

## Rijnsburgerweg 118, Leiden



**VRAAGPRIJS: € 1.395.000,- k.k.**





## **Uiterst sfeervol, half-vrijstaand herenhuis met diepe tuin op het zuidwesten**

Dit markante herenhuis is in alle opzichten nét die ene slag groter. Het woonoppervlak bedraagt maar liefst 207 m<sup>2</sup>, het kavel meet 324 m<sup>2</sup> en de zonnige tuin is ca. 40 meter diep (met achterom). Het uitzicht aan de achterzijde is geheel vrij en groen, hetgeen zorgt voor veel lucht en ruimte. De woning is tevens ideaal gelegen op loop- en fietsafstand van het centrum van zowel Leiden als Oegstgeest, Leiden CS, diverse scholen, stadspark 'De Leidse Hout' en op enkele minuten van de A44.

In deze woning zijn nog veel originele stijlkenmerken bewaard gebleven, zoals fraaie sierstuc-plafonds, enkele schouwen, de originele paneeldeuren, etc. De woning is in zijn geheel grondig gerenoveerd in 2000 en op de begane grond nogmaals in 2023 en is goed onderhouden. Tevens beschikt de woning onder andere over een zestal zonnepanelen, vloerisolatie en grotendeels dubbel glas waarmee het een energielabel B heeft, hetgeen zeer goed is voor een dergelijke woning.

## INDELING

### Begane grond

Ruime entree met fraaie granito vloer.  
Gang met ruime trapkast en separaat toilet.

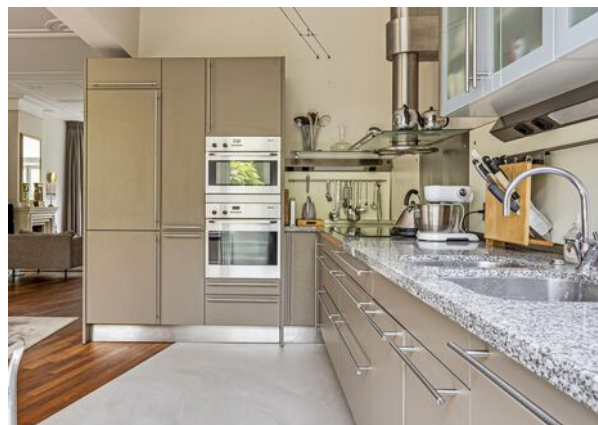
Zeer ruime en sfeervolle woon- en eetkamer van ca. 46 m<sup>2</sup> met een fraaie parketvloer, een houtbrandende open haard, een charmante erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin.

De luxe geheel open Bulthaup keuken is in 2023 grotendeels vernieuwd en is uiteraard voorzien van alle gebruikelijke apparatuur.





**De luxe keuken en  
eetkamer bevatten  
openslaande deuren  
naar de tuin**





## Eerste verdieping

Ruime overloop met bergkast.  
De badkamer uit 2000 is zeer ruim  
en voorzien van bad, douche, toilet  
en dubbele wastafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de  
ouderslaapkamer met vaste kasten  
en openslaande deuren naar een ruim  
en zonnig balkon.

Aan de voorzijde een tweede, zeer ruime  
slaapkamer met openslaande deuren naar  
een klein balkon plus een derde (kleinere)  
slaapkamer.

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Type woning:    | Halfvrijst. woning |
| Bouwjaar:       | 1913               |
| Inhoud:         | 734 m <sup>3</sup> |
| Woonopp.:       | 207 m <sup>2</sup> |
| Perceelgrootte: | 324 m <sup>2</sup> |
| Energie label:  | B                  |
| Aanvaarding:    | In overleg         |

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 1.395.000,- k.k.**





## **Tweede verdieping**

De ruime overloop geeft toegang tot nog eens drie sfeervolle (slaap)kamers van goed formaat, een berging met opstelling voor wasmachine en droger en CV plus nog een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel.

De tuin is zeer fraai aangelegd en beschikt over meerdere zitplekken op het zuidwesten. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging voorzien van elektra en een overkapping (onder andere voor fietsen).

Wat opvalt is de heerlijke vrije ligging van de tuin aan de achterzijde.



Al met al een zeer ruime en sfeervolle woning met zeer veel 'plussen', uw bezichtiging zeker waard.



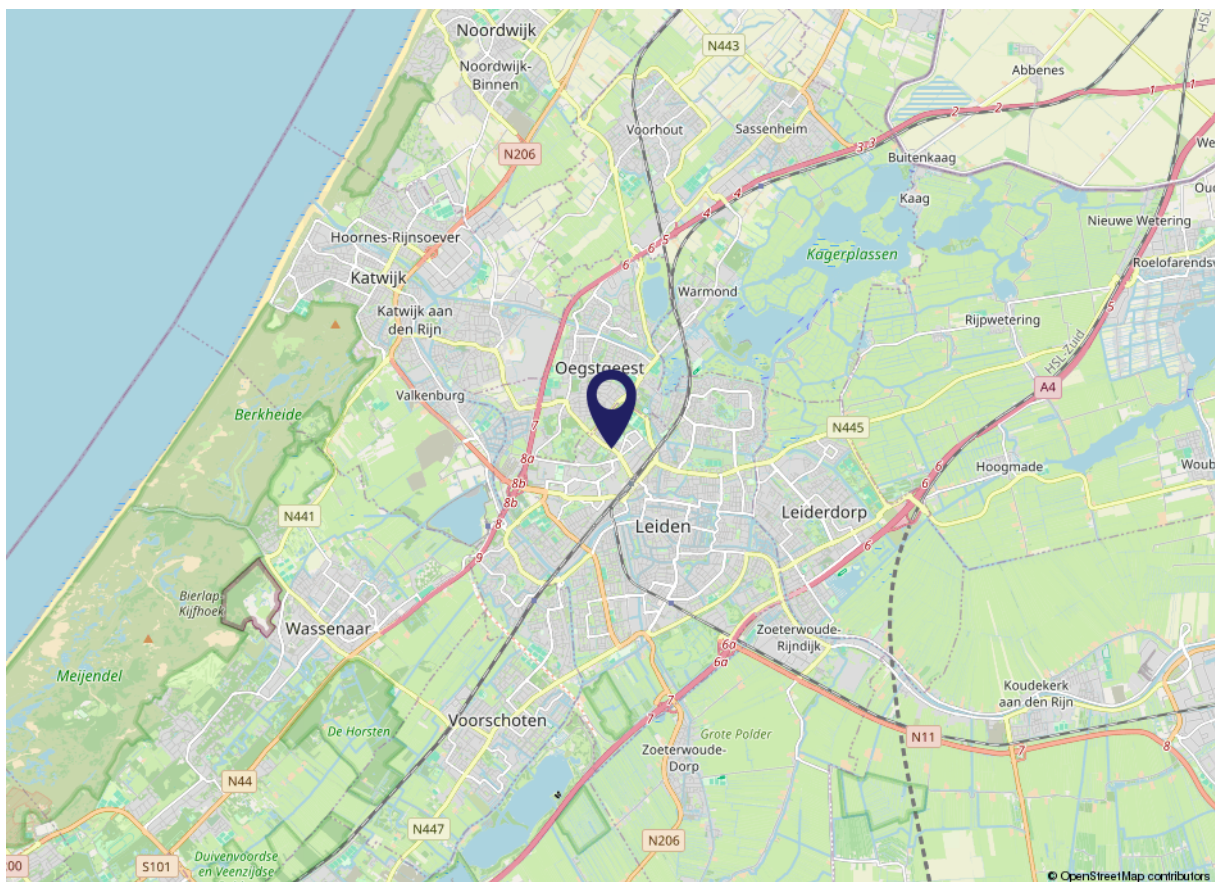
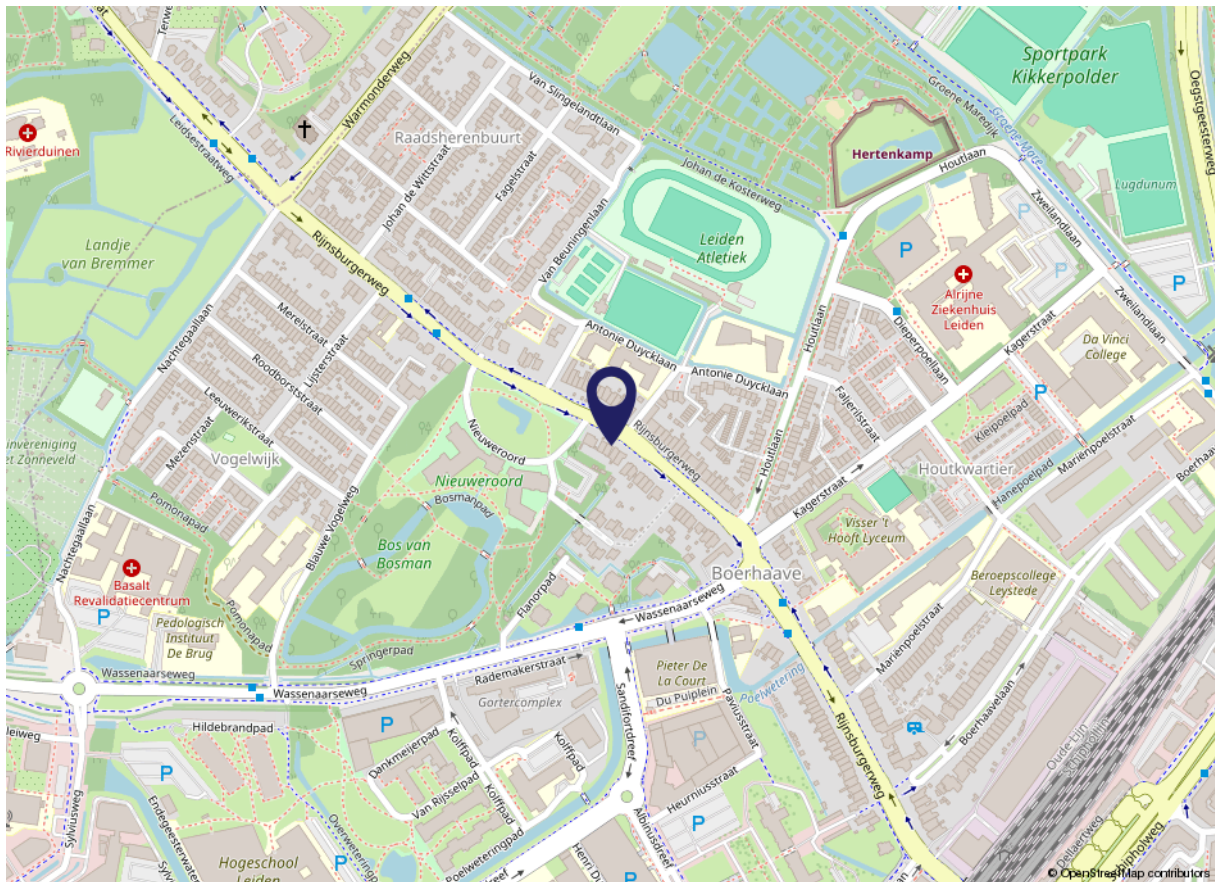
**De ruime woning  
bevat zes  
(slaap)kamers  
en twee badkamers**





**De zonnige tuin  
met achterom  
is maar liefst  
40 meter diep**







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibor www.zibor.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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**



**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](mailto:info@graalmakelaardij.nl)

[www.graalmakelaardij.nl](http://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](mailto:info@graalmakelaardij.nl)

[www.graalmakelaardij.nl](http://www.graalmakelaardij.nl)

