

## Noordeindeplein 2 b, Leiden



**VRAAGPRIJS: € 2.450.000,- k.k.**





**Te koop: één van de fraaiste monumentale (hoek-)herenhuizen van Leiden, met prachtige tuin aan vaarwater.**

Bij het binnenrijden van de stad via de Haagweg valt een blokje van vijf statige herenhuizen, gelegen op een schiereilandje aan de Oude Rijn, direct op. Wanneer zo'n huis nu eens te koop komt .... nu!

Dit hoekherenhuis combineert een aantal unieke kenmerken:

- authentiek en karakteristiek; in dit gemeentelijk monument zijn vrijwel alle originele stijlkenmerken bewaard gebleven zoals fraaie sierstuc plafonds, prachtige en-suite deuren, hoge ramen en deuren, een prachtige trappartij, etc.
- perfecte ligging; aan de rand van de stad (u bent de stad zó in en zó uit!) én met een fraai aangelegde en zonnige tuin aan het water met een eigen aanlegsteiger voor sloep of motorboot.
- uitstekend onderhouden en veelzijdig; de woning is op vele onderdelen gerenoveerd en vernieuwd in 2017 en een deel van de begane grond kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld zakelijke doeleinden.

## Indeling:

Entree, ruime hal, gang met twee moderne toiletruimten (ideaal bij zakelijk gebruik van de begane grond) en deur naar (wijn-)kelder met ca. 1.80 m. stahoogte. Fraaie en sfeervolle voorkamer met klassieke schouw en uitzicht op de voortuin. De tussenkamer is thans in gebruik als woonkamer, eveneens met originele schouw en prachtige en-suite deuren. Deze vormen de verbinding met de tuinkamer/ woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin.

## Eerste verdieping:

Overloop, bergruimte en separaat toilet. Aan de voorzijde een zeer ruime, sfeervolle en lichte (slaap-) kamer met fraaie schouw en lichte erker met prachtig uitzicht richting stad en Witte Singel. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede ruime slaapkamer met schouw en openslaande deuren naar het ruime en zonnige dakterras. Vanaf dit terras uiteraard een prachtig uitzicht over de eigen tuin en het vele water rondom. Aan het einde van de gang bevindt zich de moderne badkamer v.v. bad, douche wastafel en toilet.





#### Tweede verdieping:

Overloop, 2 toiletruimten. De grote badkamer is gelegen aan de voorzijde aan het einde van de gang en is v.v. een dubbele wastafel en douche. Verder op deze verdieping 2 zéér ruime (slaap-)kamers.

#### Derde verdieping:

Ruime overloop met kleine badkamer v.v. douche en toilet en toegang naar 4 kamers waarvan thans 1 in gebruik als was- en strijkkamer. Deze verdieping is overigens eenvoudig opnieuw in te delen naar eigen behoefte en inzicht.

Type woning:	hoekwoning
Bouwjaar:	1898
Inhoud:	1343 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	339 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	429 m <sup>2</sup>
Energie label:	-
Aanvaarding:	In Overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 2.450.000,- k.k.**

De woning heeft aan 3 zijden tuin; de voortuin is ruim en grenst aan de waterkant aan een sluisje waarvan een strookje grond eigendom is van Rijkswaterstaat.

In de voortuin is tevens een handige, afsluitbare fietsenschuur gebouwd. De zij-tuin grenst in zijn geheel aan het water en de achtertuin bestaat uit een terrasgedeelte met schuur en priegel en een gazon gedeelte dat uitloopt in een smalle punt alwaar de eigen aanlegsteiger is gelegen.

Al met al een werkelijk uniek object waar het een voorrecht is om te wonen.



**Deze woning is uw  
beizichtiging meer  
dan waard!**















Alle de planningsgegevens kunnen geen aansprakelijkheid aanvaard  
© 2008 van architect



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



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

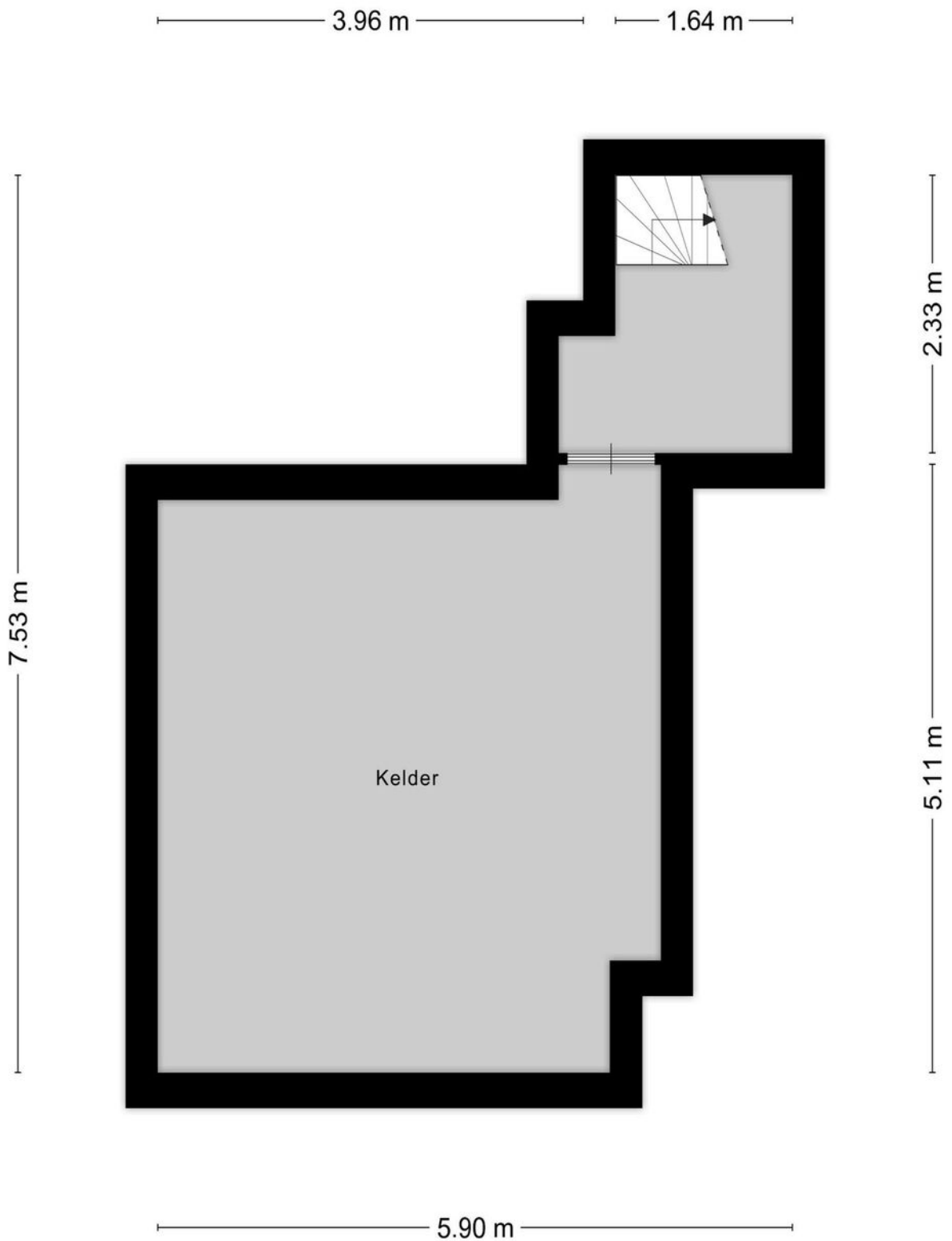


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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





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)

