



Rijndijk 184, 2331 AL Leiden

Vraagprijs € 595.000,00 kosten koper

Omschrijving

Van buiten bescheiden, van binnen verrassend royaal.

Achter de gevel van deze bijzondere eindwoning gaat een verrassend ruime en sfeervolle woning schuil. Zodra u binnenstapt, ontdekt u de speelse indeling, de royale leefruimtes en de vele mogelijkheden die dit huis te bieden heeft.

Met een woonoppervlakte van 148 m² beschikt de woning over een ruime woonkamer, een royale open keuken, een gezellige lounge met houtkachel, een separate werkruimte, drie slaapkamers en een ruime aangebouwde, inpandig bereikbare garage.

De woonkamer vormt een fijne plek om samen te komen en staat in verbinding met de open keuken. De sfeervolle lounge met houtkachel biedt een heerlijke ruimte om te ontspannen. Daarnaast is er een afzonderlijke werkruimte, ideaal voor thuiswerken, studeren of het uitoefenen van een hobby.

Boven de garage bevindt zich een multifunctionele verblijfsruimte. Deze beschikt over een eigen keukenblok en douche en biedt daardoor volop mogelijkheden. Denk aan een comfortabele logeerruimte, een plek voor een inwonend gezinslid, een atelier of werk- en verblijfsruimte.

Ook buiten is het aangenaam vertoeven. De beschutte achtertuin biedt veel privacy, beschikt over een achterom en profiteert dankzij de vrije ligging aan de zijkant tot ver in de namiddag van de zon. Achter de woning behoort bovendien nog een extra strook grond tot het perceel. De woning staat op 232 m² eigen grond, is geheel voorzien van dubbel glas, grotendeels geïsoleerd en uitgerust met twaalf zonnepanelen.

Een verrassend ruime woning met karakter, comfort en flexibiliteit, ideaal voor gezinnen, thuiswerkers en iedereen die op zoek is naar extra leef- en verblijfsruimte.

Indeling:

Begane grond

Entree met een riante hal. Via een afsluitbare tussendeur bereikt u de tussenhal met de trapopgang naar de ruimte boven de garage. In de tussenhal bevindt zich een toiletruimte met een vrijhangend toilet en de meterkast.

Vanuit de tussenhal is de aangebouwde garage inpandig bereikbaar. De garage biedt ruimte voor parkeren, fietsen, opslag of hobbygebruik. Hier bevindt zich ook de omvormer voor de zonnepanelen.

Vanuit de royale entreehal loopt u door naar het woongedeelte. Aan de tuinzijde bevindt zich een sfeervolle lounge met openslaande deuren naar de achtertuin. In deze ruimte is in 2023 een Spartherm-houtkachel ingebouwd. De combinatie van de houtkachel en het directe contact met de tuin maakt dit een heerlijke extra leefruimte.

Aansluitend bevindt zich een kleinere ruimte. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoor/thuiswerkplek.

De royale woonkamer heeft zicht op de achtertuin. De woonkamer is voorzien van een plavuizenvloer, gecombineerd met fraaie houten vloerdelen.

De woonkamer loopt door in de open keuken. De keuken is voorzien van een roestvrijstalen werkblad, een zes pits gaskookplaat met grillplaat, een afzuig-/filterkap en een inbouwvaatwasser.

In een tussenhal bevinden zich een praktische trapkast en toegang tot een ruime toiletruimte. De toiletruimte bevat een vrijhangend toilet, een fonteintje en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Eerste verdieping boven het woongedeelte

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers.

De eerste slaapkamer biedt toegang tot een badkamer met een douche met thermostaatkraan, een dubbele wastafel met meubel en een vrijhangend toilet.

De tweede slaapkamer beschikt over een eigen wastafel en een douche met thermostaatkraan. Daarnaast is er een aparte toiletruimte met Sanibroyeur.

Beide slaapkamers kijken uit op de achtertuin. De verdieping is geheel voorzien van laminaatvloeren.

Eerste verdieping boven de garage

Boven de garage bevindt zich een multifunctionele verblijfsruimte, die momenteel als derde slaapkamer wordt gebruikt.

Deze ruimte ligt gedeeltelijk onder de schuine kap. De ruimte beschikt over een keukenblok met een ingebouwde koelkast en een eigen douche met thermostaatkraan.

Door de afzonderlijke ligging en de eigen voorzieningen is deze ruimte zeer geschikt als slaapkamer, gastenverblijf, tienerkamer of werkruimte.

Tuin

De beschutte achtertuin ligt op het noordoosten. Dankzij de vrije ligging aan de zijkant van de eindwoning ontvangt de tuin vanaf de ochtend tot ver in de namiddag zon. De tuin biedt veel privacy en voldoende ruimte voor verschillende zitgedeelten. De tuin is vanuit de keuken en de lounge bereikbaar en beschikt daarnaast over een achterom.

Ligging

De woning ligt op een beschutte locatie aan de rand van de Stevenshof, met groen aan de voorzijde. Winkelcentrum Stevensbloem bevindt zich op drie minuten fietsafstand.

Ook scholen en diverse sportvoorzieningen, waaronder tennis-, voetbal- en rugbyverenigingen, liggen op korte afstand. Het bowlingcentrum en restaurant De Haagse Schouw bevinden zich op loopafstand.

Het centrum van Leiden en station Leiden Centraal zijn beide in ruim tien minuten per fiets bereikbaar. Via de nabijgelegen A44, N434 en A4 zijn ook omliggende steden en regio's goed bereikbaar. In de directe omgeving kan gratis worden geparkeerd.

Installaties en voorzieningen

De woning is geheel voorzien van dubbel glas en beschikt over twaalf zonnepanelen. De zonnepanelen zijn aangesloten op een 3-fasenomvormer.

De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een combiketel. De woning is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.

In de lounge bevindt zich een ingebouwde houtkachel, geplaatst in 2023.

Het geregistreerde energielabel is verouderd. Een nieuw officieel energielabel is aangevraagd.

Bijzonderheden

- Eindwoning;
- bouwjaar circa 1920;
- traditioneel gebouwd en gefundeerd op staal;
- 148 m² woonoppervlakte;
- perceeloppervlakte 232 m², eigen grond;
- geen erfpacht;
- inhoud 665 m³;
- woonkamer van 45 m²;
- drie slaapkamers;
- separate kantoorruimte op de begane grond;
- lounge met openslaande deuren naar de tuin;
- ingebouwde Spartherm Swing Insert-houtkachel uit 2023;
- multifunctionele slaapkamer/verblijfsruimte boven de garage;
- keukenblok en douche boven de garage;
- aangebouwde, inpandig bereikbare garage;
- drie douchevoorzieningen;
- vier toiletten;
- achtertuin op het noordoosten, met volop zon dankzij de ligging als eindwoning;
- achtertuin met achterom;
- geheel voorzien van dubbel glas;
- 3-fasenaansluiting aanwezig;
- twaalf JA Solar-zonnepanelen van 410 Wp per paneel uit 2023;
- SolarEdge 3-fasenomvormer, type SE4K-RW uit 2023;
- gedeeltelijke vloerverwarming;
- Remeha Avanta 35 C-combiketel uit 2013;
- het energielabel is verouderd, een nieuw label is aangevraagd;
- gratis parkeren in de directe omgeving;

aanvaarding in overleg, naar verwachting eind december 2026.

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.
Kompas Makelaars en taxateurs Leiden

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding.
Kompas Makelaars en taxateurs Leiden

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	1920

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	665 m ³
Perceel oppervlakte	232 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	148 m ²
Woonkamer	45 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	1.090
Tuin breedte (cm)	610
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Rijndijk 184 - 2331 AL Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Rijndijk 184 - 2331 AL Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.woonkeur365.nl

Rijndijk 184 - 2331 AL Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl



Kadastrale gegevens

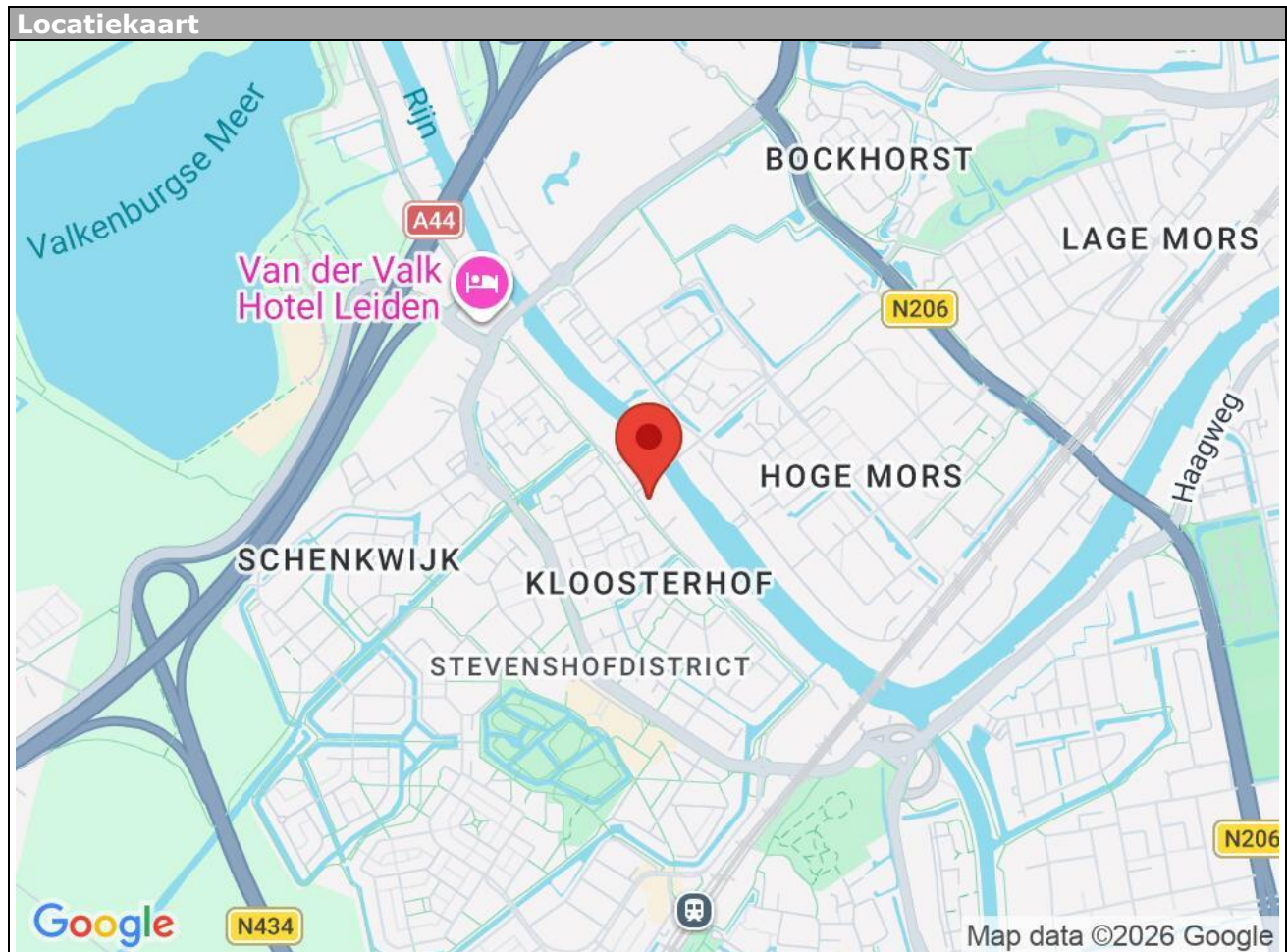
Adres	Rijndijk 184
Postcode / Plaats	2331 AL Leiden
Gemeente	Leiden
Sectie / Perceel	W / 7554
Oppervlakte	232 m ²
Soort	Volle eigendom

Rijndijk 184 - 2331 AL Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Rijndijk 184
Postcode / plaats	2331 AL Leiden
Provincie	Zuid-Holland



Rijndijk 184 - 2331 AL Leiden

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat

het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk eens op onze site www.nvm.nl loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.



Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl