

Herengracht 45 B, Leiden



VRAAGPRIJS: € 548.000,- k.k.



Wonen in een monumentaal grachtenpand aan de Herengracht in centrum Leiden

Wonen in het hart van Leiden, met uitzicht over de Herengracht, in een historisch rijksmonument: dat is precies wat deze karakteristieke bovenwoning u te bieden heeft. De woning bevindt zich op de tweede en derde verdieping van een fraai grachtenpand met authentieke details.

Gelegen in het bruisende stadshart van Leiden bevindt deze woning zich in het midden van historie, karakteristieke panden, cultuur en gezelligheid. Stap de deur uit en wandel door sfeervolle, geplaveide straatjes met monumentale panden, gezellige terrassen en cafés. Dankzij de centrale ligging zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.







INDELING

Begane grond

Via de gemeenschappelijke entree betreedt u het pand.

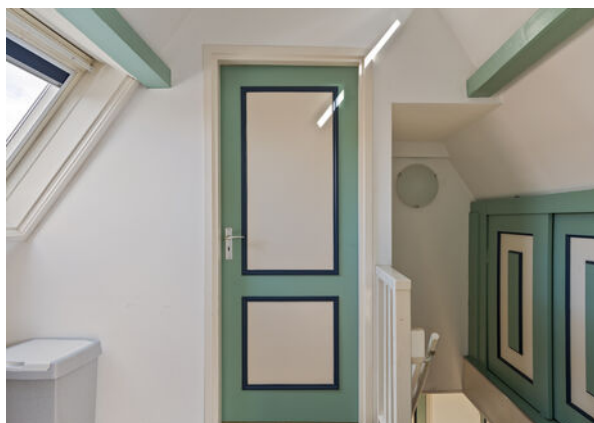
Tweede verdieping

De woning is bereikbaar via een trap die uitkomt op de overloop. Vanaf hier zijn alle vertrekken te betreden. De lichte en sfeervolle woonkamer is voorzien van grote raampartijen en biedt een schitterend uitzicht over de gracht – een plek waar u dagelijks geniet van de levendige sfeer van de Leidse binnenstad.

De ruime woonkeuken beschikt over een oven, vaatwasser, gasfornuis en voldoende opbergruimte. Er is genoeg plaats voor een eettafel, waardoor de keuken ook als eetkamer kan fungeren. Verder vindt u op deze verdieping een badkamer met ligbad en wastafel, een separaat toilet en een royale slaapkamer.







Derde verdieping

Met de vaste trap bereikt u de bovenste etage. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met een prachtig balkenplafond dat de historische sfeer van het pand benadrukt.

De kamers zijn voorzien van cabrio balkonvensters: innovatieve dakramen die in een handomdraai veranderen in een klein balkon, waardoor de kamers veel licht en een uniek buitengevoel krijgen.

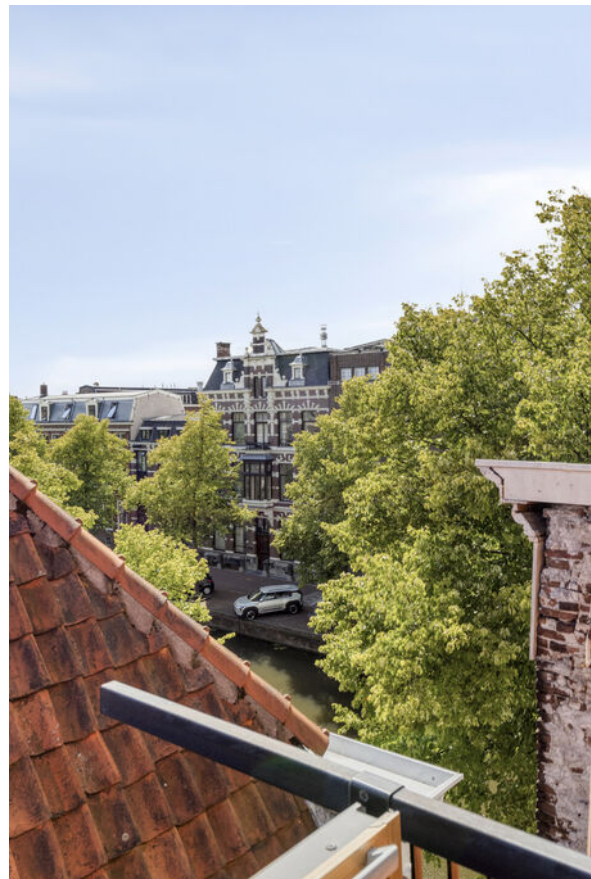
Type woning:	Bovenwoning
Bouwjaar:	1800
Inhoud:	345 m ³
Woonopp.:	115 m ²
Perceelgrootte:	152 m ²
Monument:	Rijksmonument
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 548.000,- k.k.



BIJZONDERHEDEN

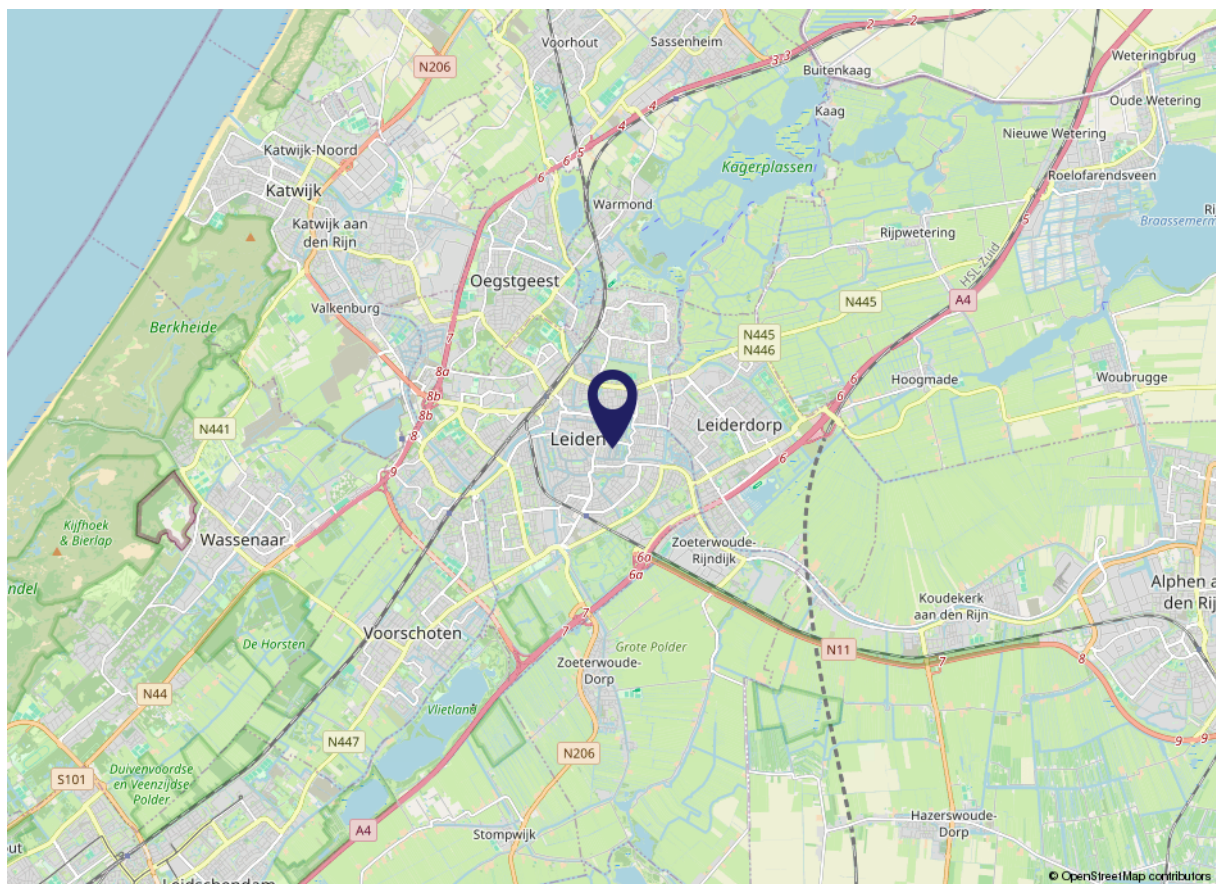
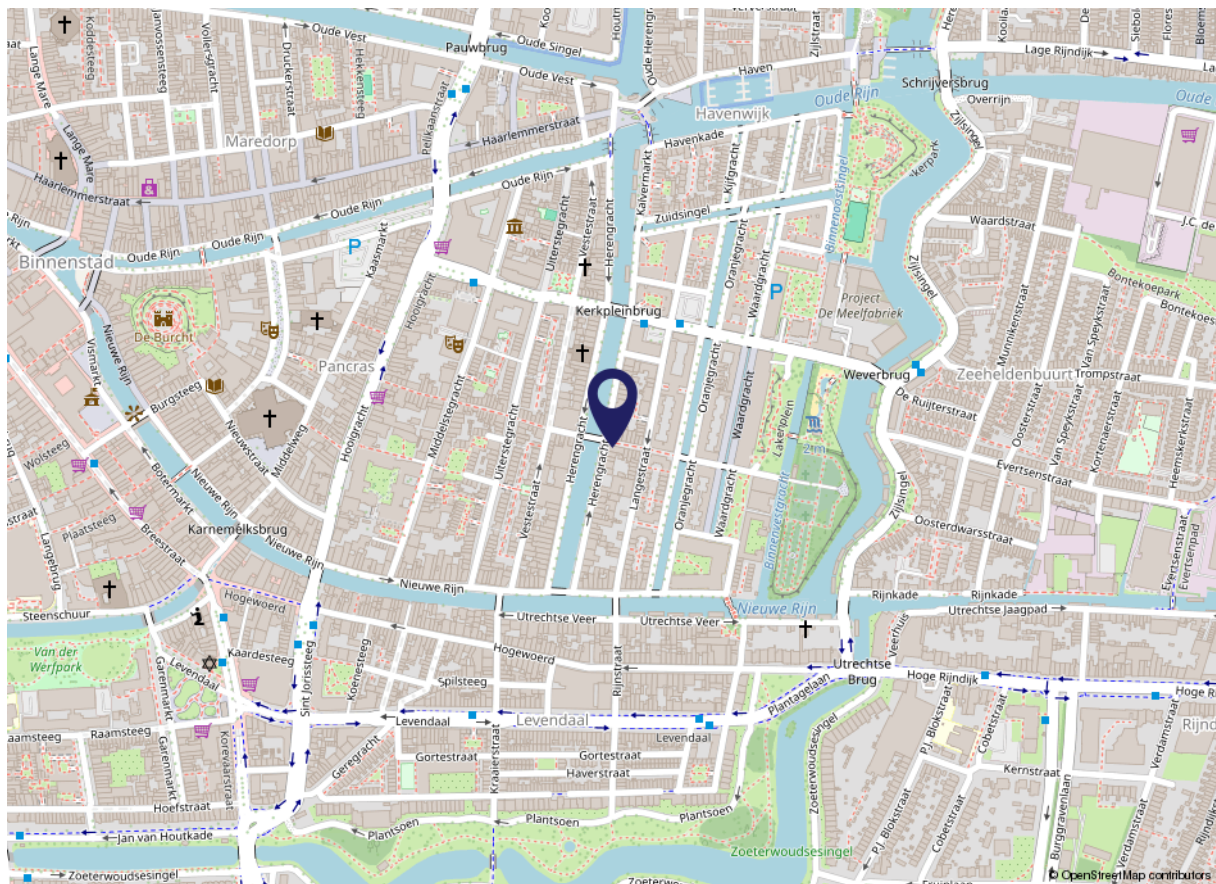
- Rijksmonument
- Grachtenpand aan de Herengracht
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Het aandeel in het reservefonds van de VVE is op 1 augustus 2025 € 19.402,50

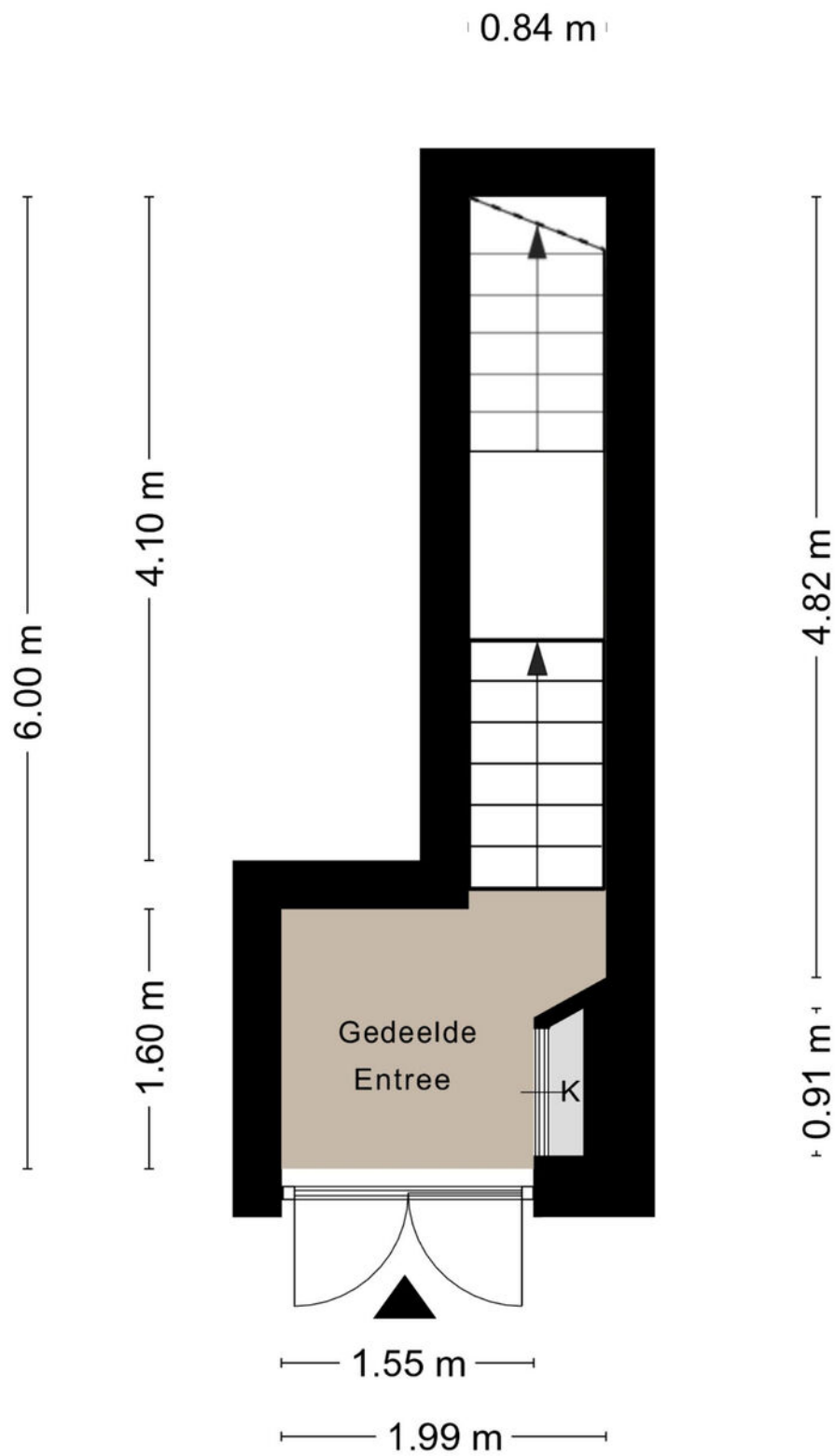




**De balkonvensters
zorgen voor veel
licht en een uniek
buitengevoel**



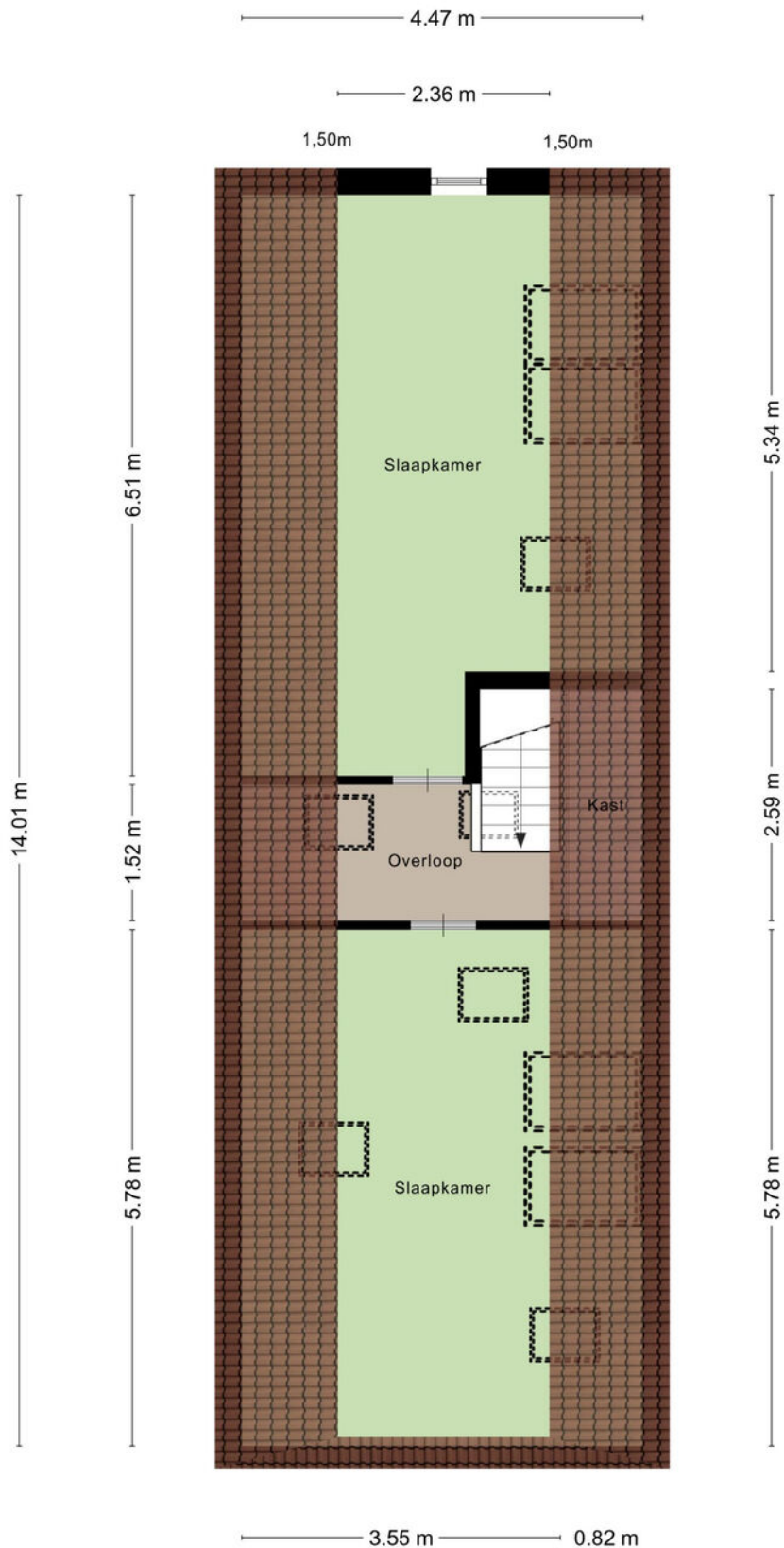




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 NVM-lidmaatschap 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(*):

"Michiel heeft bij elke stap met ons meegedacht, geholpen en heeft het figuurlijke stapje extra meermaals gedaan." (2026)

"Prettige en klantgerichte benadering. Verstand van de markt en daarmee goede adviezen, ook als het even tegenzit." (2026)

"Contact zeer professioneel en vooral erg prettig - we kunnen hen iedereen aanbevelen. Ook de kopers waren erg tevreden." (2025)

"Heel fijn, zorgvuldig, professioneel en integer, waar wij heel blij van werden. We zijn vanaf de opstart tot aan de laatste stappen goed begeleid." (2025)

"Erg duidelijke communicatie. Duidelijk veel verstand van zaken. We zijn erg goed geholpen met het aankoopproces en de onderhandeling." (2025)

(*) 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 aanvaardt 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

071 - 51 61 000

info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

