

## Hooigracht 47, Leiden



**VRAAGPRIJS: € 895.000,- k.k.**









## Monumentaal herenhuis met dakterras en veel mogelijkheden

In het hart van het centrum van Leiden ligt dit karakteristieke monumentale herenhuis. Oorspronkelijk bestond de woning uit twee losse woningen, te weten Hooigracht 47 en Groenesteeg 1A. Later zijn deze samengevoegd tot één woonhuis met een gedeeld dak. De opzet herken je echter nog duidelijk als je door de woning loopt en biedt daardoor veel mogelijkheden. Zo zijn er nu bijvoorbeeld drie voordeuren.

De eerste voordeur ligt op de hoek van de Groenesteeg en de Hooigracht en heeft een prachtige gebogen deur en bovenramen. Zo zie je ze nog maar weinig in het stadsbeeld! Hier was tot voor kort de entree voor de kapperszaak die op de begane grond was gevestigd. Uiteraard zou je hier weer een eigen zaak kunnen vestigen, maar de ruimte leent zich met de grote raampartijen en lichtinval ook voor een fantastische woonkeuken.





De tweede voordeur ligt aan de Hooigracht. Deze gebruiken de huidige eigenaren nu als voordeur van hun woning en hier vindt je de meterkast met alle aansluitingen, de trap naar de eerste etage en ook een deur met doorgang naar de voormalige kapperszaak.

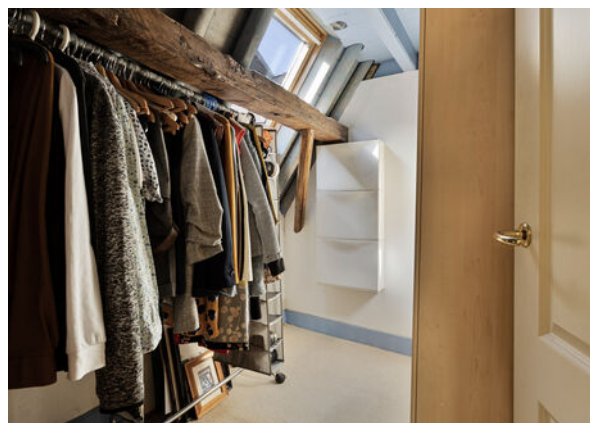
De derde voordeur ligt aan de Groenesteeg. Hier zie je in de afwerking van de gevel nog duidelijk terug dat dit eigenlijk een apart huis was. In dit gedeelte van de woning is nu een bijkeuken, een wc en ook een hoge, grote ruimte met plaats voor de wasmachine, fietsen of opslag. Voor een gezin met veel kinderen en fietsen ideaal.

Op de eerste etage bevinden zich nu de woonkamer en de keuken. De vele hoge raampartijen bieden een fraai zicht op de voormalige gracht en steeg. Bijzonder is dat hier nog veel van de originele balkenconstructie zichtbaar is, met staande balken langs de buitengevel. De werkende open haard met natuurstenen schouw zorgt hier in de winter voor veel sfeer. De ruime keuken bevindt zich in het gedeelte, dat vroeger tot de woning aan de Groenesteeg behoorde.









De tweede etage bevindt zich deels in de kap. De gevel loopt nog ongeveer een meter door met daar bovenop het hellend dak. Deze is in 2000 geheel vervangen en van buiten geïsoleerd, waarbij de oorspronkelijke sporen nog zijn behouden wat veel sfeer met zich meebrengt.

De kamer aan de Hooigracht heeft een vide met een nok van maar liefst zes meter hoog, waarnaast zich nog een kleine kamer bevindt die perfect is te gebruiken als kledingkast.

In het midden ligt de badkamer. Deze is ruim van opzet, met een douche, wastafel, toilet en bidet.

Aan achterzijde ligt nog een tweede slaapkamer met alle ruimte en fraaie lichtinval van twee kanten.

Type woning:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1800
Inhoud:	722 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	204 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	64 m <sup>2</sup>
Energie label:	E
Aanvaarding:	In overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 895.000,- k.k.**









In de nok bevindt zich nog een extra verdieping. Voorheen was dit de zolder, maar hier is nu een volledige etage met plaats voor een extra slaapkamer. Doordat de eigenaren hier een hap uit de kap hebben genomen, is hier nu een heerlijk beschut dakterras waar de nodige kopjes koffie en glaasjes wijn zijn gedronken.

Het middeleeuwse en bruisende centrum van Leiden ligt op steenworp afstand met haar terrassen, de markt, voorbijvarende bootjes, musea en restaurants. Scholen, sportclubs en andere activiteiten zijn op korte afstand met de fiets te bereiken, net als Leiden Centraal. Voor de auto krijg je in de binnenstad een vergunning en bezoek kan in één van de parkeergarages in de buurt parkeren of op straat via de bezoekers App.

#### **BIJZONDERHEDEN**

- Rijksmonument
- Rijks beschermd stadsgezicht
- Bestemming: wonen met ter plaatse functie gemengd
- Energielabel: E
- Twee huisnummers (Groenesteeg 1A)
- Dak geheel vervangen en geïsoleerd in 2000











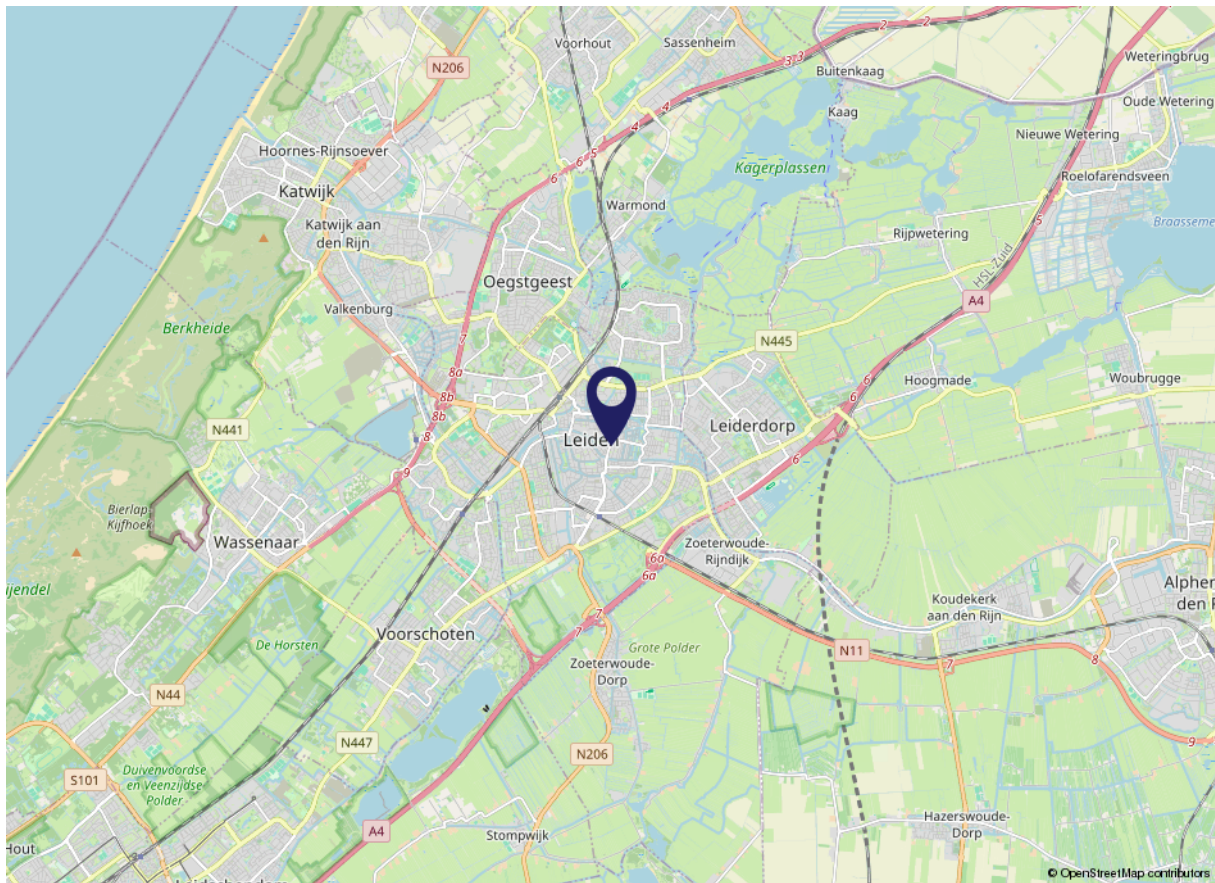
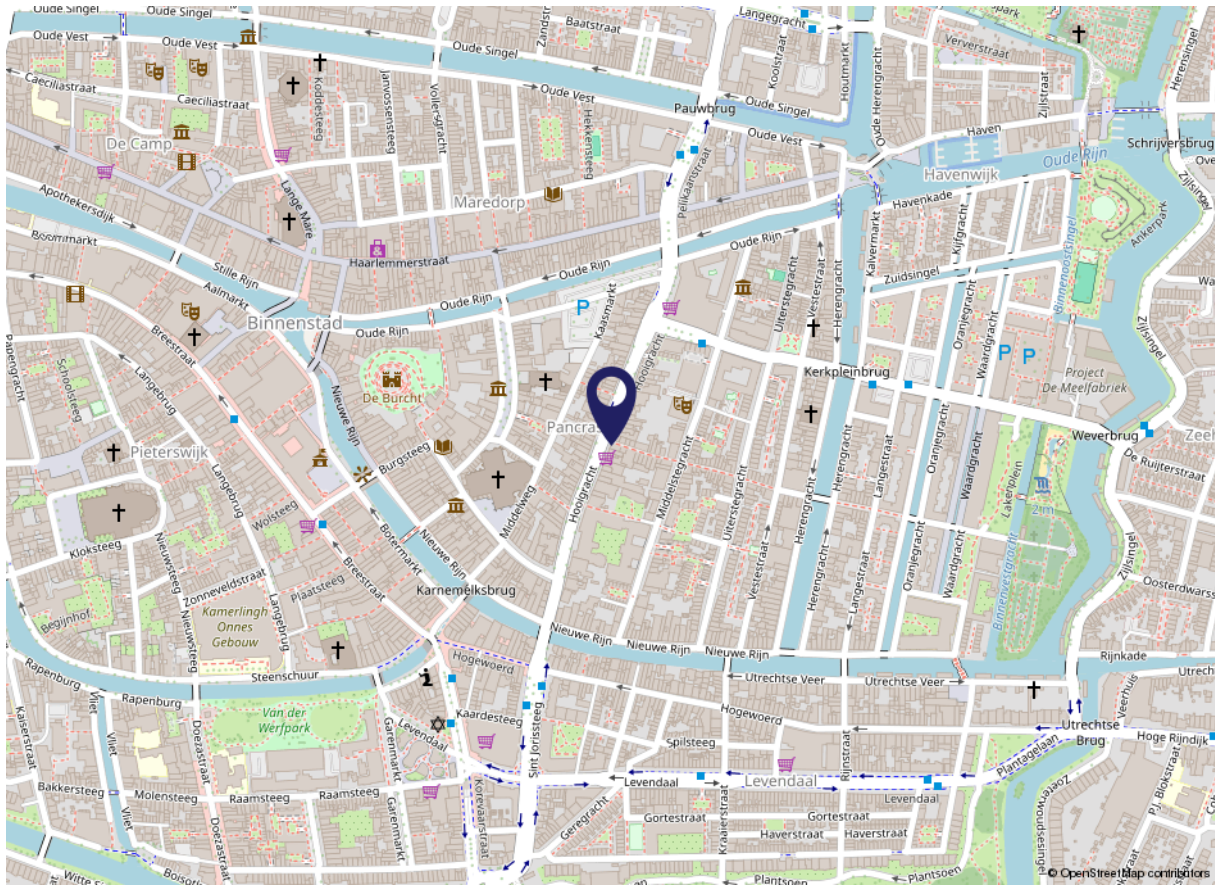
**Op de begane grond  
was tot voor kort  
een kapperszaak  
gevestigd**



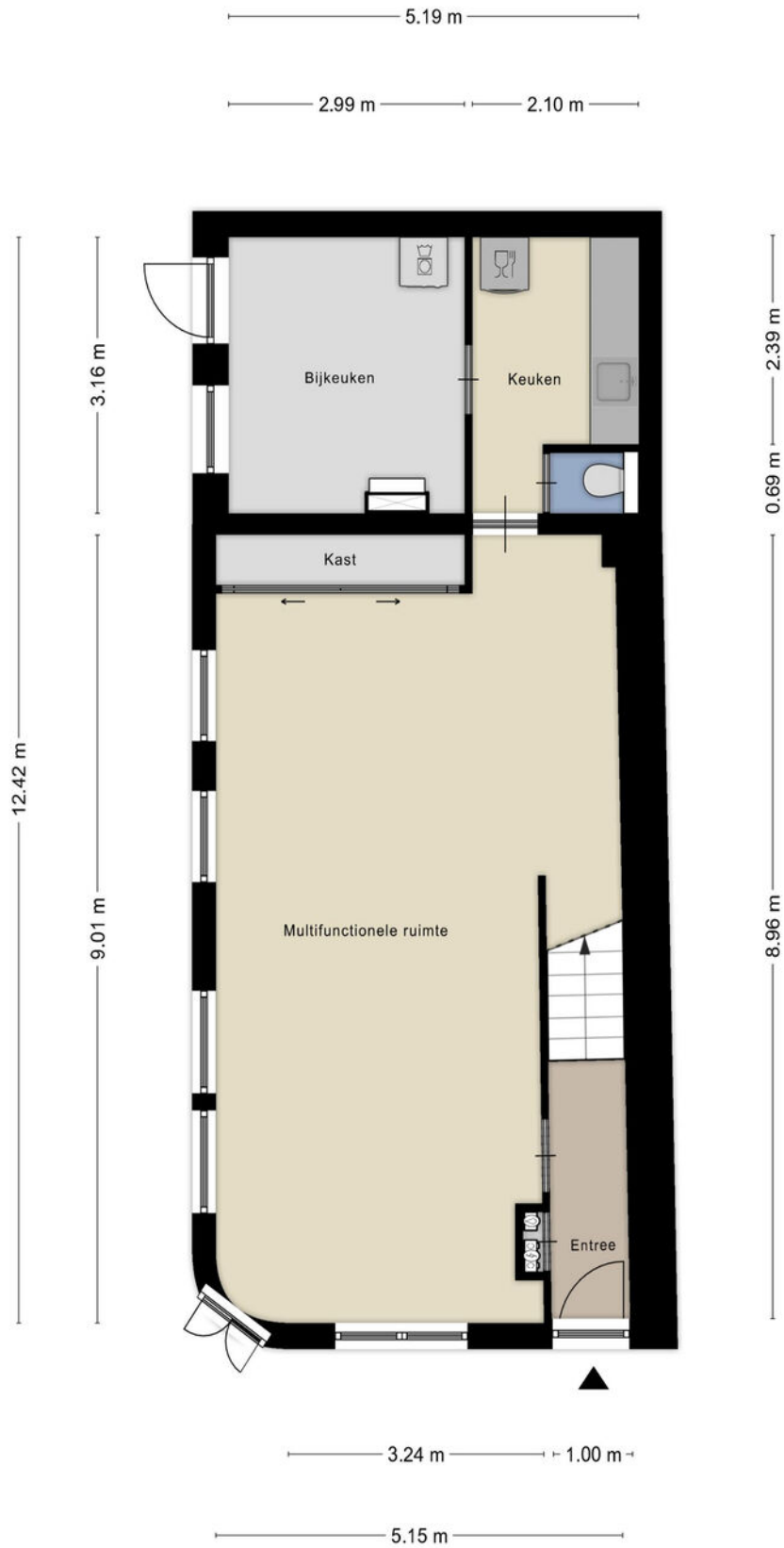












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



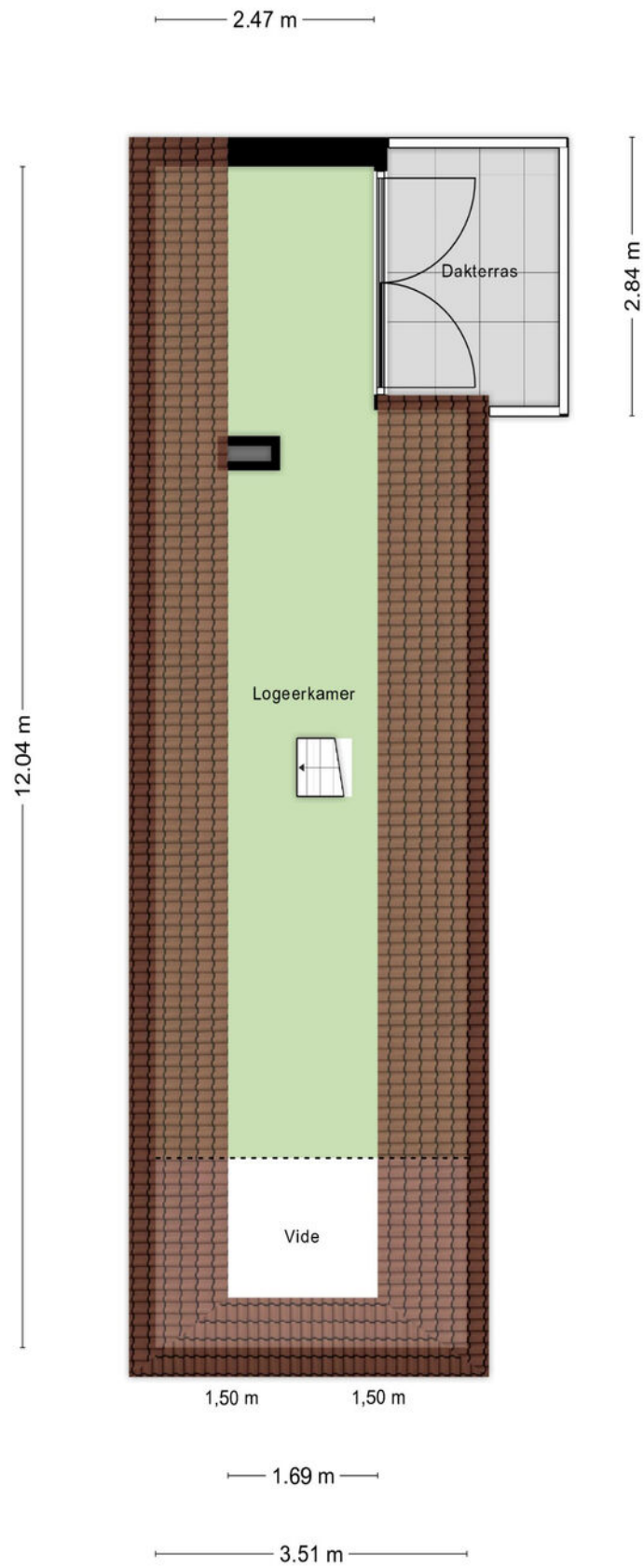


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





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)

