



Te koop:
Brigantijnwal 9 LEIDEN

Vraagprijs € 2.495.000 k.k.

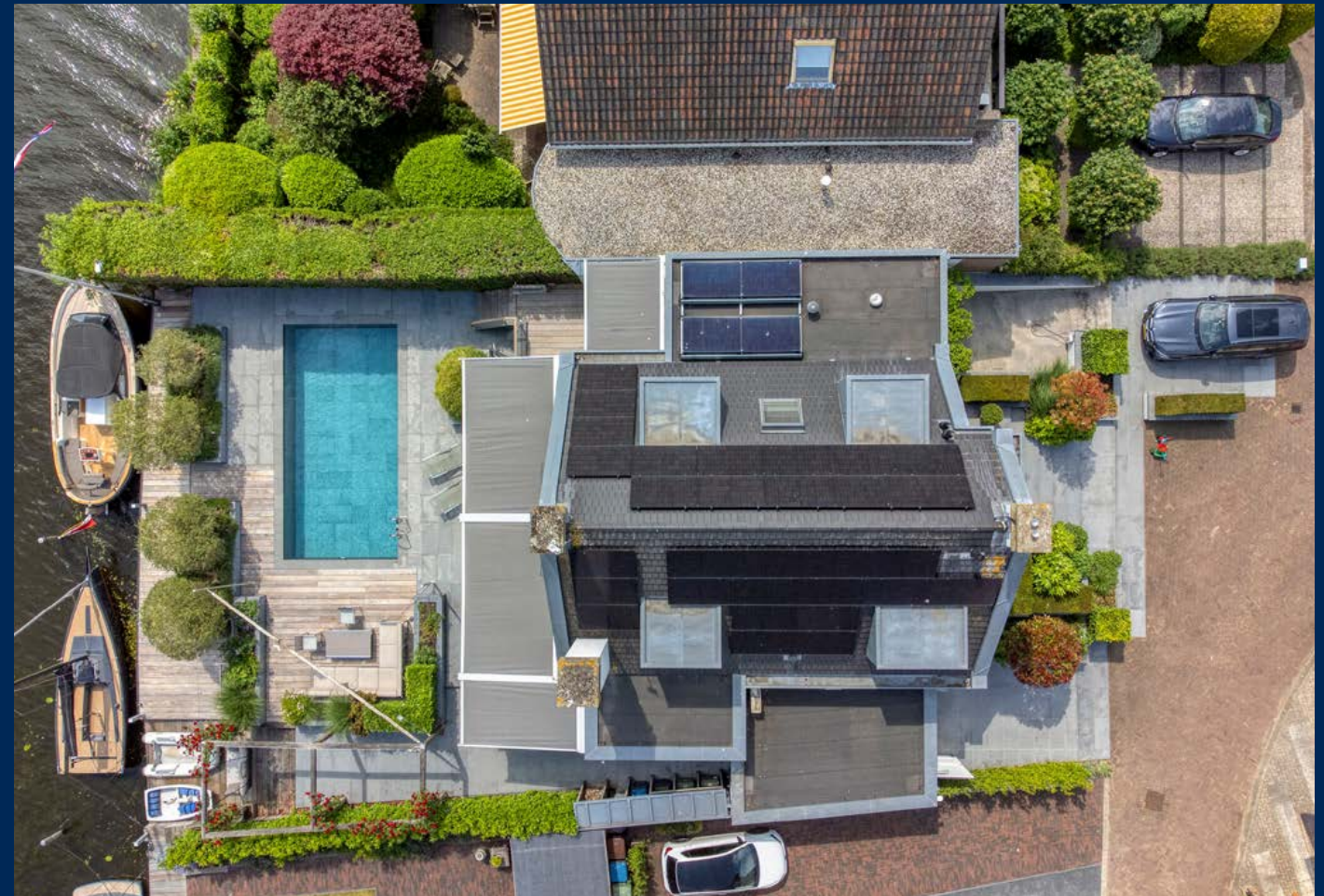


Volledig gemoderniseerde villa aan open vaarverbinding met de Kagerplassen

Wonen aan het water krijgt hier een extra dimensie. Deze uitzonderlijk ruime en luxe villa ligt aan de noordrand van Leiden, aan de Zijl en is voorzien van een 18 meter lange steiger, geschikt voor de aanleg van meerdere boten.

Gelegen op een royaal perceel, beschikt deze villa over een fraai aangelegde onderhoudsarme tuin met meerdere zonnige terrassen en een verwarmd zwembad. Vanuit de woning geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de Zijl, een unieke combinatie van ruimte, rust en water.





Kenmerken:

Vraagprijs:	€ 2.495.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Kadastraal bekend:	LEIDEN S 1360
Bouwjaar:	1977 / 2012
Perceelgrootte:	609 m ²
Gebruiksoppervlak woonruimte:	321 m ²
Overige inopandige ruimte:	50 m ²
Bruto inhoud:	1.376 m ³
Woningtype:	Villa, vrijstaand
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	3
Buitenruimte:	Voortuin, achtertuin
Parkeren:	4 parkeerplaatsen op eigen terrein
Energielabel:	Volgt
Bijzonderheden:	18 meter lange steiger









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brigantijnwal 9



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden

Sectie S

Perceel 1360

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

OMSCHRIJVING

De woning is vanaf de betonnen onderbouw in 2012 vrijwel volledig herbouwd. Comfort, duurzaamheid en techniek komen hier op indrukwekkende wijze samen. Deze villa is uitermate geschikt voor een middelgroot gezin en biedt daarnaast uitstekende mogelijkheden voor kantoor of praktijk aan huis. Het verwarmde zwembad, de panoramische uitzichten, de veelzijdige indeling en de directe verbinding met het buitenleven maken dit een woning van absolute topklasse.

BEGANE GROND

Royale entree met garderobe, meterkast en gastentoilet, door middel van dubbele glazen deuren gescheiden van de living. Vanuit de centrale hal, waarin het trappenhuis de verschillende woonlagen verbindt, heeft u toegang tot de diverse leefruimten. Ruime living en een ruime slaapkamer met een luxe badkamer en suite, voorzien van een ligbad, royale inloopdouche, toilet en wastafel. De woonkeuken met kookeiland en zitgelegenheid is het kloppend hart van de woning. De keuken is uitgevoerd in hoogwaardige materialen en voorzien van luxe inbouwapparatuur. Binnen en buiten zijn op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden. Dankzij de grote raampartijen en meerdere schuifpuien geniet u, vanuit vrijwel iedere ruimte, van een prachtig uitzicht. De woonkamer wordt gekenmerkt door een fraaie open haard. De woonverdieping is, behoudens de slaapkamer, voorzien van massief eikenhouten vloeren. Naast de oorspronkelijke begane grond is in 2012 een nieuwe ruime garage, met elektrisch bedienbare dubbele deuren, gerealiseerd. Het over de volledige breedte van de woning gelegen terras is verhoogd aangelegd ten opzichte van de tuin, zodat u hier geniet van een schitterend panoramisch uitzicht. Een van de blikvangers is het verwarmde zwembad, afsluitbaar met een elektrisch bedienbaar roldek. In combinatie met de aanwezige buitendouche ontstaat hier een exclusieve buitenomgeving.

EERSTE VERDIEPING

Indrukwekkende master bedroom met prachtig uitzicht over de tuin en het water. Luxe badkamer, voorzien van ligbad, douche en dubbele wasgelegenheid. Walk-in closet. Daarnaast een tweede slaapkamer, die zich eveneens uitstekend leent als thuiswerkplek, kantoor of logeerkamer. De verdiepingsvloeren zijn, met uitzondering van de badkamer, voorzien van massief eiken parket. Via een vlizotrap is de praktische ruime bergzolder bereikbaar.

SOUTERRAIN

Het souterrain biedt een verrassende hoeveelheid extra leefruimte en multifunctionele mogelijkheden. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer met een eigen badkamer uitgerust met inloopdouche en wastafelmeubel. Meerdere berg- en technische ruimtes, evenals een wasruimte. Separaat toilet. Royale recreatieruimte, momenteel ingericht als exclusieve bar-, bioscoop- en poolruimte, maar desgewenst fitnessruimte, wellness, wijnkamer, speelruimte of als extra woonverblijf. Tot slot een separate werk- of hobbyruimte met een eigen entree vanaf de voorzijde van de woning, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor werken aan huis of een praktijkruimte.

LOCATIE

De woning ligt aan de noordkant van Leiden, aan de Zijl, grenzend aan de Kagerplassen. De mogelijkheid om meerdere boten aan een eigen steiger af te meren is uniek te noemen. Winkelcentrum De Kopermolen ligt op ongeveer 5 minuten fietsen.

Plattegrond situatie



Plattegrond begane grond



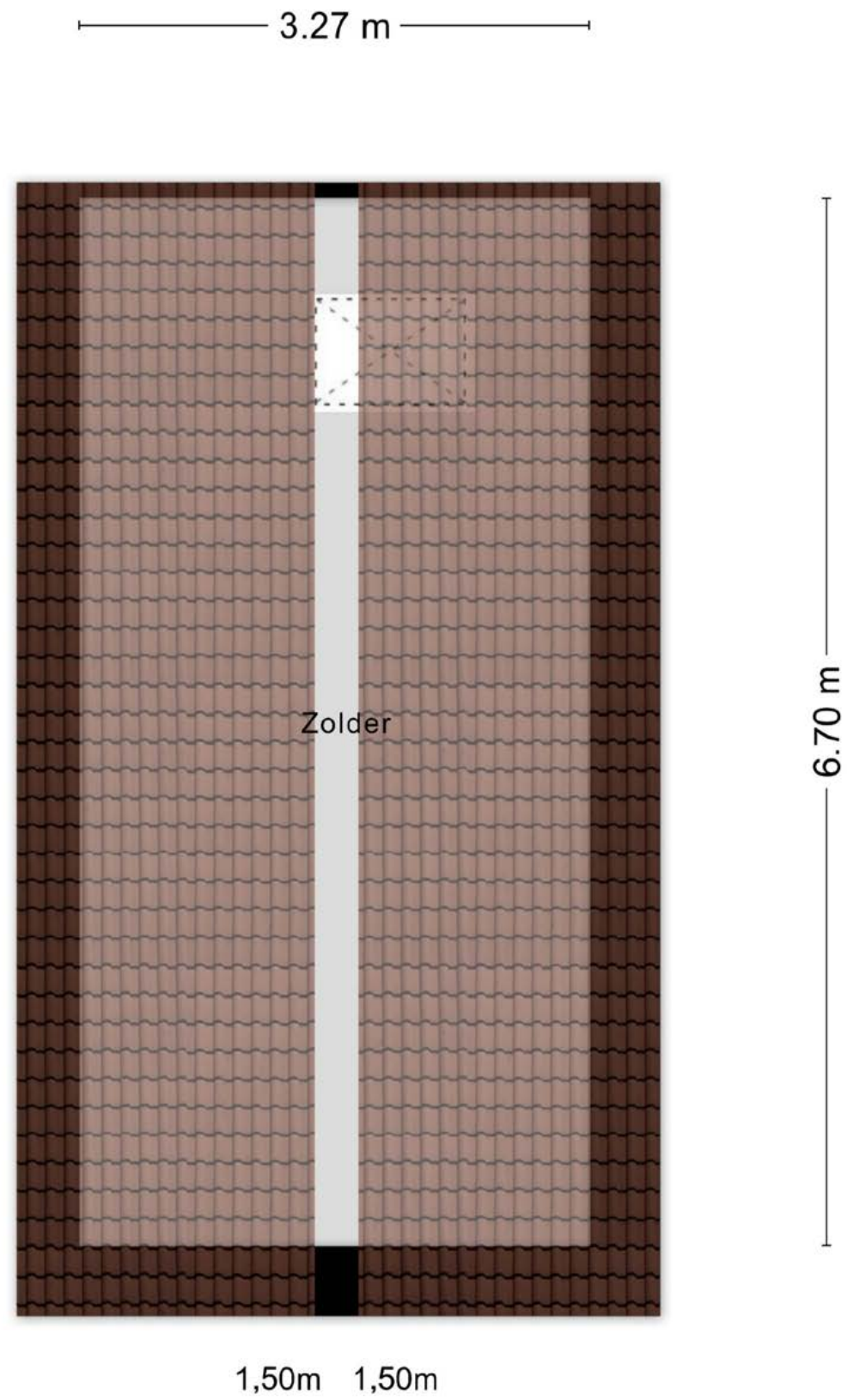
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond souterrain



Plattegrond zolder





Conduct Vastgoed B.V.
Herenweg 96
2361 EV Warmond
Telefoon 071 3019121
info@conductvastgoed.com
www.conductvastgoed.com

