



Hoge Rijndijk 36 Leiden

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Sfeervolle en instapklare 2-kamer benedenwoning met hoge plafonds, modern comfort en diepe tuin

Wonen met karakter, comfort én een heerlijke tuin? Aan de Hoge Rijndijk 36 in Leiden ligt deze verrassend ruime en direct te betrekken 2-kamer benedenwoning van circa 61 m². Een woning die meteen prettig aanvoelt door de royale living met open keuken, de plafondhoogte van circa 3,30 meter en de diepe achtertuin op het noordwesten met veel privacy.

Dit is geen standaard appartement. Het gebouw heeft de charmante uitstraling van begin vorige eeuw, maar biedt het comfort van nu. Het oorspronkelijke pand dateerde uit 1917 en is na een brand volledig herbouwd in de oorspronkelijke stijl. Het huidige gebouw heeft bouwjaar 2005. Daardoor profiteer je van moderne bouwkwaliteit, goede isolatie, betonnen vloeren, hardhouten kozijnen, vloerverwarming, een WTW-systeem en een recent vernieuwde Remeha cv-ketel uit 2025.

De living met open keuken van circa 30 m² is een fijne leefruimte met volop plek voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De hoge plafonds geven het appartement extra allure en een ruimtelijk gevoel. De slaapkamer is goed van formaat, heeft een grote schuifwandkast en geeft direct toegang tot de tuin. De moderne badkamer, praktische berging/bijkeuken en verzorgde afwerking maken het geheel compleet.

Ook buiten is het goed voor elkaar. De circa 12 meter diepe achtertuin is verzorgd aangelegd met meerdere terrasjes en biedt veel privacy. Een heerlijke plek om buiten te eten, te loungen of rustig de dag af te sluiten.

De ligging maakt deze woning extra aantrekkelijk. Je woont hier nabij het centrum van Leiden, aan de rand van de Professorenwijk, Park Cronesteyn, station Leiden Lammenschans, openbaar vervoer en uitvalswegen richting A4 en N11. Ideaal voor wie centraal wil wonen, maar wel met ruimte, comfort en een eigen tuin.

Kortom: een instapklare benedenwoning met karakter, moderne voorzieningen en een verrassend fijne buitenruimte. Zeker een bezichtiging waard.



Indeling

Begane grond / centrale entree

Verzorgde centrale entree met videfooninstallatie. In het portiek bevindt zich daarnaast een handige bergkast.

Appartement

Entree van de woning. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar. Het gehele appartement heeft een plafondhoogte van circa 3,30 meter en is voorzien van vloerverwarming. De afwerking is verzorgd, met stompe deuren met houten deurposten en moderne inbouwspots in de hal, het toilet, de slaapkamer en de badkamer.

De royale living met open keuken heeft een oppervlakte van circa 30 m². Door de maatvoering en de hoge plafonds is dit een bijzonder prettige leefruimte. De open keuken is geplaatst in een L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, nieuwe oven, rvs-spoelbak en vaatwasmachine.

De ruime slaapkamer beschikt over een grote schuifwandkast en geeft via openslaande deuren én een separate loopdeur toegang tot de achtertuin. Vanuit de slaapkamer is de moderne badkamer bereikbaar via een trendy hangende schuifdeur. De badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator. In de hal is er ook een separaat moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De grote berging annex bijkeuken biedt ruimte voor de opstelling van de Remeha cv-ketel uit 2025, het WTW-systeem en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Buitenruimte

De achtertuin is circa 12 meter diep, gelegen op het noordwesten en biedt veel privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere terrasjes, waardoor er verschillende fijne zitplekken zijn.

Bijzonderheden

- Ruime en verzorgde 2-kamer benedenwoning;
- Woonoppervlak circa 61 m²;
- Royale living met open keuken van circa 35 m²;
- Plafondhoogte circa 3,30 meter;
- Bouwjaar huidige gebouw: 2005;
- Oorspronkelijke pand dateerde uit 1917;
- Na brand volledig herbouwd in oorspronkelijke stijl;
- Gelegen op eigen grond;
- Goed geïsoleerd, betonnen vloeren en hardhouten kozijnen;
- Gehele appartement voorzien van vloerverwarming;
- Modern WTW-systeem aanwezig;
- Remeha cv-ketel vernieuwd in 2025;
- Moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator;
- Grote berging annex bijkeuken met wasmachine-/drogeraansluiting;
- Diepe achtertuin van circa 12 meter op het noordwesten;
- Veel privacy, meerdere terrasjes, houten berging en achterom;
- Videfooninstallatie bij de centrale entree;
- Energielabel B;
- Servicekosten circa € 148,45 per maand;
- Centrale ligging nabij centrum Leiden, Professorennwijk, openbaar vervoer en uitvalswegen;

Oplevering: in overleg, kan snel

Object gegevens

Soort object	: Appartement
Soort appartement	: Benedenwoning
Kenmerken	: Appartement
Ligging	: Aan drukke weg, vrij uitzicht
Bouwjaar	: 2005
Aantal kamers	: 1 kamers
Aantal slaapkamers	: 1 kamers
Type dak	: Samengesteld Dak
Materiaal dak	: Pannen, Bitumineuze Dakbedekking
Onderhoud binnen	: Goed, Uitstekend
Onderhoud buiten	: Goed, Uitstekend

Maten

Woonoppervlak	: Ca. 61 m ²
Inhoud	: Ca. 288 m ³
Woonkamer	: Ca. 30 m ²

Buitenruimte

Tuin	: Achtertuin
Ligging	: Noord, West
Tuin diepte	: 12 m
Tuin breedte	: 5.35 m

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	: Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
Garage aanwezig	: Geen garage

Berging

Berging aanwezig:	: Inpandig
Oppervlakte berging	: Ca. 2 m ²

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwin installatie
Merk/type	: Remeha
Bouwjaar	: 2025
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: B

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie en tv kabel
---------------	--------------------------------------

Appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	: 101/234
Bijdrage V.v.E	: € 148,45,-
Saldo reservefonds	: Op te vragen bij verkopende makelaar
V.v.E. kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

Locatie





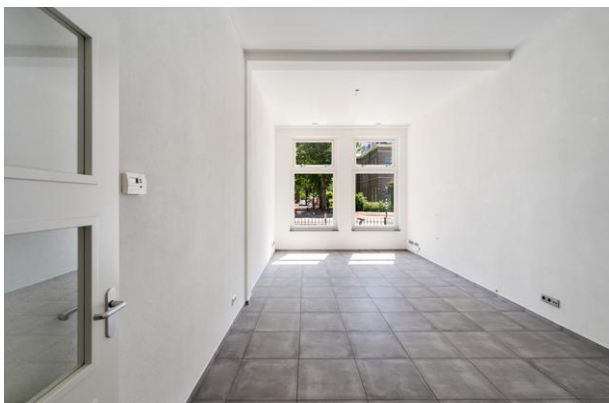


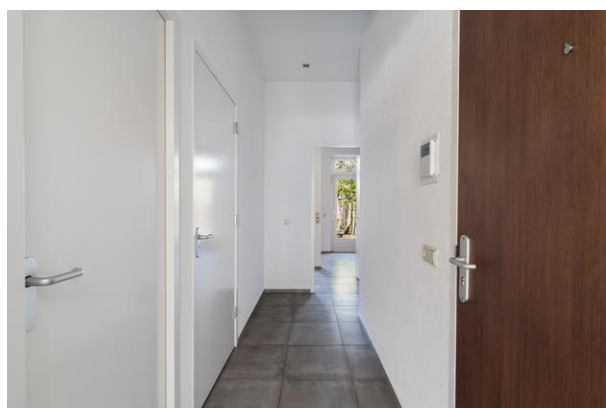


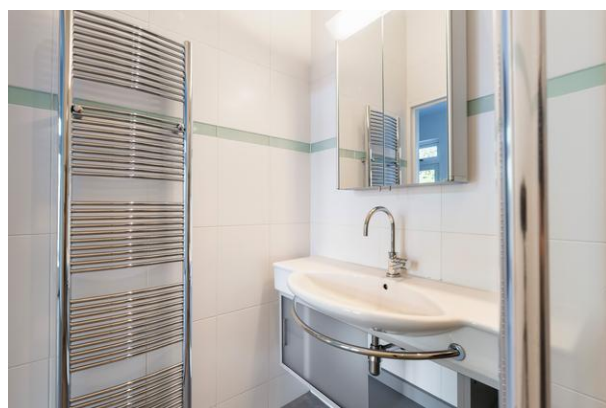
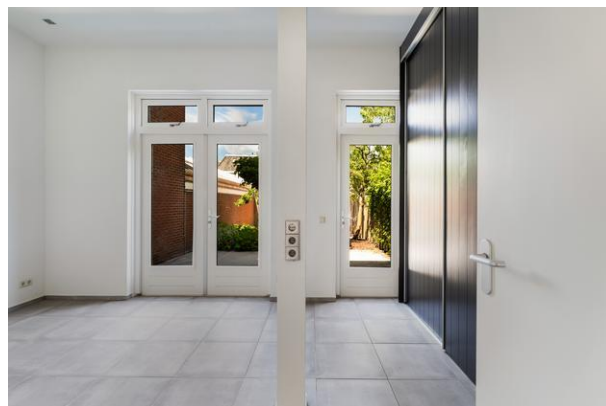




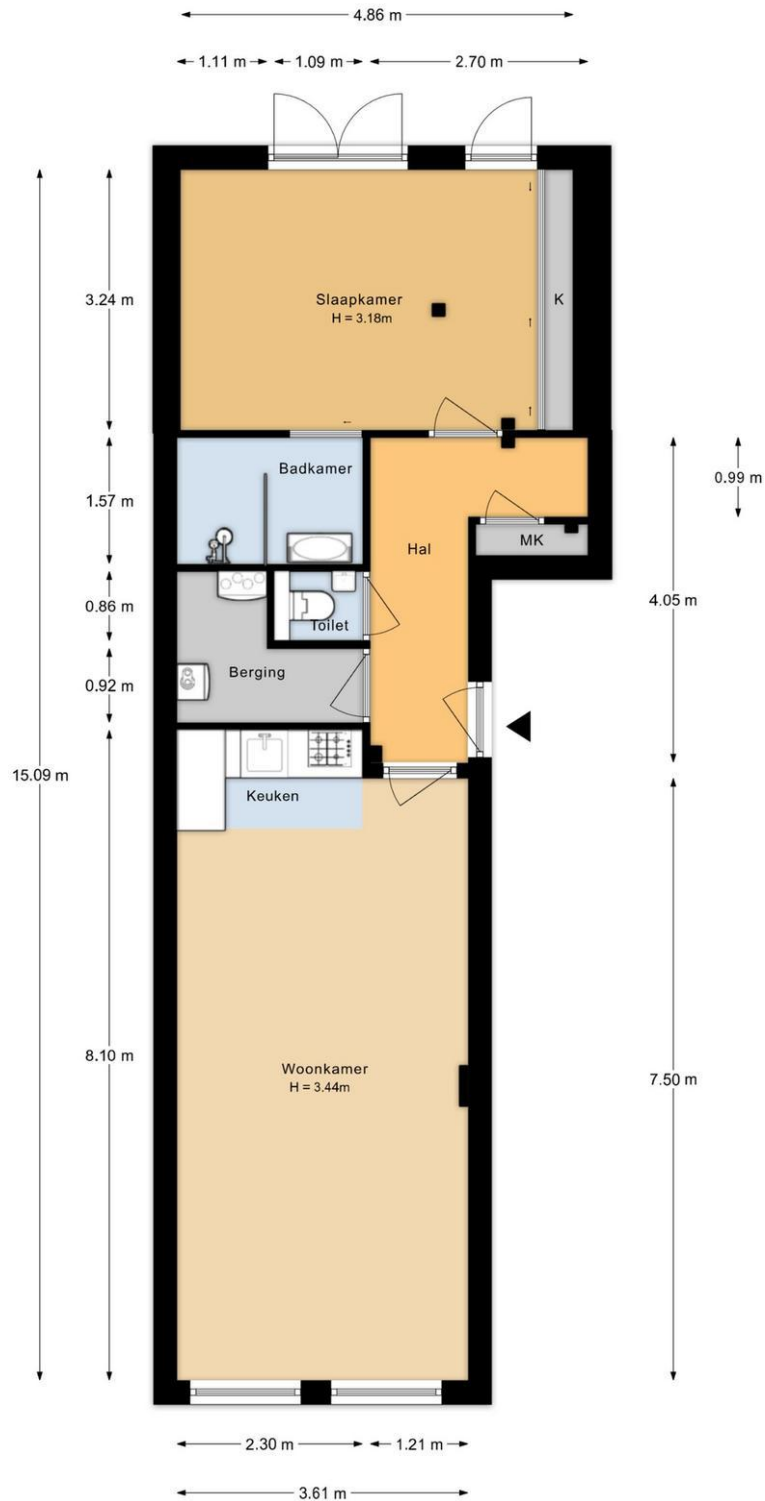








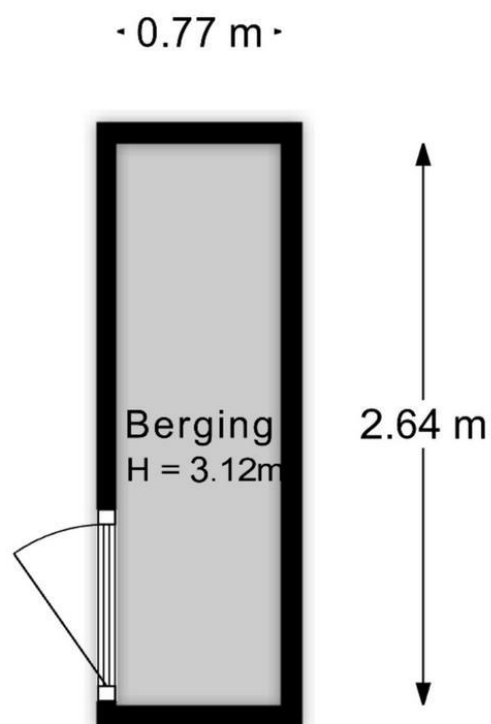




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

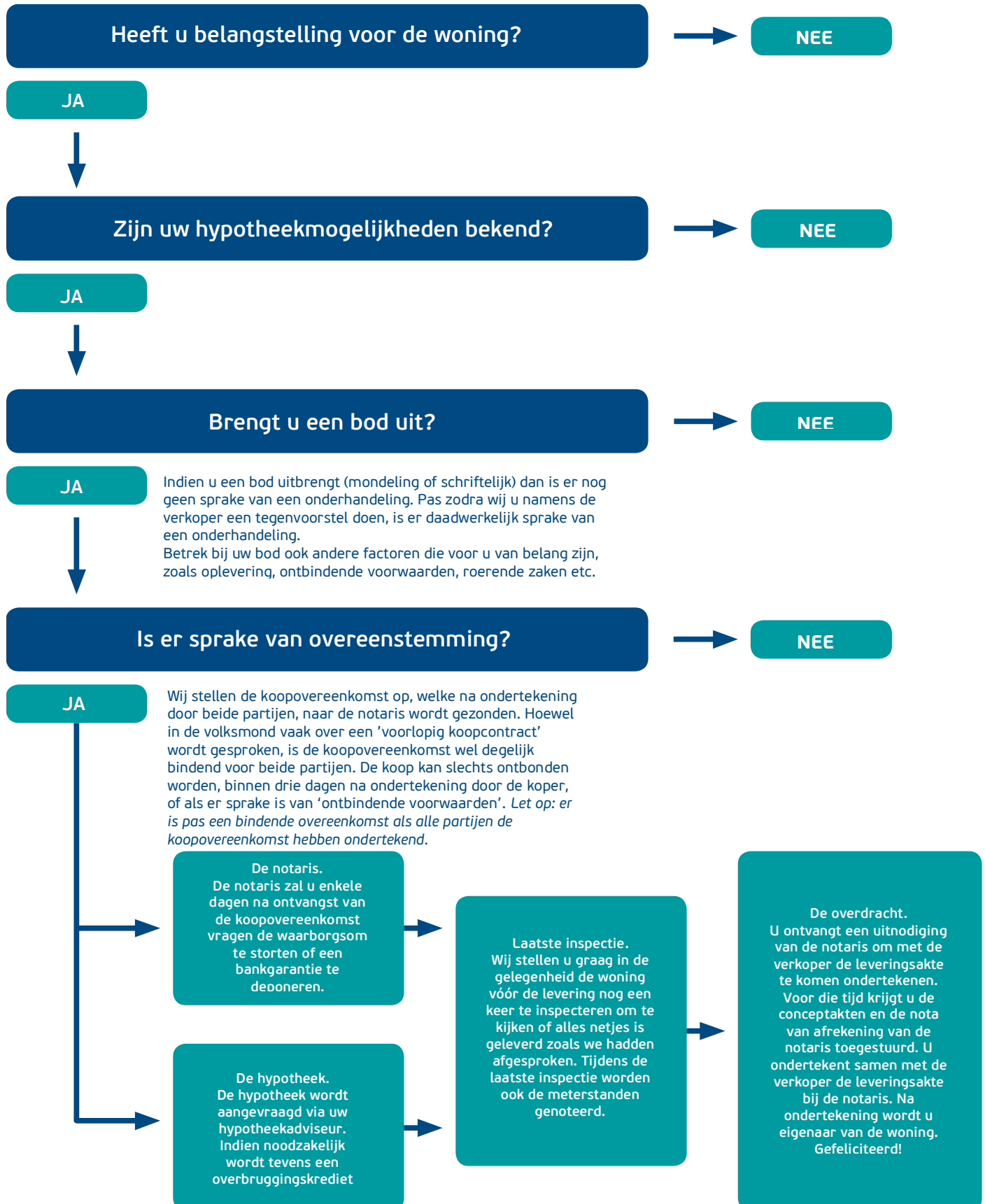
Kadastrale gegevens

Adres
Postcode / Plaats
Gemeente
Sectie / Perceel
Soort

Hoge Rijndijk 36
2313 KK Leiden
Leiden
M / 9605
Volle eigendom

Kadastrale kaart





Ontbindende voorwaarden financiering

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van prijsovereenstemming.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie en/of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na acceptatie van het bod voor de verkoper zal verkoper niet meewerken aan nieuwe en/of gewijzigde (ontbindende voorwaarden) en zullen dan ook niet worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Schriftelijke vastlegging

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Notariskeuze

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopovereenkomst

Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning oorspronkelijk ca. 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven "woongebouw".

Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Bouwkundige keurig

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier **wel / geen** gebruik van gemaakt.

Objectinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende objectinformatie/woningbrochure inclusief de verkoopvoorwaarden, extra clausules en aanvaardt nadrukkelijk de inhoud hiervan.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: de verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan aangegeven in de milieurapportage, welke onlosmakend verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken tenzij er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De in brochure en websites

vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door Fotozoom, Zibber, ZIEN24! of andere derde partij. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig nagemeten. Verkoper, Emil NVM Makelaars BV en haar medewerkers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Royementskosten notaris

Partijen komen overeen, dat het bij verkoper in rekening te brengen honorarium van voormelde notaris betreffende aanvullende kosten, zoals bijvoorbeeld kosten betreffende het uitstellen van een leveringsdatum, honorarium opvragen aflosnota's bij de hypotheekverstrekker en royement inzake de hypotheek van verkoper, opstellen nota van afrekening en royementsvolmachten van verkoper, honorarium inzake opmaken akte(n) van doorhaling hypothe(e)k(en) en inschrijving kadaster of andere kosten niet meer zal bedragen dan € 350,- (ofwel € 300,- indien een gedeeltelijk royement verleend wordt) exclusief BTW en kadastrale verschotten en betreffende het opstellen van een volmacht ten behoeve van verkoper niet meer dan € 75,- excl. BTW.

De eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die voormelde notaris terzake van de levering zal opmaken ten notaris

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

AVG

Partijen verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie. Verder is de AVG van Emil Makelaars van toepassing.

Clientonderzoek WWFT

In het kader van de Vierde Richtlijn Wwft zijn wij verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden door belast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd.

Onderzoek en informatie

Voorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

Tekeningen/Plattegrond

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering deze zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

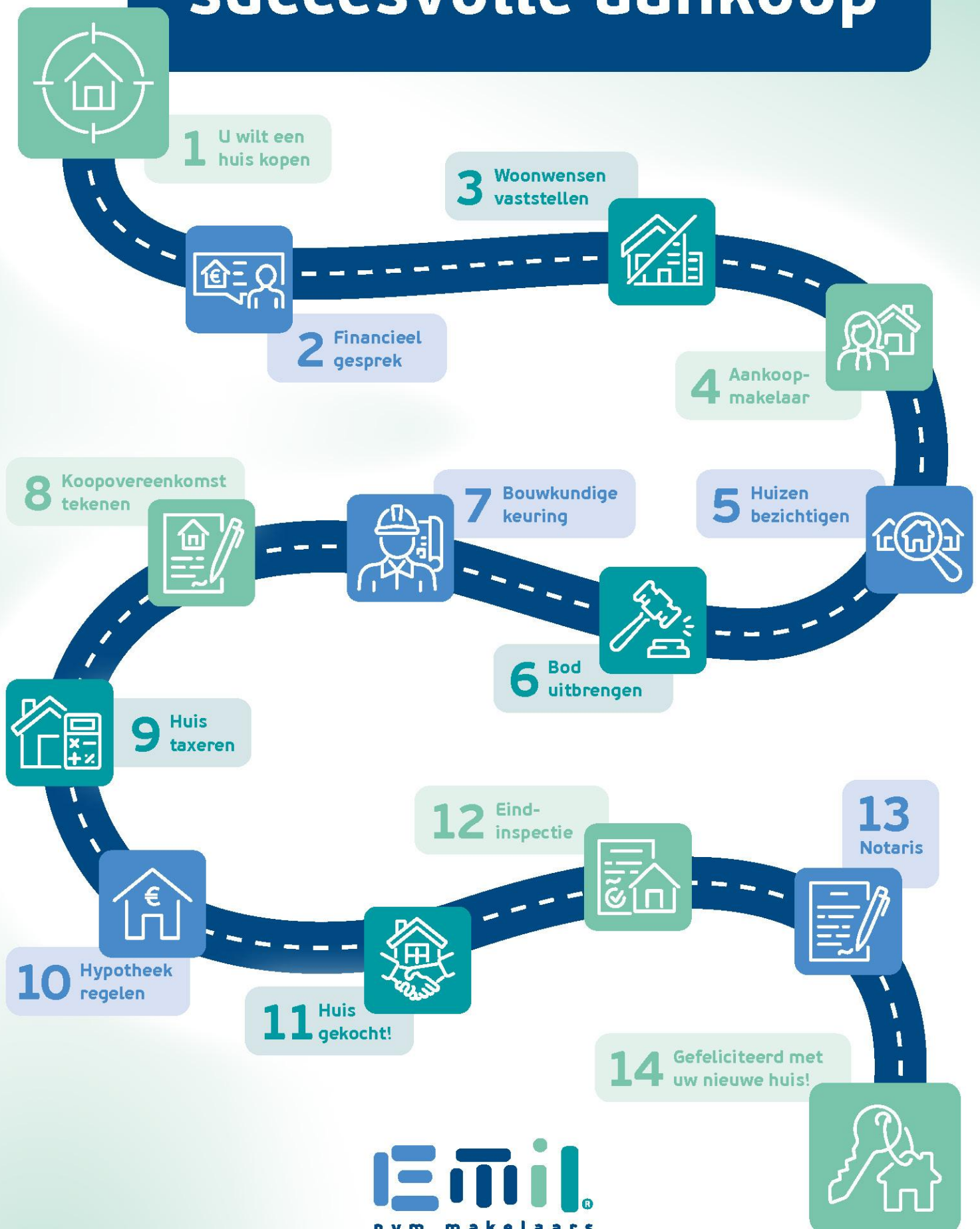
Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering, ontbindende voorwaarden alsmede details als roerende zaken e.d.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De weg naar een succesvolle aankoop



Uw huis is goud waard

ontdek nu hoeveel

Weten wat uw huis waard is, dat helpt u verder

Start met een online waardecheck of een waardebepaling door een van onze specialisten, dan kunt u meteen kennismaken en uw kansen op de markt bespreken.

Vrijblijvend natuurlijk, wij helpen u graag!



Doe de
snelle online
waardecheck!

Den Haag

Leiden

Zoetermeer



Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotechneken. Wij zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We vinden alleen het beste goed genoeg!

Neem **contact** met ons op

*Onze deuren staan
altijd voor je open!*

Wij staan voor je klaar! Laat weten wat we voor je kunnen betekenen. Bel of mail ons gerust en wij koppelen je aan de juiste specialist. Of kom langs bij één van onze kantoren.



Kantoren

Parkweg 18
2271 AJ Voorburg
070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl

Levendaal 61
2311 JE Leiden
071 - 82 00 373
info@emilmakelaars.nl

Vitrinevestigingen

Parkweg 18, Voorburg
1^e Stationsstraat 3, Zoetermeer
Van Diepeningenlaan 112, Leiderdorp
Levendaal 61, Leiden

Openingstijden van de kantoren

Van maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur,
buiten deze kantoortijden op afspraak.

Team Den Haag

070 - 35 55 722

Team Leiden

071 - 82 00 373

Team Zoetermeer

079 - 82 00 883



pararius

funda

