

## Antonie Duycklaan 12, LEIDEN



**VRAAGPRIJS: € 1.100.000,- K.K.**



## Charmante vrijstaande villa in Leidse Hout





Deze vrijstaande woning is gebouwd in 1950 en is in de decennia daarna op de begane grond uitgebouwd tot de huidige woonoppervlakte van ruim 190 m<sup>2</sup>.

Dit is het ideale 'blanco canvas' om middels een verbouwing/renovatie uw ideale droomvilla te realiseren op een absoluut schitterende locatie.

Wat deze locatie zo gewild maakt? U bevindt zich op loop- en korte fietsafstand van o.a. CS-Leiden, de binnenstad van Leiden én het gezellige centrum van Oegstgeest. Meerdere scholen en sportverenigingen en stadspark 'De Leidse Hout' liggen letterlijk 'om de hoek'. Ook de aansluiting op de A44 (D'Haag-A'dam) ligt op slechts enkele minuten rijden. Parkeren is geen probleem dat kan voor de deur en op de eigen oprit.



De zij- en achtertuin bieden volop privacy en liggen op het ZW. Hier is altijd een plekje te vinden in de zon óf de schaduw.



Indeling: entree, tochtportaal met meterkast, overloop, toilet, ruime en zeer lichte woonkamer van ruim 40 m2 met ramen aan drie zijden, een erker en openslaande deuren naar de achtertuin. De woonkamer staat middels een tussenruimte in verbinding met de keuken. In de aanbouw aan de achterkant en zijkant treft u nog twee kamers en een eenvoudige badkamer. Deze ruimten kunnen bij een verbouwing natuurlijk opnieuw ingedeeld worden naar eigen inzicht.

Eerste verdieping: overloop, eenvoudige badkamer, twee ruime en lichte slaapkamers waarvan één met balkon.

Tweede verdieping: overloop, eenvoudige douchecel, twee slaapkamers, ieder met een dakkapel.





#### Bijzonderheden:

- Energielabel G
- CV-ketel vernieuwd in 2021
- Een onafhankelijk bouwkundig rapport is beschikbaar
- Ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-bewoners clausule van toepassing

Al met al een ruime en charmante vrijstaande woning op een zéér gewilde locatie in Leiden. Een verbouwing/renovatie is noodzakelijk maar dan heeft u alles geheel naar eigen smaak en inzicht.

Type woning:	<b>Villa</b>
Bouwjaar:	<b>1950</b>
Inhoud:	<b>708 m3</b>
Woonopp.:	<b>191 m2</b>
Perceelgrootte:	<b>399 m2</b>
Aanvaarding:	<b>In overleg</b>

**Vraagprijs:**  
**€ 1.100.000,- K.K.**



**U bent van harte  
welkom voor een  
bezichtiging.**























Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zöbber www.zoebber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zöbber www.zoebber.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	✓	○	○	○
--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	○	○	○	✓
(Gas)kachels	○	○	○	✓
Designradiator(en)	○	○	○	✓
Radiatorafwerking	○	○	○	✓
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsel	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: *	✓	○	○	○
-Keukenaccessoires	○	○	○	✓
Toilet met de volgende toebehoren: *	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren: *	✓	○	○	○
Sauna met toebehoren	○	○	○	✓
Schotel/antenne	○	○	○	✓
Brievenbus	○	○	○	✓
Kluis	○	○	○	✓
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
Alarminstallatie	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
Rookmelders	○	○	○	✓
(Klok)thermostaat	✓	○	○	○
Airdconditioning	○	○	○	✓
Warmwatervoorziening, te weten: *	✓	○	○	○
Zonwering buiten	○	○	○	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	○	○	○	✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓	○	○	○
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	○	○	○	✓
Waterslot wasautomaat	○	○	○	✓
Zonnepanelen	○	○	○	✓
Oplaadpunt elektrische auto	○	○	○	✓
Tuinaanleg/bestrating	✓	○	○	○
Beplanting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	○	○	○	✓
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	✓
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	✓
Kippenhok	✓	○	○	○
--(sier)hek	○	○	○	✓
--vlaggenmast(houder)	○	○	○	✓
* 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)

