



**Hoge Rijndijk 94F, Leiden**  
**Vraagprijs € 265.000 k.k.**

**Soort woning** : Appartement  
**Woonoppervlakte**: 33 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 115 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** : 2

Hypodamus Leiden  
Haarlemmerstraat 268  
2312 GL Leiden

**T** : 071-8200011  
**E** : [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl)  
**I** : [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl)



# Omschrijving

Modern, instapklaar en volledig vernieuwd 2-kamer appartement (2026) met energielabel A op toplocatie in Leiden

Aan de Hoge Rijndijk 94 bevindt zich dit in 2026 volledig gerenoveerde en verduurzaamde 2-kamer appartement op de eerste verdieping. De woning is gasloos uitgevoerd, uitstekend geïsoleerd en tot in detail modern afgewerkt – een ideale kans voor starters.

De woning is volledig geïsoleerd met voorzetwanden en dakisolatie, wat bijdraagt aan het energielabel A. Verwarming en koeling geschieden via een luchtwarmtepompsysteem (airco-units), met de warmtepompunit op het dak. De afwerking is strak en modern, met een lichte laminaatvloer en hoge plinten door de gehele woning. Daarnaast is er slim nagedacht over ruimtegebruik en functionaliteit, wat het appartement bijzonder praktisch maakt.

Het trappenhuis is voorzien van nieuwe vloerbedekking en alle nutsvoorzieningen zijn netjes gescheiden; er is geen gasaansluiting meer aanwezig.

De VvE is actief en de maandelijkse bijdrage bedraagt €105,-.

De indeling is als volgt:

Eerste verdieping:

Via het verzorgde trappenhuis bereik je de entree van de woning op de eerste verdieping. Je komt binnen in de lichte woonkamer met open keuken. Het appartement is gelegen aan de rustige achterzijde van het pand.

De moderne keuken is uitgerust met een stijlvol hardstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, koelkast, vriezer en een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel. De wasmachine is netjes ingebouwd in de keuken en zal dus achterblijven.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon over de volledige breedte van het appartement, een fijne plek om rustig buiten te zitten.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een douche met draaideur en een wastafelmeubel met spiegel, verlichting en verwarming. De boiler (120 liter) bevindt zich eveneens in de badkamer. Het toilet is separaat uitgevoerd.

De slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt eveneens directe toegang tot het balkon, waar zich bovendien een praktische bergkast bevindt.

#### Ligging:

De ligging is ideaal: op korte afstand van het bruisende centrum van Leiden met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants en cafés. Openbaar vervoer is goed bereikbaar en de uitvalswegen richting de A4 en A44 liggen nabij. Steden als Den Haag, Rotterdam en Amsterdam zijn hierdoor snel te bereiken.

#### Overige bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 33,4 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 1,0 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 8,6 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 115,4 m<sup>3</sup>
- Volledig gerenoveerd in 2026
- Gasloos en voorzien van energielabel A
- Verwarming en koeling via luchtwarmtepomp (airco-units)
- Volledig geïsoleerd (voorzetwanden en dakisolatie)
- Recent gesplitst pand, alle meters gescheiden
- Gelegen aan de rustige achterzijde
- Balkon over de volledige breedte
- Actieve VvE, bijdrage €105,- per maand (0,5% van de herbouwwaarde)
- Betaald parkeren

# Kenmerken

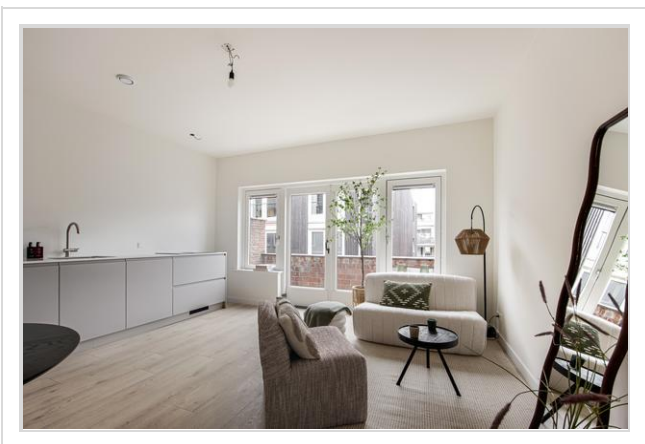
Vraagprijs	: € 265.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 115 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 33 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1939
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Warmtepomp lucht
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

# Locatie

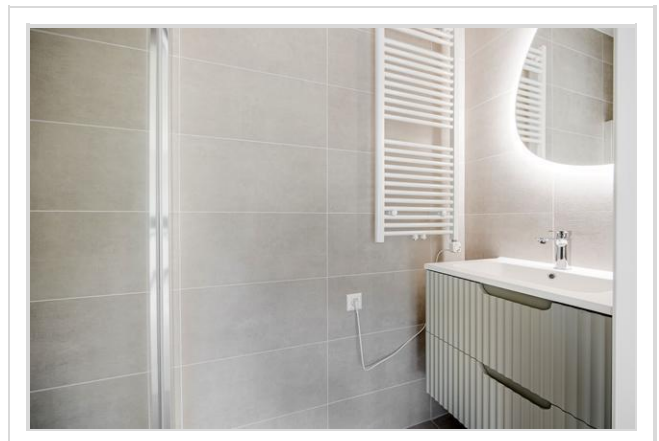
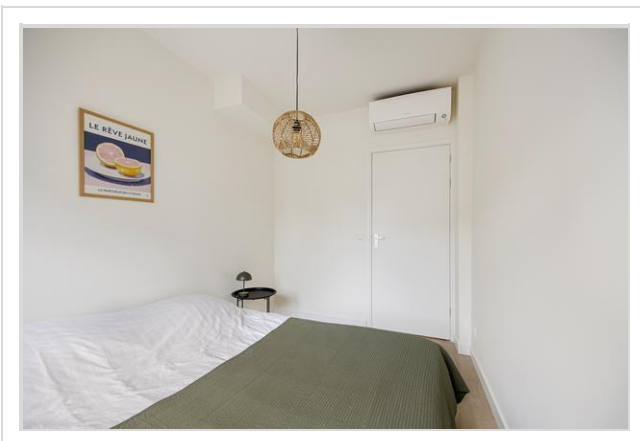
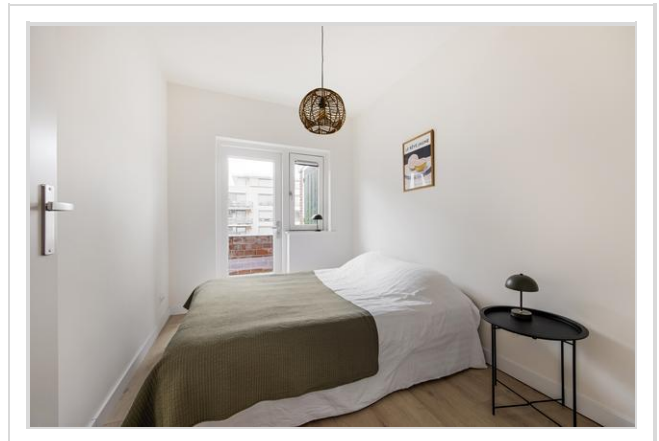
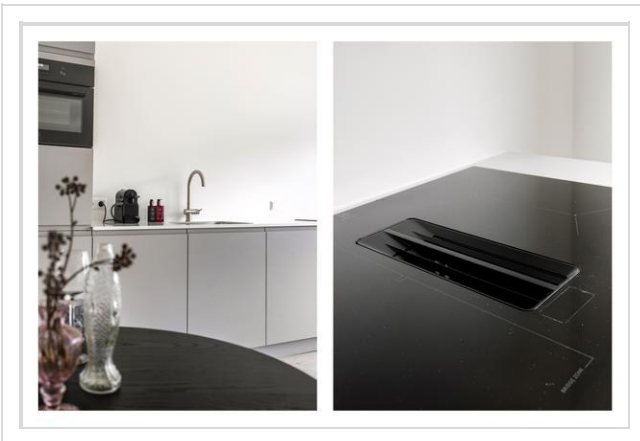
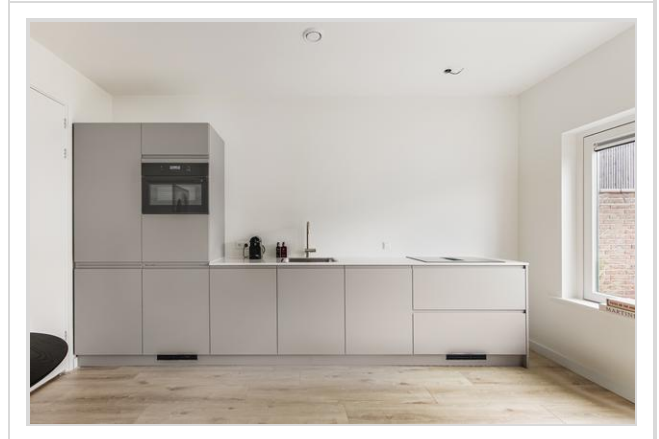
Hoge Rijndijk 94 F  
2313 KL LEIDEN



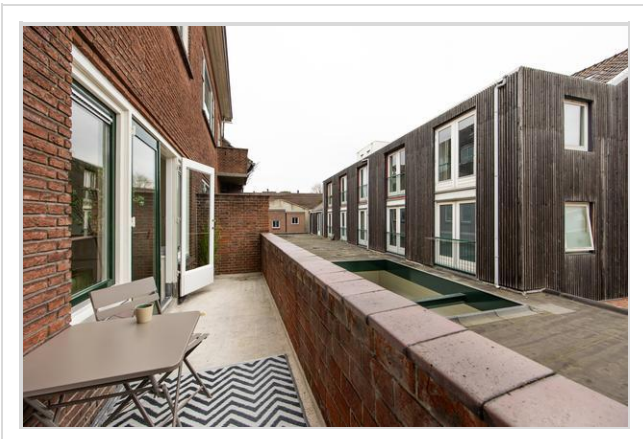
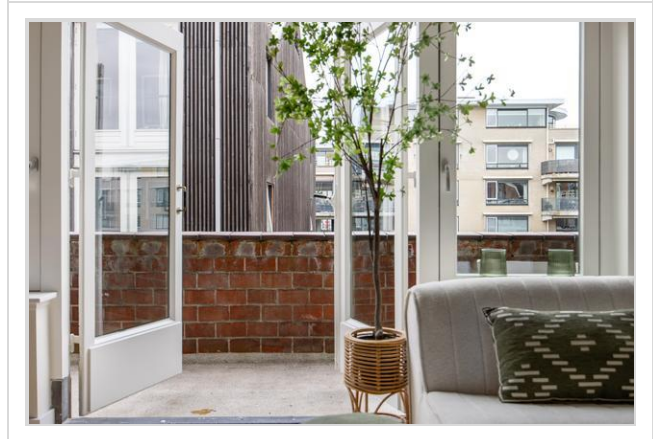
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoge Rijndijk 94F



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8413	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
—	Bebouwing		



**Appartement  
Hoge Rijndijk 94f, Leiden**

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

# Wat je ook moet weten

## Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

## Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet

deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om

00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodamus Leiden, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter

grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

# Over Hypodomus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Leiden kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

## Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Leiden bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar [www.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl) of kom langs bij ons kantoor.

## Hypodomus Leiden

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Leiden  
Haarlemmerstraat 268  
2312GL Leiden  
T : 071-8200011  
E : [info@hypodomusleiden.nl](mailto:info@hypodomusleiden.nl)  
I : [www.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl)

## Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Leiden en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.