waard!**









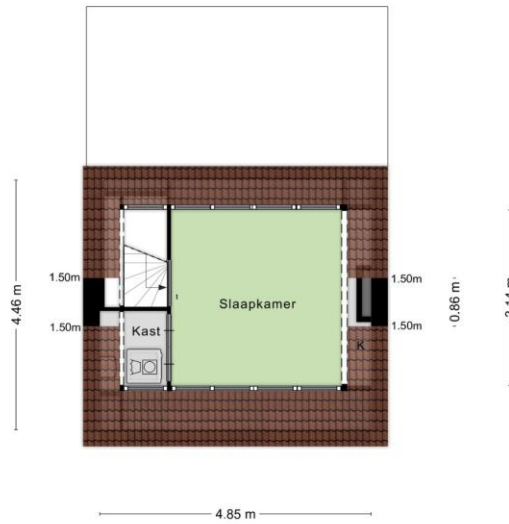




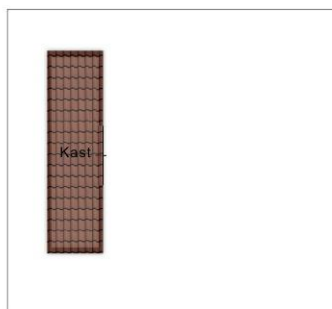
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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.
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	○	○	✓
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten: inbouw	✓	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: *	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten: *	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	✓
Allesbrander	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsysteem	✓	○	○	○
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *	✓	○	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren: *	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--toiletborstel(houder)	○	✓	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren: *	✓	○	○	○
--toiletkast	○	✓	○	○
--toiletborstel(houder)	○	✓	○	○
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	○	○	○	✓
Kluis	○	○	○	✓
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
Screens/rolluiken	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
--via CV-installatie	✓	○	○	○
-- Plieger keukenboiler	✓	○	○	○
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, Pergula	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
Ophangstelsysteem in berging	✓	○	○	○
Houten opberghok (naast berging)	✓	○	○	○
--(sier)hek	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
* zie originele lijst van zaken	○	○	○	✓

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

