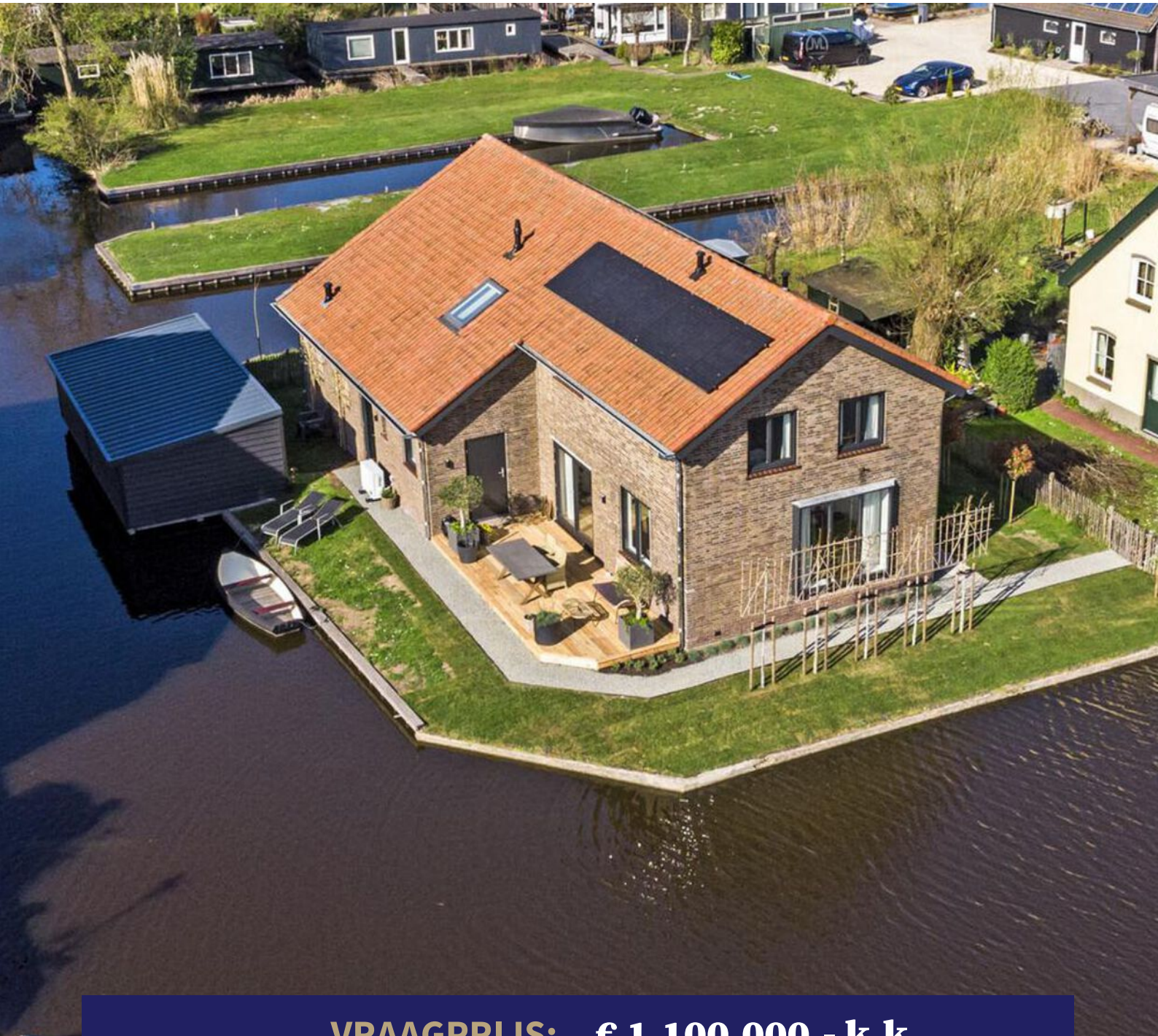


Oud Adeselaan 6 a, Rijpwetering



VRAAGPRIJS: € 1.100.000,- k.k.



Recent volledig gerenoveerde, stijlvolle vrijstaande woning aan vaarwater

Een dergelijk object komt maar zelden voorbij! Deze prachtige vrijstaande woning, gelegen in het Groene Hart, is recent volledig gerenoveerd, zonder kosten of moeite te sparen. De verbouwing is níét gedaan voor de (door)verkoop, maar met als doel om jarenlang zélf te genieten van de woning en de prachtige locatie. Echter, door gewijzigde omstandigheden komt deze woning nu op de markt. Geheel instapklaar voor de gelukkige toekomstige koper.

Deze woning is gelegen op een ruim perceel eigen grond en water van 435 m² en heeft een woonoppervlakte van maar liefst 210 m². De tuin rondom is fraai aangelegd en de woning ligt prachtig aan het vaarwater. Een ligplaats (ca. 11 m) op eigen grond ontbreekt natuurlijk niet. Met een sloep kunt u kiezen uit vele vaarroutes, zoals naar de Westeinderplassen, het Braassemermeer, de Kagerplassen of het centrum van Leiden.





De locatie is eveneens uitstekend: middenin het Groene Hart en toch héél centraal. Het dorp Rijpwetering is een gezellig dorp binnen de gemeente Kaag & Braassem, met goede voorzieningen op het gebied van onderwijs (basisschool De Kinderbrug), kinderopvang, horeca en sportgelegenheden. Op slechts 4 km ligt de dorpskern van Roelofarendsveen met diverse winkels, een supermarkt en meerdere horeca-gelegenheden. Op minder dan 10 km bevindt zich het historische en bruisende centrum van Leiden.

Dankzij de aansluiting op de A4, op slechts enkele autominuten, bent u in minder dan 20 minuten op Schiphol en in circa 30 minuten in zowel Amsterdam als Den Haag. Kortom: de rust en ruimte van het Groene Hart, met alle gewenste faciliteiten binnen handbereik.

Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze woning uitstekend. Niet voor niets heeft het een energielabel A, mede dankzij volledig nieuw HR++-glas, een hagelnieuwe hybride warmtepomp en 14 nieuwe zonnepanelen.





**Vanuit de keuken
geven openslaande
deuren toegang tot
de tuin en het terras**



INDELING

Begane grond:

Entree met trapkast. Hier valt direct het fraaie keramische parket met vloerverwarming op, die is doorgelegd over de gehele begane grond.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte en stijlvolle woonkamer met uitzicht op het water en openslaande deuren naar het zijterras en de steiger.

Het middengedeelte beschikt over een tweede zitgedeelte en geeft toegang tot het 'achterom'. Wanneer u de woning via die kant betreedt, komt u in een tweede entree met een modern toilet, een ruime bergkast met CV-opstelling, een tweede bergkast en een garderobekast.

Eén trede lager treft u de prachtige, hagelnieuwe woonkeuken, uiteraard voorzien van alle moderne apparatuur. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de zijtuin en het terras.





Eerste verdieping:

Overloop, toilet, luxe badkamer voorzien van bad, douche en dubbele wastafel.

Verder op deze woonlaag een prachtige (ouder)slaapkamer aan de voorzijde met een op maat gemaakte kastenwand. In het middengedeelte bevinden zich nog twee prima slaapkamers, plus een zeer ruime slaapkamer aan de achterzijde met een deur naar een klein balkon. In deze kamer zijn alle aansluitingen aanwezig om eenvoudig een tweede badkamer te realiseren.

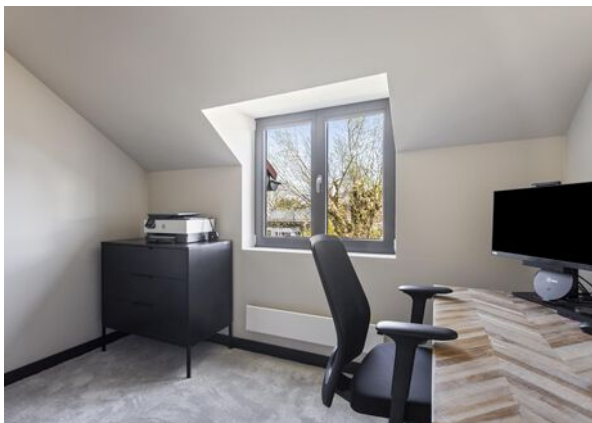
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1950
Inhoud:	780 m ³
Woonopp.:	210 m ²
Perceelgrootte:	435 m ²
Energie label:	A
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.100.000,- k.k.



**Prachtig uitzicht
over het vaarwater**





Let op:

De woning en de tuin zijn uitsluitend te voet bereikbaar. Via de stalen (draai) brug – waarvan u mede-eigenaar bent – en een looppad bereikt u het eigen perceel. Hier is sprake van een erfdienstbaarheid. Het spreekt voor zich dat u rekening houdt met de rust en privacy van de burens. Parkeren kan op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving.



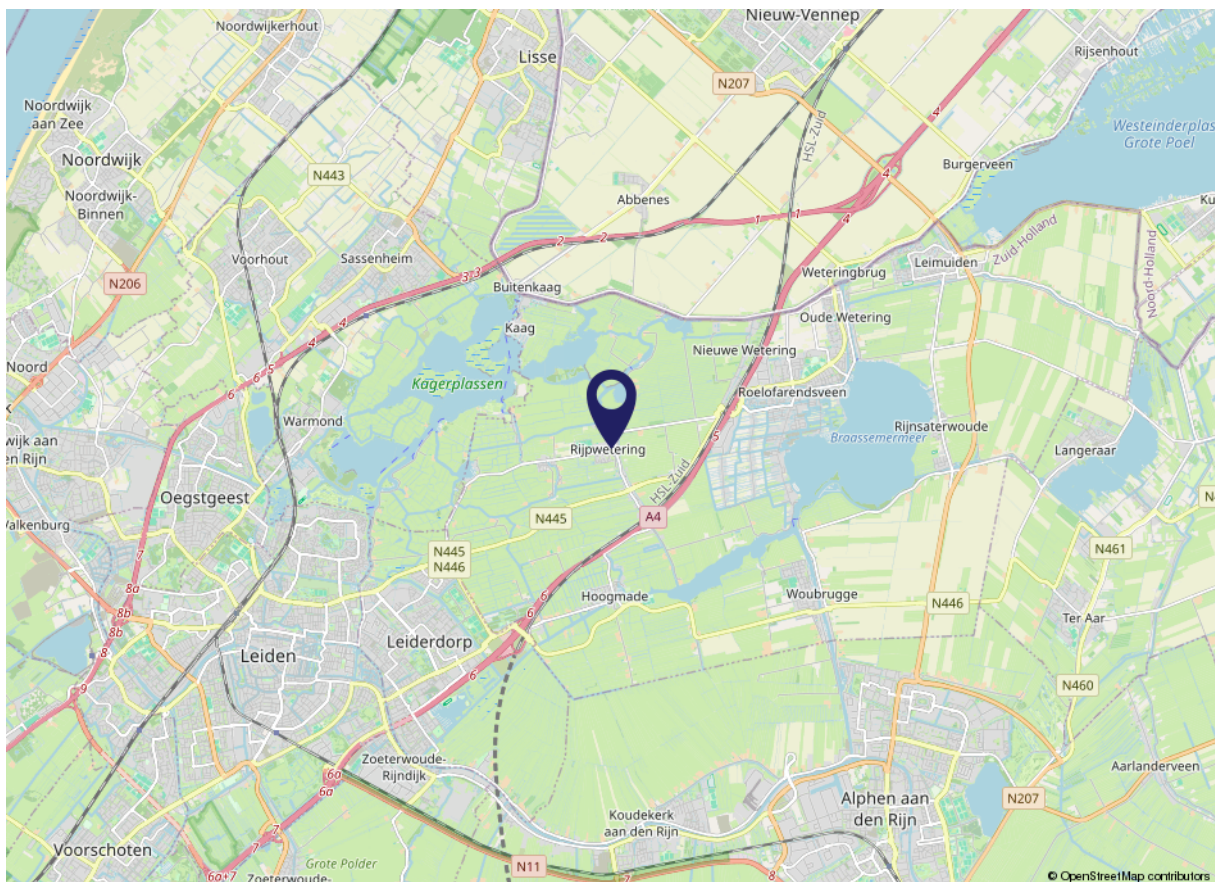
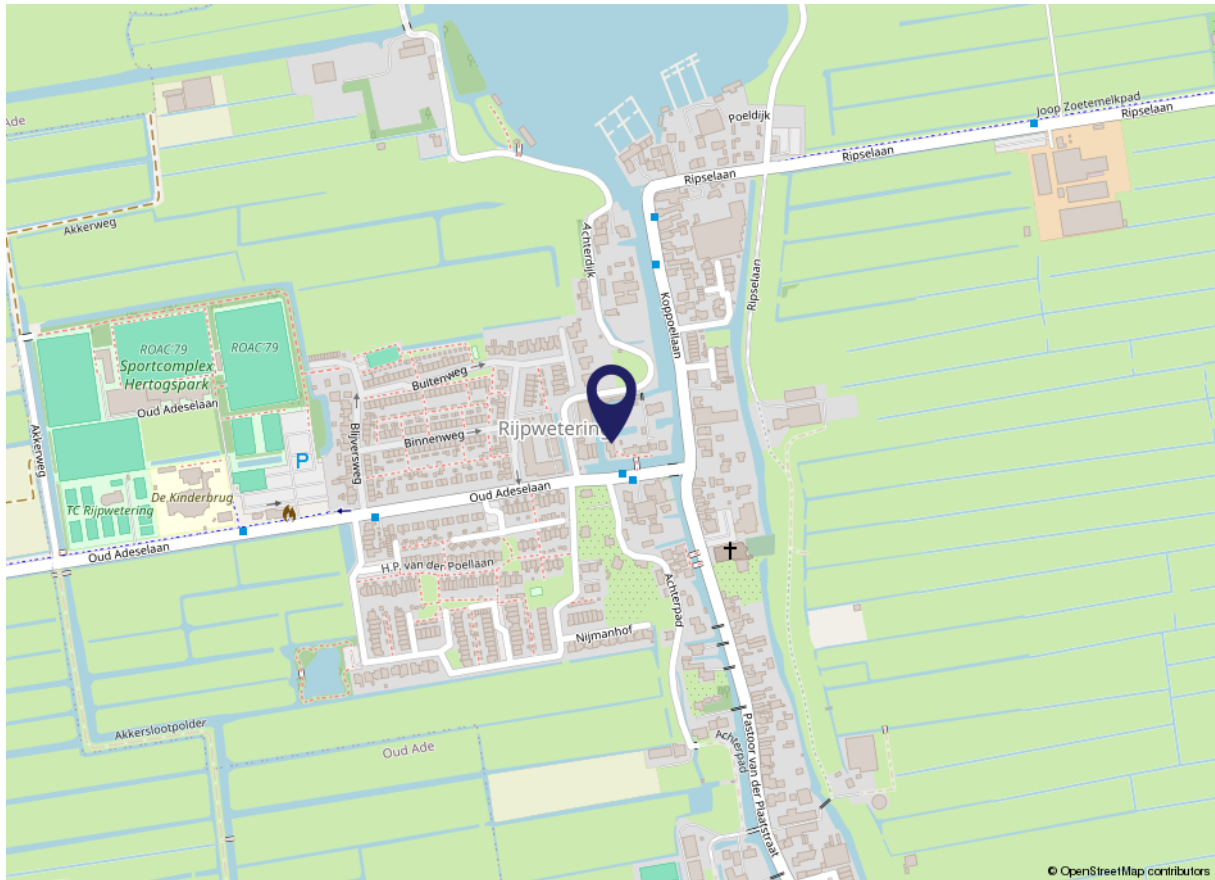
Al met al een fantastische gezinswoning op een rustige locatie, en toch dicht bij alle voorzieningen...

Uw bezichtiging zeker waard!











20.76 m

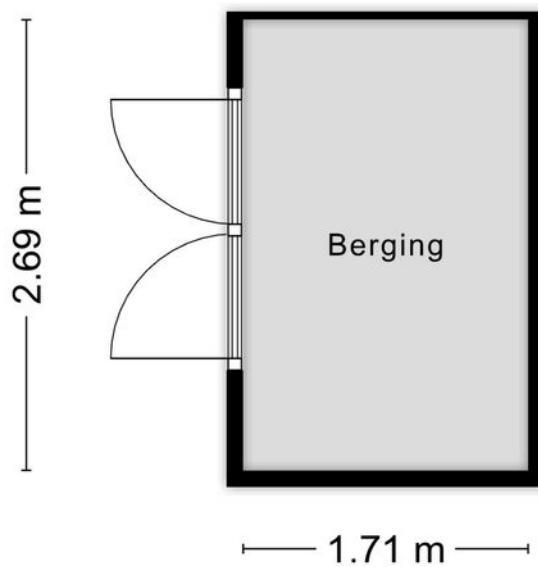
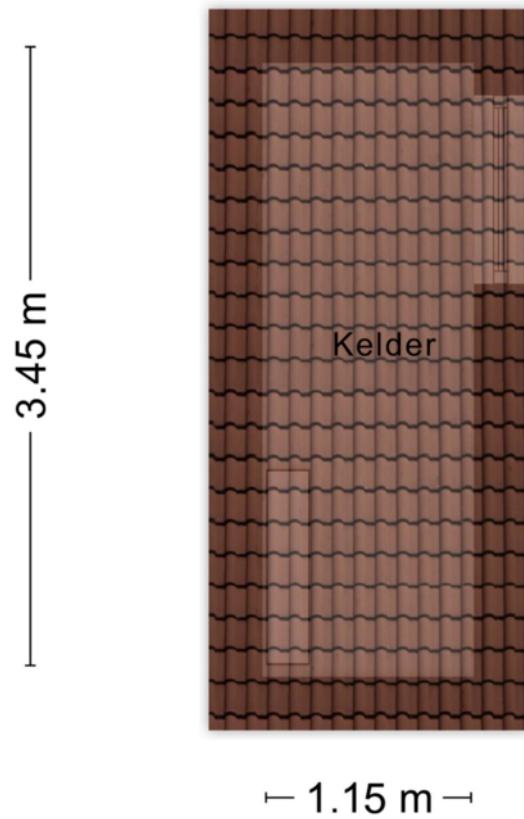
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

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

www.graalmakelaardij.nl

