

Beekforel 23, LEIDEN



VRAAGPRIJS: € 515.000,- K.K.

Top gezinswoning!





Deze woning biedt alles waar veel gezinnen naar op zoek zijn:

De indeling, met 4 slaapkamers, 1 badkamer, 1 wasruimte (met alle ruimte om een tweede badkamer van te maken) en een ruime en lichte woonkamer met open keuken.

De ruimte, met een dakkapel op zolder en een uitbouw over de gehele breedte van de woonkamer met een lichtstraat.

De achtertuin met achterom en de zon in de (na)middag.

En dan natuurlijk waar het uiteindelijk ook om draait: de locatie.

De woning is door de huidige bewoners gedurende de tijd dat ze er wonen goed onderhouden en op veel punten verbeterd. Dit zie je terug in het gunstige energielabel en het bouwkundig rapport. Uiteraard zou je nog een het een-en-ander naar smaak en persoonlijke voorkeuren kunnen aanpassen. Even met de verfronter er doorheen en de woning is zo betrekken.

Begane grond

Entree met toilet en meterkast. Ruime woonkamer met uitbouw en pui naar de tuin. Halfopen keuken in L-opstelling met inbouwapparatuur.

1e etage

Overloop. Drie slaapkamers en badkamer met bad, douche, wastafel en wc.

2e etage

Overloop met ruime bergkast. Slaapkamer met dakkapel en knieschotten. Aparte ruimte met wasmachineopstelling en cv-ketel.

3e etage

Bergvliering

Tuin

Voortuin met ruimte voor fietsen. Achtertuin op noordwesten met stenen berging en achterom.





BIJZONDERHEDEN

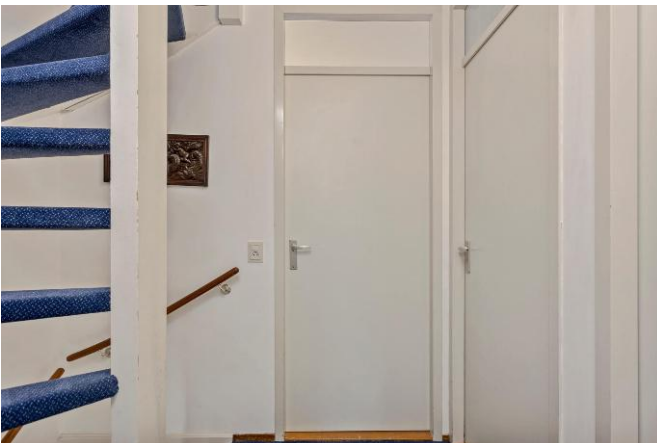
- Cv-ketel uit 2020
- Dak geïsoleerd met 6 cm glaswol
- Begane grond en 1e etage kunststof kozijnen met HR++ glas (2018)
- Houten kozijnen met dubbel glas op zolder
- Massief houten vloer begane grond met plavuizen in keuken
- Badkamer in 2011 vernieuwd
- Waterontharder

Type woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1984
Inhoud:	459 m³
Woonopp.:	134 m²
Perceelgrootte:	141 m²
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 515.000,- K.K.

3 slaapkamers en een badkamer met douche en ligbad op de 1e etage

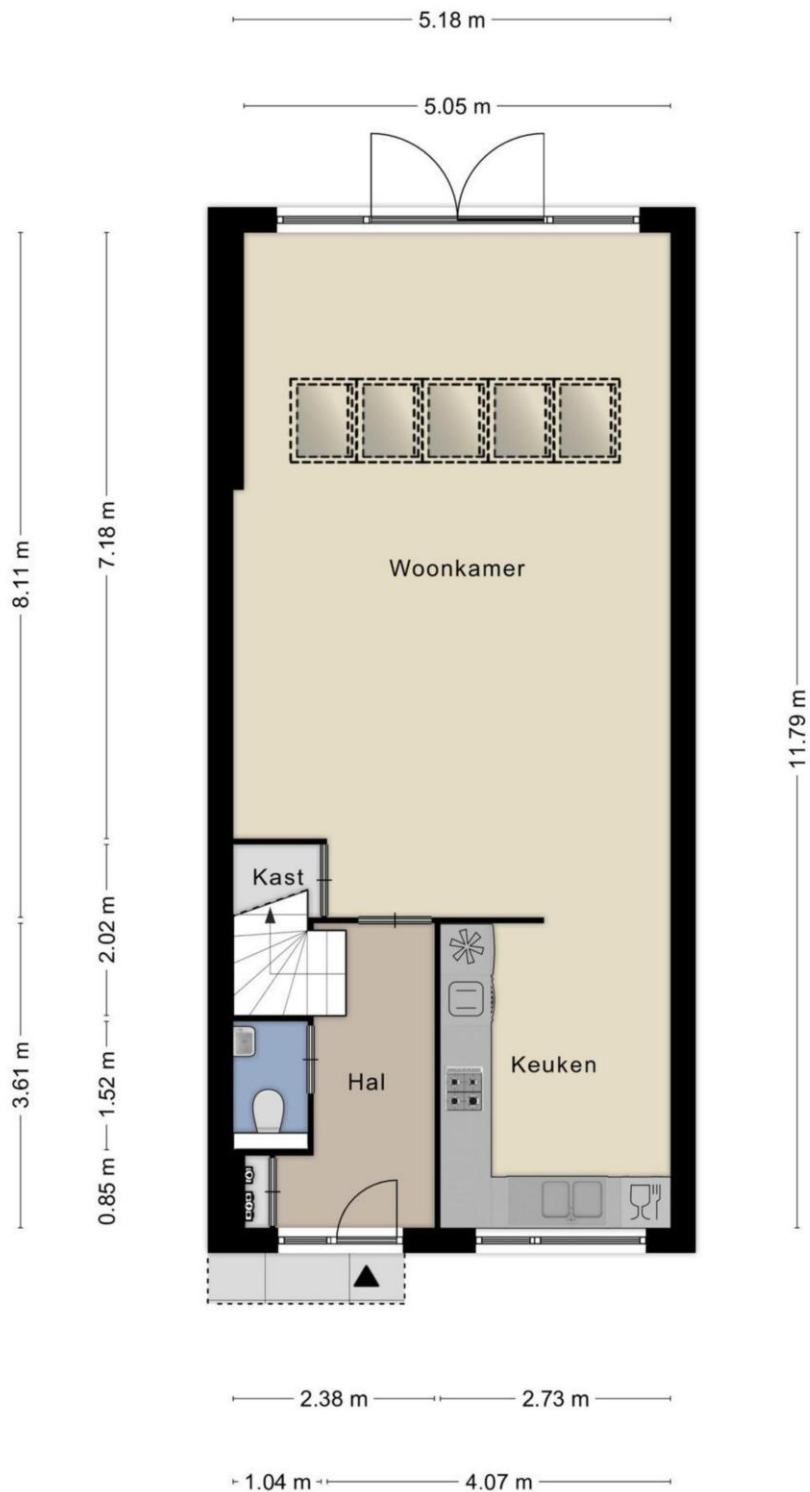




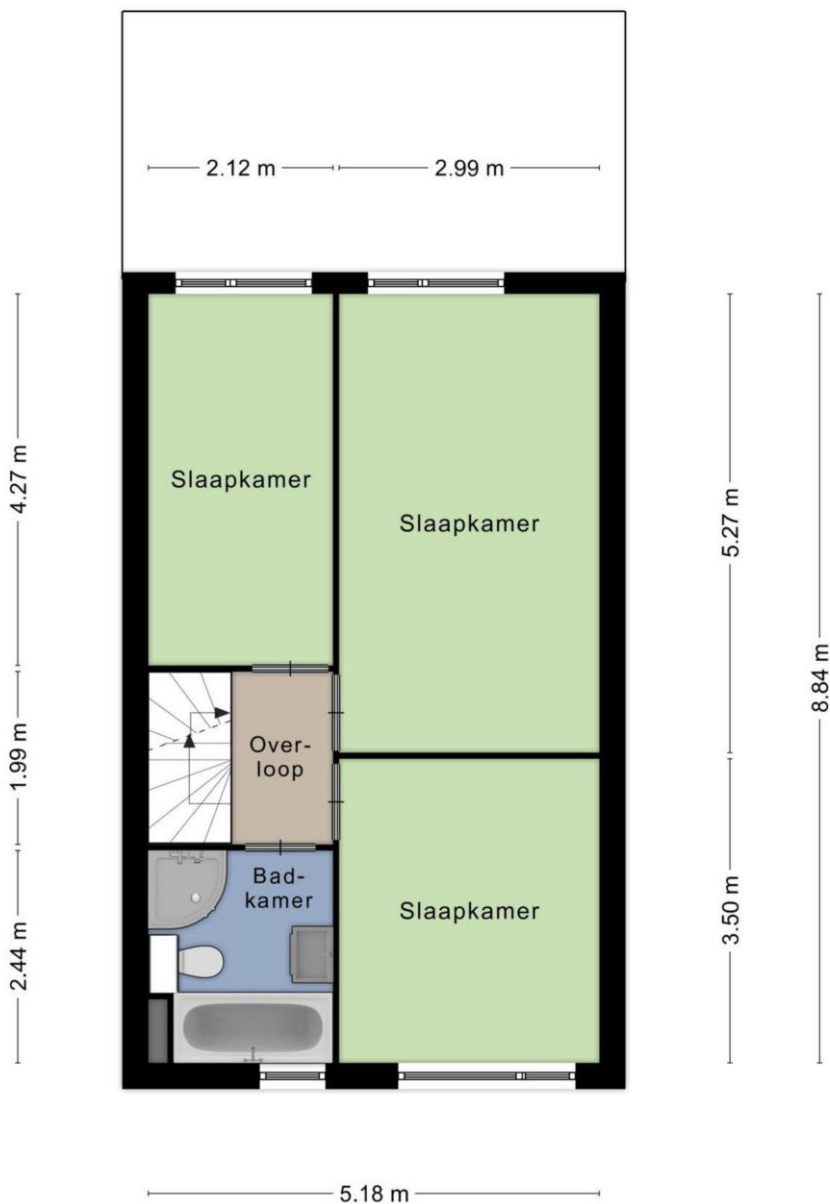
**Ruime slaapkamer
met dakkapel en
wasruimte waar nog
een tweede
badkamer kan
worden gerealiseerd**



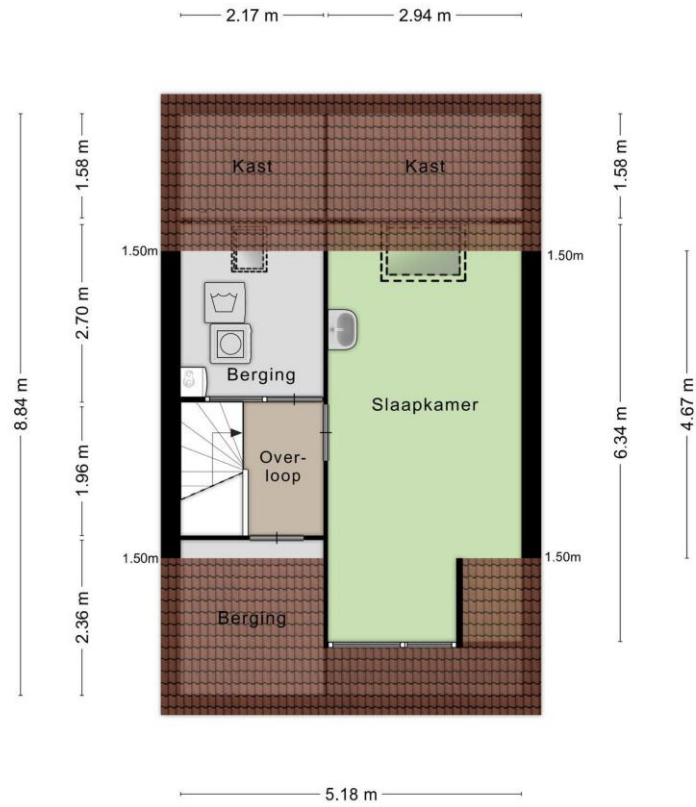




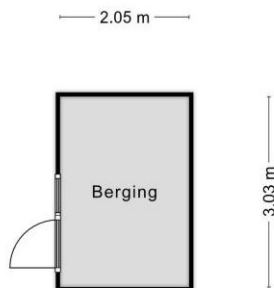
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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.
Verlichting, te weten:				
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓	○	○	○
--hanglampen blijven achter met uitzondering van de lamp boven de eettafel	✓	○	○	○
--losse lampen	○	✓	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-- kledingkast grote slaapkamer	✓	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	○	✓	○	○
--jaloezieën	✓	○	○	○
--(losse) horren/rolhorren	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:				
--vloerbedekking	✓	○	○	○
--houten vloer(delen)	✓	○	○	○
--laminaat	✓	○	○	○
--plavuizen	✓	○	○	○
Radiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	✓	○	○	○
--spiegelwanden	✓	○	○	○
--schilderij ophangstelsel	○	○	✓	○
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
--kookplaat	✓	○	○	○
--(gas)fornuis	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--magnetron	○	✓	○	○
--oven	✓	○	○	○
--koel-vriescombinatie	✓	○	○	○
--vaatwasser	○	✓	○	○
Toilet met de volgende toebehoren:				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:				
--ligbad	✓	○	○	○
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Screens	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	✓	○	○	○
Waterslot wasautomaat	○	✓	○	○
Tuin Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓	○	○	○
Vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
Zie volledige 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

