

# Historische woning met klokgevel en zicht op Leidsche grachten



Kalvermarkt 11 te Leiden



**Scan mij!**

Meer informatie  
vindt u hier.

Unieke kans: Historische stadswoning met klokgevel, dakterras en zicht op de Leidse grachten.

Ik heet u van harte welkom in deze historische hoekwoning met adembenemend uitzicht op de Herengracht, Zijlsingel en de charmante Wijnbrug in het centrum van Leiden. De oorsprong van dit karakteristieke pand met klokgevel en zonnig dakterras gaat terug tot circa 1650. Ooit was het een geliefde tapperij en slijterij. Vandaag de dag is het een zorgzaam onderhouden woning die bewoond wordt met passie.

#### Locatie:

De locatie van deze woning behoort zonder twijfel tot één van de mooiste plekjes van Leiden. Gelegen op een eiland in de Havenwijk, omringd door idyllische grachten en bereikbaar via schilderachtige bruggen, staat deze buurt bekend om haar vredige sfeer en warme gastvrijheid. Alles wat de Leidse stad te bieden heeft, is binnen handbereik.

Deze stadswoning biedt u een unieke ervaring, omringd door de rijke geschiedenis van Leiden. Daarnaast is de woning gunstig gelegen nabij de historische en levendige binnenstad. Hier vindt u aantrekkelijke winkels en boetieks, maar ook een scala aan restaurants, cafés en gezellige terrassen in de straten en op de grachten. Als thuisbasis van de oudste universiteit van Nederland, de Universiteit Leiden, heeft de stad een rijke academische traditie. Bovendien herbergt Leiden talloze musea en culturele instellingen, waaronder het Rijksmuseum van Oudheden, Naturalis en het Museum de Lakenhal. Met het CS Leiden op slechts 8 minuten fietsen, heeft u uitstekende verbindingen met de omliggende steden en de rest van Nederland. Voor liefhebbers van sport en ontspanning zijn er diverse sportaccommodaties in de buurt, waaronder sportscholen, zwembaden en parken om te wandelen en te ontspannen. De nabijheid van de A4, A44 en N11 zorgen ervoor dat omliggende steden goed bereikbaar zijn en ook het strand is met 20 minuten te bereiken.

#### Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte ca. 77 m<sup>2</sup>, dit is inclusief de 5 m<sup>2</sup> overige inpannige ruimte/ vide. (Goed om te

weten: het huis is een oud huis met een uniek, schuin en hoog dak zoals te zien op de foto's en video. De reële leefruimte van de woning is ca. 85m<sup>2</sup> echter is de woonruimte kleiner volgens de normering, waarbij vierkante meters pas mee geteld worden bij een muurhoogte van 1.50cm.

- Bouwjaar ca. 1650
- 3 kamers (2 slaapkamers met mogelijkheid tot 3)
- Energielabel D
- Geëerd door Erfgoed Leiden als Karakteristiek Monument: KP20094
- Royaal en zonnig dakterras van ca. 15 m<sup>2</sup>
- Centrale ligging midden in het historische centrum van Leiden
- Lichte woning met veel ramen rondom (Oost-, Zuid-, Westkant)
- Nieuwe keuken (2020) met kookeiland
- Goede parkeergelegenheid voor de deur en parkeergarage voor bezoekers om de hoek
- Ruime zolder met mogelijkheid voor extra slaapkamer
- Cv-ketel 2014
- Airconditioningsysteem in de master bedroom

#### Omschrijving:

##### Begane grond:

Bij binnenkomst omarmt een sfeervol voorportaal u met een klassieke tegelvloer en uitnodigende openslaande deuren die u naar de woonkamer voeren. In het voorportaal vindt u de trap naar de eerste etage met fraaie trapleuning. In dit voorportaal heeft u voldoende ruimte om uw fietsen veilig te stallen en uw jassen op te hangen. De moderne meterkast is hier tevens gesitueerd.

De woonkamer verwelkomt u met een overvloed aan natuurlijk licht. De grote ramen aan de voor- en zijkant van de woning, gelegen op zuiden en westen, zorgen voor heerlijk daglicht in huis en bieden een aangenaam uitzicht op de Herengracht en de Zuidsingel.

De in de woonkamer gelegen eetkamer vloeit naadloos over in de open keuken. Deze is volledig vernieuwd en voorzien van hoogwaardige inbouwapparaten en een mooi kookeiland. Hier is het heerlijk zitten!

De keuken kan op een elegante manier worden gescheiden van de woonkamer door middel van openslaande deuren. Dit biedt flexibiliteit in de indeling en draagt bij aan het gevoel van een harmonieuze woonomgeving.

In het hart van de woning bevindt zich het toilet, verfraaid met een vleugje luxe en voorzien van een elegant fonteintje. Ook heeft u hier de beschikking over een raampje voor natuurlijke ventilatie. Naast het toilet treft u hier een tweede buitendeur aan die u toegang geeft naar de Zuidsingel, waardoor u direct kunt genieten van de frisse lucht en het buitenleven, maar maakt het ook eenvoudig om boodschappen binnen te brengen. Al zittend aan het keukeneiland met de deur open, ziet u de bootjes voorbij varen.

#### Eerste etage

Bij het betreden van de eerste etage, vindt u in het midden van de woning een badkamer die is ontworpen voor comfort en functionaliteit. Deze badkamer is slim ingedeeld en voorzien van essentiële voorzieningen, waaronder een toilet, grote wastafel met dubbel kranen en een douche. Tevens beschikt de badkamer over een dakraam.

Verder vindt u op deze verdieping twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning betovert u, door de dubbele raampartij, met een prachtig uitzicht op de Herengracht.

De royale master bedroom aan de achterzijde van de woning biedt u een fijn uitzicht door de openslaande deuren naar het dakterras en heeft twee grote dakramen. De slaapkamer met open zicht naar het prachtige houten dak is voorzien van een ingebouwde kast, door een vakman ontworpen. De kast heeft praktische opbergmogelijkheden voor uw kleding en persoonlijke bezittingen. De tevens slim en fraai ontworpen trap met deels zwevende treden, leidt u naar de vide op de tweede etage. Voor het comfort, is de master bedroom uitgerust met een airconditioningsysteem dat zowel koelte in de zomer en warmte in de winter biedt.

Via de openslaande deuren in de slaapkamer gaat u naar het ruime en zonnige dakterras van maar

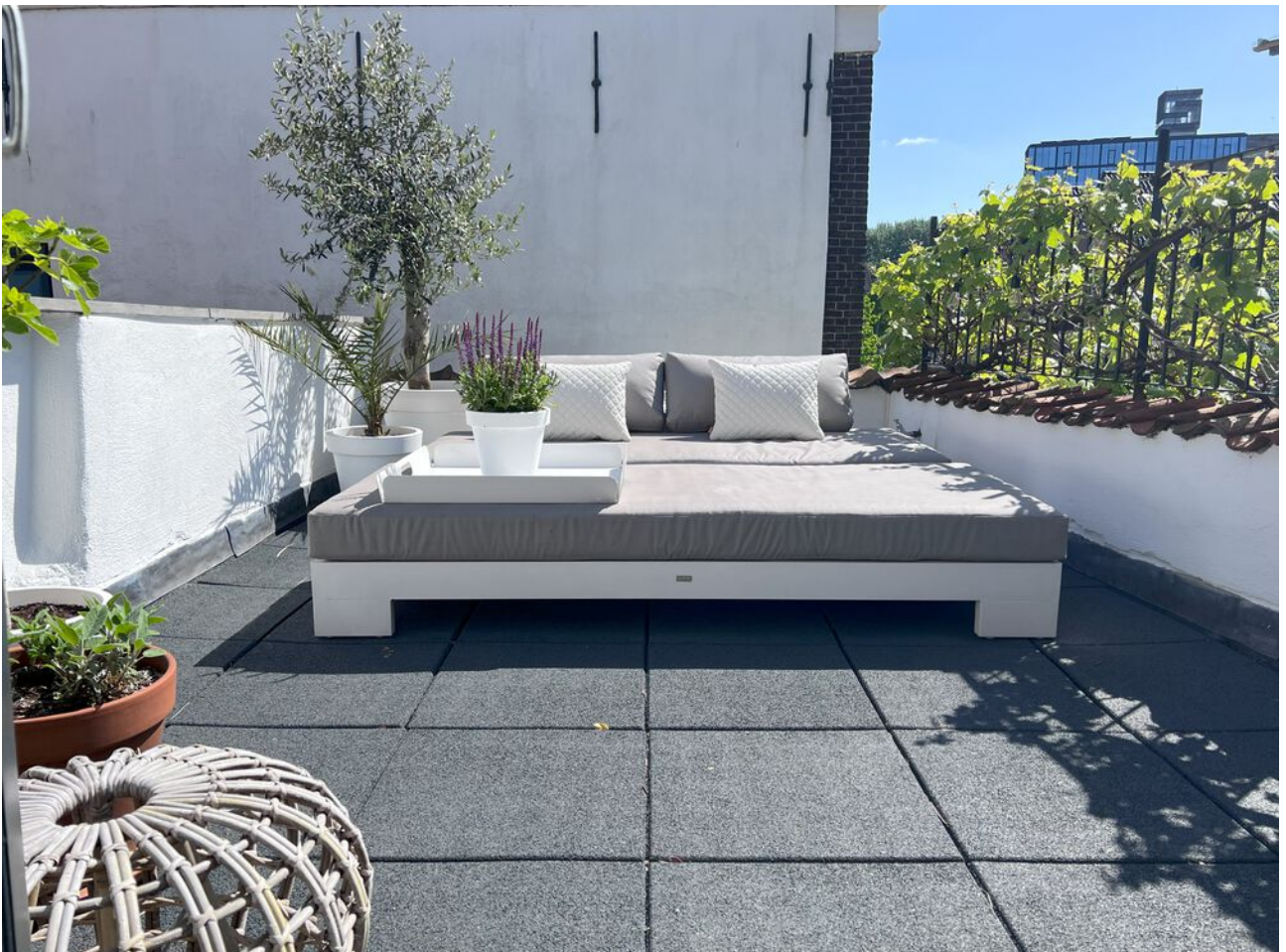
liefst 15 m<sup>2</sup>. Een plek van privacy en rust, waar u heerlijk kunt genieten van de zon, de mooie, volwassen druif en de voorbijvarende boten.

#### Vide

Deze verdieping kan dienen als een multifunctionele ruimte, ideaal als bergzolder of als extra slaapkamer te maken. Het grote raam aan de voorzijde geeft ook deze etage een mooie lichtinval en uitzicht over de Herengracht.

#### Bericht namens de bewoners:

'Deze bijzondere en historische plek op de Kalvermarkt heeft ons erg gelukkig gemaakt de afgelopen jaren. Het is een heerlijk, licht en zonnig huis. Vanaf de bank zie je de bootjes voorbijvaren en als de druif en de jasmijn in volle bloei staan, waan je jezelf in Frankrijk op het dakterras. Het liefst hadden we er nog wat jaren aan vast geplakt, maar als jong gezin met de wens voor een nog groter gezin, wordt dit huis voor ons helaas te klein. Fijne burens, een rustige straat zonder doorgaand verkeer en middenin de gezelligheid van het centrum, een parel van een huis die we nog zeker zullen gaan missen en altijd met liefde en passie hebben verzorgd'



















































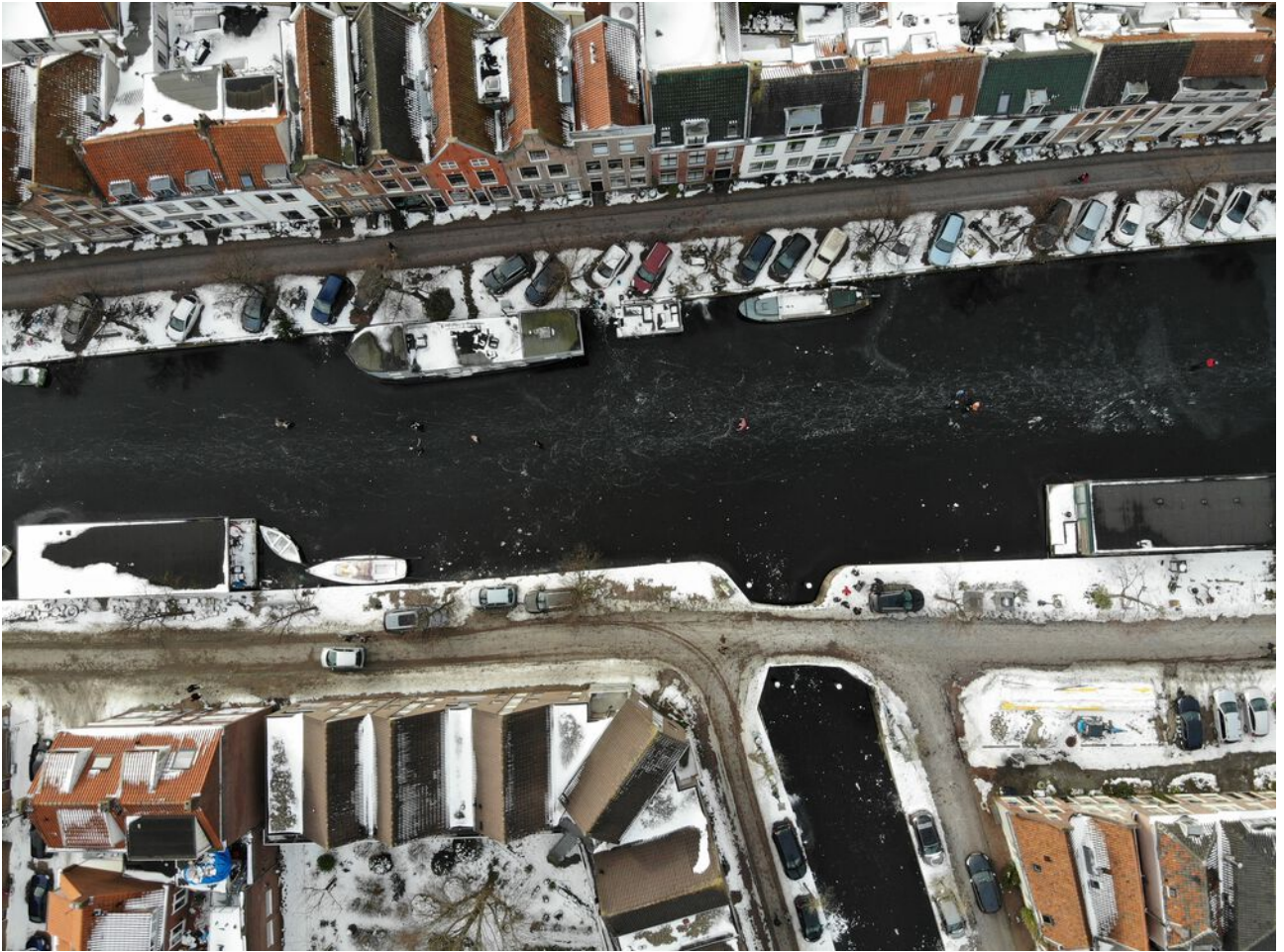




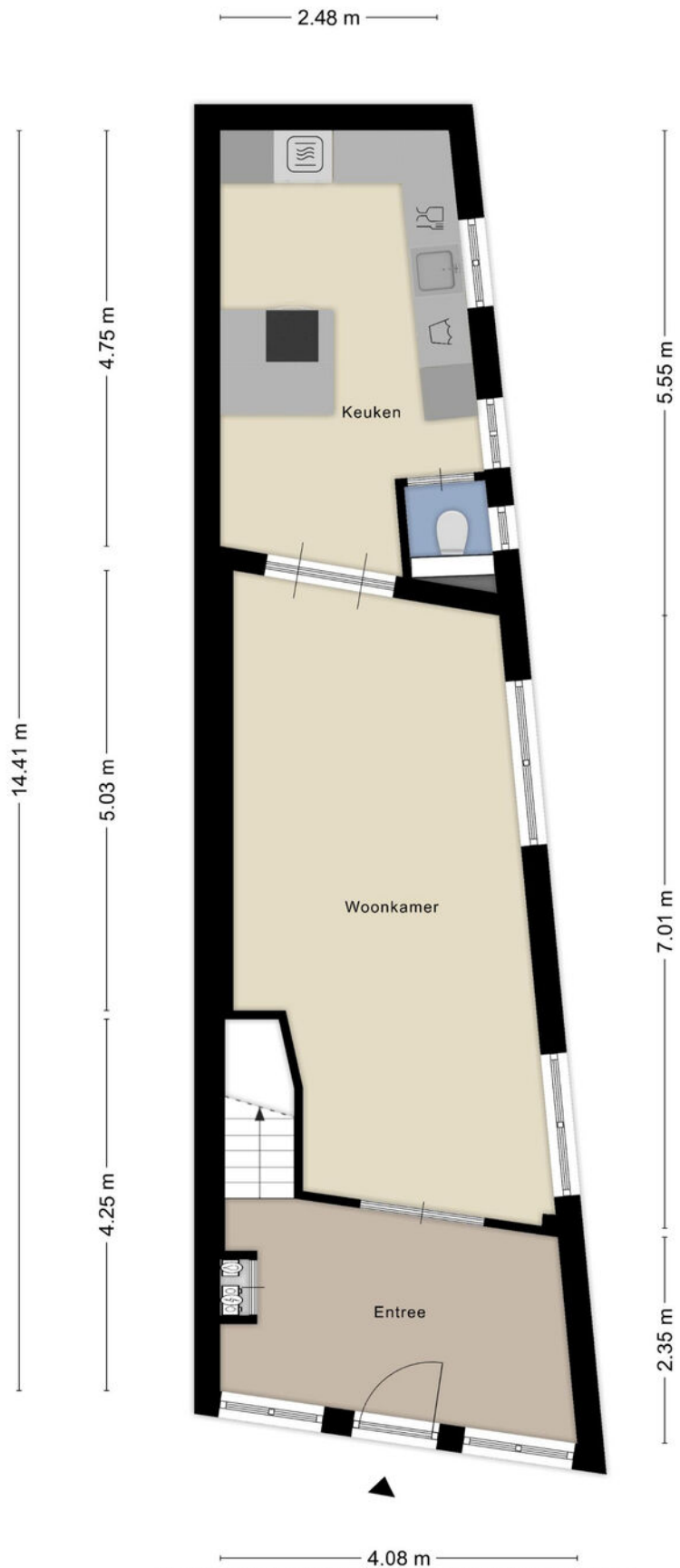








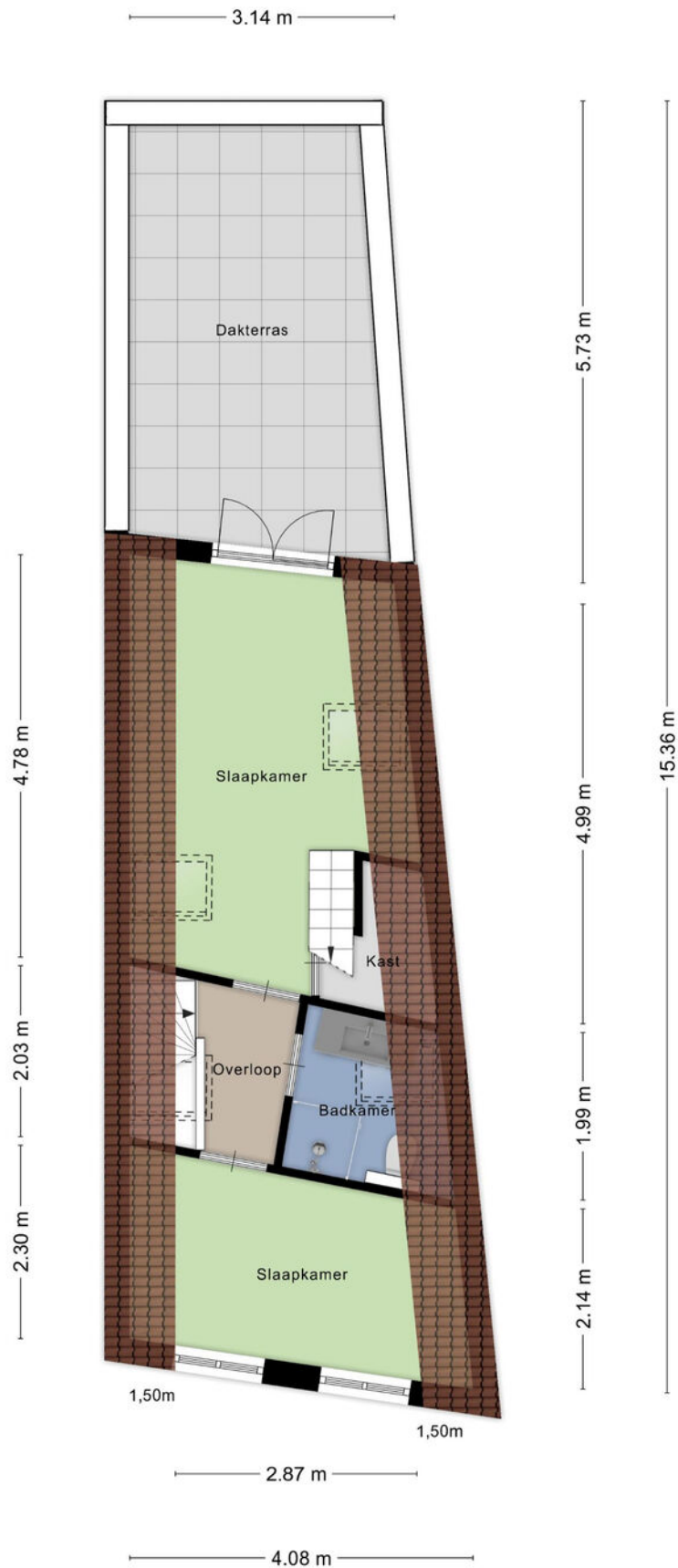
# Plattegrond



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

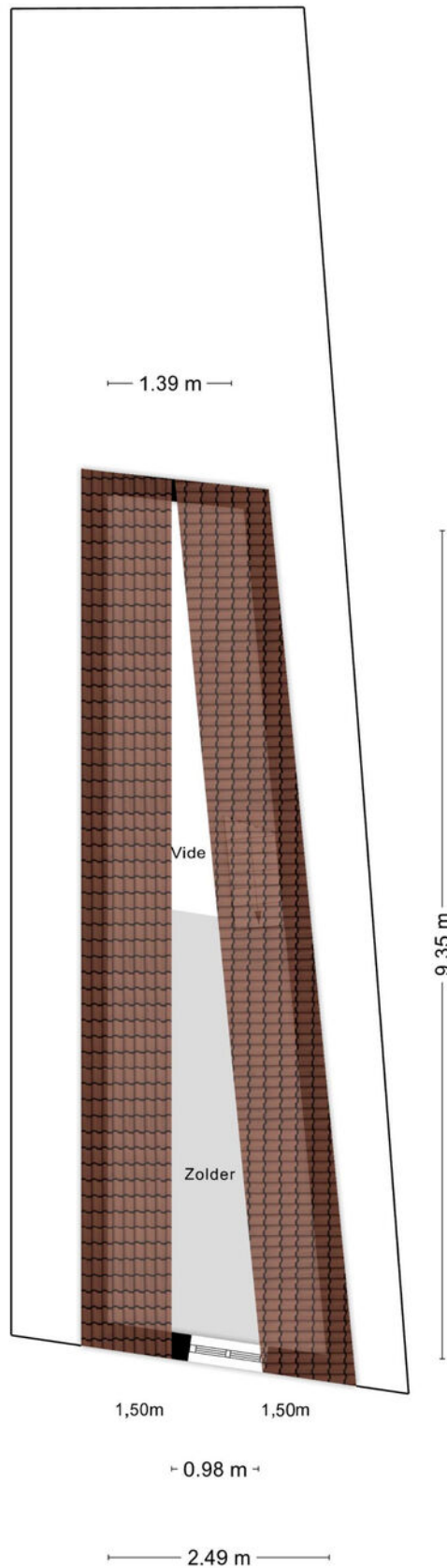


# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	grachtenpand
Soort bouw:	hoekwoning
Bouwjaar:	1650
Woonoppervlakte:	77 m <sup>2</sup>
Perceel:	55 m <sup>2</sup>
Inhoud:	270 m <sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## PRIJS

Vraagprijs	€ 550.000 K.K.
------------	----------------

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

## **NADERE INFORMATIE:**

### Uitnodiging:

Alle door RE/MAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

### Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



## Neem contact met ons op **RE/MAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



**Jimmy van Delft**  
Makelaar

M 06 54 79 10 40

T 071 516 23 70

E [jimmyvandelft@remax.nl](mailto:jimmyvandelft@remax.nl)

### **RE/MAX Makelaarsgilde**

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

[www.makelaars-in-leiden.nl](http://www.makelaars-in-leiden.nl)

[www.remax.nl/medewerkers/jimmy-van-delft](http://www.remax.nl/medewerkers/jimmy-van-delft)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)