

## Brederostraat 21, LEIDEN



**VRAAGPRIJS: € 700.000,- K.K.**

## Heerlijk hoekhuis!





In de wijk 'Lage Mors' aan een rustige en kindvriendelijke straat ligt vlak bij een park deze fraaie hoekwoning.

De begane grond is maximaal uitgebouwd en biedt alle ruimte voor een gezin: woonkamer, eetkamer, speelhoek en een prachtige open keuken met kookeiland en openslaande deuren naar de tuin. Super in de winter met het vuurtje van de haard erbij en heerlijk in de zomer met de tuin. Op de 1e en 2e etage zijn vier ruime slaapkamers en een badkamer, waarbij de 2e etage recent nog geheel is verbouwd met gevoel voor smaak. De balken zijn mooi in het zicht en de dakkapel over vrijwel de gehele breedte zorgt voor veel licht inval.

Aan isolatie is ook al gedacht: de kap, de buitenmuren en de begane grond vloer zijn gedaan en het grootste gedeelte van het glas is dubbel of HR+. Dat zie je ook direct terug in het energielabel C en het gebruik: slechts 1.325 m<sup>3</sup> gas en 2.271 KWh per jaar met een gezin met drie kinderen in een hoekwoning uit de jaren '30!

## Begane grond

Entree aan zijkant met meterkast, toilet en trap naar 1e etage. Woonkamer met gashaard. Overgang naar keuken met ruimte voor spelen of bureau. Open keuken met openslaande deuren naar de tuin.

## 1e etage

Overloop. Badkamer met douche, bad, wastafel, toilet en elektrische vloerverwarming. Twee slaapkamers, waarbij de slaapkamer aan voorzijde met inloopkast en slaapkamer achterzijde met inbouwkast. Trap naar 2e etage.

## 2e etage

Twee slaapkamers met inbouwkast in de kap gescheiden door een schuifdeur.

## Tuin

Voortuin met zitje. Pad langs de woning met achterom. Achtertuin met houten berging en achterom.





- Energielabel C
- Gasverbruik ca. 1.345 m3 per jaar (gezin met 3 kinderen)
- Elektriciteitsverbruik ca. 2.271 Kwh per jaar (gezin met 3 kinderen)
- (Vrijwel) gehele woning dubbel glas
- Spouwmuurisolatie
- Kapisolatie
- Betonnen vloer over gehele begane grond
- Tado thermostaat en radiatorknoppen
- Keuken 2019
- Groepenkast 2019
- Granito in de hal en paneeldeuren in de rest van de woning
- Massief eikenhouten vloerdelen op begane grond
- Zolder verbouwd in 2018

Type woning:	<b>Eengezinswoning</b>
Bouwjaar:	<b>1934</b>
Inhoud:	<b>426 m3</b>
Woonopp.:	<b>118 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>170 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 700.000,- K.K.**

**Met gevoel voor  
smaak en detail  
afgewerkt en  
ingericht.**





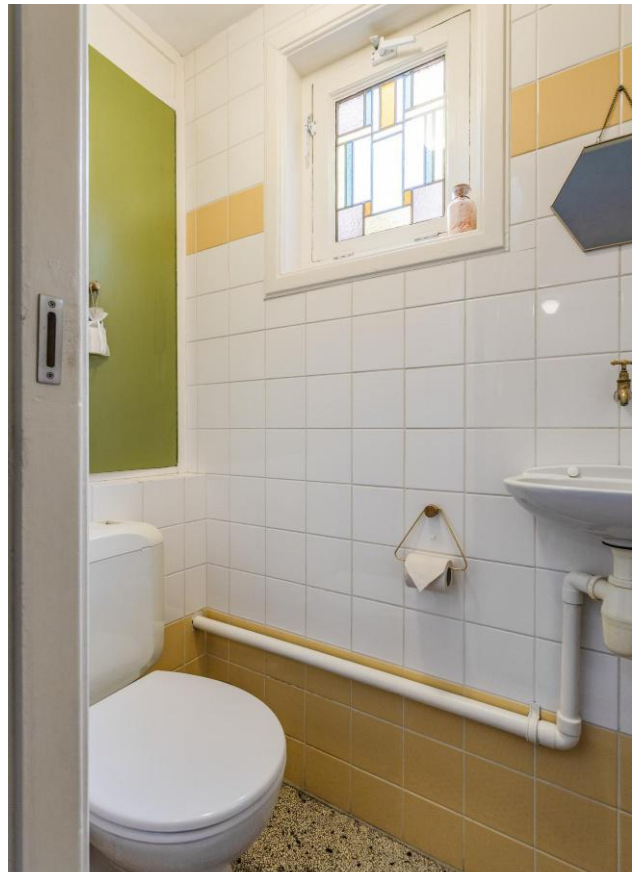
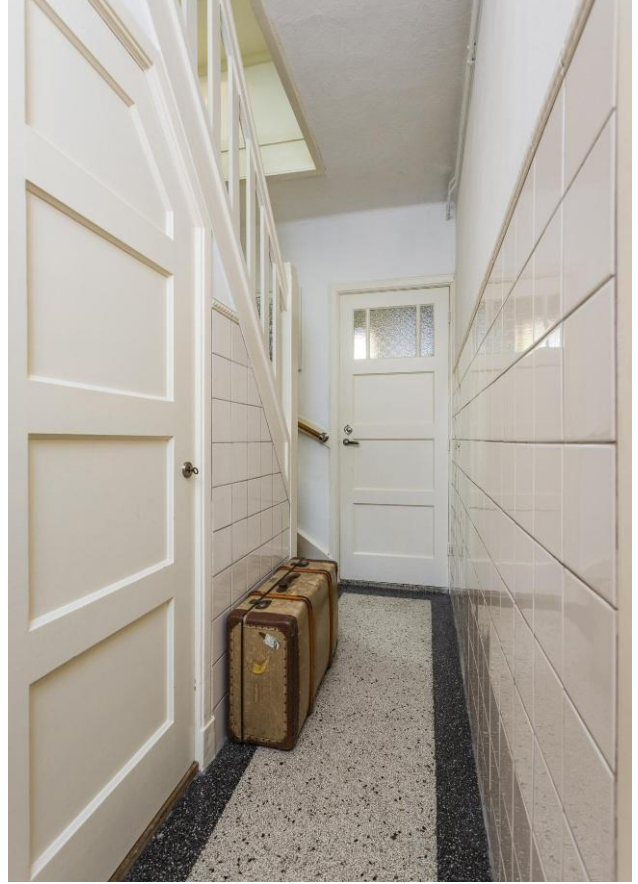








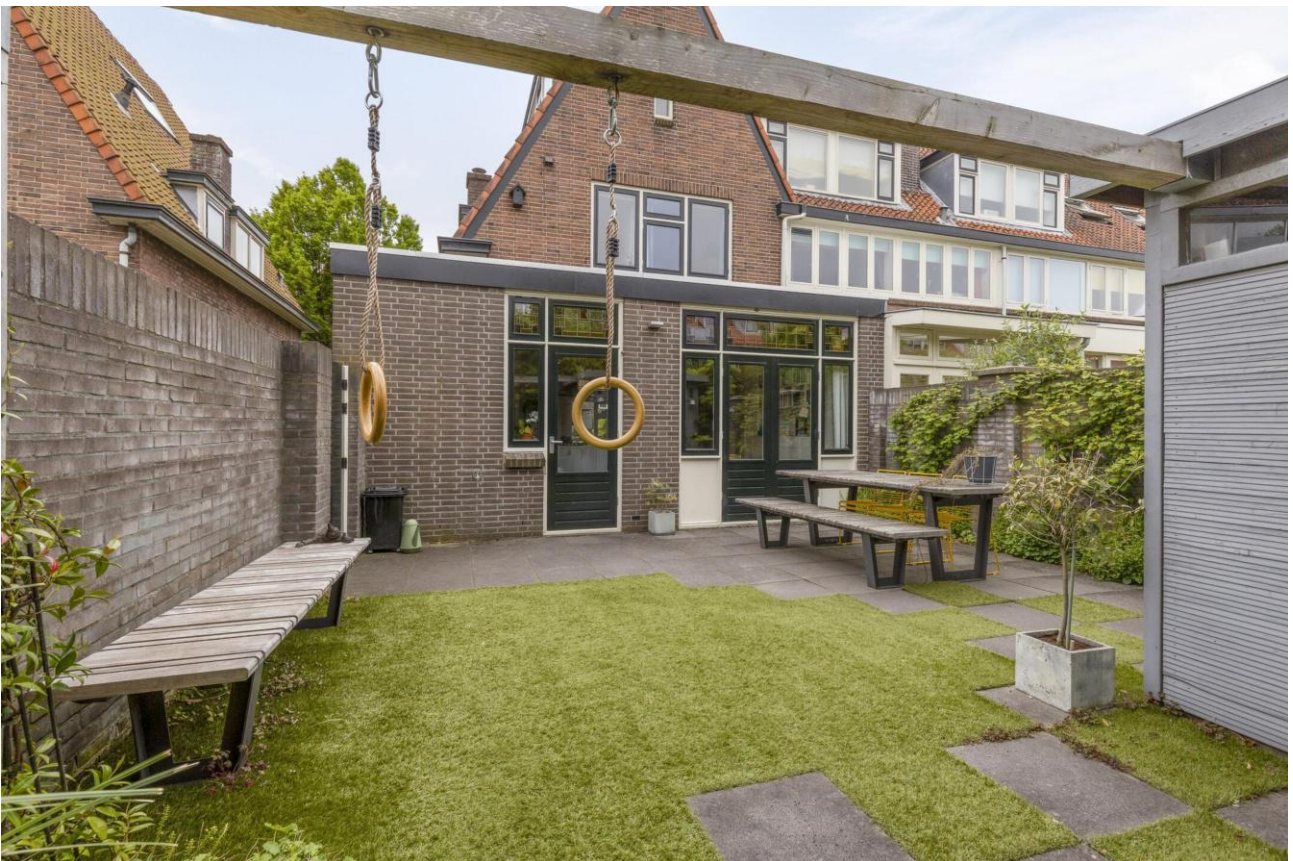








**Voortuin met zitje, diepe achtertuin met berging en achterom en een heerlijk park om de hoek.**







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

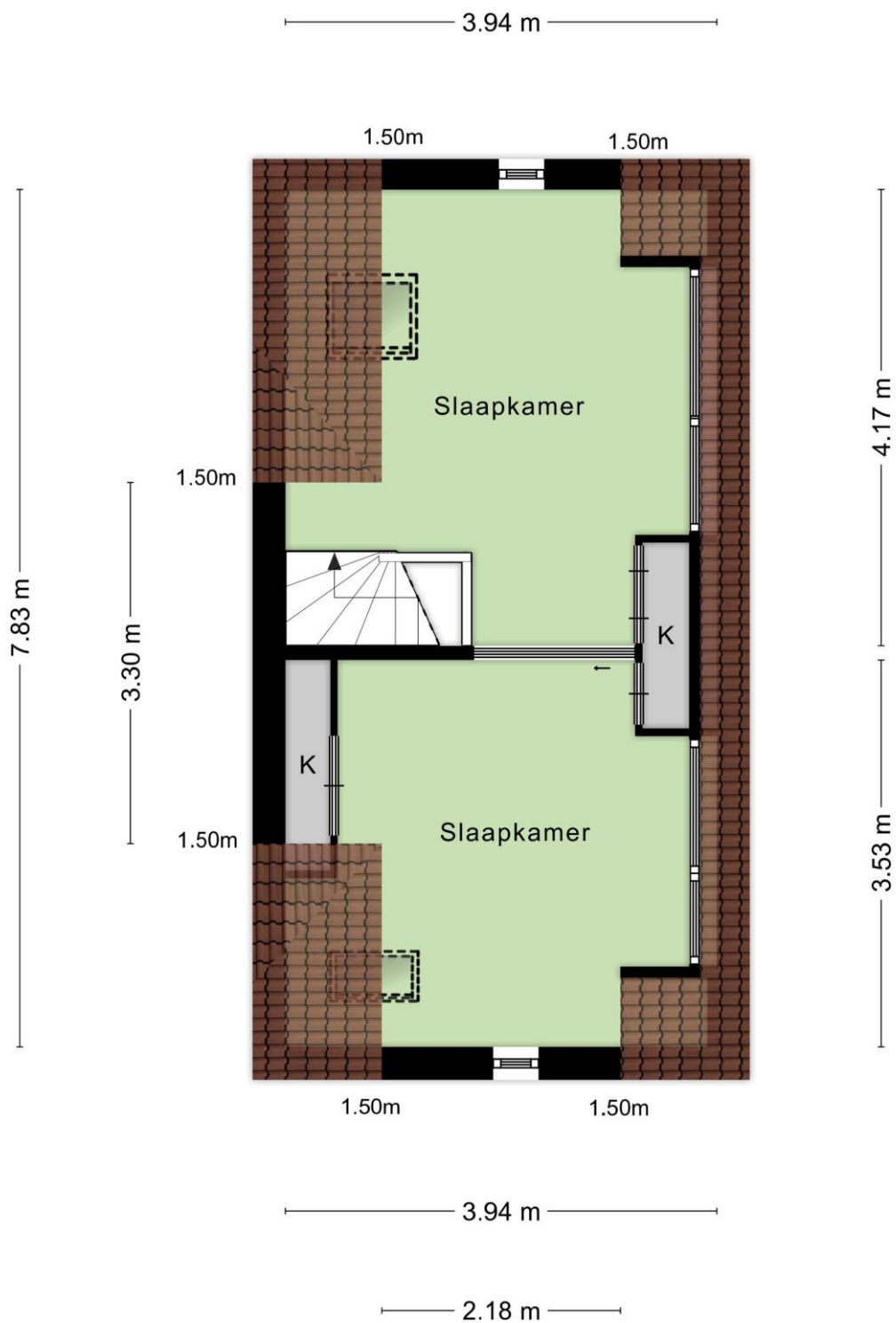




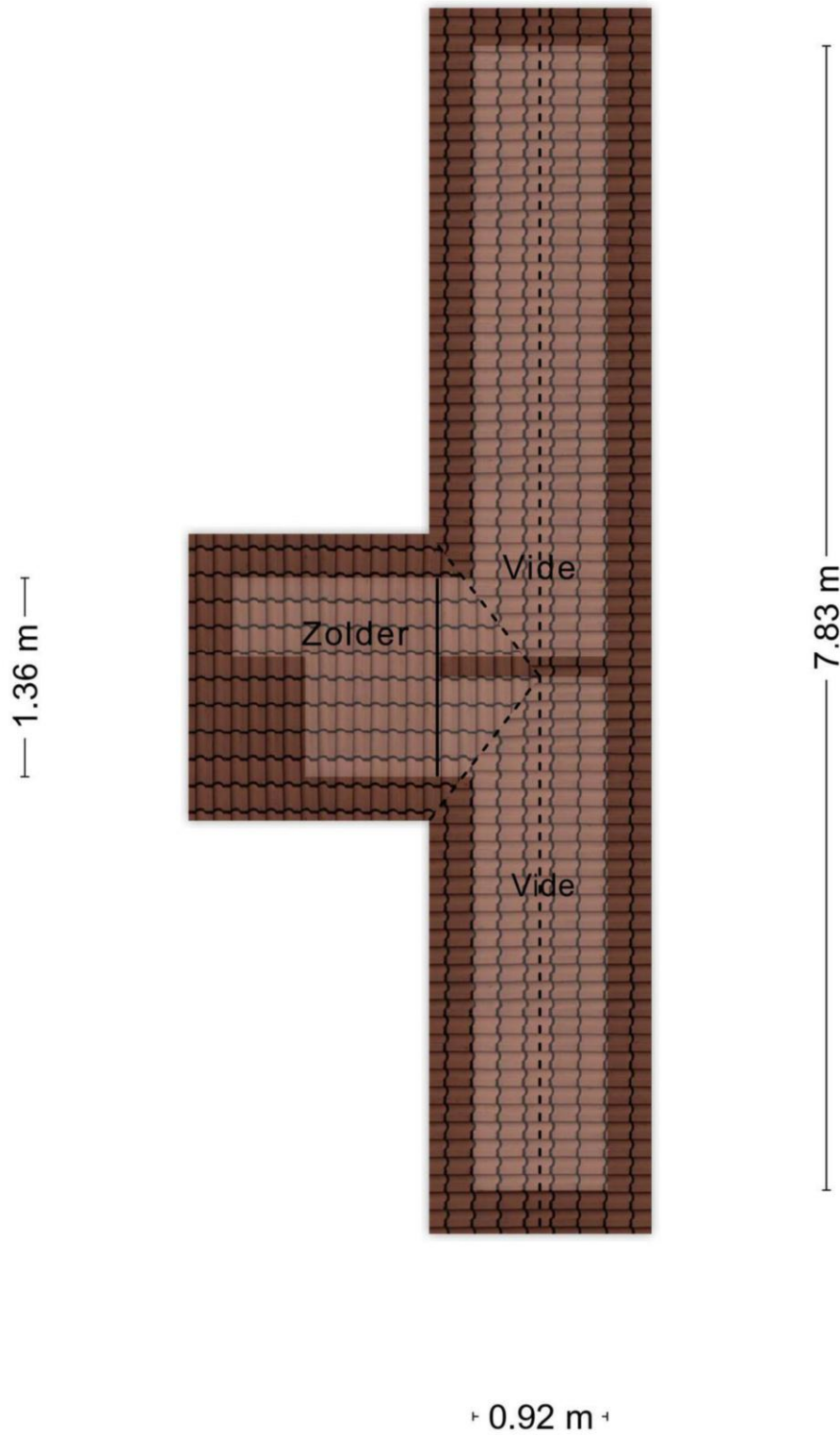
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.n](http://www.zibber.n)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	✓	○	○
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
- PAX kledingkast slaapkamer	✓	○	○	○
- Interieur muurkasten	✓	○	○	○
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: *</b>				
--gordijnrails	✓	○	○	○
--gordijnen	✓	○	○	○
--overgordijnen	✓	○	○	○
--vitrages	✓	○	○	○
--rolgordijnen	✓	○	○	○
--lamellen	✓	○	○	○
--Grote gordijn woonkamer tuinzijde	○	✓	○	○
<b>Vloerdecoratie, te weten: *</b>				
--parketvloer	✓	○	○	○
--laminaat	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓	○	○	○
Radiatoren	✓	○	○	○
--schilderij ophangstelsel	✓	○	○	○
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>				
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *</b>				
--(gas)fornuis	✓	○	○	○
--afzuigkap	✓	○	○	○
--magnetron	✓	○	○	○
--oven	✓	○	○	○
--koel-vriescombinatie	✓	○	○	○
--vaatwasser	✓	○	○	○
--Quooker	✓	○	○	○
<b>Toilet met de volgende toebehoren: *</b>				
--toilet	✓	○	○	○
--toiletrolhouder	✓	○	○	○
--fontein	✓	○	○	○
<b>Badkamer met de volgende toebehoren: *</b>				
--ligbad	✓	○	○	○
--douche (cabine/scherm)	✓	○	○	○
--wastafel	✓	○	○	○
--planchet	○	✓	○	○
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	✓	○	○	○
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
<b>Warmwatervoorziening, te weten: *</b>				
--via CV-installatie	✓	○	○	○
-- Tado slimme thermostaat + brigde + 8 radiatorknoppen	✓	○	○	○
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Potplanten (behalve grote pot naast deur)	○	✓	○	○
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](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](mailto:info@graalmakelaardij.nl) | [www.graalmakelaardij.nl](http://www.graalmakelaardij.nl)

