

## Achterdijk 2, Rijpwetering



**VRAAGPRIJS: € 1.900.000,- k.k.**





## Unieke woonboerderij “Hertogshoeve” op schitterende locatie aan vaarwater

Deze prachtige woonboerderij is gelegen midden in het Groene Hart en toch héél centraal. Op slechts 4 km ligt de dorpskern van Roelofarendsveen met diverse winkels, een supermarkt en diverse horeca en op minder dan 10 km bevindt zich het historische en bruisende centrum van Leiden. Met de ontsluiting op de A4 op slechts enkele autominuten bent u ook in minder dan 20 minuten op Schiphol en in ca. 30 minuten in zowel Amsterdam als Den Haag. Kortom, de rust en ruimte van het Groene Hart en toch dicht bij alle gewenste faciliteiten.

De woonboerderij vindt zijn oorsprong ergens in de 18e eeuw. De huidige eigenaar heeft het geheel gedurende de afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. De woning verkeert thans in een zeer goede staat; een onafhankelijke bouwkundige keuring is beschikbaar.







**Royale woonkeuken  
met authentieke  
elementen**









**De eerste verdieping  
bevat 6 slaapkamers**











Het object bestaat uit de oorspronkelijke boerderij met een woonoppervlakte van ca. 360 m<sup>2</sup>, een vrijstaand bijgebouw van ca. 88 m<sup>2</sup> met (dubbele) garage en berging en een oprit en parkeerplaatsen voor meerdere auto's.

De tuin met vijver die rond de woning ligt is zeer fraai aangelegd en bevat ca. 80 meter oever langs de 'Rijpwetering' met een aanlegsteiger op eigen terrein voor meerdere boten. Vanaf deze plek is het 200 m. varen naar de Koppoel, onderdeel van het uitgestrekte vaargebied van de Kagerplassen.

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Type woning:    | Woonboerderij            |
| Bouwjaar:       | 1770                     |
| Inhoud:         | 1459 m <sup>3</sup>      |
| Woonopp.:       | ca. 360 m <sup>2</sup>   |
| Perceelgrootte: | ca. 3.500 m <sup>2</sup> |
| Aanvaarding:    | In overleg               |

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 1.900.000,- k.k.**

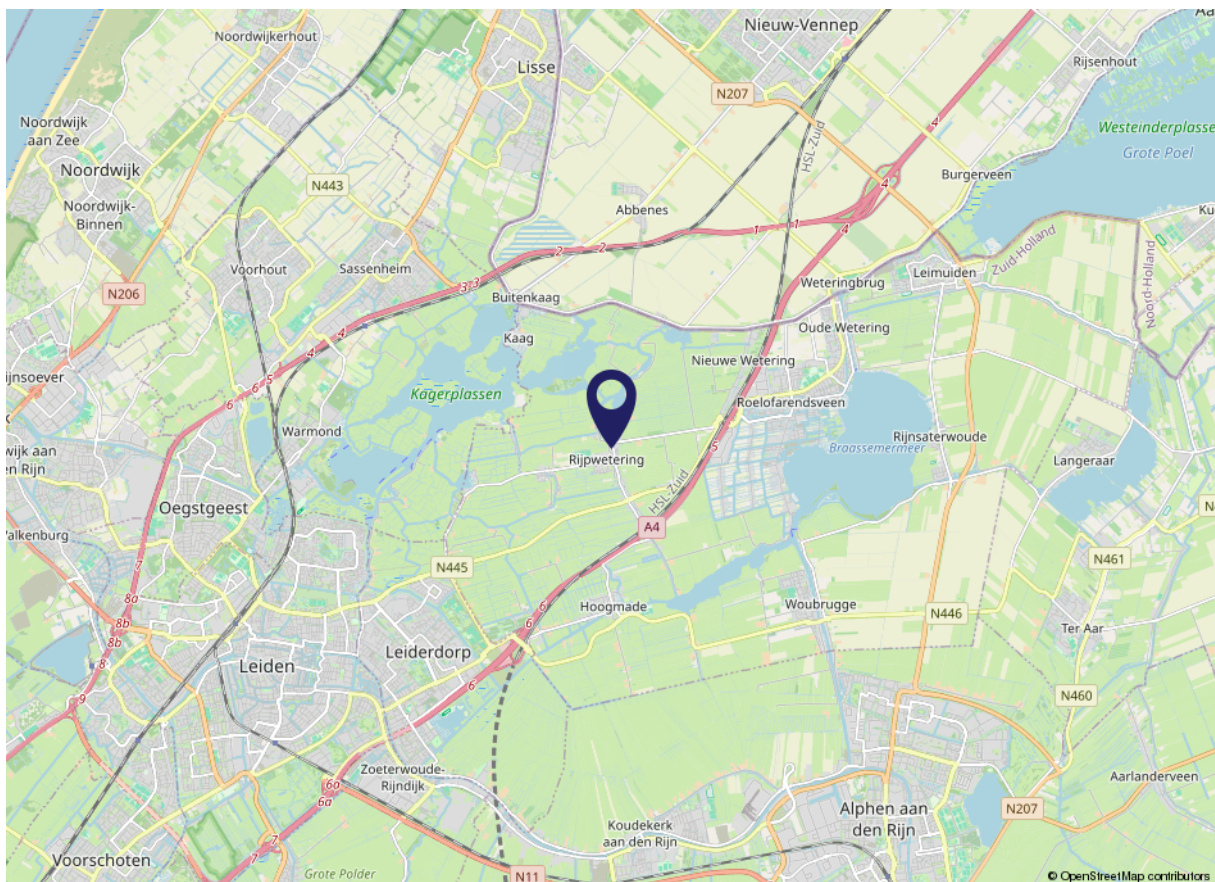
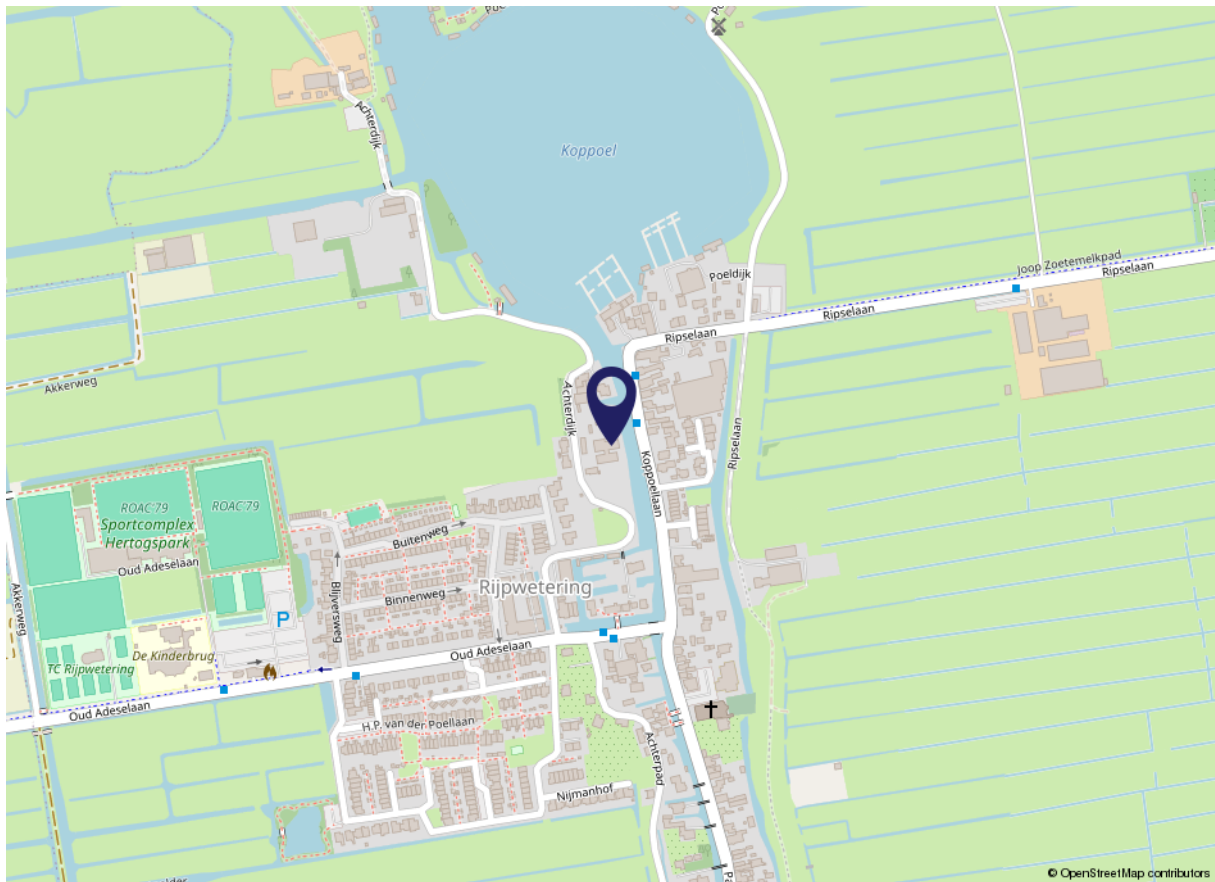
Het object maakt onderdeel uit van een herverkavelingsproject op deze locatie.

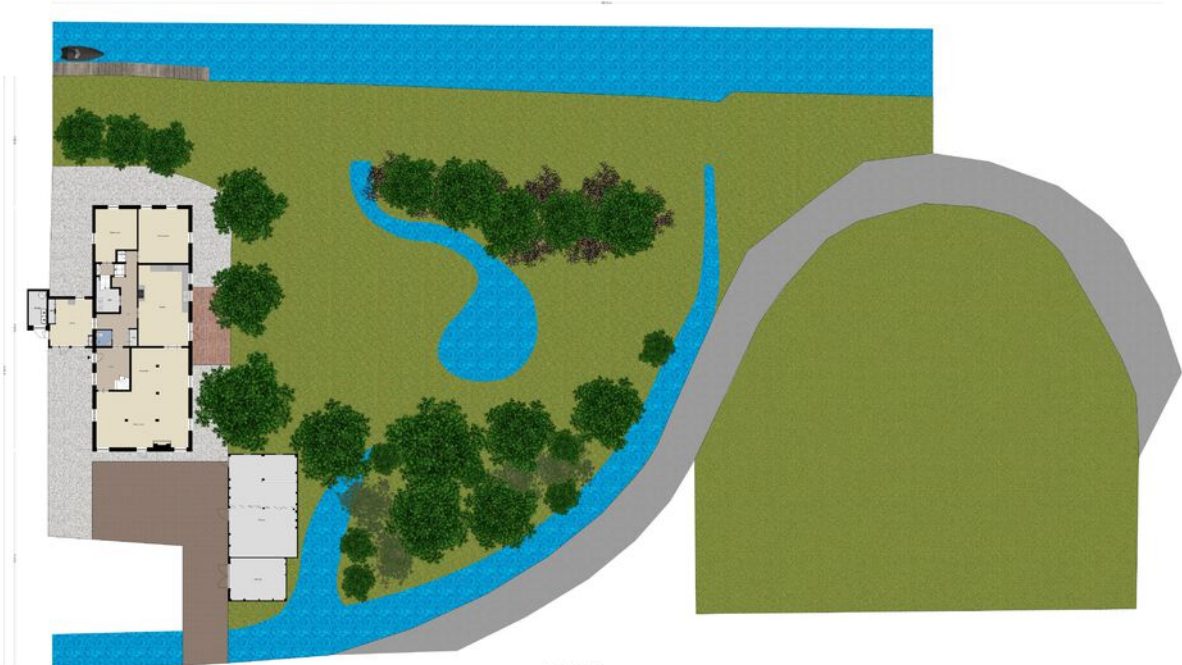
Na herverkaveling en nieuwbouw/verbouw ontstaan er aan de achterzijde van dit object nog vier vrijstaande en ruim opgezette woningen welke de privacy van dit object in het geheel niet schaden. Een indicatieve plattegrond van dit totale project maakt onderdeel uit van de bijlagen.

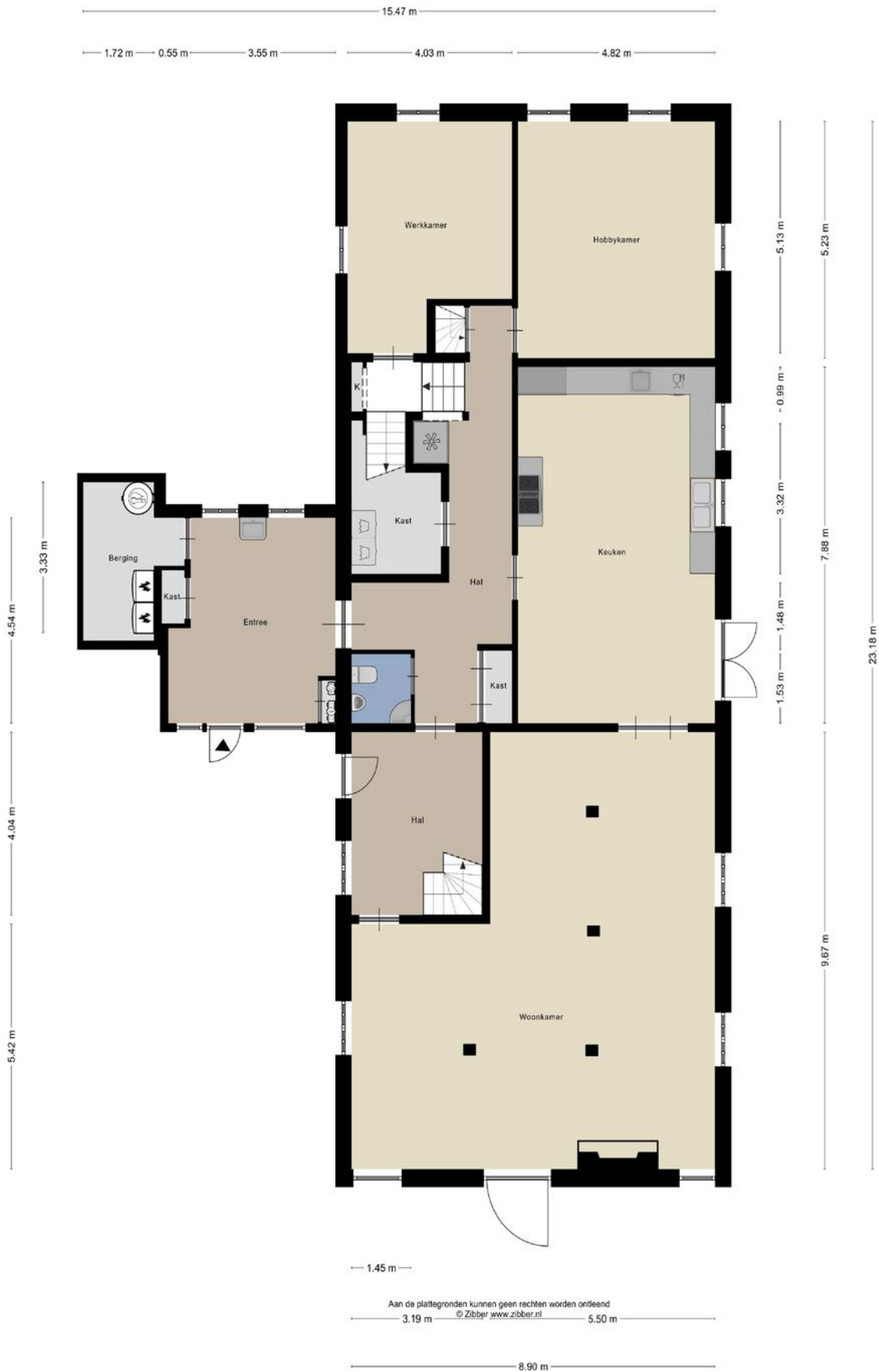
De totale perceeloppervlakte dient nog door het Kadaster te worden uitgemeten maar bedraagt naar schatting ongeveer 3.500 m<sup>2</sup>. Dit is eventueel uit te breiden met een weilandje van ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> aan de andere kant van de weg, voor bijvoorbeeld het houden van hobby-vee.



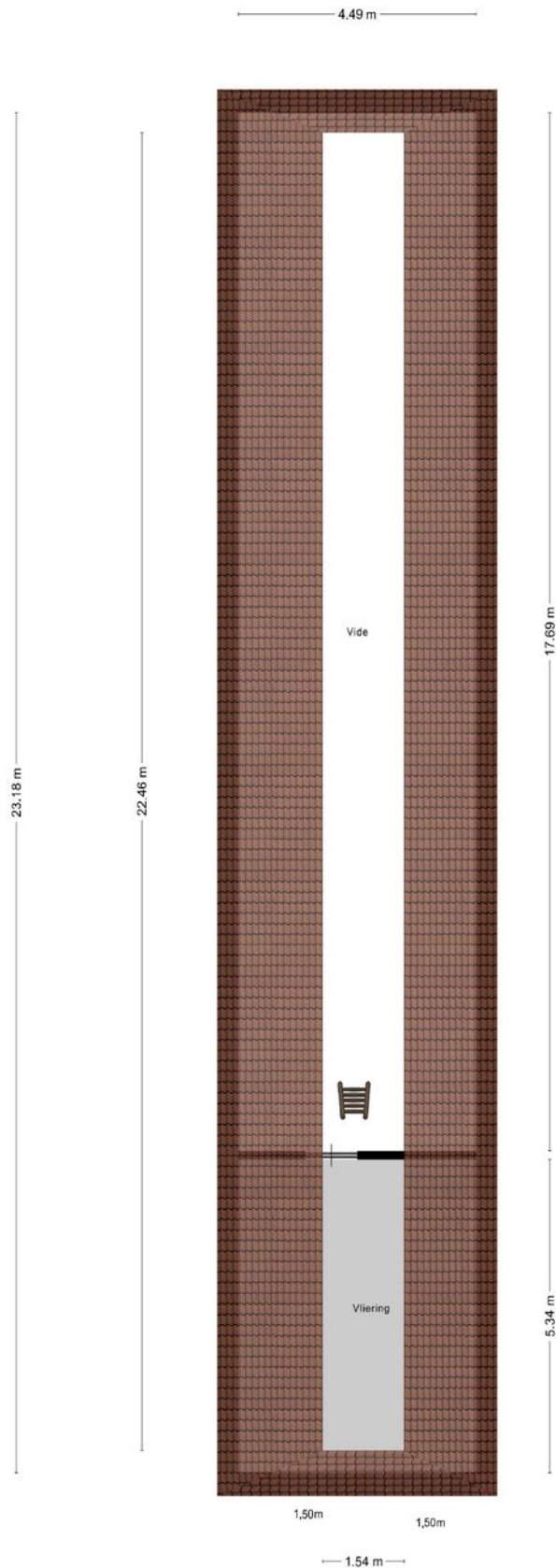


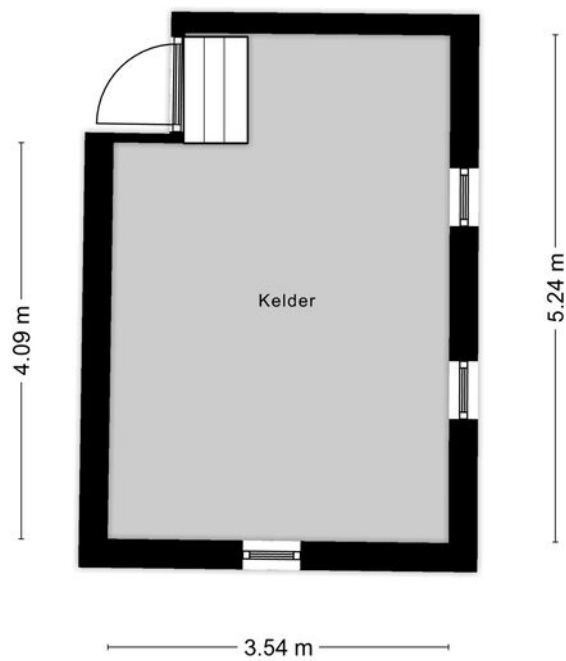
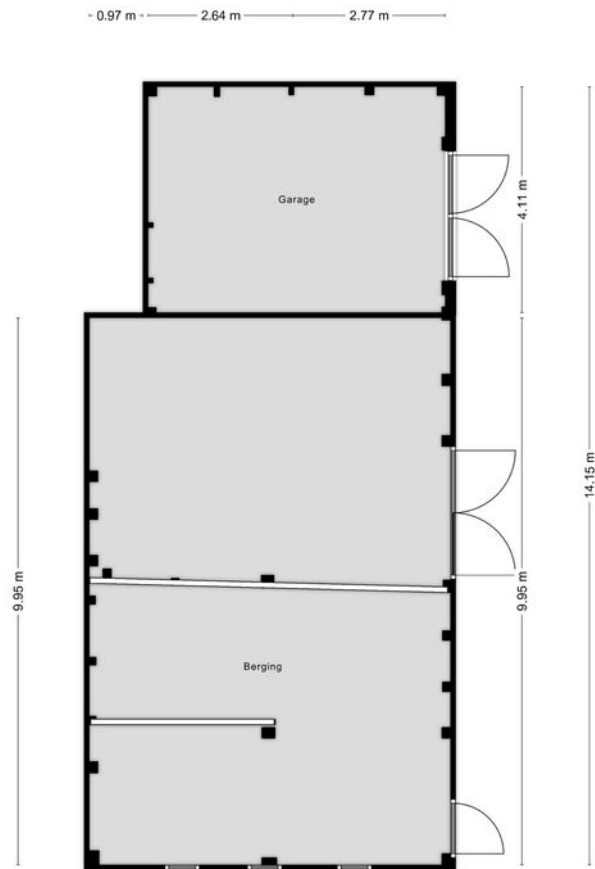












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 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**

## 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

E [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!**

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

E [info@graalmakelaardij.nl](mailto:info@graalmakelaardij.nl)

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

