

IJsselkade 34, Leiden



VRAAGPRIJS: € 675.000,- k.k.





Vrij uitzicht, een diepe achtertuin en eigen oprit met garage

Aan een rustig straatje, met uitzicht over het water en omringd door groen, staat deze royale hoekwoning met garage. Een heerlijk familiehuis met veel licht, een zonnige tuin en volop mogelijkheden om er jouw droomwoning van te maken. De woning verkeert van buiten in opvallend goede staat volgens de bouwtechnische keuring en hoeft van binnen alleen nog gemoderniseerd te worden en aangepast naar eigen smaak.

De IJsselkade is een rustige straat met veel groen en een waterpartij voor de deur. Hier woon je in een fijne, kindvriendelijke omgeving met speelplekken, scholen en winkels in de buurt. Het bruisende centrum van Leiden ligt op fietsafstand: ideaal voor een avondje uit, een terrasje aan het water of een bezoek aan een van de vele musea.

De ligging is uitstekend: binnen enkele minuten zit je op de A4 en A44. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met bushaltes en treinstations op korte afstand.





BIJZONDERHEDEN

- Ouderdomsclausule van toepassing
- Niet-bewonersclausule van toepassing

Type woning:	Eindwoning
Bouwjaar:	1962
Inhoud:	618 m ³
Woonopp.:	161 m ²
Perceelgrootte:	242 m ²
Energie label:	E
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 675.000,- k.k.



**De woning
beschikt over
vier ruime
slaapkamers**





INDELING

Begane grond

Via de entree heeft u, naast het toilet en de trap naar de eerste etage, toegang tot de ruime garage en de woonkamer. De woonkamer is nu wat vreemd ingedeeld door de opstelling van de keuken. Zou u de keuken en de wanden rondom de keuken verwijderen, ontstaat er een geweldige vrij in te delen, tuingerichte woonkamer.

Eerste etage

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een badkamer met ligbad, toilet en wastafel. Op deze verdieping bevindt zich tevens een tweede, kleinere badkamer met douche en wastafel, handig voor gasten of een groot gezin.

Tweede etage

De zolderverdieping biedt een vierde, royale slaapkamer met ingebouwde kastruimte en een aparte berging. Dankzij de afmetingen is dit ook een uitstekende ruimte om als werk- of hobbykamer te gebruiken.





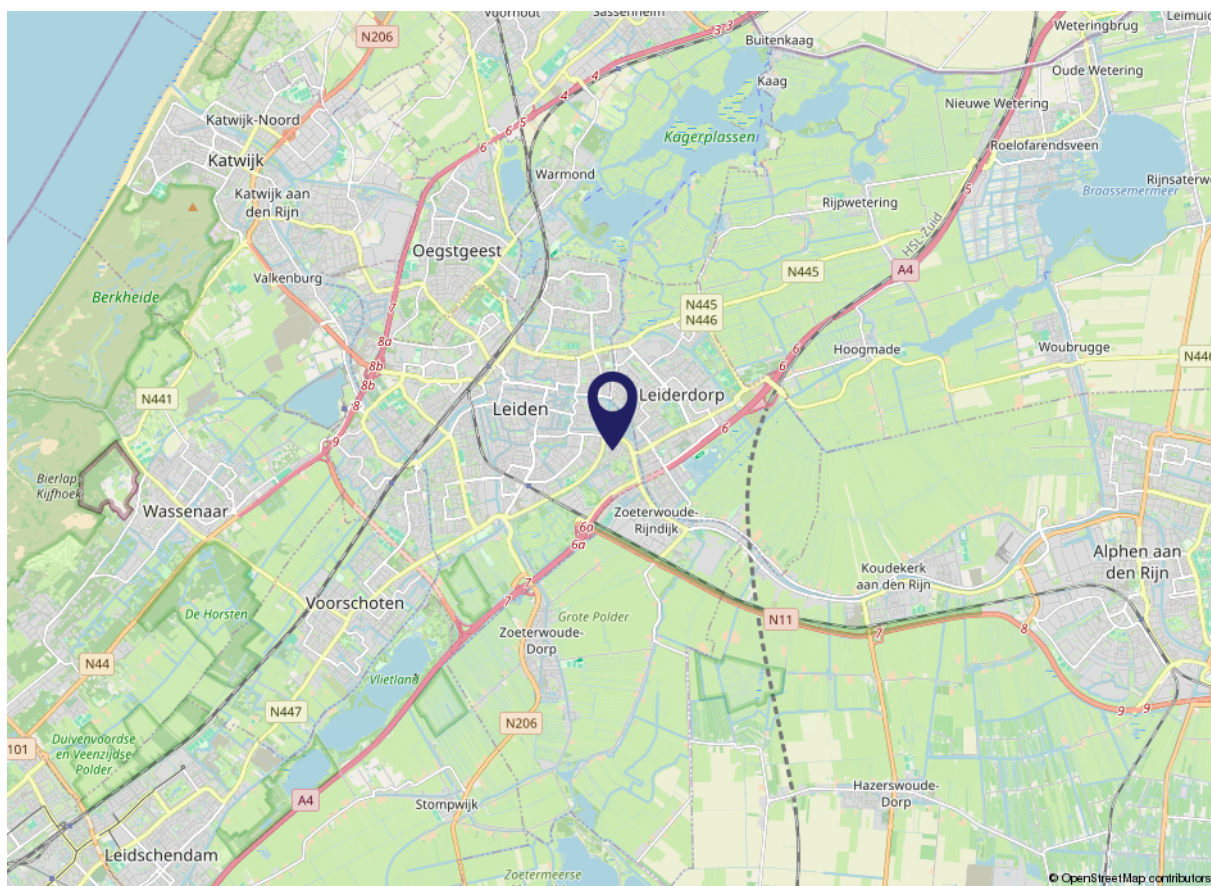
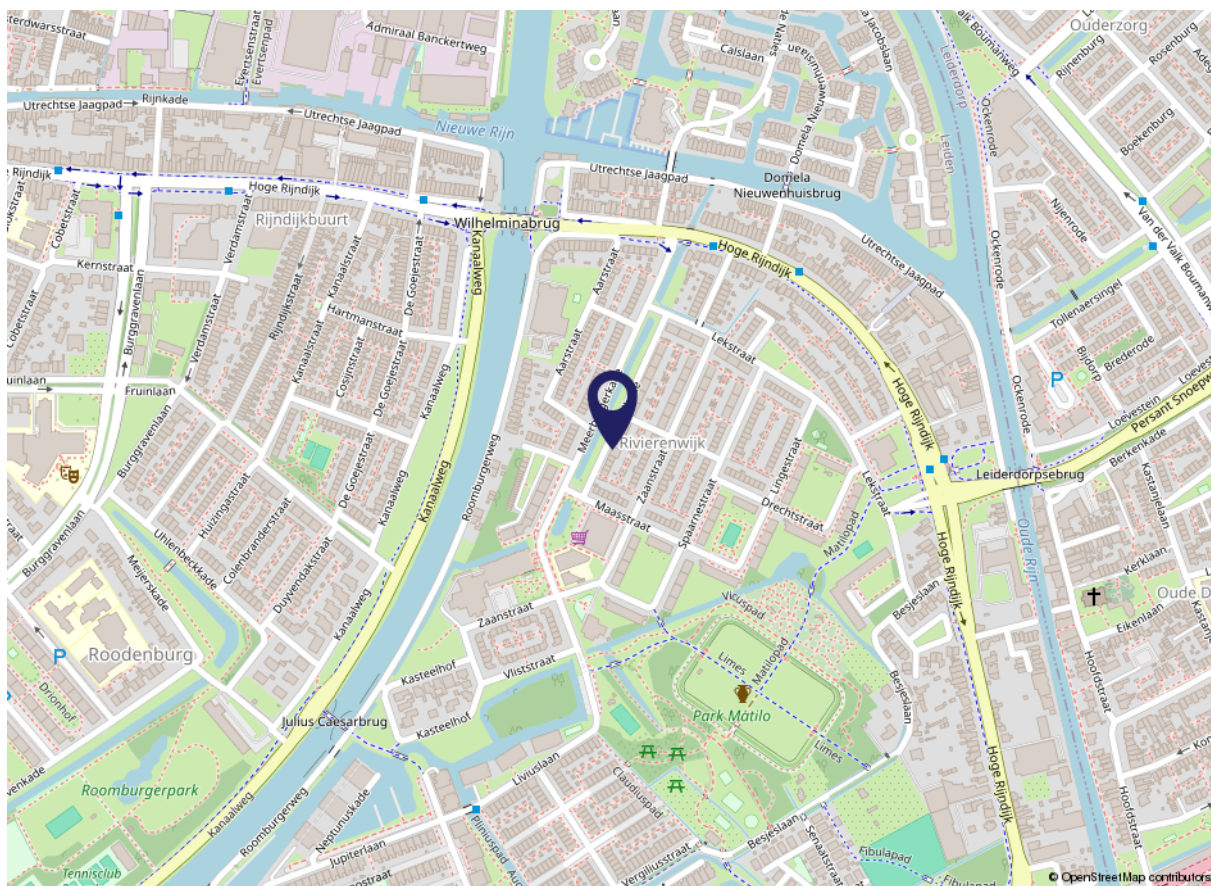
Voortuin

Diepe voortuin met eigen oprit en inpandige garage.

Achtertuin

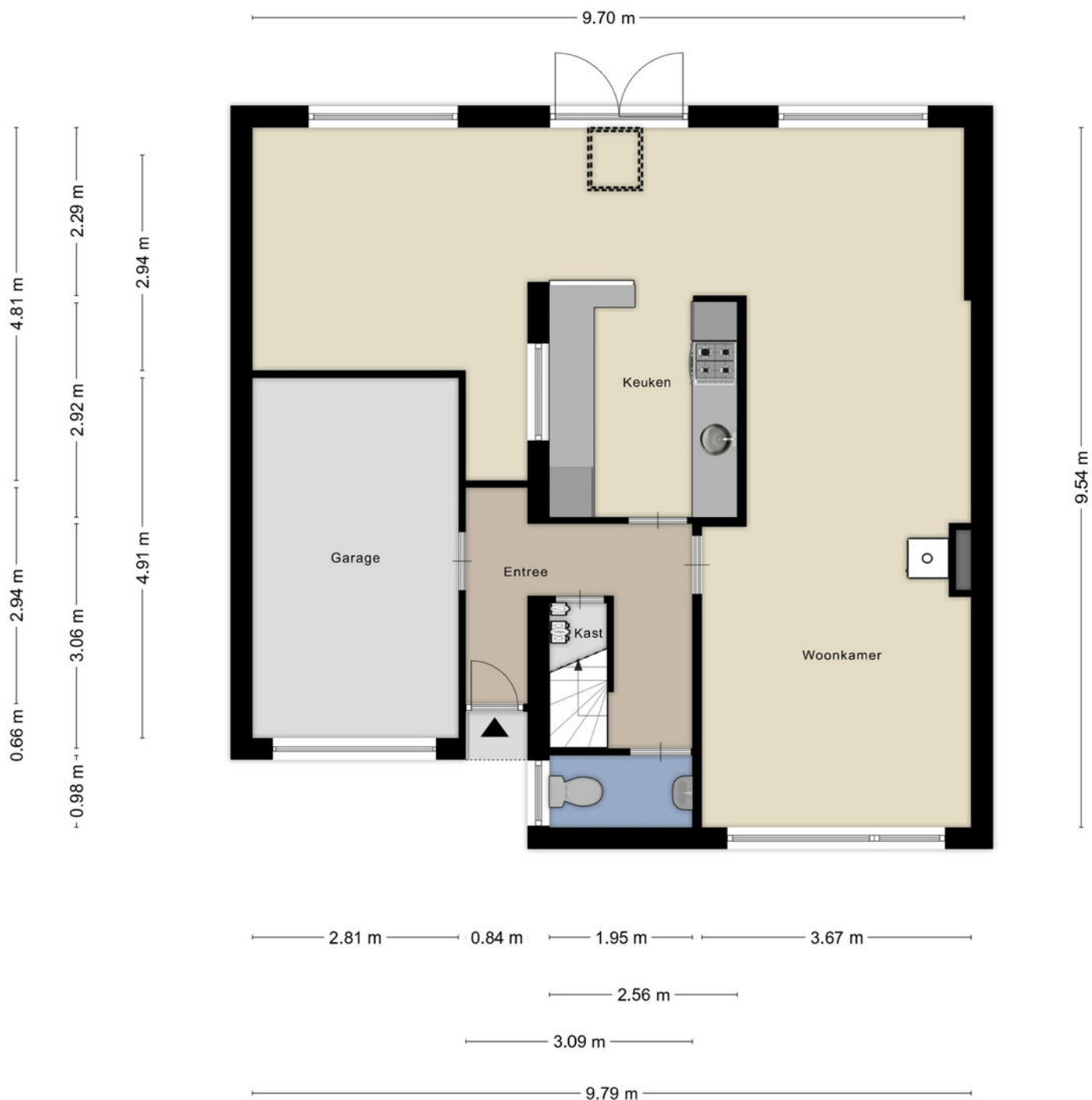
Diepe achtertuin op het zuidoosten met vrijstaande berging en achterom.







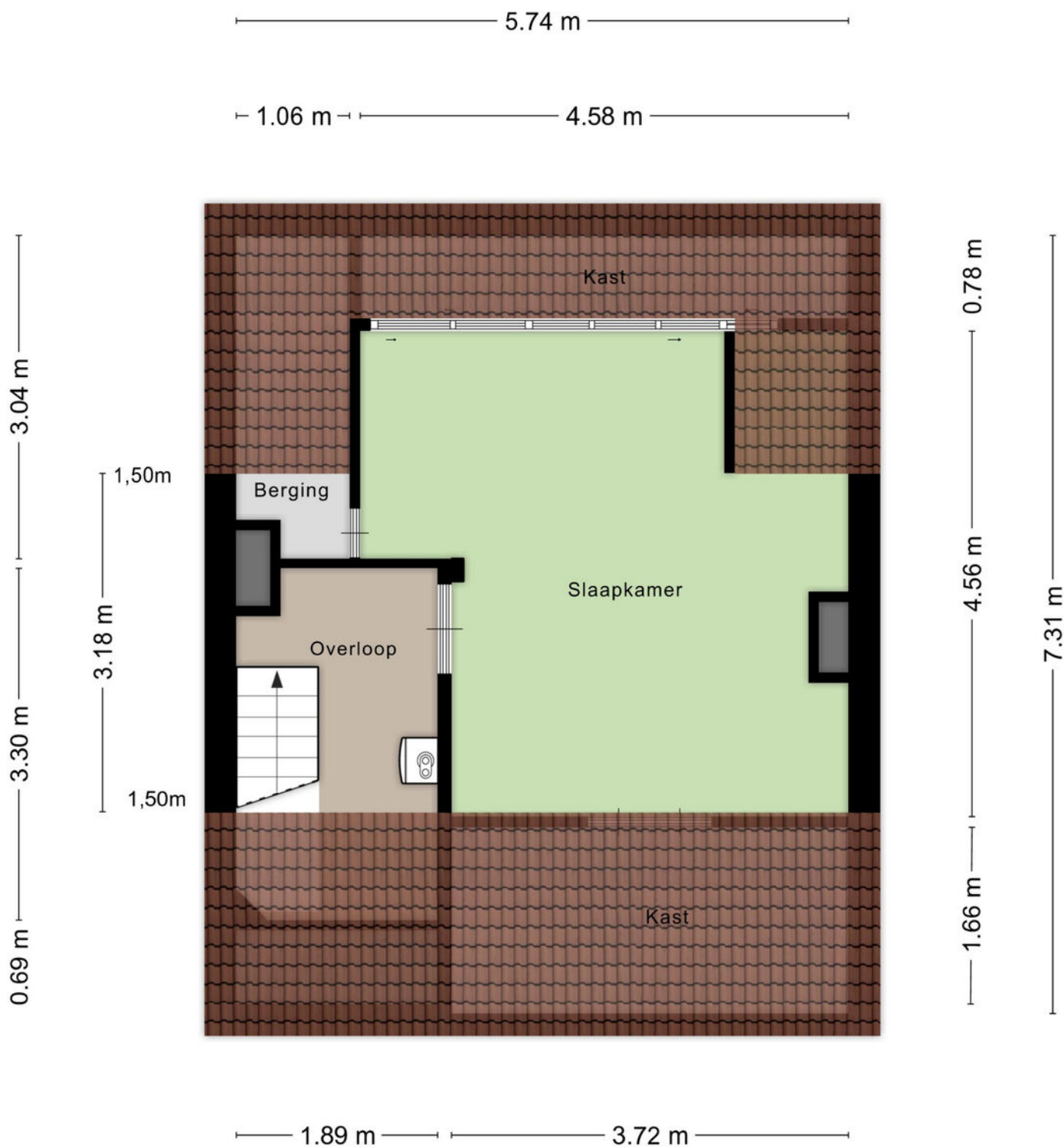
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



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



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



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

