

Oude Kerkweg 4 a, Hoogmade



VRAAGPRIJS: € 917.000,- k.k.





Uniek wonen tussen de landerijen, met eigen ligplaats en royale bijgebouwen

Aan de Oude Kerkweg in Hoogmade, verscholen achter een authentiek dijkje en omgeven door uitgestrekte weilanden, staat deze bijzondere woning: onderdeel van een voormalige boerderij uit 1890, gelegen op een indrukwekkend perceel van maar liefst 1.782 m². Een plek waar rust, vrijheid en natuur vanzelfsprekend zijn. Zodra je over de dijk naar de woning wandelt, ontvouwt zich een prachtig uitzicht over de landerijen. Een omgeving die zelden nog te vinden is in de Randstad.

De woning is in de jaren tachtig grondig gerenoveerd, en in 2010 opnieuw, nadat een deel van het buurhuis was bijgekocht. In 2019 is het dak vernieuwd en in 2023 zijn er acht zonnepanelen geïnstalleerd. Binnen is veel aandacht besteed aan sfeer en kwaliteit. De massief eikenhouten keuken uit 2010 met fraaie donkere natuurstenen vloer vormt het hart van het huis en sluit naadloos aan op de ruime woonkamer. In dat jaar zijn ook de badkamers vernieuwd in dezelfde stijl, die perfect past bij het karakter van de woning.



Op de begane grond bevinden zich de entree, het toilet, een slaapkamer met inloopkast en aangrenzende moderne badkamer, de keuken, open werkruimte, de royale woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar de tuin, veranda en de televisiekamer.

De eerste verdieping biedt een ruime overloop, een badkamer inclusief toilet en drie slaapkamers, waaronder een grote hoofdslaapkamer met hoge nok. De praktische kelder dient als extra opslagruimte, en via een losse trap is ook de vloering bereikbaar.

Naast de woning liggen verschillende bijgebouwen, samen goed voor meer dan 112 m², die benut kunnen worden als schuur, werkplaats, opslag, hobbyruimte of zelfs een B&B. De tuin strekt zich wijd uit rondom het huis en biedt zon, privacy en eindeloze mogelijkheden voor ontspanning, tuinieren, een eigen moestuin, of het houden van dieren. Aan het water bevindt zich bovendien een eigen ligplaats voor een boot, waardoor je direct toegang hebt tot prachtig vaargebied.





BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Volledig vrij uitzicht over de landerijen
- Unieke ligging: autovrij wonen achter een dijkje, bereikbaar via wandelpad
- Eigen ligplaats aan doorgaand vaarwater met boot ter overname
- Diverse grote bijgebouwen, totaal 112,4 m² externe bergruimte
- Vernieuwd dak (2019) en 8 zonnepanelen (2023), vernieuwde massief eiken keuken, badkamers en toiletten met natuurstenen vloeren (2010)
- 4 slaapkamers, 2 badkamers
- Enorme tuin rondom, geschikt voor hobby's, dieren, (moes)tuinliefhebbers of B&B
- Gelegen tussen Leiden, Alphen aan den Rijn en Leiderdorp; uitstekende bereikbaarheid via A4 en N11

Type woning:	Woonboerderij
Bouwjaar:	1890
Inhoud:	251 m ³
Woonopp.:	ca. 180 m ²
Perceelgrootte:	1.782 m ²
Energie label:	D
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 917.000,- k.k.







**De royale
woonkamer bevat
openslaande deuren
naar de tuin**





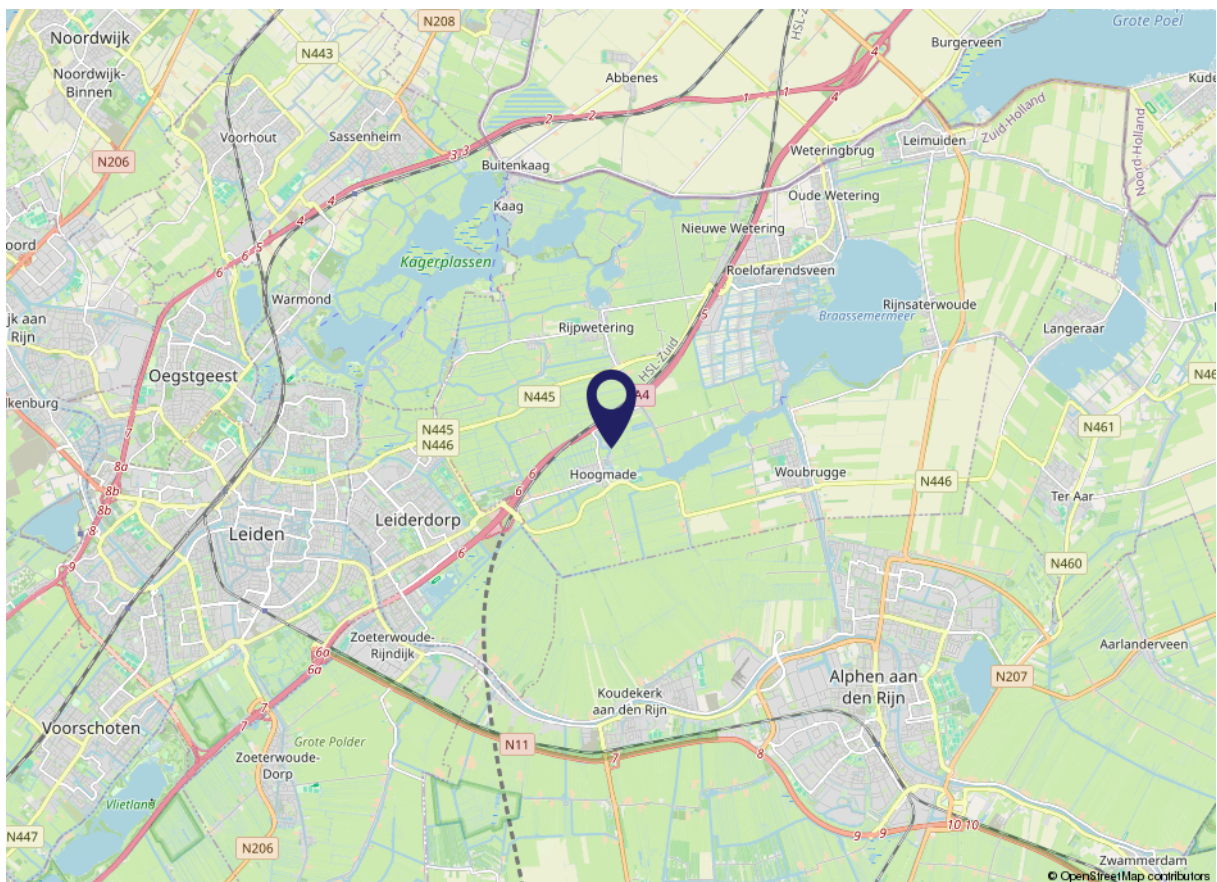
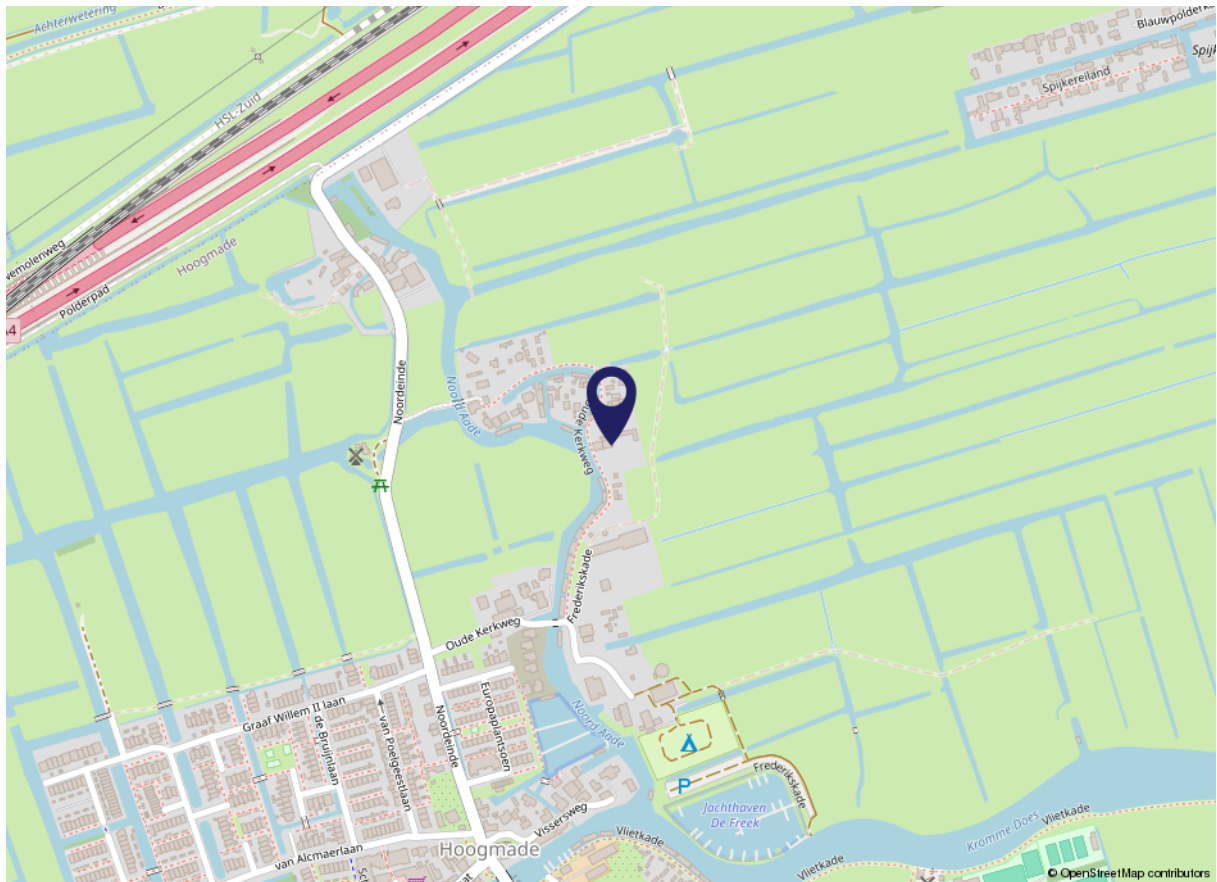
Hoewel de woning rustig en autovrij aan de dijk ligt, is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen enkele minuten wandelen sta je bij het begin van de dijk. Hoogmade beschikt over diverse voor-zieningen, zoals een supermarkt, basisschool en sportverenigingen. Vanuit het dorp ben je binnen korte tijd in Leiden of Leiderdorp (5 km), Alphen aan den Rijn of via de A4 richting Den Haag en Amsterdam.

De woning beschikt over energielabel D. Dankzij de isolatie van de binnenmuren en de zonnepanelen is het verbruik van energie laag. Het totale woonoppervlak bedraagt 179,9 m², met daarnaast een kelder, verschillende bijgebouwen en een grote gebouw gebonden overkapping.

Oude Kerkweg 4A is een woning voor wie écht vrij wil wonen, zonder concessies te doen aan comfort of bereikbaarheid. Een karakteristieke woonboerderij met moderne voorzieningen, omgeven door natuur en rust. Het ideale thuis voor liefhebbers van ruimte, landelijkheid en zelfvoorzienend leven.



**Het ruime perceel
van 1.782 m² geeft
volledig vrij uitzicht
over de landerijen**

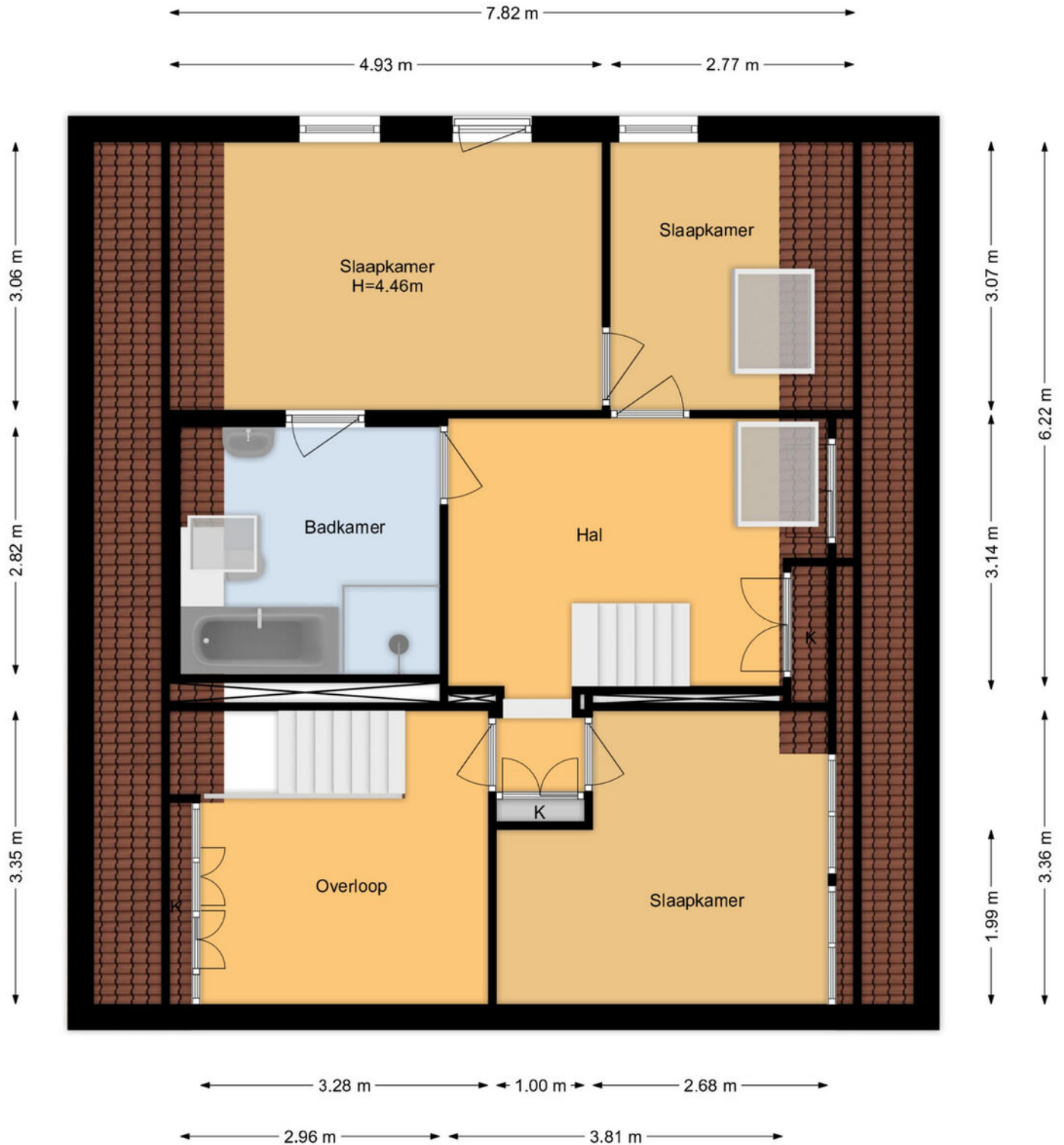


[illegible]

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

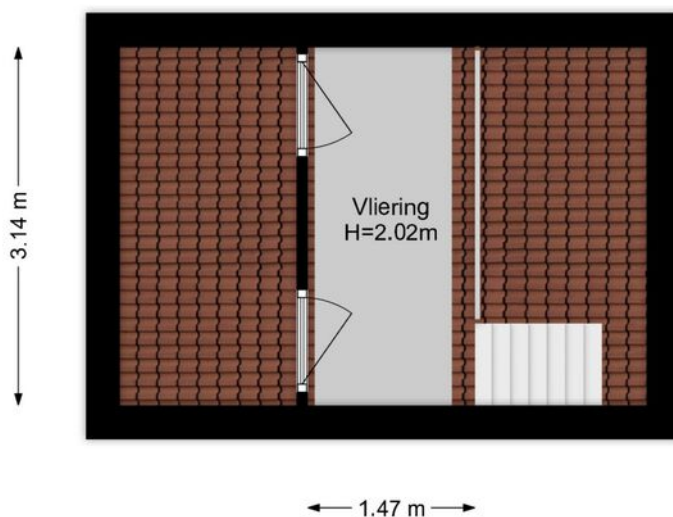


**Oude Kerkweg 4A Hoogmade
1e Etage**

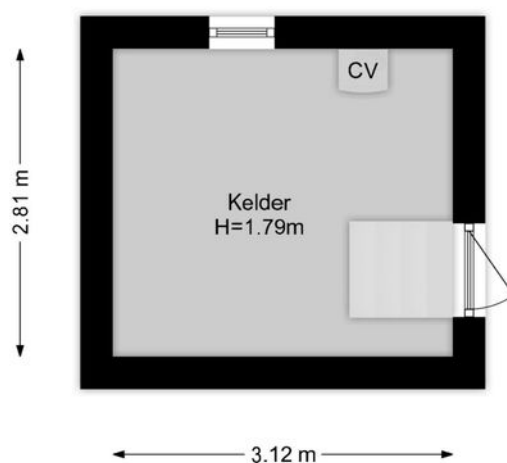


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Oude Kerkweg 4A Hoogmade Vliering



Oude Kerkweg 4A Hoogmade Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.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.



Michiel de Jong



Joost Haman



**Charlotte
Verschueren**



Amy de Wit

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

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

E info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

