

Dorpsstraat 80, Warmond



VRAAGPRIJS: € 895.000 k.k.





Verrassend ruime en recent gemoderniseerde woning in hartje Warmond.

Dit object zal u verrassen! Deze karakteristieke gevel aan de Dorpsstraat geeft niet prijs wat zich daarachter bevindt. Want in 2021 is dit object vrijwel volledig gerenoveerd met als eindresultaat een modern en zéér ruim woonhuis met maar liefst ca. 254 m² woonoppervlakte. En het bestemmingsplan staat gemengd gebruik toe dus ook ideaal voor wie een winkeltje of kantoor aan huis wil. Alles bij elkaar is dit een uiterst courant object; hier kunt u zo in !



Wie Warmond zegt denkt aan de Kagerplassen, watersport, een prachtig authentiek dorp, wandelen en fietsen, historie en veel activiteit en gezelligheid. In de nabijheid vindt u gezellige restaurantjes, kasteel Huys te Warmont, het strand van recreatie-eiland Koudenhoorn, vaarwater en de Kaag. Tevens zijn basisscholen, middelbaar onderwijs en winkels in de directe omgeving ruim voorhanden. Ook zijn de treinstations, stranden, historische binnenstad van Leiden en diverse uitvalswegen nabij te bevinden.

Indeling:

U zou de woning kunnen betreden aan de voorzijde; dat was vele decennia lang de ingang van diverse winkels op deze locatie. Thans is het object in zijn geheel in gebruik als woning en wordt deze entree niet gebruikt. De dagelijkse entree ligt nu aan de zijkant (aan de achterzijde). In de gang kun je alle jassen en schoenen kwijt. De gang geeft vervolgens toegang tot de gloednieuwe moderne leefkeuken met enorm veel kastruimte en laden en uiteraard v.v. alle gebruikelijke apparatuur. Een groot raam zorgt voor veel daglicht en uitzicht op de eigen zij-tuin. Uiteraard is er plek voor een grote gezellige eettafel centraal in de ruimte. De keuken geeft toegang tot de ruime bijkeuken met veel ruimte voor opslag en apparatuur. De leefkeuken staat in open verbinding met de ruime en lichte woonkamer met als 'feature' een unieke houten wand met (gas-)open haard en een praktische uittrekkast. Deze wand vormt tevens de scheiding met de volgende ruimte; de 'muziekkamer'.





Een unieke ruimte waar dezelfde open haard in de wand zichtbaar is en waar beloopbaar glas in het plafond en een glazen scheidingswand zorgen voor extra lichtinval. Uiteraard is dit een 'multi-functionele ruimte' en kan de toekomstige bewoner hier zijn eigen invulling geven. De deur in de zwart-stalen industriële glazen wand geeft toegang tot nog een verrassend ruimte; de 'TV-kamer/bibliotheek'. Een geheel af te sluiten ruimte waar je in alle rust kunt lezen of een filmje kijken! Deze ruimte staat vervolgens weer in verbinding met de voormalige winkelruimte. Deze fraaie lichte ruimte is thans in gebruik als 'hobby- en werkruimte' waar zowel de kinderen als de ouders gebruik van maken; met recht een multi-functionele ruimte.

Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1860
Inhoud:	899 m ³
Woonopp.:	254 m ²
Perceelgrootte:	198 m ²
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 895.000,- k.k.

Tenslotte dient nog benoemd te worden het moderne toilet op de begane grond (naast de woonkamer) en de deur vanuit de berging die toegang geeft tot een kleine buitenruimte van waaruit je 'buitenom' naar het dakterras kunt.

Eerste verdieping: Ouderslaapkamer aan de voorzijde met vaste op maat gemaakte kastenwand en badkamer en-suite v.v. douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel. Op de overloop vaste kasten, een modern toilet en een inloopkast met de CV-opstelling. Een lange gang met 10m vaste kastruimte (onder het schuine dak) leidt naar de kamers aan de achterzijde. Halverwege de gang twee sfeervolle gelijkwaardige slaapkamers met 'slaap-vliering' met velux raam. Aan het einde van de gang nóg een ruime slaapkamer over de hele breedte. Tevens aan het einde van de gang nog een tweede badkamer v.v. douche en wastafel plus een separaat toilet. Vanaf hier heeft u ook toegang tot het riante dakterras van ca. 3.6 x 8m. waar het goed toeven is; vrijwel de gehele dag in de zon en volop privacy.





Maar, u kunt ook heerlijk buiten zitten in de tuin op de begane grond. Deze is gelegen naast de woning, biedt eveneens volop privacy en is ideaal om lekker buiten te 'chillen', te eten of te barbecueën. Ook bevindt zich hier een halfopen fietsenberging.

Bijzonderheden:

- Bestemming gemengd, o.a. wonen, detailhandel en dienstverlening.
- Vrijwel volledig geïsoleerd, vloerisolatie, gevelisolatie, dakisolatie en vrijwel volledig dubbel glas.
- HR-CV installatie (Vaillant Eco 2021) , inclusief voorbereiding voor een slimme thermostaat (Tado systeem) waarmee alle kamers apart aangestuurd kunnen worden voor besparing en comfort.
- 11 zonnepanelen op het zuiden.
- Energielabel C.
- 4 slaapkamers voorzien van airconditioning (2021).
- Begane grond en badkamer hebben vloerverwarming.

Kortom, een geweldig familiehuus waar iedereen de ruimte heeft om zijn of haar eigen ding te doen. Uw bezichtiging zeker waard!











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



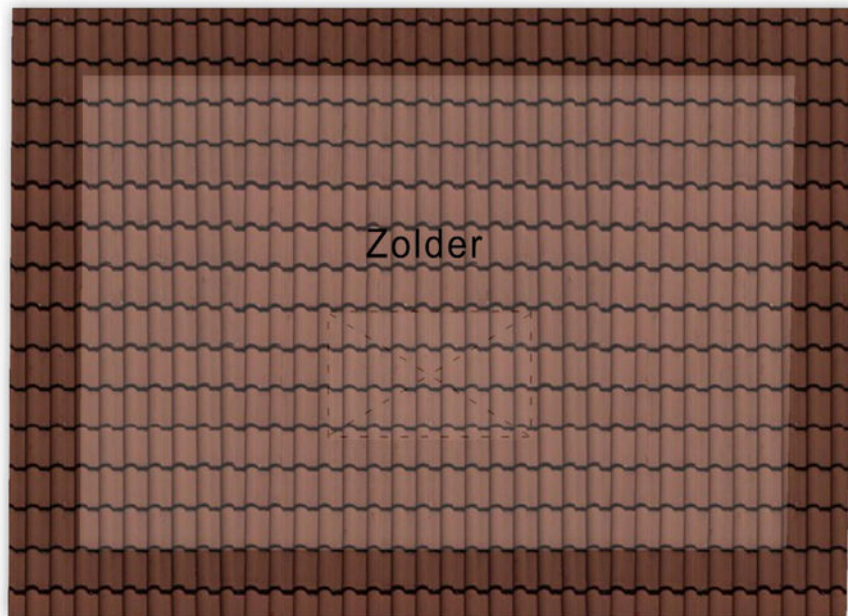
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



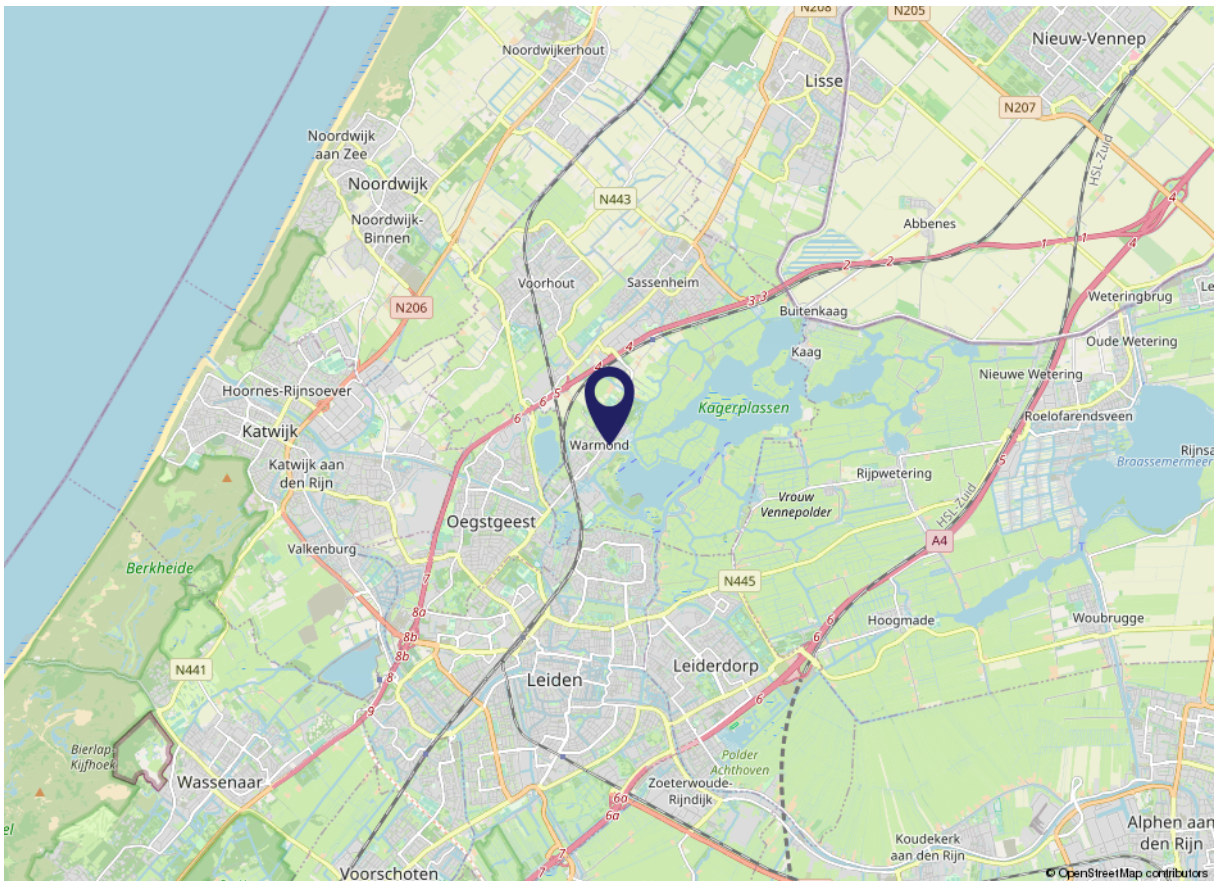
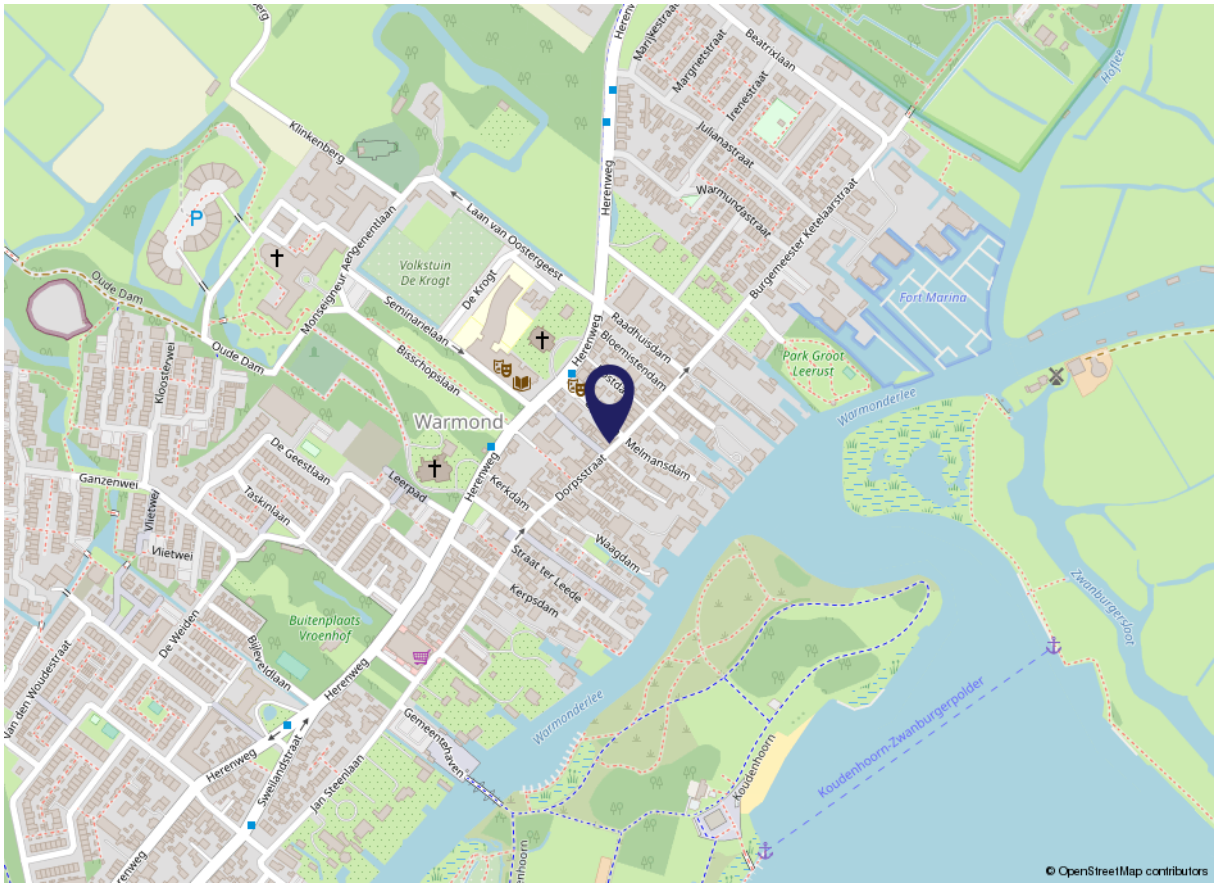
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

3.52 m

2.11 m



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




Kadastrale kaart

Uw referentie: D80W



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Warmond
	Huisnummer	Sectie	D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4531
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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

www.graalmakelaardij.nl

