

Rijndijk 54 a, LEIDEN



VRAAGPRIJS: € 935.000,- k.k.

2-onder-1 kapwoning aan vaarwater!





Op een geweldige locatie aan het water gelegen ruime (ca. 220 m²) 2-onder-1 kapwoning met aangebouwde garage en grote, zonnige achtertuin (ca. 14.30x9.20) met zonneterras, kleine berging en eigen aanlegsteiger.

Zeer centrale ligging ten opzichte van de Leidse binnenstad (10 min. fietsafstand) met schouwburg, bioscopen, musea, winkels en horecagelegenheden, een eigen winkelcentrum (3 min. fietsafstand), scholen, sportfaciliteiten, uitvalswegen en NS-station De Vink.



Indeling:

begane grond: royale entree, modern toilet, ruime woonkamer over de volle breedte met marmeren vloer, grote open haard en toegang naar de mooi aangelegde achtertuin met terras (met glas overdekt), brede steiger met aanlegplaats voor een boot, twee treden naar iets hoger gelegen eetkamer voorzien van kastenwand, moderne ruime open keuken aan de voorzijde voorzien van inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, ruime achterslaapkamer met ingebouwde kastenwand en toegang tot dakterras (ca. 4.67x3.06) met schitterend uitzicht over de Rijn, ruime voorslaapkamer met deur naar dakterras (ca. 3.18x2.99), 2e moderne badkamer met ligbad, douche, toilet en twee wastafels, 3e slaapkamer.

2e verdieping: overloop, twee slaapkamers beide met vaste kast, moderne badkamer met douche, toilet en wastafel.

Vliering: zeer ruime vliering (ca. 5.77x4.91) met bergruimte en CV-combiketel.

Aanvullende informatie:

- eigen grond
- woonoppervlak ca. 220 m²
- voor de woning (en in de directe omgeving) kan vrij geparkeerd worden
- gunstige ligging





Type woning: **Herenhuis**
Bouwjaar: **1990**
Inhoud: **800 m3**
Woonopp.: **220 m2**
Perceelgrootte: **257 m2**
Aanvaarding: **In overleg**

Vraagprijs:
€ 935.000,- k.k.

**Heerlijke
gezinswoning
aan water. Uw
bezichtiging
waard!**



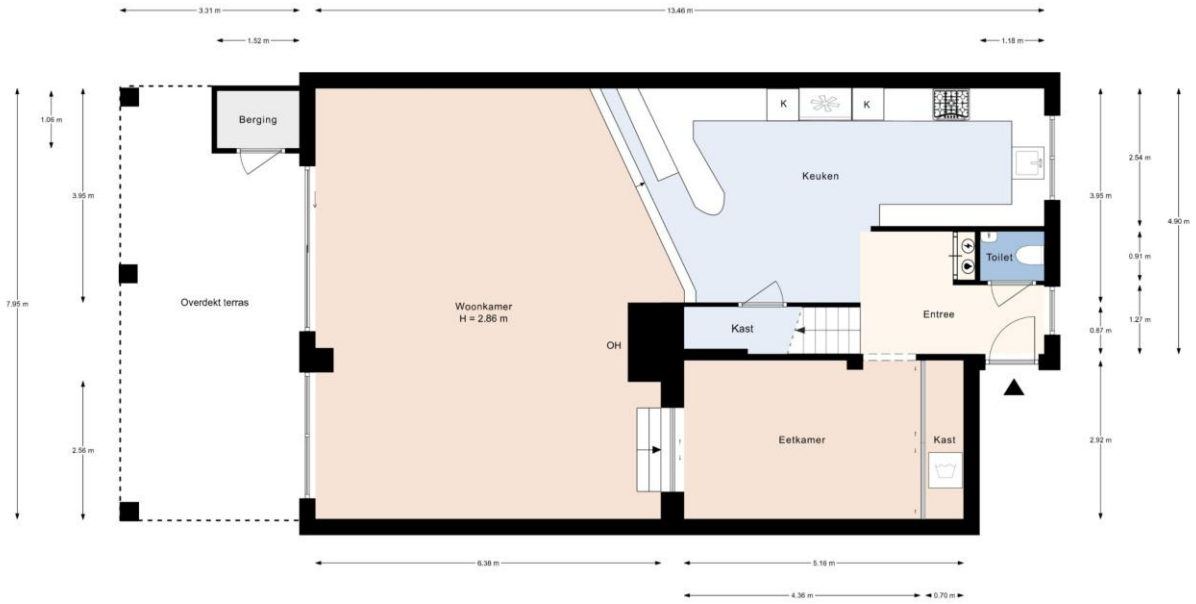




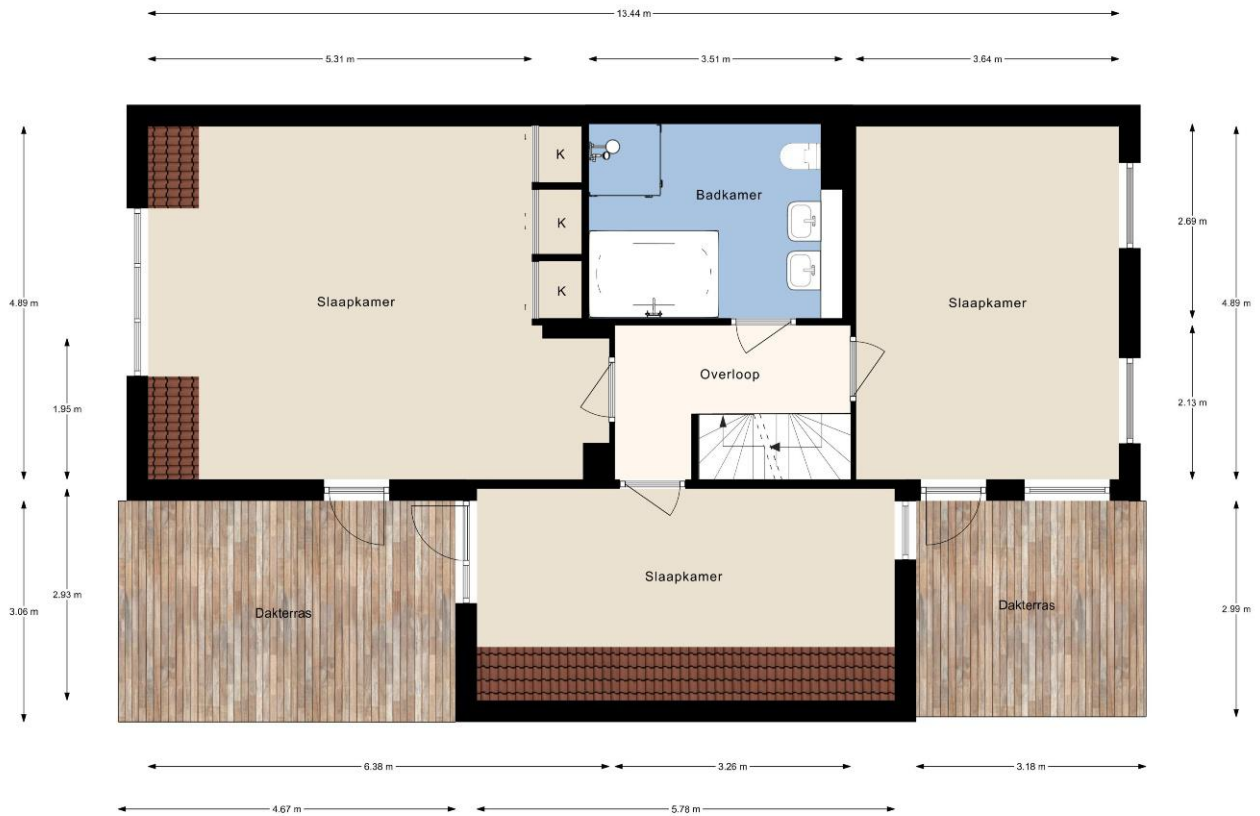




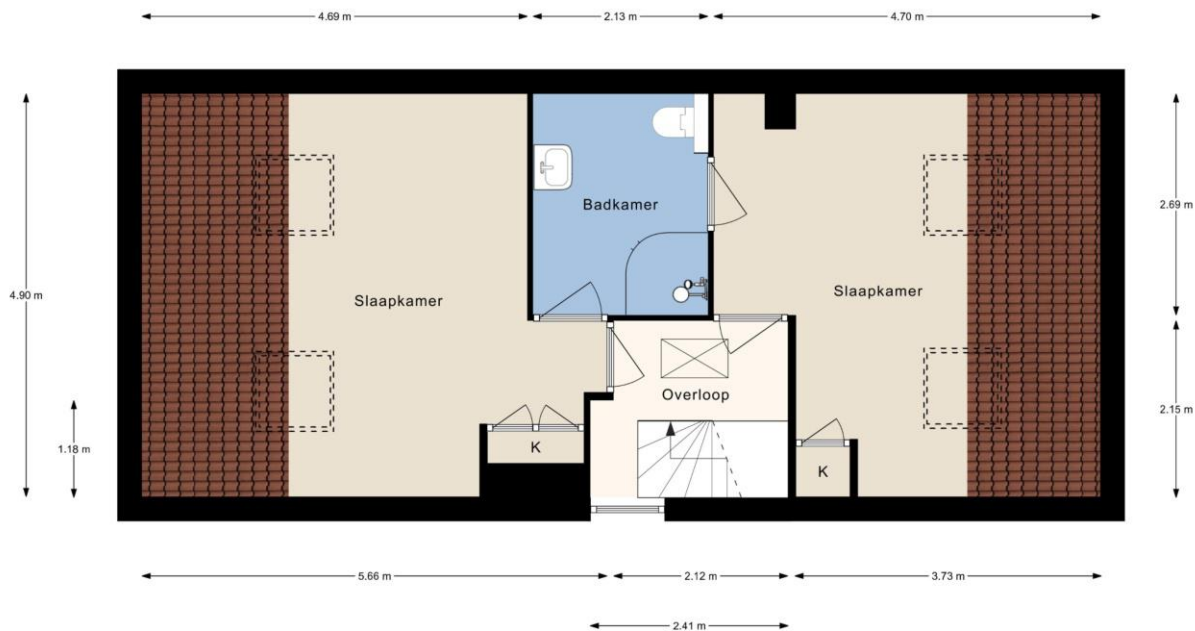
Rijndijk 54A, Leiden | Perceel
© Kooester Vastgoedpresentaties



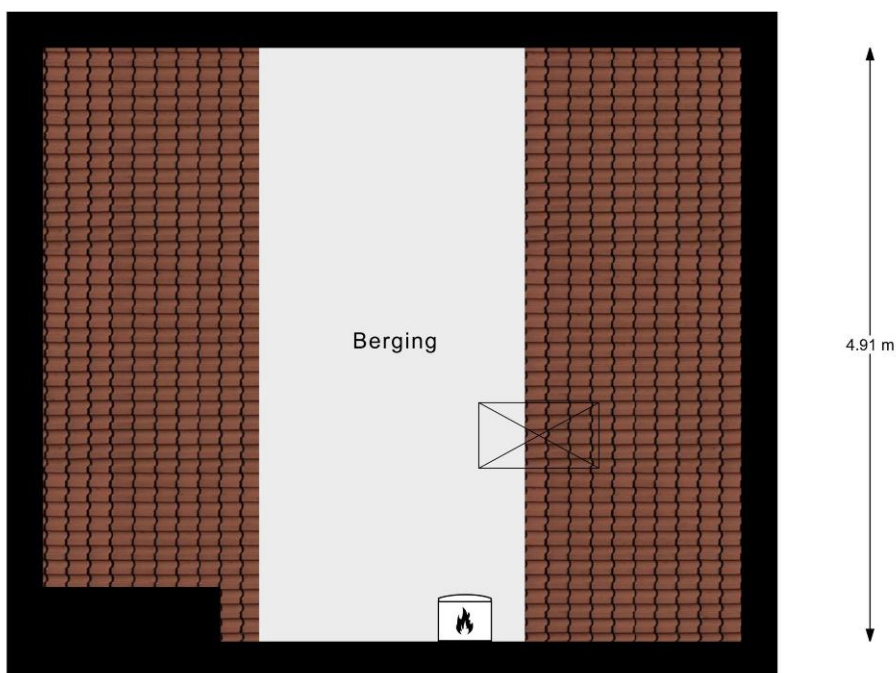
Rijndijk 54A, Leiden | Begane grond H = 2.45 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Rijndijk 54A, Leiden | 1e Verdieping H = 2.48 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Rijndijk 54A, Leiden | 2e Verdieping H = 2.41 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Rijndijk 54A, Leiden | Vliering H = 2.18 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

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:	✓	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Allesbrander	○	○	○	✓
Houtkachel	○	○	○	✓
(Gas)kachels	✓	○	○	○
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsysteem	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	○	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	✓	○	○	○
Kluis	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
Screens/rolluiken	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	○	○	○	✓
Luchtbehandeling	○	○	○	✓
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Oplaadpunt elektrische auto	○	○	○	✓
Tuin Inrichting	✓	○	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
--(sier)hek	✓	○	○	○
--vlaggenmast(houder)	✓	○	○	○
* zie originele lijst van zaken voor details	○	○	○	✓

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

