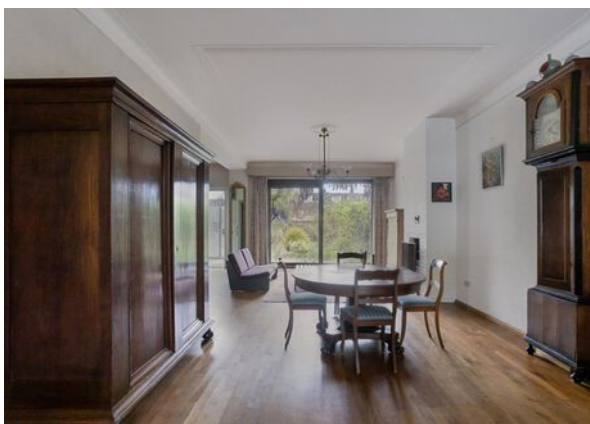


Zoeterwoudsesingel 25, Leiden



VRAAGPRIJS: € 1.045.000,- k.k.



Grote kamers, hoge plafonds en een diepe achtertuin op het zuiden

Recht tegenover Muurtoeren Oostenrijk, één van de laatste resten van de oude stadsmuren, ligt aan de Singel dit zeer royale herenhuis. De woning ligt letterlijk op een steenworp afstand van het centrum, en dat het een geliefd plekje is blijkt wel uit het feit dat de vorige bewoners hier bijna vijftig jaar gewoond hebben

Als je voor de voordeur staat, dan valt op dat deze anders is dan de andere deuren in het rijtje. Hij is moderner en in een andere stijl dan je zou verwachten bij een woning uit de jaren '30. De originele deur is nog bewaard gebleven in de schuur en deze kan zo weer worden teruggeplaatst. Eigenlijk staat de voordeur symbool voor de gehele woning. Veel originele details zijn bewaard gebleven, maar er zijn door de laatste bewoner ook wel de nodige aanpassingen gedaan om de woning aan te laten sluiten bij de persoonlijke wensen. Ook een nieuwe eigenaar kan de woning geheel naar eigen wens aanpassen, waarbij originele details behouden kunnen blijven of wellicht teruggebracht.



**De diepe en brede
achtertuin op
het zuiden heeft
veel zon en privacy**





Vanaf het balkon op de eerste etage zie je eigenlijk pas goed hoe vrij de achtertuin is gelegen. Er is totaal geen inkijk van achterburen en de achterom zorgt er voor dat je niet met fietsen en de groene bak door de woning heen hoeft. Fietsen kunnen worden neergezet in de berging achterin de tuin. Eventueel zou deze vervangen kunnen worden en uitgebreid met een overdekt terras, zodat je hier een heerlijke plek kan creëren om op zwoele zomeravonden tot laat met vrienden en familie te zitten.

De locatie in combinatie met de vele, grote kamers met hoge plafonds en de diepe zonnige achtertuin maken de woning ideaal voor gezinnen die in of bij het centrum willen wonen.

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1932
Inhoud:	865 m ³
Woonopp.:	217 m ²
Perceelgrootte:	232 m ²
Energie label:	D
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.045.000,- k.k.

INDELING

Begane grond:

Voorheen had de woning aan voorzijde een zitkamer en aan achterzijde een eetkamer, welke door ensuite-deuren werden afgescheiden. Deze indeling is aangepast, waardoor en nu aan de voorzijde een ruime woonkeuken is gelegen. De vloer van deze keuken is verlaagd, waardoor je nu een fraai uitzicht over de Singel hebt als je staat te koken. De ensuite is verwijderd, waardoor het nu één grote ruimte is met aan achterzijde de zitkamer met open haard en schuifpui naar de achtertuin. Aan de zijkant, op de plaats waar vroeger de keuken was, is nu een werkruimte. Vanuit hier kan je, via de serre, ook naar de tuin. De huidige indeling biedt in ieder geval ook de mogelijkheid om aan achterzijde een woonkeuken te creëren met direct toegang tot de tuin.





**De voorkamer heeft
over de gehele
breedte uitzicht
over de Singel**







Eerste etage:

Via het zeer fraaie en lichte trappenhuis kom je op de overloop van de eerste etage. Hier zie je de oorspronkelijke indeling die deze woningen typeert nog terug: een ruime ouderslaapkamer met balkon en kinderkamer aan achterzijde, een ruime badkamer in het midden en aan de voorzijde over de gehele breedte de voorkamer met uitzicht over de Singel. Deze werd als kantoor- en logeerruimte gebruikt, maar zou ook een prachtige slaapkamer kunnen zijn.



Tweede etage:

Het trappenhuis is helemaal doorgevoerd tot de bovenste etage en het daklicht zorgt daarbij voor een fraaie lichtval vanaf boven. Ook hier is weer een ruime overloop, vanaf waar er toegang is tot alle kamers. Voorheen werd deze etage ook nog wel eens verhuurd aan een inwonende onderzoeker. Dit is terug te zien doordat er ook nog een eigen keukentje is. In de basis zijn het echter vijf kamers die alle ruimte bieden om naar eigen inzicht in te richten.







Kelder:

De kelder is gelegen onder de hal en de voormalige keuken. Nu dient deze voornamelijk als opslag voor oude serviezen, maar de ruimte zou het natuurlijk ook erg goed doen als wijnkelder.

Achtertuint:

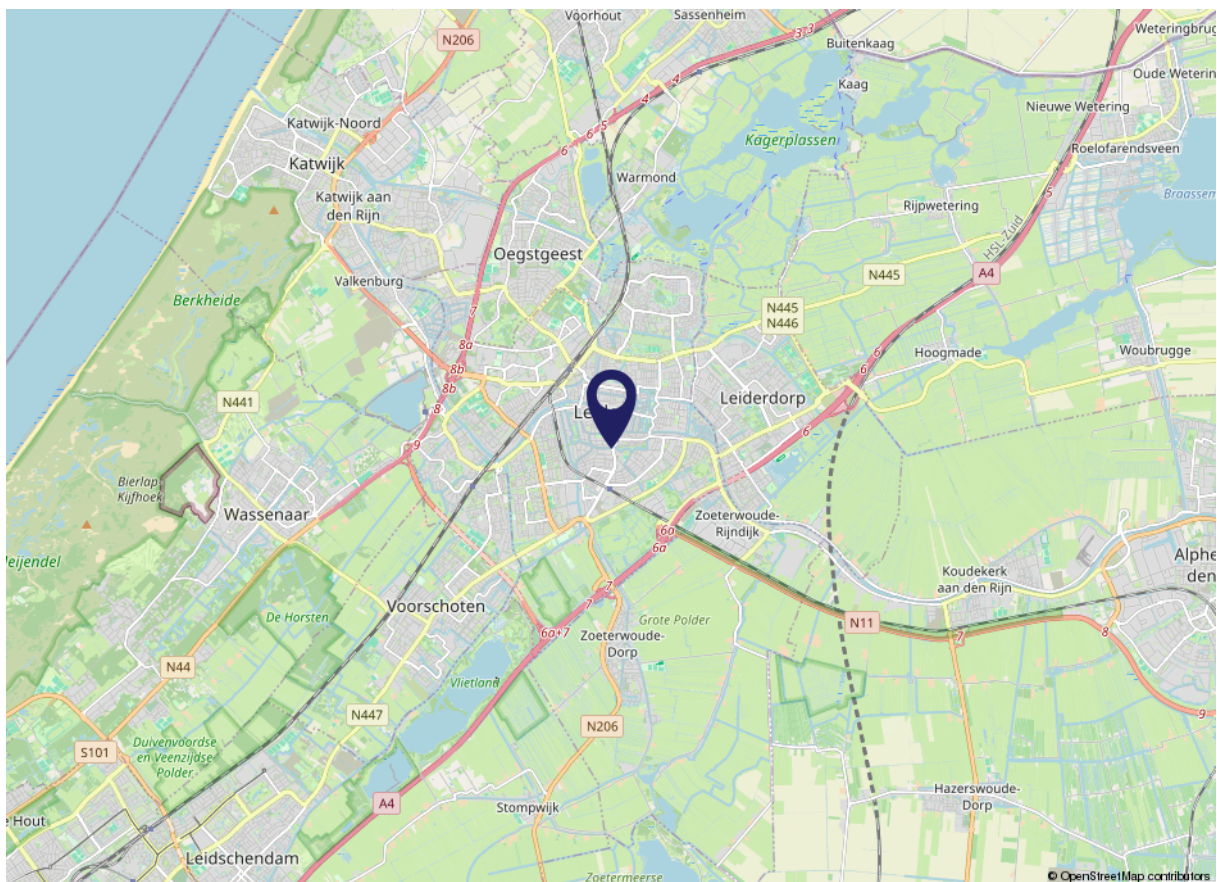
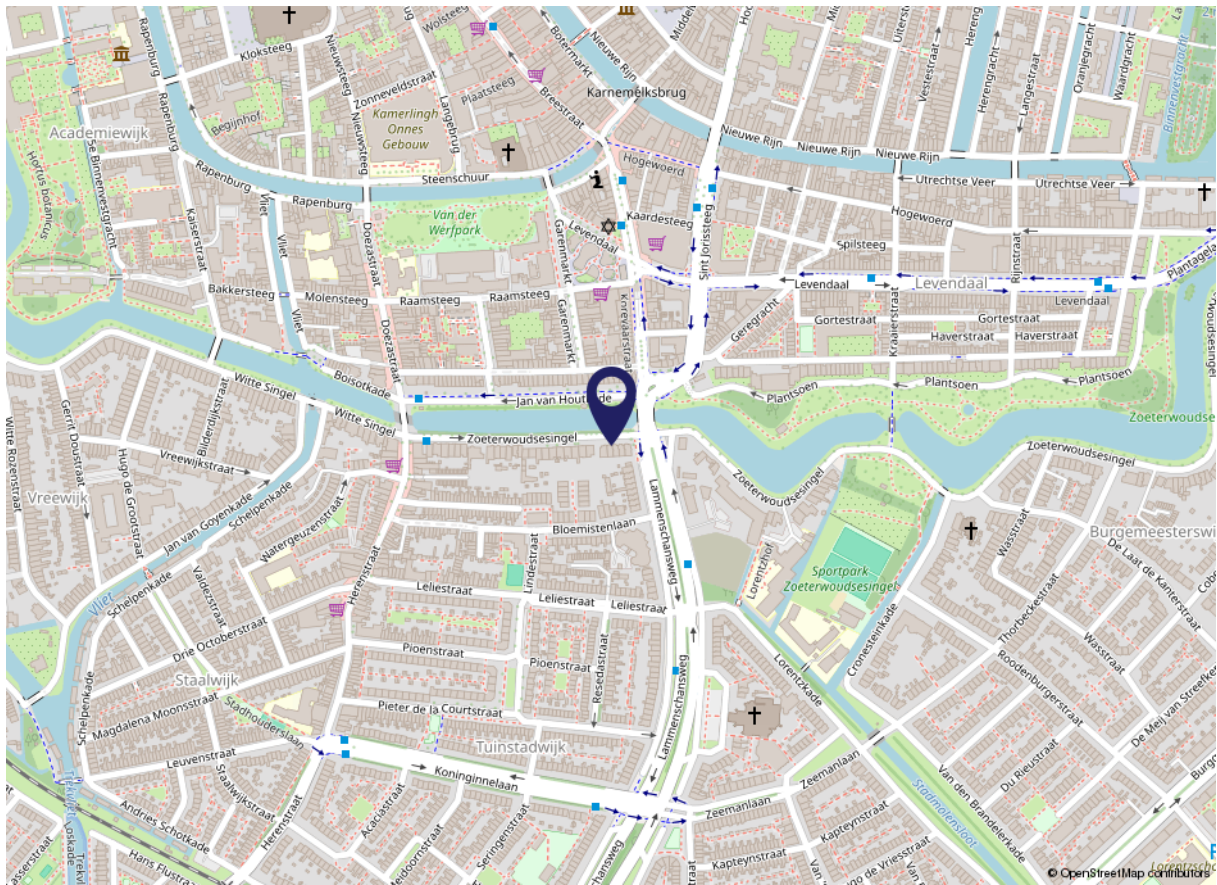
De diepe en brede achtertuin op het zuiden heeft veel zon en privacy. Door de ligging dwars op de achterliggende woningen is er geen inkijk van achterburen en een vrije ligging op de zon.

Achterin is nog een vrijstaande berging gelegen en via de achterom kan je met fietsen en de groene bak naar de straat zonder de eigen woning te hoeven gaan.

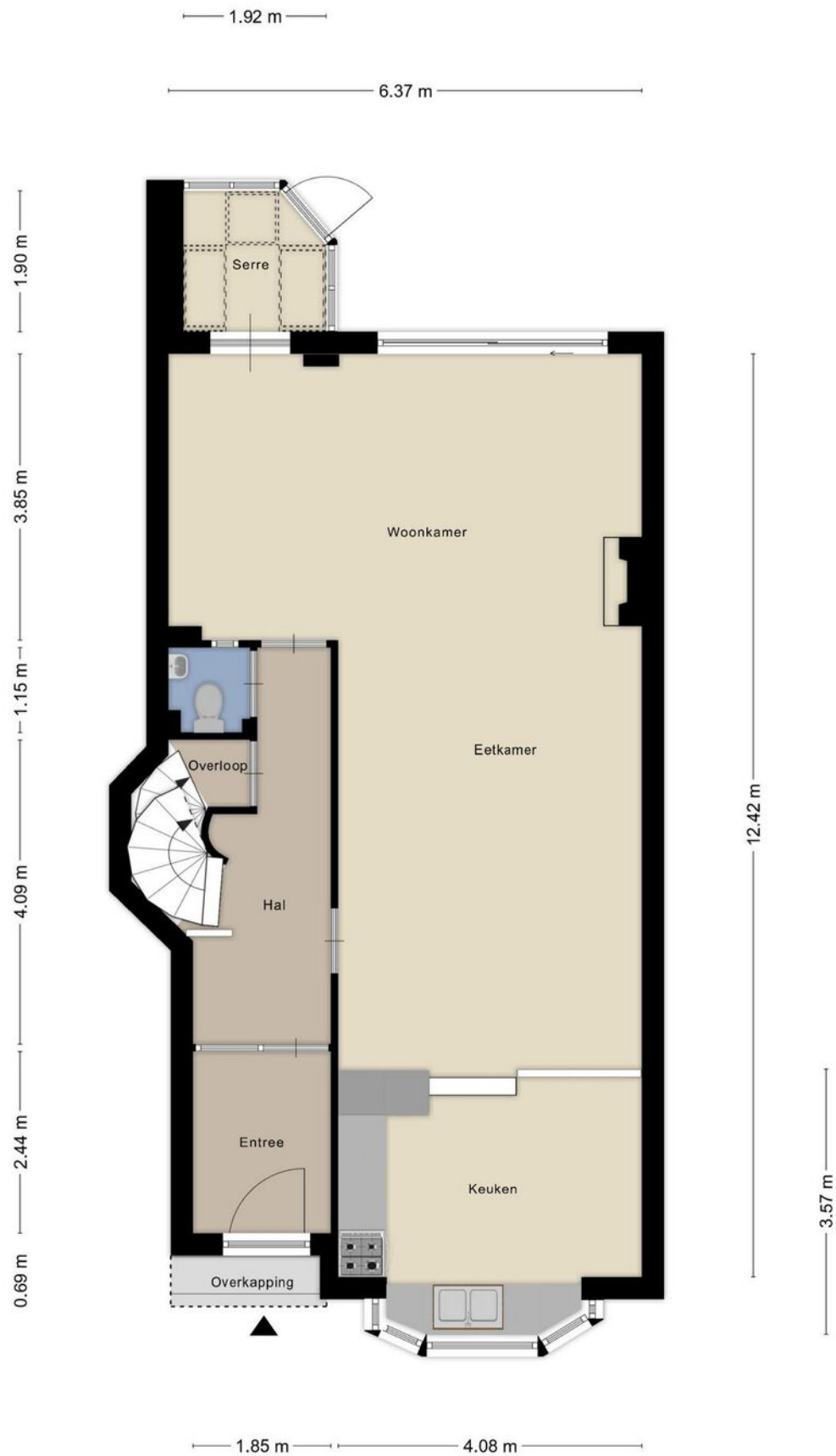


BIJZONDERHEDEN

- Beschermd stadsgezicht;
- Ouderdomsclausule;
- Niet-bewonersclausule.





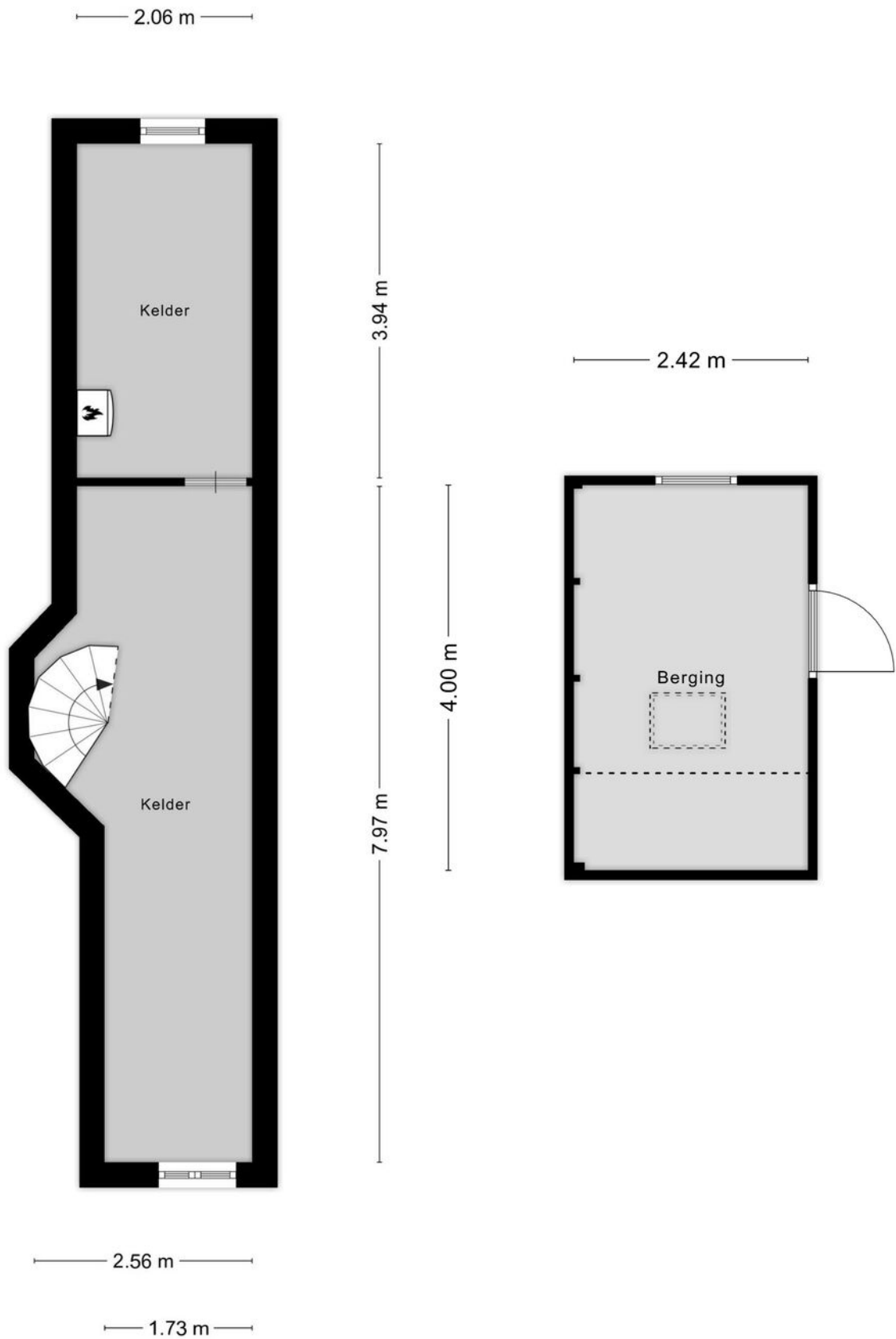




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



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



Charlotte Verschueren

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

