



Herengracht 114, 2312 LH Leiden

Vraagprijs € 1.750.000 kosten koper



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Omschrijving

Herengracht 114, 2312 LH Leiden

Historie, ruimte en klasse aan de Herengracht – Herengracht 114 & Vestestraat 55-H

Soms kom je een woning tegen die alles in zich heeft. Karakter, historie en ruimte dat je zelden ziet. Dit indrukwekkende grachtenpand aan de Herengracht is zo'n plek.

Dit rijksmonument vindt zijn oorsprong in de 16e eeuw, met een voorgevel uit de 19e eeuw. Circa 35 jaar geleden is het pand ingrijpend vernieuwd, waarbij feitelijk alleen de voorgevel is blijven staan. Het resultaat: een woning met de uitstraling van toen, gecombineerd met het wooncomfort van nu (energielabel C).

Met een woonoppervlakte van 287 m², een achterhuis aan de Vestestraat én een garage, is dit een object dat je maar zelden tegenkomt in de binnenstad.

Wonen met uitzicht en karakter

De woonkamer aan de voorzijde is precies wat je verwacht bij een grachtenpand: hoge plafonds, grote ramen en een prachtig uitzicht over de Herengracht en richting de Kalvermarkt en de Zuidsingel.

De ruimte voelt licht en ruim, met een fijne balans tussen klassieke elementen en een verzorgde afwerking. De zichtlijnen door de woning, van voor naar achter, zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel.

Eten, leven en verbinden

De eetkamer vormt het hart van het huis. Een royale ruimte waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen.

De maatwerk kasten, en-suite separatie, rustige kleurstelling en doorlopende vloer zorgen voor een stijlvolle eenheid. Vanuit hier loop je direct door naar de serre, wat zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten.

De serre: een unieke leefruimte

De serre is zonder twijfel een van de meest bijzondere plekken van de woning. Dankzij het grote glazen dak en de openslaande deuren baadt deze ruimte in het daglicht.

Het (deels) te openen dak maakt dat je hier op zonnige dagen echt buiten zit, terwijl de pellet kachel zorgt voor extra warmte en sfeer in de koudere maanden.

Een plek waar je het hele jaar door wilt zijn.

Verdiepingen: comfort én karakter

Op de eerste verdieping ervaar je rust en comfort, met een royale slaapkamer die aanvoelt als een luxe hotelsuite. Aangrenzend bevindt zich een praktische en ruime walk-in closet.

De badkamer is compleet uitgevoerd en dankzij het daklicht heerlijk licht.



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Aan de voorzijde ligt een bijzonder fraaie kamer met prachtig uitzicht over de gracht, een plek die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkkamer of bijvoorbeeld een tweede woonkamer. Dankzij de grote raampartijen blijft ook hier het lichte en open karakter behouden, terwijl de maatvoering en indeling zorgen voor veel praktische mogelijkheden.

De bovenste verdieping is misschien wel de grootste verrassing van het huis. De prachtige kapconstructie met zichtbare houten balken geeft deze ruimte enorm veel sfeer en karakter. Hier is alle ruimte om de verdieping volledig naar eigen wens in te delen, bijvoorbeeld als werkplek, extra slaapkamer of hobbyruimte of atelier.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede badkamer, die momenteel ook in gebruik is als wasruimte en opstelplaats voor de cv-ketel.

De entresol/bergvliering voegt nog extra functionaliteit toe en maakt de ruimte speels én praktisch.

Buitenruimte op niveau

Het royale dakterras is een absolute luxe, zeker midden in de binnenstad. Hier zit je volledig vrij, met uitzicht over de daken van Leiden.

Een plek voor lange zomeravonden, rustmomenten of juist gezellig samenzijn met vrienden.

Praktisch en compleet

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is dat naast de uitstraling ook de praktische kant uitstekend op orde is, een kelder met volop bergruimte en diverse praktische indelingen door het hele huis.

Hier woon je niet alleen mooi, maar ook comfortabel en georganiseerd.

Indeling met mogelijkheden

De combinatie van het voorhuis en het achterhuis (Vestestraat 55-H) maakt deze woning bijzonder veelzijdig.

De aanwezigheid van een garage in de binnenstad is al uniek, terwijl het achterhuis daarnaast volop mogelijkheden biedt, bijvoorbeeld voor een kantoor aan huis, gastenverblijf of een au pair of inwonend kind.

Wonen in Leiden

Wonen aan de Herengracht betekent wonen op een van de mooiste plekken van Leiden. Je bevindt je hier midden in de historische binnenstad, omringd door karakteristieke grachten, monumentale panden en sfeervolle straatjes, terwijl alle dagelijkse voorzieningen letterlijk op loopafstand liggen.

Op korte afstand vind je een breed aanbod aan winkels, speciaalzaken en supermarkten, evenals de gezellige horeca waar Leiden om bekendstaat. Van een goede kop koffie tot uitgebreid dineren aan het water, alles ligt binnen handbereik. Ook cultureel heeft de stad veel te bieden, met onder andere musea, theaters en de rijke historie van de universiteitsstad die overal voelbaar is.

Wat deze locatie extra prettig maakt, is de combinatie van levendigheid en rust. De Herengracht is ruim opgezet en groen, met een ontspannen sfeer en vrij uitzicht over het water. Hierdoor ervaar je hier een mate van rust en privacy die je midden in de stad niet snel verwacht.

De bereikbaarheid is bovendien uitstekend. Leiden Centraal Station ligt op korte fietsafstand en biedt snelle verbindingen richting onder andere Den Haag, Amsterdam en Rotterdam. Ook de uitvalswegen richting de A4 en A44 zijn goed bereikbaar, waardoor je met de auto eenvoudig de regio in- en uitrijdt.

Daarnaast liggen strand, duinen en natuurgebieden op korte afstand, waardoor je ook buiten de stad volop mogelijkheden hebt om te ontspannen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.750.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.016 m ³
Perceel oppervlakte	: 161 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 287 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1550
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Zonneterras 37 m ²
Garage	: Inpandig 25 m ² (552 bij 453 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Nefit Trendline HRC (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Locatie

Herengracht 114
2312 LH LEIDEN



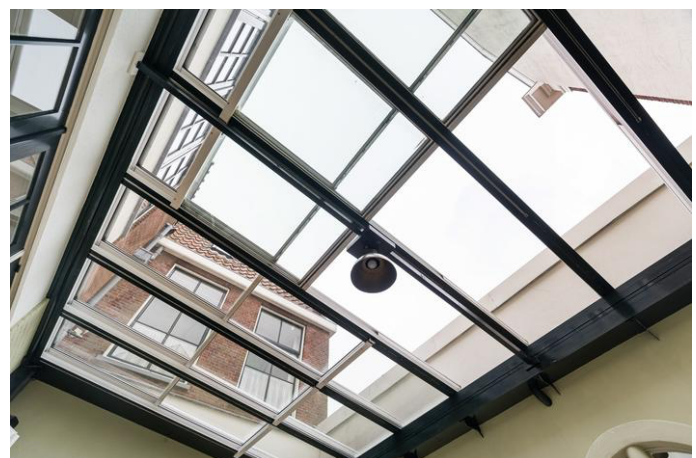
Foto's



Foto's



Foto's



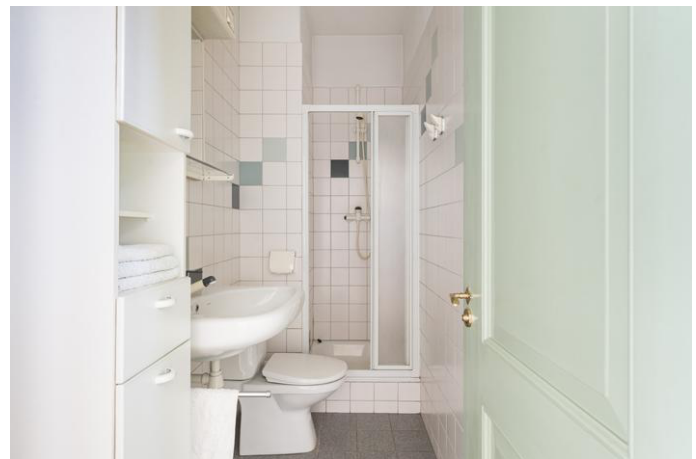
Foto's



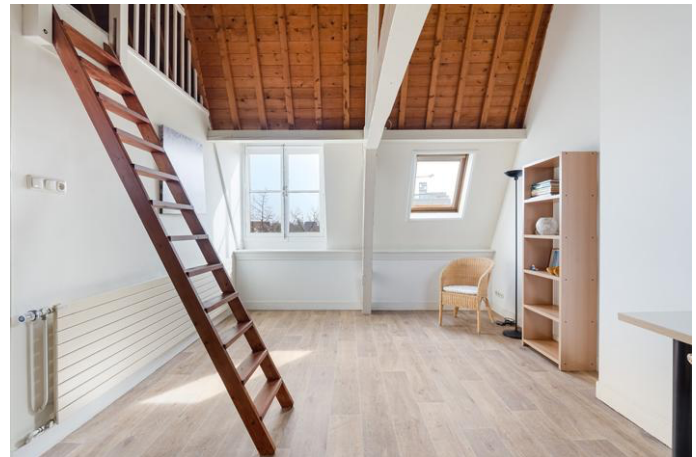
Foto's



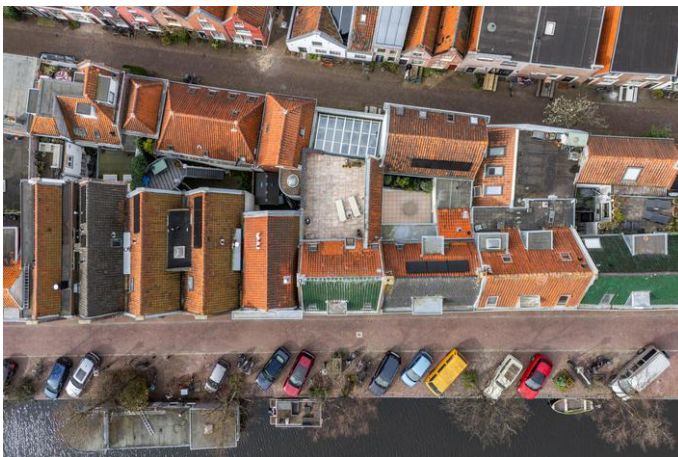
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



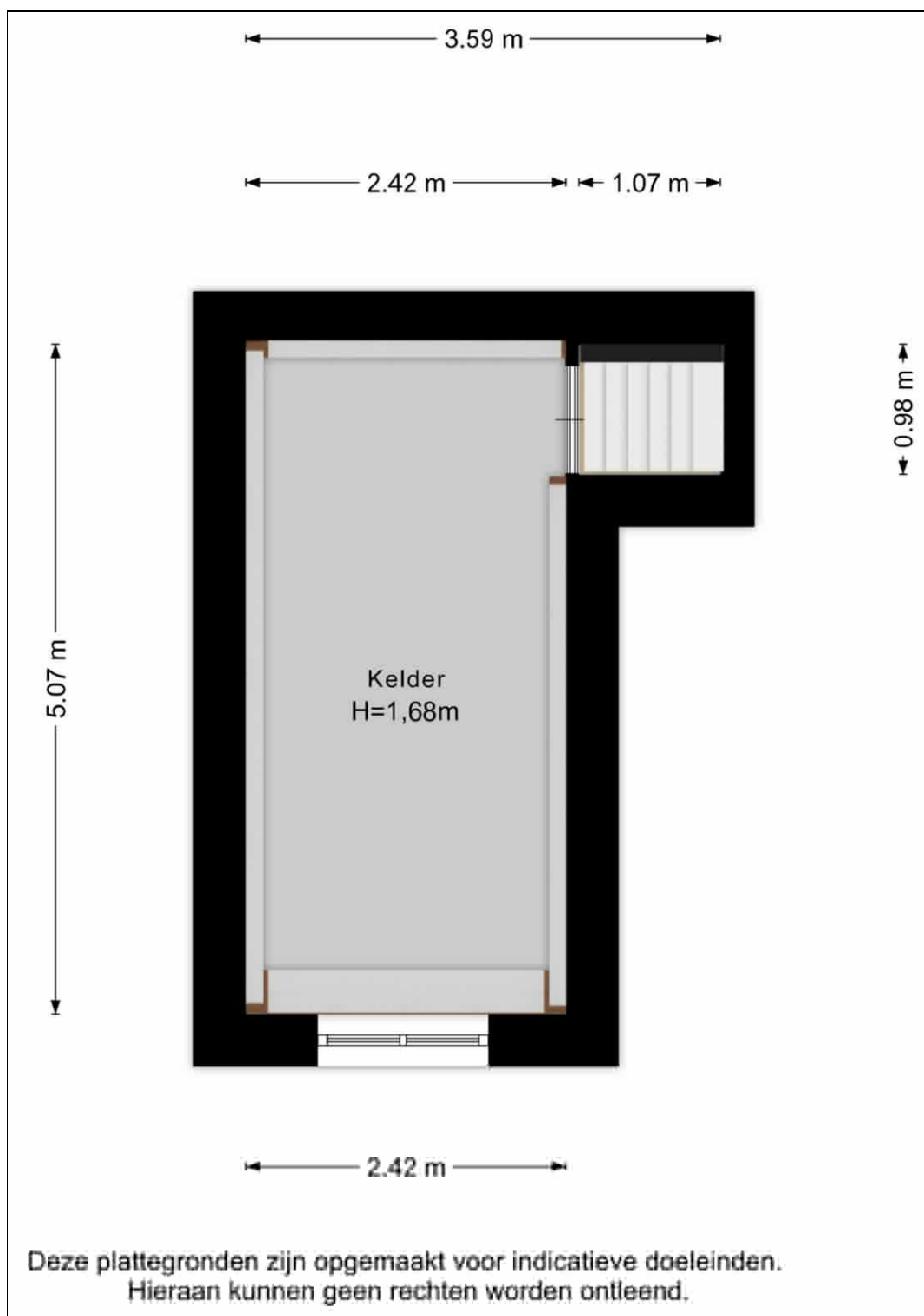
Foto's



Plattegrond



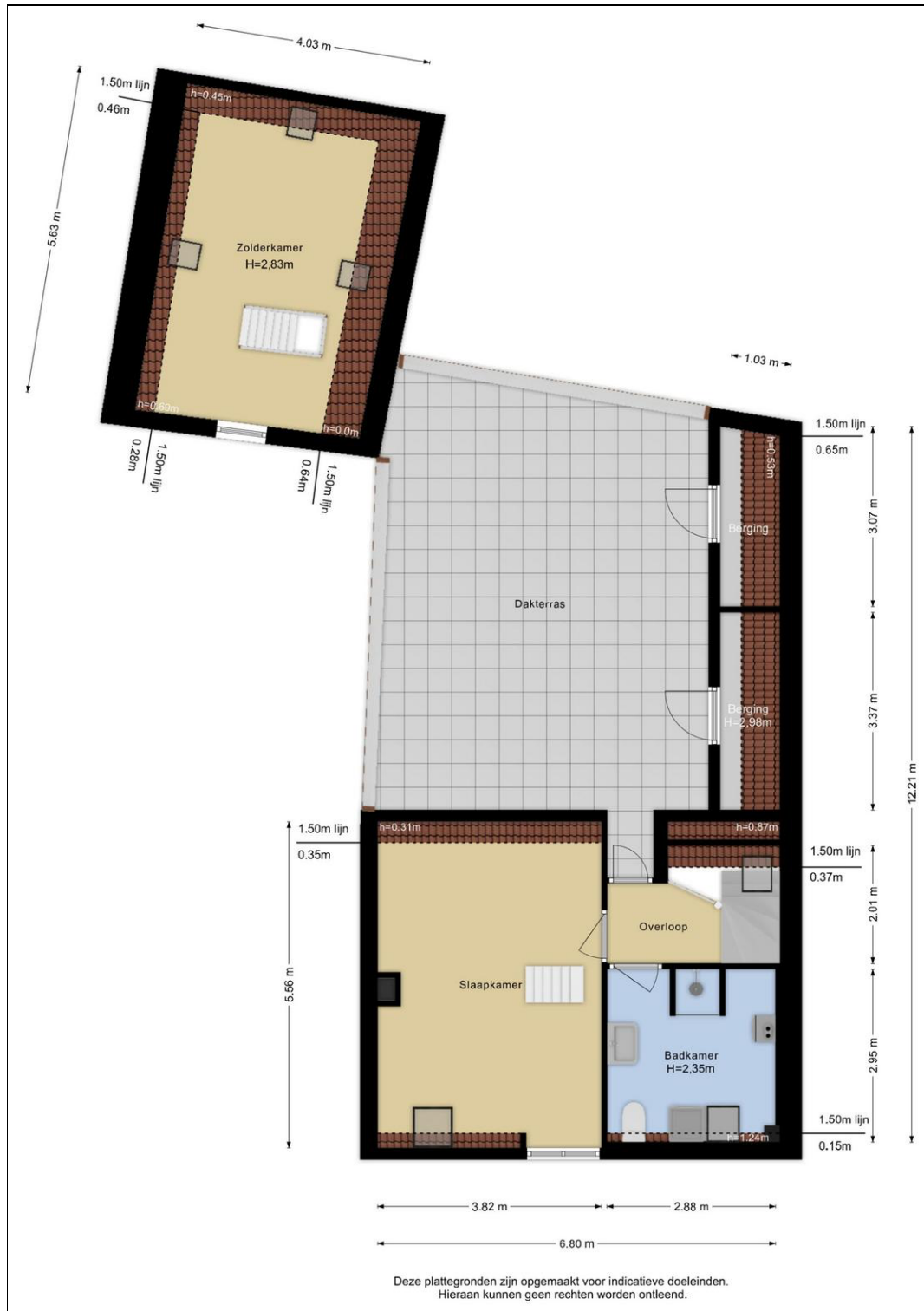
Plattegrond



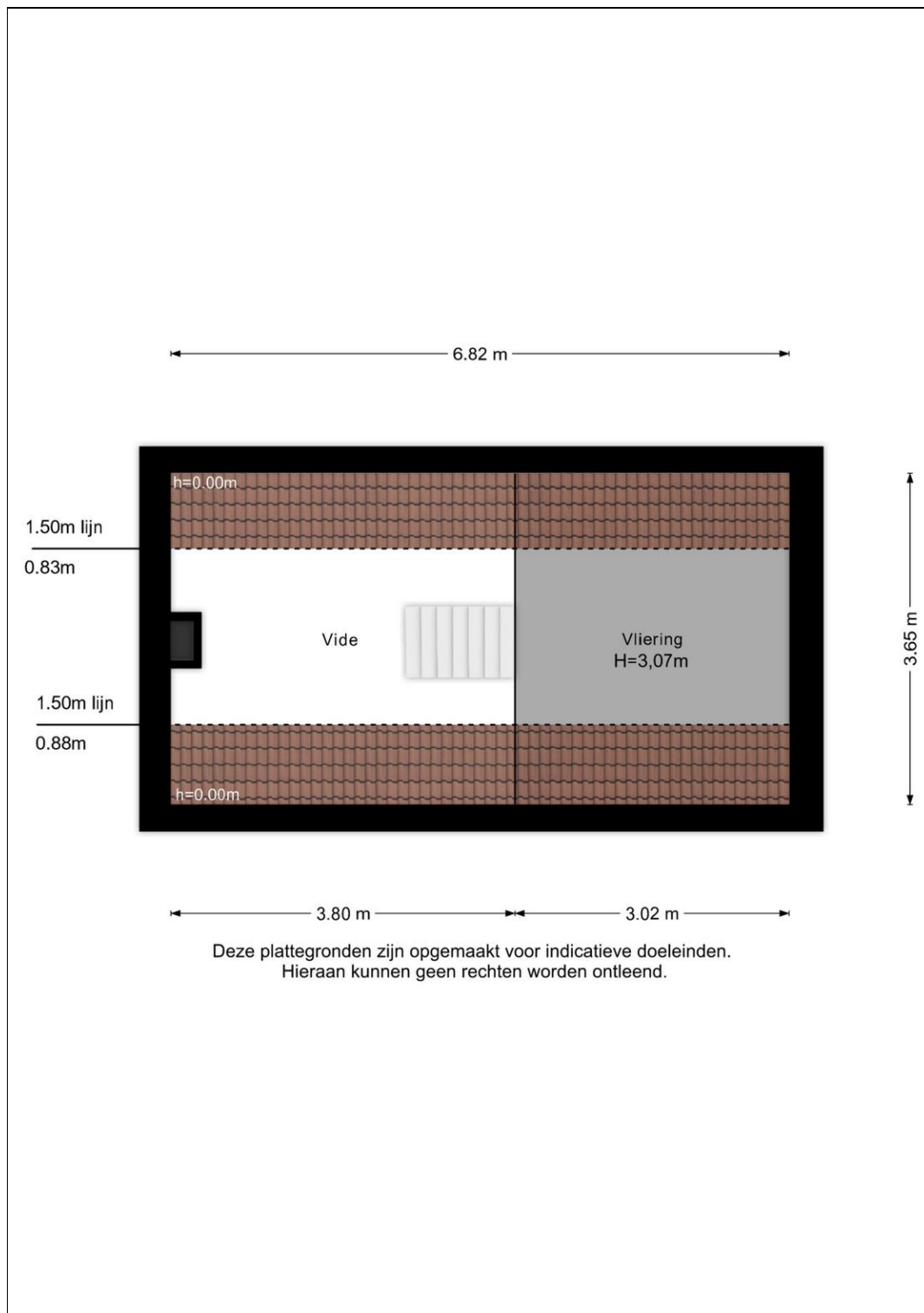
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☐
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☐
- Wastafel	☐	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Over ons

Over Den Elsen Makelaardij

Welkom bij Den Elsen Makelaardij, het kantoor waar persoonlijke aandacht, vakkennis en passie samenkomen. Ik ben Martijn den Elsen, opgegroeid in Zoeterwoude en sinds 2012 actief in de makelaardij. Wat begon als een commercieel medewerker, groeide uit tot jarenlange ervaring als Makelaar bij diverse kantoren. Hierdoor heb ik de veranderende woningmarkt van dichtbij meegemaakt. Vooral die van Leiden. Met die kennis en ervaring heb ik uiteindelijk mijn eigen onderneming opgericht: Den Elsen Makelaardij. Een familiebedrijf met bouwkundige expertise

Dankzij mijn vader, die al veertig jaar een aannemingsbedrijf runt, kreeg ik van jongs af aan inzicht in de bouwkundige kant van woningen. Deze expertise pas ik dagelijks toe, waarbij ik niet alleen kijk naar de uitstraling maar ook naar de kwaliteit van een huis. Mijn vader ondersteunt mij als adviseur en zorgt voor de bordplaatsing bij nieuwe projecten. Samen bieden we een sterke basis, zowel in bouwkundige als makelaarskennis.

Den Elsen Makelaardij mag dan nog jong zijn, ik werk nauw samen met mijn familie om betrokken en professionele service te bieden. Deze familiale band zorgt ervoor dat we écht betrokken zijn bij iedere klant en ons inzetten voor een optimale begeleiding. Onze missie? Jouw belang voorop

Bij Den Elsen Makelaardij draait alles om jou. Of het nu gaat om kopen, verkopen, huren of verhuren: mijn missie is om je optimaal te begeleiden bij iedere stap. Je kunt bij ons rekenen op begeleiding die volledig is afgestemd op jouw situatie en wensen. Persoonlijke aandacht en deskundig advies vormen de kern van onze aanpak.

Een makelaar die écht meedenkt

Of je nu een startende koper/huurder of een ervaren huizenverkoper/verhuurder bent: Den Elsen Makelaardij biedt een persoonlijke en deskundige aanpak waarbij jij je gehoord en begrepen voelt. Met onze ervaring en persoonlijke aanpak maken we samen de juiste stappen in de woningmarkt.



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120

E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl