

Hoge Rijndijk 320, Leiden



VRAAGPRIJS: € 2.850.000,- k.k.









Landhuis “Huize Rijnlust” met poortgebouw en boothuis op 10 minuten van het centrum

In voorbije tijden zochten de welvarende burgers van Leiden hun rust en ontspanning buiten de stad. Langs de rivieren en vaarten rondom Leiden werden buitenplaatsen aangelegd waar men de drukke stad in de zomer kon ontvluchten en kon genieten van de rust en gezonde buitenlucht.

In de loop der tijden is de stad gegroeid en werden de buitenplaatsen beetje bij beetje werden opgeslokt. Daarbij zijn vele buitens verloren gegaan, maar nog enkele pareltjes behouden die nu een eiland van rust en groen in een dynamische stad vormen.

Een van deze parels ligt achter het moderne poortgebouw aan de Hoge Rijndijk 320.





Nadat je het elektrische hek van het poortgebouw achter je hebt gesloten waan je je direct in een andere omgeving en komt de rust over je heen.

Een centraal gazon met eeuwenoude plataan (1820) vormt het hart van de binnentuin. Bijzonder is de kas met mandarijnenboom naast de boom, waar je op een zonnige dag in hartje winter nog heerlijk kunt zitten. Zowel links als rechts van het gazon loopt een grindpad, waar je eventueel met de auto direct voor het huis kunt komen. Iets verderop ligt een vijver die van Rijnwater is voorzien, met daarachter de entree van de woning, links geflankeerd door een veranda en rechts een zonrijke serre. Ook hier zijn het alle jaargetijden genieten van deze grote tuin.

Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1820
Inhoud:	1316 m ³
Woonopp.:	332 m ²
Perceelgrootte:	1686 m ²
Monument:	Rijksmonument
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 2.850.000,- k.k.



**Hoge raampartijen
en statige plafonds
zorgen voor een
prachtige lichtinval**





Het hoofdgebouw uit 1820 wordt getypeerd door de klassieke stijlelementen uit die periode: een centrale entree met aan weerszijden twee raampartijen met luiken en op de eerste etage de aanzet van de kap met centraal een gevel met drie raampartijen met luiken.

Ook binnen zijn de voor deze bouwperiode kenmerkende eigenschappen aanwezig; hoge statige plafonds en raampartijen aan alle zijden zorgen voor een prachtige lichtinval op elk moment van de dag. Op de begane grond zijn een L-vormige woonkamer en suite, open haard met aan de tuinzijde een serre en aan de waterzijde zicht op de Rijn.

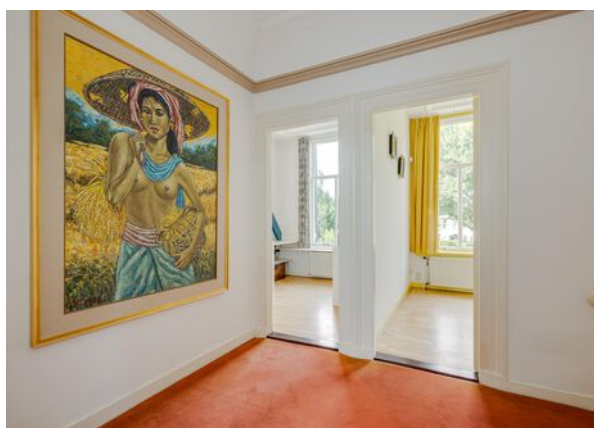
De centrale hal loopt van voor- naar achterzijde en heeft openslaande deuren naar de tuin met terras aan de waterkant. Aan de linkerzijde van de hal liggen de keuken met bijkeuken met een doorloop naar de schuur, de ruime kelder en de formele eetkamer met ook weer een prachtig zicht op de Rijn en de voorbijvarende boten.





**De bordestrap vormt
het hart van het huis**





De bordestrap vormt het hart van het huis en de verbinding, met een toegang tot een ruime toiletruimte met wandcloset en fontein, naar de slaapverdieping.

Hier zijn drie ruime slaapkamers met de master bedroom aan de waterzijde en inloopkast. De slaapkamers typeren zich door de hoge plafonds en het uitzicht op de tuin en het water, waarbij de master bedroom eruit springt door het formaat.

De badkamer is voorzien van alle luxe met een granito-vloer, vloerverwarming, een verzonken duo-bad, een doucheruimte met stortdouche en "Turks bad", sauna, een wandbidet en een wandcloset.

BIJZONDERHEDEN

- Rijksmonument
- Bevat 34 zonnepanelen uit 2018
- Twee cv-ketels (hoofdhuis en poortgebouw)
- In 1995 en 2007 gerenoveerd en gemoderniseerd (hoofdhuis en poortgebouw)
- Isolerende beglazing
- Gekoppelde alarminstallatie met het poortgebouw met camera's
- Ziekenhuizen in en rondom Leiden







Het poortgebouw uit 1995 is symmetrisch van opzet met een centrale doorgang in het midden en op de begane grond zowel aan de linker- als aan de rechterzijde een entree.

De linkervleugel is in gebruik als kantoor, waarbij ook een wc, douche en pantry aanwezig zijn.

De rechtervleugel is in gebruik als fitnessruimte en beschikt ook over een wc, douche en pantry.

Zowel vanuit de linker- als vanuit de rechtervleugel is een trap naar de kamer boven de poort, die nu als gastenslaapkamer is ingericht.

De gevel van het poortgebouw bestaat grotendeels uit glas en heeft openslaande deuren naar de tuin in beide vleugels, waarmee gezorgd is voor veel lichtinval en verbinding met de binnentuin.







**De kamer bovenin
het poortgebouw is
vanuit beide vleugels
te bereiken**





**Het poortgebouw
vormt de entree naar
de royale binnentuin
met vijver en kas**

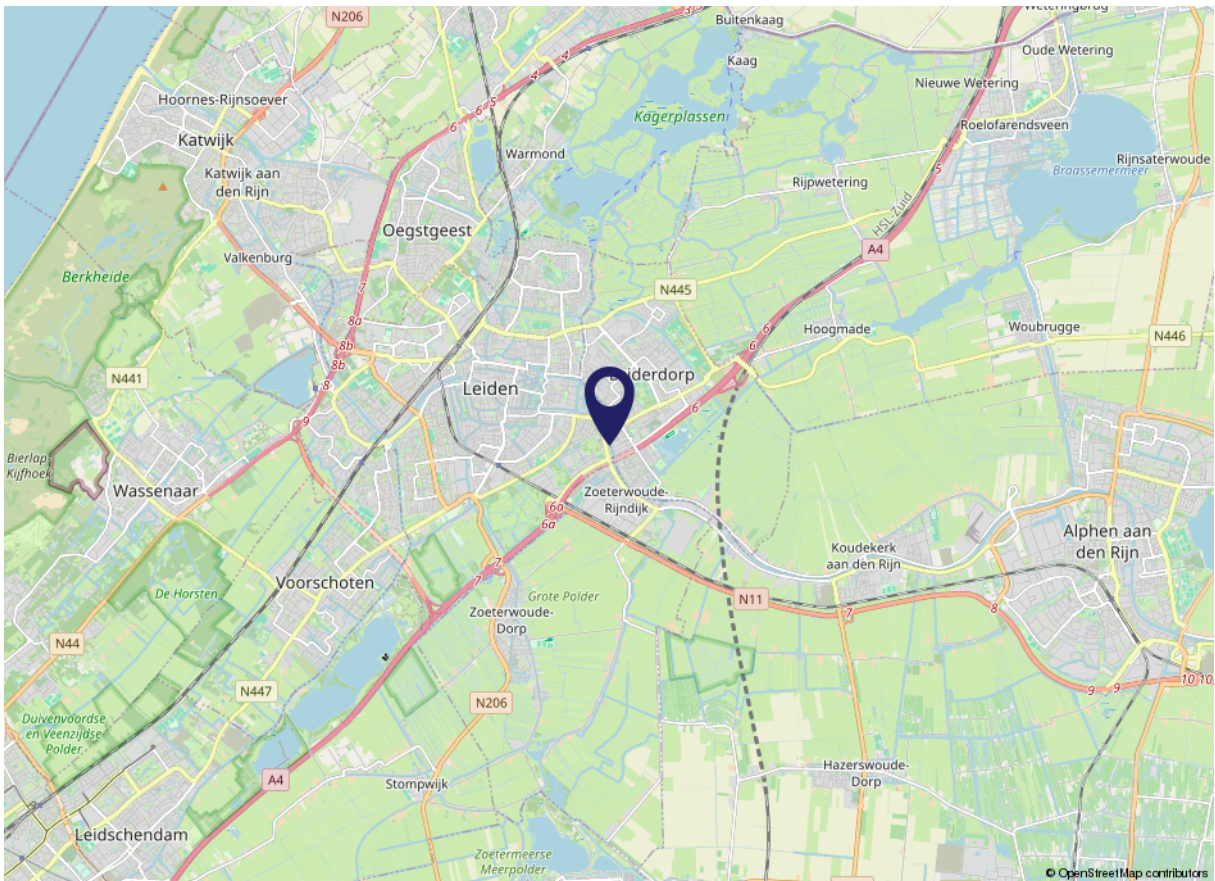
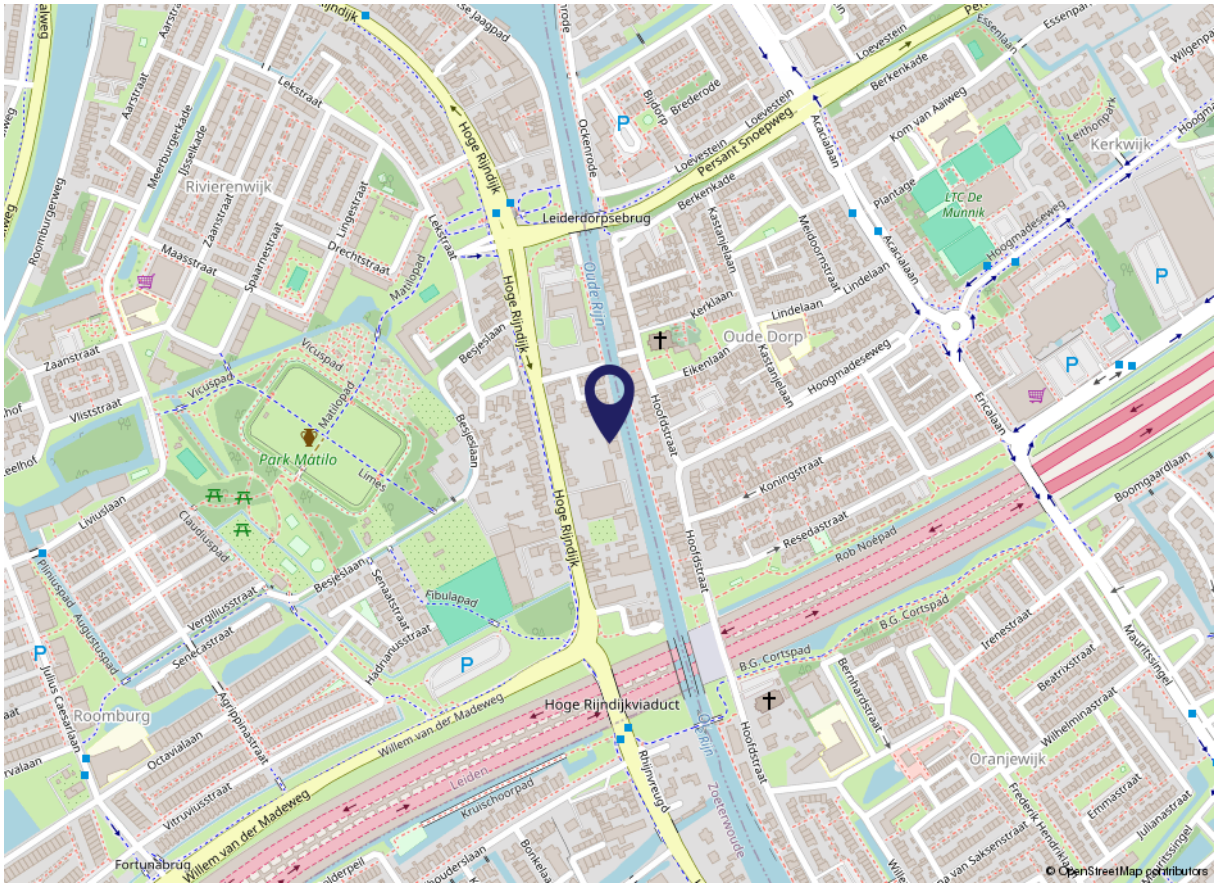




In de zomer is direct aan de Rijn aangenaam verblijven. In de tuin met terras langs het water kunnen ontbijt, lunch, borrel en diner tegen een achtergrond van voorbijvarende bootjes genuttigd worden. Mocht er een bekende voorbij varen, dan kan er even aangelegd worden om in te stappen. Uiteraard zou je ook de eigen boot kunnen pakken. De woning beschikt immers over een eigen botenhuis met helling, waar je zou ook nog een insteekhaven zou kunnen maken en met een klein stukje varen ben je op De Kaag of naar het midden in het Groene Hart, het centrum van Leiden met haar vele romantische grachten en terrassen.

Winkels en faciliteiten zoals sportclubs en goede scholen, liggen op loop- of fietsafstand. Het fietsbruggetje over de Rijn loop je direct in de Hoofdstraat in Leiderdorp. Leuk straatje met restaurantjes zoals De Hollandsche Tuyn en andere Horeca in deze Hoofdstraat. Nog geen 10 minuten fietsen ben je in het centrum in van Leiden: historie, cultuur, winkels, vele restaurants aan de Leidse grachten. Kortom Leiden bruist!



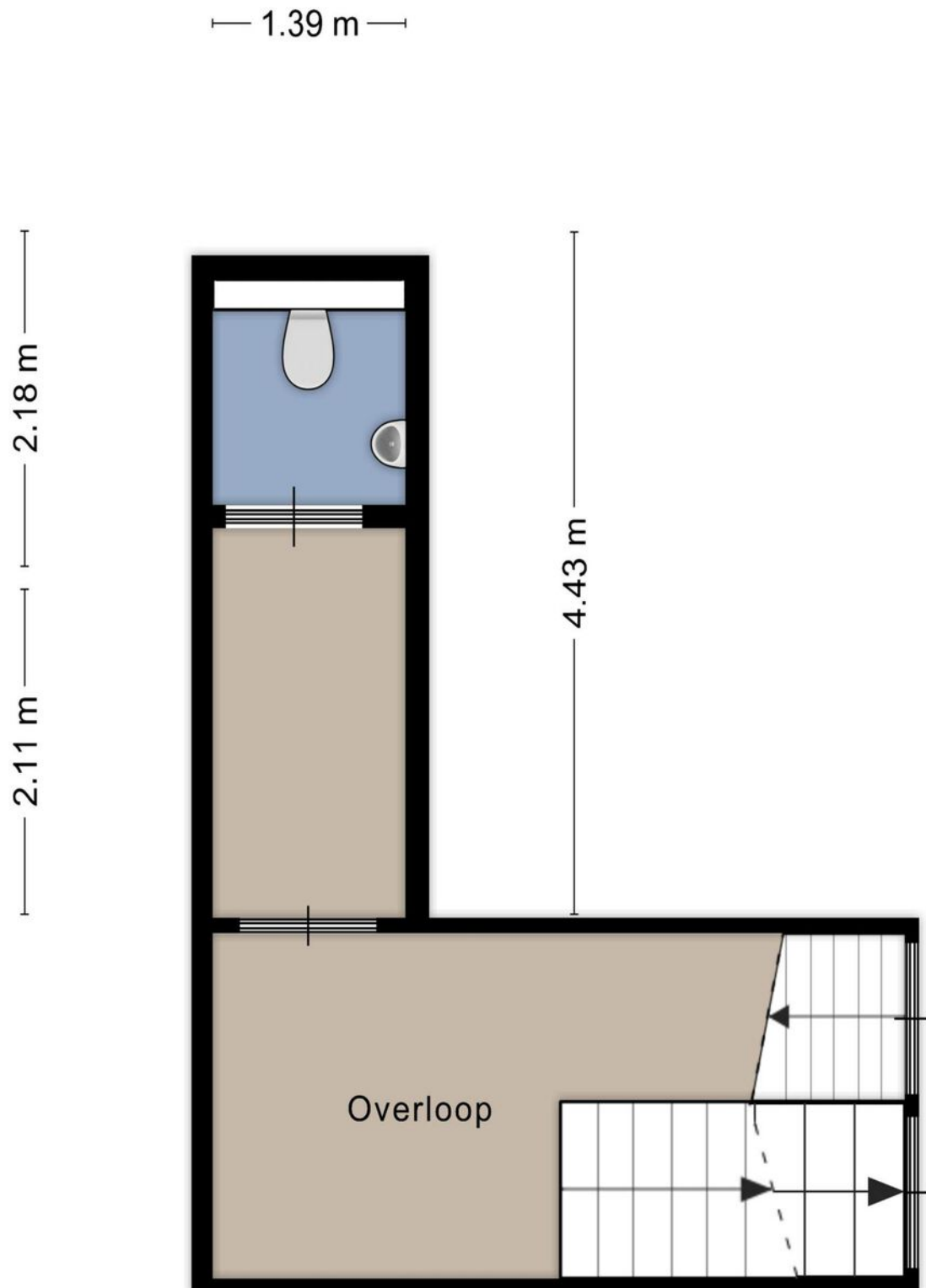




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



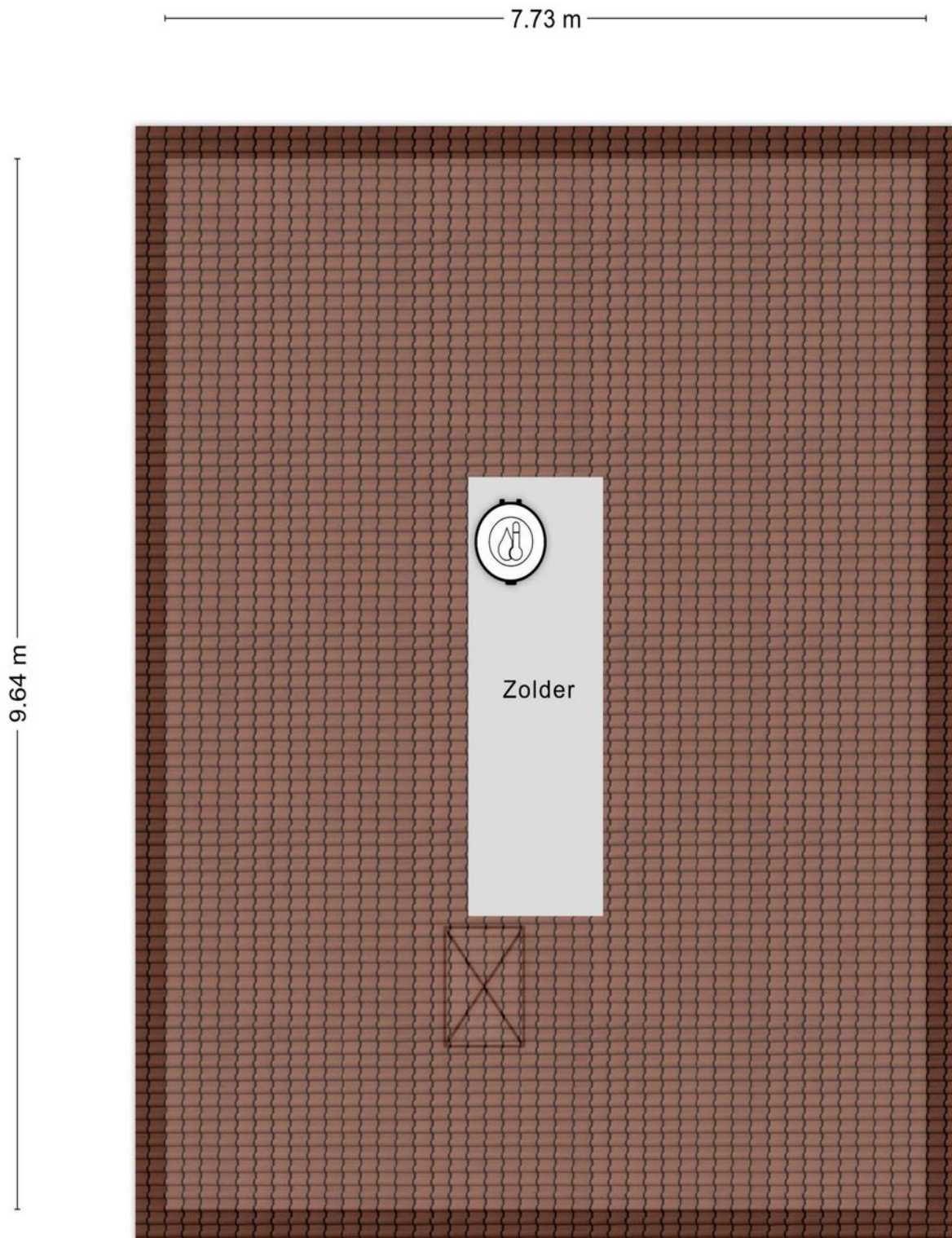
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



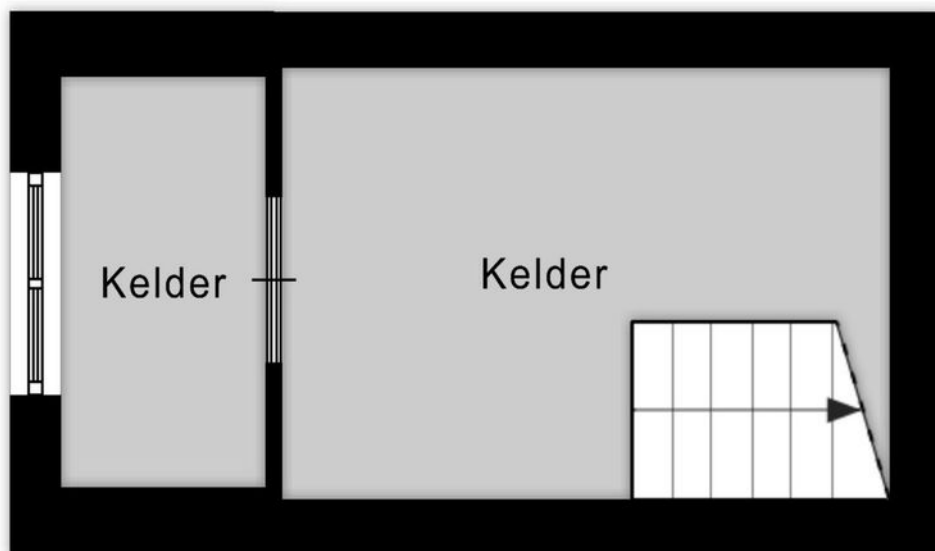
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

5.16 m

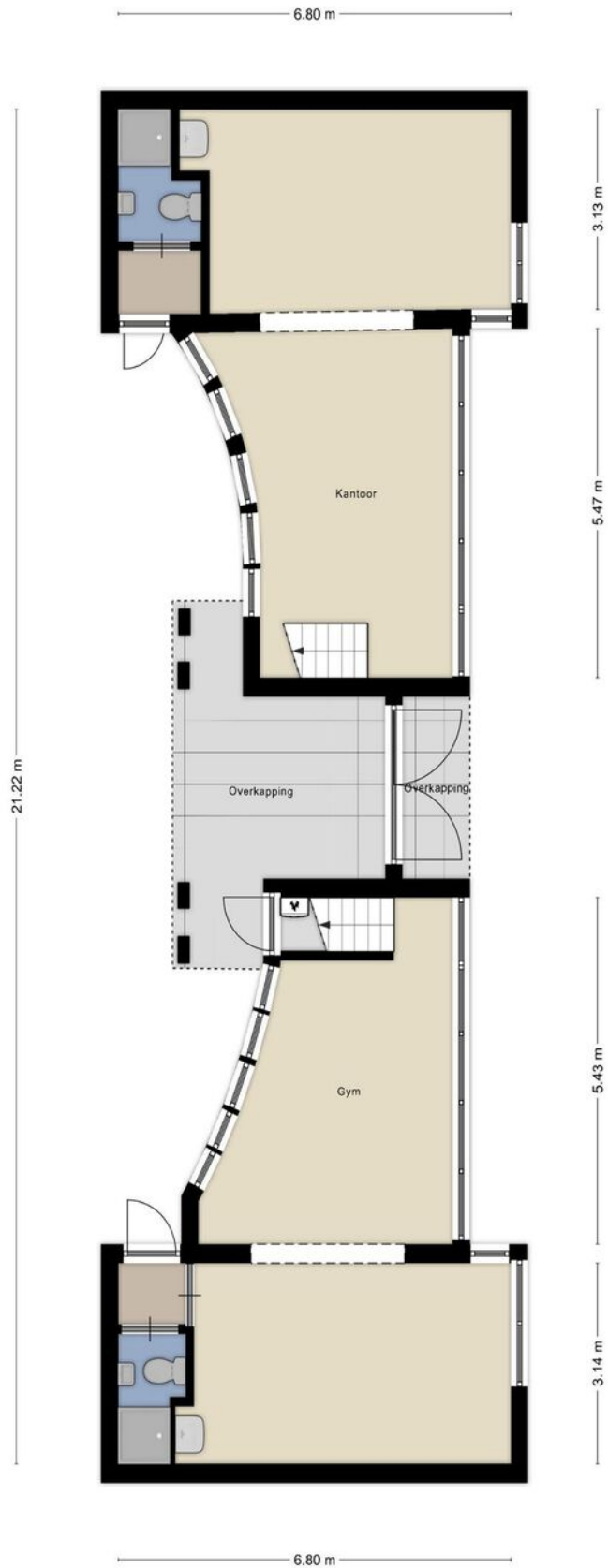
2.19 m



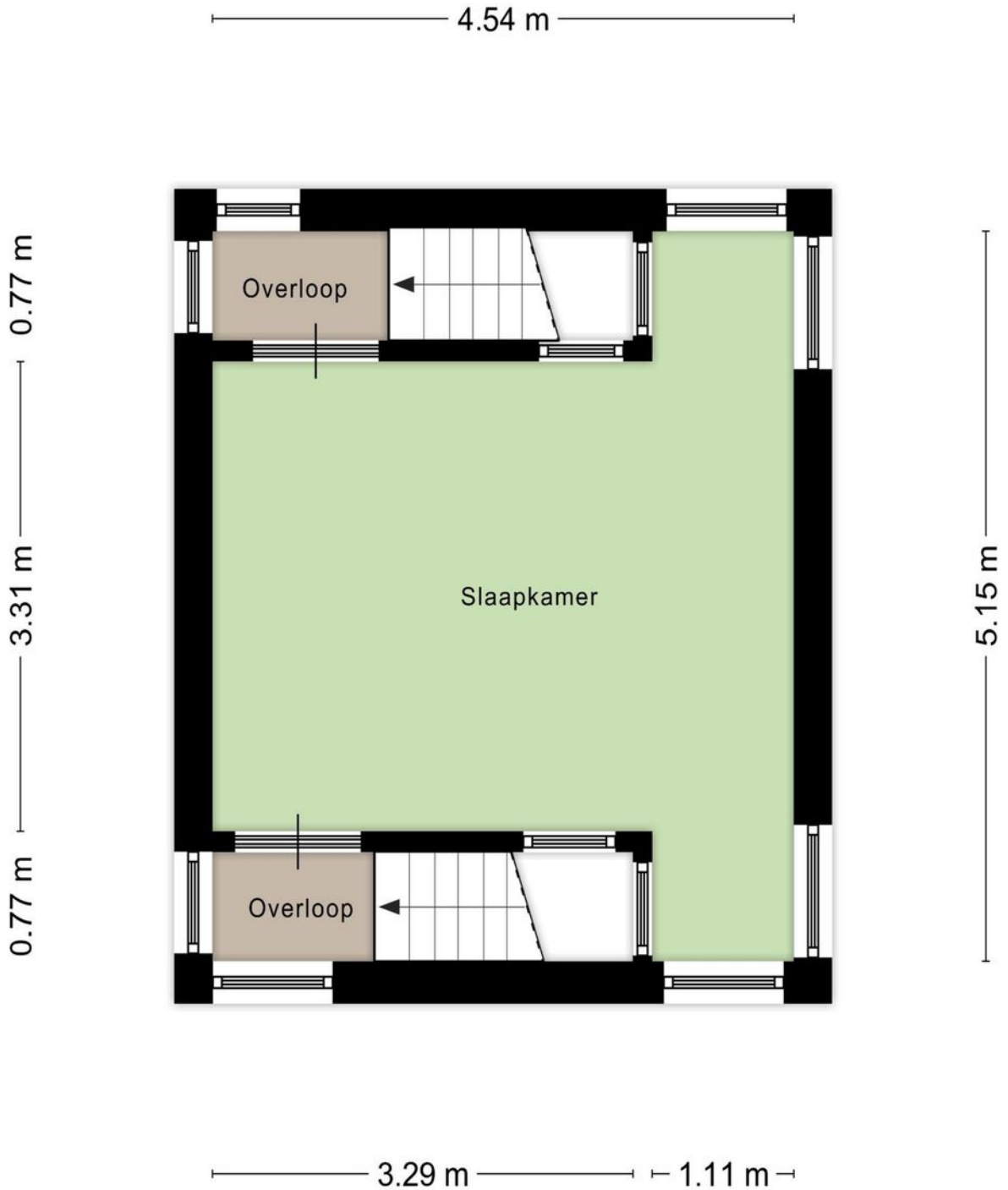
1.47 m 3.59 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

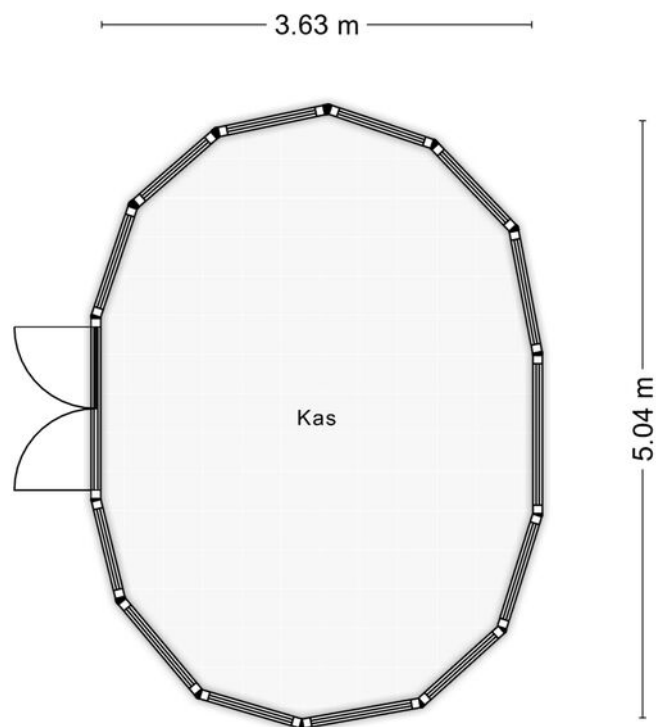
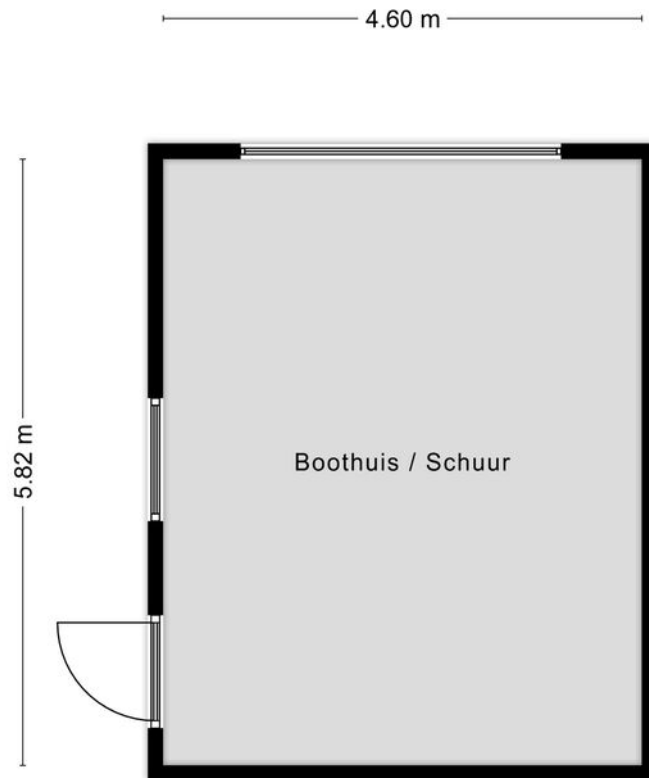
© Zibber www.zibber.nl



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

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

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

www.graalmakelaardij.nl

