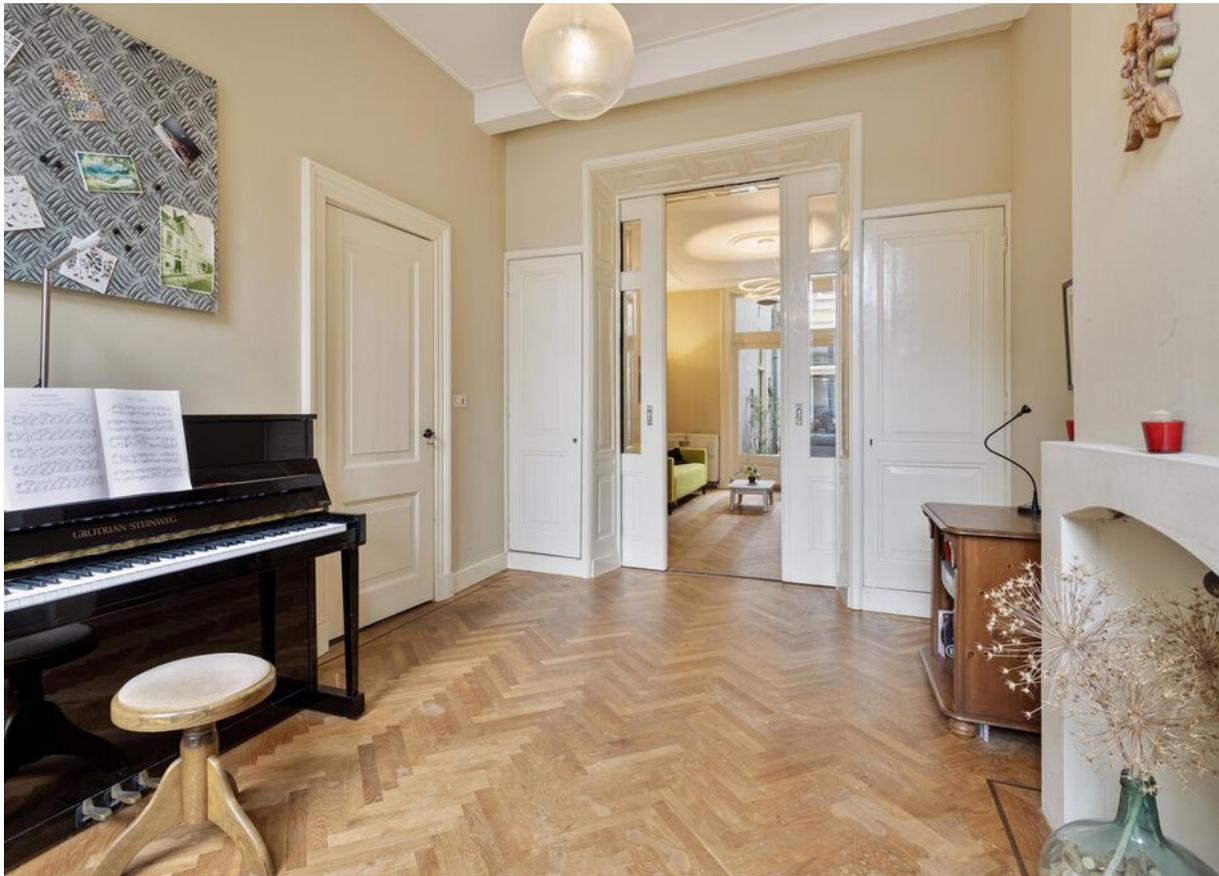


## Nieuwsteeg 29, Leiden



**VRAAGPRIJS: € 925.000,- k.k.**





## **Karakteristieke en goed onderhouden stadswoning met binnenplaats in hartje centrum**

- De woning: deze goed onderhouden woning (Rijksmonument) biedt maar liefst 187 m<sup>2</sup> woonoppervlak verdeeld over 3 woonlagen. De woning beschikt over een sfeervolle stadstuin op de begane grond en een dakterras op de eerste verdieping. Parkeren met vergunning is mogelijk in de directe omgeving.

- Het uitzicht: u kijkt aan de voorzijde vrij de Zonneveldstraat in hetgeen zorgt voor een lichte en ruimtelijke beleving.

- De ligging: de woning ligt aan een autoluwe steeg, op een steenworp van de Pieterskerk en het 'van der Werfplantsoen', en midden tussen alles dat Leiden zo aantrekkelijk maakt; de grachten en singels, het station, goed openbaar vervoer, een keur aan horeca, winkels musea en volop historie en cultuur.



## INDELING

Begane grond:

Entree met meterkast.

Lange hal met marmeren vloer en gastentoilet

Het woongedeelte bestaat uit twee sfeervolle kamers met visgraat parketvloer, originele en-suite-separatie, een schouw in beide kamers en veel licht van de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde.

Via de gang bereikt u de ruime en gezellige leefkeuken aan de achterzijde. Dankzij de ramen naar de binnenplaats en een grote lichtkoepel is ook dit een fijne lichte ruimte. Naast de moderne keukenopstelling, voorzien van alle gebruikelijke apparatuur, bevindt zich in deze keuken nog een aantal leuke originele elementen zoals een hoge schouw en handige (servies)kasten.

Op de binnenplaats is het 's zomers goed toeven. Deze is ook groot genoeg om buiten te kunnen eten en relaxen.





## Eerste verdieping:

Overloop met toilet.  
Badkamer (vernieuwd in 2018) met vloerverwarming, regendouche, dubbele wastafel en vaste kast.  
In het voorhuis bevinden zich 2 ruime (slaap)kamers die beide toegang hebben tot een badkamer/kleedruimte. De kamer aan de voorzijde heeft, naast een fraai stucplafond en karakteristieke schouw, ook een schitterend vrij uitzicht.



## Tweede verdieping:

De zoldertrap leidt naar een ruime en sfeervolle zolderverdieping verdeeld in 2 ruimten; een zolderkamer aan de voorzijde met 2 brede ramen en wederom een mooi vrij uitzicht en een kleinere (slaap)kamer aan de achterzijde met één raam.  
Op de overloop bevindt zich nog een wastafel; het maken van een (derde) badkamer is hier ook mogelijk.  
In een bergkast bevindt zich de CV-opstelling (2018).







**Door het hele  
pand heen zijn  
originele elementen  
bewaard gebleven**







De woning is sinds 1997 in fasen geheel gerenoveerd/verbouwd. Hierbij is o.a. de gehele kap vernieuwd en geïsoleerd. Ook is de woning vrijwel volledig voorzien van muur- en vloerisolatie en isolerende beglazing.

Wat betreft de locatie; Leiden staat bekend om het prachtige historische centrum met de vele grachtjes waar je kunt genieten op een van de vele terrassen of heerlijk kunt wandelen. Daarnaast kent het stadscentrum veel aantrekkelijk groen, waaronder de Hortus en meerdere stadsparken.

Leiden is ook praktisch gelegen in de Randstad. Met de trein ben je binnen 20-30 minuten in steden zoals Den Haag, Amsterdam en Rotterdam en met de auto kun je overal snel zijn via de A4 en de A44.

Type woning:	Herenhuis
Bouwjaar:	1800
Inhoud:	664 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	187 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	118 m <sup>2</sup>
Monument:	Rijksmonument
Aanvaarding:	In overleg

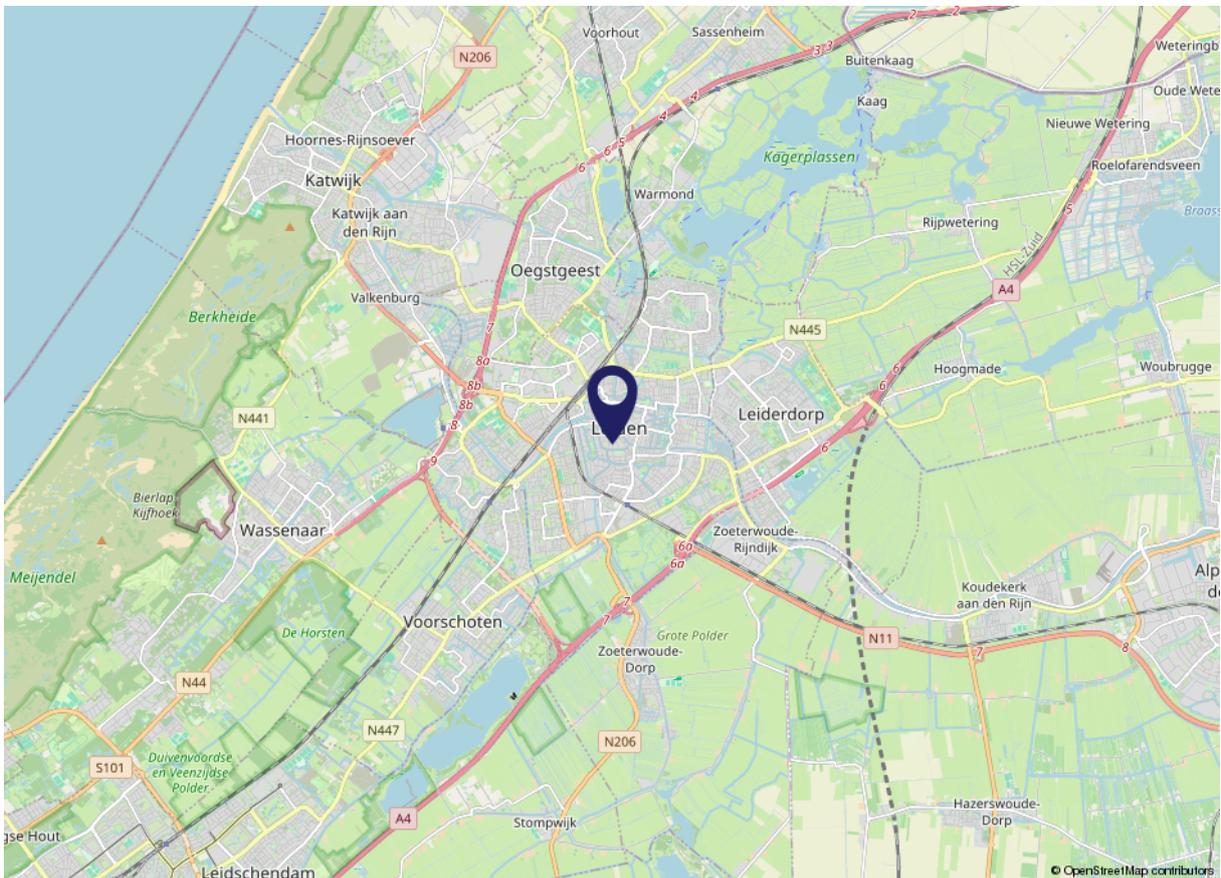
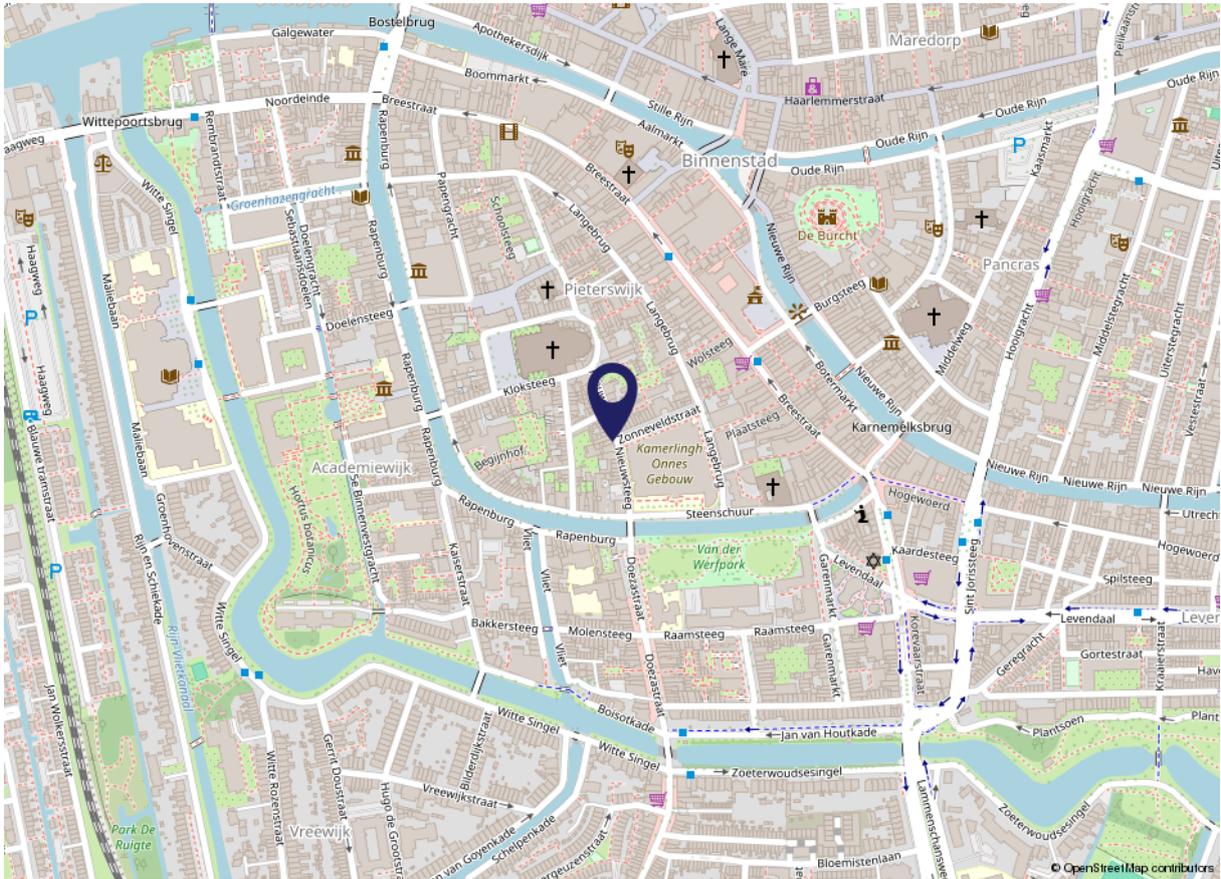
**VRAAGPRIJS:**  
**€ 925.000,- k.k.**

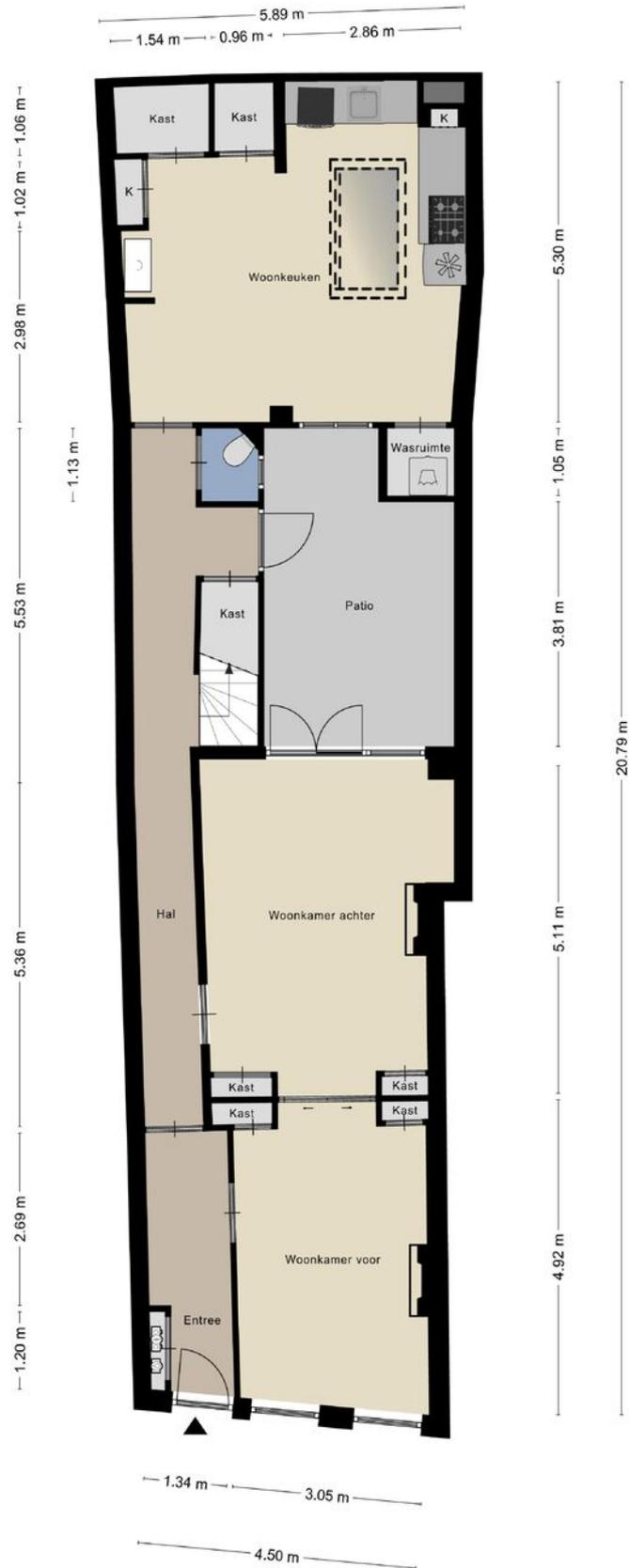




**Gezellige woning aan  
een autoluwe steeg  
in de binnenstad  
van Leiden**



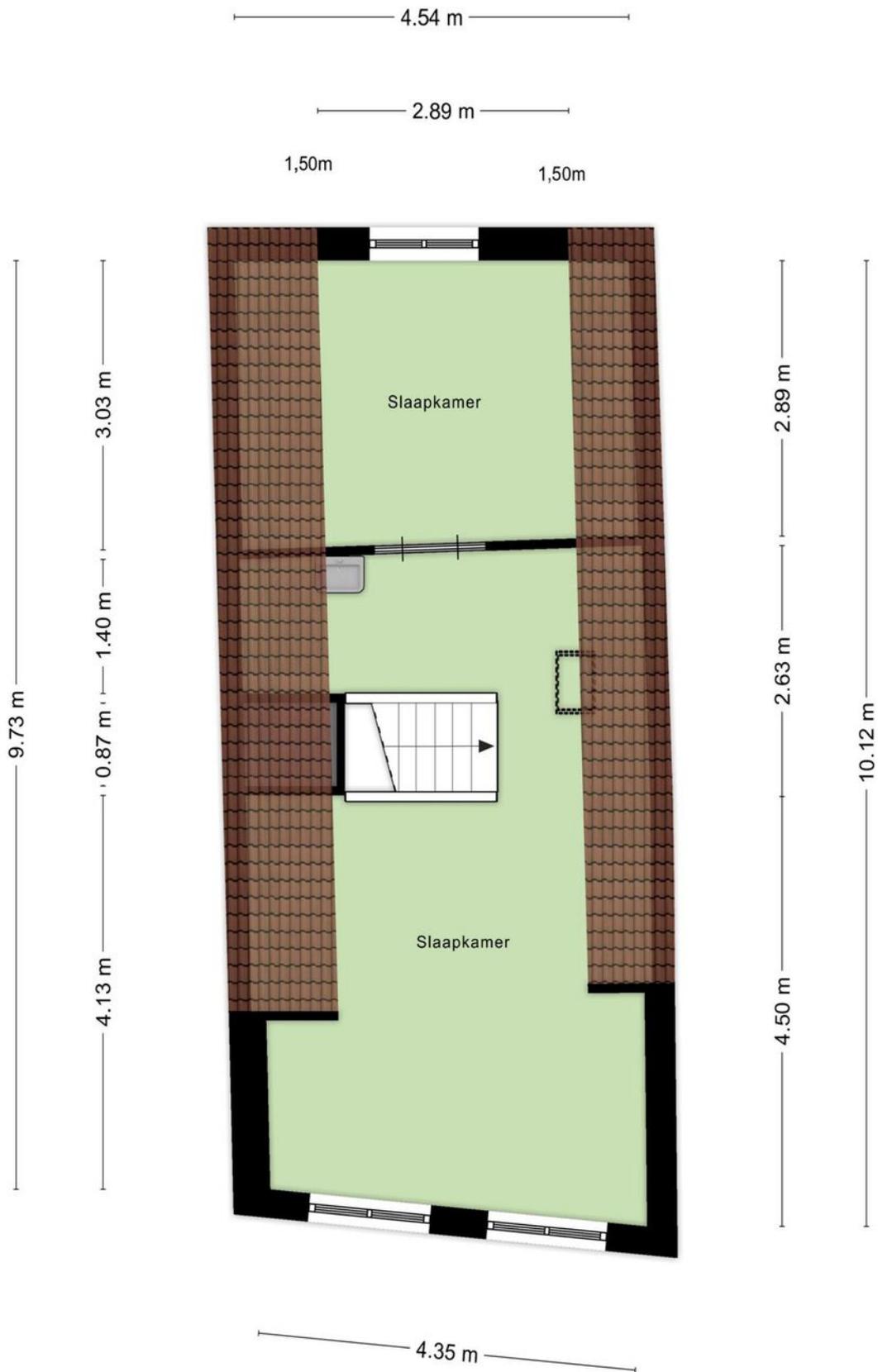




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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.



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

T 071 - 51 61 000

E [info@graalmakelaardij.nl](mailto:info@graalmakelaardij.nl)

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

