

## Hogewoerd 165, Leiden



**VRAAGPRIJS: € 998.000,- k.k.**









Unieke Stadswoning met Zonnige Tuin op Toplocatie in het Centrum van Leiden  
Welkom in dit buitengewone stadshuis, een ware parel in het hart van Leiden. Met een royale woonoppervlakte van maar liefst 223 m<sup>2</sup>, verdeeld over drie woonlagen en een zolderverdieping van 22 m<sup>2</sup>, biedt deze woning ongeëvenaarde ruimte en mogelijkheden.

Kenmerken die in het oog springen:

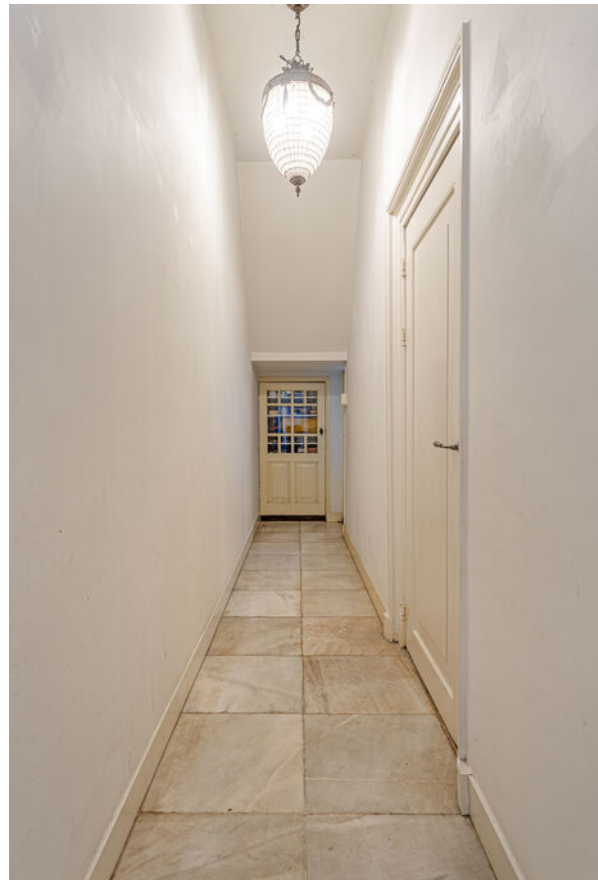
- Een indrukwekkende woonoppervlakte van 223 m<sup>2</sup>, verspreid over drie verdiepingen en een extra zolder van 22 m<sup>2</sup>.
- Een diepe tuin op het zuiden, maar liefst 15 meter diep en uitlopend naar 8 meter breed, biedt een oase van rust in het bruisende centrum.
- Rijksmonumentstatus voor de woning opent de deur naar instandhoudingssubsidie, waar eigenaren een deel van de kosten vergoed kunnen krijgen.
- De woning is gelegen in het historische centrum van Leiden, te midden van grachtjes en nabij winkels, musea en allerlei faciliteiten op loopafstand. Ook het Centraal Station en uitvalswegen zijn prima bereikbaar.

Indeling: Een Ruimtelijk Meesterwerk.

Bij binnenkomst betreed je een fraaie opgang naar de etages en de ingang naar de een voormalige winkelruimte met karakteristieke houten pui. Openslaande deuren scheiden deze ruimte van de sfeervolle woonkamer aan de tuinzijde. Deze woonkamer ademt karakter met een Versailles parketvloer, een fraaie schouw met houtbrandende open haard, een sierstucplafond en openslaande deuren naar de tuin.

De keuken en eetkamer, aan het einde van een lange statige gang, bieden ook toegang tot de tuin. Op de eerste verdieping bevinden zich ruime slaapkamers met prachtige kenmerken, waaronder een ouderslaapkamer met inloopkast, open badkamer en klein terras.

De tweede verdieping herbergt een ruime badkamer en twee zeer ruime kamers, met de mogelijkheid tot een andere indeling met meer slaapkamers. Een steektrap leidt naar de netjes afgewerkte zolderverdieping, een extra 22 m2 woonoppervlakte.







De zonnige tuin op het zuiden biedt een oase van rust, een verrassend serene plek zo dichtbij het levendige centrum van Leiden.

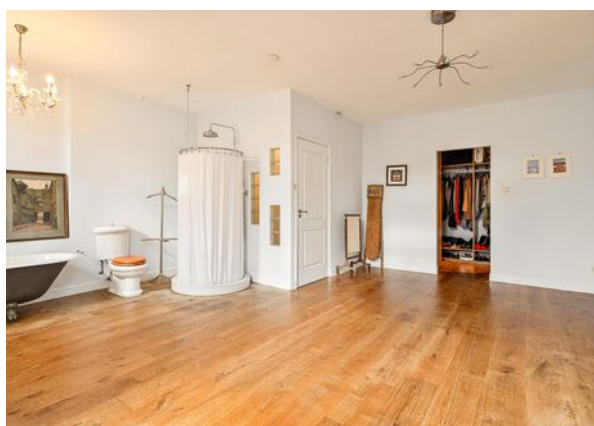
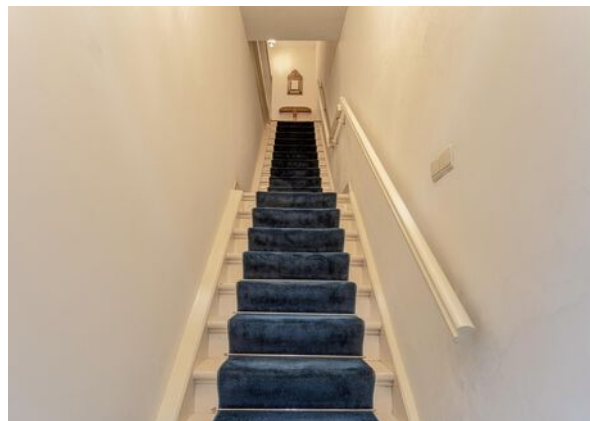
Onderhouden met zorg, klaar voor modernisering en verduurzaming.

Kortom, een bijzonder ruim en aantrekkelijk object op een zeer gewilde locatie. Mis deze unieke kans niet.

Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	-1906
Inhoud:	866 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	223 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	184 m <sup>2</sup>
Energie label:	-
Aanvaarding:	In overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 998.000,- k.k.**

**Deze woning is zeker  
uw bezichtiging  
waard!**













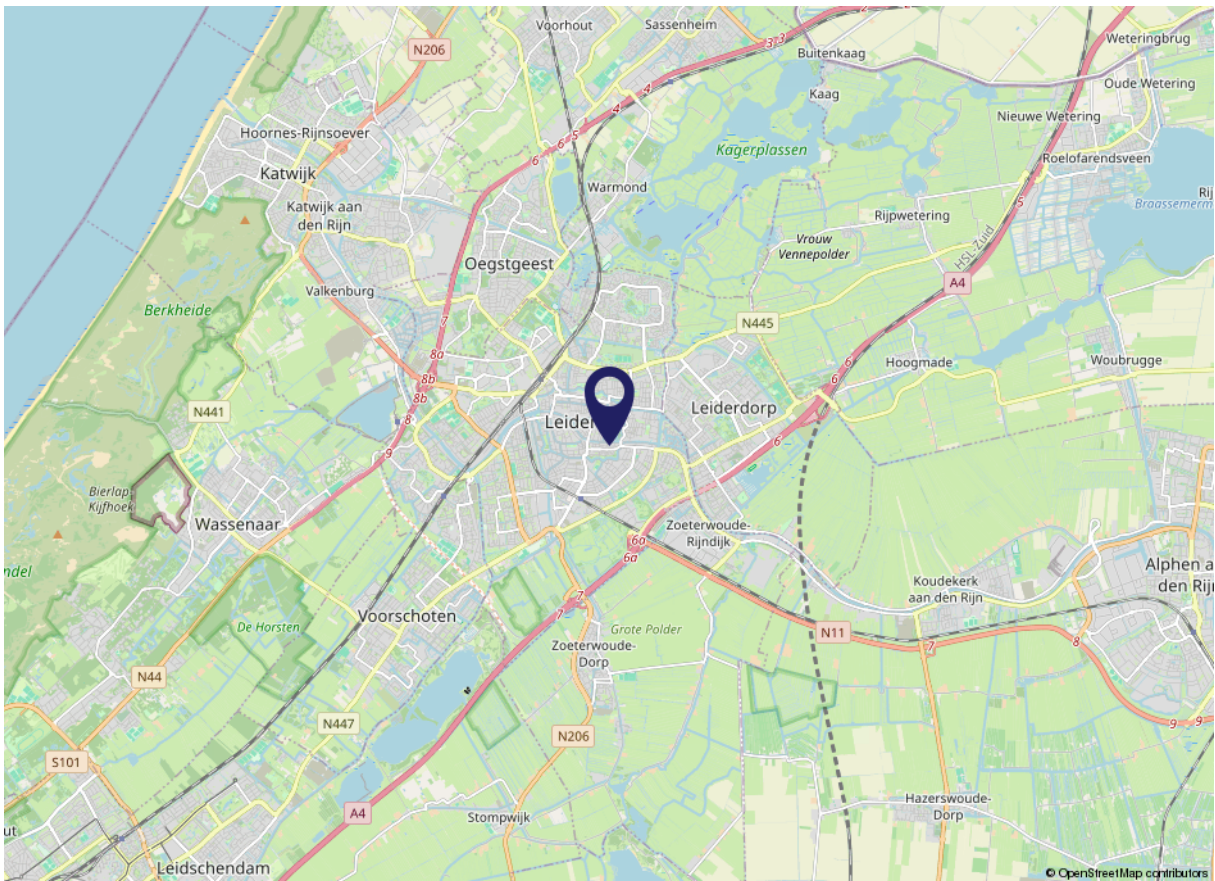
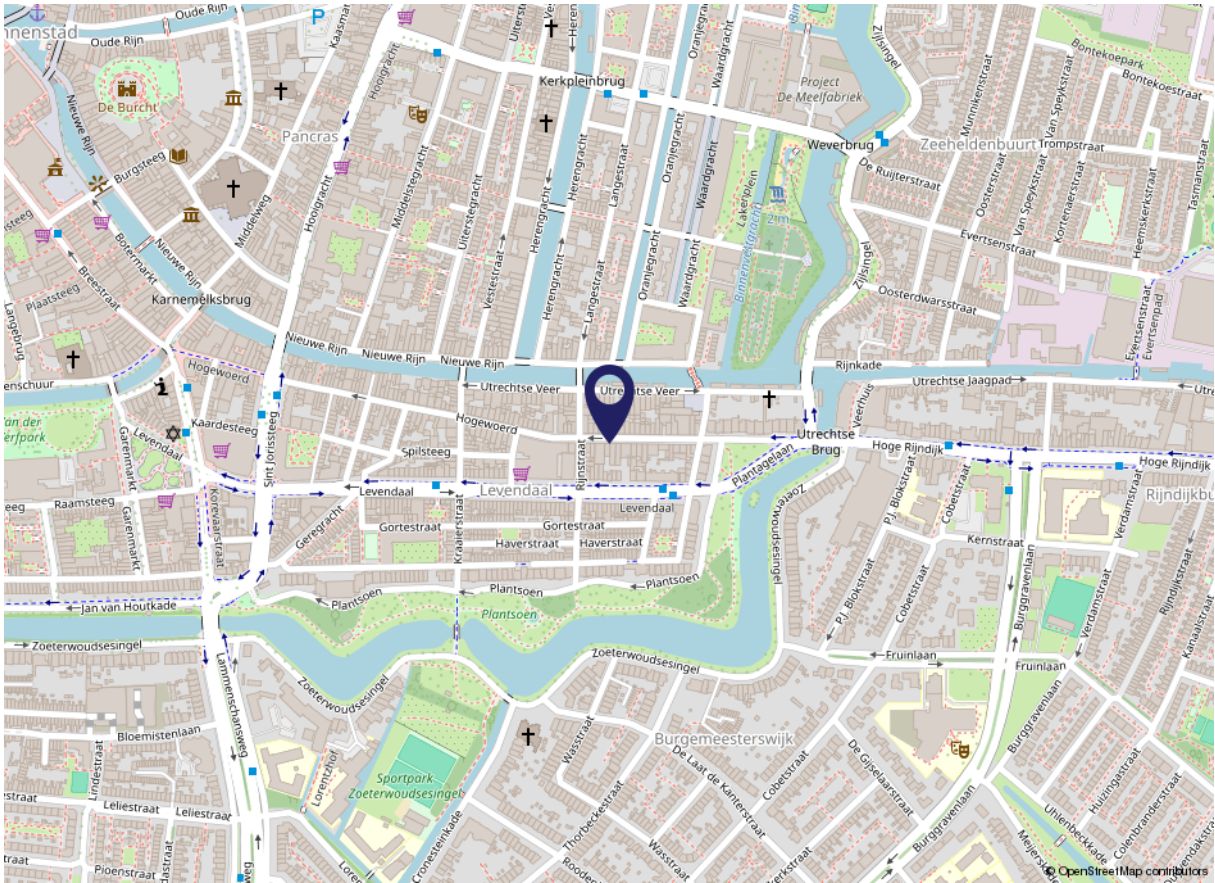
















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

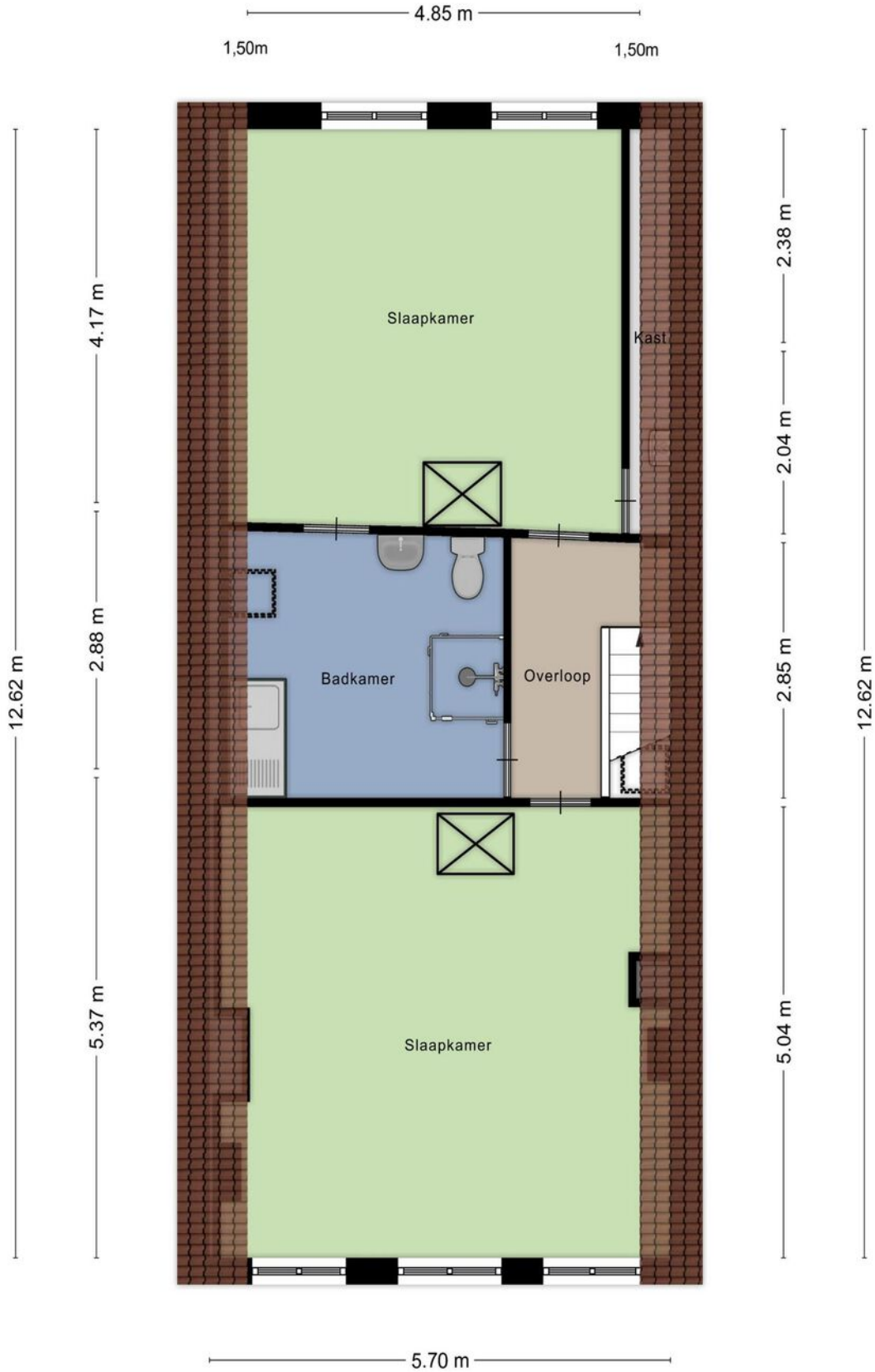


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



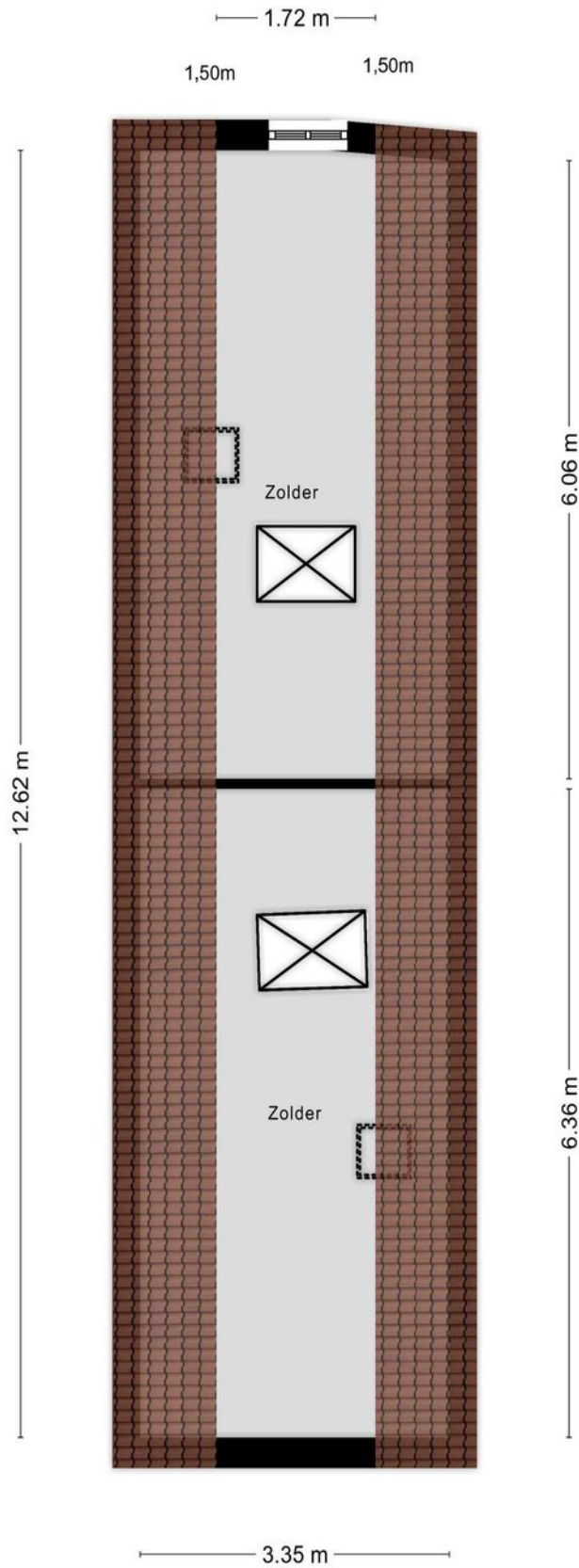


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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.nl](http://www.zibber.nl)

## 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 2003 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**



**Michiel de Jong**



**Colinda Nijgh**



## Woning bezichtigd. Wat nu?

**De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) benieuwd wat u ervan vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt dan ook 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, eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en overige ontbindende voorwaarden.**

**Indien er meerdere biedingen uit zijn gebracht informeert de verkopend makelaar hoe er in deze situatie gehandeld wordt.**

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

M 06 - 411 94 201

admin@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.



De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Graal Makelaardij accepteert geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden in de verstrekte informatie

# Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



**Graag tot ziens!**

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

M 06 - 411 94 201

[admin@graalmakelaardij.nl](mailto:admin@graalmakelaardij.nl)

[www.graalmakelaardij.nl](http://www.graalmakelaardij.nl)

