

Galgewater 11, Leiden



VRAAGPRIJS: € 1.025.000,- k.k.



**De woonkamer
geeft prachtig
uitzicht over
het Galgewater**





Rustig wonen met een schitterend vergezicht en een royale, zonnige stadstuin

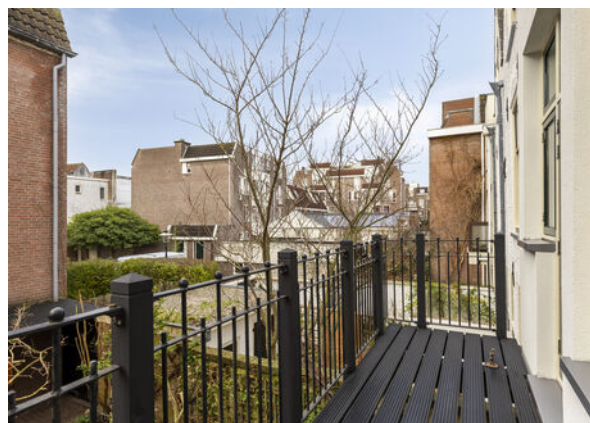
Aan een stille, autoluwe kade in het hart van de historische Leidse binnenstad staat dit karaktervolle grachtenpand, een plek waar verleden en heden elkaar op de mooiste manier ontmoeten. Waar ooit de oude stadsmuren de stad bewaakten, ontvouwt zich nu een betoverend uitzicht over het Galgewater, met haar monumentale panden en klassieke schepen. Het pand ademt de charme van de vroege 20e eeuw, met hoge plafonds, prachtige lichtinval en authentieke details die de ziel van het huis laten spreken.

Een zeldzaamheid in de binnenstad is de besloten achtertuin op het zonnige zuiden: circa zeven meter diep en zes meter breed. Een oase van rust, verscholen achter de gevels. Compleet met eigen berging én achterom vormt dit een uniek stadsprivilege.

Binnen is de afwerking warm en stijlvol: strak gestuukte wanden, historische steentjes en eikenhouten vloerdelen geven het geheel een tijdloze elegantie.







Met Leiden Centraal en de markt op loopafstand, en alle voorzieningen, cafés en musea binnen handbereik, woon je hier midden in de stad maar met de rust van een dorps straatje. Parkeren kan voor de deur, en via de A4 en A44 bereik je snel de rest van de Randstad.

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1650
Inhoud:	455 m ³
Woonopp.:	129 m ²
Perceelgrootte:	95 m ²
Energie label:	E
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.025.000,- k.k.



INDELING

Begane grond

Entree met meterkast. Hal met wasmachine-opstelling, trap naar de eerste verdieping en binnendoor naar de berging en de keuken. Ruime woonkeuken met inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin.

Eerste verdieping

Overloop met toilet en trap naar de tweede verdieping. Voorkamer met hoge balkenplafonds, open haard en een prachtig uitzicht over het Galgewater. Achterkamer met openslaande deuren naar het dakterras.

Tweede verdieping

Overloop. Ruime slaapkamers met hoge balkenplafonds aan voor- en achterzijde. Moderne badkamer met douche, wc en wastafel.

Bergvliering

Tuin

Achtertuint met veel privacy, fietsenberging en achterom.





**Het pand is warm
en stijlvol afgewerkt**



BIJZONDERHEDEN

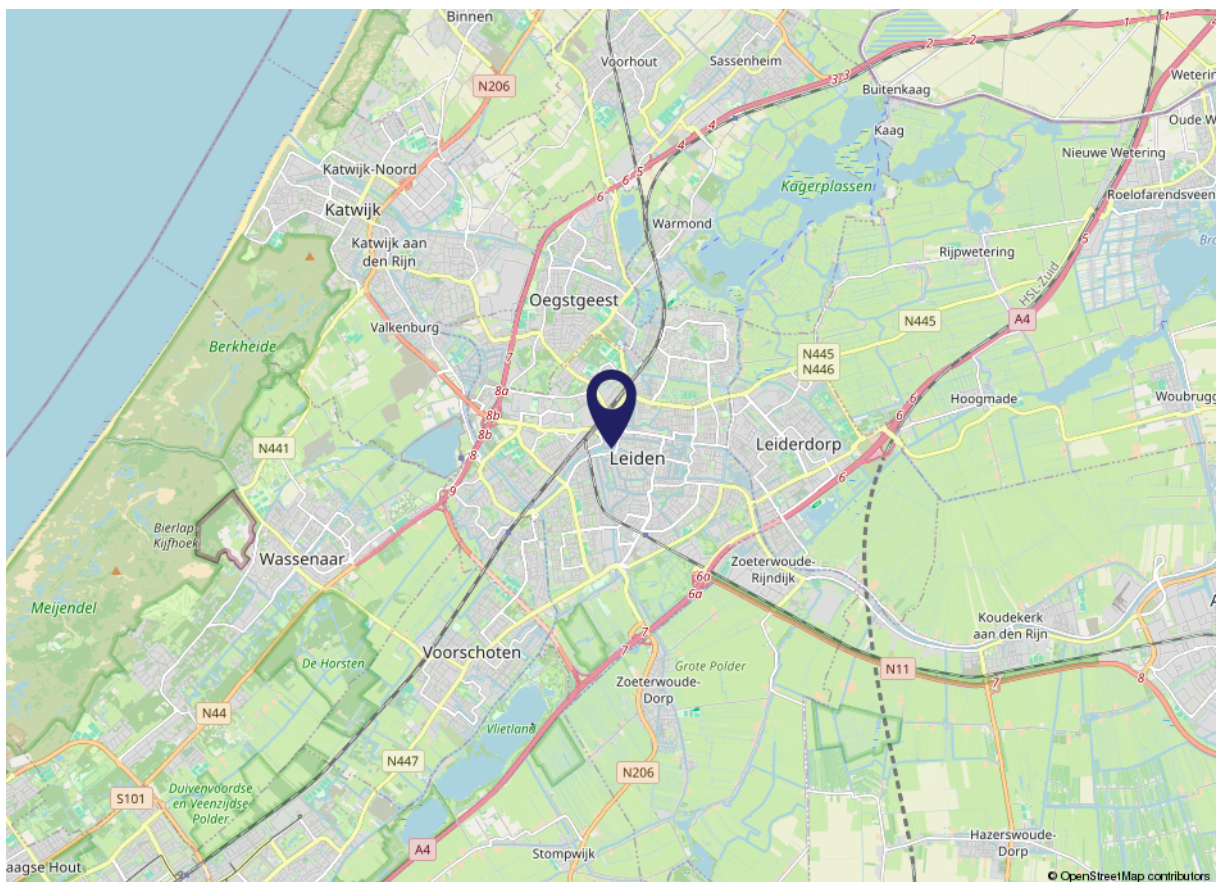
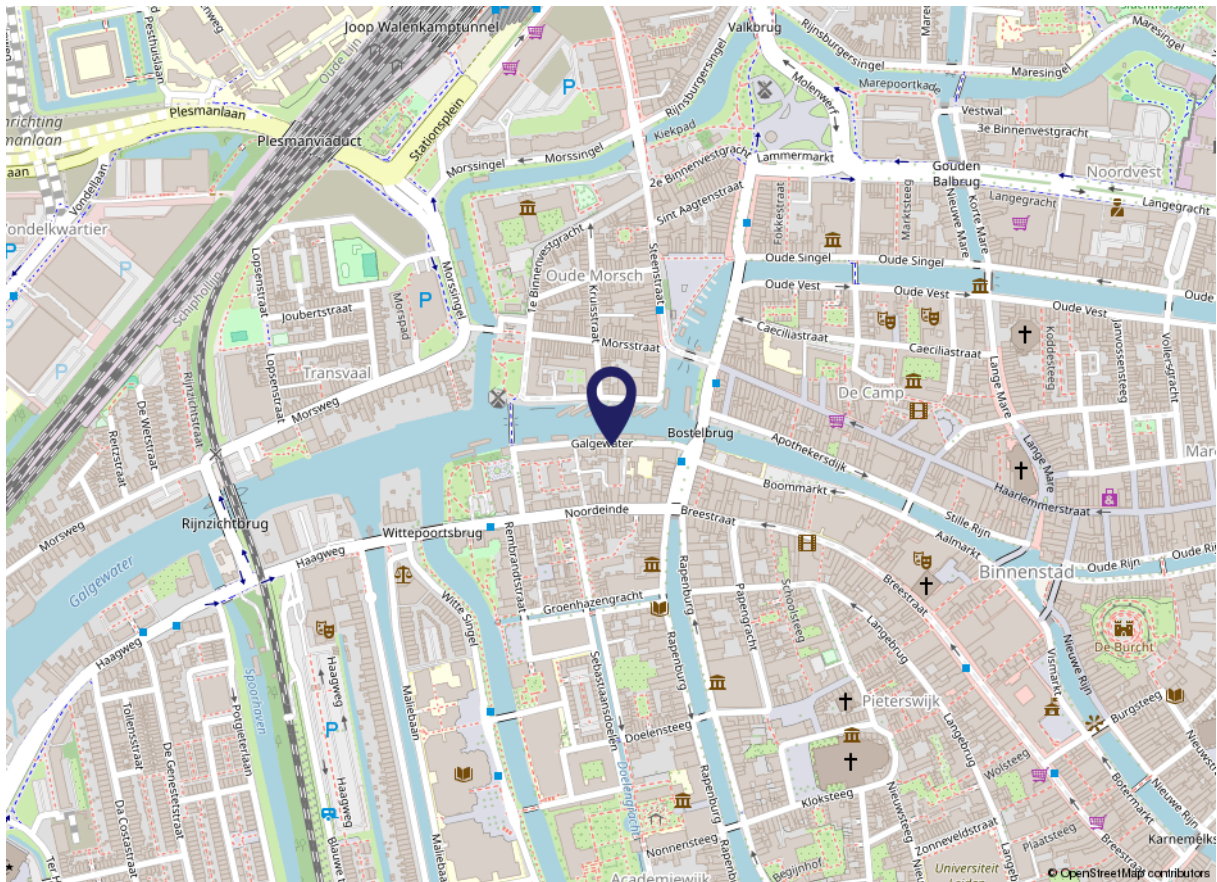
- Recent geheel geschilderd aan buitenzijde
- Beschermd stadsgezicht
- Niet-bewonersclausule van toepassing
- Ouderdomsclausule van toepassing

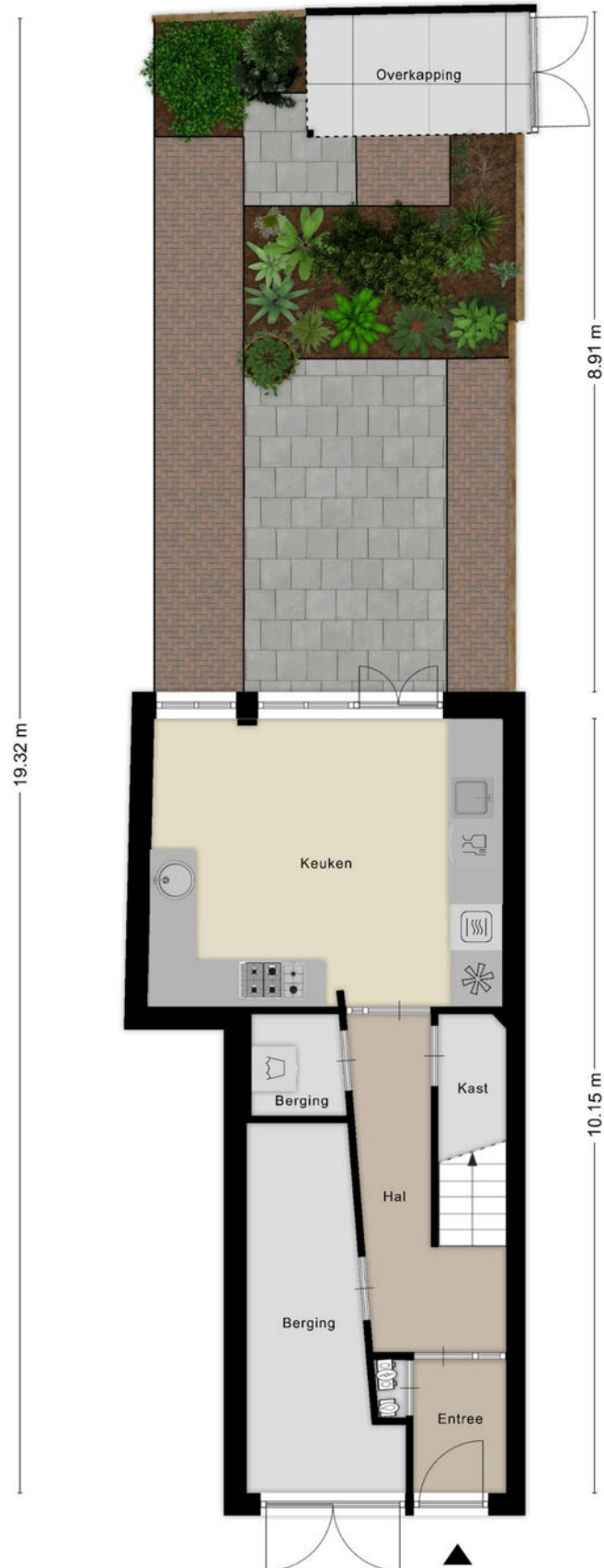




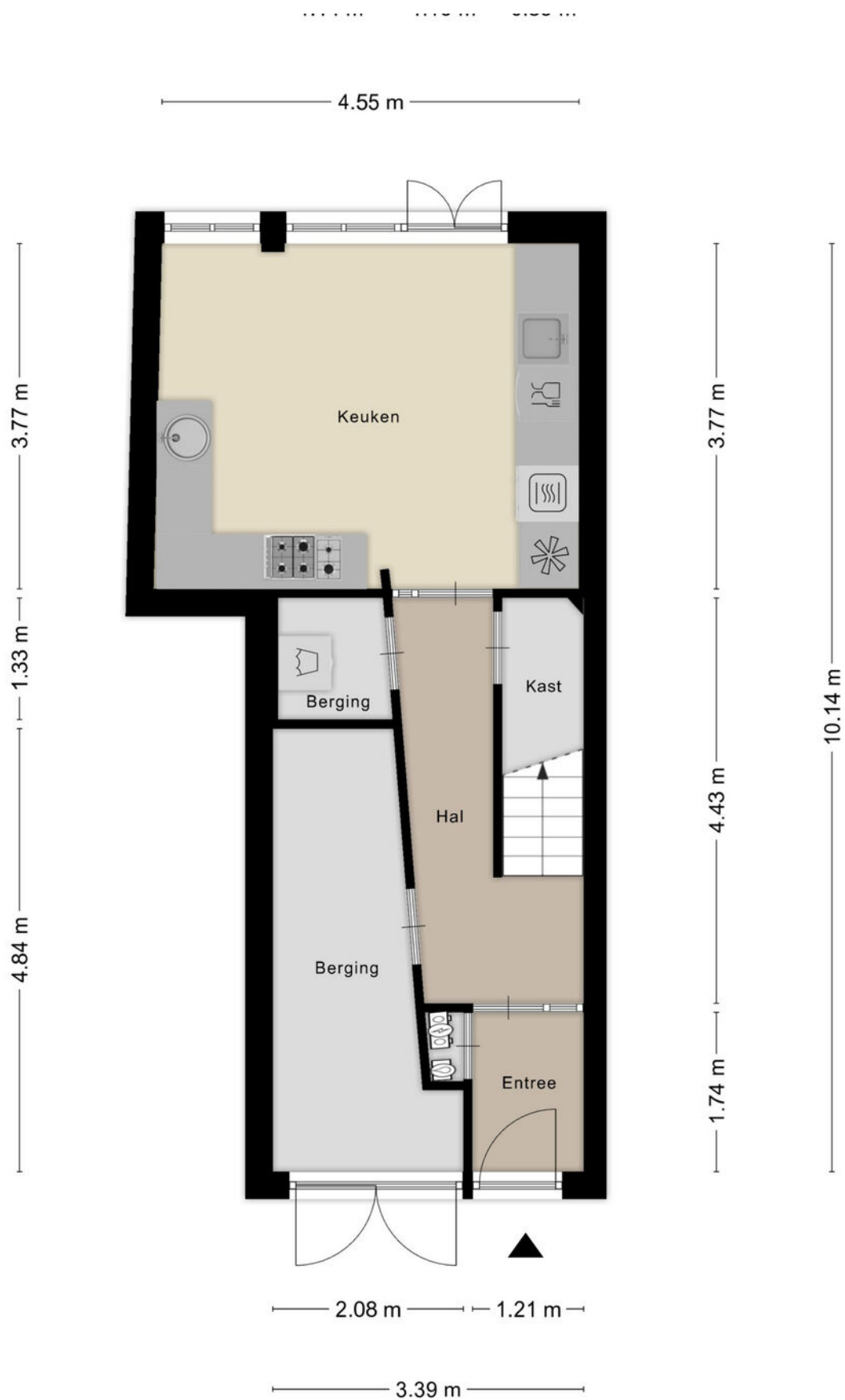
**De besloten
achtertuin op
het zuiden beschikt
over een achterom**







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



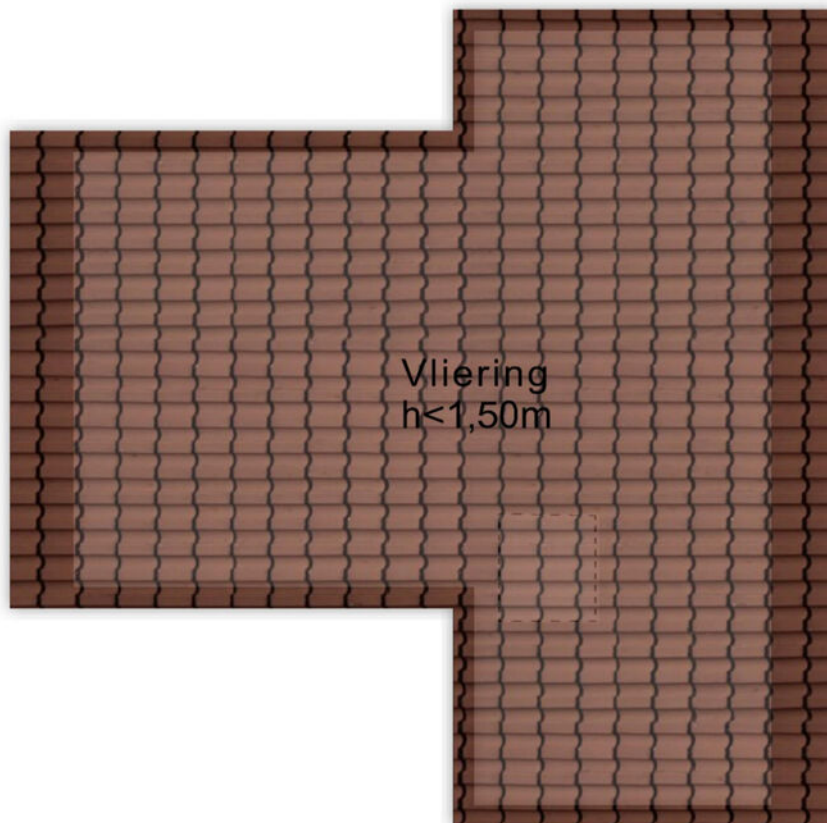
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

— 1.40 m —

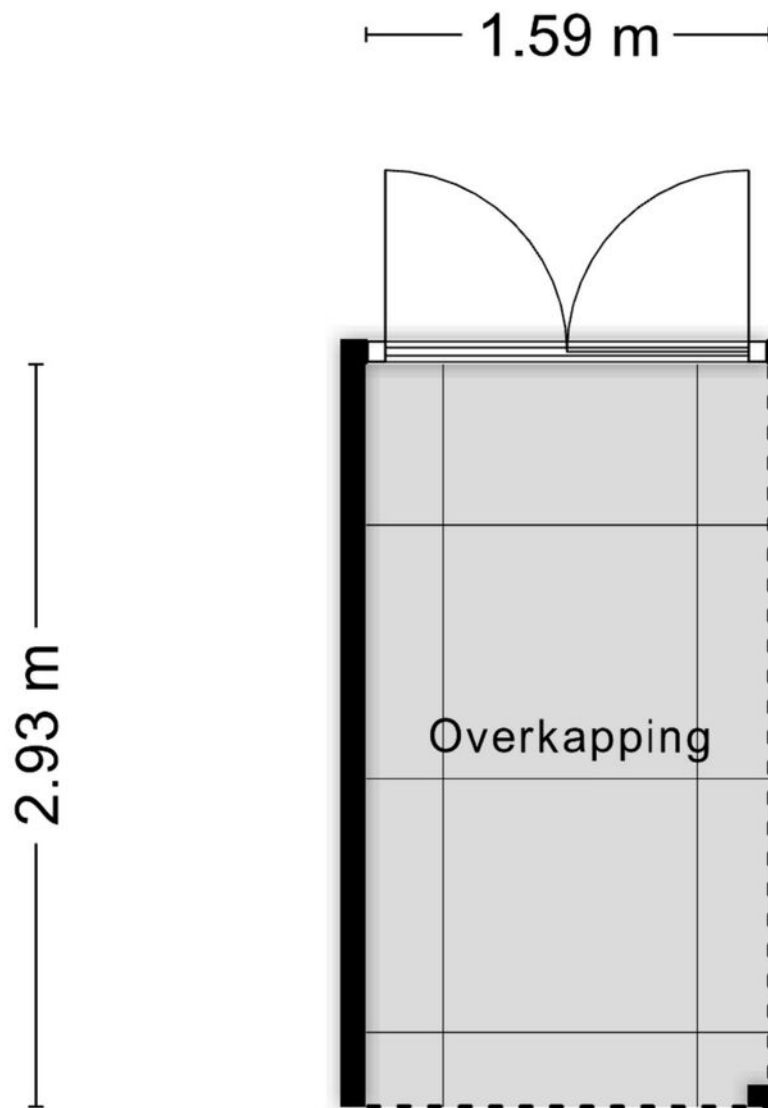
— 2.05 m —



— 3.64 m —

— 3.28 m —

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

