



## **Haarlemmerstraat 299 A - Leiden**

**Vraagprijs € 1.425.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Karakteristiek groot pand met 4 adressen, vergunningen voor verhuur, opbouwmogelijkheid en toegang via erfdiensbaarheid – op eigen grond in hartje Leiden

In het hart van historisch Leiden, tussen de levendige Haarlemmerstraat en de sfeervolle Oude Rijn, ligt dit royale en karaktervolle pand met drie zelfstandige adressen (Haarlemmerstraat 299A, 297B, en 297C) en een doorgang via Oude Rijn 176A (op basis van erfdiensbaarheid, ten behoeve van toegang tot de achterzijde).

Het pand beschikt over de benodigde omzetting en verhuurvergunningen – zeldzaam in de Leidse binnenstad – en staat op eigen grond. De bovenste verdiepingen (299A, inclusief de toegang via Oude Rijn 176A) komen vrij van huur per eind februari 2026 en eind juni 2026 heel het gehele pand, wat uitstekende mogelijkheden biedt voor eigen gebruik, uitbreiding of herontwikkeling. Dankzij het platte dak bestaat er bovendien de mogelijkheid tot opbouw, zoals reeds gerealiseerd bij diverse buurpanden.

Hele Bovenste verdiepingen komen eind Februari 2026 vrij van huur.

297C eind juni 2026 vrij van huur.

297B eind April 2026 vrij van huur.

Daardoor ontstaat de mogelijkheid om het pand volledig naar eigen inzicht te moderniseren, samen te voegen of in delen te verkopen of verhuren- een zeldzame kans in de Leidse binnenstad.

Indeling:

Begane grond – Haarlemmerstraat 297B en 297C:

Beide gemeubileerde zelfstandige units hebben een eigen voordeur aan de Haarlemmerstraat. Hier bevinden zich de meterkasten, cv-ketels en mechanische ventilatie. Aan de voorzijde bevindt zich tevens een klein geveltuintje, wat extra charme geeft aan het straatbeeld.

Begane grond – Haarlemmerstraat 299A:

Eigen entree met meterkast (gas en elektra). In de straat is glasvezel reeds aangelegd en klaar voor aansluiting.

Eerste verdieping – 299A:

Twee ruime gemeubileerde kamers, een grote keuken, een badkamer met wasmachine-aansluiting en toegang tot een groot dakterras aan de achterzijde. De badkamer kan desgewenst worden verkleind om meer leefruimte te creëren.

Tweede verdieping – 299A:

Drie gemeubileerde kamers, elk voorzien van een eigen keukentje, plus een badkamer met cv-ketel en wasmachine-aansluiting.

Achterzijde – toegang via Oude Rijn 176A dubbel bovenhuis (erfdienstbaarheid):

Via deze doorgang is er toegang tot de achterzijde van het pand, inclusief de drie gemeubileerde verdiepingen en het dakterras. Het huis aan deze zijde beschikt over een eigen elektrameterkast en een karakteristieke erker aan de voorzijde.

Meetrapport NEN280 beschikbaar.

Locatie:

De ligging is ronduit perfect: direct aan de Haarlemmerstraat, één van de meest geliefde winkelstraten van Leiden, omringd door winkels, cafés en restaurants. Op loopafstand bevinden zich het Plantsoen, het Singelpark, diverse musea, gezellige terrassen en het water van de Oude Rijn. Het Centraal Station, de

Universiteit Leiden, het LUMC en het Bio Science Park zijn slechts enkele minuten fietsen. Uitstekend bereikbaar via de A4, A44, N11 en N434.

#### Kenmerken

- Drie zelfstandige adressen: Haarlemmerstraat 297B, 297C en 299A
- Doorgang via Oude Rijn 176A op basis van erfdiensbaarheid (toegang tot de achterzijde)
- Bouwjaar ca. 1918
- Eigen grond (geen erfpacht)
- Beschermd stadsgezicht Leiden (geen monument)
- Energielabel C
- Voorzien van vergunningen (zeer schaars in Leiden)
- Bovenste verdiepingen (299A) en Oude Rijn 176A (doorgang erfdiensbaarheid) vrij van huur per eind februari 2026
- Plat dak met mogelijkheid tot opbouw (buurpanden hebben dit reeds gerealiseerd)
- Toplocatie midden in het historische centrum
- Geschikt voor campus contract, belegging of eigen bewoning
- Potentie voor kadastrale splitsing en/of afzonderlijke verkoop van de adressen.

#### Bijzonderheden:

Een pand met deze combinatie van karakter, vergunningen, eigen grond, indelingsvrijheid en uitbreidingspotentie komt in Leiden zelden beschikbaar. Dankzij de ligging binnen het beschermd stadsgezicht is het bovendien mogelijk om – onder voorwaarden – gebruik te maken van subsidies en gemeentelijke regelingen voor onderhoud of schilderwerk aan de buitenzijde, en soms ook voor verduurzamingsmaatregelen. Ideaal voor beleggers of ontwikkelaars die een toekomstbestendig en vergund object zoeken met sterke verhuur- en groeipotentie.

#### Juridische clausules:

- Ouderdomsclausule: Koper is ermee bekend dat het pand meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen aan de bouwkwaliteit lager liggen dan bij nieuwere panden. Verkoper is niet aansprakelijk voor zichtbare of onzichtbare gebreken die met de ouderdom samenhangen.
- Asbestclausule: In het pand kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn, kenmerkend voor het bouwjaar. Koper vrijwaart verkoper van iedere aansprakelijkheid die hieruit kan voortvloeien.
- Niet-bewoningsclausule: Verkoper heeft het pand zelf niet feitelijk bewoond. Koper aanvaardt dat verkoper geen informatie kan geven over feitelijk gebruik, gebreken of eigenschappen van het pand.
- Beschermd stadsgezicht: Het pand maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht Leiden. Eventuele wijzigingen aan de buitenzijde kunnen onderhevig zijn aan gemeentelijke vergunningseisen.
- "As is, where is"-clausule: Het pand wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van de koopovereenkomst, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, zoals koper deze heeft gezien en aanvaard.

----

Distinctive large property with four addresses, permits for rental, potential for extension and access via easement – on freehold land in the heart of Leiden

In the heart of historic Leiden, between the lively Haarlemmerstraat and the atmospheric Oude Rijn, lies this spacious and characterful property with three separate addresses (Haarlemmerstraat 299A, 297B, and 297C) and a passageway via Oude Rijn 176A (based on easement, for access to the rear).

The property has the necessary conversion and rental permits – rare in Leiden's city centre – and stands on its own land. The upper floors (299A, including access via Oude Rijn 176A) will be vacant at the end of February 2026 and the entire property at the end of June 2026, offering excellent opportunities for own use, expansion or redevelopment. Thanks to the flat roof, there is also the possibility of building an extension, as has already been done with various neighbouring properties.

The entire top floors will be free of lease at the end of February 2026.

297C will be free of lease at the end of June 2026.

297B will be free of lease at the end of April 2026.

This creates the opportunity to modernise the property entirely according to your own vision, to merge it or to sell or let it in parts - a rare opportunity in the city centre of Leiden.

#### Layout:

Ground floor – Haarlemmerstraat 297B and 297C:

Both furnished independent units have their own front door on Haarlemmerstraat. The meter cupboards, central heating boilers and mechanical ventilation are located here. There is also a small front garden at the front, which adds extra charm to the street scene.

Ground floor – Haarlemmerstraat 299A:

Private entrance with meter cupboard (gas and electricity). Fibre optic cables have already been installed in the street and are ready for connection.

First floor – 299A:

Two spacious furnished rooms, a large kitchen, a bathroom with washing machine connection and access to a large roof terrace at the rear. The bathroom can be reduced in size if desired to create more living space.

Second floor – 299A:

Three furnished rooms, each with its own kitchenette, plus a bathroom with central heating boiler and washing machine connection.

Rear – access via Oude Rijn 176A double upper house (easement):

This passageway provides access to the rear of the property, including the three furnished floors and the roof terrace. The house on this side has its own electricity meter cupboard and a characteristic bay window at the front.

NEN280 measurement report available.

#### Location:

The location is simply perfect: directly on Haarlemmerstraat, one of Leiden's most popular shopping streets, surrounded by shops, cafés and restaurants. Within walking distance are the Plantsoen, the Singelpark, various museums, cosy terraces and the water of the Oude Rijn. The Central Station, Leiden University, the LUMC and the Bio Science Park are only a few minutes away by bicycle. Easily accessible via the A4, A44, N11 and N434 motorways.

#### Features

- Three independent addresses: Haarlemmerstraat 297B, 297C and 299A
- Passage via Oude Rijn 176A based on easement (access to the rear)
- Built around 1918
- Freehold (no leasehold)
- Protected cityscape Leiden (not a listed building)
- Energy label C
- Licences in place (very rare in Leiden)
- Top floors (299A) and Oude Rijn 176A (right of way) free of rent until the end of February 2026
- Flat roof with possibility of extension (neighbouring properties have already done this)
- Prime location in the heart of the historic centre
- Suitable for campus contract, investment or owner-occupancy
- Potential for cadastral division and/or separate sale of the addresses.

Special features:



A property with this combination of character, permits, freehold land, freedom of layout and potential for expansion rarely becomes available in Leiden. Thanks to its location within the protected cityscape, it is also possible – under certain conditions – to make use of subsidies and municipal schemes for maintenance or painting on the exterior, and sometimes also for sustainability measures. Ideal for investors or developers looking for a future-proof and licensed property with strong rental and growth potential.

Legal clauses:

- Age clause: The buyer is aware that the property is more than 100 years old, which means that the construction quality requirements are lower than for newer properties. The seller is not liable for visible or invisible defects related to the age of the property.
- Asbestos clause: Materials containing asbestos may be present in the property, which is characteristic of the year of construction. The buyer indemnifies the seller against any liability that may arise from this.
- Non-occupancy clause: The seller has not actually occupied the property. The buyer accepts that the seller cannot provide any information about the actual use, defects or characteristics of the property.
- Protected cityscape: The property is part of the protected cityscape of Leiden. Any changes to the exterior may be subject to municipal permit requirements.
- “As is, where is” clause: The property is sold in the condition it is in at the time of the purchase agreement, including all visible and invisible defects, as seen and accepted by the buyer.

## Kenmerken

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 1.425.000,00                    |
| Soort                              | : Woonhuis                          |
| Type woning                        | : Tussenwoning                      |
| Aantal kamers                      | : 10 kamers waarvan 9 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning                      | : 931 m <sup>3</sup>                |
| Perceel oppervlakte                | : 100 m <sup>2</sup>                |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 251 m <sup>2</sup>                |
| Soort woning                       | : Herenhuis                         |
| Bouwjaar                           | : 1918                              |
| Ligging                            | : In centrum                        |
| Tuin                               | : Geen tuin                         |
| Garage                             | : Geen garage                       |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                        |

## Locatie

Haarlemmerstraat 299 A  
2312 DV LEIDEN



















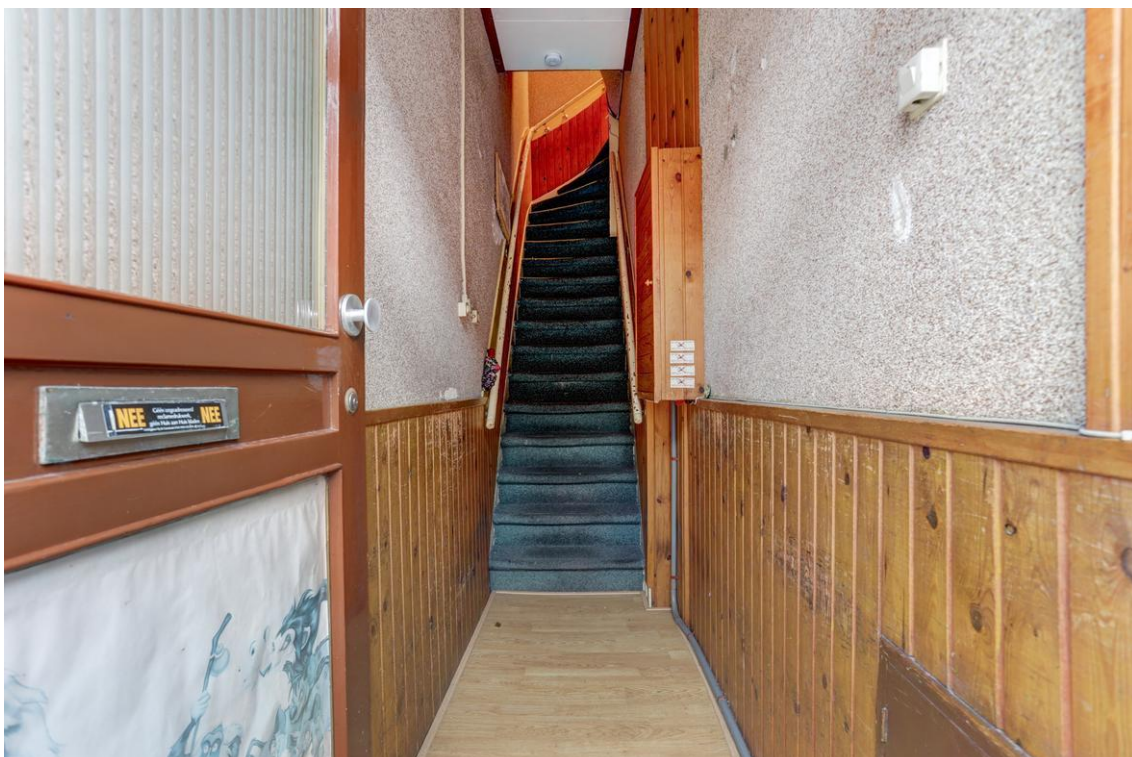




























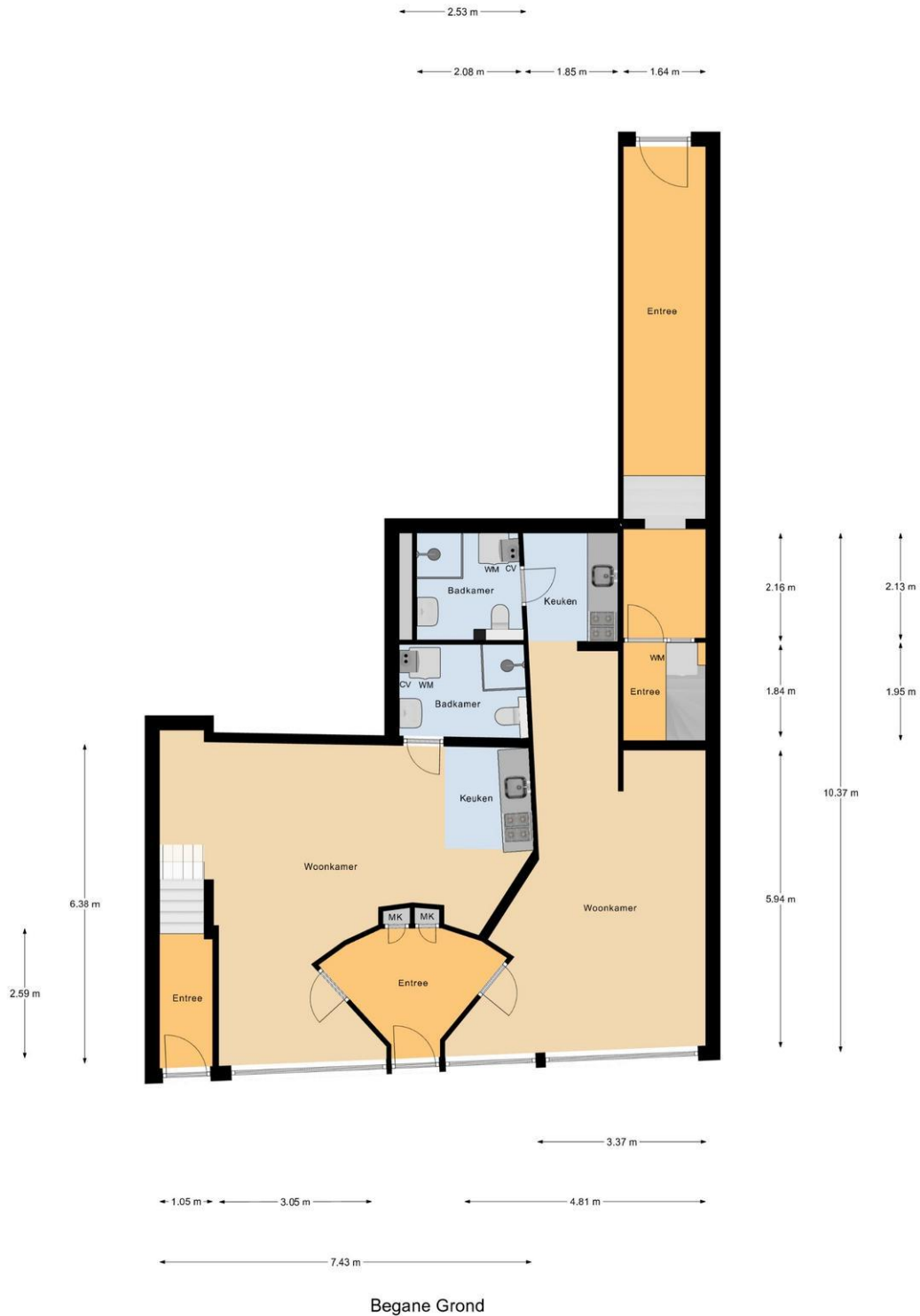


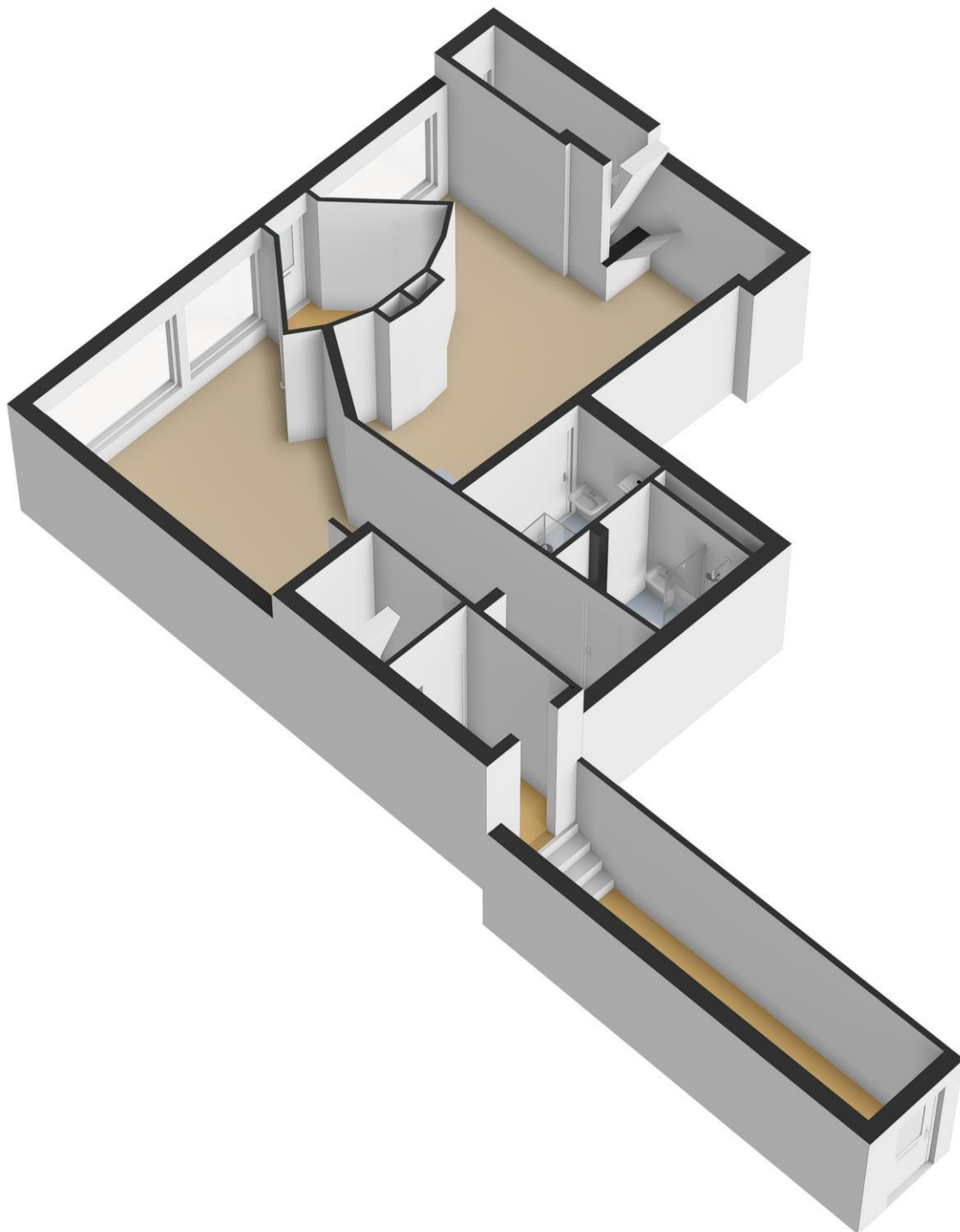




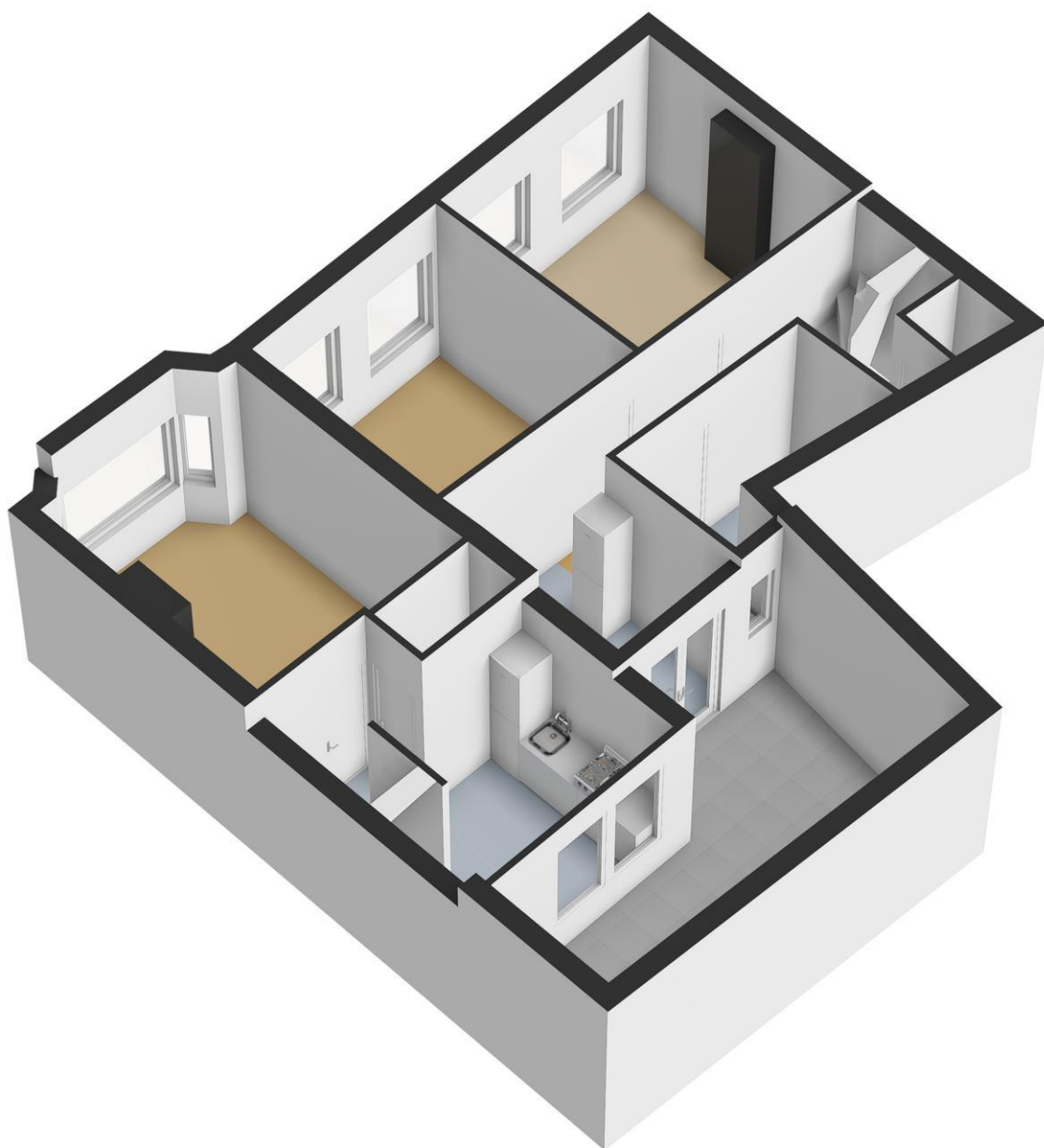


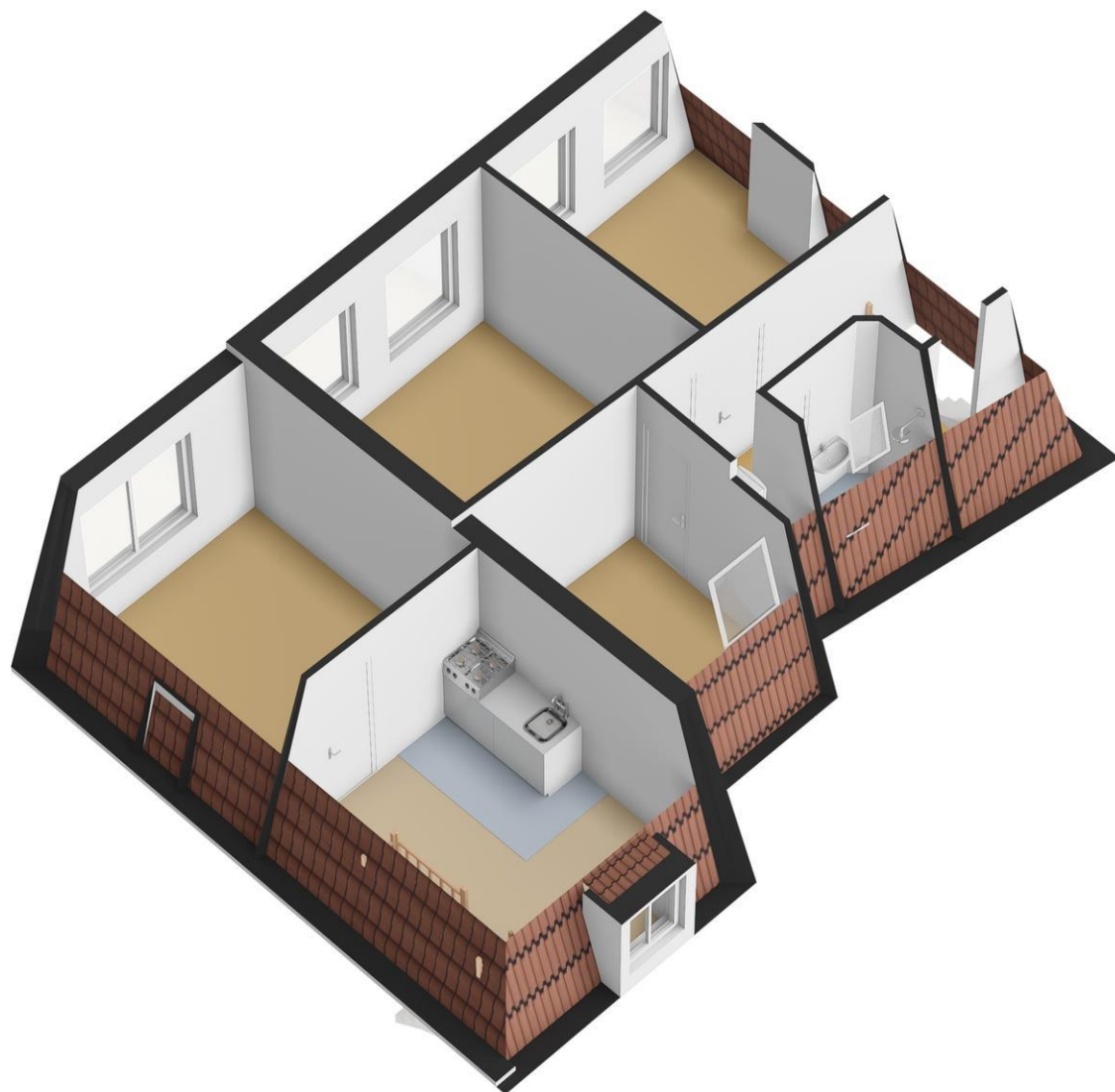














2e Verdieping

## **Verkoopinformatie**

### **Woning bezichtigen**

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **[bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl)**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

### **Een bod uit brengen**

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

### **Koopovereenkomst**

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

### **Ontbindende voorwaarde financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

### **Waarborgsom / bankgarantie**



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

## **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

## Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

## Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

## Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

## Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)