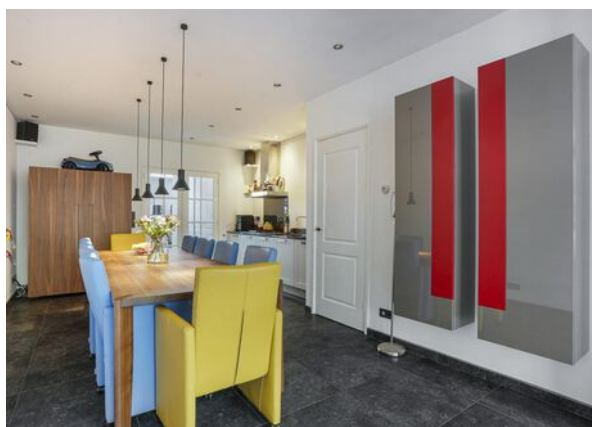


1e Binnenvestgracht 15, Leiden



VRAAGPRIJS: € 875.000,- k.k.





Karakteristieke stadswoning met zonnig dakterras op één van de leukste locaties in het centrum.

‘De Oude Morsch’ is één van de gezelligste buurtjes in het centrum van Leiden, nabij winkeltjes, horeca, op loopafstand van de binnenstad en CS, maar ook nabij diverse uitvalswegen. De ligging van deze woning in de wijk is ook heel leuk en rustig, tegenover de tuin van het Museum Volkenkunde.

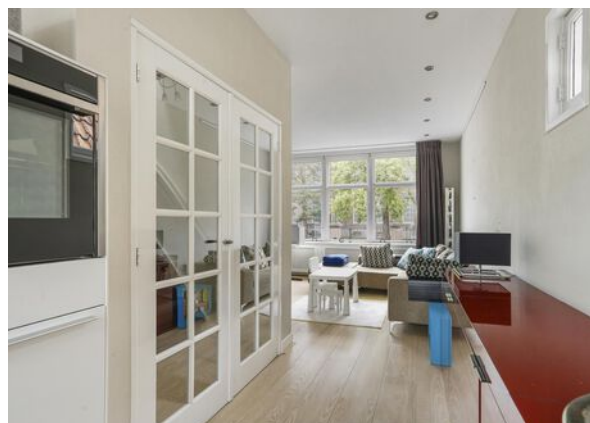
Deze karakteristieke stadswoning is tussen 2010 en 2021 in fasen volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Als laatste is in 2017 de badkamer op de tweede verdieping vernieuwd, is de keuken op de eerste verdieping geheel vernieuwd, is al het schilderwerk binnen en buiten uitgevoerd en is de elektrisch bedienbare zonwering geplaatst. In 2021 zijn ook de kozijnen op de 2e verd. vervangen en is de thans aanwezig airco geïnstalleerd.

Op dit moment is sprake van een buitengewoon aangename, karakteristieke én moderne woning met diverse gebruiks- en indelingsmogelijkheden.

Let op: het is zeer goed mogelijk om, zonder enige verbouwing of investering, dit object dubbel te bewonen of gedeeltelijk te verhuren! De begane grond kan geheel onafhankelijk bewoond worden van de rest van de woning!

Indeling: entree, riante woonkeuken met openslaande deuren naar de straat. De vloer is v.v. een hardstenen vloer met vloerverwarming. In deze ruimte treft u een ruime voorraadkast aan en een modern aanrechtblok o.a. voorzien van fornuis, vaatwasser en koelkast. Middels dubbele deuren toegang tot de achtergelegen multifunctionele ruimte. Meteen links bevindt zich het toilet. Dankzij 2 grote lichtkoepels is er ruim voldoende daglicht toetreding in deze ruimte. Achter een op maat gemaakte kastenwand bevindt zich een ruimte voor wasmachine en droger alsmede voldoende bergruimte. Deze kamer is uitstekend geschikt als (ouder-)slaapkamer omdat het tevens beschikt over een moderne badkamer met bad en wastafel. De ruimte kan echter ook gebruikt worden als kantoor of gastenverblijf.





Eerste verdieping: Overloop, toilet, lichte woonkamer aan de voorzijde met leuk uitzicht. Aan de achterzijde treft u een (tweede) compleet en vernieuwde keuken. Openslaande deuren geven toegang tot een ruime en zeer zonnige daktuin (Z) waar het al vroeg in het voorjaar goed toeven is.

Tweede verdieping: overloop, 2 prima slaapkamers plus een moderne badkamer v.v. douche, wastafel en toilet.

De woning heeft in de huidige indeling 3 slaapkamers (1 beneden en 2 boven), maar middels een eenvoudige ingreep zou een 4e slaapkamer gerealiseerd kunnen worden op de plek waar nu de woonkamer is aan de voorkant.

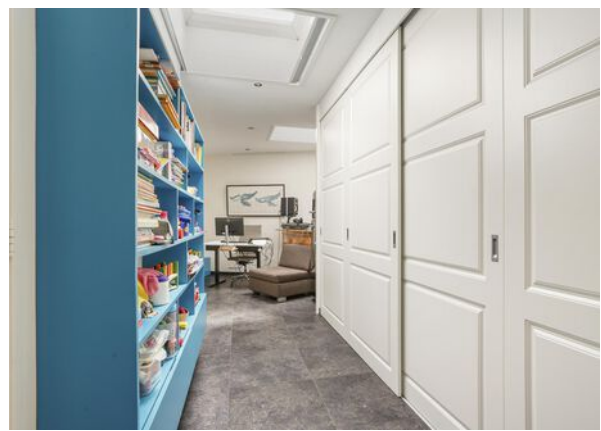
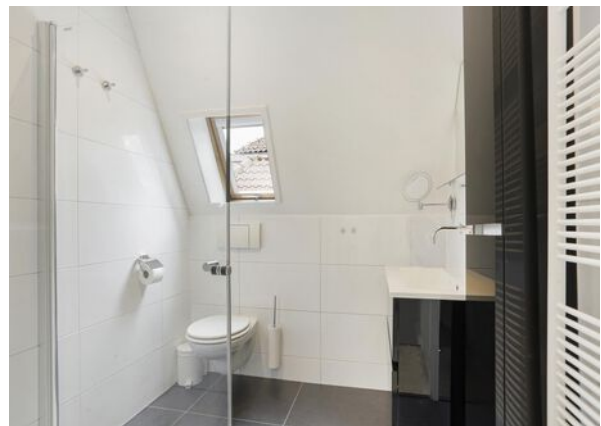
Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1906-1930
Inhoud:	556 m ³
Woonopp.:	138 m ²
Perceelgrootte:	76 m ²
Energie label:	D
Aanvaarding:	Augustus 2024

VRAAGPRIJS:
€ 875.000,- k.k.

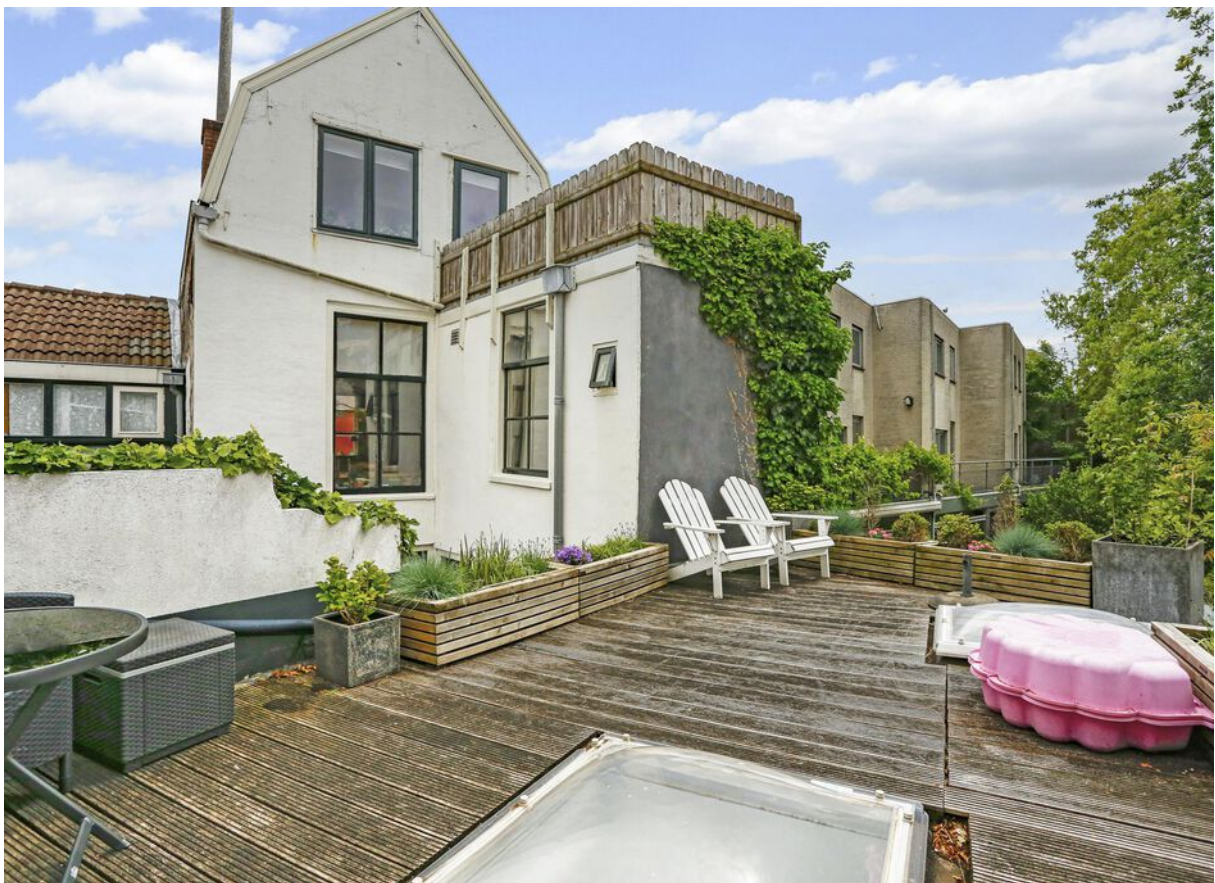
**Bijzondere
charmante
stadswoning. Uw
bezichtiging waard!**





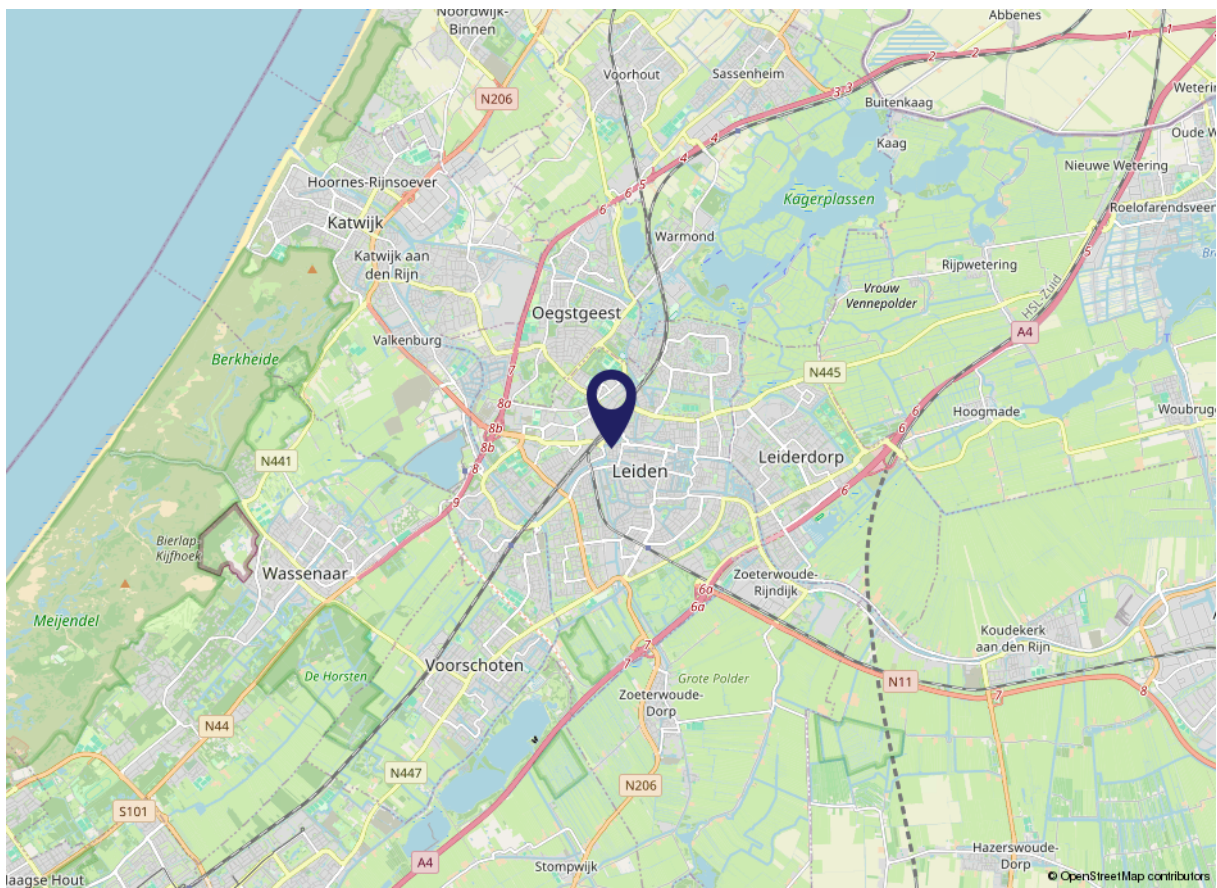
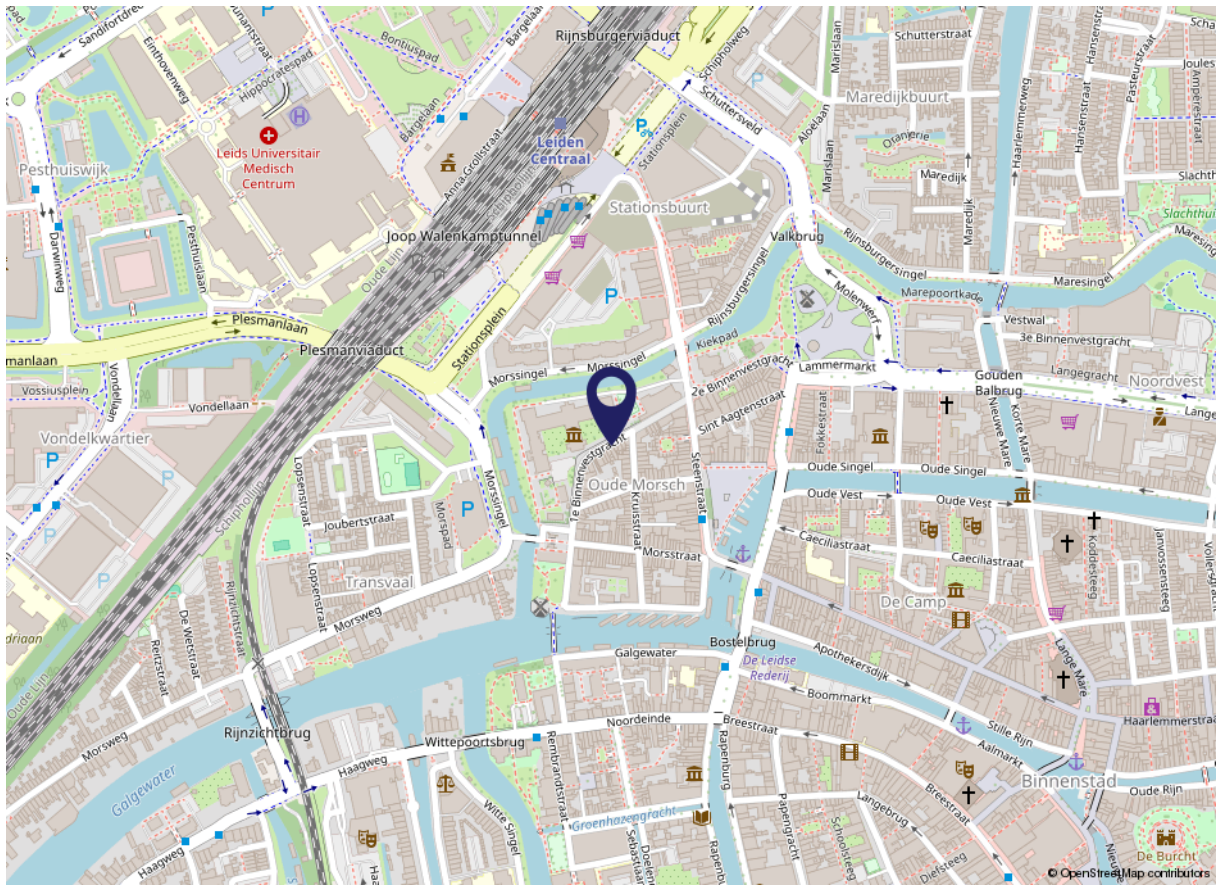


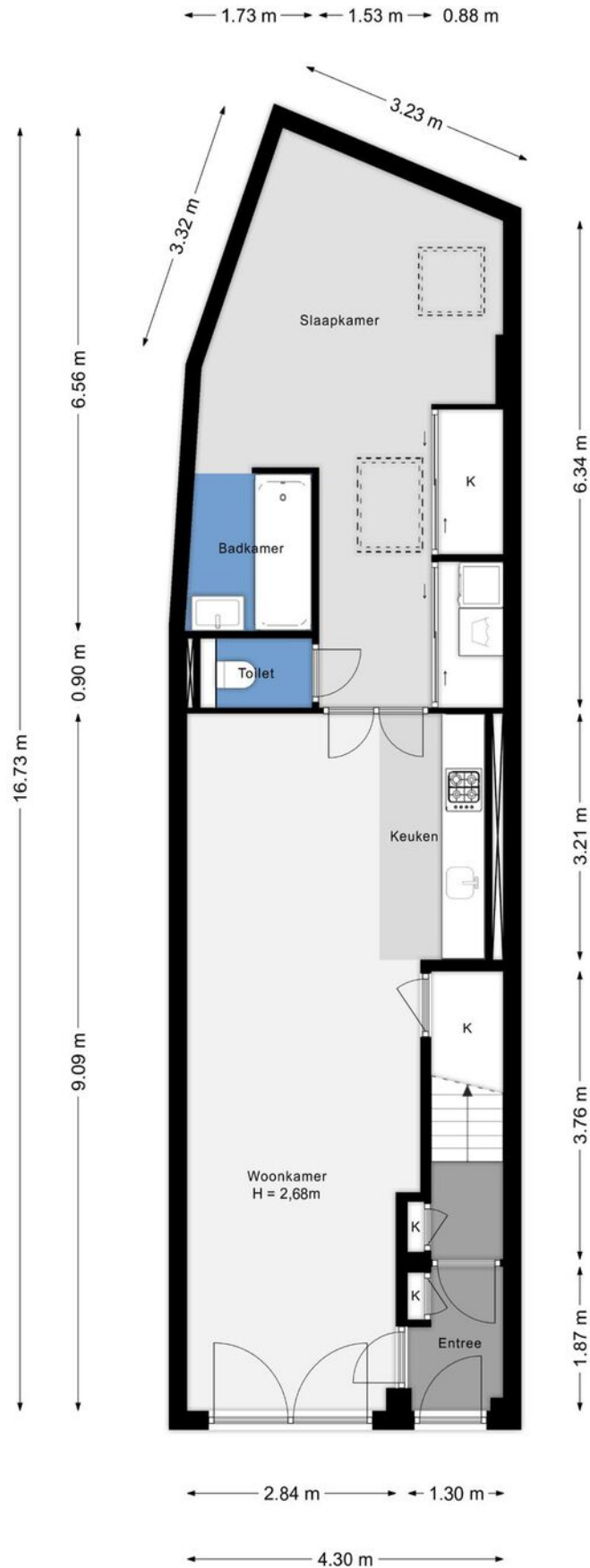


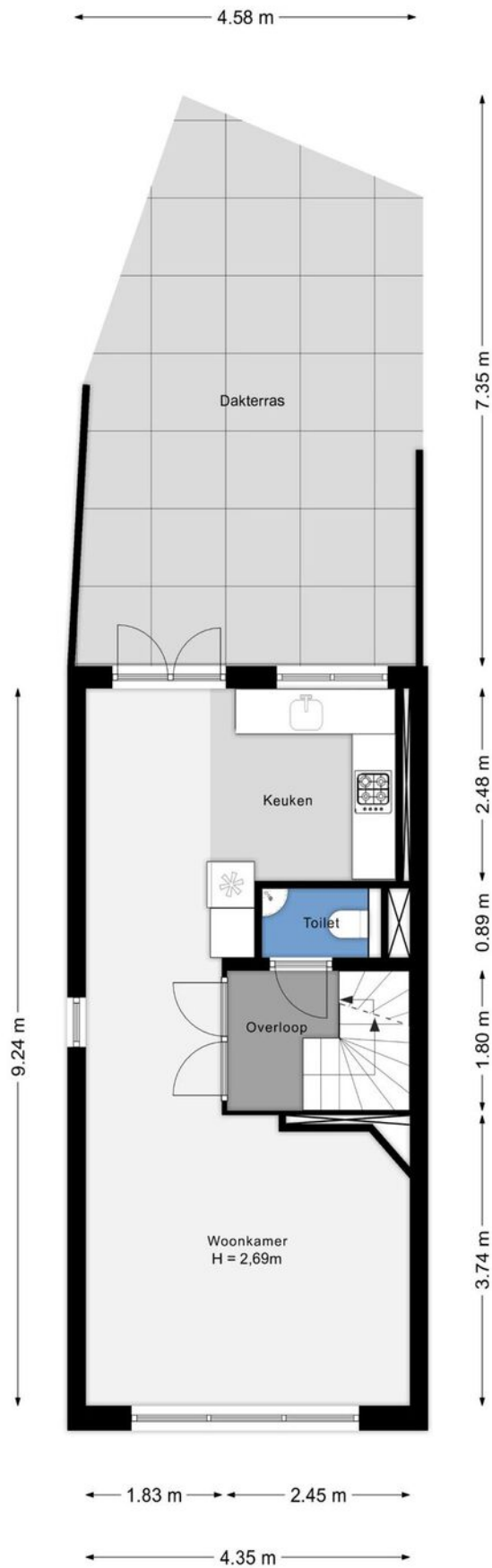


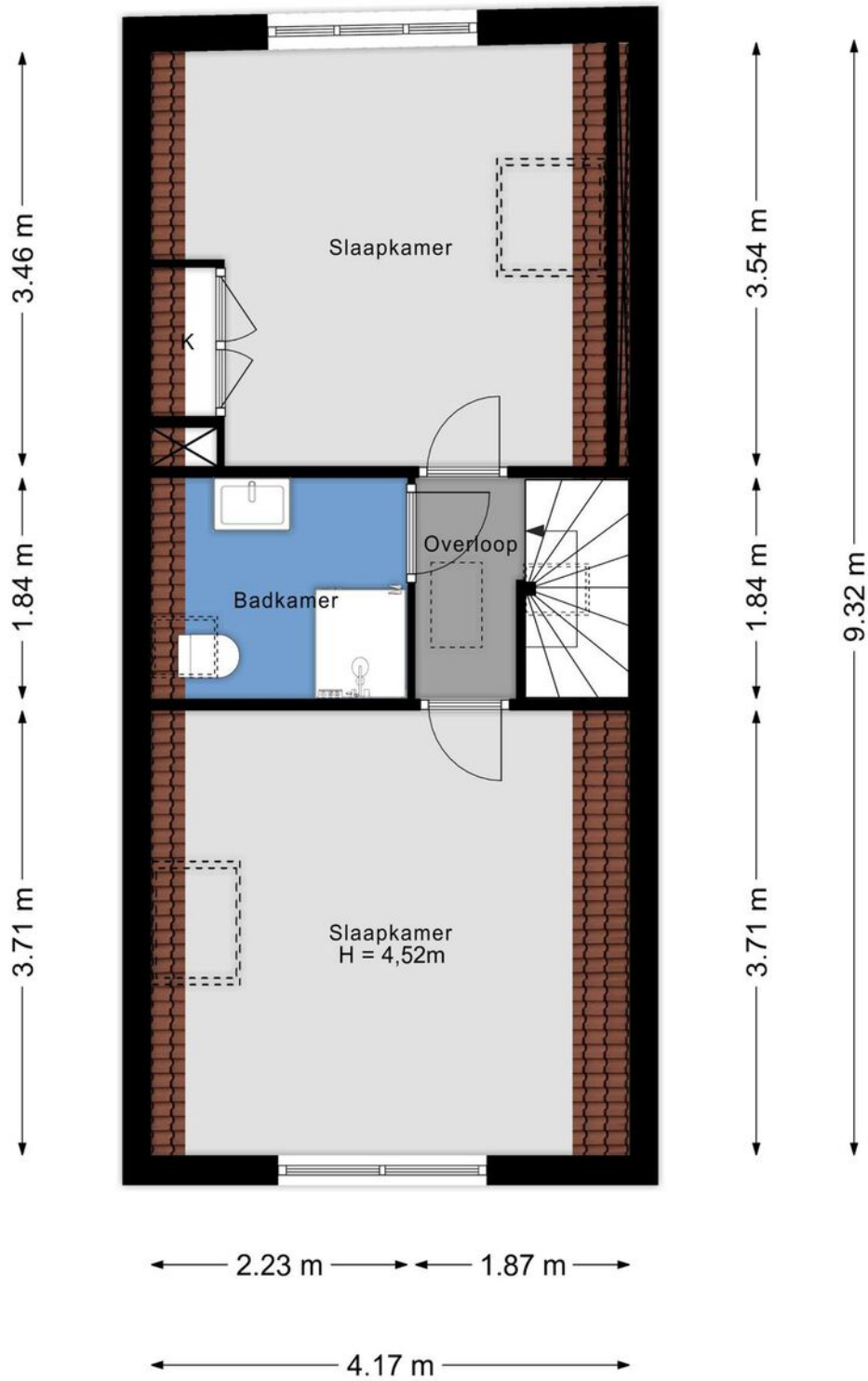


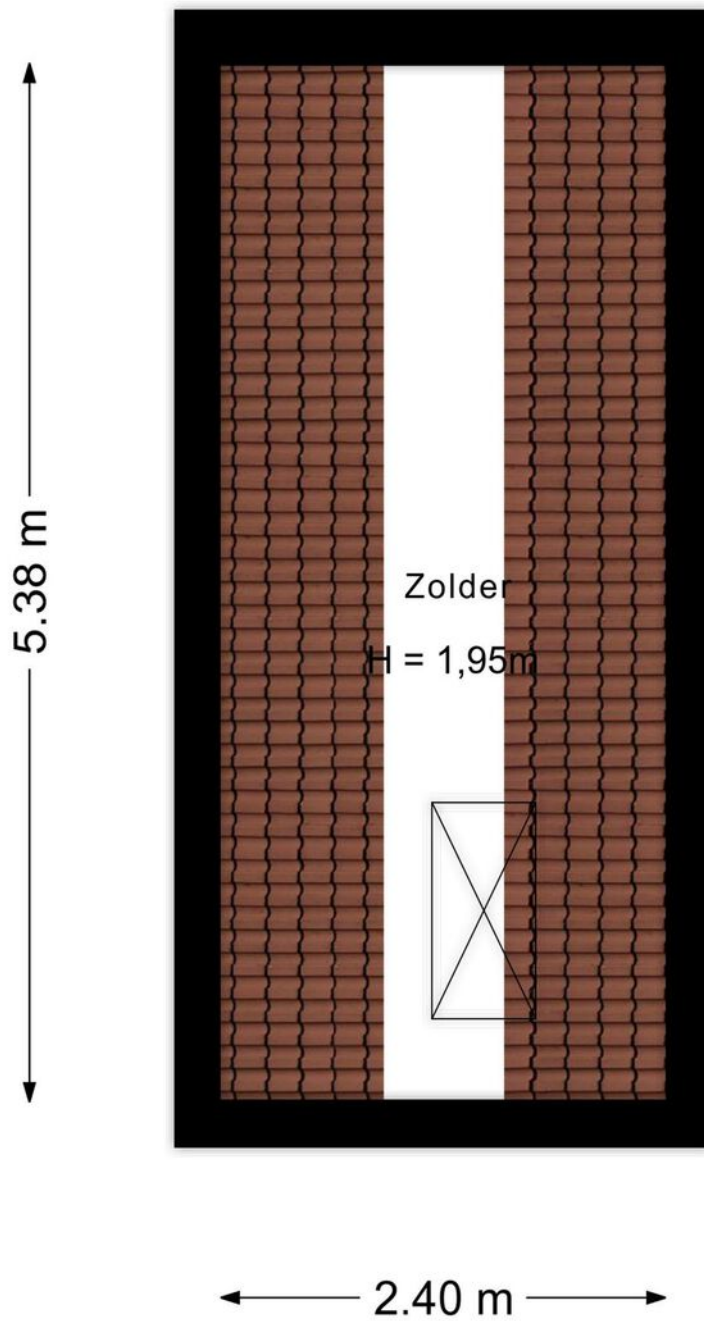












Over ons

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 2003 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



Michiel de Jong



Colinda Nijgh

Woning bezichtigd. Wat nu?

De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) benieuwd wat u ervan vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt dan ook 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, eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en overige ontbindende voorwaarden.

Indien er meerdere biedingen uit zijn gebracht informeert de verkopend makelaar hoe er in deze situatie gehandeld wordt.

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

M 06 - 411 94 201

admin@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.



De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Graal Makelaardij accepteert geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden in de verstrekte informatie

Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

M 06 - 411 94 201

admin@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

