

## Brugwacht 158, Leiderdorp



**VRAAGPRIJS: € 1.300.000,- k.k.**





## **Wonen aan het water met veel privacy en vrij uitzicht.**

Aan de rand van Leiderdorp, in een rustige en parkachtige omgeving, ligt op een zeer ruim perceel deze zeer royale rietgedekte woning. Bijzonder is de entree via de eigen brug, die ruimte biedt aan meerdere auto's en tegelijk de oprit vormt voor de inpandige garage. Binnen valt direct de ruime en lichte opzet op met grote raampartijen en in de woonkamer. verschillende openslaande deuren naar de tuin. De speelse lichtinval draagt extra bij aan het ruimtelijke gevoel.



Er zijn vier slaapkamers en twee badkamers, waarmee meer dan voldoende ruimte wordt geboden aan een groot gezin. Mocht het toch net niet passen: met een paar kleine aanpassingen kunnen er op de tweede etage nog meer slaapkamers worden gecreëerd. En mocht dit nog niet genoeg zijn, dan zou er op termijn nog een slaapkamer met badkamer op de begane grond kunnen worden gerealiseerd.





De tuin biedt werkelijk alles voor de liefhebber: rust, ruimte, groen, zon, schaduw, privacy en een zeer fraai uitzicht.

Vanaf hier is het genieten van het vrij zicht over het water op de bomen van het park. De steiger met ligplaats is niet alleen een heerlijke plek om in de vroege ochtend een hengeltje uit te werpen of tot laat te genieten van de avondzon, maar biedt ook plaats aan een boot tot wel 12 meter.

In de directe omgeving zijn alle faciliteiten voor een gezin te vinden en met een paar minuten fietsen ben je in het historische centrum van Leiden of midden in het Groene Hart. Maar je kan natuurlijk ook gewoon de boot pakken vanaf de eigen steiger!

Type woning:	2-onder-1-kap
Bouwjaar:	1996
Inhoud:	922 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	229 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	381 m <sup>2</sup>
Energie label:	B
Aanvaarding:	In overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 1.300.000,- k.k.**





## INDELING

### Begane grond

Via de overdekte entree betreedt u de woning in de hal, waar zich het toilet, de trapopgang en de toegang tot de garage bevinden.

De inbandige garage is ruim en praktisch, met een aparte kast voor extra bergruimte.

Vanuit de hal loopt u door naar de royale woonkamer. Deze lichte leefruimte kenmerkt zich door de speelse indeling en grote raampartijen, waardoor er veel daglicht binnenvalt.



De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. De L-vorm zorgt met de grote glaspartijen en de verschillende openslaande deuren voor een verbinding met de tuin en uitzicht over het water naar het tegenovergelegen park.

De zeer ruime woon-keuken met L-vormige opstelling biedt alle ruimte voor het plaatsen van een kookeiland en een ontbijttafel. Aan de zijkant van de woning bevindt zich nog een extra bergruimte: ideaal voor fietsen etc.



## Eerste etage

Vanaf de overloop, die in open verbinding staat met de vide, zijn alle vertrekken op deze verdieping bereikbaar. De vide zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een prettige lichtinval. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers.

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte, waarbij de badkamer is voorzien van een wc, wastafel en douche.

De twee overige slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en ideaal te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

De tweede badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een ligbad en wastafel, ideaal voor bijvoorbeeld gasten of een groter gezin. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig op de overloop.





**De master bedroom  
beschikt over  
een badkamer  
en suite**







**De tweede badkamer  
beschikt over  
een wastafel  
en een ligbad**





### **Tweede etage**

Onder de hoge kap bevindt zich één grote ruimte die zich leent voor divers gebruik, zoals een open slaapverdieping, een werkruimte, of met het plaatsen van een scheidingswand als twee slaapkamers.

### **Tuin**

De diepe en brede achtertuin is bereikbaar vanuit de woning, maar ook via de achterom.





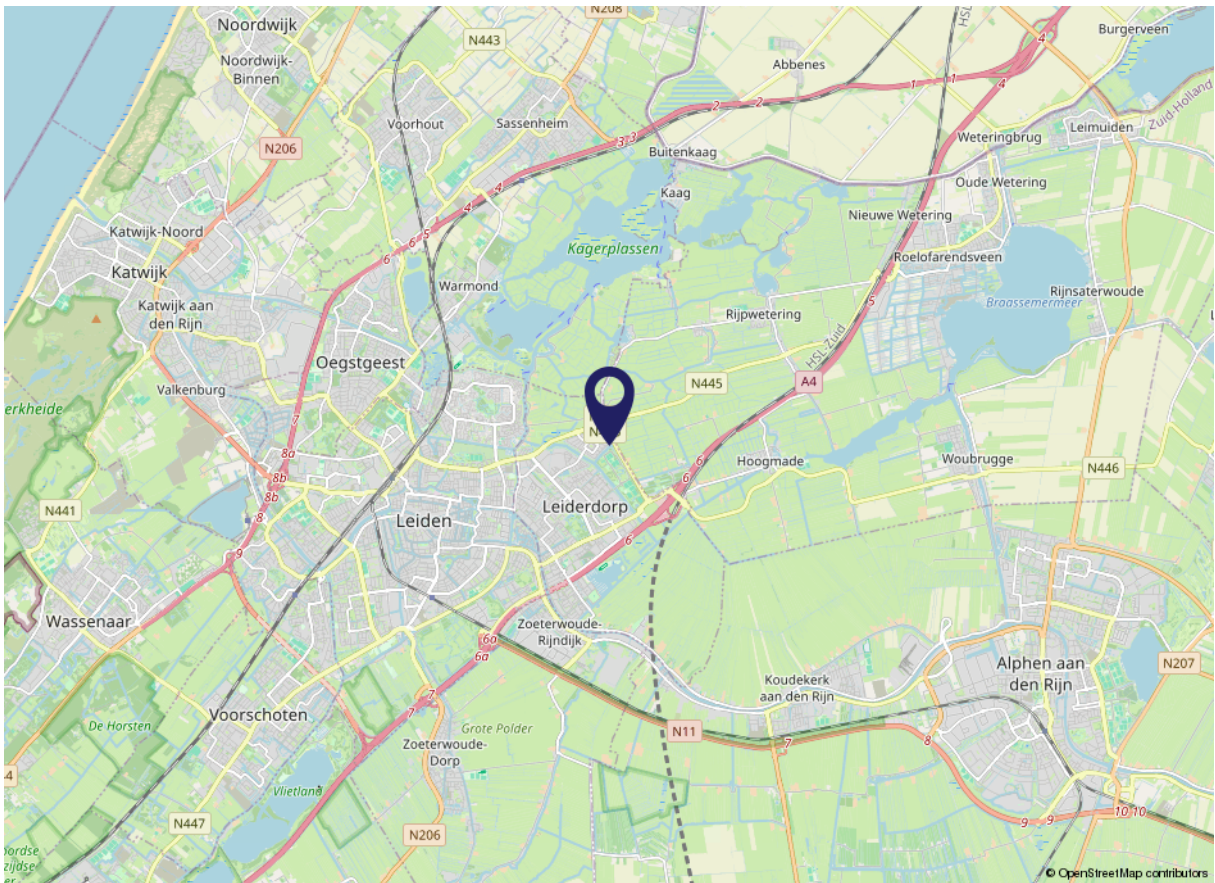
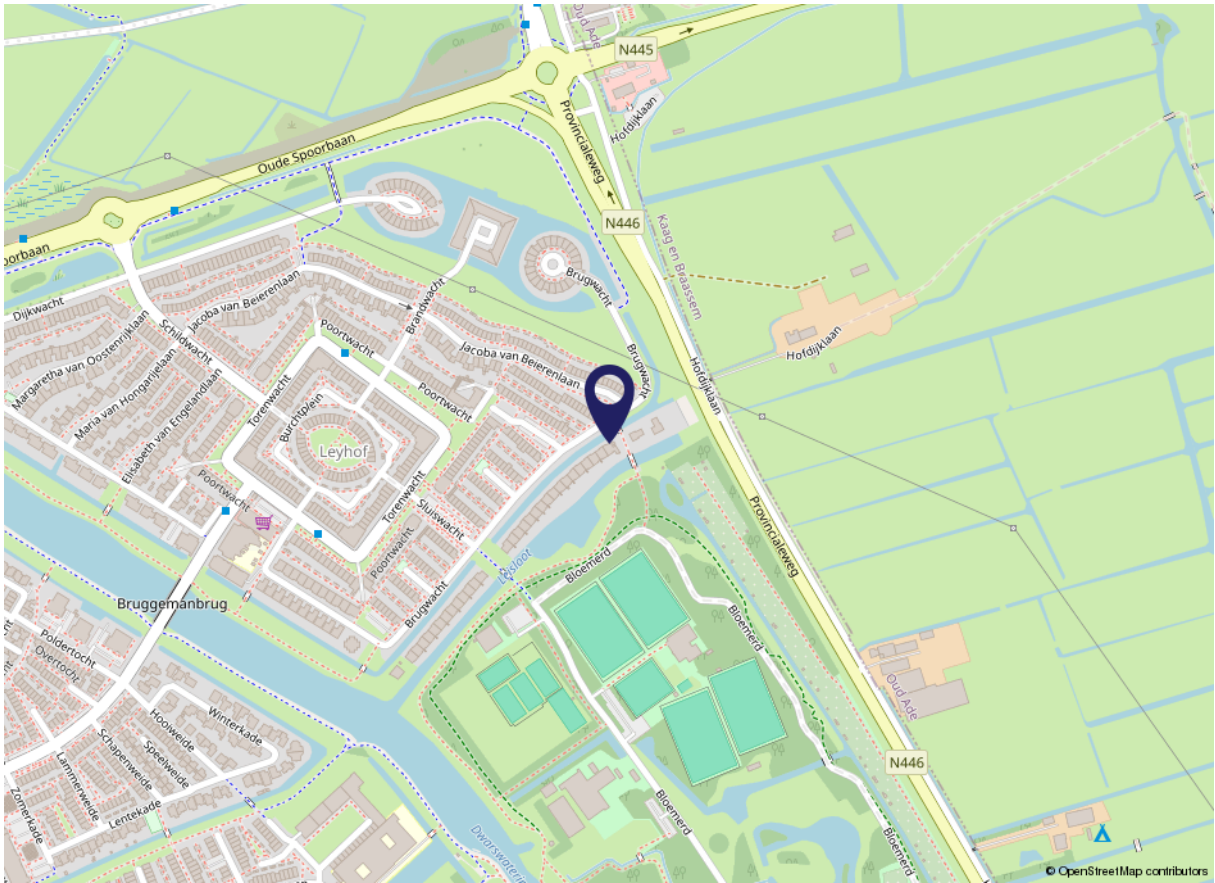


**De eigen brug  
vormt de oprit  
naar de inpandige  
garage**











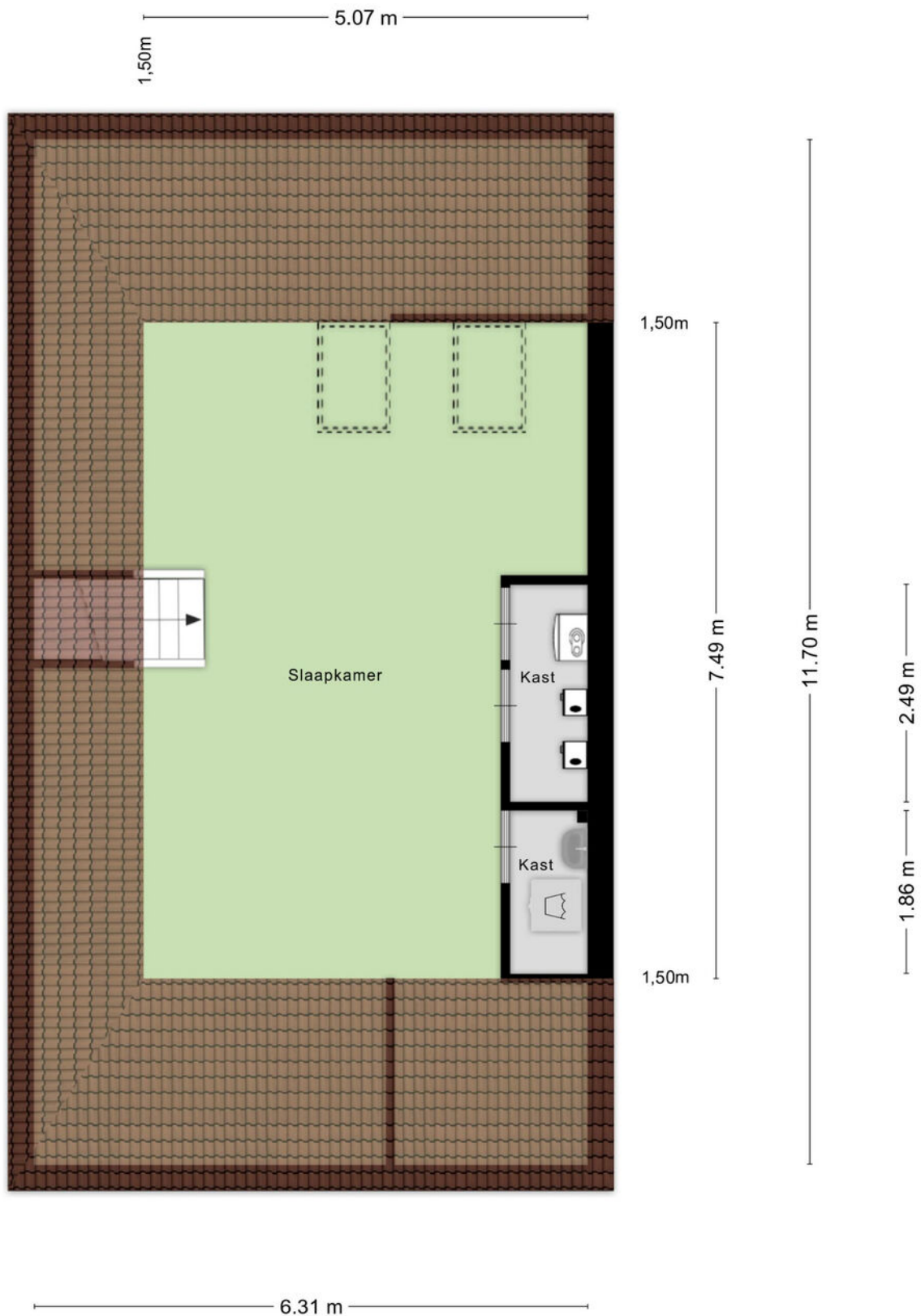
Aan de afbeeldende tekening geen rechten uitdrukkelijk afgeleid



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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

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

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

