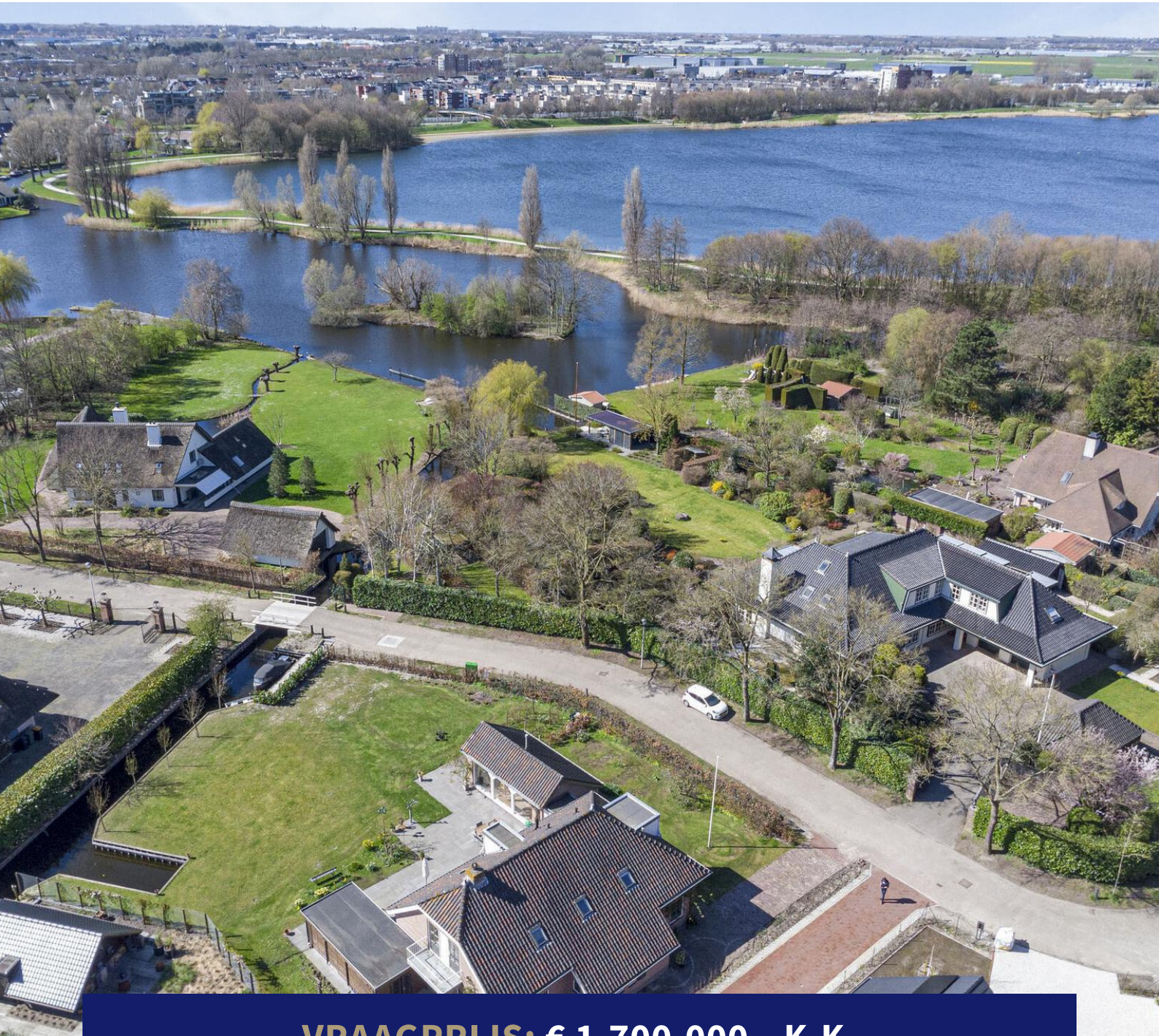


Hyacintenlaan 6, WARMOND



VRAAGPRIJS: € 1.700.000,- K.K.

Royaal perceel met insteekhaven





De villa is door de huidige eigenaren ontworpen en in 1987 gebouwd aan een rustig laantje met villa's aan het Poelmeer. Op de begane grond is gekozen voor een ruime opzet met een centrale hal met bordestrap naar de slaapverdieping en toegang tot de studeer- / gastenkamer met eigen badkamer en het woongedeelte. De woonkamer heeft een open haard en meerdere openslaande deuren naar de terrassen rondom de woning. De eetkamer biedt ruimte voor een groot gezelschap en is met de aansluitende landelijke woonkeuken zeer geschikt voor een groot gezin of het ontvangen van vrienden en gasten. Bijzonder is het atelier met hoog plafond en zeer grote raampartijen naar de tuin.

De woning biedt alle mogelijkheden voor buitenontspanning. Rondom ligt een tuin met meerdere terrassen waardoor er op elk moment van de dag een plekje in de zon te vinden is. Het hoofdterras ligt aan het gazon met vrij zicht en perfecte ligging op het zuidwesten. De tuin wordt begrensd door een oude vaart en heeft een beschutte ligging met veel privacy.

Begane grond

Centrale hal met meterkast, garderobe en wc. Woonkamer met open haard en openslaande deuren naar terras en openslaande deuren naar tuin. Eetkamer met openslaande deuren naar tuin. Woonkeuken met ontbijttafel. Atelier met balkenconstructie en grote glazen pui.

1e etage

Overloop met badkamer met douche, wc en dubbele wastafel. 4 slaapkamers. Berging met wasmachine-opstelling en cv-ketel.

Bergvliering

Tuin

Oprit met plaats voor 2 auto's. Terras zijkant met berging. Zeer royale achtertuin op zuidwesten met terras, gazon, tuinhuis met glazen schuifpui, insteekhaven.





BIJZONDERHEDEN

- dubbel glas en HR++ glas
- nieuwe badkamers en wc (2022)
- vloerverwarming vrijwel gehele begane grond
- tuin zuidwesten
- insteekhaven (3,2m x 7,2m)
- verbinding met open vaarwater

Type woning:	Villa
Bouwjaar:	1987
Inhoud:	962 m3
Woonopp.:	251 m2
Perceelgrootte:	1404 m2
Aanvaarding:	In overleg

Vraagprijs:
€ 1.700.000,- K.K.

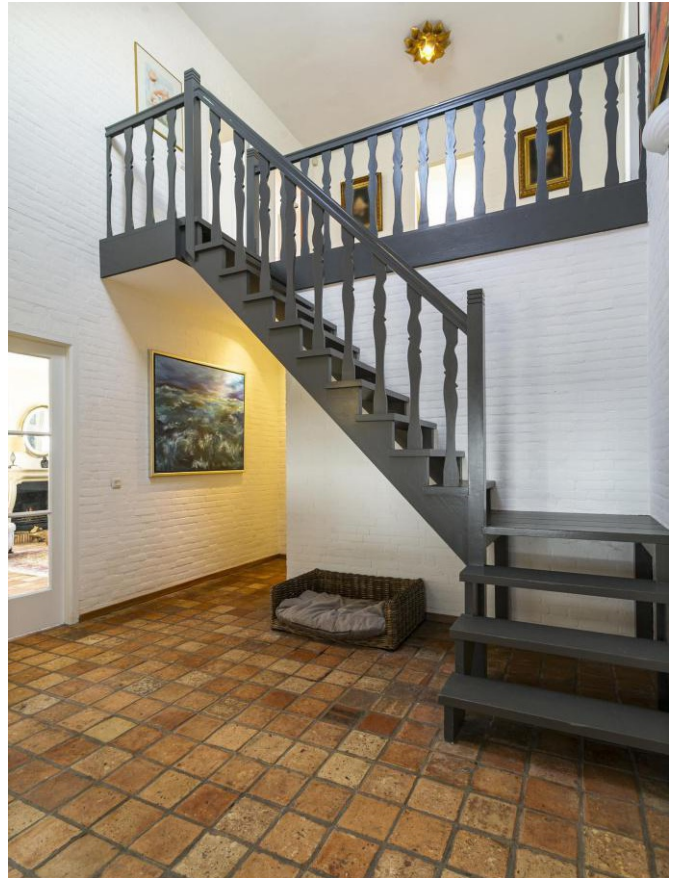


Een atelier met weids zicht en gastenkamer met eigen badkamer





**De bordestrap in
de centrale hal
leidt naar de
slaapverdieping
met vier
slaapkamers en
badkamer**











Royale tuin op het zuidwesten met meerdere terrassen en insteekhaven





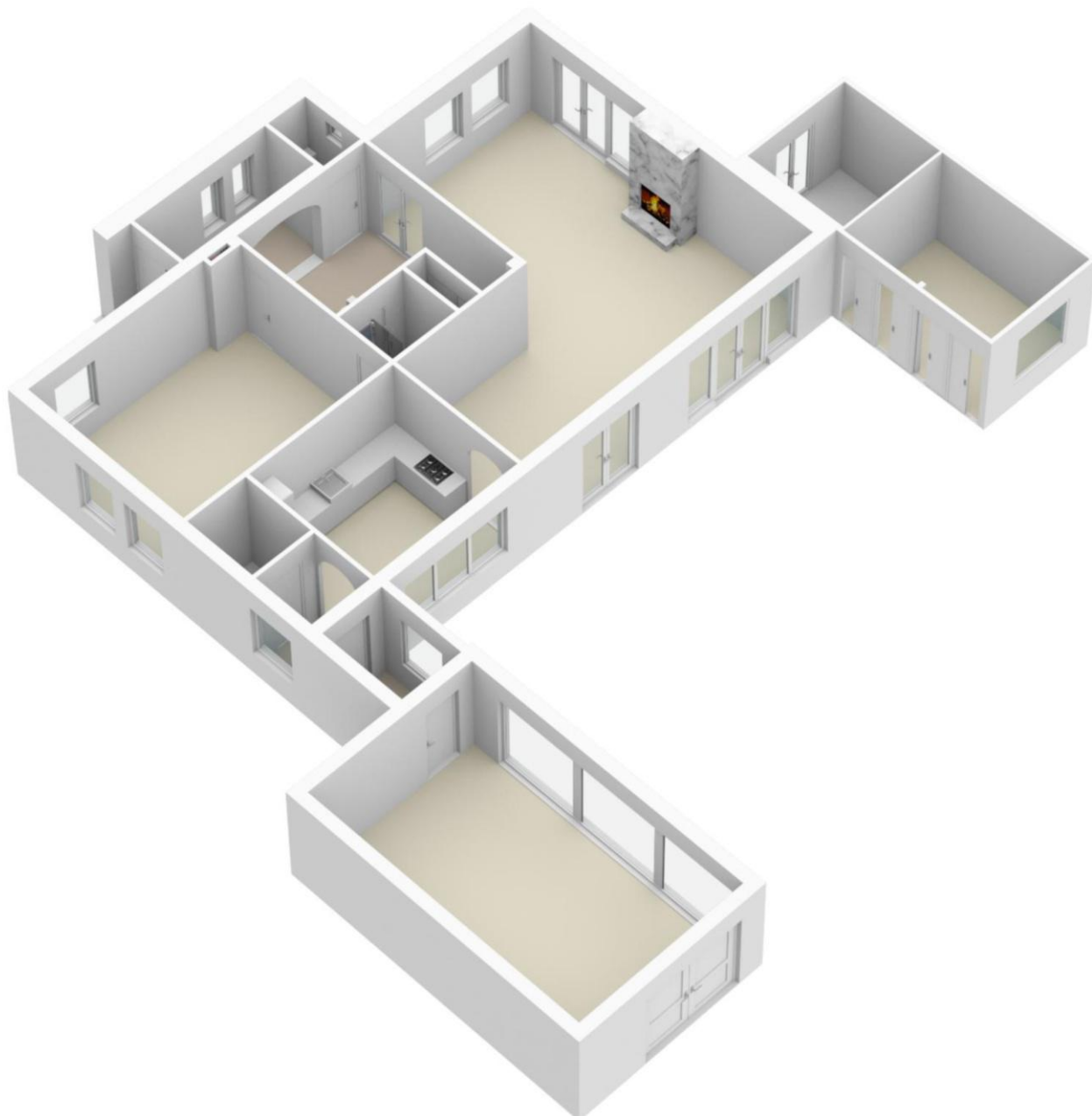






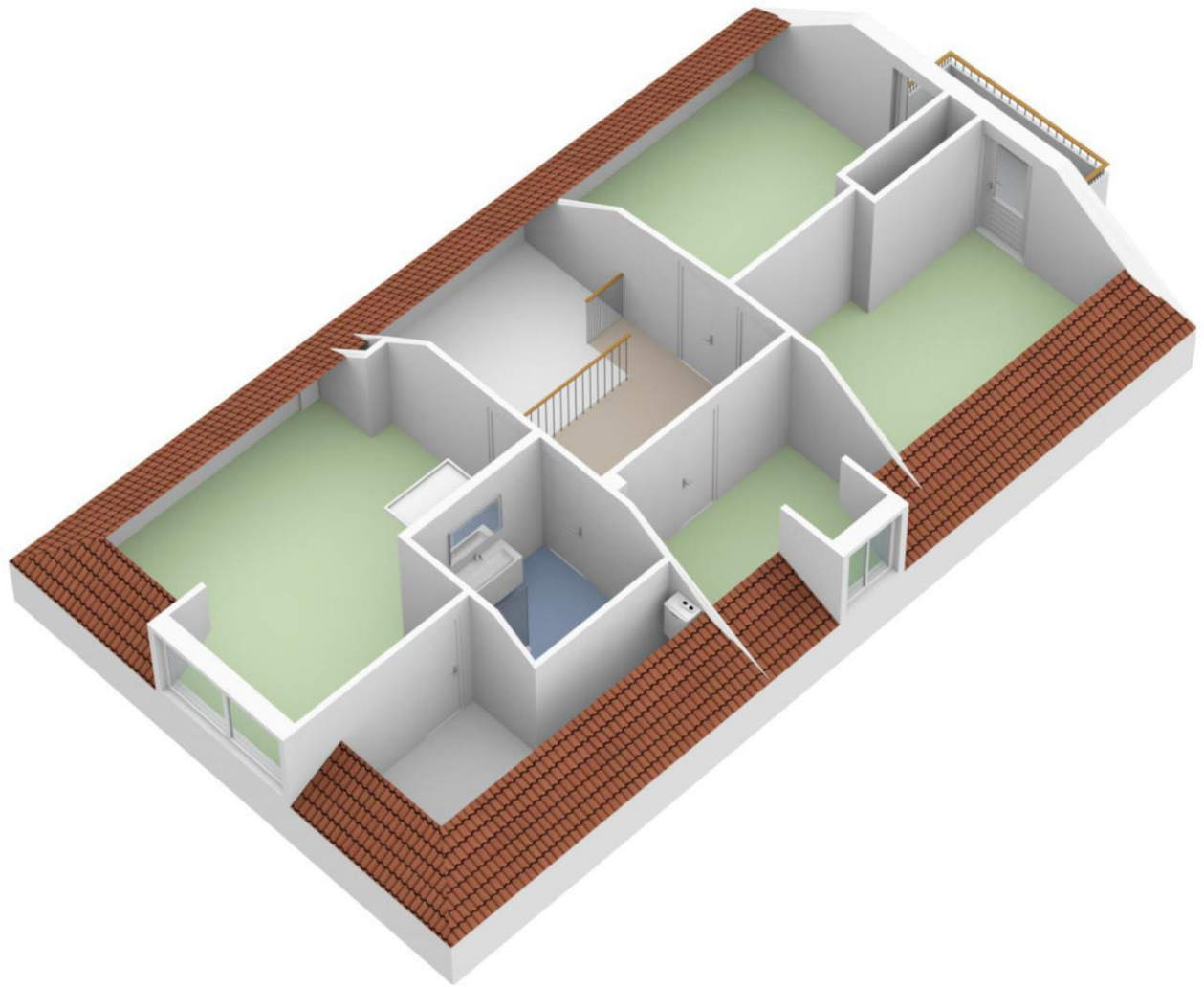


Aan te zien en te horen op afspraak. Het is niet mogelijk om te zien en te horen op afstand.
© 2018 Graal Makelaardij



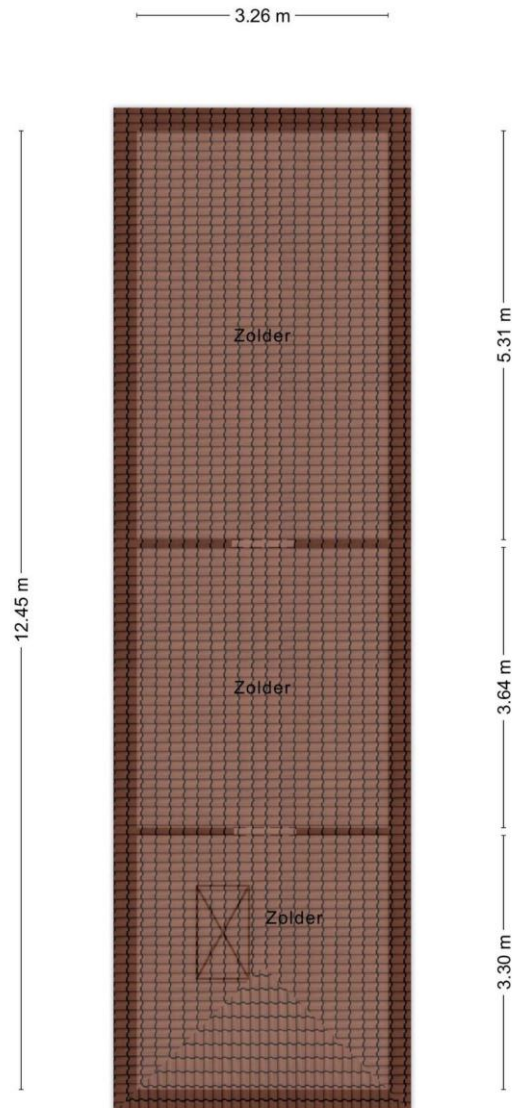


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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.
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: *				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	○	✓	○	○
Vloerdecoratie, te weten: *				
--houten vloer(delen)	✓	○	○	○
--plavuizen	✓	○	○	○
Openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
(Gas)kachels	✓	○	○	○
Radiator(en)	✓	○	○	○
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *				
--(gas)formuis	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--koel-vriescombinatie	✓	○	○	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
Toilet met de volgende toebehoren: *				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren: *				
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--wastafelmeubel	✓	○	○	○
--planchet	✓	○	○	○
--toiletkast	✓	○	○	○
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Zonwering buiten	✓	○	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓	○	○	○
* Voor details zie de originele 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

