

## Van Oldenbarneveltstraat 48, LEIDEN



**VRAAGPRIJS: € 795.000,- K.K.**



## Gerenoveerde jaren '30 woning





Deze woning combineert het comfort van een gemoderniseerd huis met de sfeer van de jaren '30.

Aan de ene kant is alles onder handen genomen: de badkamers en de keuken zijn vervangen, evenals de elektra en al het leidingwerk. En uiteraard hebben de schilder en de stukadoor ook hun best gedaan en de hele woning strak afgewerkt. Aan de andere kant zijn er de bekende stijlkenmerken: paneeldeuren, sierstuc plafonds, glas-in-lood, en-suite, granito vloeren.



De diepe achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt alle ruimte voor een (jong) gezin met terras, speelruimte en een vrijstaande berging. En onmisbaar voor een tussenwoning: een achterom! De percelen van de achterburen zijn ook nog eens erg diep, waardoor er volop privacy is.

En dan hebben we het nog niet eens over de locatie gehad! Scholen & sportclubs. Leiden CS & de uitvalswegen naar Schiphol en de rest van de Randstad. De Leidse Hout. Strand & duinen. De meren van De Kaag & het historische centrum van Leiden met haar cultuur en restaurantjes. Alles ligt in de directe omgeving.



## Begane grond

Hal met meterkast. Gang met trapkast en toilet met fonteintje. Voorkamer, achterkamer met openslaande deuren naar de tuin. Open keuken met inbouwapparatuur en deur naar de tuin.

## 1e etage

Ruime overloop met toilet en inbouwkast. Slaapkamer voorzijde. Tweede slaapkamer voorzijde. Slaapkamer achterzijde met balkon. Badkamer met douche, bad en dubbele wastafel.

## 2e etage

Ruime overloop / ruimte voor werkplek. Installatie-ruimte. Badkamer met douche, wastafel en opstelling voor wasmachine en droger. Twee slaapkamers achterzijde, waarvan één met dakkapel en één met VELUX-raam.

## Tuin

Diepe achtertuin op zuidwesten met houten berging en achterom.





## BIJZONDERHEDEN

- Dak van binnenuit geïsoleerd
- HR++-glas
- Glas-in-lood bovenlichten in dubbel glas gezet
- Elektra vernieuwd
- Water- en cv-leidingen vernieuwd
- Kvik keuken met Studio Luxe line apparatuur
- Gestucte e wanden en plafonds met sierlijst
- Badkamers en wc's vervangen
- Trap vervangen door minder steile trap
- Indeling 2e etage aangepast
- Massief houten vloeren op begane grond

Type woning:	<b>Herenhuis</b>
Bouwjaar:	<b>1928</b>
Inhoud:	<b>549 m3</b>
Woonopp.:	<b>154 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>145 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 795.000,- K.K.**



**Ruime  
ouderslaapkamer  
met balkon en  
openslaande  
deuren**





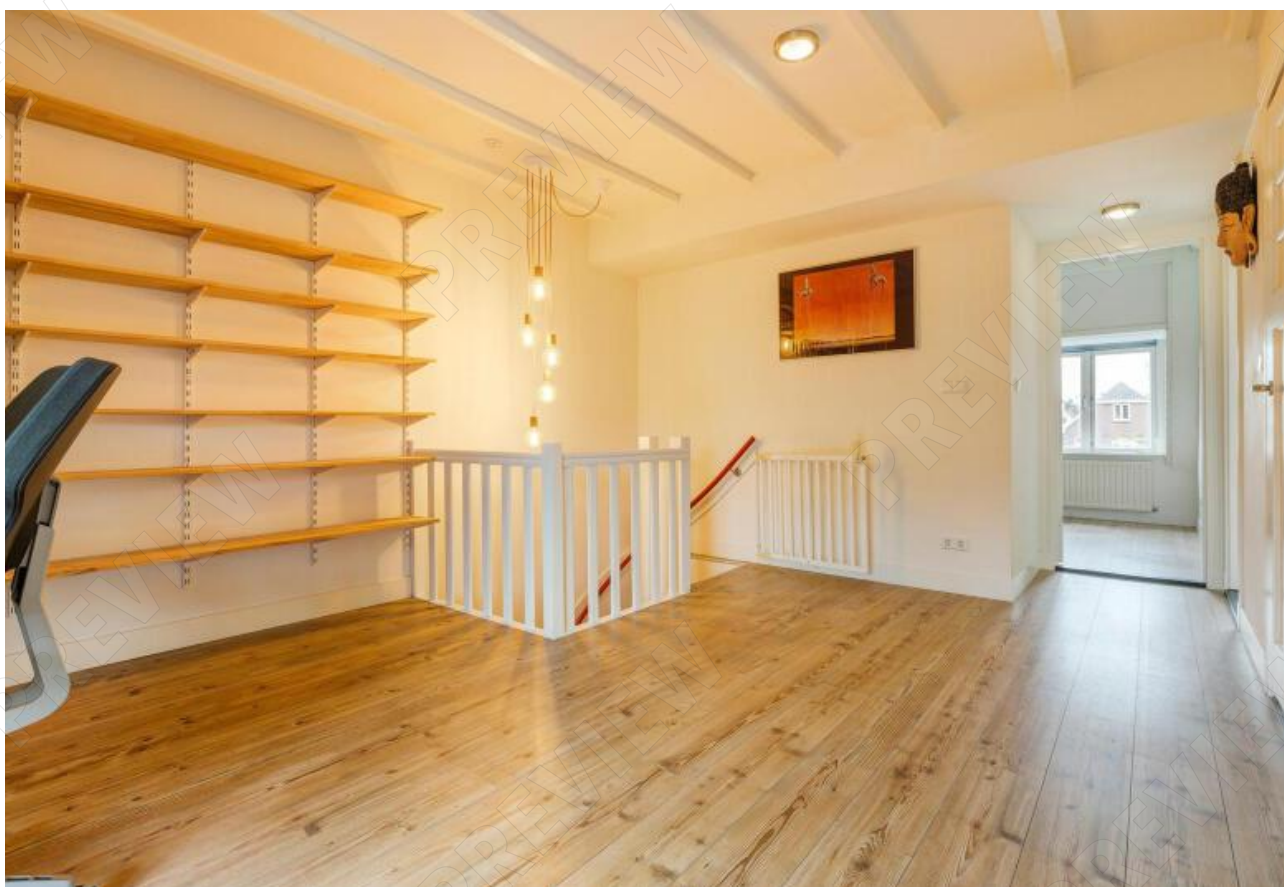








**Twee ruime  
badkamers met op  
de 2e etage ruimte  
voor wasmachine  
en droger**





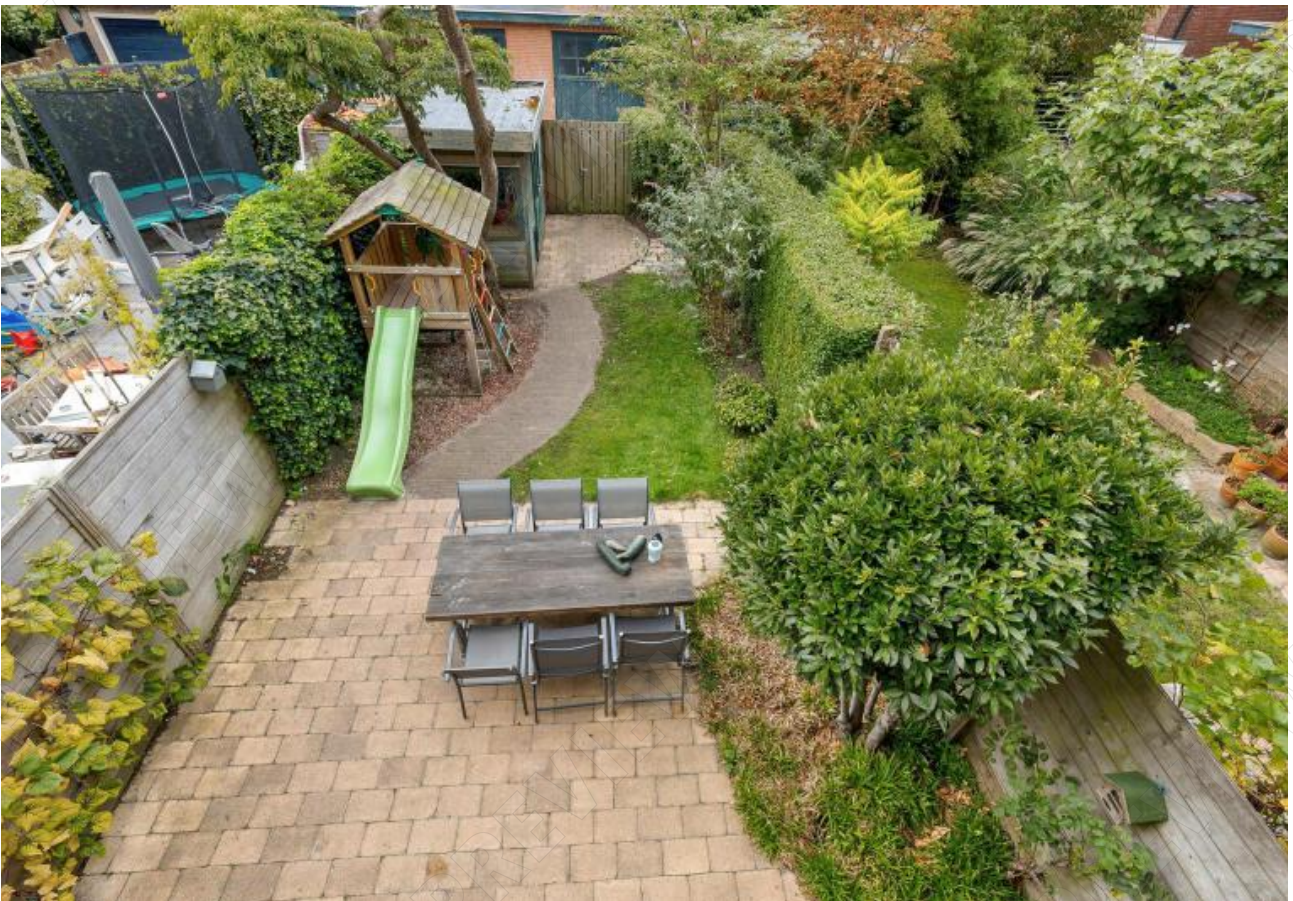


**2e etage met 2  
slaapkamers, een  
zeer ruime  
badkamer en  
overloop met  
plaats voor  
thuiswerken**





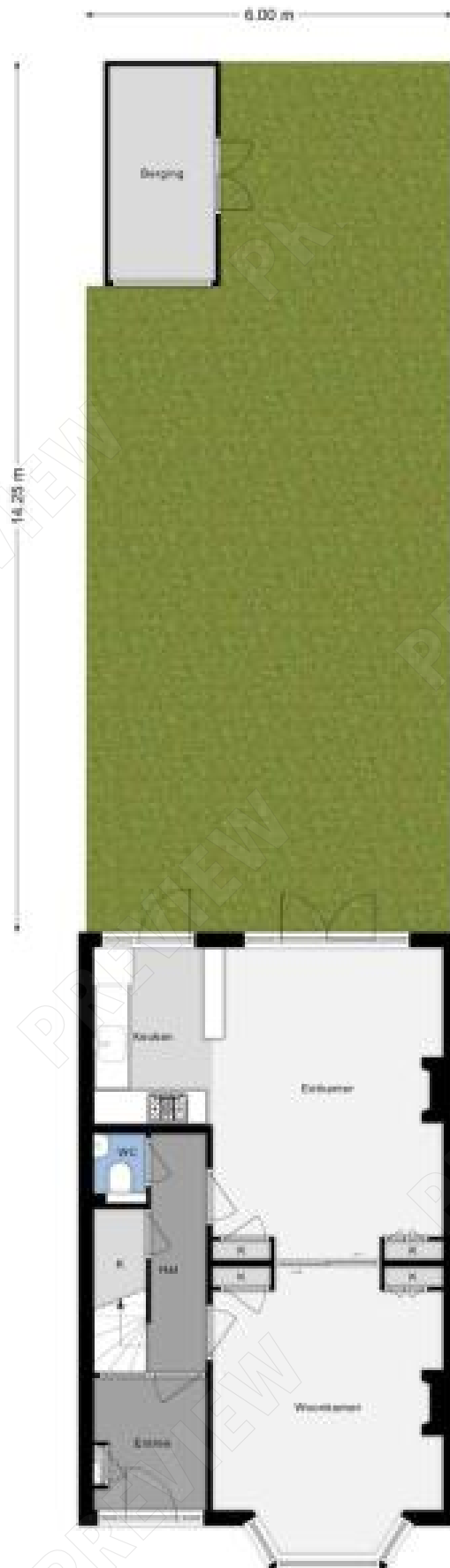


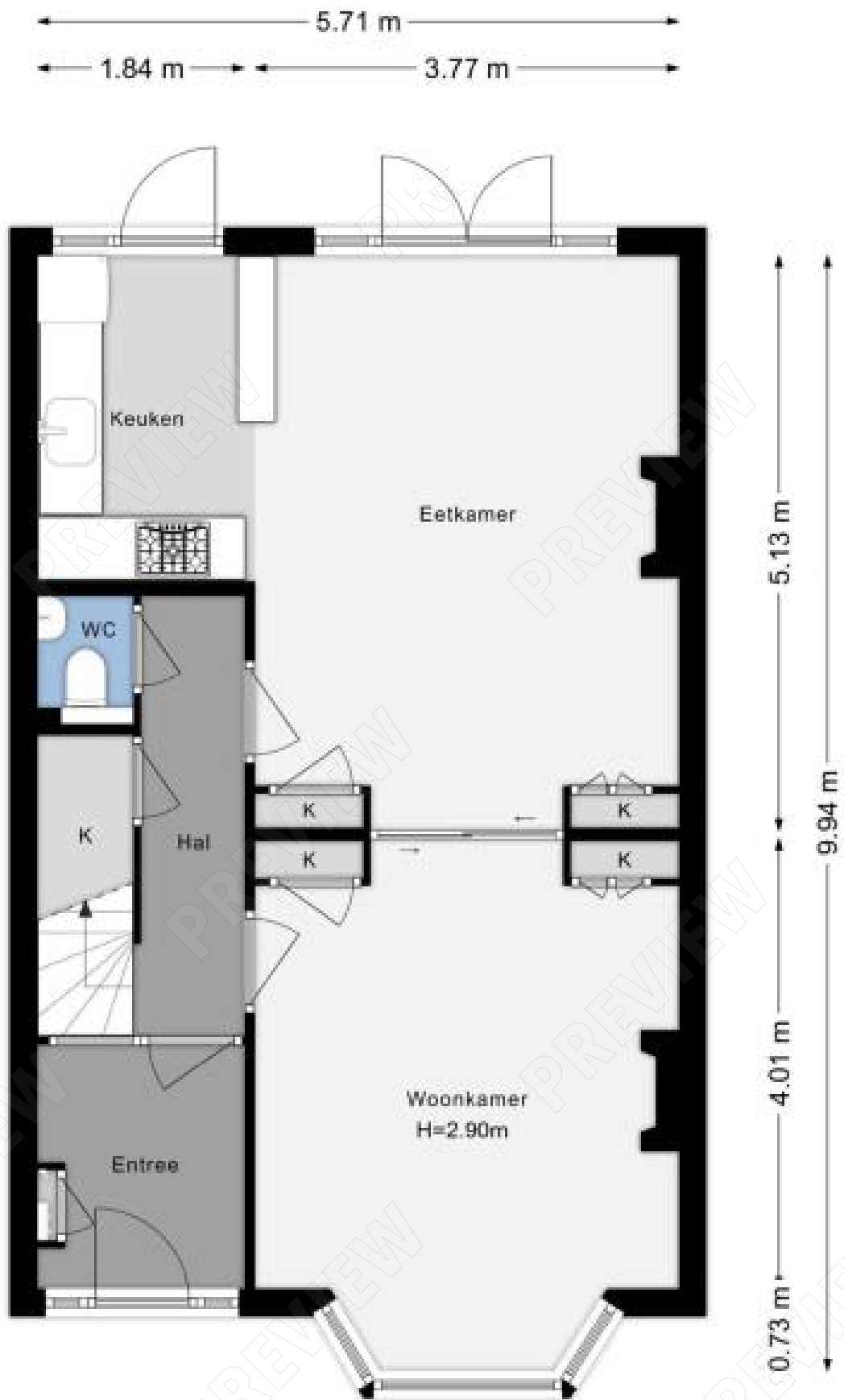




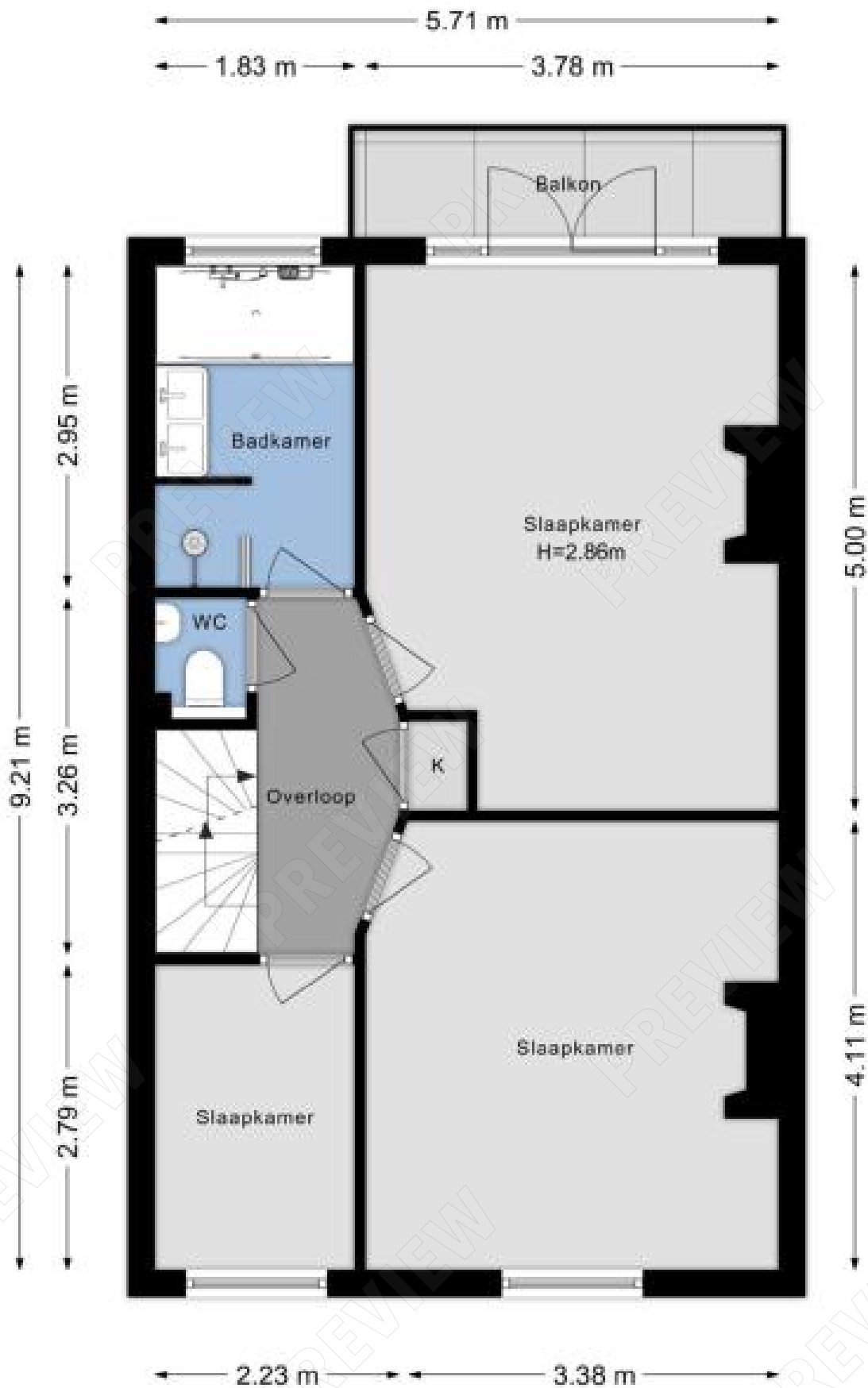


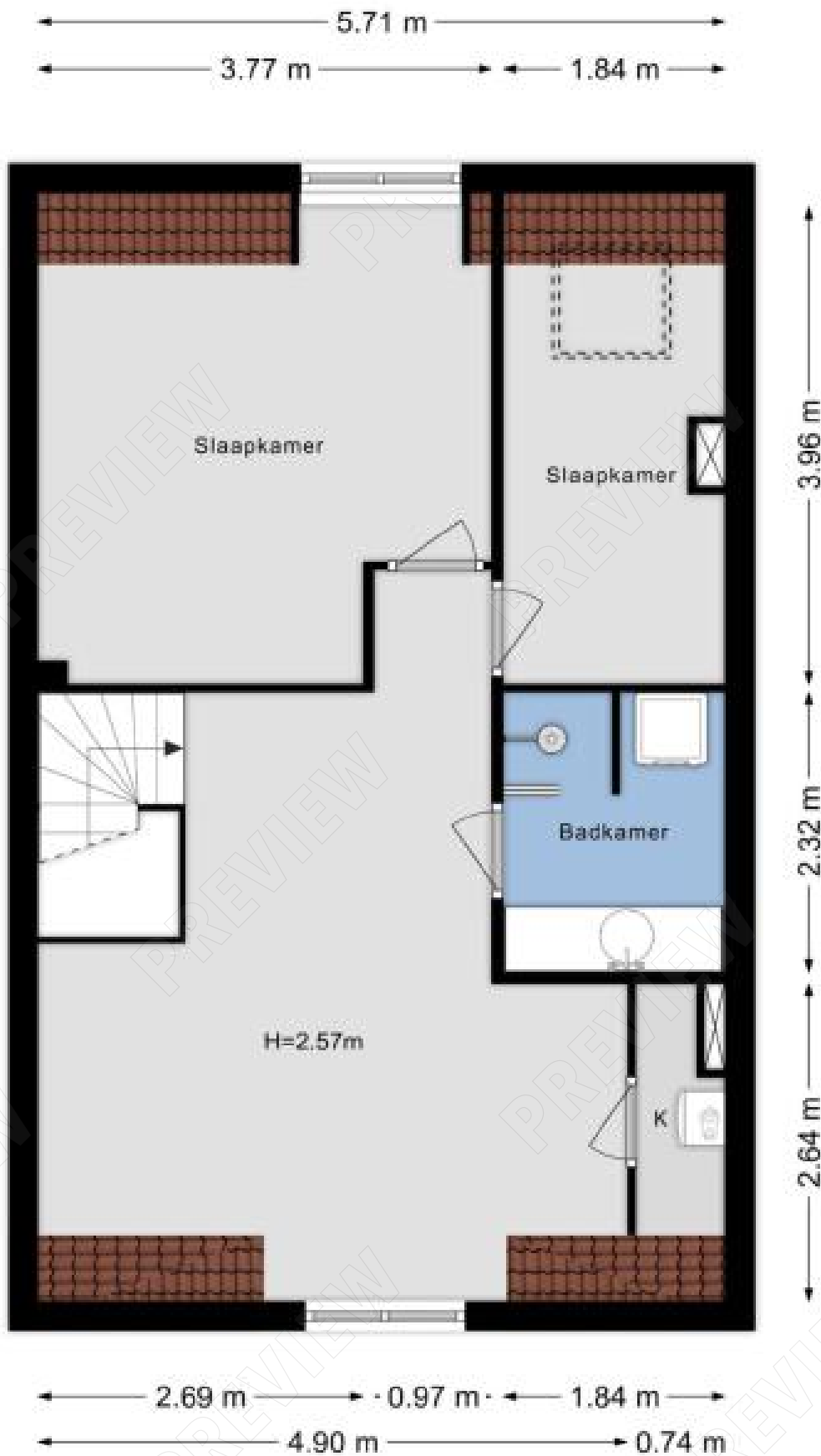














# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Verlichting, te weten:</b>				
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	○	✓	○
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	○	✓	○	○
--vitrages	○	✓	○	○
--rolgordijnen	✓	○	○	○
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
--parketvloer	✓	○	○	○
--laminaat	✓	○	○	○
Designradiator(en)	✓	○	○	○
--schilderij ophangstelsel	✓	○	○	○
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>				
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
--(gas)fornuis	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--magnetron	○	✓	○	○
--oven	○	○	✓	○
--koel-vriescombinatie	✓	○	○	○
-- vaatwasser	✓	○	○	○
<b>Toilet met de volgende toebehoren:</b>				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
--ligbad	✓	○	○	○
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--planchet	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
--via CV-installatie	✓	○	○	○
--boiler	✓	○	○	○
Mechanische ventilatie	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
<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  
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

