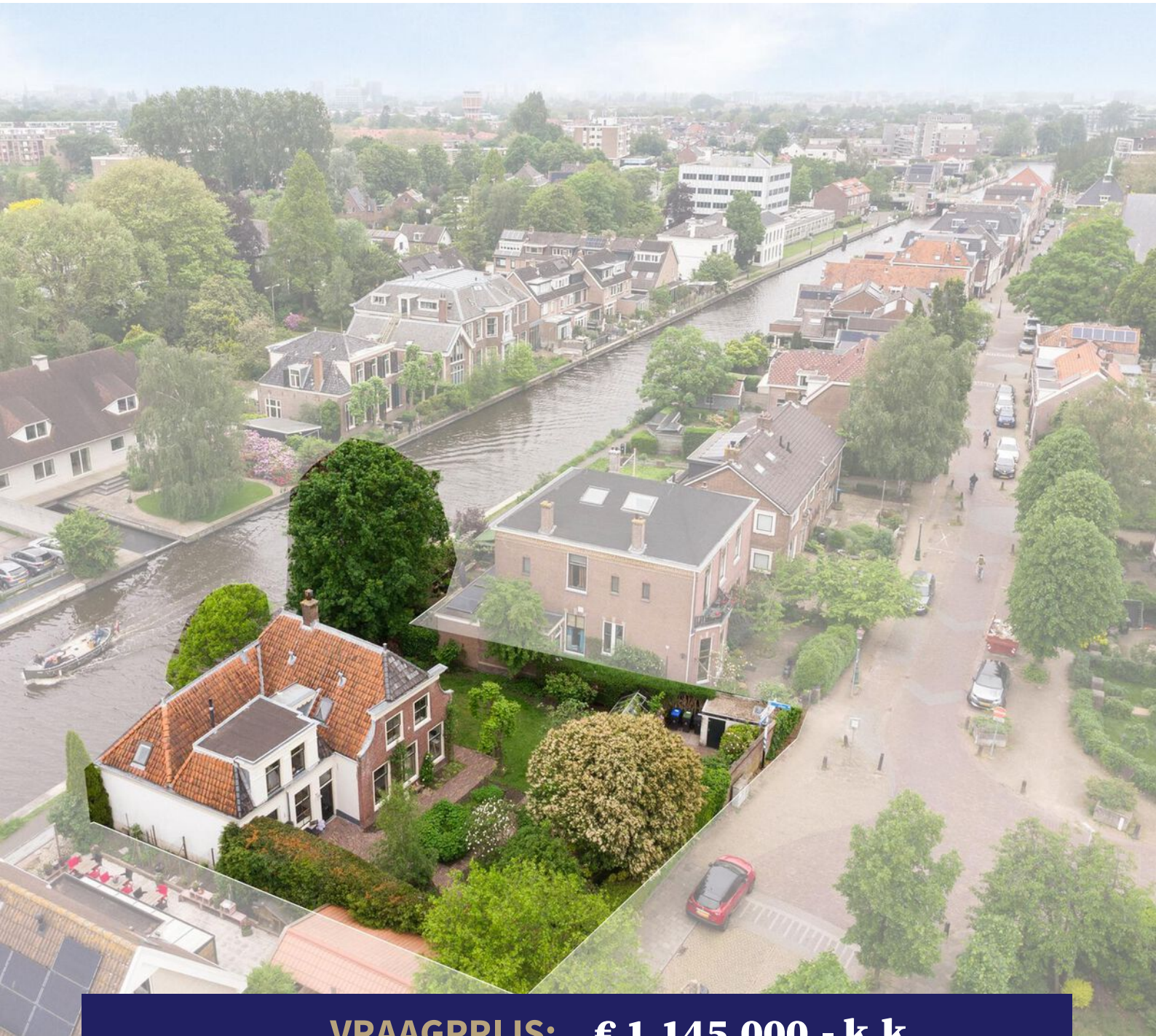


## Hoofdstraat 42, Leiderdorp



**VRAAGPRIJS: € 1.145.000,- k.k.**



De oude dorpskern van Leiderdorp ademt met haar vele historische gebouwen nog de sfeer uit van de tijd waarin Leiderdorp nog maar een klein dorpje op de dijk langs de Oude Rijn was. Op deze historische plek schuin tegenover de voormalige toren waar in de Middeleeuwen een Engelse koning jaren gevangen heeft gezeten, ligt verscholen achter een oude tuinmuur deze karakteristieke voormalige woonboerderij.



Binnen lijkt de tijd bijna stil te hebben gestaan. De indeling beneden is nog klassiek met een aparte zitkamer en eetkamer, een landelijke keuken met bijkeuken en een studeer- / hobbykamer met een opkamer en bedstee boven de kelder. De hoge balkenplafonds en de klassieke elementen in de keuken zijn hier gelukkig nog van behouden. Boven zijn in de geïsoleerde kapconstructie vier ruime slaapkamers en twee badkamers, met vele speelse en originele details en hoekjes. Veel details zijn nog behouden gebleven, zoals te zien is op de oude foto's die we nog hebben kunnen vinden.



## INDELING

### Begane grond

Centrale hal met wc en zowel entree aan Hoofdstraat als aan het Jaagpad. Woonkamer met open haard en zicht naar de tuin en de Rijn. Eetkamer met zicht naar de Rijn. Hobby- / studeerkamer met naastgelegen opkamer met bedstee. Woonkeuken met bijkeuken, welke ook van buiten toegankelijk is.

### 1e etage

Overloop met wc. Vier slaapkamers, waarvan de ouder slaapkamer met een badkamer ensuite met douche. Ruime badkamer met ligbad en douche.

### Zolder

Ruime bergzolder, toegankelijk middels een vlizotrap.

### Tuin

Vrij gelegen achtertuin en brede zijtuin met hek naar het Jaagpad met zitje naast de voordeur.





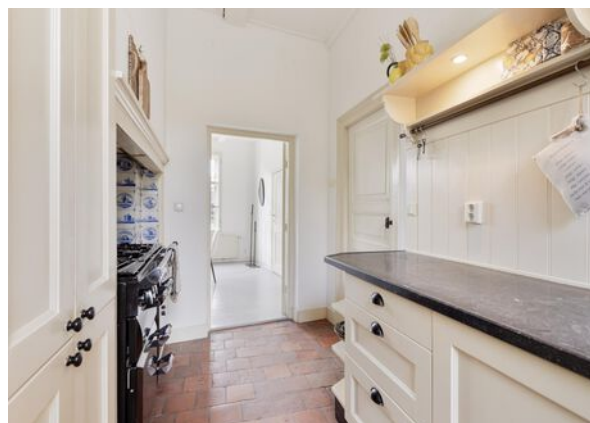
## BIJZONDERHEDEN

- Rijksmonument
- Geisoleerd dak
- Buitenschilderwerk 2024
- Ouderdomsclausule van toepassing

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Type woning:    | vrijstaande woning |
| Bouwjaar:       | 1850               |
| Inhoud:         | 791 m <sup>3</sup> |
| Woonopp.:       | 205 m <sup>2</sup> |
| Perceelgrootte: | 535 m <sup>2</sup> |
| Energie-label:  | -                  |
| Aanvaarding:    | In overleg         |

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 1.145.000,- k.k.**

# Landelijke keuken met schouw en bijkeuken





**Vier royale  
slaapkamers met  
balkenconstructie en  
hoge nokken**









**Twee badkamers,  
waarvan één ensuite  
bij de ouder  
slaapkamer**







De woning beschikt over een ruime tuin, omsloten door een muur met toegangshek aan de zijde van de Hoofdstraat en een toegangshek aan de zijde van het Jaagpad. In de tuin zijn meerdere zitjes en door de vrije ligging kan er op verschillende momenten van de dag de zon of de schaduw worden opgezocht. Naast de vrijstaande berging en een berging voor de fietsen, is er een kas voor het kweken van eigen groenten, zoals tomaten.



Aan de Rijn is nog een strook grond met plaats voor een klein zitje, waar je op een warme dag kan genieten van de koelende werking van het voorbij stromende water en kan genieten van de bootjes die voorbij varen. Hier heeft de woning ooit een andere gevel gekregen met een voorname voordeur in het midden en twee raampartijen met luiken aan weerszijden. Vrienden met een bootje kunnen hier trouwens prima even aanleggen om aan te schuiven bij de borrel of om je op te pikken om een tochtje te maken. Met tien minuten ben je midden in de historische binnenstad van Leiden of in het polder- en weidegebied van het Groene Hart.

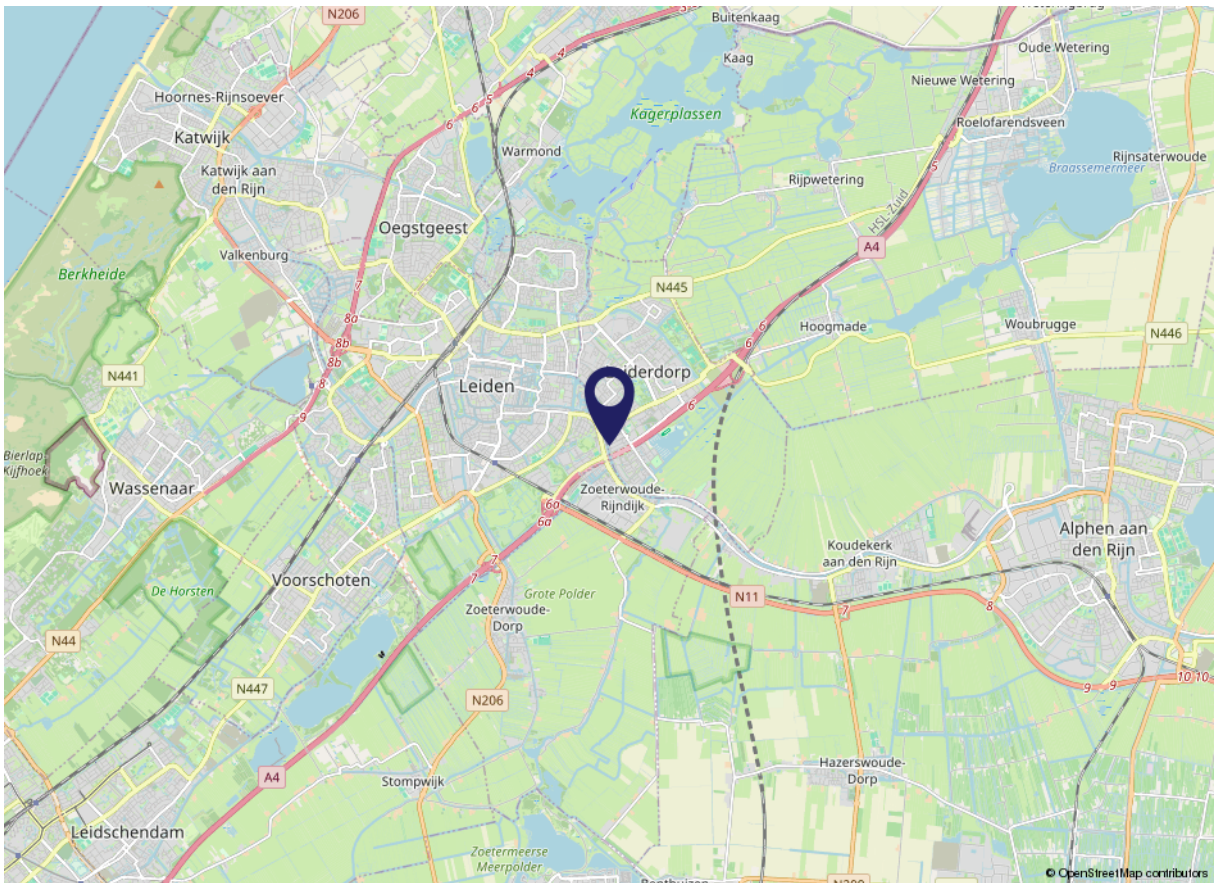
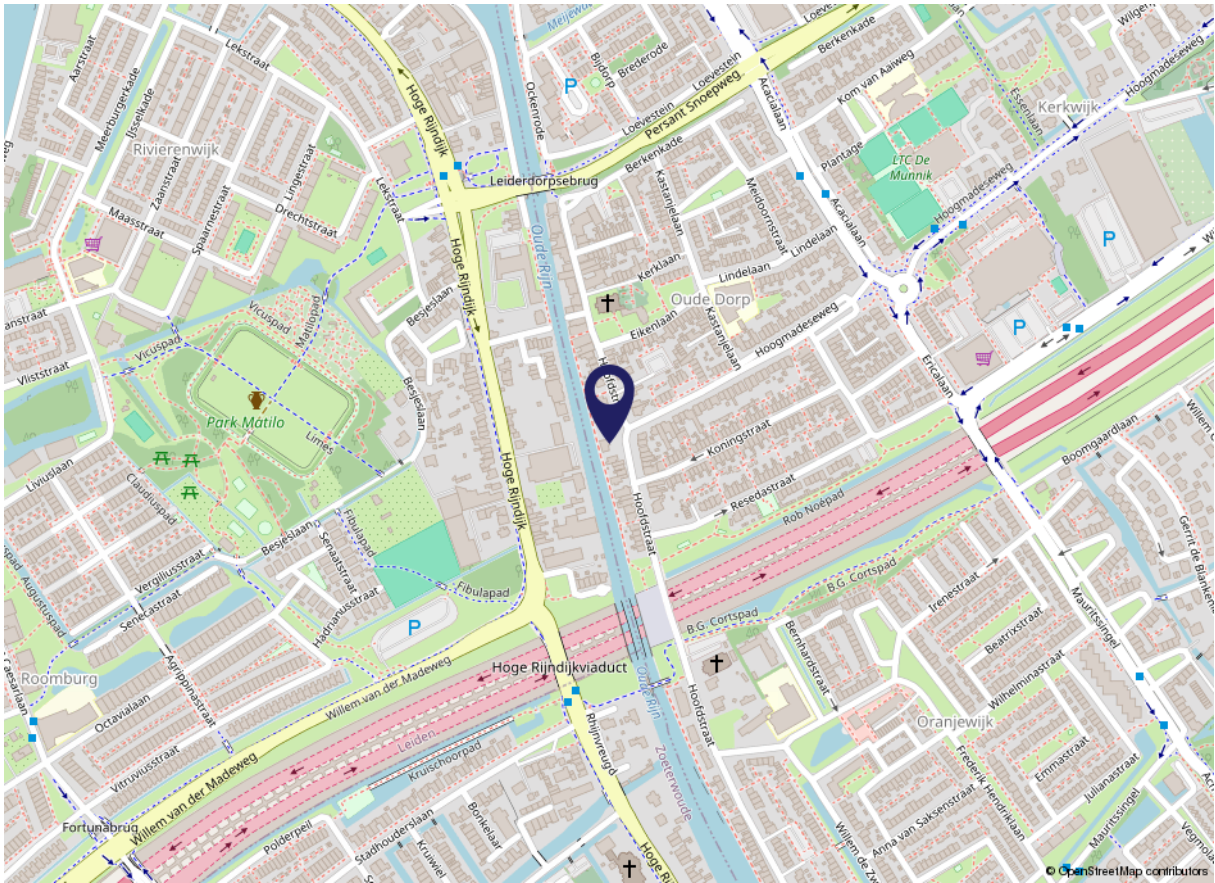


**Vrienden met een  
boot kunnen even  
aanleggen om aan te  
schuiven bij de borrel**











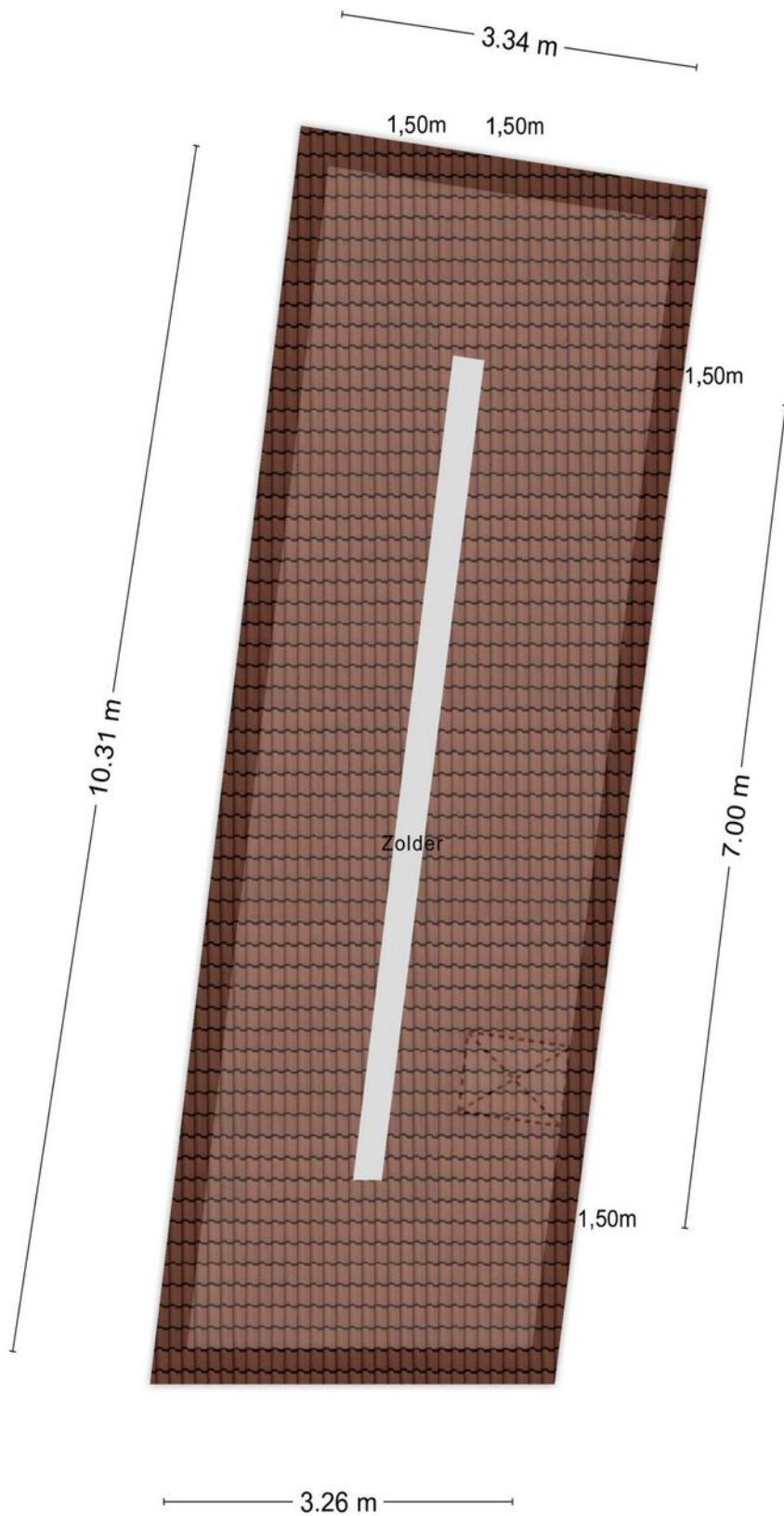
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



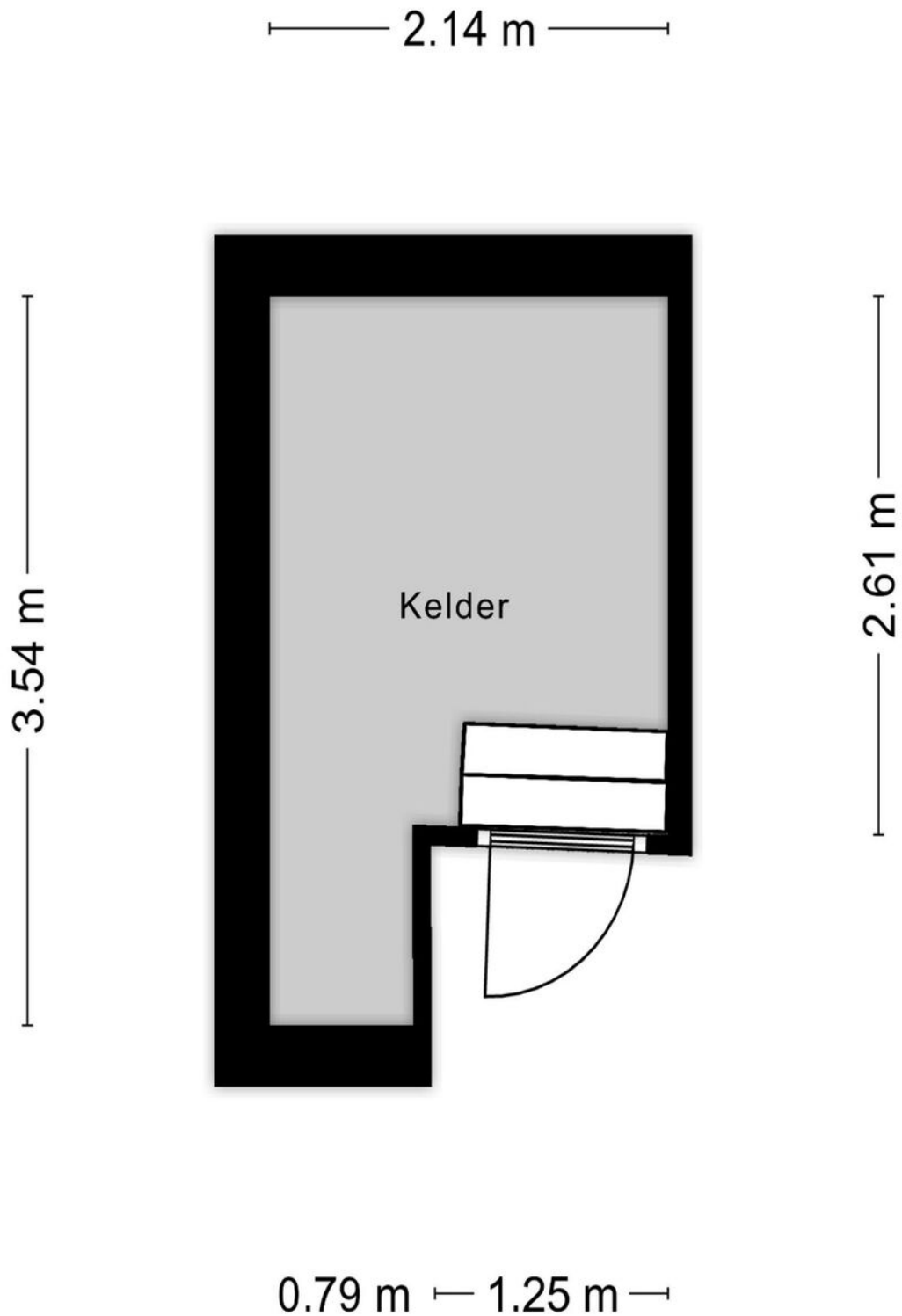
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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



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

