

Rapenburg 45, Leiden



VRAAGPRIJS: € 2.750.000,- k.k.



Uniek volledig gerenoveerd monumentaal grachtenpand op toplocatie, met prachtige zonnige tuin

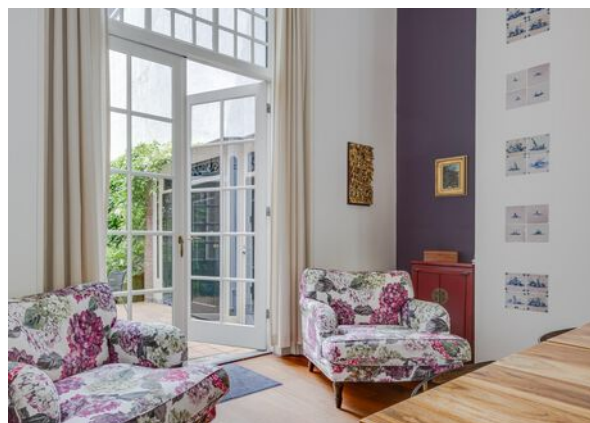
Al in de 17e en 18e eeuw werd het Rapenburg geroemd als één van de mooiste en meest voorname grachten van Nederland. Ook nu nog wordt het Rapenburg, met zijn vele monumentale panden en bruggen, algemeen beschouwd als de mooiste gracht van Leiden.



Rapenburg 45 betreft een 17e-eeuws monumentaal grachtenpand gelegen op één van de meest prominente locaties van Leiden. Het object biedt een woonoppervlakte van maar liefst 345 m², in combinatie met een fraai aangelegde stadstuin met volledige privacy. Het object is gelegen tegenover het Rijksmuseum van Oudheden en op een steenworp van de beroemde Leidse 'Hortus Botanicus'. Verder ligt alles wat wonen in het centrum van Leiden zo fijn maakt op loop- en fietsafstand; winkels, uitgaansgelegenheden, het theater, musea, etc.







De beide buurpanden worden door particulieren bewoond, de locatie is rustig en biedt alle privacy.

Sinds de aankoop van deze woning in 2010 hebben de huidige eigenaren het object op zeer hoogwaardige wijze volledig gerenoveerd en verduurzaamd; zelfs een groot deel van alle ramen is recent vervangen voor het allernieuwste vacuüm glas waardoor dit Rijksmonument voldoet aan het allerhoogste niveau van kwaliteit én comfort. Het interieur van de woning bevat nog veel fraaie stijlkenmerken zoals fraaie balken plafonds, een keur aan Delfts Blauwe tegels in de gang en een unieke monumentale trap naar de eerste verdieping.

Type woning:	Grachtenpand
Bouwjaar:	1660
Inhoud:	1322 m ³
Woonopp.:	345 m ²
Perceelgrootte:	218 m ²
Monument:	Rijksmonument
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 2.750.000,- k.k.



**De fraai aangelegde
tuin heeft meerdere
zitjes in zowel zon
als schaduw**



INDELING:

Begane grond:

Ruime en lichte entree.

Deur naar de woonkeuken. Dit is een prachtige en zeer sfeervolle ruimte met twee hoge ramen aan de grachtzijde en openslaande deuren naar de achtertuin.

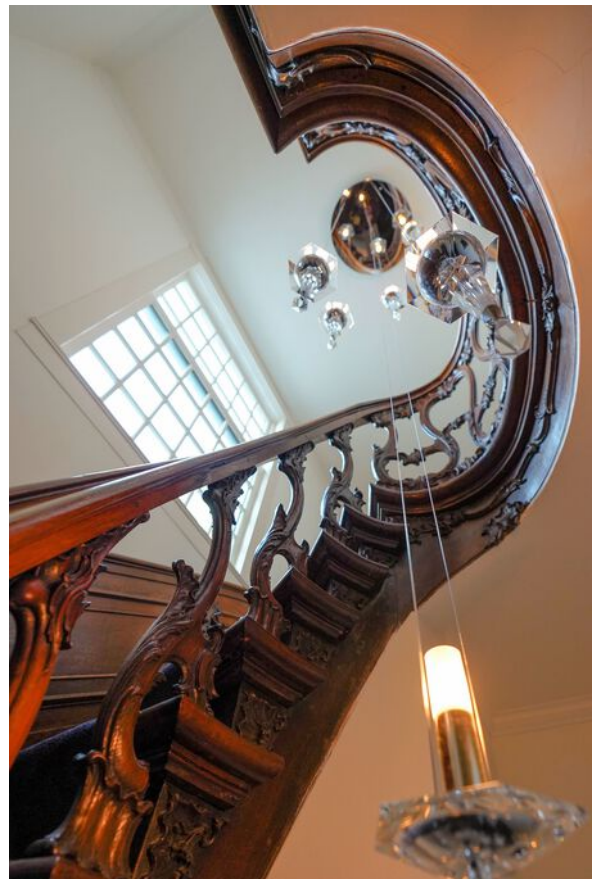
De luxe Bulthaup keuken is uiteraard voorzien van alle gebruikelijke apparatuur. De brede gashaard aan de tuinzijde voegt extra sfeer toe aan het eet- en zitgedeelte van deze ruimte.

De lange gang met Delfts Blauwe tegeltjes aan weerszijden leidt naar een kleine hal met toegang tot de tuin en een trap naar het souterrain. Deze is thans in gebruik als wasruimte. Aan de straatzijde bevindt zich op dit niveau een gewelfde kelder voor opslag. Terug naar de gang, Hier treft u nog een gastentoilet en aan het einde van de gang een multifunctionele kamer.





**Een fraaie,
monumentale
trap leidt naar
de eerste verdieping**





Eerste verdieping:

Een monumentale trap leidt naar de eerste verdieping.

In het achterhuis bevindt zich een separaat toilet en een slaapkamer met moderne badkamer en suite.

In het voorhuis treft u de zeer ruime en lichte woonkamer met aan de tuinzijde een zitkamer rondom de haardpartij en aan de voorzijde (3 ramen breed) een fijne lichte woonkamer met prachtig uitzicht op de gracht en de stad.

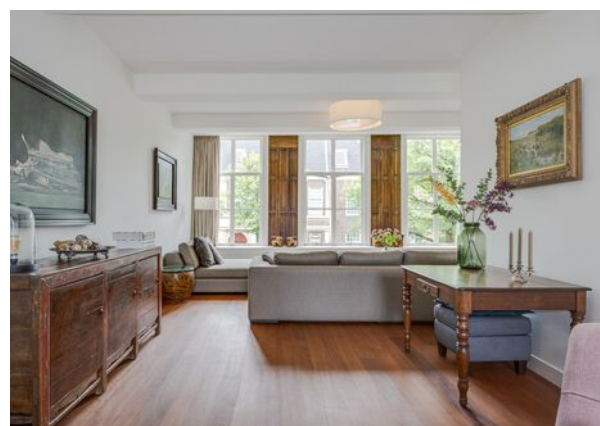


Tweede verdieping:

Overloop met kastenwand.

Aan de achterzijde de zeer ruime ouderslaapkamer met eigen dakterras, kastenwand en badkamer en suite.

Deze badkamer staat ook in verbinding met de ruime kamer aan de voorzijde. Deze is thans in gebruik als werkkamer, maar is ook uitermate geschikt als slaapkamer.







**De ruime ouder-
slaapkamer heeft
een eigen dakterras
en badkamer en suite**





Derde verdieping:

Overloop, badkamer voorzien van douche, toilet en slaapkamer.

Zeer ruime en sfeervolle slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en vaste kast. Hier bevindt zich ook een luik met vlizotrap voor toegang tot de grote zolderruimte met onderandere de opstelling voor de CV. Verder aan de achterzijde nog één kleinere slaapkamer met dakkapel.

Tuin:

De tuin is fraai aangelegd en ligt op het westen. Er zijn meerdere zitjes voor zowel zon als schaduw en het is altijd opvallend hoe stil het is aan de achterzijde van een dergelijk pand. Hier kunt u heerlijk ontspannen of met vrienden dineren in de tuin.



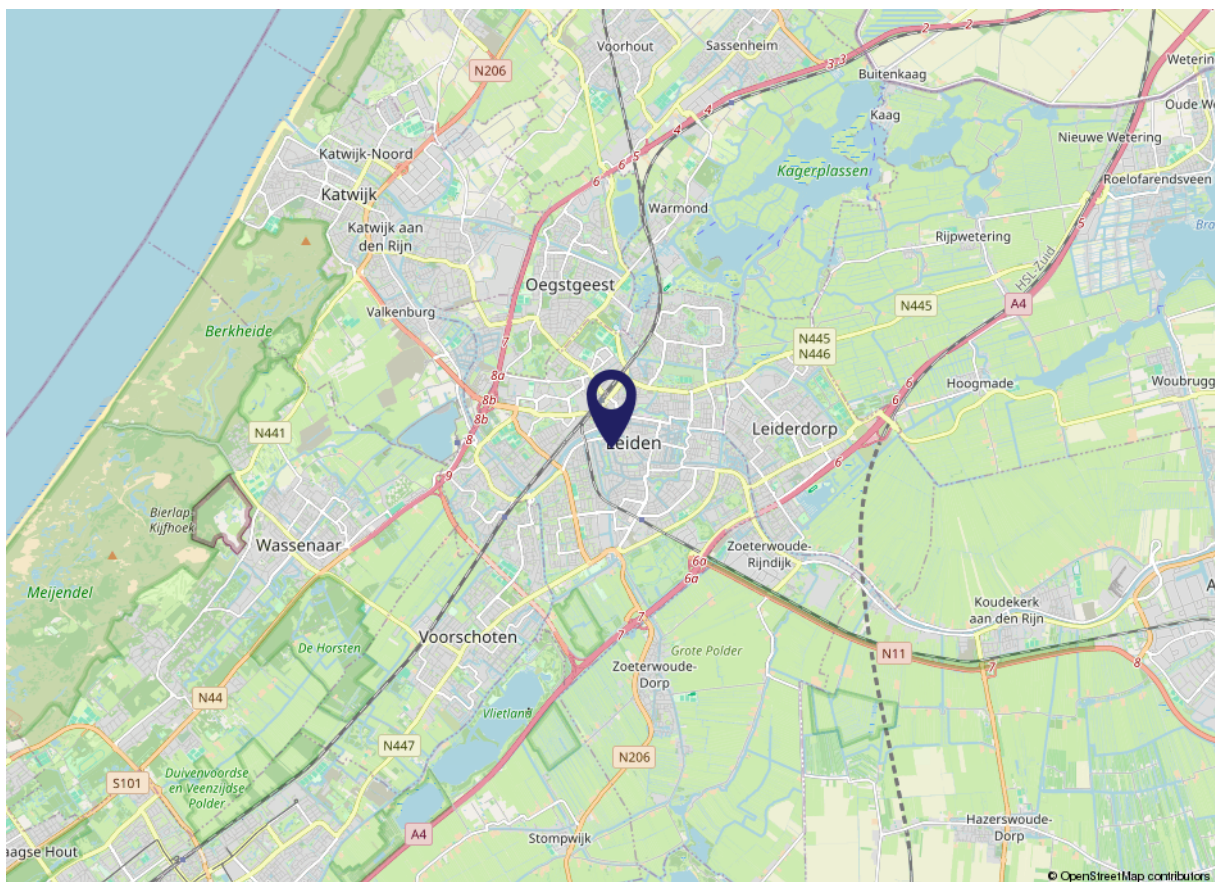
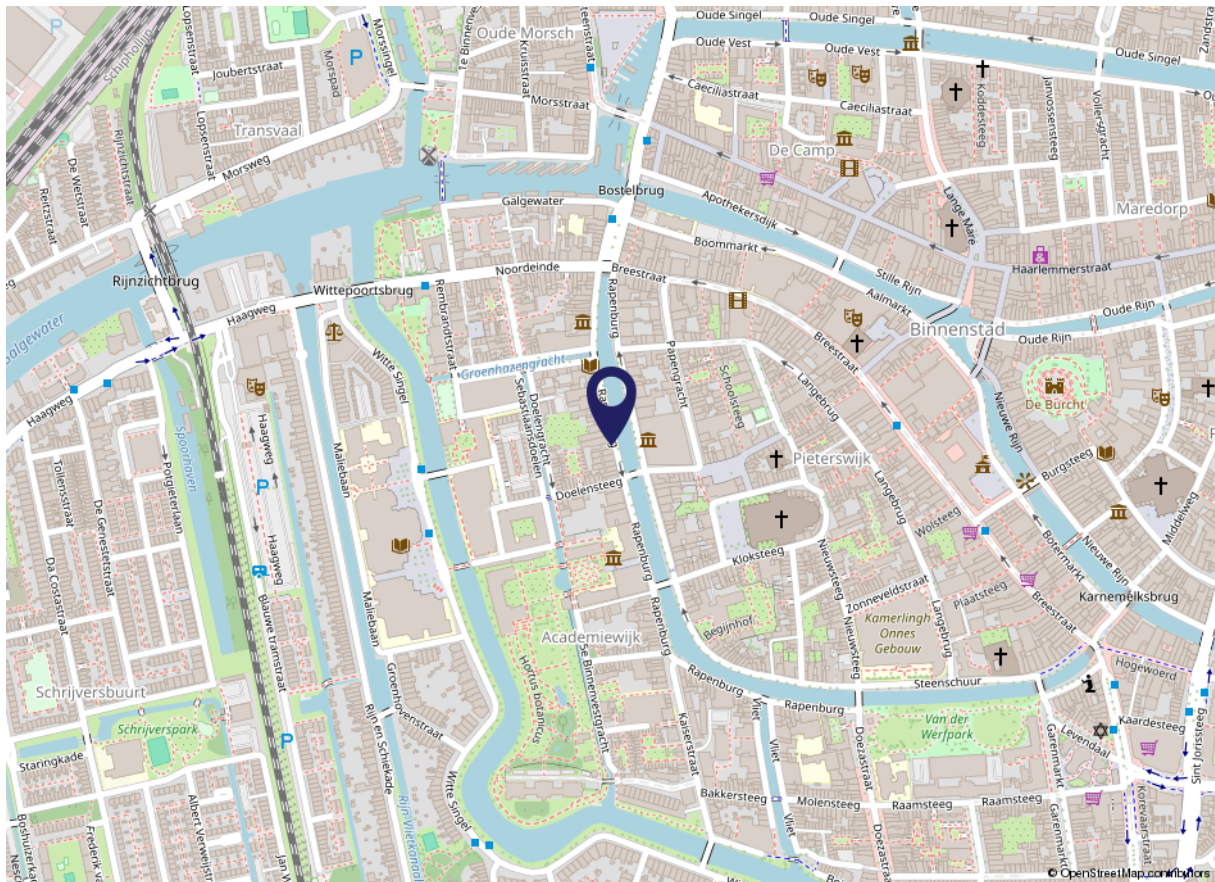
Leuk weetje: dit monument kent een reeks aan interessante voormalige bewoners, niet in het minst de prinsessen Beatrix en Margriet, tijdens hun studietijd in Leiden.





**Rechts ziet u
Prinses Beatrix
tijdens haar
studietijd in Leiden**







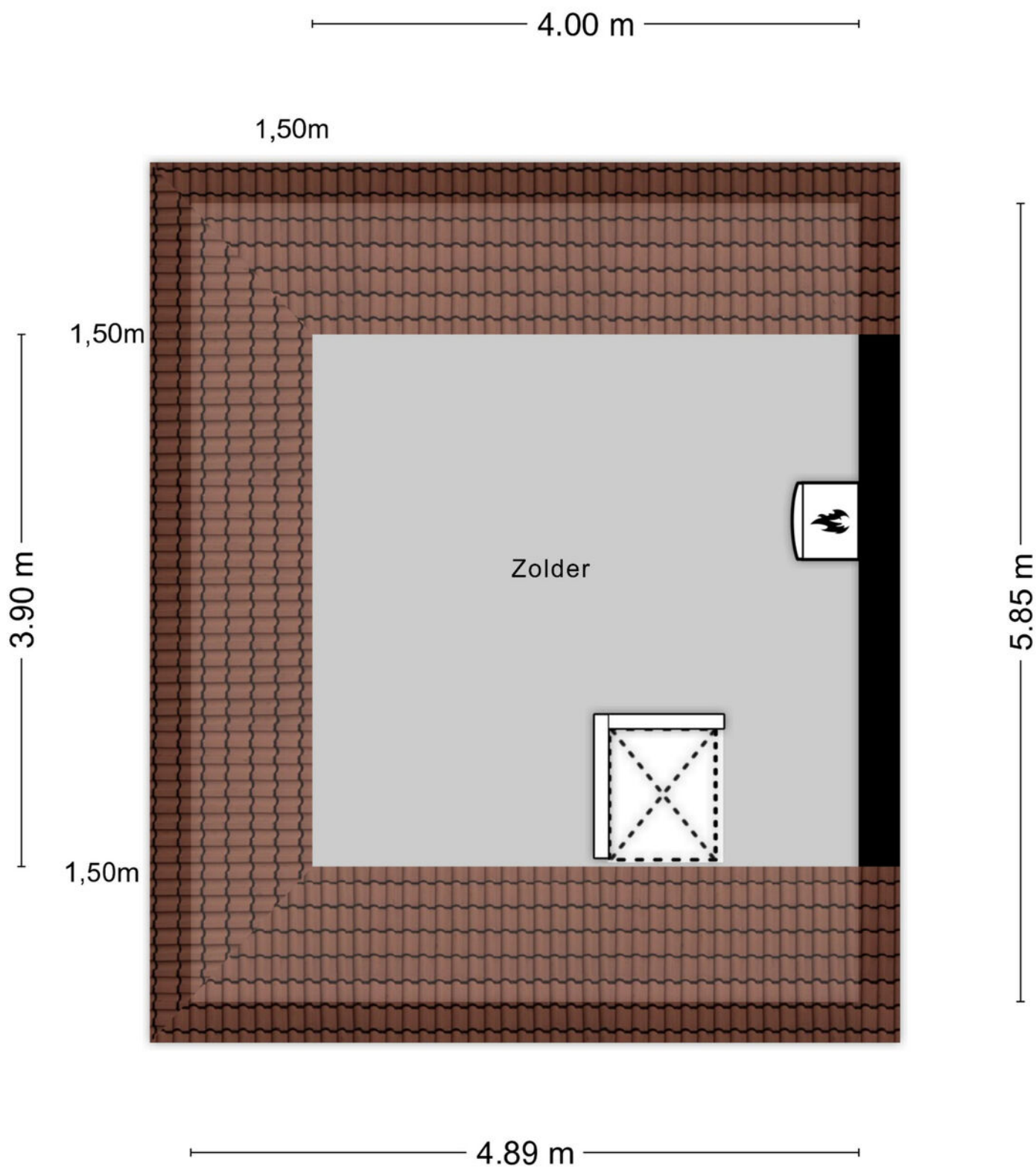




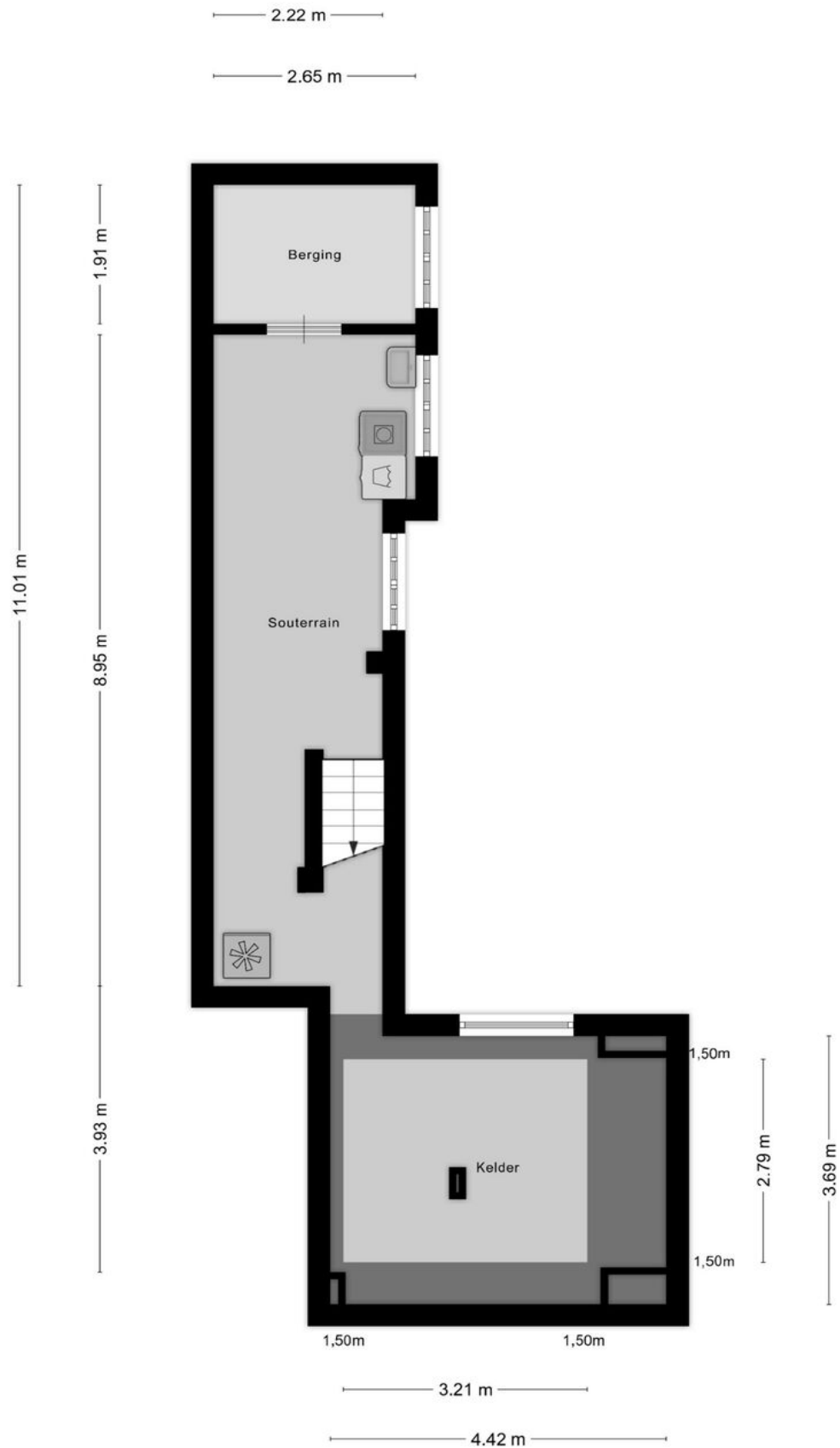




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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.



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

