

Tijgeroogstraat 9, Leiden



VRAAGPRIJS: € 795.000,- k.k.

Zeeën van ruimte en veel licht!

In een rustige wijk aan de rand van een park ligt deze moderne en zeer ruim opgezette woning. Bij het ontwerp is gekozen voor splitlevel op de begane grond en 1e etage, waardoor de woonkamer niet alleen zeer hoge plafonds heeft (circa 4 meter), maar in combinatie met de grote glazen pui en het aangrenzende terras zorgt dit voor een zee aan licht.

De oriëntatie op het zuidwesten maakt dat de zon hier het gehele jaar naar binnen schijnt en de beschutte ligging met uitzicht op het park maakt het terras al in het vroege voorjaar een heerlijke plek om buiten te zitten.







INDELING

Begane grond

Achter de voordeur ligt de entree met toilet en meterkast.

Naast de entree is een ruime en lichte werkkamer, ook te gebruiken als extra slaapkamer.

Aan achterzijde ligt een nog ruimere slaapkamer met study / walk-in closet en eigen badkamer met douche, toilet en dubbele wastafel.

Eerste etage

Middels de open trap is de woonkamer bereikbaar. Deze heeft circa 4 meter hoge plafonds en een brede schuifpui met toegang tot het terras.

Vanaf het terras is via een trap toegang tot het naastgelegen park, waarbij het hek kan worden afgesloten.

Vanuit de woonkamer is het een paar treden naar de open woonkeuken met plaats voor niet alleen een volledige keukenopstelling, maar ook een eettafel voor grote groepen.







**Hoge plafonds en
de splitlevel-indeling
zorgen voor veel
ruimte en licht**





Tweede etage

Op deze etage ligt een centrale overloop met cv-opstelling en toilet. Aan voor- en achterzijde bevinden zich in totaal 4 slaapkamers met daar tussenin een badkamer met douche, ligbad en wastafel.

BIJZONDERHEDEN

- Ideaal voor (grote) gezinnen;
- Directe ligging aan park;
- Eigen slaapverdieping met badkamer voor gasten of ouders;
- Thuiswerkplek mogelijk;
- Hoge plafonds en veel licht.

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	2005
Inhoud:	718 m ³
Woonopp.:	203 m ²
Perceelgrootte:	117 m ²
Energie label:	A
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 795.000,- k.k.



De slaapverdieping op de tweede etage met vier slaapkamers en complete badkamer biedt de ruimte aan een heel gezin. Daarbij is er op de begane grond ook nog een grote slaapkamer met eigen badkamer, waardoor de woning uitermate geschikt is voor (grote) gezinnen die met regelmaat gasten ontvangen die blijven logeren. Mocht thuiswerken ook een wens zijn: er is ook nog een heerlijk licht kantoor naast de entree.

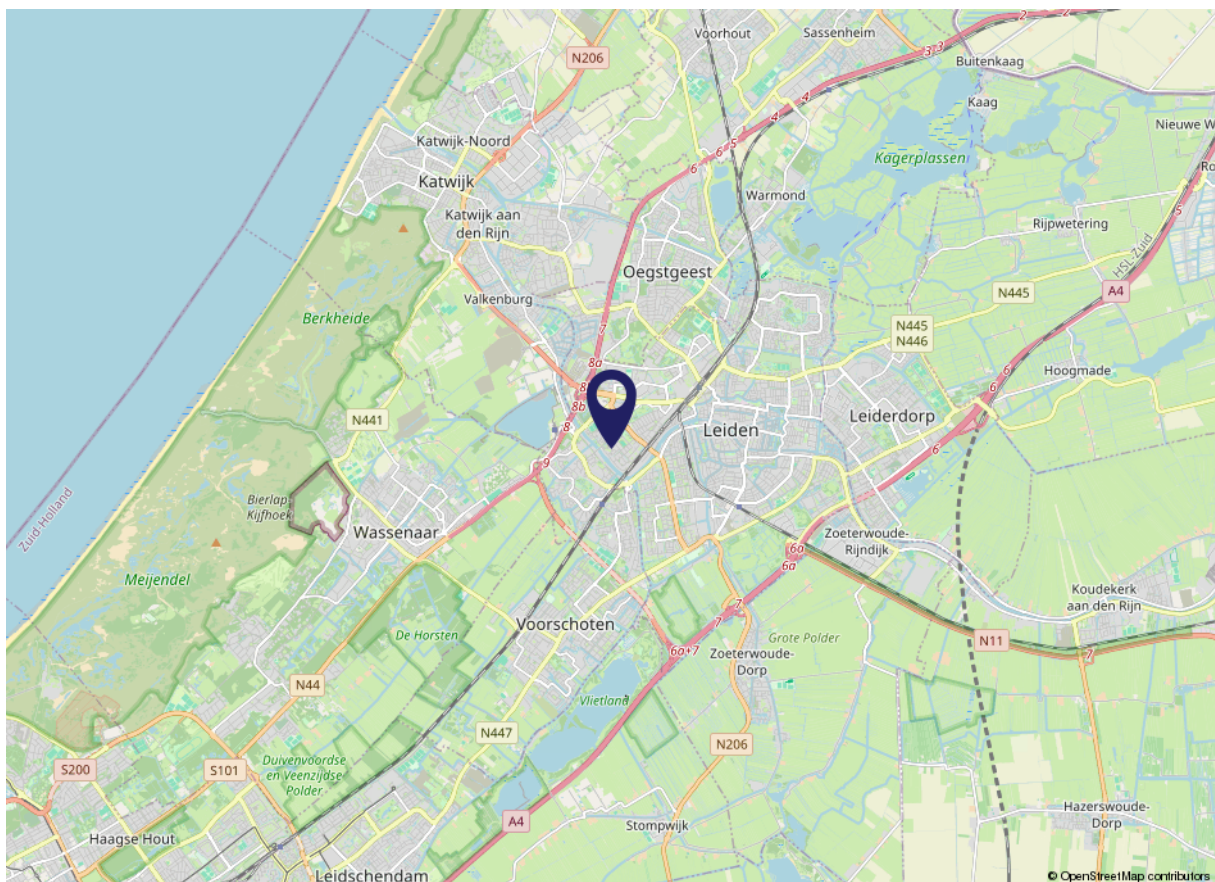
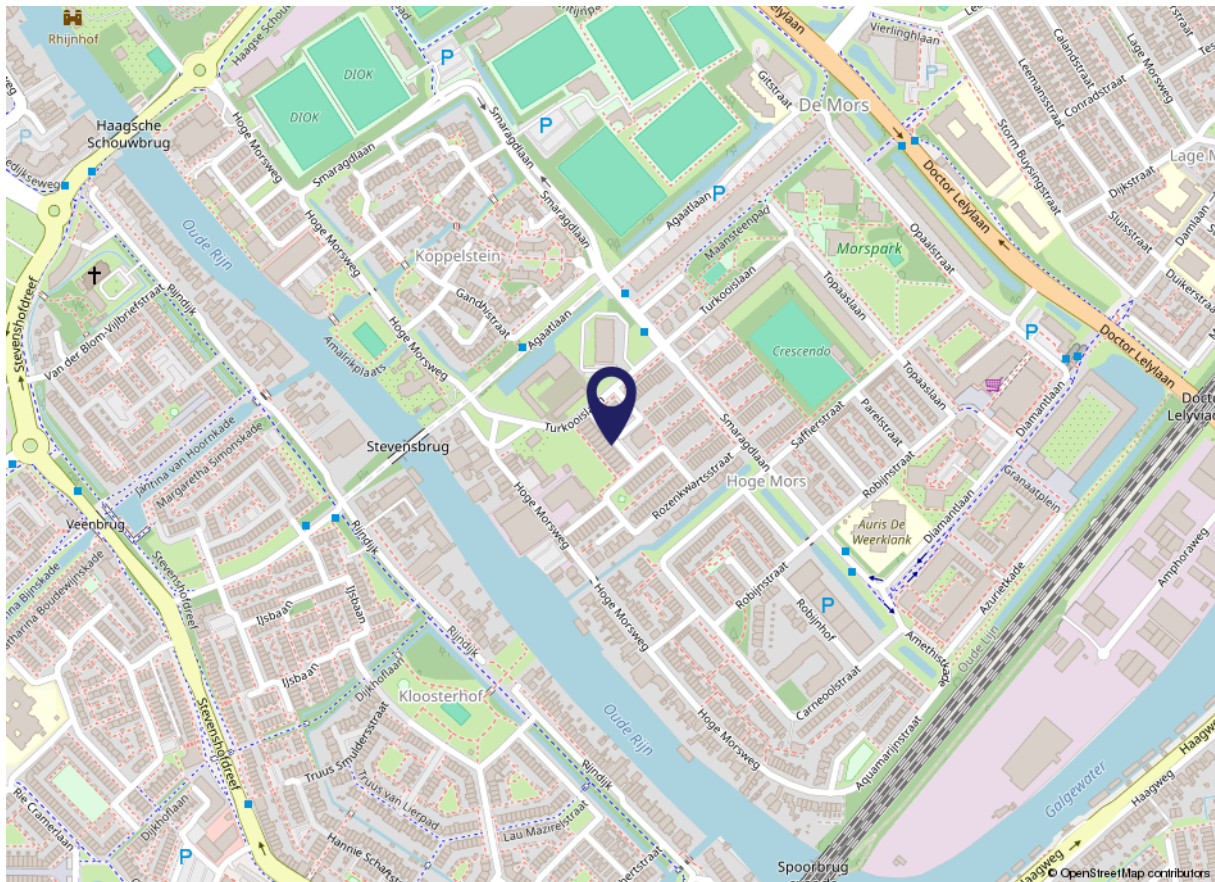


En niet alleen de woning, maar ook de directe omgeving biedt alles wat een gezin zoekt. Scholen, winkels en sportclubs zijn om de hoek, terwijl het historische centrum van Leiden én het strand op fietsafstand liggen. De toegang tot de snelweg A44 en het nabijgelegen treinstation Leiden Centraal zorgen ervoor dat steden als Amsterdam, Den Haag en Rotterdam en ook Schiphol makkelijk bereikbaar zijn.



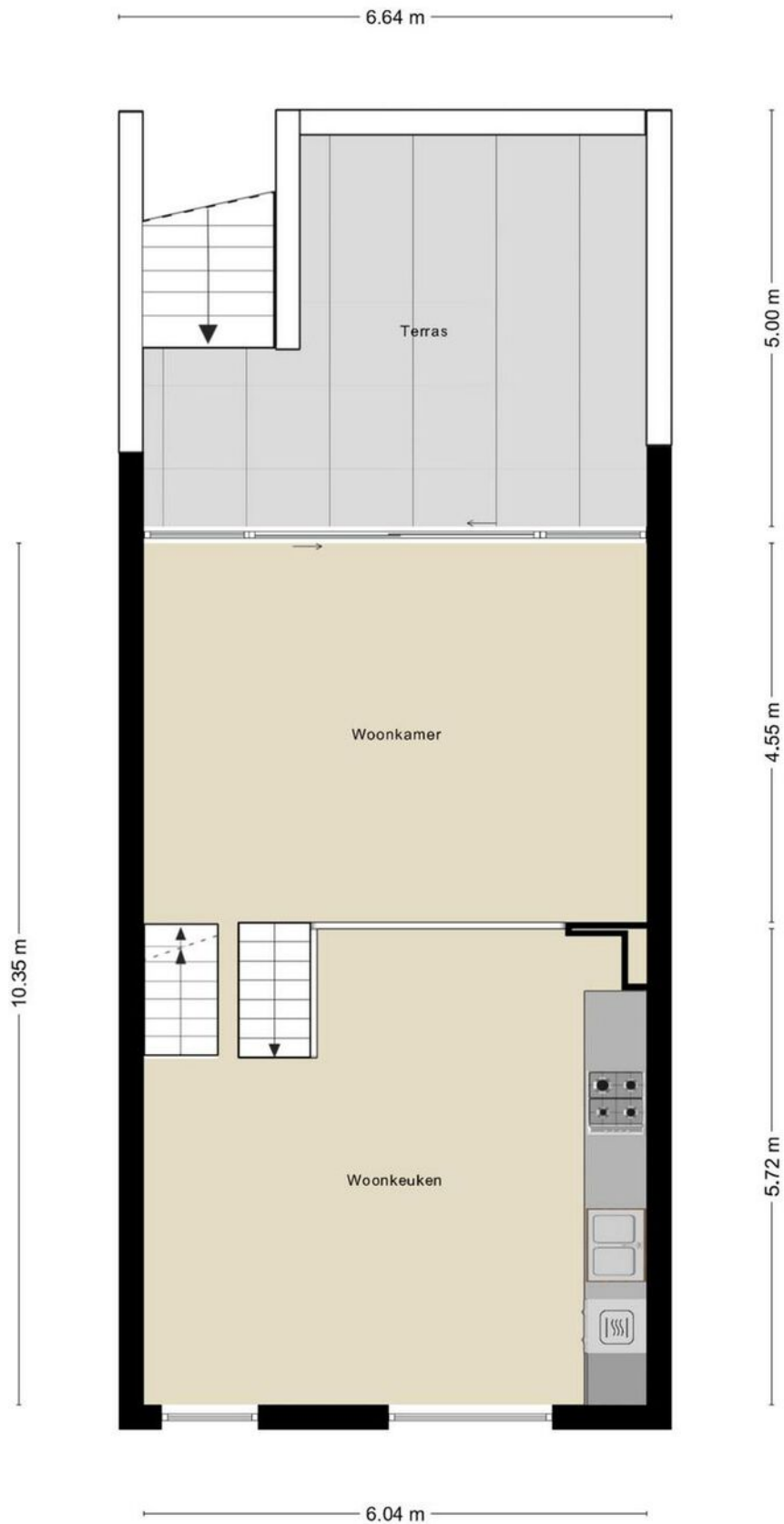
**Naast de entree is
een heerlijk licht
kantoor, een ideale
thuiswerkplek**







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

