



## Lage Rijndijk 28C, Leiden

**Vraagprijs € 500.000 k.k.**

**Soort woning** : Appartement

**Woonoppervlakte**: 93 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 309 m<sup>3</sup>

**Aantal kamers** : 3

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

Instapklare volledig gerenoveerde woning met een terras aan water.

Aan de waterzijde van de Lage Rijndijk ligt op de eerste verdieping dit sfeervolle en volledig gerenoveerde drikamerappartement met balkon op het zuiden. Hier kunt u in de zomer heerlijk in het zonnetje zitten terwijl de bootjes voorbij varen. Het appartement is in 2025/2026 met veel zorg gerenoveerd en stijlvol en hoogwaardig afgewerkt. Ook de buitenkant van de woning is grondig aangepakt. Het dak is geheel nagekeken, loodwerk is opnieuw vastgezet, boegdelen bij de waterafvoer geheel vernieuwd en de buitenzijde (muren) geheel nieuw geschilderd, op de voorgevel na. Kortom, de gelukkige nieuwe eigenaren hebben geen werk aan het onderhoud.

Daarnaast is het dankzij de grote ramen en de ligging aan het water heerlijk licht in de gehele woning. De combinatie van sfeer, luxe, comfort en een fijne ligging maakt dit een bijzonder prettige plek om te wonen.

De Lage Rijndijk ligt in de wijk De Kooi, een levendige buurt met diverse historische en karakteristieke elementen, zoals de Zijlpoort en de Spanjaardsbrug. De woning ligt op korte afstand van het centrum; via de Zijlpoort loopt u zo binnen vijf minuten de binnenstad in. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar met een bushalte op de hoek en Leiden Centraal op nog geen tien minuten fietsafstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen (A4 en provinciale wegen N11, N445) snel bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree van de woning, hal met meterkast en trapopgang naar eerste verdieping. De bel met videoverbinding is in de voordeur geïntegreerd.

Eerste verdieping:

Hal met toegang tot de woonkamer. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan zowel voor- en achterzijde is deze ruimte ontzettend licht. Aan de achterzijde bevinden zich de eetkamer en de openkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur; Een combi-oven, inductiekookplaat (4 pits) met afzuigkap, koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Alle inbouwapparatuur is van het merk ETNA en volledig nieuw. Grenzend aan de eetkamer is het ruime toilet te vinden, met hangend closet en fonteintje.

Aan voorzijde van de woning bevindt zich de trapopgang naar tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de badkamer en de twee slaapkamers aan voor- en achterzijde. De slaapkamer aan de voorzijde is zeer ruim. Naast en riant bed passen hier met gemak ook nog kasten en zelfs een bureau in de kamer. De aansluiting voor de wasmachine bevindt zich ook in deze kamer, weggewerkt in een passende hoek. De slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens een heel aangename grootte. Deze slaapkamer heeft door het nieuwe raam (van plafond tot vloer) een prettige natuurlijke lichtinval. Vanuit deze kamer is het balkon te betreden. Het balkon is gelegen op het zuidoosten en ligt aan het water. Hier kan in alle rust heerlijk worden genoten van de zon tot in de late avonduren.

Tussen de slaapkamers in is de badkamer gelegen. Deze is voorzien voor luxe inloop-douchecabine, toilet met hangend closet, wastafel met zwevend meubel en een handdoekenradiator.

Vanaf de overloop is tot slot de vliering bereikbaar via een vlizotrap. Op de vliering bevindt zich de CV-installatie.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 93m<sup>2</sup>
- Gebouwegebonden buitenruimte: 4m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 5m<sup>2</sup>
- Inhoud: 309m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1650
- Energielabel: A
- Verwarming en warm water middels HR-combiketel (2014)
- Nieuwe meterkast met drie aardlekschakelaars en voldoende groepen
- Volledig gerenoveerd van buiten en binnen in 2026
- 6 zonnepanelen aanwezig, geplaatst tijdens renovatie in 2026
- Buiten en binnen schilderwerk volledig gedaan in 2026
- Grootste gedeelte kunststof kozijnen
- Maandelijkse bijdrage VvE: €67,-
- Parkeervergunning mogelijk zone B (twee vergunningen)

# Kenmerken

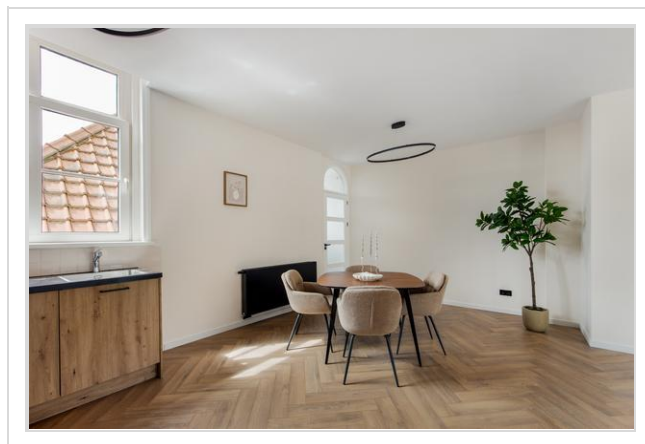
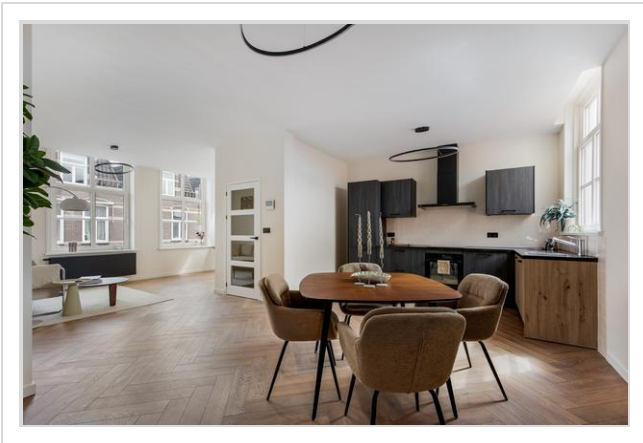
Vraagprijs	: € 500.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 309 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 93 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1650
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

# Locatie

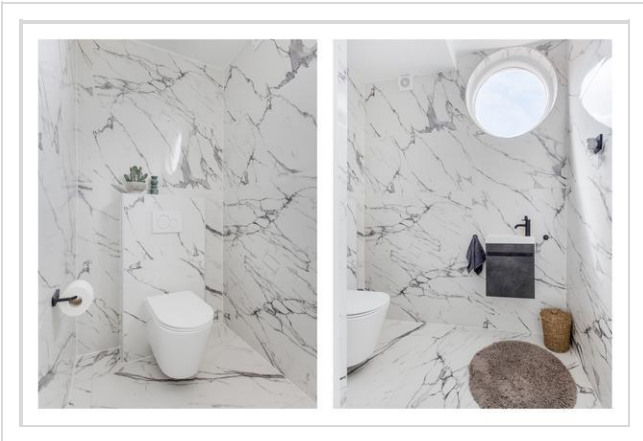
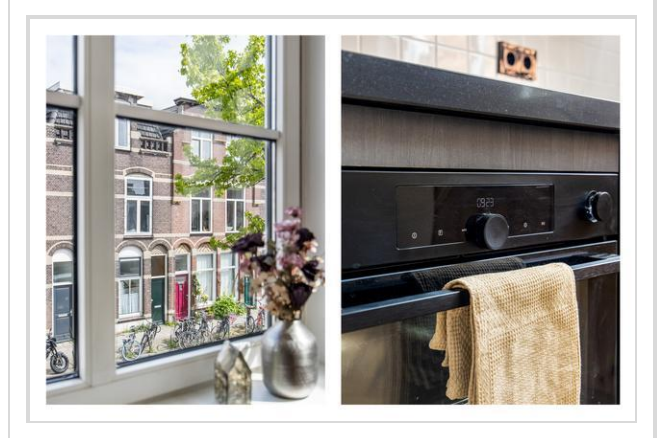
Lage Rijndijk 28 C  
2315 JV LEIDEN



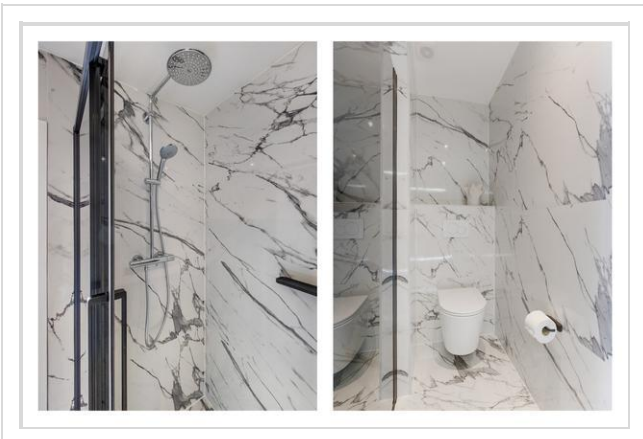
# Foto's



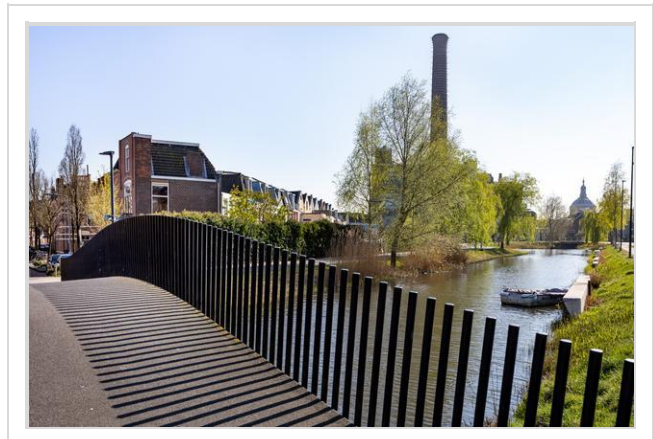
# Foto's

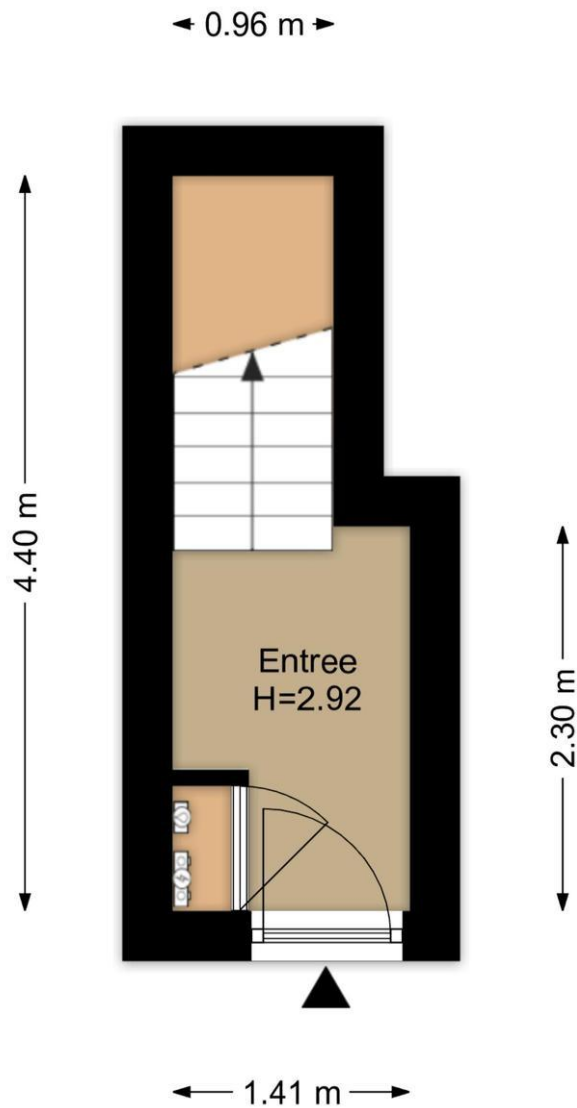


# Foto's



# Foto's





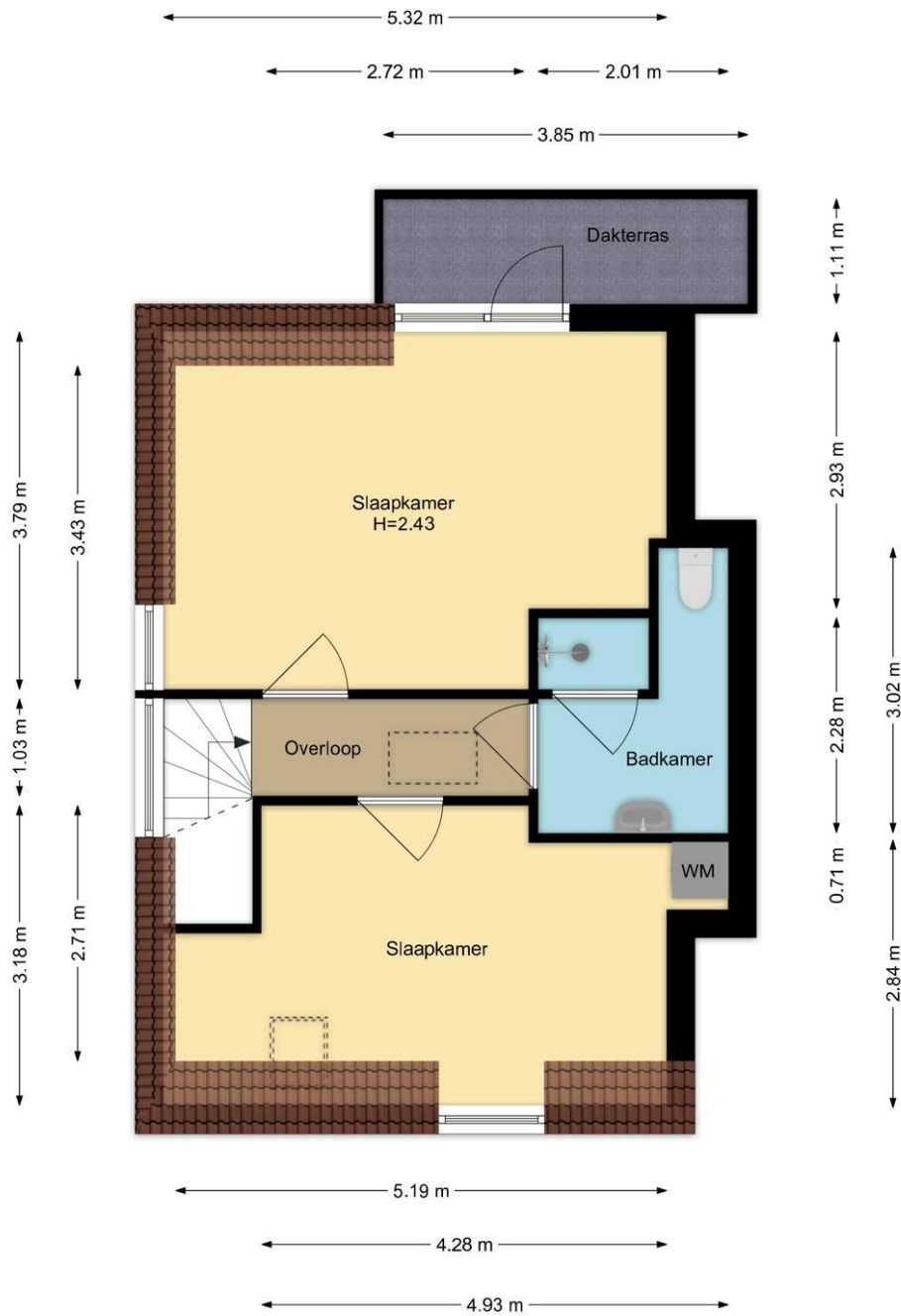
**Begane Grond**  
**Lage Rijndijk 28c, Leiden**

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



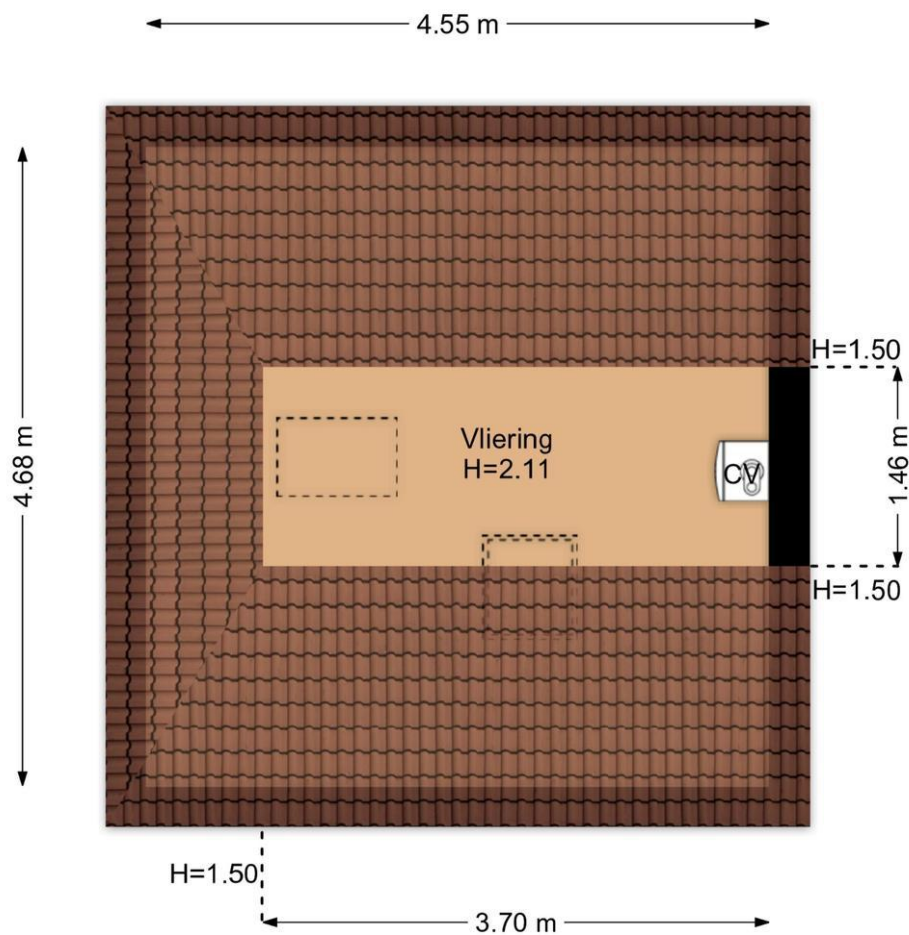
**1e Verdieping**  
**Lage Rijndijk 28c, Leiden**

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



**2e Verdieping**  
**Lage Rijndijk 28c, Leiden**

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



**Vliering**  
**Lage Rijndijk 28c, 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.