

Jan van Goyenkade 23, Leiden

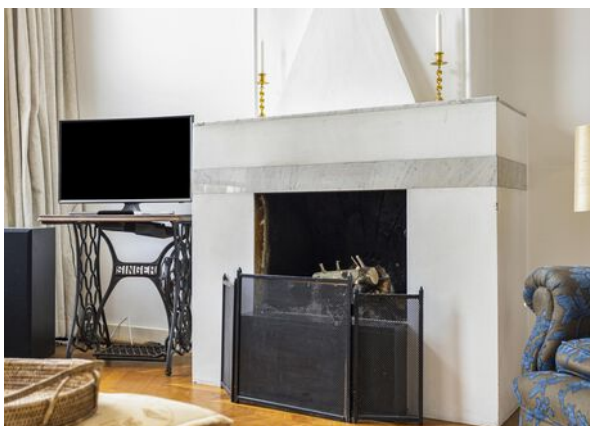


VRAAGPRIJS: € 1.150.000,- k.k.





Fraaie en originele details: rijk geornamenteerde stucplafonds, origineel glas-in-lood in de bovenlichten (als enige in de straat nog), paneeldeuren, serre met glas-in-lood ramen, prachtige parketvloeren en trappenhuis. Verbazingwekkend dat het geen monument is, maar doe hier je voordeel mee: pracht en praal uit de 19e eeuw, maar wel meer vrijheid om het nog naar persoonlijke smaak aan te passen.



De indeling van de woning met de diepe tuin, 4 royale slaapkamers en 2 badkamers is ideaal voor het gezin. De recent geheel verbouwde zolder brengt echter nog veel meer mogelijkheden: au pair, inwonende ouder en atelier zijn er zo maar een paar die we op kunnen noemen. Om de hoek liggen de Doezastraat en Herenstraat met bakker, slager, groenteman en visboer. De Fransos en wijnwinkels zorgen dat je er niet alleen voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor de inkopen van een uitgebreid diner of borrel terecht kan. Of je wandelt gewoon de stad in voor een heerlijk avondje uit: restaurants, cafeetjes, terrassen en cultuur in overvloed!

Begane grond

Entree met garderobe en meterkast. Gang met toilet en provisiekast met wasmachineaansluiting. Ruime woonkeuken met ontbijthoek en deur naar de tuin. Woonkamer en suite met open haard, eetkamer met gesloten houthaard en serre met vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin.

1e etage

Overloop met toilet. Slaapkamer achterzijde met inbouwkasten en openslaande deuren naar het dakterras. Twee slaapkamers aan voorzijde, waarvan één met inbouwkasten. Badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en verwarmde spiegel.

2e etage

Overloop met toilet. Woonkamer met halfopen keuken / kitchenette. Slaapkamer voorzijde met badkamer en suite met douche en wastafel.

Tuin

Diepe achtertuin op het zuidwesten met vrijstaande berging en achterom.





BIJZONDERHEDEN

- GEEN monument
- Gelegen in beschermd stadsgezicht
- Diepe achtertuin op het zuidwesten met achterom en veel privacy
- Veel originele details
- Schilderwerk buiten recent uitgevoerd
- Nieuwe badkamer (2023)
- Geheel gerenoveerde zolder met geïsoleerd kap (7 cm PIR)
- Geheel voorzien van dubbel glas

Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1880
Inhoud:	669 m ³
Woonopp.:	189 m ²
Perceelgrootte:	168 m ²
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.150.000,- k.k.

**Serre op het
zuidwesten met
openslaade deuren
naar de tuin**





**Slaapkamers met
hoge plafonds en
prachtige visgraat
parketvloeren**





**Recent verbouwde
zolder met
geïsoleerde kap**

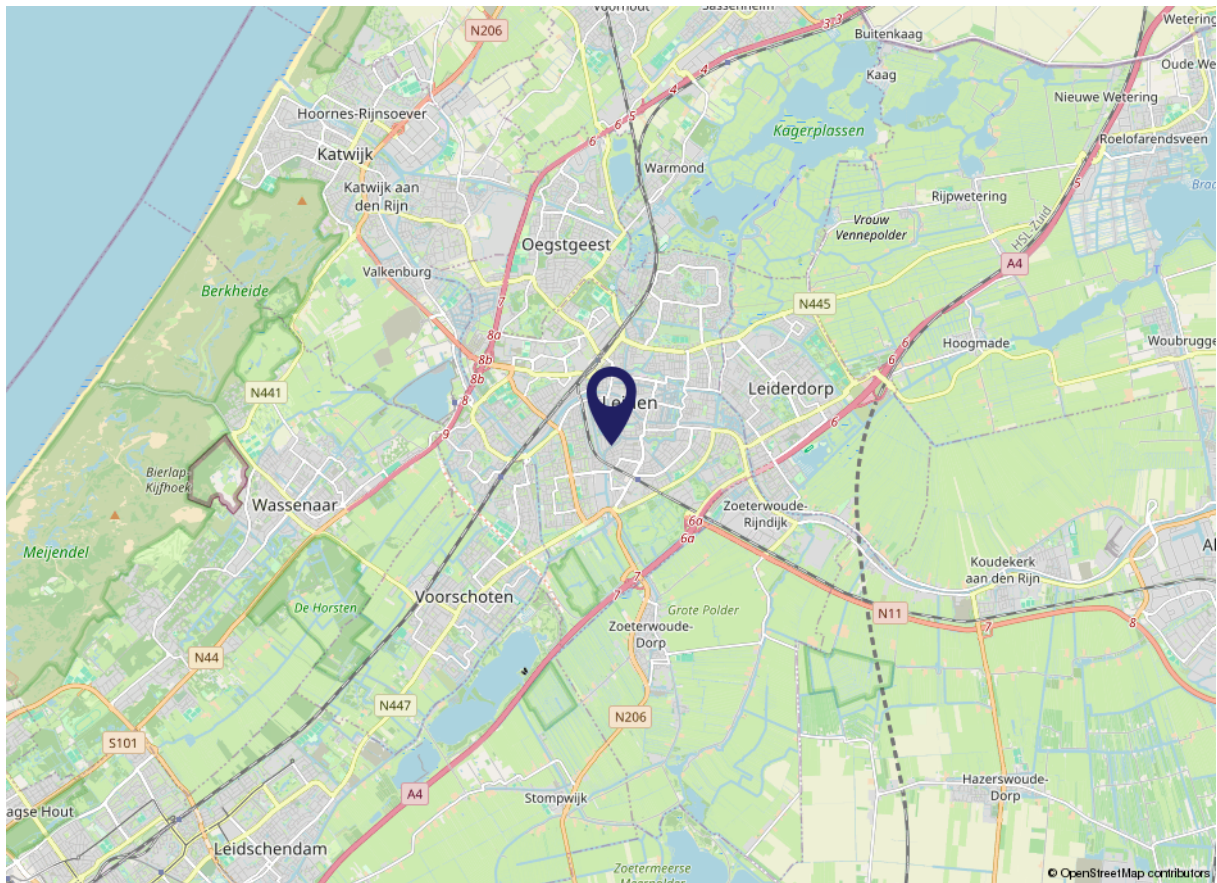
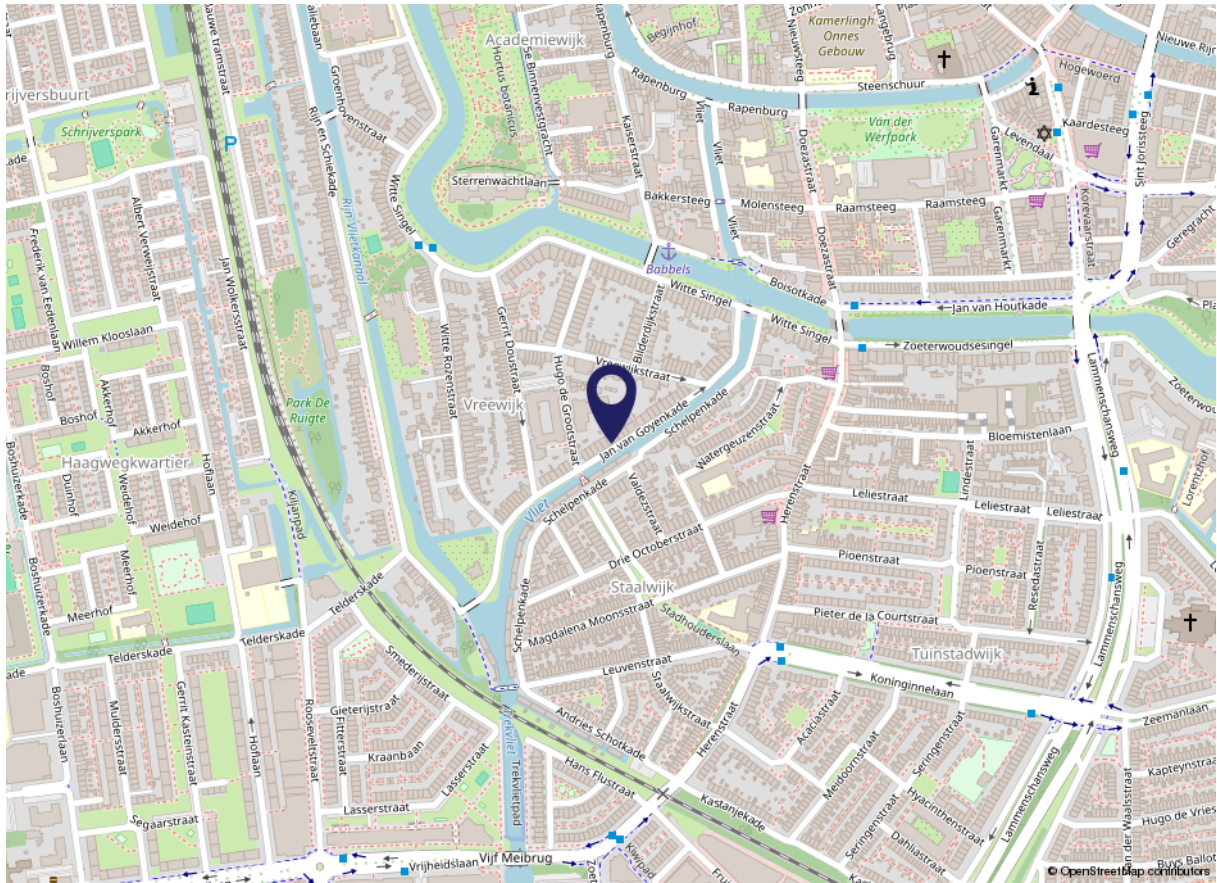




**Achtertuintuin op het
zuidwesten met
achterom en
vrijstaande berging**









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

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

