

Hoofdstraat 8, Leiderdorp



VRAAGPRIJS: € 1.195.000,- k.k.





Markant en karakteristiek woonhuis op toplocatie in het oude dorp direct aan de Oude Rijn

Deze schitterende monumentale woning (Rijksmonument) dateert oorspronkelijk uit 1780 en is gelegen op een prominente plek in de oude dorpskern.

De woning is tussen 1900 en 2004 steeds in gebruik geweest als dokterswoning voor de praktiserende huisarts. Ook nu leent de woning zich natuurlijk nog uitstekend voor een praktijk aan huis of andere gecombineerde functie.

De beschutte tuin (met achterom) ligt direct aan de Oude Rijn, op het westen; dus heerlijk genieten aan het water in het avondzonnetje is gegarandeerd.



INDELING

Begane grond:

Entree, vestibule met meterkast. Fraaie en ruime woon/eetkamer met uitzicht op de Oude Rijn, karakteristiek balkenplafond, gas openhaard en plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming.

Middels de openslaande deuren heeft u toegang tot de zonnige tuin waar u heerlijk kunt genieten direct aan de oever van de Oude Rijn met een altijd levendig uitzicht op de zowel plezier- als beroepsvaart.

De keuken is voorzien van alle gebruikelijke apparatuur. Vanuit de keuken is de tuin eveneens bereikbaar.

Op de begane grond bevinden zich tevens twee slaapkamers, een modern toilet en een badkamer voorzien van vloerverwarming, met inloofdouche, dubbele wastafel en een vaste kast. Tenslotte op de begane grond een technische ruimte/bijkeuken met onder andere een opstelling was/droogapparatuur en CV ATAG (2010).





Eerste verdieping:

Deze woonlaag biedt maar liefst vijf slaapkamers, waarvan vier met vaste kastruimte, en een tweede badkamer met douchecabine, wastafel meubel en tweede toilet.

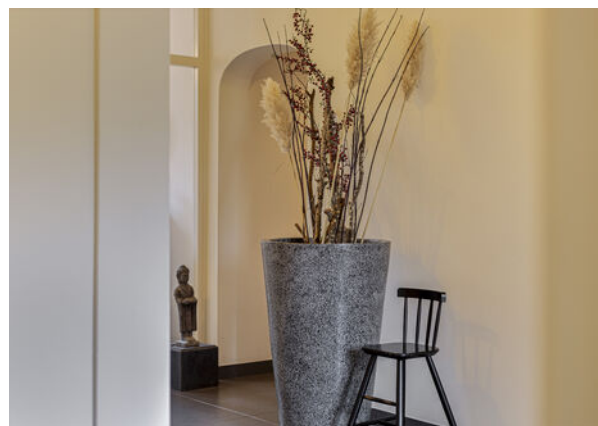
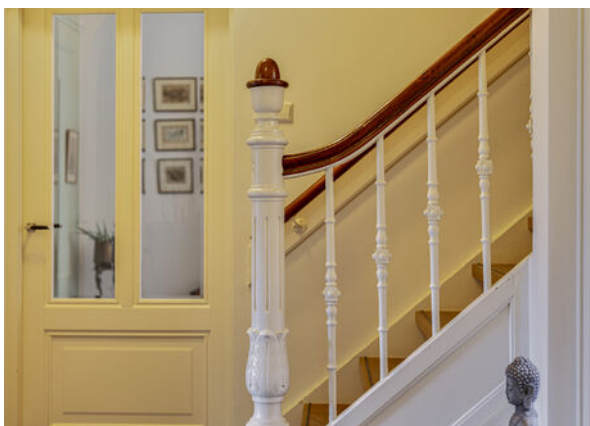
Tweede verdieping:

Dit betreft thans één zeer grote zolderverdieping. Hier is nog van alles mogelijk, zoals het maken van kamers of werkruimte.

Type woning:	Tussenwoning
Bouwperiode:	-1906
Inhoud:	1488 m ³
Woonopp.:	394 m ²
Perceelgrootte:	330 m ²
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.195.000,- k.k.

Toplocatie in de oude dorpskern





**Karakteristiek
woonhuis met
maar liefst zes
slaapkamers**







De woning is goed onderhouden. In 1996 is de gehele kap vernieuwd en geïsoleerd. De woning is, op één raam na, volledig voorzien van dubbel glas (energielabel C).

Ook is zeer recentelijk de gehele beschoeiing aan de Rijnsoever vernieuwd en de fundering van de woning geïnspecteerd en verbeterd waar nodig. Tenslotte is al het houtwerk aan de voorzijde recent geschilderd.

Leiderdorp ligt tussen Leiden en Het Groene Hart en heeft alle voorzieningen (winkels, uitstekende scholen, openbaar vervoer, ziekenhuis, sport en recreatie, cultuur en uitgaan) binnen handbereik. Door de ligging vlakbij de A4 zit u binnen een half uur in A'dam of Den Haag.

Al met al een uniek en zeer karakteristiek object op een toplocatie. Uw bezichtiging zeker waard!

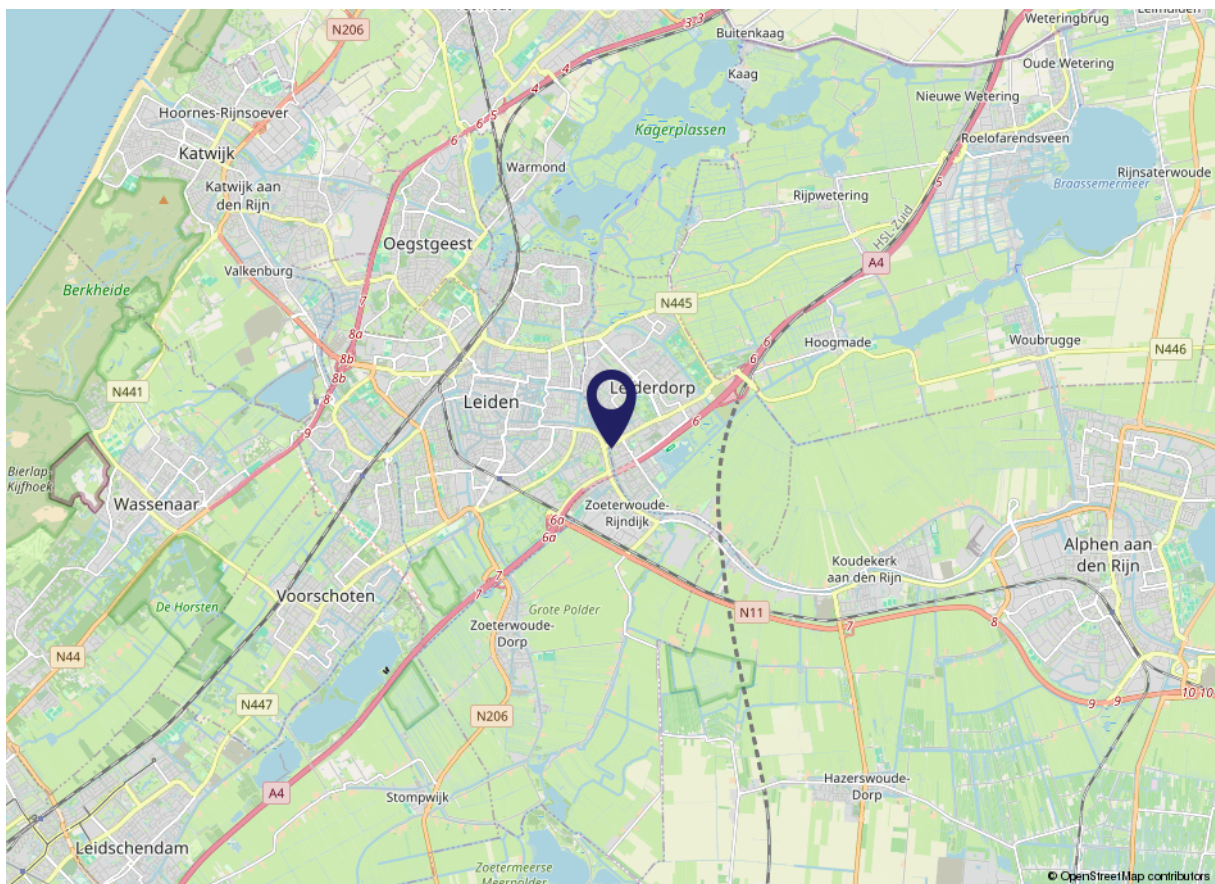
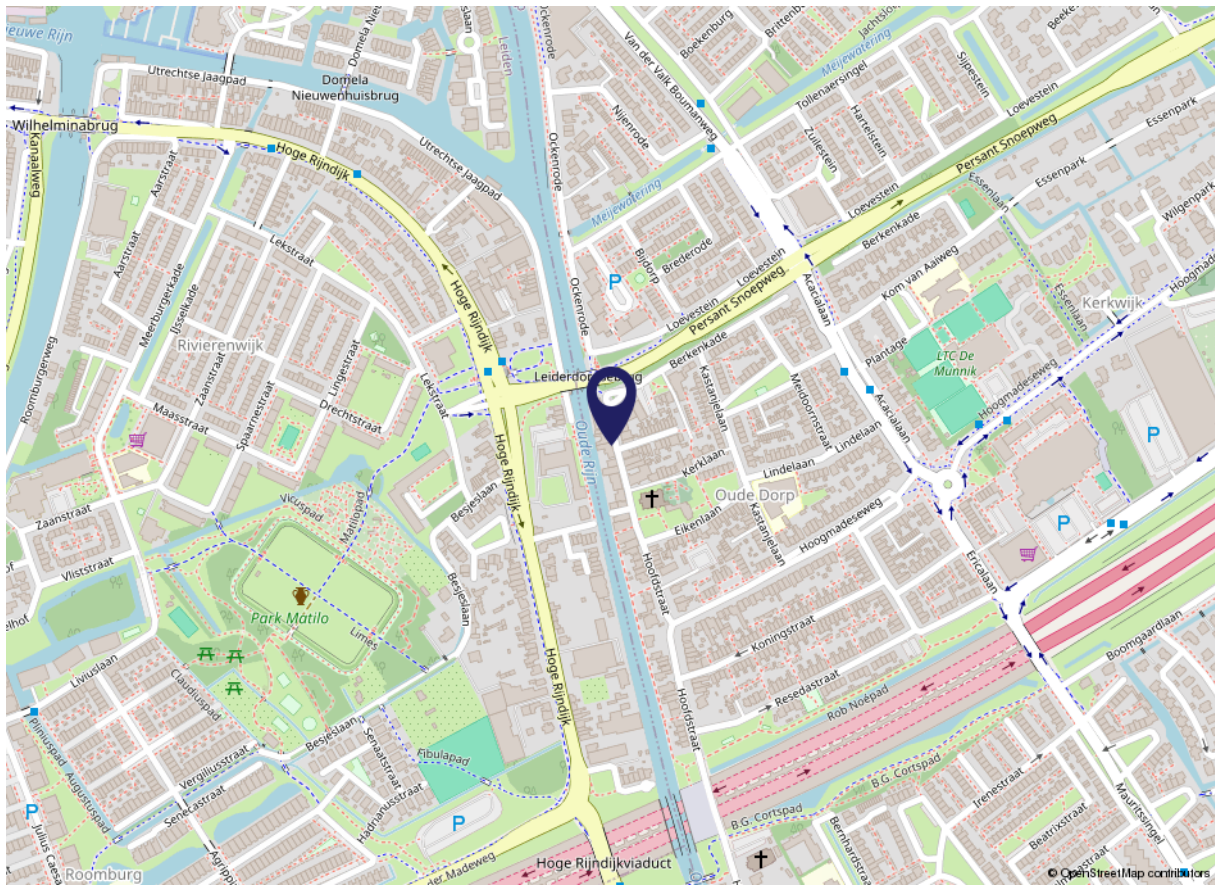




Prachtige tuin direct aan de Oude Rijn



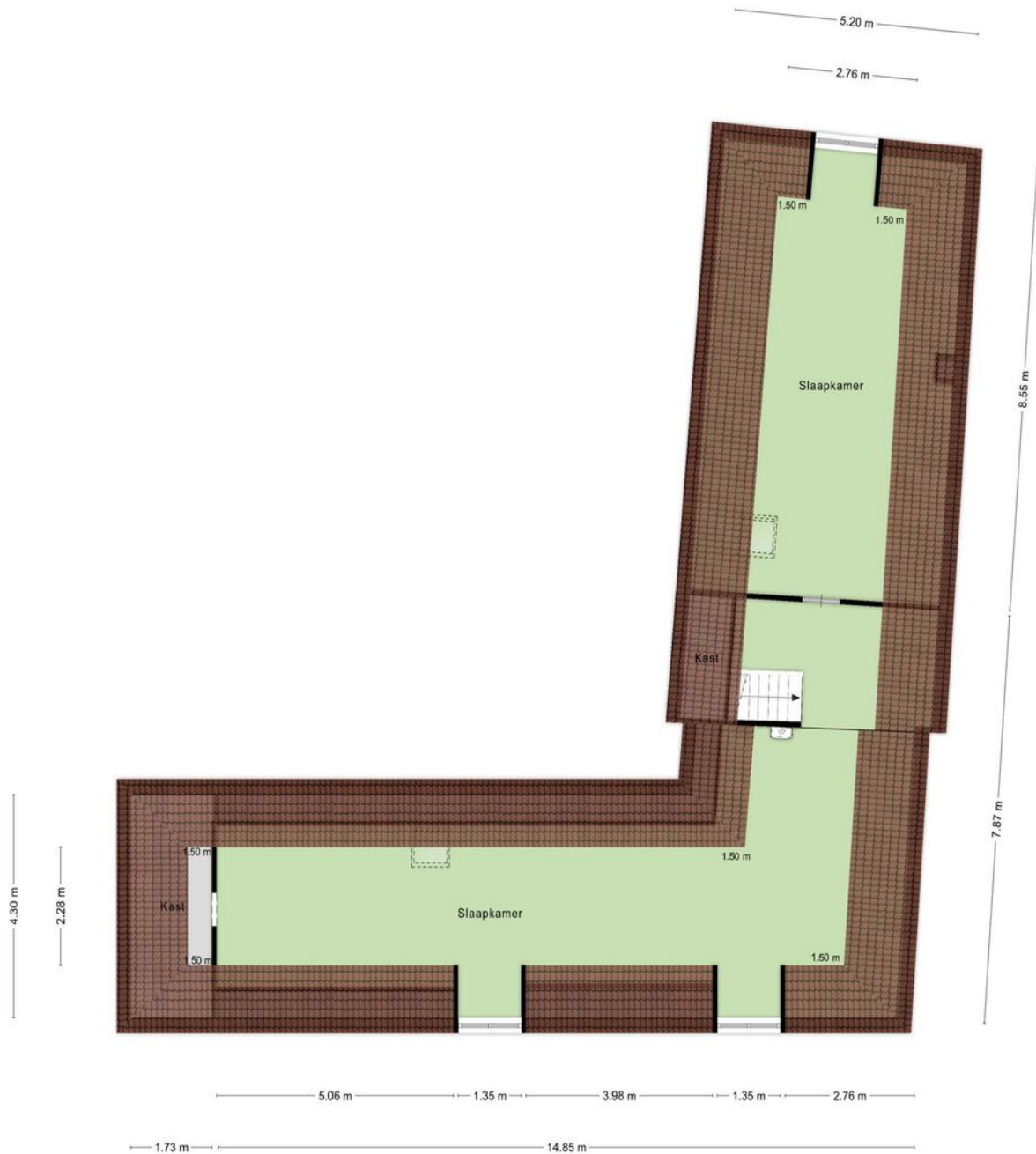






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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

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

