

## Achterdijk 2 b, Rijpwetering



**VRAAGPRIJS: € 600.000,- k.k.**







## **Karakteristieke vrijstaande woning in het Groene Hart met eigen ligplaats**

Deze unieke vrijstaande woning is niet groot maar wel héél charmant! De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 74 m<sup>2</sup> en alle vertrekken bevinden zich op de begane grond. Daarbij is er een royale berging van 10 m<sup>2</sup>, mede met een aansluiting voor een wasmachine en droger. Het kavel meet 459 m<sup>2</sup>.

Wat deze woning verder zo aantrekkelijk maakt is onder andere de ruimte eromheen. Aan de noordzijde is ruimte om meerdere auto's te parkeren op eigen terrein. Aan de zuidzijde bevindt zich de tuin met perfecte bezonning en privacy. Aan de achterzijde van de woning loopt een lange steiger langs de sloot waar ook een leuk 'zitje' te creëren is. En... op een minuutje lopen is de eigen aanlegsteiger in de 'Rijpwetering' van waar je in no-time op de Koppool bent en het verdere plassegebied van De Kaag.



De locatie van deze woning is uitstekend, midden in het Groene Hart en toch héél centraal.

Op slechts 4 km ligt de dorpskern van Roelofarendsveen met diverse winkels, een supermarkt en diverse horeca. Daarnaast bevindt het historische en bruisende centrum van Leiden zich op minder dan 10 km afstand.

Met de ontsluiting op de A4 op slechts enkele autominuten bent u ook in minder dan 20 minuten op Schiphol en in ongeveer 30 minuten in zowel Amsterdam als Den Haag.

Kortom, de rust en ruimte van het Groene Hart en toch dicht bij alle gewenste faciliteiten.









## INDELING

Je stapt binnen in de woonkamer annex keuken. Het hoge plafond en de fraaie plavuizen vloer dragen bij tot de landelijke sfeer van deze ruimte.

Aan weerszijde van deze centrale ruimte bevinden zich de twee ruime slaapkamers, ieder met een eigen volwaardige badkamer.

Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	Eerste helft 1900
Inhoud:	309 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	74 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	459 m <sup>2</sup>
Aanvaarding:	In overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 600.000,- k.k.**



**Beide slaapkamers  
hebben een  
volwaardige  
badkamer en suite**











Deze woning maakt onderdeel uit van een herverkavelingsproject op deze locatie. Na herverkaveling en nieuwbouw/verbouw ontstaan er rondom deze locatie nog vier vrijstaande en ruim opgezette woningen ieder met eigen parkeerplaats(-en) en een eigen aanlegplaats.

Mede omdat dit object onderdeel uitmaakt van voornoemd complex aan woningen met beschermde status zijn er beperkingen t.a.v. eventuele uitbreidingsmogelijkheden. Uitbreiding d.m.v. bijvoorbeeld dakkapellen is in principe niet mogelijk; ook leent de locatie op het terrein zich niet voor aan- of uitbouw van de woning. Verandering van de indeling binnen de huidige bouwmuren behoort wel tot de mogelijkheden.

Al met al een buitengewoon charmant object op een rustige en sfeervolle locatie; ideaal voor 1 of 2 personen. Uw bezichtiging zeker waard!

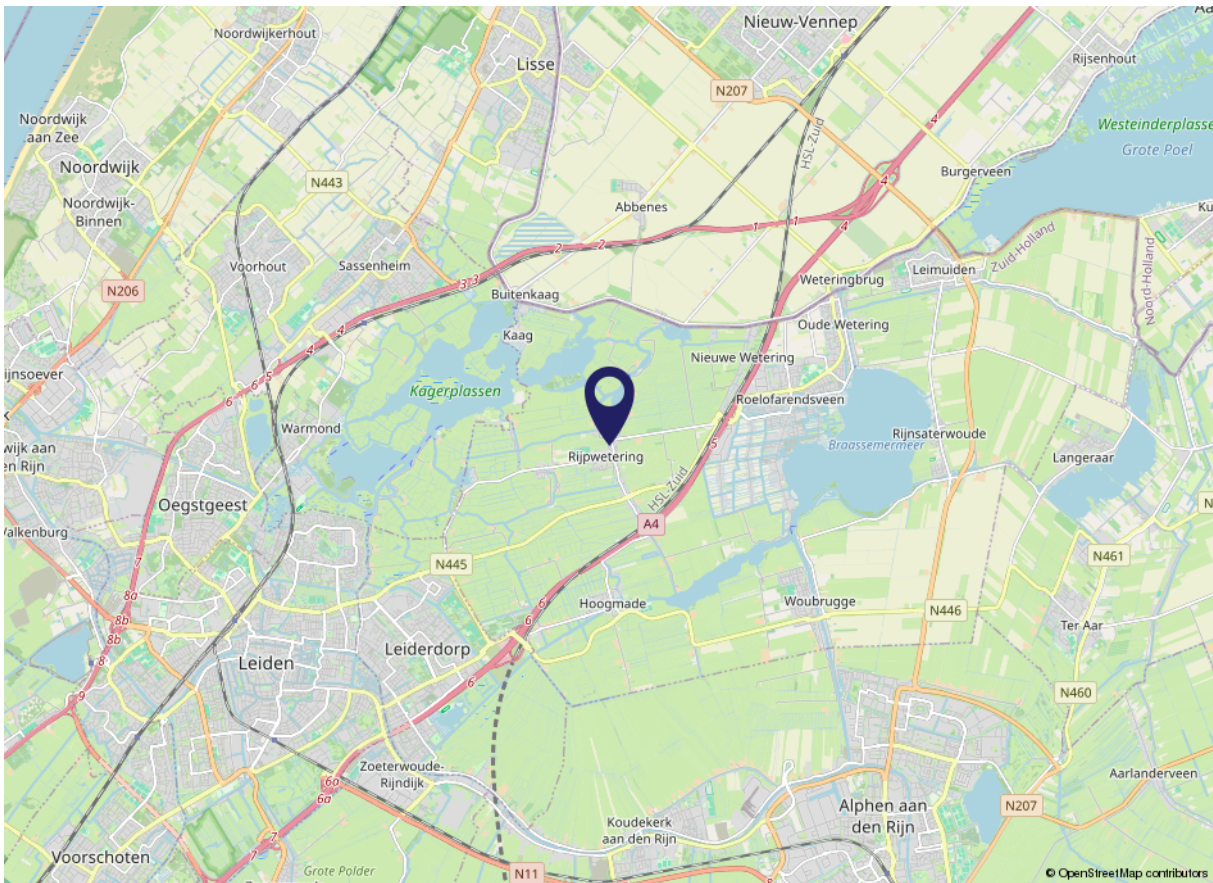
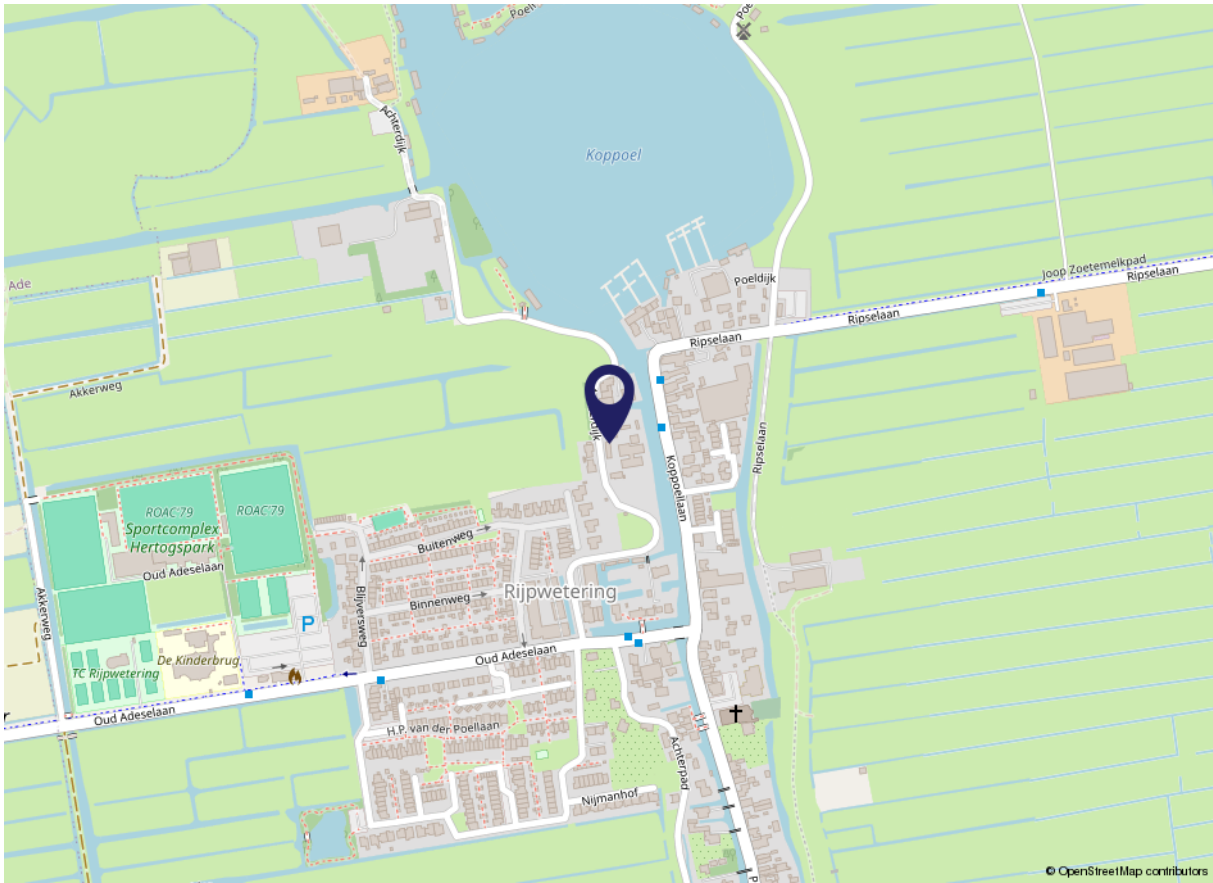
De verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

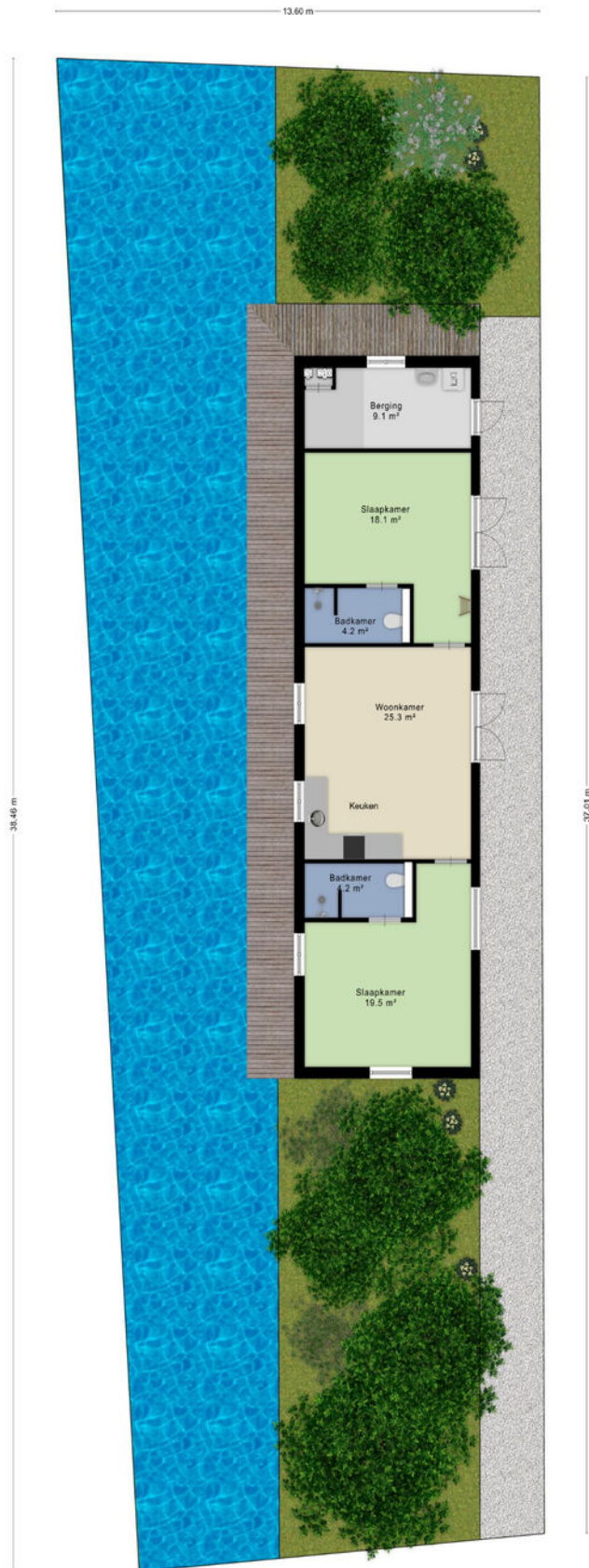
















## Over ons

### 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**



**Charlotte Verschueren**



**Denise Kremer**



## 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)

