

## Rijnsburgerweg 40, LEIDEN



**VRAAGPRIJS: € 1.175.000,- k.k.**



## Voornaam herenhuis







Zodra je binnenkomt en de deur achter je dicht trekt laat je de hectiek van de stad achter je. Hier heerst rust en kalmte. De brede marmere hal met hoog plafond en voornamelijk trappenhuis is heerlijk koel op de warme zomerdagen en zorgt er voor dat het een verademing is om weer thuis te komen. De woonkamer is klassiek te noemen met de sierstuc plafonds en haardpartijen. In de winter kan je hier heerlijk zitten met de haard aan. Door de diepe voortuin met hoge heg ben je afgesloten van je omgeving en gaat het stadse leven geheel aan je voorbij.



De ensuite deuren tussen de woonkamer en eetkamer zijn nog in de oorspronkelijke stijl aanwezig; hiermee kan een intieme sfeer worden gecreëerd in elk van de twee kamers. Deuren dicht en zonder afleiding genieten van een heerlijk diner. Ook hier is een mooie schouw waar een heerlijk vuurtje voor extra sfeer kan zorgen. De eetkamer is verbonden met de serre waar een zithoek is gemaakt met zicht naar de tuin.



## Begane grond

Hal met meterkast en garderobe. Gang met trapkast, toilet, fontein en trap naar 1e etage. Woonkamer met open houthaard en ensuite. Eetkamer met gesloten houthaard. Serre met zithoek. Open keuken met spoeliland, vloerverwarming en inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, koffiezetapparaat en bordenwarmer.

## 1e etage

Ruime overloop met toilet. Royale slaapkamer voorzijde met walk-in-closet. Badkamer met douche, bad en wastafel. Royale slaapkamer achterzijde en logeer- / werkkamer in uitbouw.

## 2e etage

Ruime overloop. Slaapkamer voorzijde over gehele breedte met veel lichtinval vanuit originele dakkapel en VELUX-ramen. Badkamer met douche, toilet wastafel en wasmachineopstelling. Slaapkamer achterzijde met over gehele breedte een dakkapel.oogte.







## WETENSWAARDIGHEDEN

- gemeentelijk monument
- grotendeels dubbel glas en in voorgevel 9 mm enkel glas
- zonnepanelen op dak zeer goed mogelijk
- gedeeld perceel met speelruimte en steiger voor bootje
- bouwkundige keuring aanwezig
- schilderwerk buiten 2017
- keuken 2007
- verbouwing en indeling 2e etage 2007
- cv-ketel 2000

Type woning:	<b>Herenhuis</b>
Bouwjaar:	<b>1888</b>
Inhoud:	<b>884 m3</b>
Woonopp.:	<b>208 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>314 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

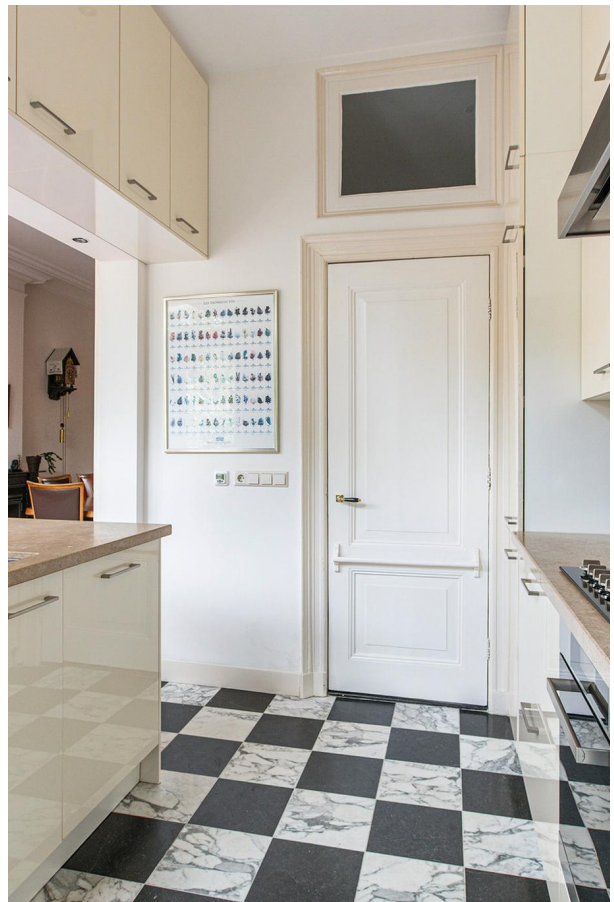
**Vraagprijs:**  
**€ 1.175.000,- k.k.**



**Open keuken  
met spoeleiland,  
bar en zithoek in  
serre.**

















**Vier heel royale  
slaapkamers,  
waarvan één met  
walk-in-closet, en een  
werk- / logeerkamer.**



































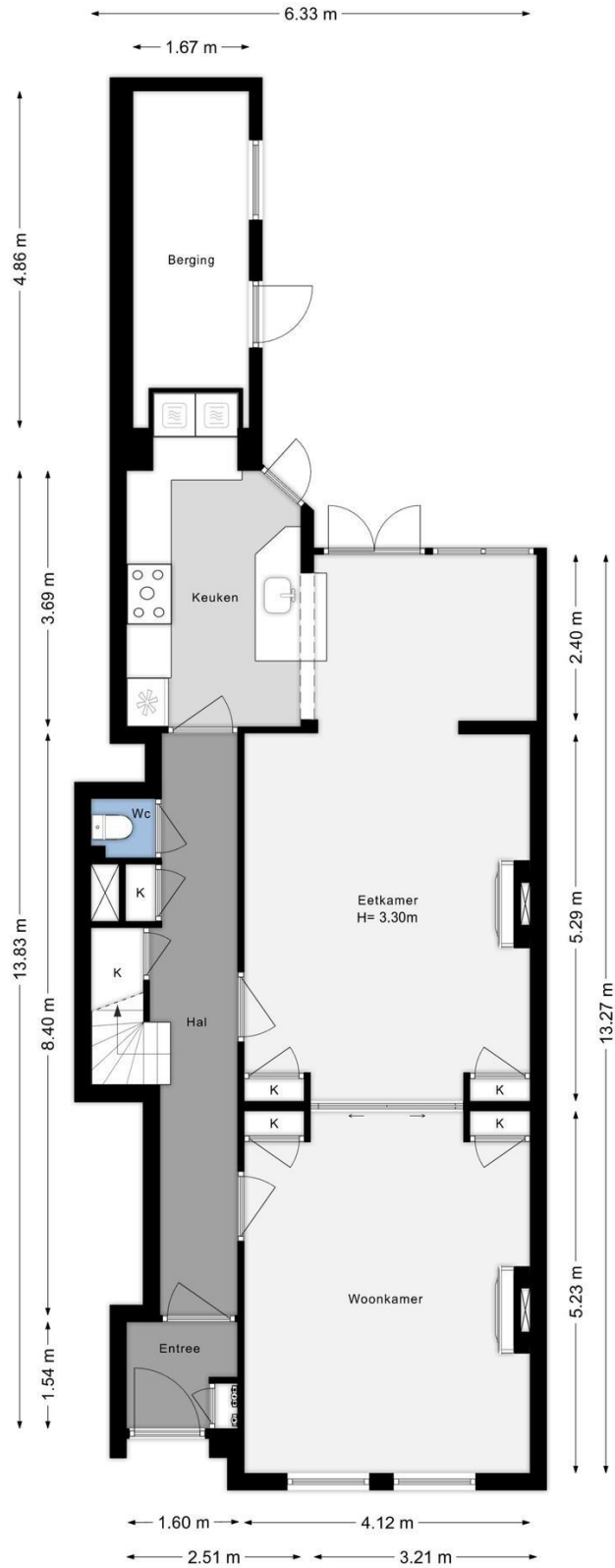




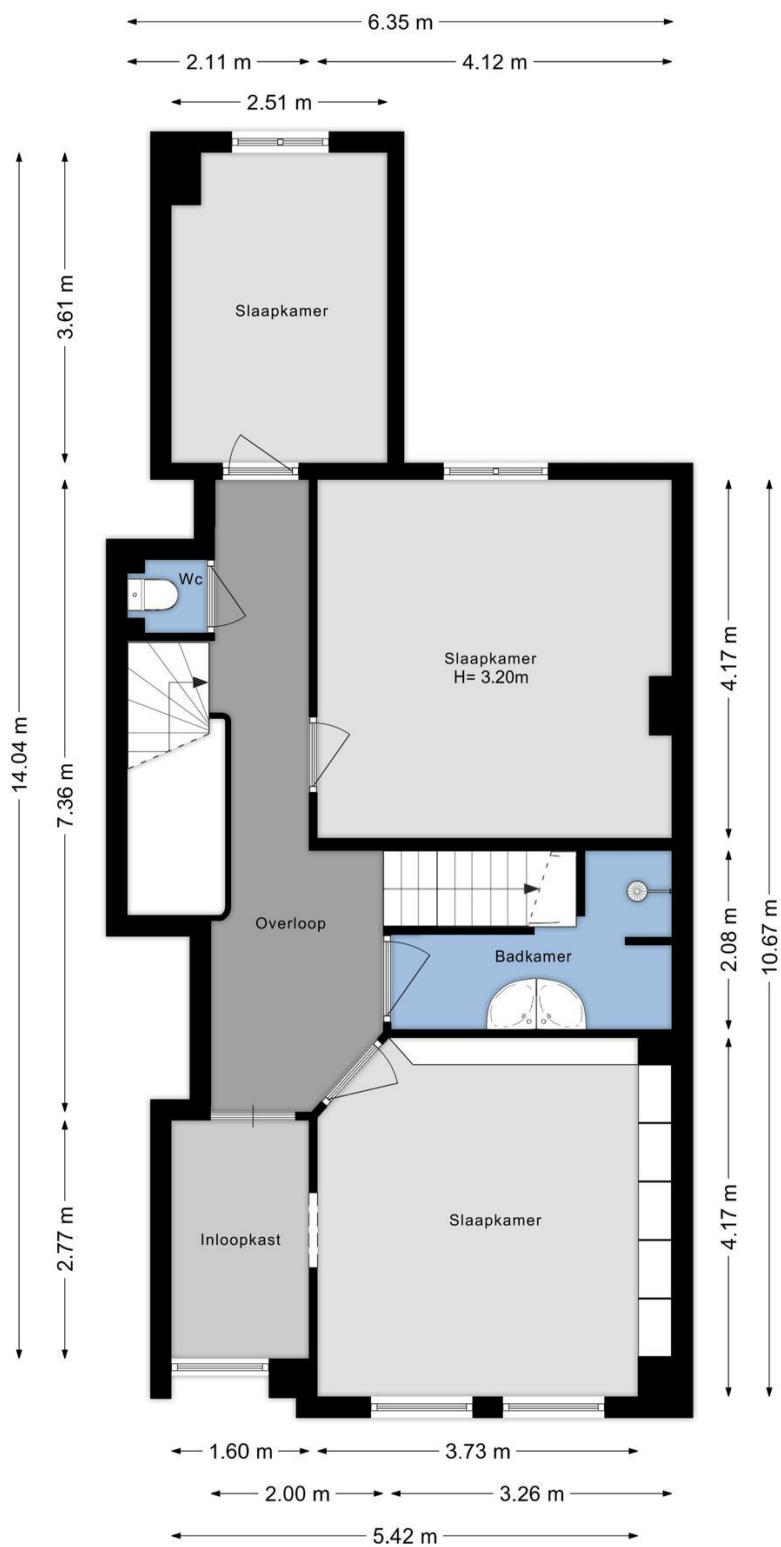




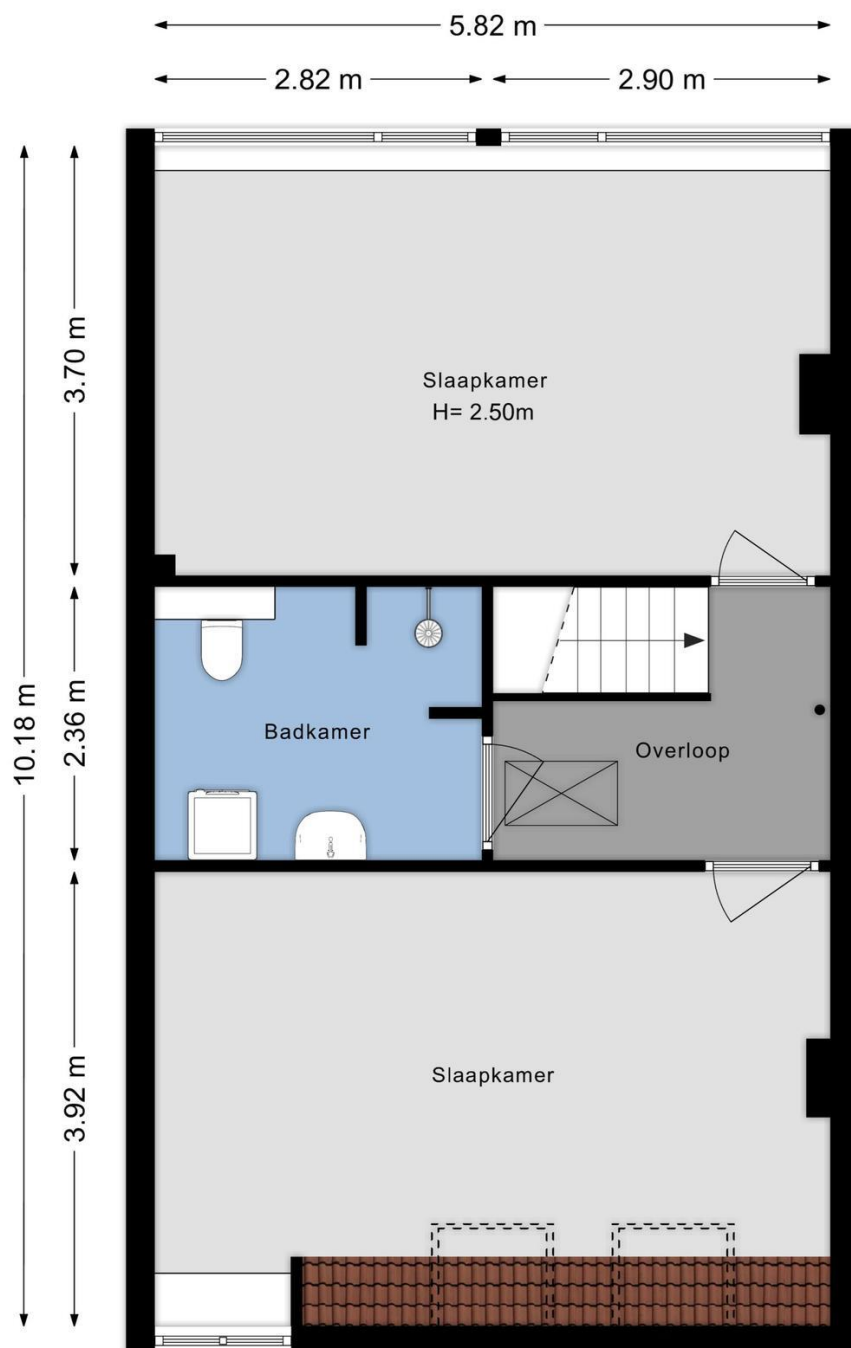




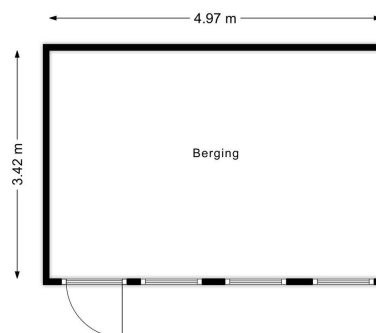
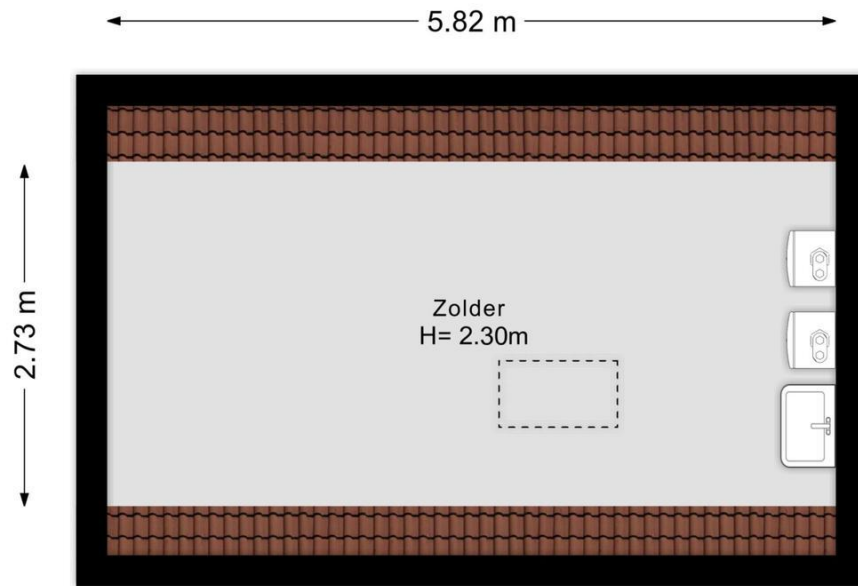




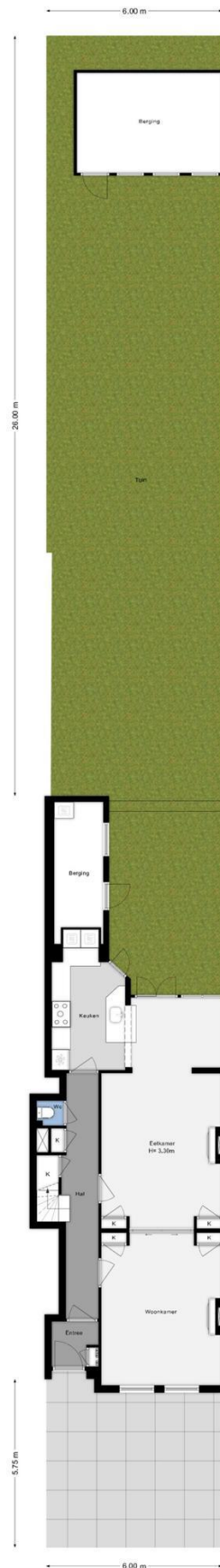














## Private speeltuin met ligplaats













# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Verlichting, te weten:</b>				
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓	○	○	○
--losse (hang)lampen	✓	○	○	○
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
- Keukenkasten, kasten in de inloop kledingkast, kasten en glazen planken in de badkamer op de 1e etage	✓	○	○	○
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	✓	○	○	○
--overgordijnen	✓	○	○	○
--vitrages	✓	○	○	○
--rolgordijnen	✓	○	○	○
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
--vloerbedekking	✓	○	○	○
--parketvloer	✓	○	○	○
--plavuizen	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Designradiator(en)	✓	○	○	○
--spiegelwanden	✓	○	○	○
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>				
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
--kookplaat	✓	○	○	○
--(gas)fornuis	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--magnetron	✓	○	○	○
--combi-oven/combimagnetron	✓	○	○	○
--koel-vriescombinatie	✓	○	○	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
--koffiezetapparaat	✓	○	○	○
--stoomoven	✓	○	○	○
--bordenwarmer lade	✓	○	○	○
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
--ligbad	✓	○	○	○
--douche	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--planchet	✓	○	○	○
--toiletkast	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	✓	○	○	○
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓	○	○	○
Waterslot wasautomaat	✓	○	○	○
Oplaadpunt elektrische auto	✓	○	○	○
Tuin Inrichting	✓	○	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
(Broei)kas	○	✓	○	○
<b>Zie volledige lijst van zaken</b>				



## 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](mailto:info@graalmakelaardij.nl)  
[www.graalmakelaardij.nl](http://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**

