

Herengracht 31, LEIDEN



VRAAGPRIJS: € 2.500.000,- K.K.

Statig herenhuis aan een van de mooiste grachten





Op een zeer bevoorrechte locatie aan één van de mooiste grachten van Leiden ligt dit statige herenhuis uit de eerste helft van de 18e eeuw.

Dit object verenigt een aantal bijzondere kenmerken die vandaag de dag maar zeer moeilijk te vinden zijn in het centrum van Leiden, te weten:

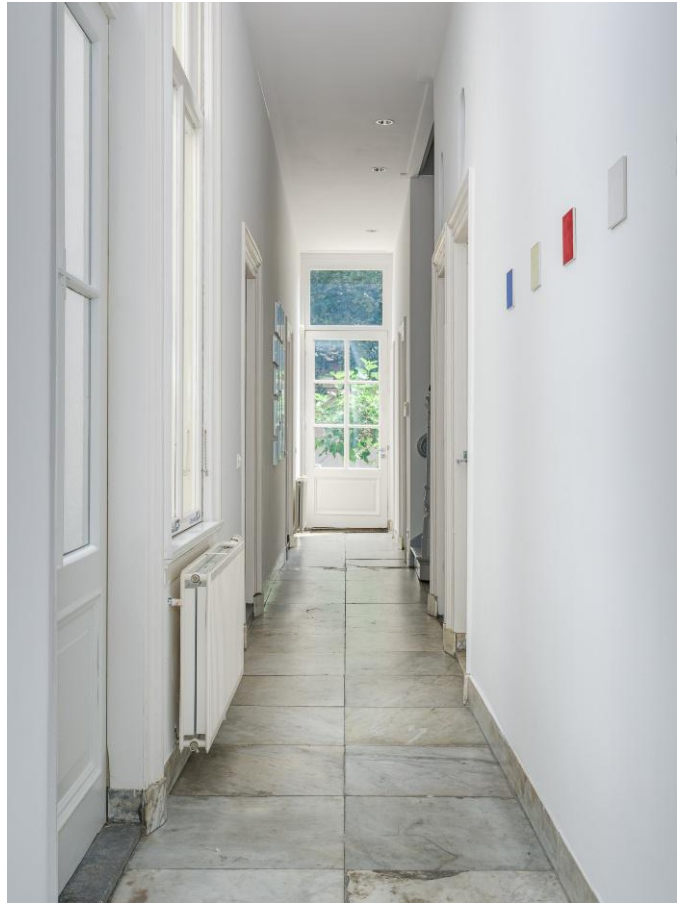
- **de locatie:** aan de brede Herengracht liggen enkele van Leidens mooiste monumentale panden. Het is nog altijd rustig en fijn wonen aan deze gracht, op loop- en fietsafstand van alles dat Leiden zo aantrekkelijk maakt en met uw eigen sloepje voor de deur vaart u heerlijk door de stad of naar de Kagerplassen.

- **de leefruimte:** dit object biedt maar liefst ca. 480 m² woonoppervlakte! En toch is en blijft het een gezellig en functioneel (woon-)huis. Zoals vaak het geval bij dergelijke monumentale grachtenpanden bestaat het geheel uit een voorhuis, een lighthof en een achterhuis. Een deel van het object vormt thans een geheel zelfstandige woonunit met eigen entree; ideaal als 'kangoeroe-woning' of om te verhuren ter verlagening van de woonlasten.



- **de tuin:** een fijne, grote en zonnige tuin is in het centrum van de stad van grote waarde. Deze woning heeft zo'n tuin; gelegen op het ZO biedt de tuin zowel zon als schaduw gedurende de dag, mede dankzij de prachtige rode beuk. En mocht u graag uw auto op eigen terrein willen parkeren dan kan dat middels de poort aan de achterzijde. Overigens, ook het 'lichthof' is een fijne zitplek zowel 's zomers als 's winters. Het muurgedicht van Jules Deelder is overigens tijdens een feestelijke gelegenheid door hem zelf ter plaatse gezongen en vervolgens door de stadsschilder van Leiden (Jan Willem Bruins) op de muur aangebracht.

- **de staat van onderhoud:** dit object is in 2008 volledig (letterlijk van kelder tot dak) gerenoveerd, met behoud van het originele karakter. Dit betekent voor u als bewoner het gemak en comfort van een gemoderniseerd woonhuis, perfect gecombineerd met karakteristieke elementen.





Leiden staat bekend om het prachtige historische centrum met de vele grachtjes met vele terrassen of waar u gewoon heerlijk kunt wandelen. Het centrum is niet alleen mooi maar ook erg praktisch omdat bezienswaardigheden op loopafstand van elkaar zijn gelegen.

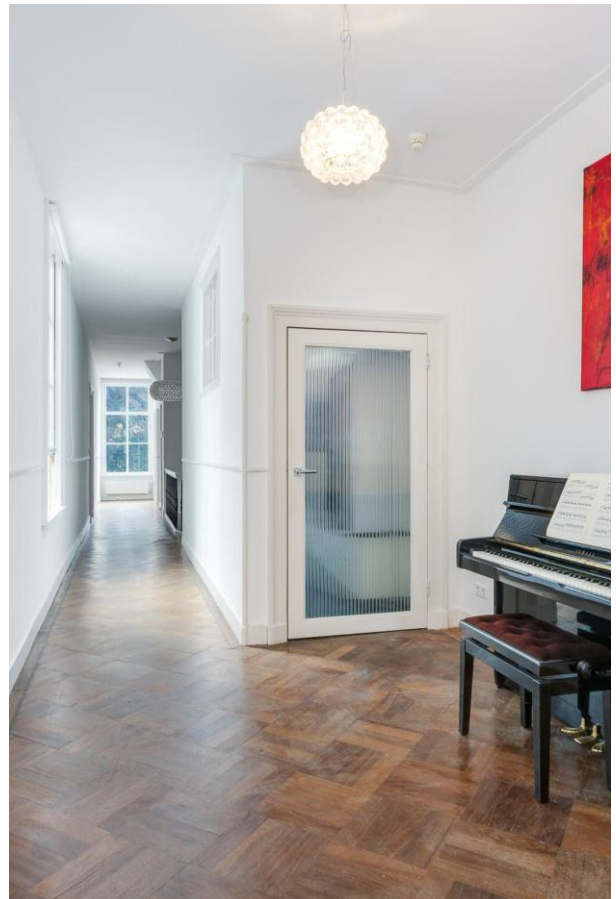
De stad heeft ook een mooie natuur waaronder meerdere stadsparken en het recent geopende 'Singelpark', een wandelroute van 6 km lengte langs de singels van Leiden. Leiden is ook praktisch gelegen in de Randstad met een Centraal Station, diverse uitvalswegen en nabij kustplaatsen.

Type woning:	Herenhuis
Bouwjaar:	1750
Inhoud:	1950 m³
Woonopp.:	478 m²
Perceelgrootte:	298 m²
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 2.500.000,- K.K.

**Uw bezichtiging
meer dan waard!**



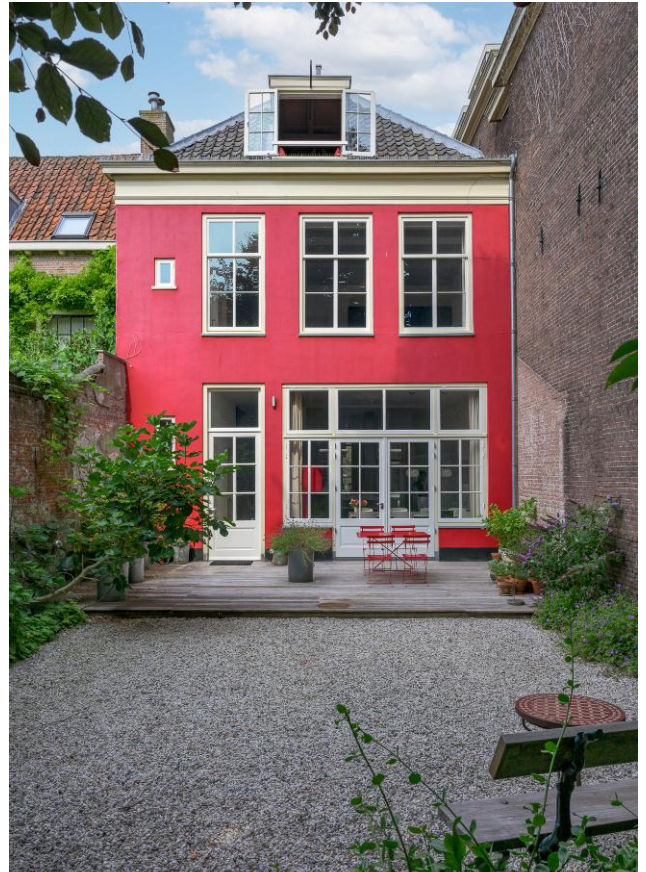


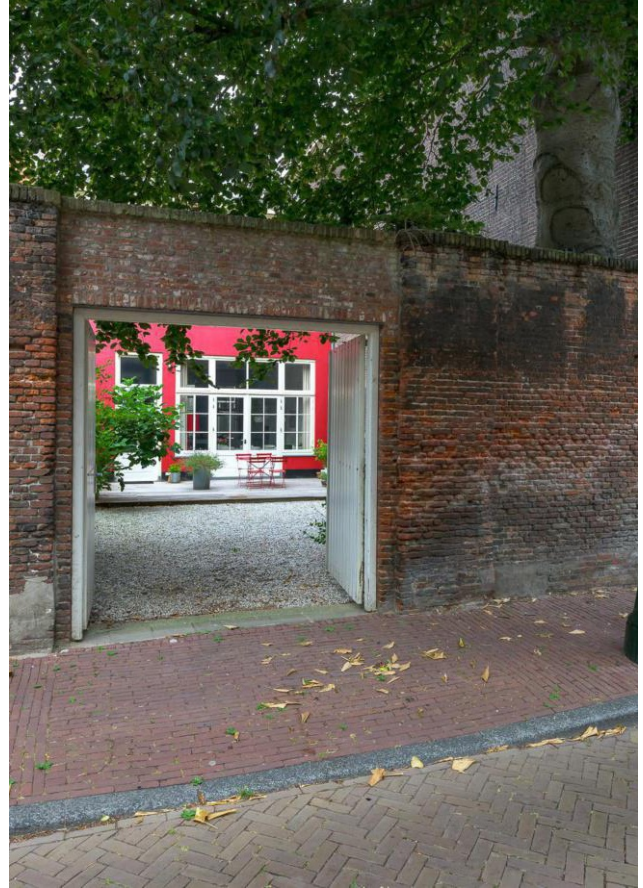


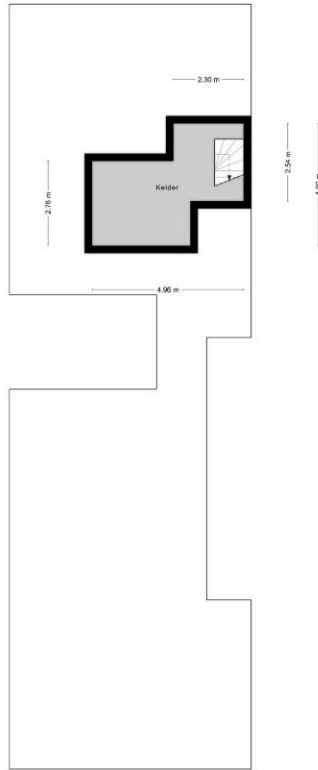








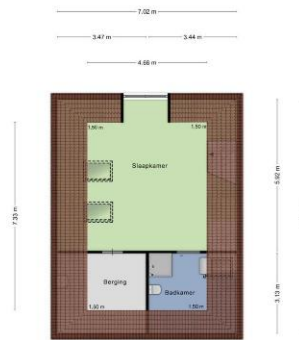




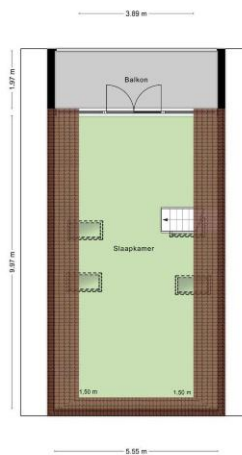
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2020 www.ekbwerf.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2020 www.ekbwerf.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓	○	○	○
--losse (hang)lampen	✓	○	○	○
- hanglamp hal, grijze artichock lamp	○	✓	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	✓	○	○	○
--rode kast keuken, witte kast slaapkamer	○	✓	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: *	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten: *	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
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	○	○	○	✓
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

