

Wasstraat 33, Leiden



VRAAGPRIJS: € 1.025.000,- k.k.



**Karakteristiek herenhuis in de geliefde
Professorenwijk, met uitzonderlijk diepe
tuin en enorm veel potentie.**

In de populaire Professorenwijk, één van de meest gewilde woonomgevingen van Leiden, ligt deze wel zeer royale en karakteristieke woning met prachtige authentieke details, bijzonder hoge plafonds en een zeer diepe achtertuin van meer dan 20 meter. Een ideaal huis voor kopers die zoeken naar ruimte, charme én de mogelijkheid om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De Professorenwijk staat bekend als een rustige en groene woonomgeving met brede straten, statige woningen en veel voorzieningen om de hoek:

- Op loopafstand van buurtwinkels, bakker, supermarkt en diverse scholen.
- Het historische centrum van Leiden ligt op slechts enkele minuten fietsen.
- De wijk kent een prettige mix van gezinnen, young professionals en academici.





Tuin

De woning beschikt over een buitengewoon diepe achtertuin van ruim 30 meter, zoals zichtbaar op de plattegrond en bovenstaande foto's.

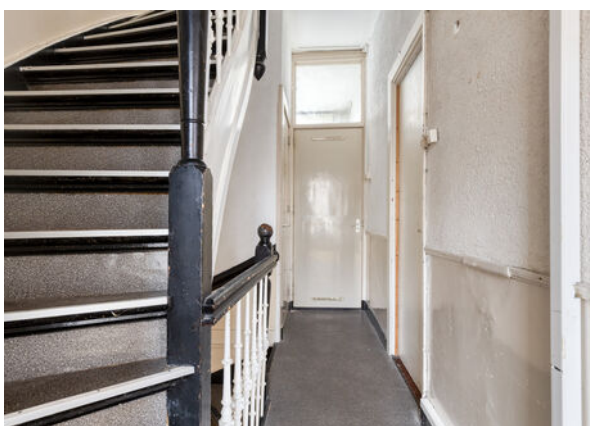
Achterin staat een separate berging (5,7 m²). De tuin biedt talloze mogelijkheden:

- aanleg van terrassen;
- speelruimte voor kinderen;
- moestuin;
- aanbouw of tuinkantoor (vergunningsafhankelijk)

Een tuin van dit formaat in de Professorenwijk is zeldzaam.

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1920
Inhoud:	660 m ³
Woonopp.:	186 m ²
Perceelgrootte:	198 m ²
Energie label:	D
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.025.000,- k.k.



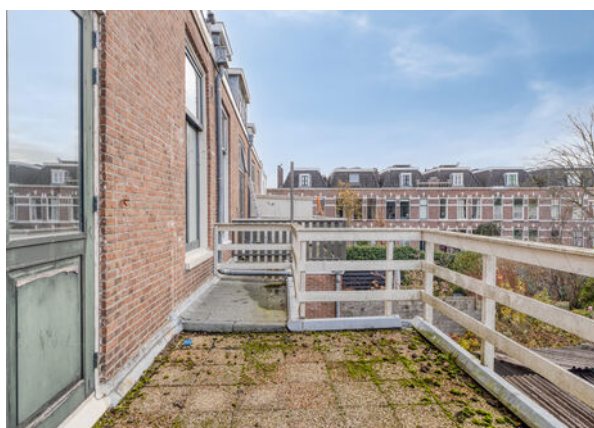
**De dichte keuken
bevindt zich aan de
tuinzijde en biedt
toegang tot het terras**



INDELING

Begane grond

Via de entree met hal en trapopgang bereik je de ruime woonkamer aan de voorzijde. De hoge plafonds en grote ramen zorgen voor veel licht en een gevoel van ruimte. Aangrenzend ligt een tweede zit- of eetkamer, eveneens royaal bemeten. De dichte keuken bevindt zich aan de tuinzijde en biedt toegang tot het terras. Verder zijn er op de begane grond een toiletruimte, trapkast en extra bergruimte aanwezig.



Eerste etage

De overloop geeft toegang tot drie grote slaapkamers, allen volwaardige ruimtes. De badkamer bevindt zich aan de achterzijde, met daarnaast een separaat toilet. Aan de tuinzijde ligt bovendien een fraai dakterras van circa 12 m², dat prachtig uitzicht biedt over de enorme tuin.

Tweede etage

Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers én een extra kamer met pantry (mogelijke wasruimte, hobbykamer of tweede badkamer). Ook is er een berging aanwezig.

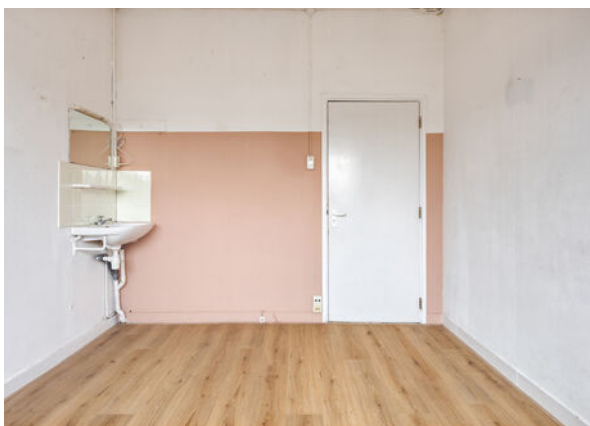




De locatie is uitstekend bereikbaar. Station Leiden Lammenschans is enkele minuten fietsen en er zijn bushaltes op loopafstand. Daarnaast zijn er snelle verbindingen richting A4 en A44, waardoor Den Haag, Amsterdam en Schiphol snel bereikbaar zijn.

Leiden is een levendige universiteitsstad met een rijke geschiedenis, musea, parken en talloze horecagelegenheden. Een ideale combinatie van cultuur, gezelligheid en natuur.

**De woning
beschikt over
maar liefst
zes slaapkamers**



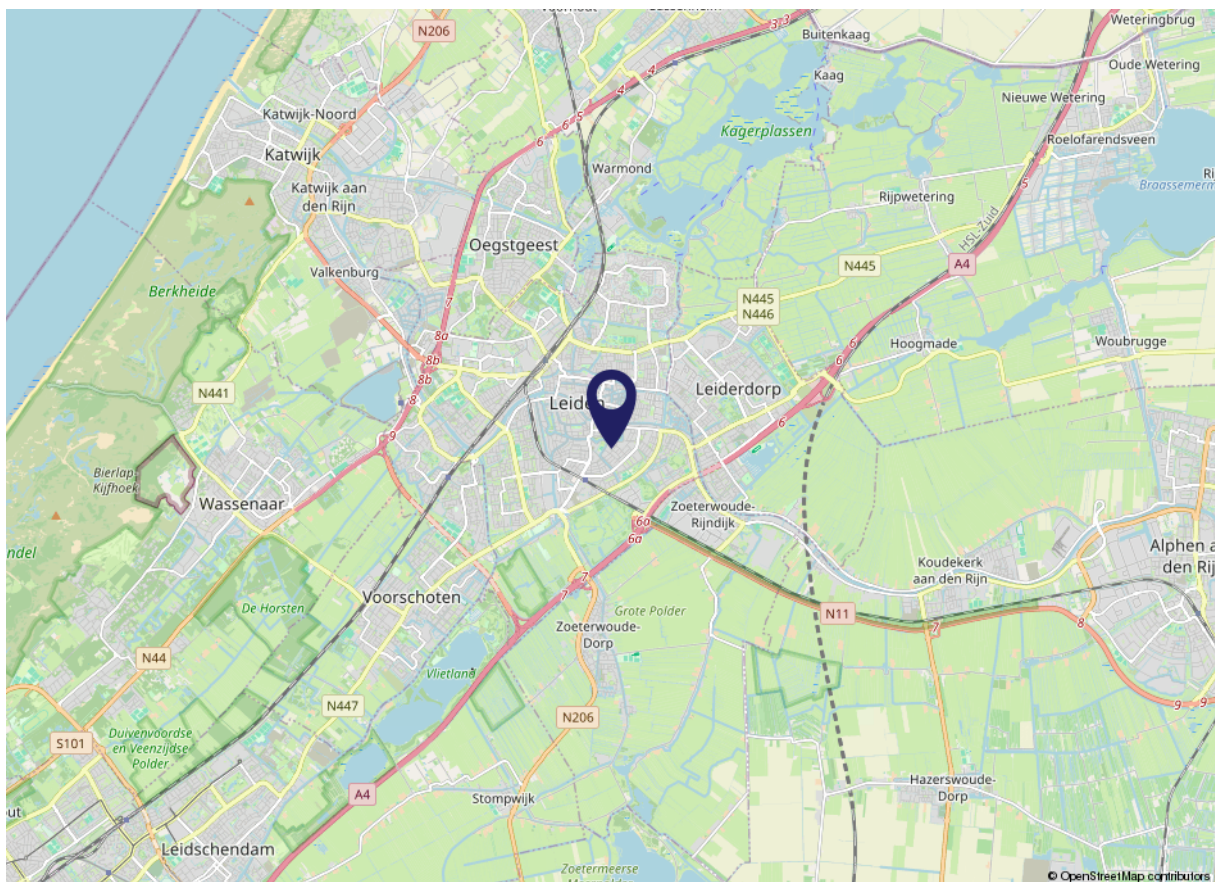
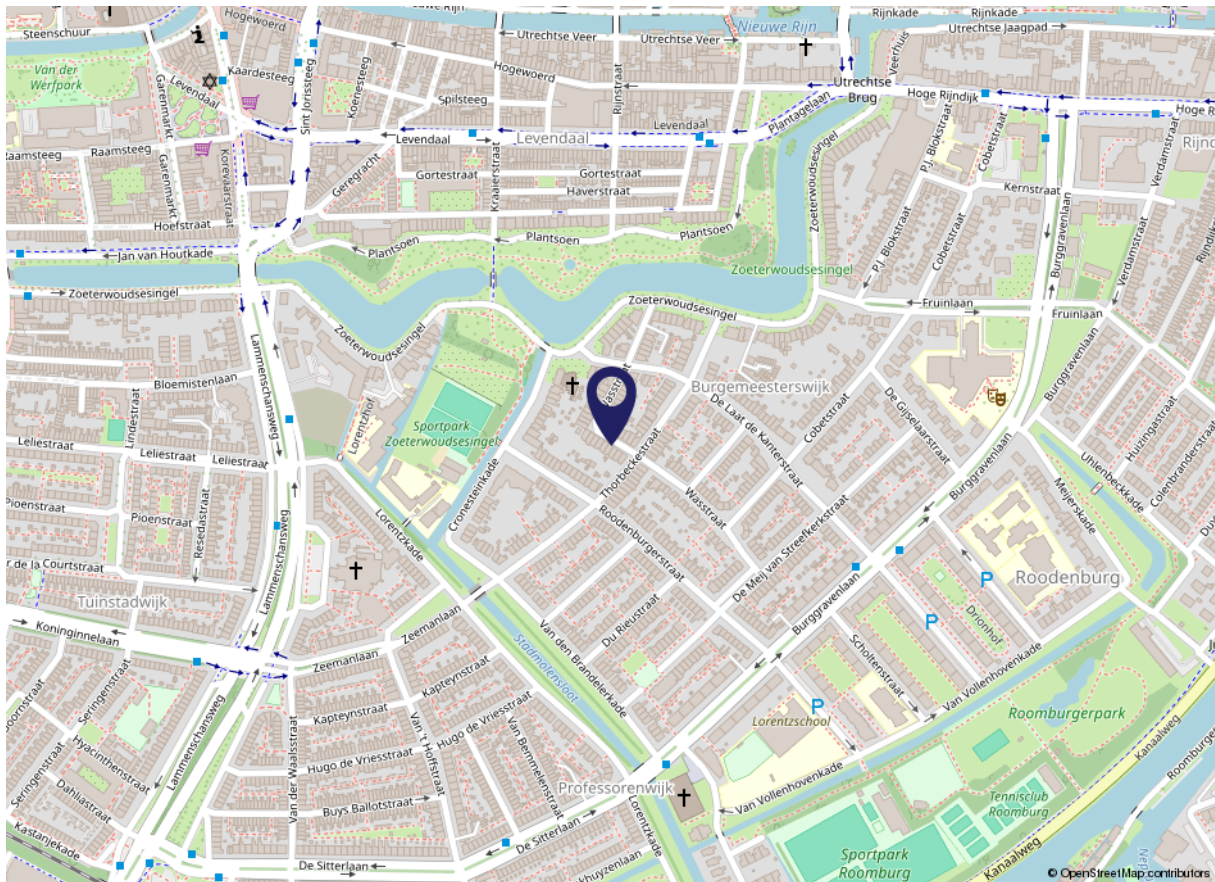




BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in beschermd stadsgezicht;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-bewonersclausule van toepassing.









Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

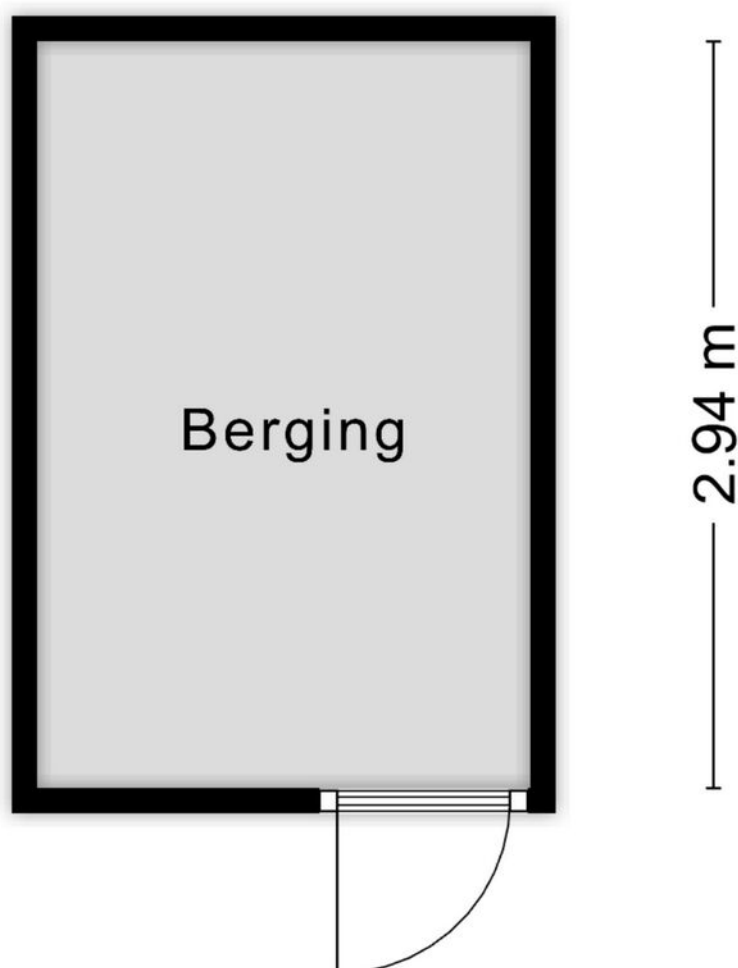


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



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

1.94 m



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

