

## Warmonderweg 1, Leiden



**VRAAGPRIJS: € 1.200.000,- k.k.**



Op de grens van Leiden en Oegstgeest bevindt zich deze karaktervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1926. De woning is onder architectuur gebouwd en beschikt over een royaal woonoppervlak van circa 234 m<sup>2</sup>, gelegen op een perceel van 343 m<sup>2</sup>. Met onder meer zeven slaapkamers, een vrijstaande garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en een zonnige tuin, biedt deze woning een zeldzame combinatie van ruimte, comfort en een aantrekkelijke ligging.

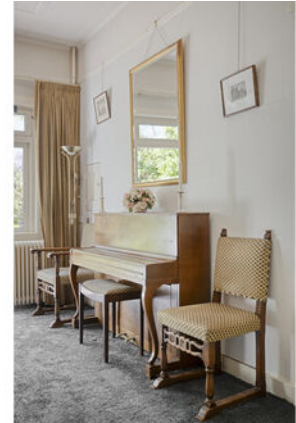






De woning kenmerkt zich door de sfeer en kwaliteit van de jaren dertig, met hoge plafonds, authentieke haarden en originele detaillering. De woonkamer en eetkamer en suite vormen een ruime en aangename leefomgeving, geschikt voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten. Via dubbele tuindeuren is er een directe verbinding met het overdekte terras en de tuin.





## BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-een-kapwoning
- Vrijstaande garage en parkeergelegenheid op eigen terrein
- Zeven slaapkamers, waarvan twee met balkon
- Werkkamer op de begane grond
- Zonnige tuin op het zuidoosten met gunstige zonligging gedurende de dag
- Ruime kelder en vliering
- Hoge plafonds en originele details
- Ruime inbouwkasten op alle verdiepingen
- Gelegen op loopafstand van het station en De Kempnaer, nabij Kaag, Noordzeestrand en uitvalswegen richting A44, A4 en Schiphol

Type woning:	Eindwoning
Bouwjaar:	1926
Inhoud:	915 m <sup>3</sup>
Woonopp.:	234 m <sup>2</sup>
Perceelgrootte:	343 m <sup>2</sup>
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 1.200.000,- k.k.**



**Zowel de eetkamer  
als de keuken bieden  
toegang tot de  
zonnige achtertuin**







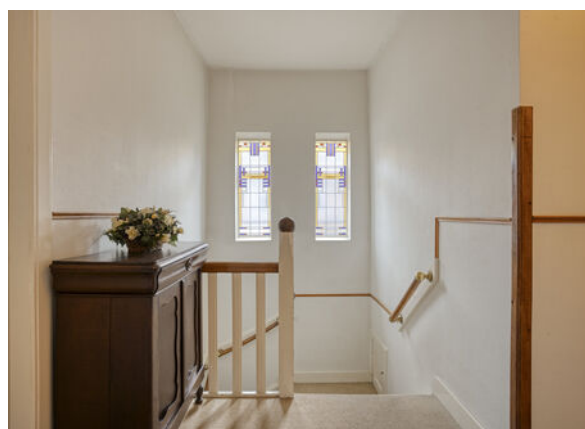
## INDELING

### Begane grond

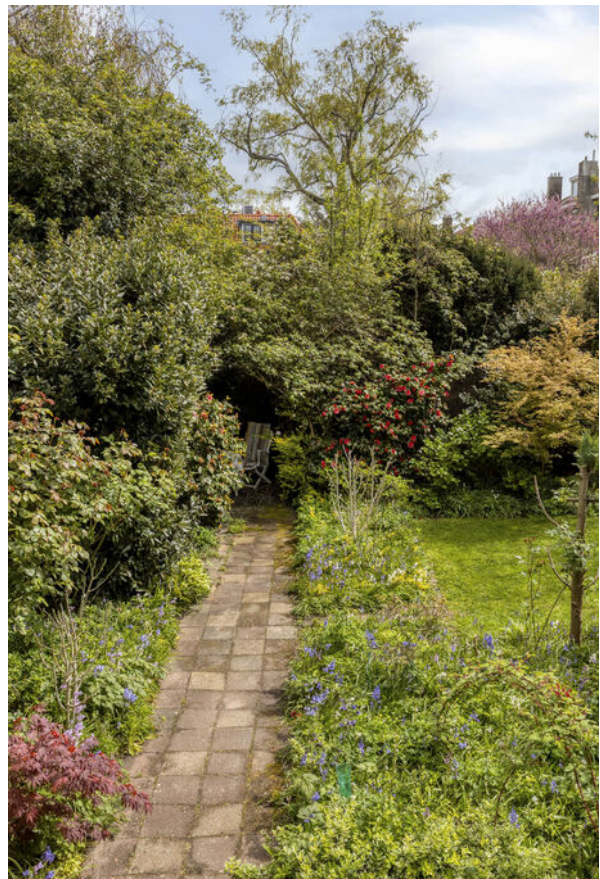
Entreehal met toilet, een werkkamer aan de voorzijde, een ruime woonkamer met eetkamer en suite en een keuken met toegang tot de tuin en de kelder.

### Eerste verdieping

Vier slaapkamers, waarvan twee met balkon, en een badkamer voorzien van ligbad, toilet en wastafel.











## **Tweede verdieping**

Drie slaapkamers, aanvullende bergruimte en een tweede badkamer.

Daarnaast is er een vliering aanwezig voor extra opslag. De woning beschikt op alle verdiepingen over praktische ingebouwde kasten. De vrijstaande garage en de oprit bieden parkeergelegenheid op eigen terrein.

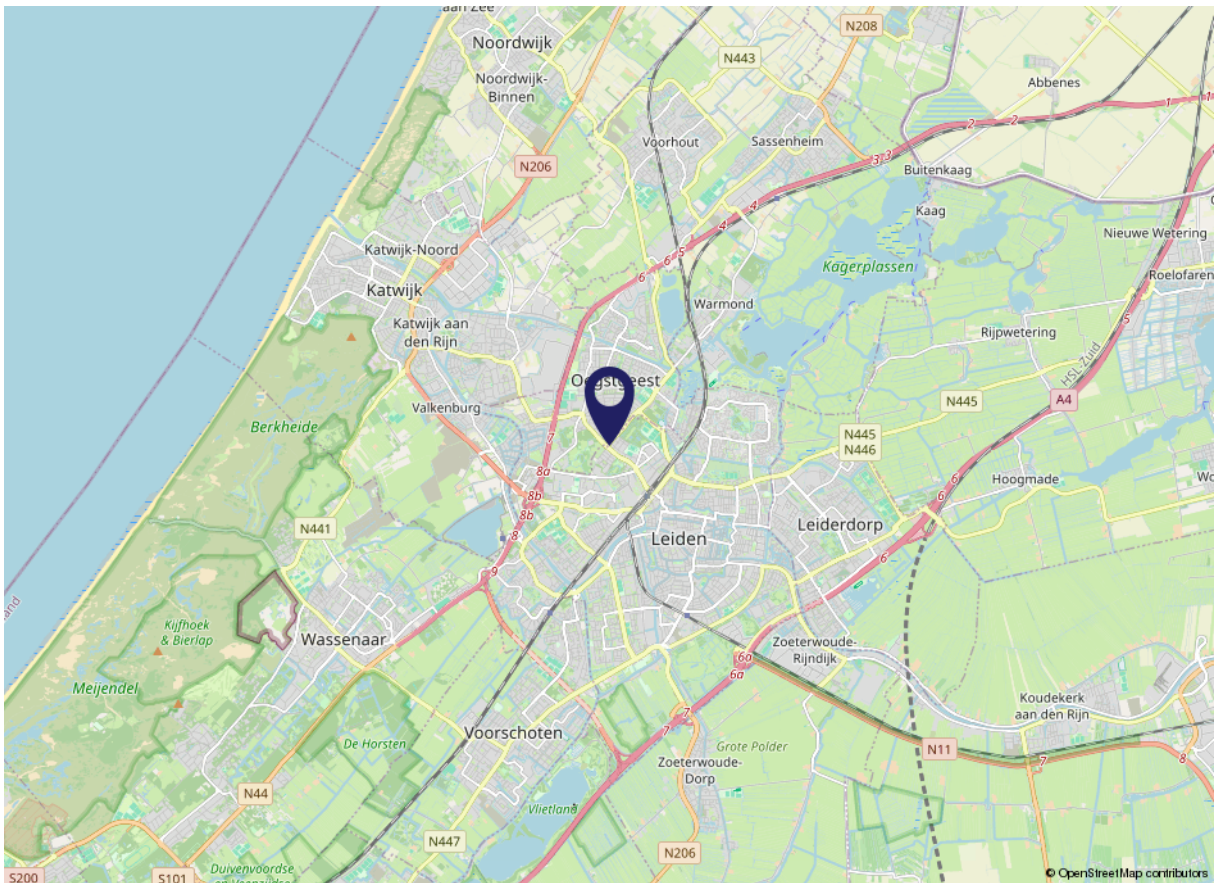
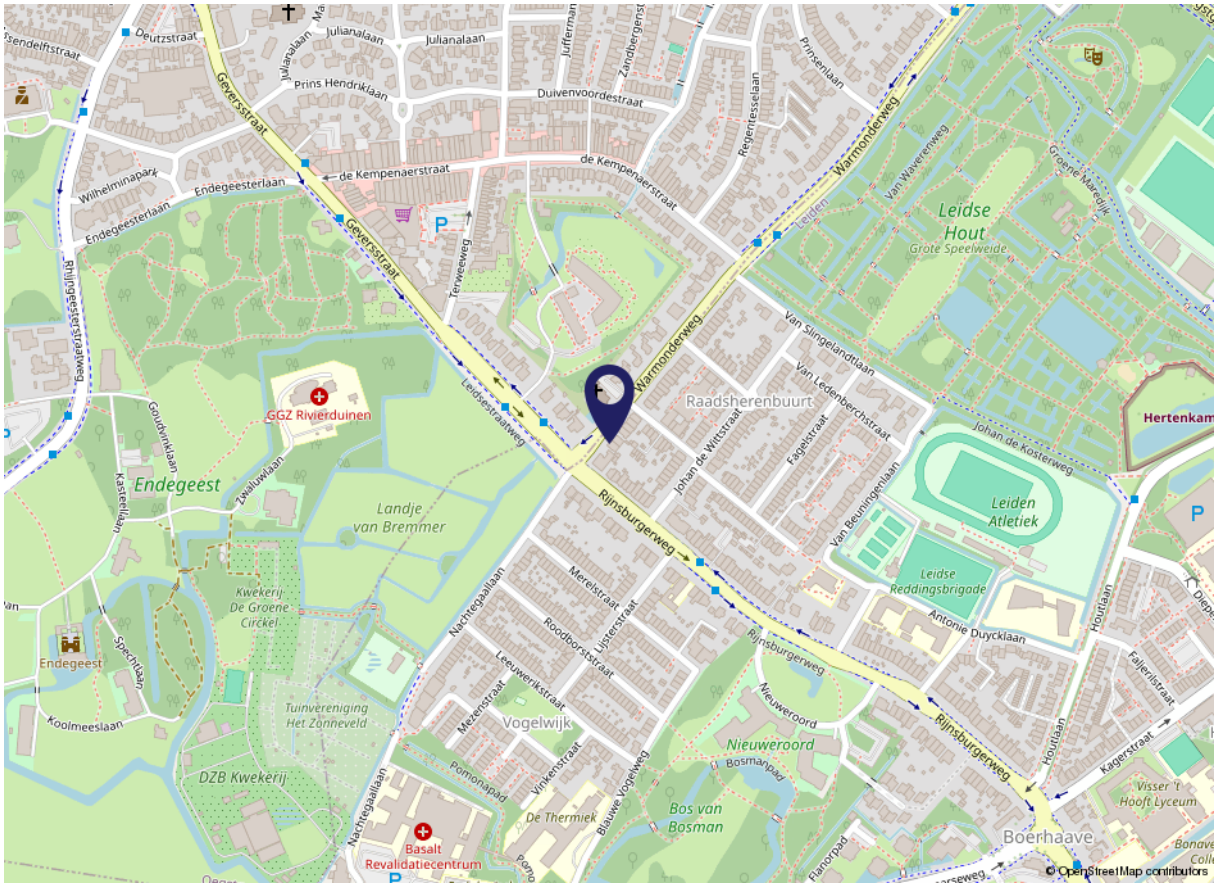
## Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en biedt, mede door de open ligging richting het westen, gedurende de dag volop zon.

De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een goede mate van privacy.  
De voortuin zorgt voor een groene en representatieve entree.









Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



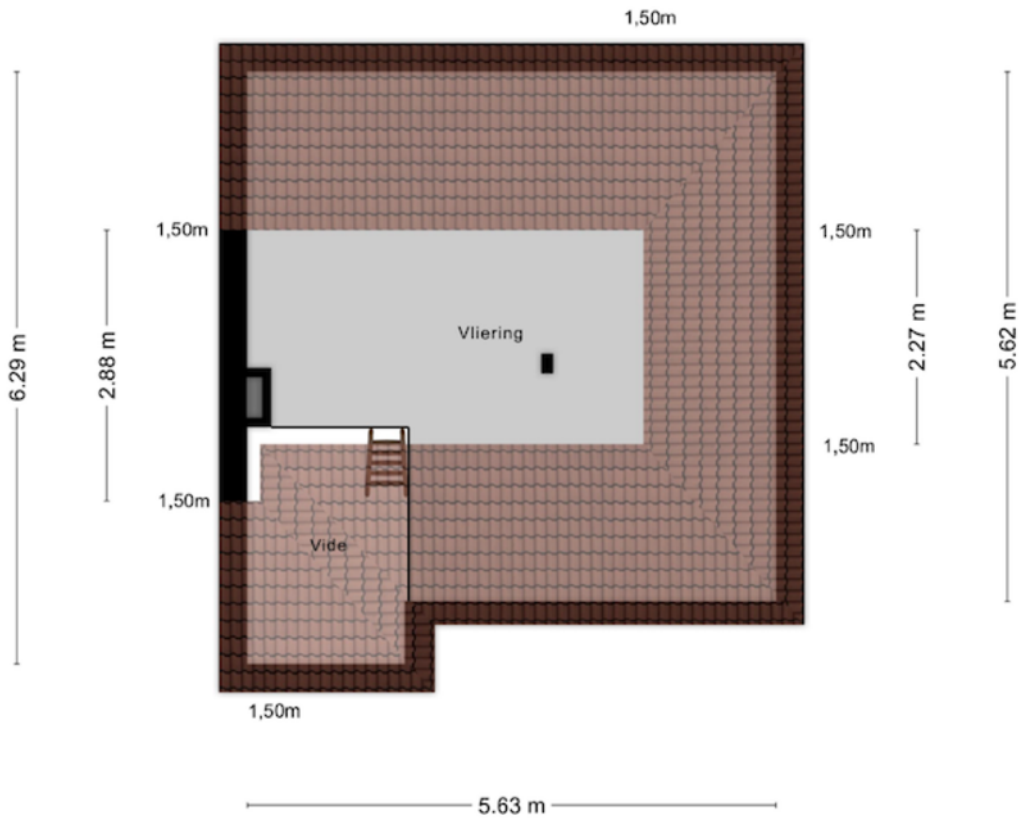
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



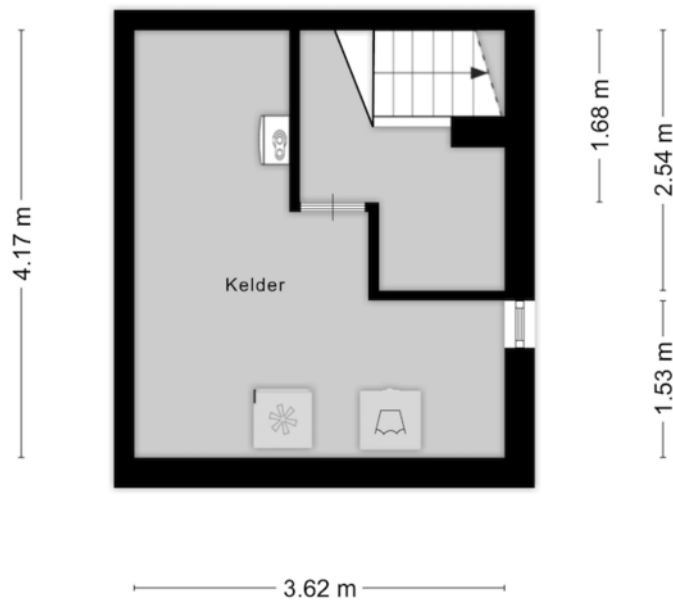
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



1.52 m 2.00 m



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 NVM-lidmaatschap helpen ons daarbij.



**Michiel de Jong**



**Joost Haman**



**Charlotte  
Verschueren**



**Amy de Wit**

## 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(\*):

"Michiel heeft bij elke stap met ons meegedacht, geholpen en heeft het figuurlijke stapje extra meermaals gedaan." (2026)

"Prettige en klantgerichte benadering. Verstand van de markt en daarmee goede adviezen, ook als het even tegenzit." (2026)

"Contact zeer professioneel en vooral erg prettig - we kunnen hen iedereen aanbevelen. Ook de kopers waren erg tevreden." (2025)

"Heel fijn, zorgvuldig, professioneel en integer, waar wij heel blij van werden. We zijn vanaf de opstart tot aan de laatste stappen goed begeleid." (2025)

"Erg duidelijke communicatie. Duidelijk veel verstand van zaken. We zijn erg goed geholpen met het aankoopproces en de onderhandeling." (2025)

(\* 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

071 - 51 61 000

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

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

