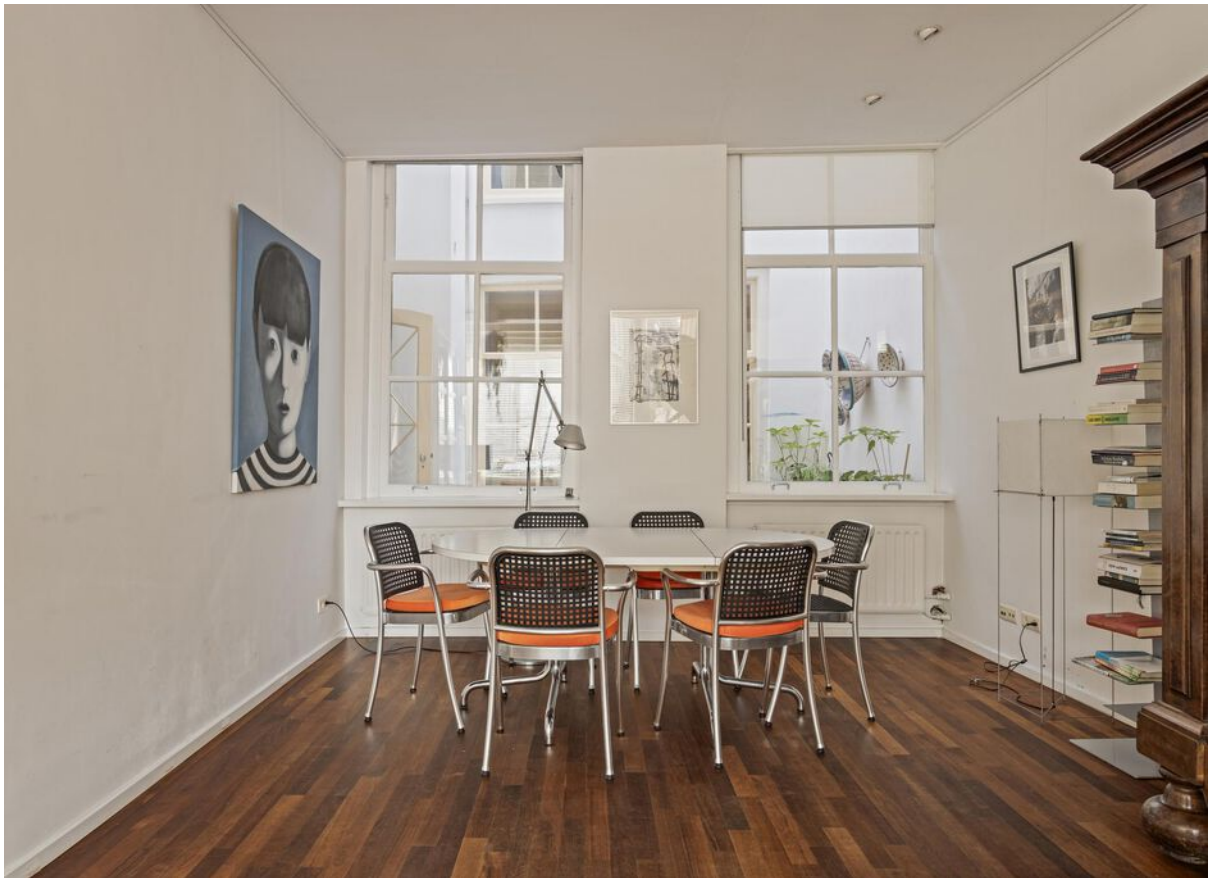


Nieuwe Rijn 92, Leiden



VRAAGPRIJS: € 1.375.000,- k.k.





Karakteristiek herenhuis aan de Rijn met zeer royaal dakterras

Op de plek waar in voorbije tijden de noordgrens van het Romeinse Rijk lag en tijdens het Ontzet van Leyden de stadsmuren en poorten waren gelegen, ligt dit karakteristieke 18e-eeuwse herenhuis met rijke historie.

Nadat de oude stadsmuren waren geslecht werd op deze plek een voornaam herenhuis gebouwd met op het achtererf enkele kleinere woningen aan een steeg. Later is op de plek van de kleinere woningen het achterhuis gebouwd, verloor de steeg haar functie, maar deze is nog wel te herkennen als je vanuit de keukenramen naar buiten kijkt. In het voorhuis zijn de oude kenmerken van het herenhuis nog zichtbaar: hoge plafonds met zware eikenhouten balken die van muur-tot-muur lopen en op de zolder een prachtige hand gezaagde balkenconstructie met een nok van wel zeven meter hoog. Hierdoor zijn zonder uitzondering alle ruimtes hoog, licht en groot.



De begane grond wordt momenteel gebruikt als leefverdieping met in het voorhuis de woonkamer, een tussengelegen binnenplaats en in het achterhuis de woonkeuken.

De woonkamer heeft in de 19e en begin 20e eeuw een tijdlang dienst gedaan als winkel van een slager, wat nog duidelijk terug te zien is in de pui met staal en klinknagels met een enorm groot etalageraam. Tegenwoordig biedt dit niet alleen een fraai uitzicht op de gracht, maar doordat de oorspronkelijke winkeldeur nog is behouden ook toegang tot het stoepje voor de woning met bankje en plantenpotten.

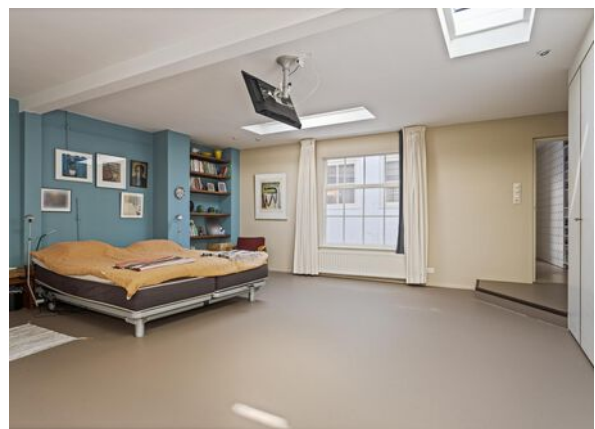
Tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich de binnenplaats die met witgepleisterde muren veel licht brengt in de woning en plaats biedt om op hete zomerdagen toch nog buiten de verkoeling op te zoeken. De huidige bewoners zijn gek op koken en dit is duidelijk terug te zien in de woonkeuken. Deze is gigantisch en biedt niet alleen plaats aan alle ruimte en keukenapparatuur voor de (amateur)chef, maar ook aan een chef's table waar je met grote gezelschappen kunt genieten.







**De woning bevat vier
ruime slaapkamers**





Een moderne spiltrap brengt je naar de eerste etage met twee slaapkamers en een badkamer.

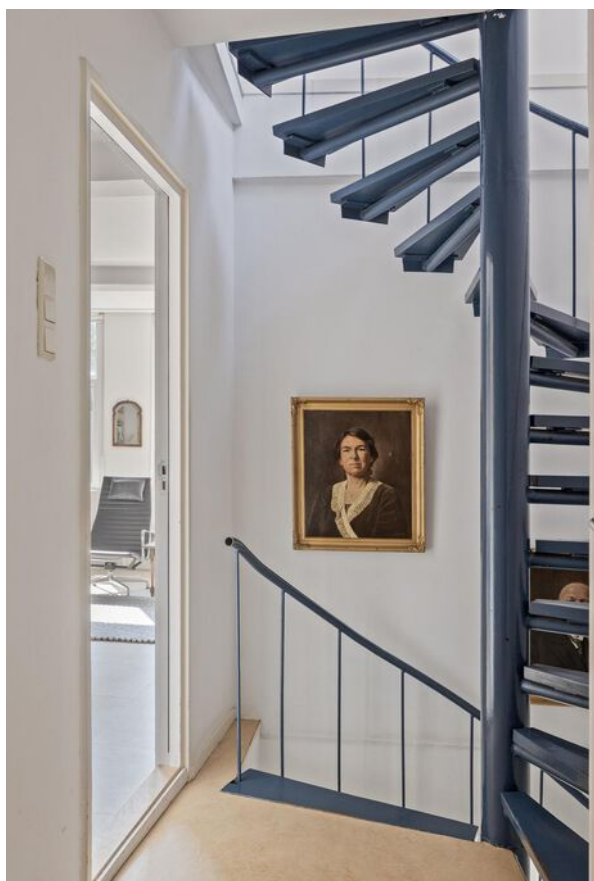
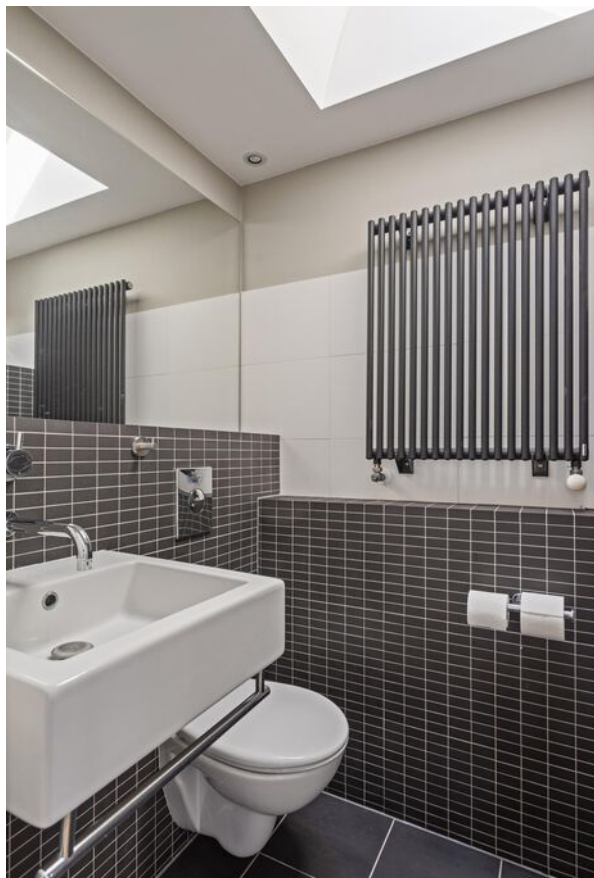
De slaapkamer aan voorzijde ligt over de hele breedte van de woning en biedt een prachtig uitzicht op de ophaalbrug over de Rijn met een doorkijk door de Kraaijerstraat helemaal tot aan het Plantsoen. Momenteel wordt deze kamer gebruikt als thuishkantoor en voor logees.

De slaapkamer aan achterzijde valt niet alleen op door haar afmetingen, maar ook door de lichtinval. Niet alleen vanuit de ramen aan de binnenplaats en de ramen aan de voormalige steeg, maar ook door de zeer fraaie ramen in het dak.

Type woning:	Grachtenpand
Bouwjaar:	1750
Inhoud:	1.006 m ³
Woonopp.:	278 m ²
Perceelgrootte:	115 m ²
Monument:	Rijksmonument
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.375.000,- k.k.





Aan de achterzijde van het voorhuis ligt de badkamer. Deze is zeer ruim opgezet met een ligbad, een inloopdouche en dubbele wastafel.

Vanuit hier bieden twee ramen uitzicht op de binnenplaats, waardoor er veel licht in de badkamer valt.

De spiltrap is doorgezet naar de tweede etage met een open etage met slaapvide en een dakterras met winterkas.

Op de overloop van de tweede etage bevindt zich een tweede moderne badkamer met douche, wc en wastafel, waardoor de zolder bijna een volledig zelfstandig appartement is.



Momenteel wordt de zolder gebruikt als thuishkantoor en tweede zitkamer met in de nok een etage die dienst doet als slaapkamer voor gasten. Doordat de kap van buiten is geïsoleerd en alle ramen zijn voorzien van dubbel glas wordt het hier in de zomer niet te warm en in de winter niet te koud.

Kers op de taart is het wel zeer royale dakterras. Deze biedt een vrij uitzicht over de achterliggende tuinen waar je midden in de hectiek van de binnenstad kan genieten van buiten en rust. Het terras heeft een houten vlonderdek en de vele potplanten en -bomen geven het een groen karakter. Een unicum is de winterkas waar de wat meer kwetsbare potplanten de winter kunnen overleven.

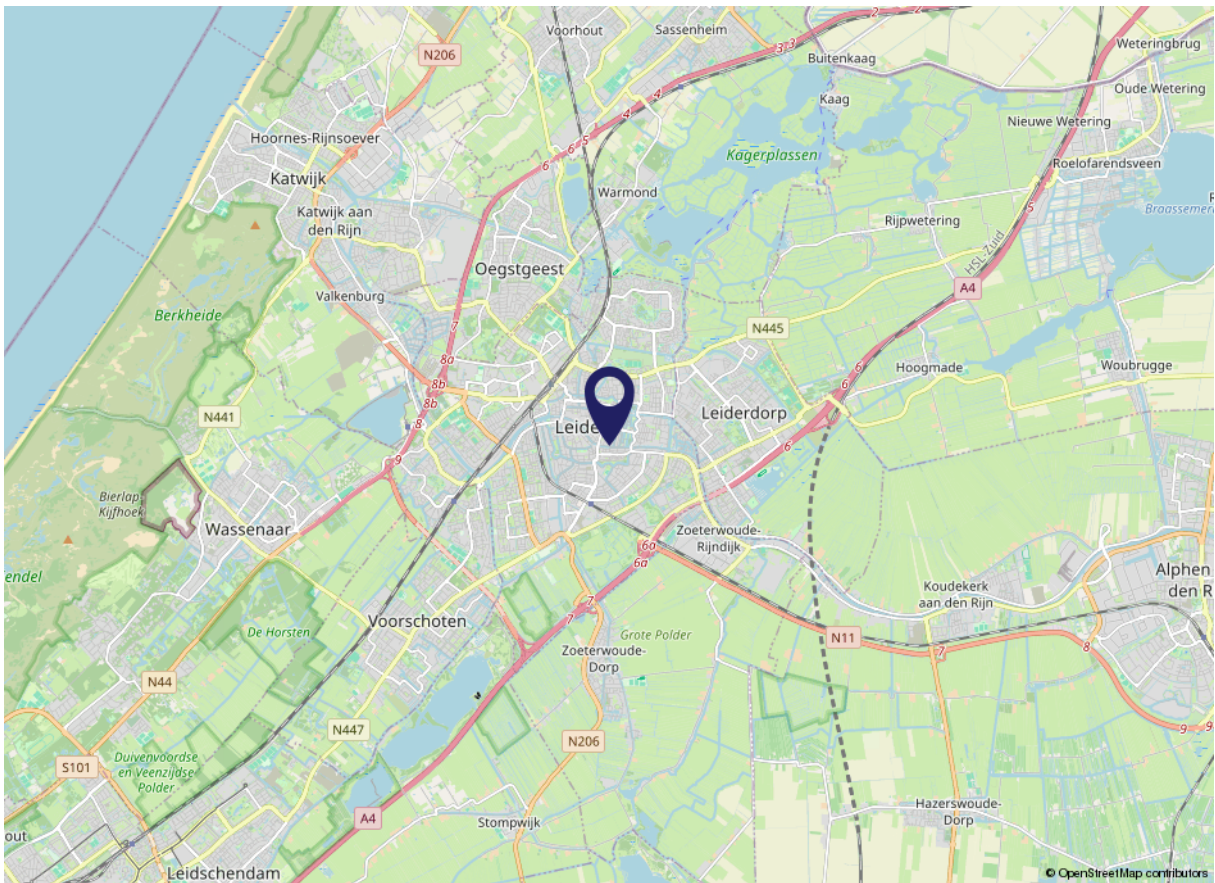
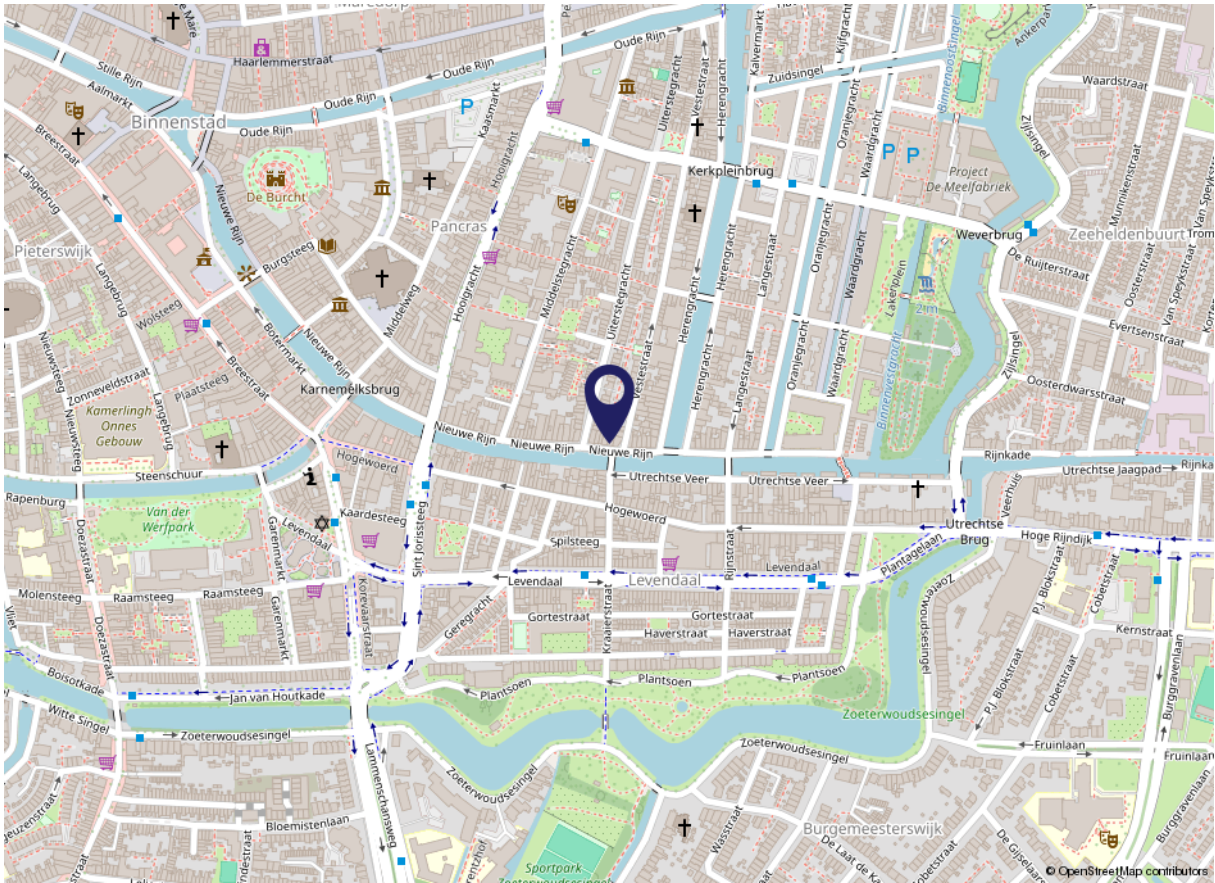


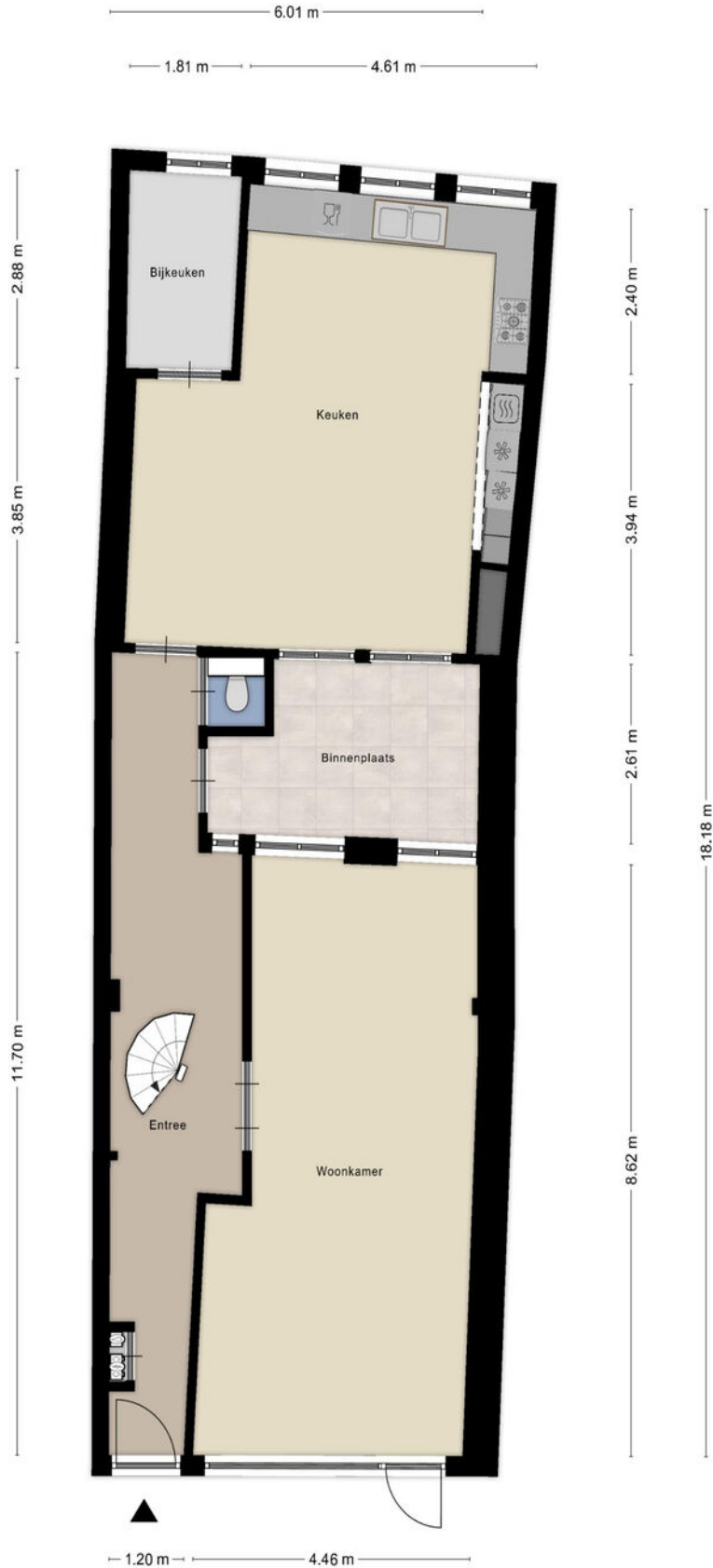
Het oude en bruisende centrum van Leiden ligt op steenworp afstand met haar terrassen, de markt, voorbijvarende bootjes, musea en restaurants. Scholen, sportclubs en andere activiteiten zijn op korte afstand met de fiets te bereiken, net als Leiden Centraal. Voor de auto krijg je in de binnenstad een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

**Het dakterras bevat
een kas zodat ook
kwetsbare planten
de winter overleven**









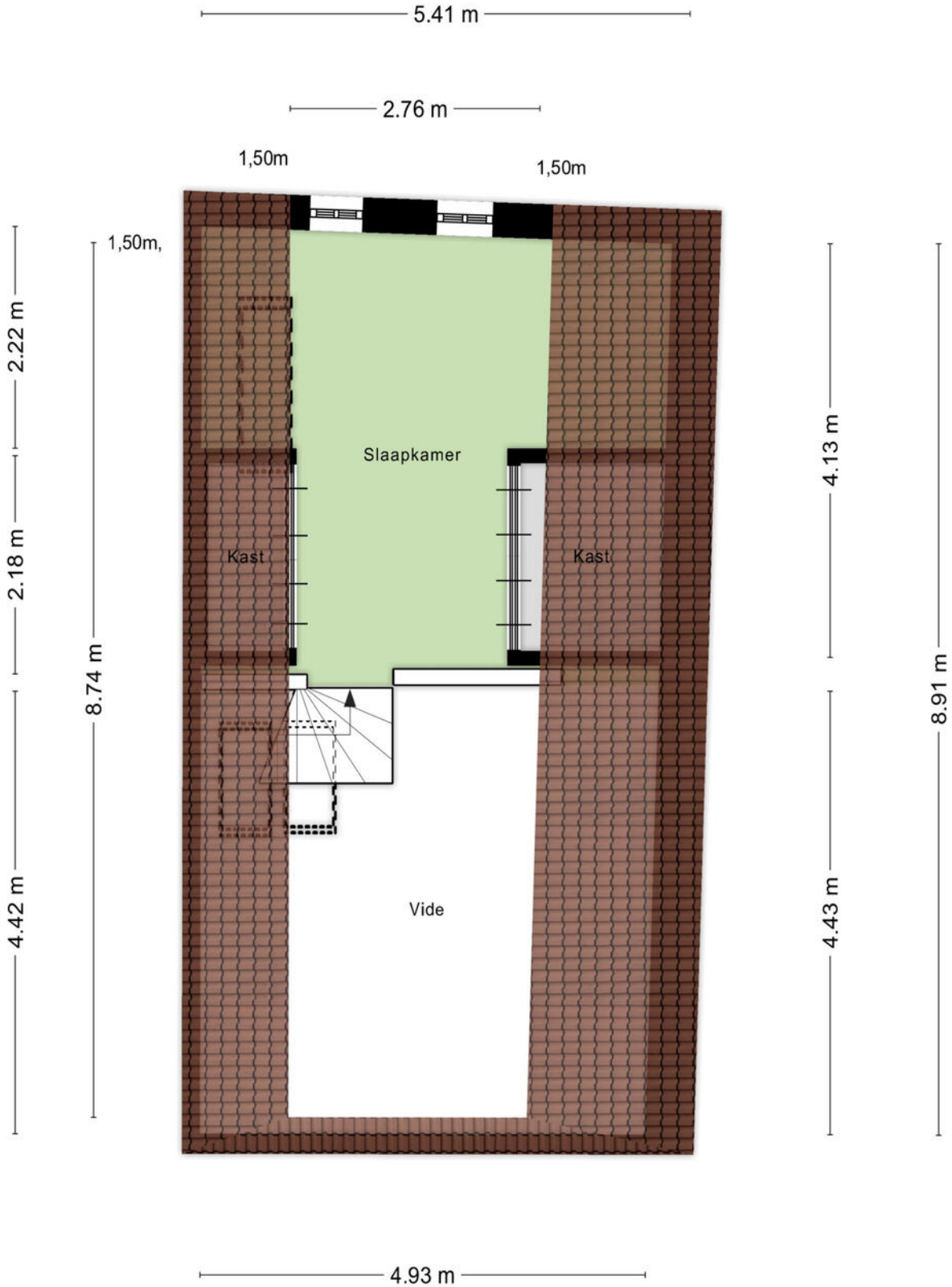
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

