

## Nieuwe Rijn 17, Leiden



**VRAAGPRIJS: € 2.495.000,- k.k.**





Langs het water van de Rijn aan de voet van de burchtheuvel ligt dit toonbeeld van de 17e-eeuwse rijkdom. Zoals gebruikelijk in die tijd was het aangezicht van de gevel bescheiden, bijna zelfs ingetogen. Binnen werd dit echter ruimschoots gecompenseerd. De welvaart werd uitbundig getoond: Rijk versierde natuurstenen haardpartijen en weelderig stucwerk sieren de begane grond. Hier werden immers de gasten ontvangen en moest men imponeren.

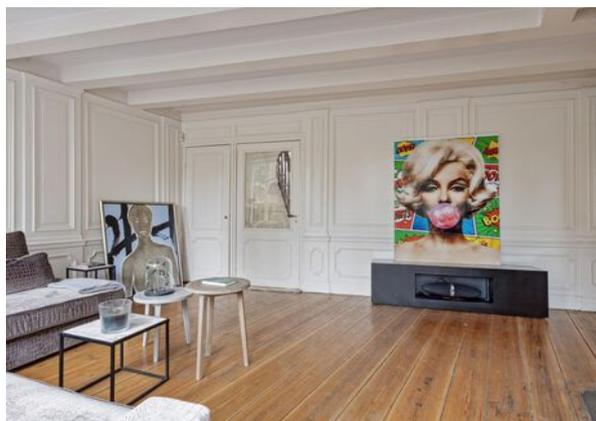


Ondanks dat de eeuwen inmiddels voorbij zijn gestreken is veel van de oorspronkelijke rijkdom van dit pand behouden en heeft de huidige eigenaar het geheel gemoderniseerd. Daarbij kenmerken se etages en het achterhuis zich door grote en hoge vertrekken, waar zware eikenhouten balken en een imposante kapconstructies met grote en hoge raampartijen voor licht en uitzicht zorgen.

Het voorhuis is het oorspronkelijke hoofdhuis. Naast de thans verhuurde begane grond met winkel vindt je hier nu op de 1e etage de woonkamer van maar liefst 70 m<sup>2</sup> van waar je uitkijkt over de Rijn en het Stadhuisplein. Aan de achterzijde ligt de woonkeuken met ruimte. Veel ruimte. Met 50 m<sup>2</sup>, lange werkbladen en een eettafel met plek voor 12 is dit nu het hart van het huis. Vanuit hier is ook een van de doorgangen naar het achterhuis langs de binnenplaats wat voor veel lichtinval zorgt.

Een etage hoger zijn de slaapverdiepingen. Hier is de woning afgepeld tot de structuur met de prachtige houten sporenkap vol in het zicht. Tussen de sporen zijn hoge Velux ramen aangebracht die zorgen voor een fraaie lichtinval op elk moment van de dag. Aan voorzijde vindt je verdeeld over twee verdiepingen drie slaapkamers, een badkamer en vooral veel bergruimte met inbouwkasten en een linnenkamer. Aan achterzijde beslaat de master bedroom met badkamer ensuite de gehele kap met een nok van maar liefst 8 meter hoog.





## BIJZONDERHEDEN

- Rijksmonument
- Gelegen in beschermd stadsgezicht
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Bestemming: centrum
- Huurcontract winkel t/m 30-11-2027
- Huurinkomsten winkel: € 33.000,- excl. BTW / € 39.930,- incl. BTW

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1650
Inhoud:	1939 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	517 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	273 m <sup>2</sup>
Energie label:	-
Aanvaarding:	In overleg

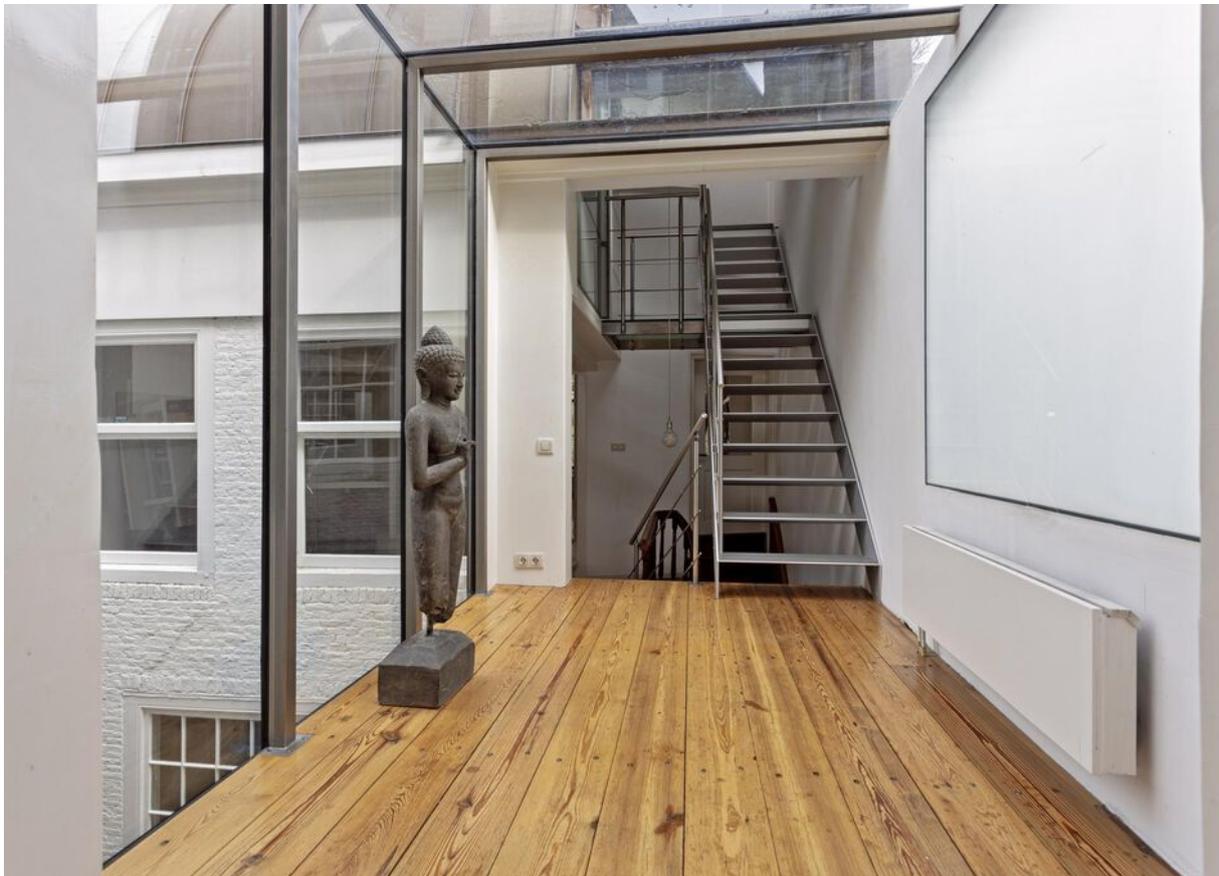
**VRAAGPRIJS:**  
**€ 2.495.000,- k.k.**

**Royale keukens met  
ruimte voor een diner  
met 12 of zelfs meer**



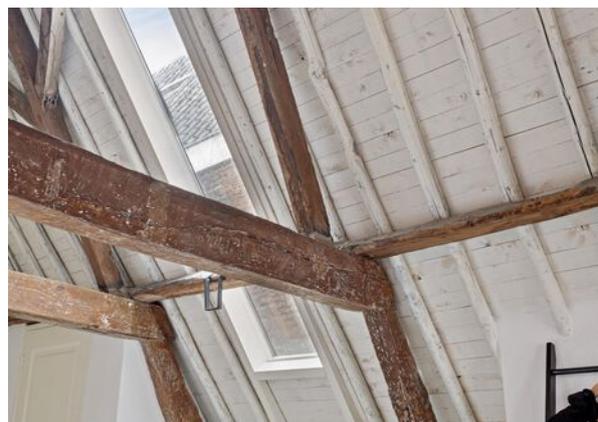


**Gastenverblijf met  
uitzicht op de burcht  
en eigen badkamer**





## Master bedroom met badkamer en suite





**Slaapkamer met  
eigen badkamer en  
speelkamer en suite**







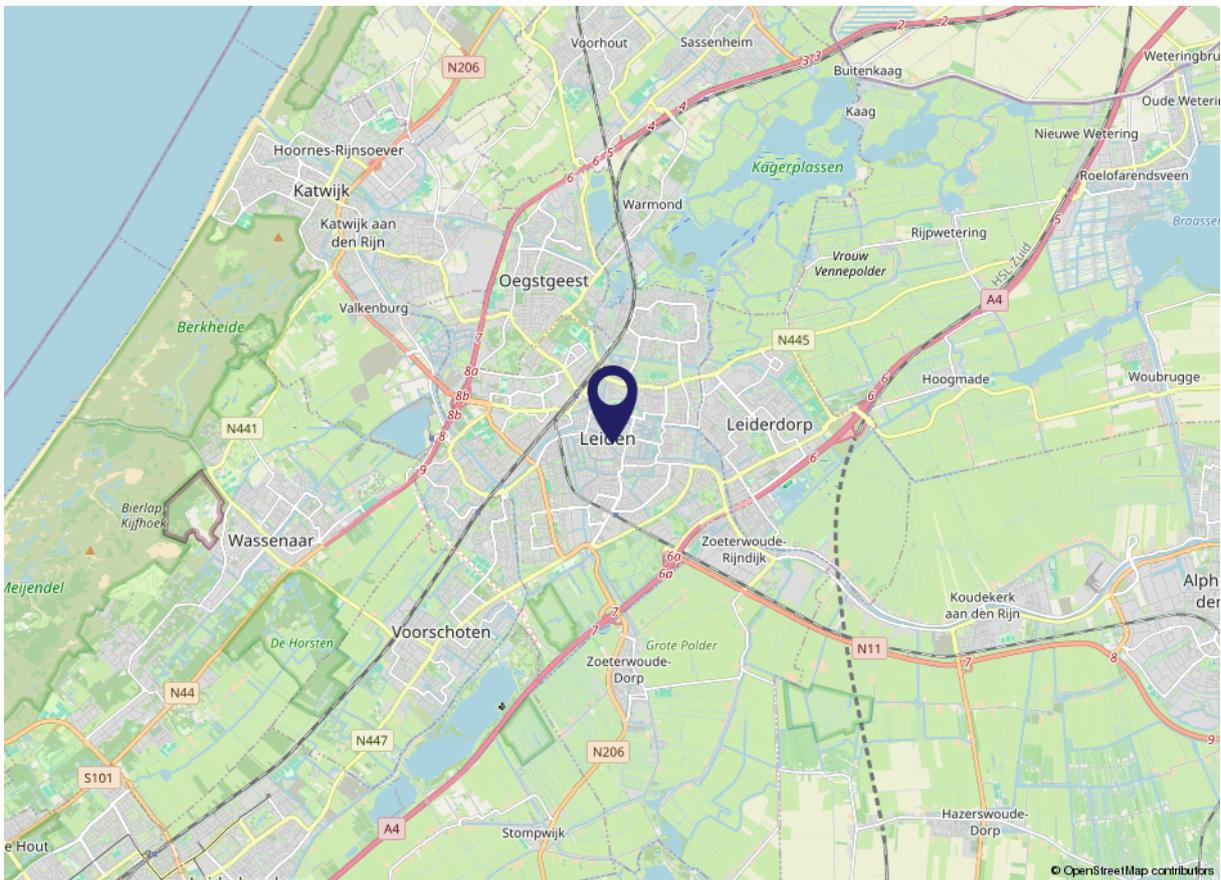
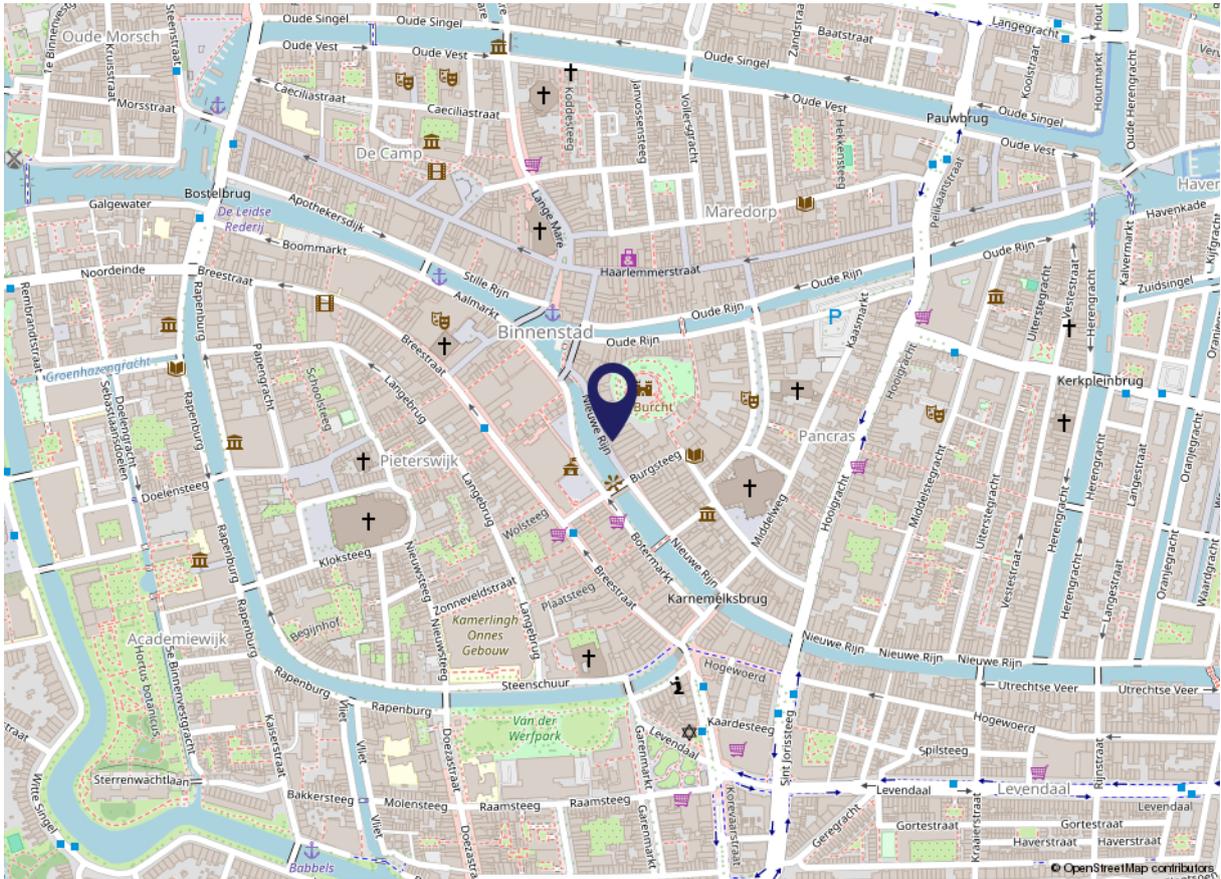


**Ruime stadstuin  
aan de voet van  
de burchtheuvel**











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



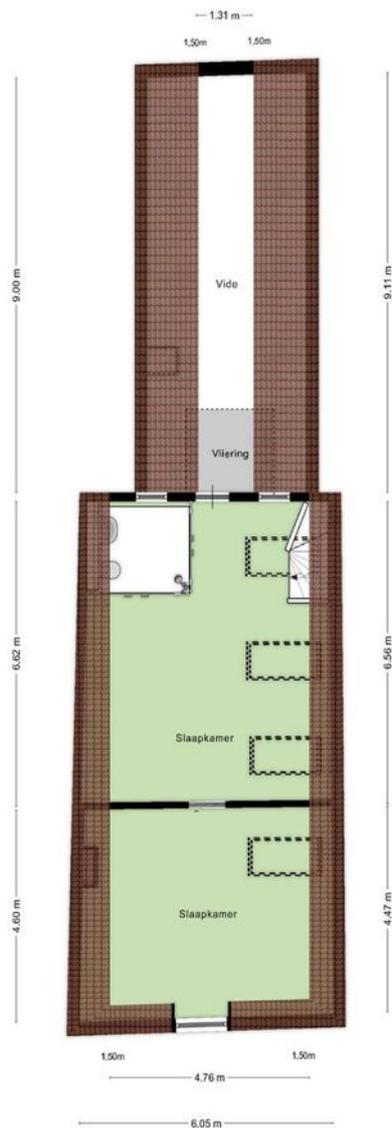
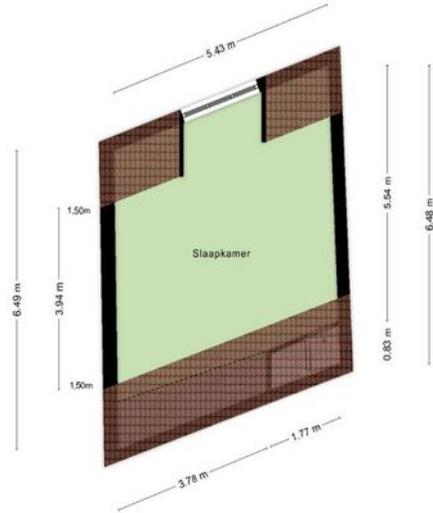
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



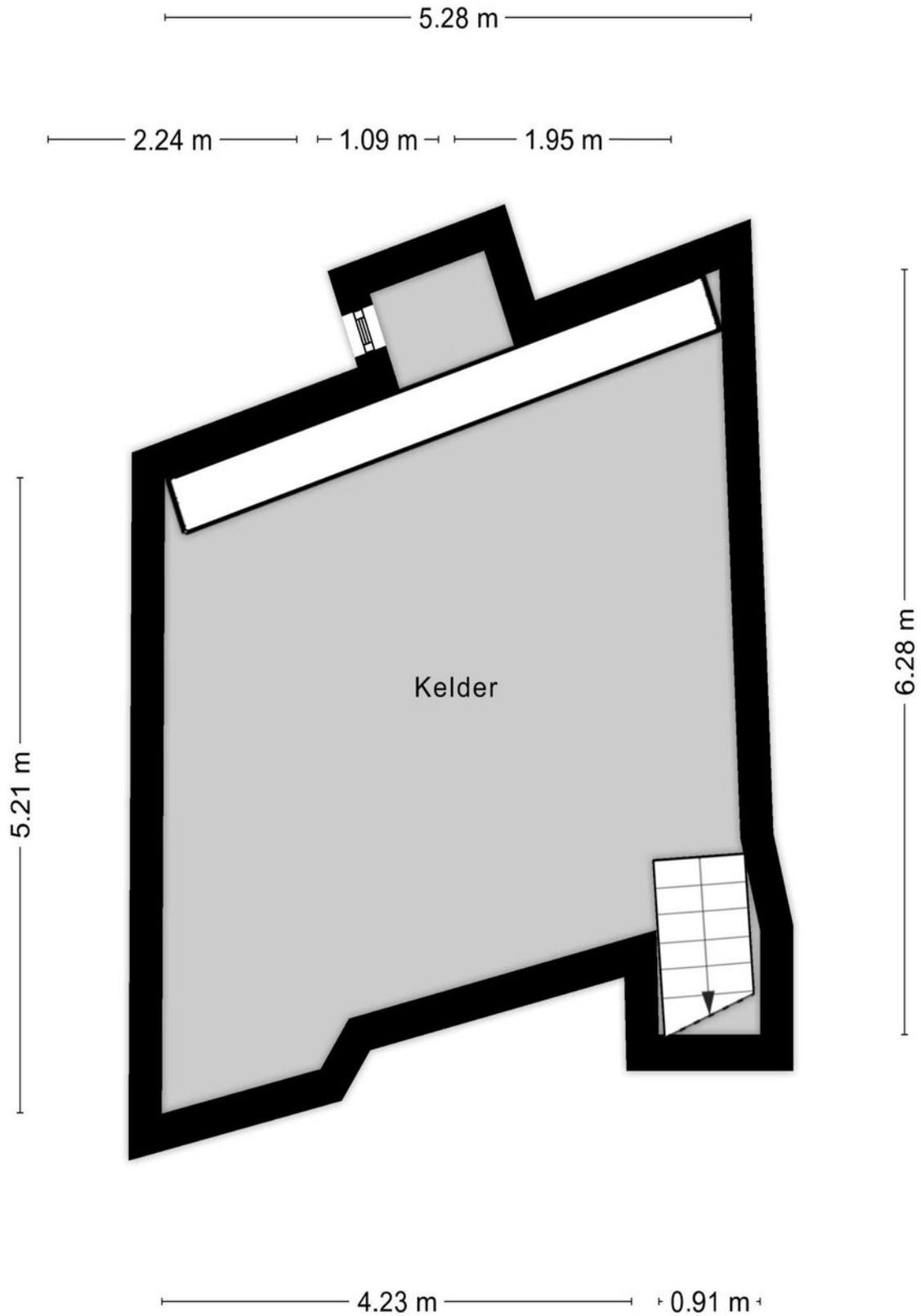
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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**

## 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.



# 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)

