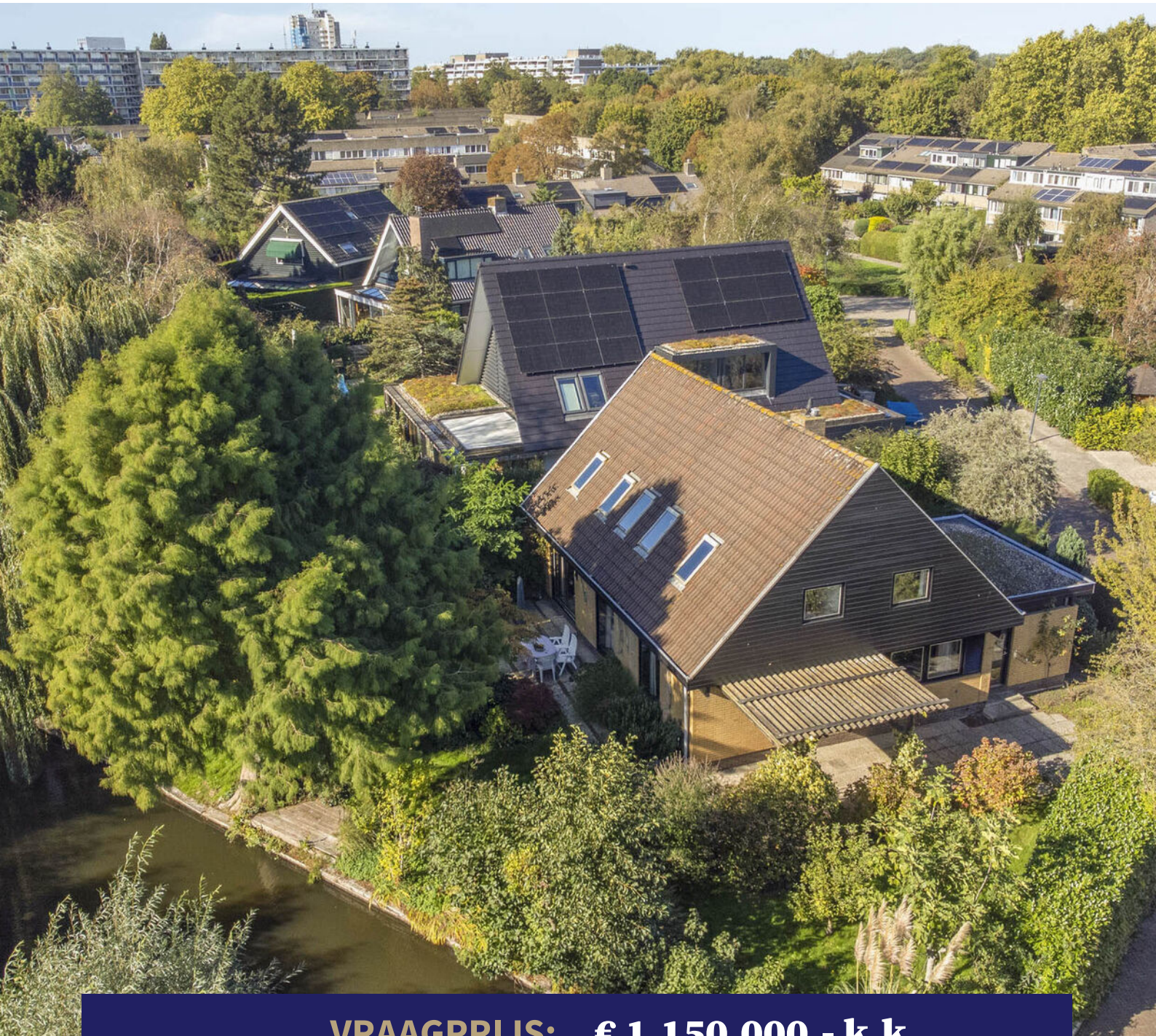


Koggewal 5, LEIDEN



VRAAGPRIJS: € 1.150.000,- k.k.



Vrijstaand wonen aan het water

Op een bijzondere locatie in de geliefde Merenwijk, direct aan het water, bevindt zich deze royale vrijstaande villa met een fraai aangelegde tuin rondom. De woning onderscheidt zich door haar vrije ligging, karakteristieke architectuur en de bijzondere combinatie van ruimte, groen en water. Met vier slaapkamers, een ruime woon-kamer, die in verbinding staat met de keuken, een badkamer, een praktische bijkeuken en een inpandig bereikbare berging biedt deze woning volop mogelijkheden voor comfortabel wonen.

Het royale perceel vormt een van de belangrijkste kwaliteiten van deze woning. De tuin strekt zich uit rondom het huis en wordt gekenmerkt door volwassen bomen, gevarieerde beplanting, verschillende terrassen en een directe ligging aan het water met ligplaats voor een boot. De groene omgeving zorgt voor een beschut karakter en een hoge mate van privacy.

Hiernaast ziet u een artist impression van een mogelijke verbouwing van de woonkamer.





INDELING

Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal met trap-opgang, toiletruimte en toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond.

De royale woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning. De ruimte wordt gekenmerkt door een brede opzet, grote raampartijen en karakteristieke houten plafondbalken. De natuurstenen vloer geeft het interieur een eigen uitstraling en vormt samen met de houten elementen een herkenbaar onderdeel van de architectuur. Door de ruime afmetingen biedt de woonkamer volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere zitgedeelten. De grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden op verschillende plaatsen zicht op de omliggende tuin. Hierdoor ontstaat een directe relatie tussen het interieur en de groene buitenruimte.

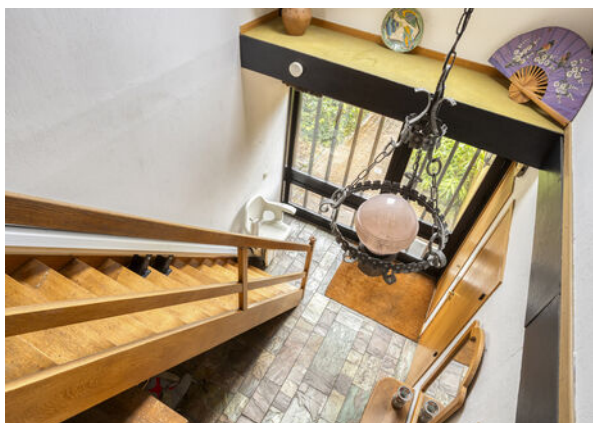




Aansluitend bevindt zich de keuken, die door de praktische indeling voldoende ruimte biedt voor het bereiden van maaltijden en het dagelijkse gebruik. De keuken staat in verbinding met de aangrenzende bijkeuken, waar aanvullende voorzieningen en bergruimte aanwezig zijn. Vanuit de bijkeuken is tevens de voormalige garage bereikbaar. Hier kunnen fietsen, tuingereedschap en overige benodigdheden handig worden opgeborgen.

Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1977
Inhoud:	728 m ³
Woonopp.:	171 m ²
Perceelgrootte:	647 m ²
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.150.000,- k.k.



**De eerste
verdieping beschikt
over maar liefst
vier slaapkamers**







Eerste etage:

De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, een badkamer en een ruime overloop.

De slaapkamers zijn verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning en hebben ieder een eigen karakter. Dankzij de verschillende afmetingen bieden de vertrekken uiteenlopende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als hoofdslaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of werkkamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een dubbele wastafel en een toilet en biedt ruimte voor het dagelijkse gebruik door meerdere gezinsleden. De ruime overloop vormt het centrale verbindingspunt van deze verdieping en biedt daarnaast mogelijkheden voor een aanvullende werk- of studieplek. De aanwezigheid van een vide bij de trapopgang draagt bij aan het open karakter van de verdieping.

Zolder:

Via de overloop is de zolderruimte bereikbaar. Deze bevindt zich onder de nok van het dak en biedt aanvullende bergruimte voor spullen die niet dagelijks worden gebruikt.







De tuin is met zorg en aandacht voor groen ingericht en heeft door de aanwezige bomen en hoge beplanting een besloten karakter. Tegelijkertijd zorgt het groene gazon voor een ruimtelijke uitstraling. Rondom de woning bevinden zich verschillende terrassen, waardoor er volop mogelijkheden zijn om op verschillende momenten van de dag van het buitenleven te genieten. Direct aan de tuin bevindt zich een ligplaats voor een boot. Auto's kunnen op eigen terrein worden geparkeerd dankzij de eigen oprit en aanwezige carport.



De woning is gelegen in de Merenwijk, een groene en ruim opgezette woonwijk aan de noordzijde van Leiden. De wijk staat bekend om haar waterrijke karakter, de aanwezigheid van veel openbaar groen en de afwisseling tussen verschillende woonbuurten. De Koggewal bevindt zich in een kleinschalige woonomgeving met voornamelijk vrijstaande woningen en een beperkt aantal directe burens. De ligging aan het water en de ruime opzet van de omliggende percelen zorgen voor een gevoel van vrijheid en privacy.



Vanuit deze rustige omgeving is de binnenstad van Leiden goed bereikbaar per fiets. Ook Leiden CS en het Leiden Bio Science Park bevinden zich op bereikbare afstand. Via de regionale uitvalswegen zijn onder andere de A4 en A44 bereikbaar, met verbindingen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Rotterdam.

De ligging biedt daarmee een aantrekkelijke balans tussen de rust en ruimte van een groene woonomgeving en de voorzieningen en bereikbaarheid van de stad.





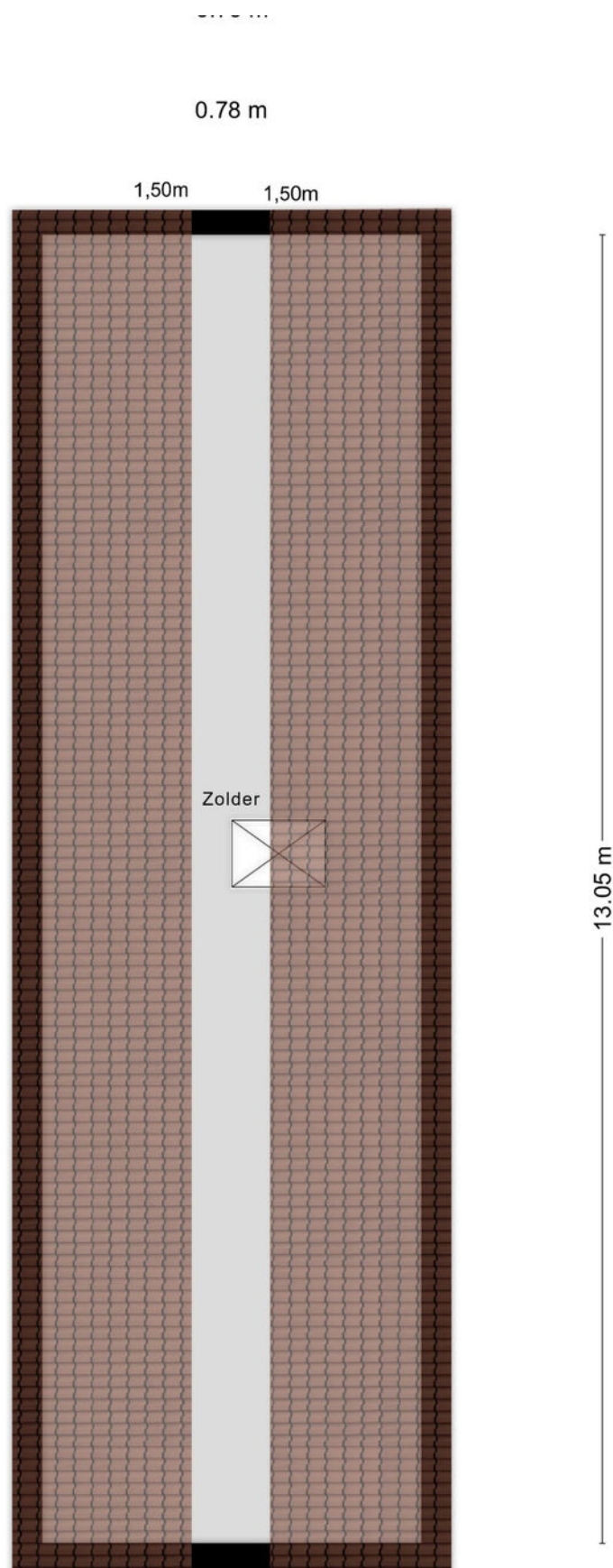




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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 zeer 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(*):

"Deskundig, vriendelijk, duidelijk, ontzorgend, goede ondersteuning vanuit het kantoor, mooie brochure van het huis dat verkocht moest worden... liet niets te wensen over." (2026)

"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)

(*) 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

www.graalmakelaardij.nl

