

Nieuwe Rijn 98, Leiden



VRAAGPRIJS: € 1.850.000,- k.k.



Uniek grachtenpand in het historische hart van Leiden – wonen met karakter

Aan de Nieuwe Rijn, in het kloppend hart van Leiden, staat dit fraaie en verrassende grachtenpand. Een unieke woonplek met volop ruimte, karakter en gebruiksmogelijkheden. En dat op een steenworp afstand van alles wat wonen in de stad zo aantrekkelijk maakt: gezellige winkels, de wekelijkse markt, terrassen, restaurants, musea en theaters.

Deze klassieke stadswoning (Rijksmonument) beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 343 m² (!) en combineert monumentale allure met hedendaags comfort. De woning is goed onderhouden en grotendeels voorzien van dubbel glas en dakisolatie, wat zorgt voor een aangenaam leefklimaat het hele jaar door. Een bouwkundig rapport is beschikbaar.

Al met al een uitzonderlijke kans voor wie op zoek is naar ruimte, stijl én stedelijke levendigheid op één van de mooiste plekken van Leiden.







De begane grond van maar liefst 137 m² heeft een eigen entree en is multi-functioneel inzetbaar, bijvoorbeeld als kantoor, praktijkruimte, studio, gastenverblijf of zelfstandige woonunit, en leent zich daarmee uitstekend voor dubbel gebruik, al dan niet met verhuurmogelijkheden (mogelijk vergunning vereist). Deze ruimte beschikt over eigen gas/water/elektra meters en wifi en kan ook fiscaal worden afgescheiden.

Wat dit pand verder uniek maakt, is de bijzondere combinatie van een statige, klassieke gevel aan de grachtzijde (drie ramen breed op het zuiden) en een verrassend royale achterzijde van ruim negen meter breed. Op de eerste verdieping, in het hart van de woning, ligt een kleurrijke binnentuin en een tiental treden hoger een riant en zonnig dakterras van circa 83 m² met volop privacy en meerdere zitplekken.







INDELING:

Begane grond:

Entree, gang met deur naar de multi-functionele ruimte op de begane grond, voorzien van toilet en kitchenette en met aansluitingen voor het eventueel realiseren van een badkamer en volwaardige keuken. Het voorste deel is thans in gebruik als kantoor. Het achterste gedeelte als sport-/recreatieruimte, met daarnaast een royale inpandige berging.



Eerste verdieping:

Sfeervolle en lichte woonkamer met sfeervolle open haard en prachtig uitzicht op de gracht. In open verbinding met de royale eetkeuken, voorzien van alle gebruikelijke apparatuur. Via een schuifpui toegang tot de groene, beschutte binnentuin; een oase van rust midden in de stad. Separaat toilet met fontein. Vanuit de overloop toegang tot een tweede, sfeervolle (woon-)kamer en een slaapkamer.





**Het grote, zonnige
dakterras is
verdeeld over
meerdere niveaus**









**De badkamer en suite
is voorzien van
ligbad met jacuzzi
en dubbele douche**





Tweede verdieping:

Zeer ruime ouderslaapkamer met badkamer en suite voorzien van ligbad met jacuzzi, dubbele douche, toilet en dubbele wastafel.

Openslaande deuren naar het grote dakterras dat verdeeld is over meerdere niveaus: een zonnige en besloten plek met diverse zitmogelijkheden.

Derde verdieping:

Overloop met toegang tot een sfeervolle slaapkamer onder de kap aan de voorzijde, inclusief slaapvide.

Aan de achterzijde nog een ruime slaapkamer met dakkapel.

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1750
Inhoud:	1.224 m ³
Woonopp.:	343 m ²
Perceelgrootte:	136 m ²
Monument:	Rijksmonument
Aanvaarding:	In overleg

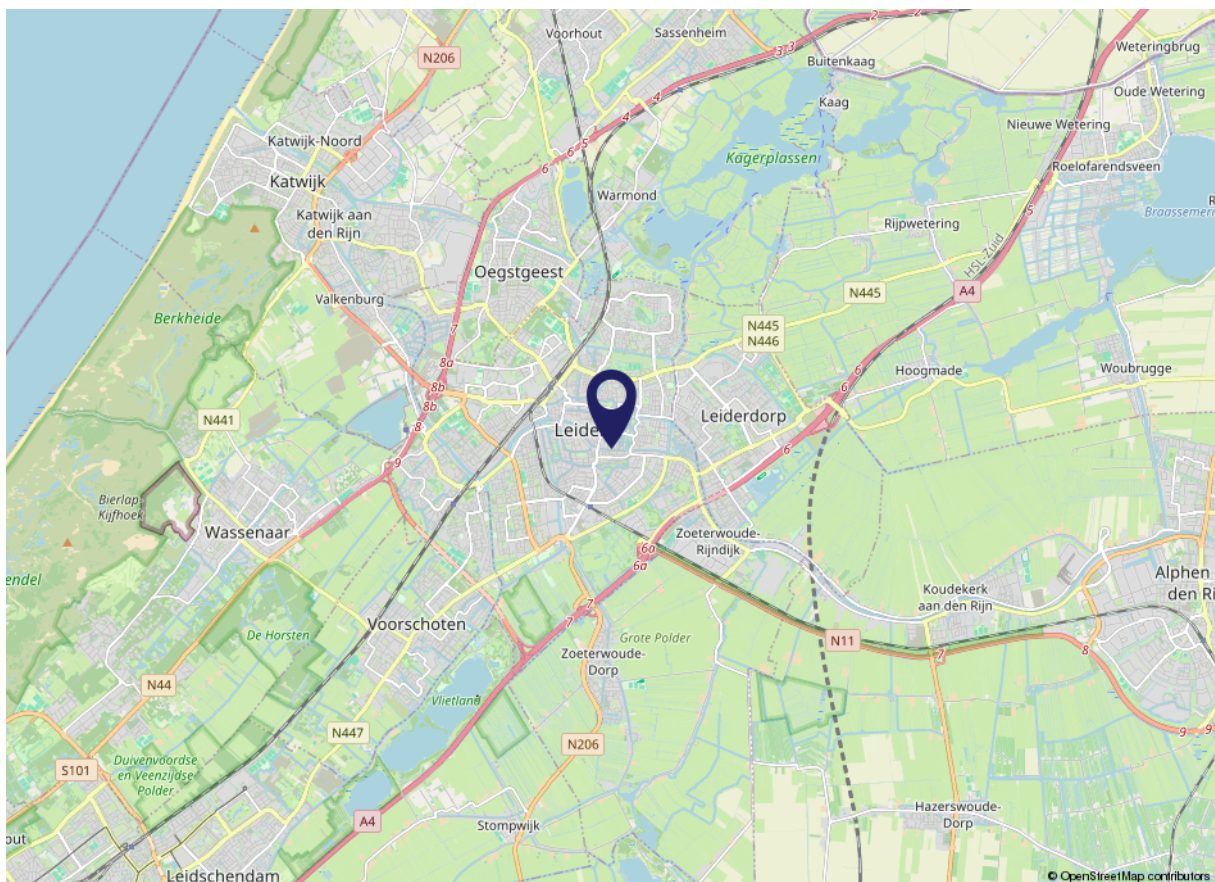
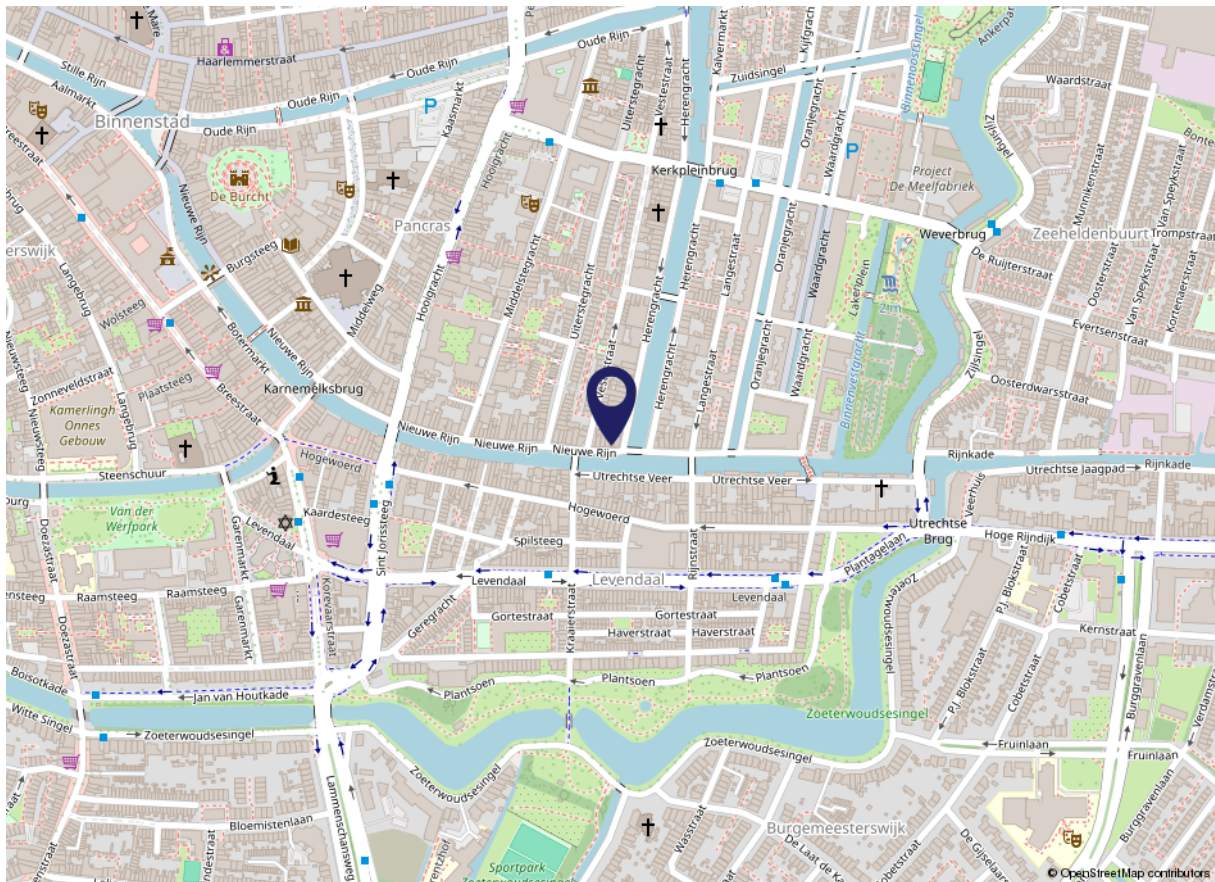
VRAAGPRIJS:
€ 1.850.000,- k.k.

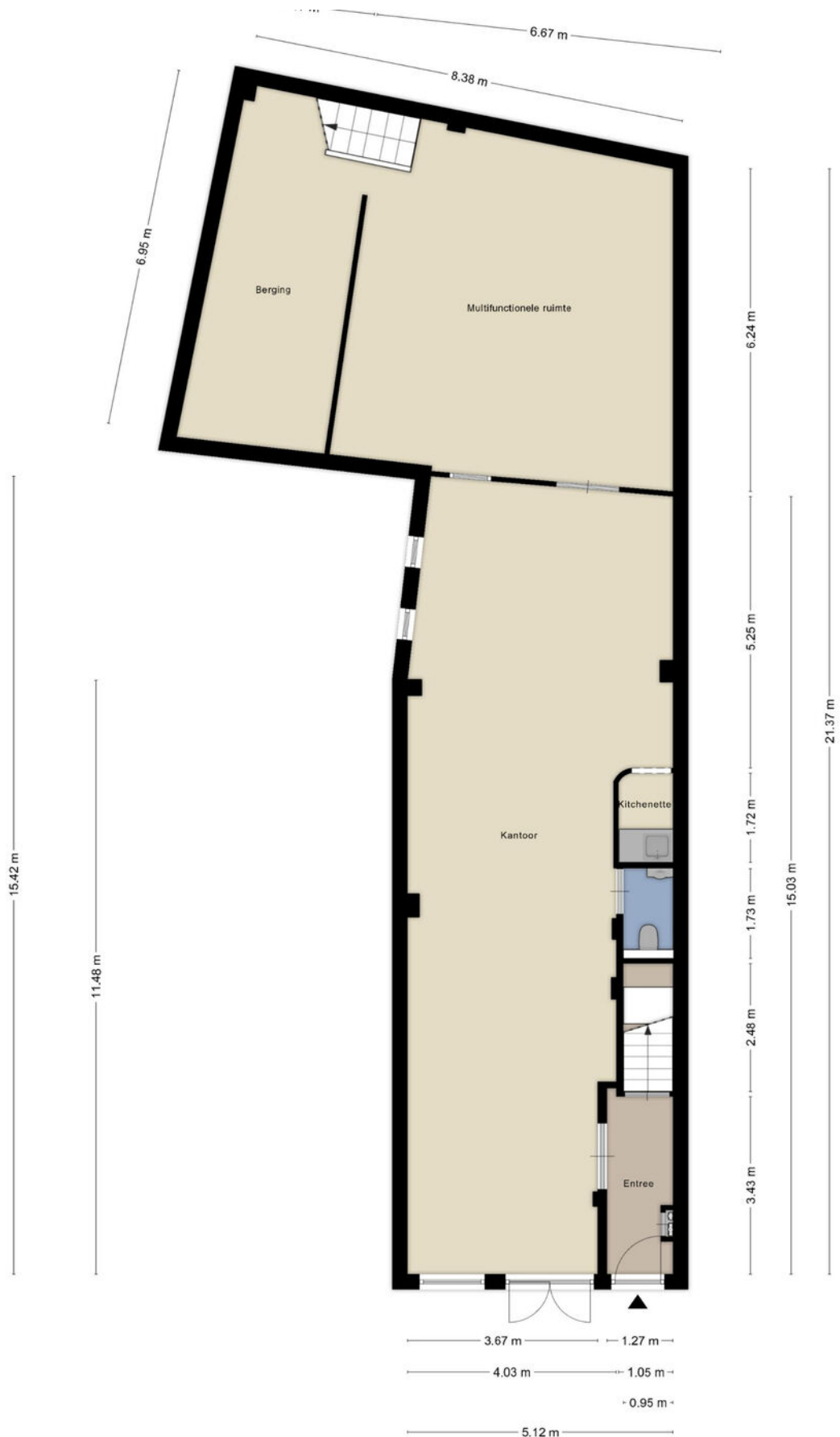




**De begane grond
met eigen entree
is multifunctioneel
inzetbaar**

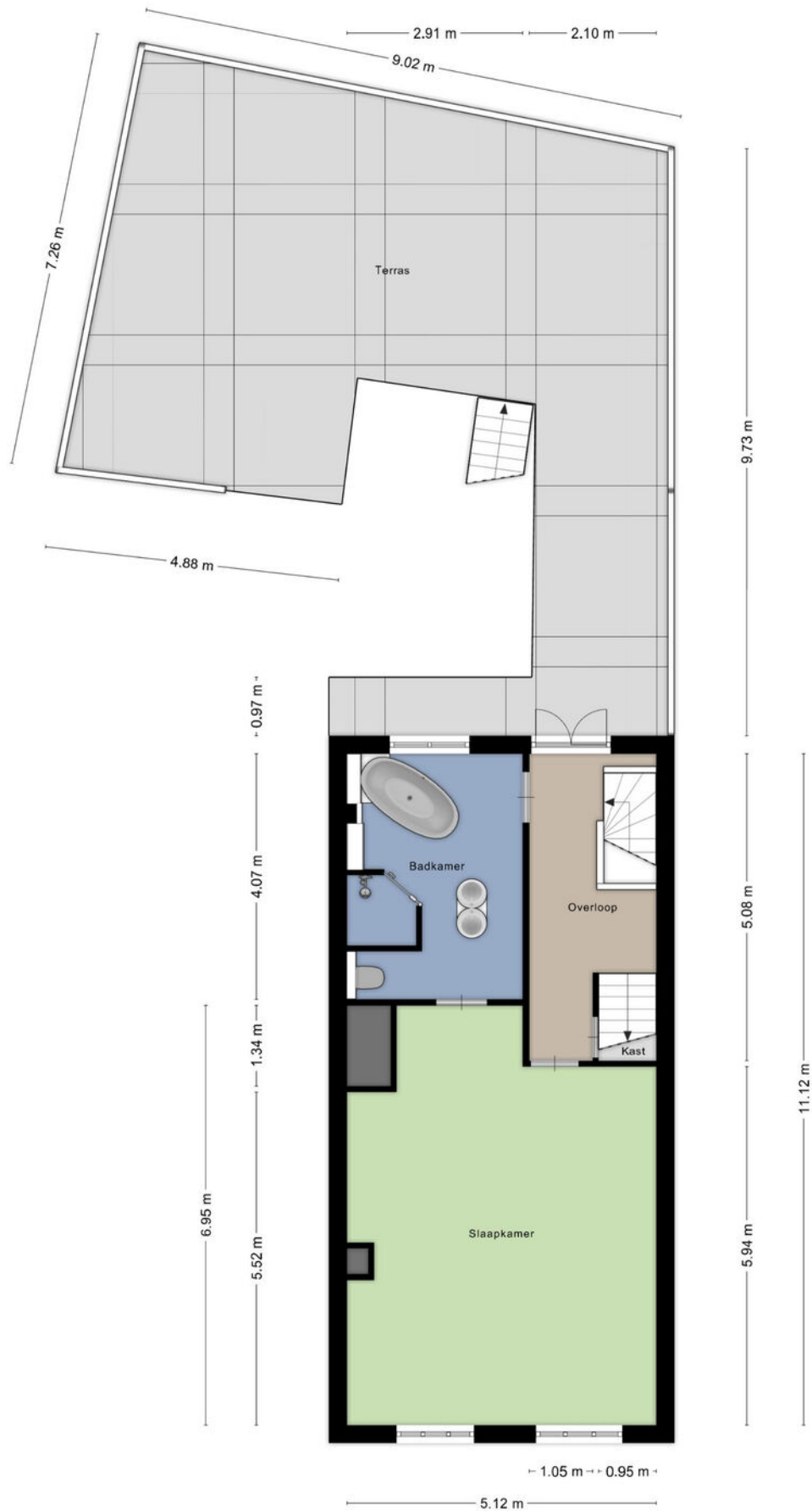








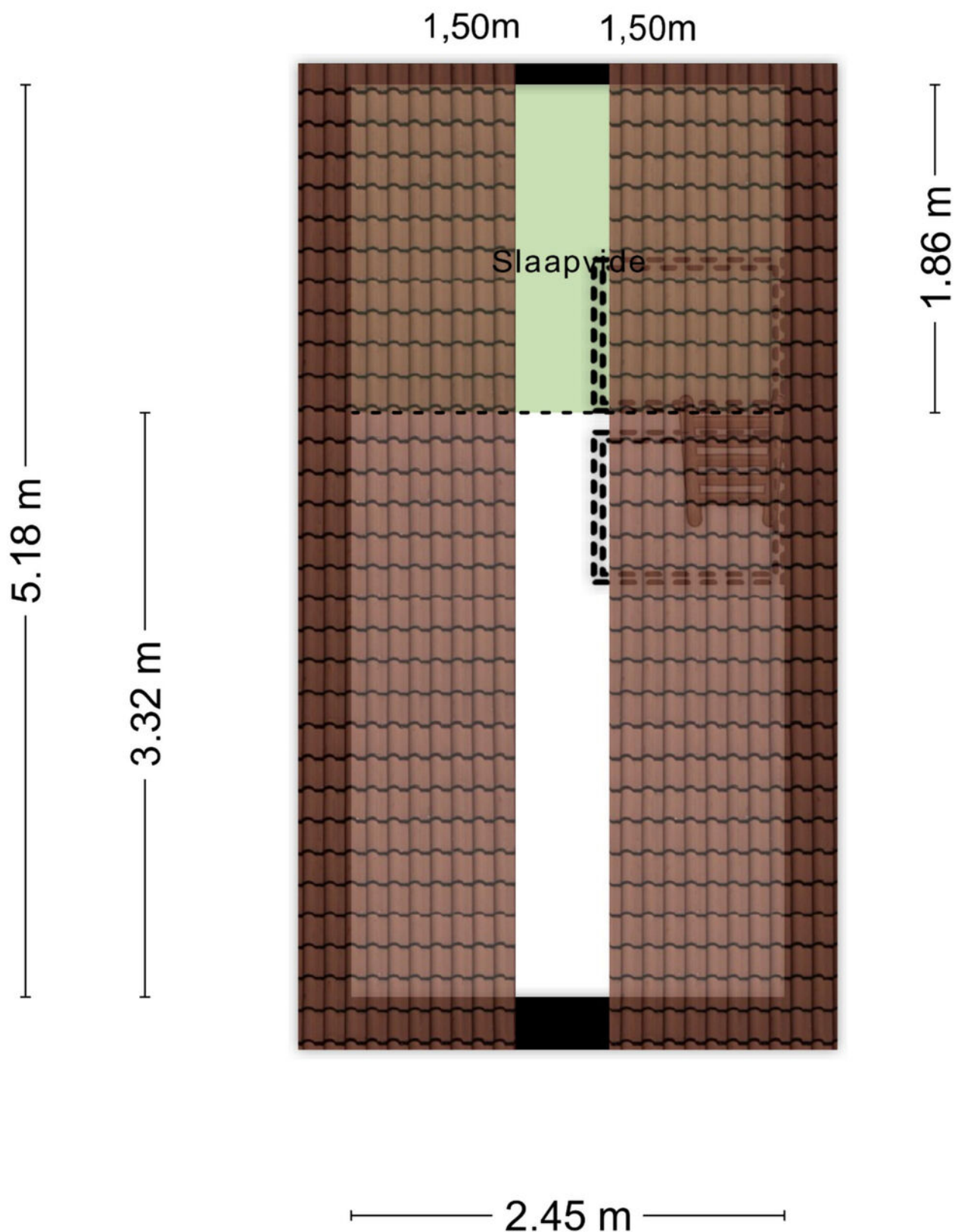
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



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



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

