

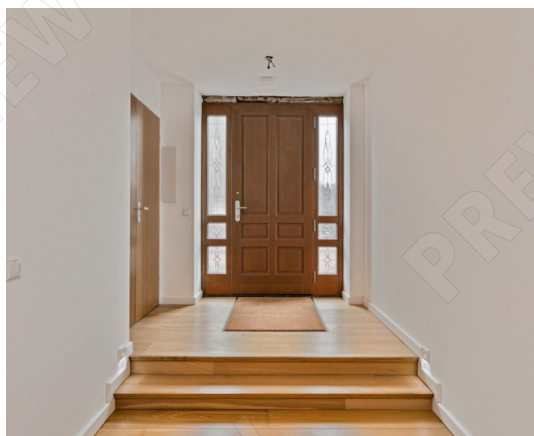
## Joulestraat 4, LEIDEN



**VRAAGPRIJS: € 1.150.000,- k.k.**

## Uniek en zeer ruime hoekwoning!





Nieuw Leyden is een moderne en gewilde woonwijk aan de rand van de oude binnenstad van Leiden. Een groot deel van de woningen is onder architectuur ontworpen en in opdracht van de bewoners zelf gebouwd. Zo ook deze zeer royale en karakteristieke villa. In deze zeer kindvriendelijke wijk zijn de woonstraatjes autovrij en worden door de bewoners zelf beheerd. Er is een prachtig ruime speelweide, een kinderdagverblijf en diverse parkjes. De woning ligt nabij het centrum, CS en diverse uitvalswegen.

Een aantal unieke kenmerken van deze woning zijn:

- het object heeft 2 adressen (Joulestraat 4 en Ampèrestraat 37) en 2 entrees! Het is derhalve uitermate geschikt voor dubbele bewoning of kantoor aan huis
- de begane grond heeft toegang tot een binnenplaats, de eerste verdieping heeft toegang tot een ruim terras en de 3e verdieping heeft toegang tot een dakterras met weidse uitzichten
- er is een voorbereiding aanwezig voor een eventuele inbandige lift



Indeling: Entree (Jouleststraat), ruime hal met meterkast, zowel links als rechts van de centrale hal een ruime kamer waarvan één thans in gebruik als kantoor en de ander als woonkamer, welke in open verbinding staat met de moderne keuken v.v. diverse apparatuur. Via de keuken d.m.v. schuifpui toegang tot de binnenplaats. De entree aan de Ampèrestraat komt uit in een ruime hal met toilet en een fraai trappenhuis. Naast het trappenhuis bevindt zich een ruimte met voorbereiding voor plaatsing van een lift. Eerste verdieping: zeer ruime en lichte woonkamer met schuifpui naar het dakterras en alle voorbereidingen voor de eventuele plaatsing van een keuken. Tweede verdieping: overloop met separaat toilet, een zeer luxe badkamer v.v. bad, douche, wastafel en toilet, een tweetal ruime slaapkamers, plus de ouderslaapkamer met eigen luxe badkamer en-suite v.v. bad, bidet, toilet, wastafel en inloopdouche alsmede een kleedruimte v.v. kastenwand.





Tenslotte nog een derde verdieping! Deze bestaat uit een overloop, wederom een luxe badkamer v.v. inloopdouche, wastafel en toilet en een prachtige zéér lichte kamer met dubbele openslaand deuren naar het dakterras. Vanaf hier heeft u een prachtig uitzicht over de stad.

Bijzonderheden:

- gehele woning v.v. dubbel glas en dakisolatie
- (vloer-)verwarming middels stadsverwarming
- de woning beschikt over een garage welke bereikbaar is vanaf de straat en vanaf de binnenplaats
- Een onafhankelijk bouwkundig rapport is beschikbaar.

Type woning:	<b>Hoekwoning</b>
Bouwjaar:	<b>2011</b>
Inhoud:	<b>1240 m3</b>
Woonopp.:	<b>319 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>144 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 1.150.000,- k.k.**

**Al met al een  
uniek object. Uw  
bezichtiging  
meer dan waard!**





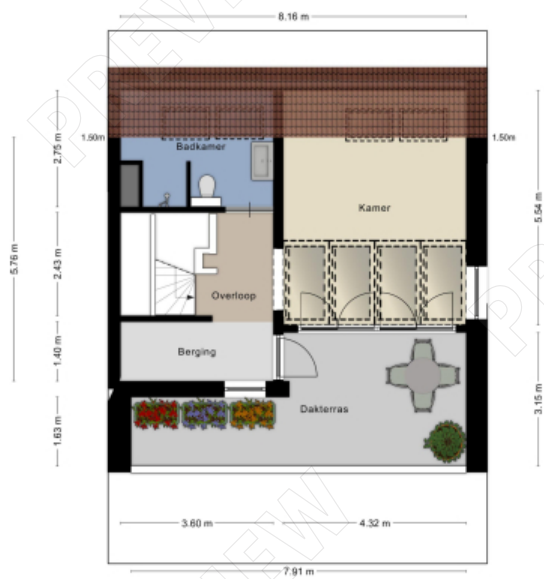












# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
--inbouwspots/dimmers	✓	○	○	○
--opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	○	○	✓
--losse (hang)lampen	○	✓	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	○	✓	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren	○	○	○	✓
Allesbrander	○	○	○	✓
Houtkachel	○	○	○	✓
Designradiator(en)	✓	○	○	○
Radiatorafwerking	✓	○	○	○
--spiegelwanden	✓	○	○	○
--schilderij ophangstelsel	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *	✓	○	○	○
--koffiezetapparaat	○	✓	○	○
-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	○	○	○	✓

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

