

Rijnsburgerweg 26, Leiden



VRAAGPRIJS: € 1.050.000,- k.k.





**Voornaam herenhuis met veel karakter,
zeer diepe tuin op het zuidwesten en
private speelveld met ligplaats**

Deze zeer karakteristieke woning ligt op een steenworp afstand van het historische centrum van Leiden. Eind 19e eeuw werden voor de gegoede burgerij aan de uitvalswegen van de stad voornamelijk woningen en villa's gebouwd. Hier kon men zowel genieten van de nabijheid van de stad, als van het groen en de buitenruimte. Ondanks dat er sindsdien veel tijd is verstreken en de omgeving door de groeiende stad inmiddels bijna tot het centrum behoort, is het groene karakter bewaard gebleven.



Zodra je binnenkomt en de deur achter je dicht trekt laat je de hectiek van de stad achter je. Hier heerst rust en kalmte. De brede marmeren hal met hoog plafond en voornaam trappenhuis is heerlijk koel op de warme zomerdagen en zorgt ervoor dat het een verademing is om weer thuis te komen.





De woonkamer is klassiek te noemen met de sierstuc plafonds. Door de diepe voortuin met hoge heg ben je afgesloten van je omgeving en gaat het stadse leven geheel aan je voorbij. De ensuite deuren tussen de woonkamer en eetkamer zijn nog in de oorspronkelijke stijl aanwezig; hiermee kan een intieme sfeer worden gecreëerd in elk van de twee kamers. Deuren dicht en zonder afleiding genieten van een heerlijk diner. De eetkamer is verbonden met de serre waar je een zithoek kan creëren met zicht en openslaande deuren naar de tuin.



De tuin ligt op het zeer gunstige zuidwesten, ofwel perfect op de zon. Geen achterburen, dus beter kan niet!
Ben je toch meer liefhebber van schaduw? Omliggend zijn er veel hoge bomen, waardoor je niet alleen mooi uitzicht hebt, maar ook altijd wel een plekje zonder zon.







**De tuin ligt op
het zeer gunstige
zuidwesten, ofwel
perfect op de zon**





WETENSWAARDIGHEDEN

- Gemeentelijk monument
- Lidmaatschap vereniging 'De Horst' € 75,- per jaar
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Asbestclausule van toepassing
- Niet-bewonersclausule

Type woning:	Herenhuis
Bouwjaar:	1893
Inhoud:	774 m ³
Woonopp.:	210 m ²
Perceelgrootte:	320 m ²
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.050.000,- k.k.



INDELING

Begane grond

Hal met meterkast en garderobe. Gang met trapkast, toilet, fontein en trap naar eerste etage. Woonkamer en ensuite eetkamer met serre en openslaande deuren naar de tuin. Keuken met deur naar de tuin.

Eerste etage

Ruime overloop met toilet. Royale slaapkamer (nu in gebruik als studeerkamer) voorzien met walk-in-closet. Badkamer met douche en wastafel. Royale slaapkamer achterzijde en logeer- / werkkamer in uitbouw.

Tweede etage

Ruime overloop. Twee slaapkamers aan voorzijde en twee slaapkamers aan achterzijde.

Vliering

Zeer royale bergvliering met stahoogte.







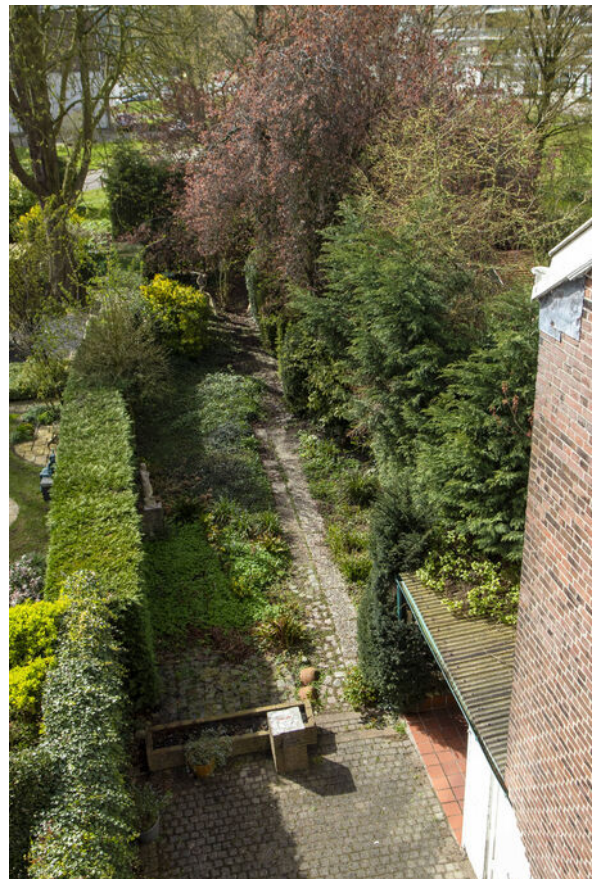


Op de eerste en tweede etage bevinden zich meerdere slaapkamers, waardoor een groot gezin wonen en eventueel ook thuiswerken goed met elkaar kan combineren.

Ook de bekende stijlvormen die de woningen uit deze bouwperiode zo voornaam maken zijn hier nog bewaard gebleven: hoge plafonds, grote en hoge raampartijen en veel detaillering in gevels, stucwerk, trappen en deuren.

Werkelijk alles ligt in de directe omgeving: Scholen en sportclubs. Wandelpark de Leidse Hout. Leiden Centraal Station en de uitvalswegen naar Schiphol en de rest van de Randstad. Het strand en de duinen. De meren van De Kaag en het historische centrum van Leiden met zijn cultuur en restaurantjes.
Wat wil je nog meer?





**Op de bovenste
etages bevinden
zich meerdere
slaapkamers**

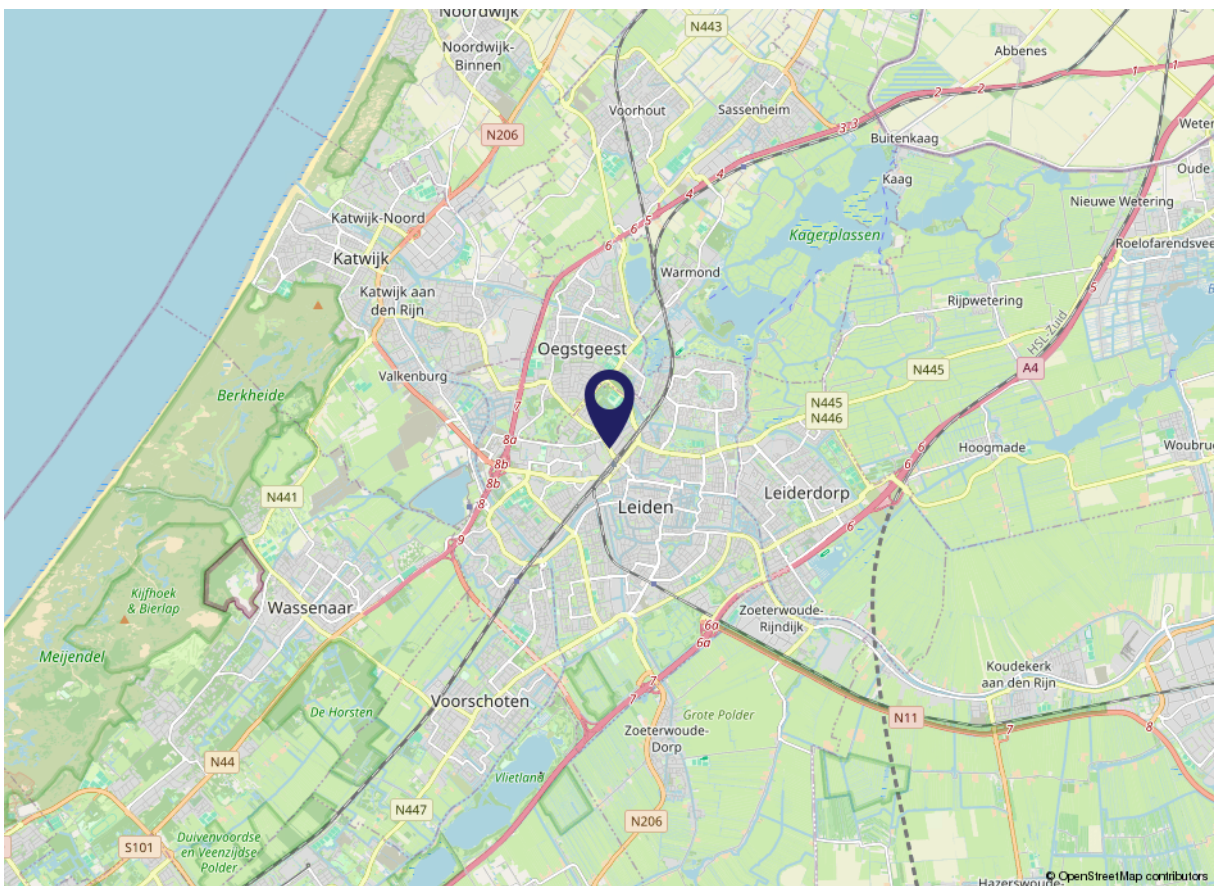
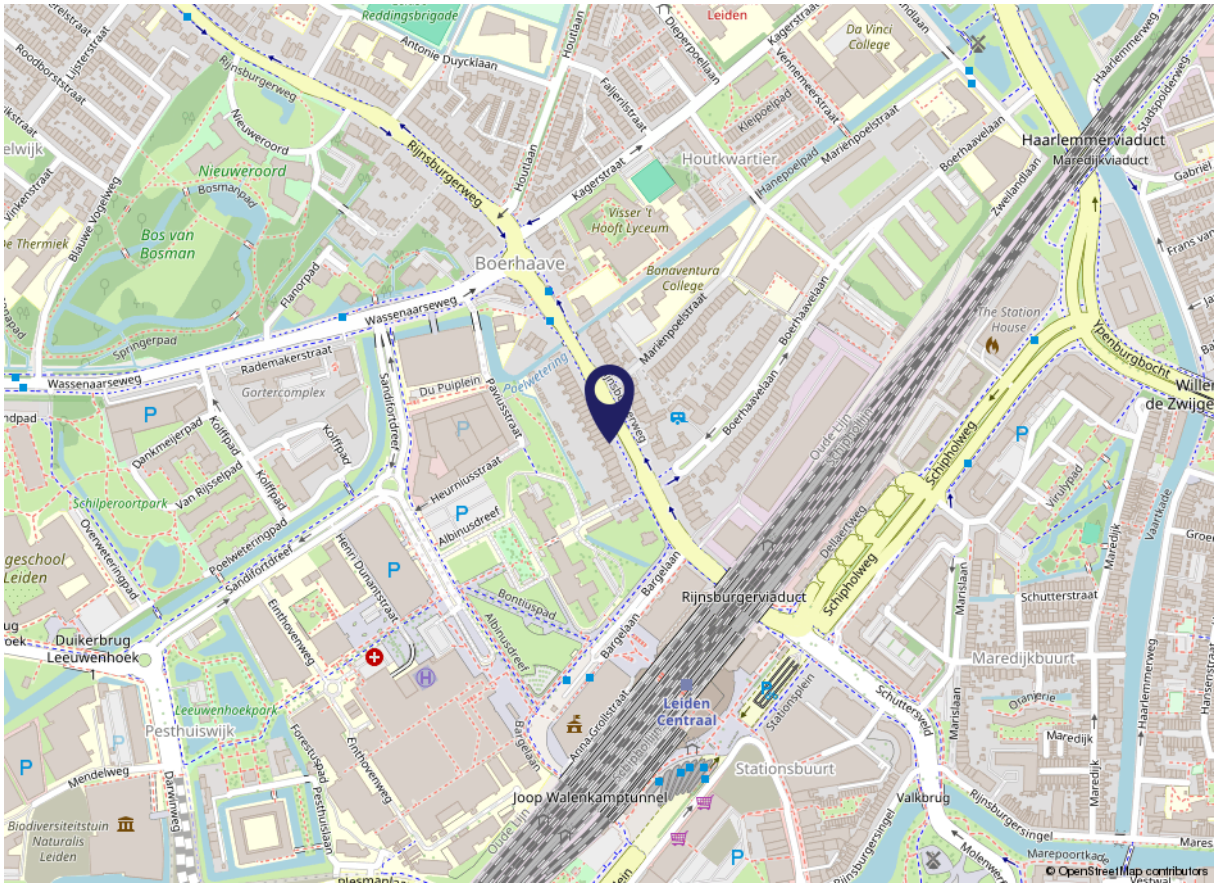




Het echte unicum is wel het achtergelegen perceel (1318 m²), dat met de burens wordt gedeeld. Een verborgen pareltje met speelveld, trampoline en ligplaatsen voor bootjes. Vanuit hier vaar je via de Mare naar de Kaag of het centrum. Onder de bomen staat een picknicktafel waar je heerlijk kunt gaan zitten, terwijl (klein) kinderen op schommel of trampoline spelen. Ideaal voor kinderfeestjes of een gezellige BBQ met de andere bewoners uit de straat.









Aan de grondgrenzen kunnen gemeentelijke afstanden worden afgelezen.
© 2006 www.2006.nl



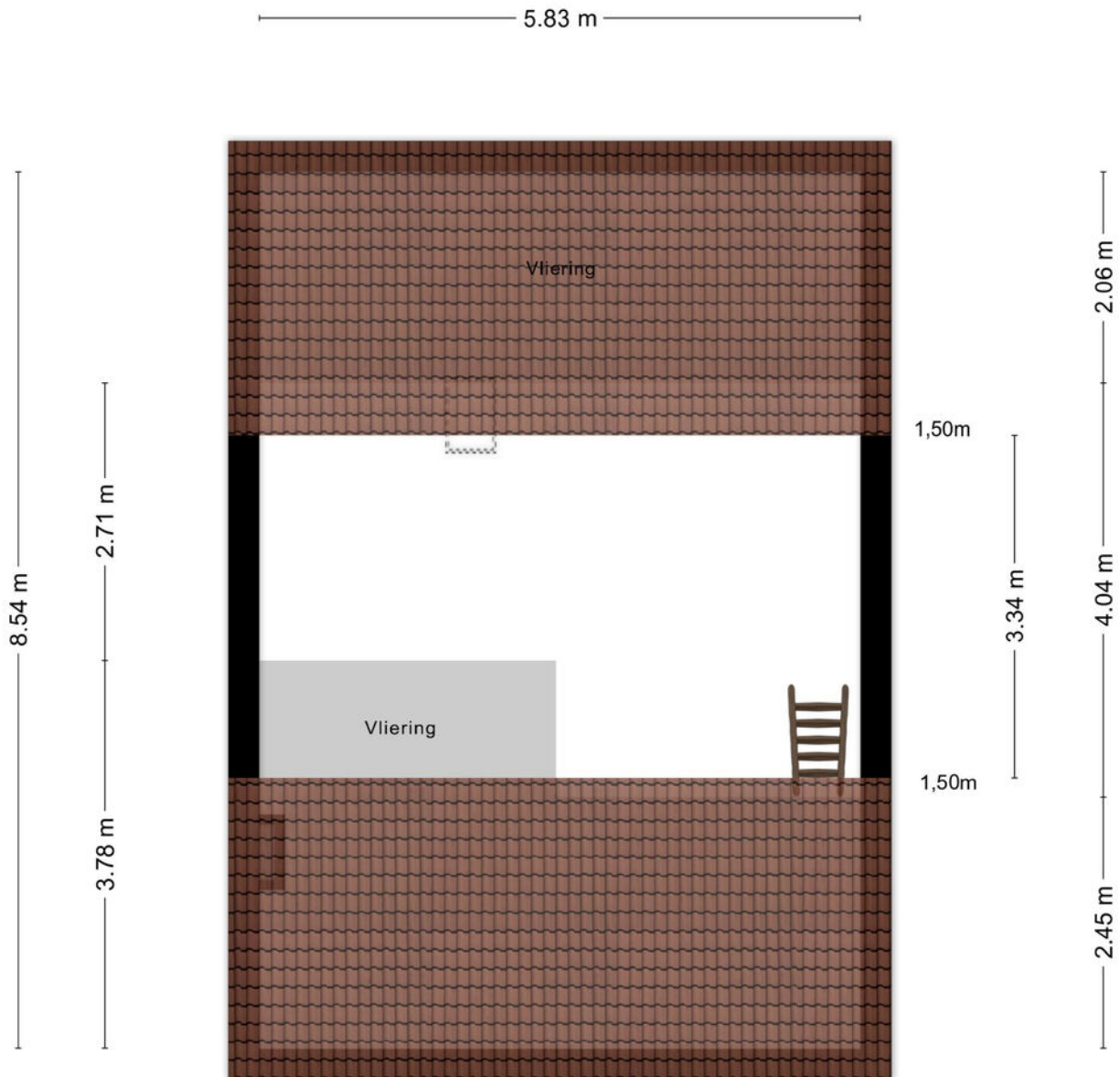
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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 NVM-lidmaatschap 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(*):

"Michiel heeft bij elke stap met ons meegedacht, geholpen en heeft het figuurlijke stapje extra meermaals gedaan." (2026)

"Prettige en klantgerichte benadering. Verstand van de markt en daarmee goede adviezen, ook als het even tegenzit." (2026)

"Contact zeer professioneel en vooral erg prettig - we kunnen hen iedereen aanbevelen. Ook de kopers waren erg tevreden." (2025)

"Heel fijn, zorgvuldig, professioneel en integer, waar wij heel blij van werden. We zijn vanaf de opstart tot aan de laatste stappen goed begeleid." (2025)

"Erg duidelijke communicatie. Duidelijk veel verstand van zaken. We zijn erg goed geholpen met het aankoopproces en de onderhandeling." (2025)

(* 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

071 - 51 61 000

info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

