



Welkom

Vraagprijs
€ 450.000
k.k.

Hyacinthstraat 21
Voorschoten

Rijland
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl



Omschrijving

Karakteristieke jaren '30-tussenwoning met volop potentie in de geliefde Bloemenwijk

Voor de echte aanpakker met oog voor karakter!

Aan de Hyacinthstraat 21 in Voorschoten staat deze karakteristieke jaren '30-tussenwoning te wachten op een nieuwe eigenaar die de uitdaging aandurft. De woning dient volledig gemoderniseerd/gerenoveerd te worden, maar biedt een uitstekende

basis om een eigentijds gezinshuis te realiseren met behoud van de authentieke sfeer.

Bij binnenkomst vallen direct de fraaie originele details op, zoals de glas-in-lood bovenlichten in de erker en deels de authentieke paneeldeuren en openslaande deuren naar de tuin.. Elementen die de charme van de jaren '30 onderstrepen en het karakter van de woning behouden.

De woning beschikt over een diepe achtertuin op het zuidoosten, waardoor je vrijwel de hele dag kunt genieten van de zon. Een heerlijke plek om een sfeervolle tuin met terras te creëren.

De ligging is zonder meer een groot pluspunt. De woning bevindt zich in de populaire Bloemenwijk, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving op korte afstand van scholen, winkels, sportvoorzieningen, openbaar

centrum van Voorschoten.
Ook Leiden, Den Haag en de
uitvalswegen zijn uitstekend
bereikbaar.

Kenmerken

Karakteristieke jaren '30-
tussenwoning.

Gelegen in de geliefde
Bloemenwijk.

Volledig naar eigen smaak te
moderniseren.

Originele glas-in-lood
bovenlichten in de erker.

Authentieke paneeldeuren.

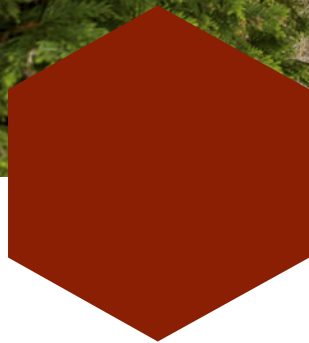
Diepe achtertuin op het
zuidoosten.

Uitstekende ligging nabij alle
dagelijkse voorzieningen.

Ben jij op zoek naar een
woning waarin je jouw eigen
woonwensen kunt realiseren
en heb je oog voor de charme
van de jaren '30? Dan is dit
een unieke kans. Met een
goede renovatie maak je van
deze woning weer een heerlijk
thuis op een van de mooiste
locaties van Voorschoten.

Een woning met karakter, een
fantastische ligging en alle
ruimte om jouw woonideeën
werkelijkheid te laten worden.

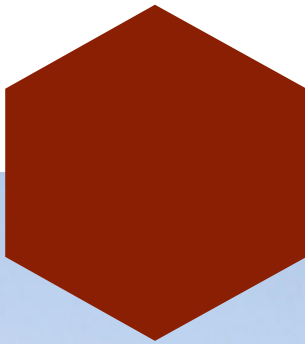
Meetinstructie (NEN 2580) is
bedoeld om een meer
eenduidige manier van meten
toe te passen voor het geven
van een INDICATIE van de
gebruiksoppervlakte. De
meetinstructie sluit verschillen
in de meetuitkomsten niet
volledig uit, door bijvoorbeeld
interpretatieverschillen,
af rondingen of beperkingen bij
het uitvoeren van de meting.

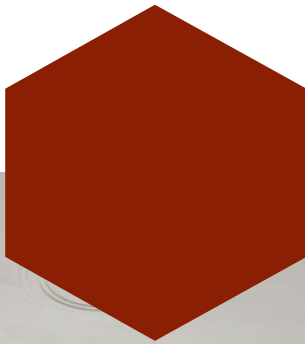


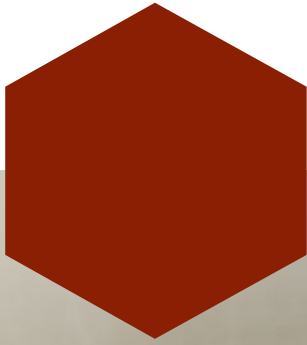
Kenmerken

Woonoppervlakte	80 m ²
Perceeloppervlakte	136 m ²
Inhoud	377 m ³
Bouwjaar	1935
Energie label	G

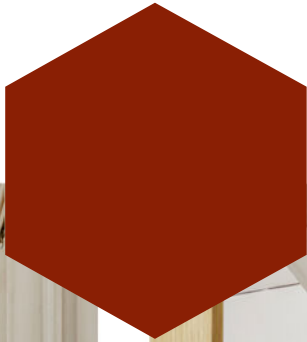
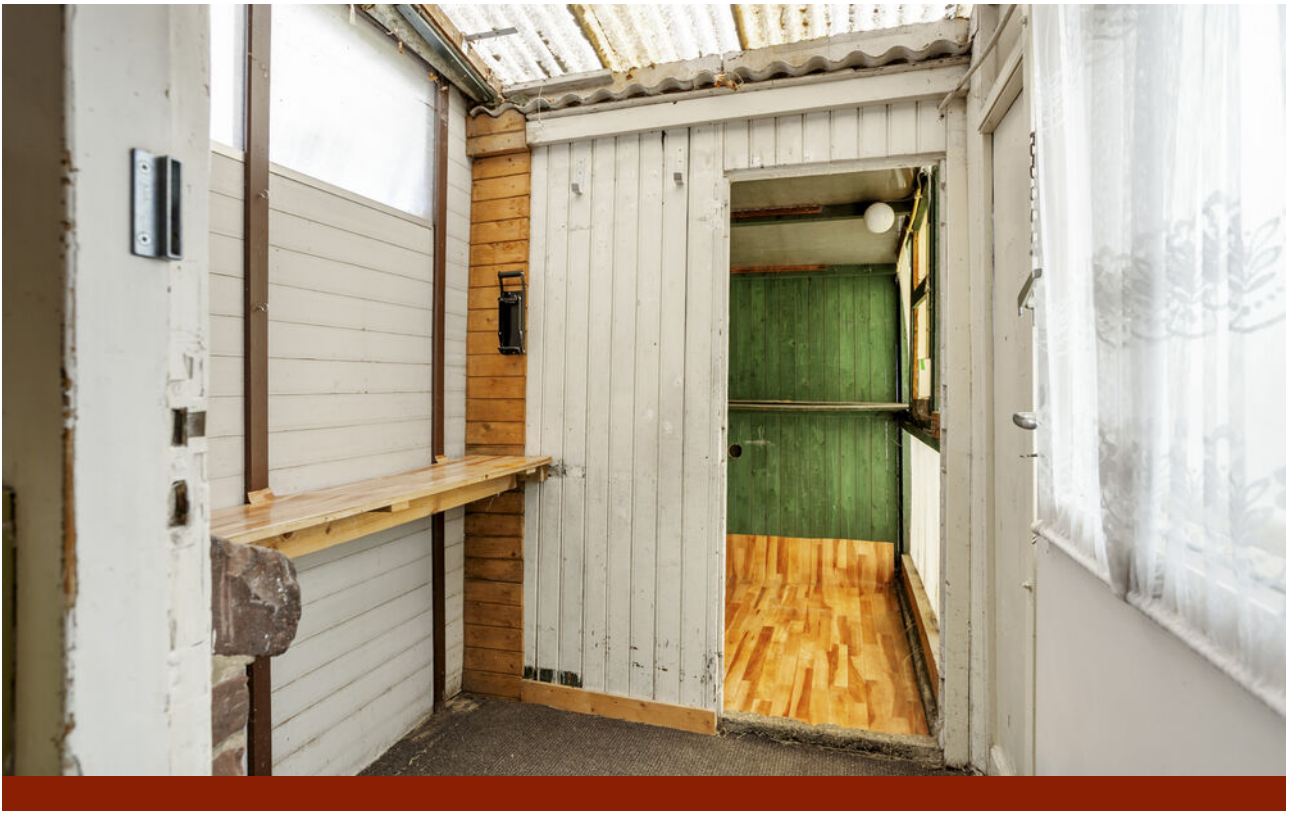




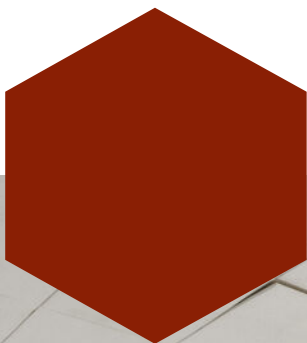


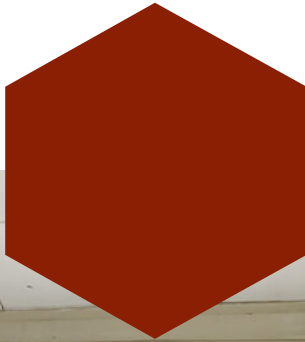


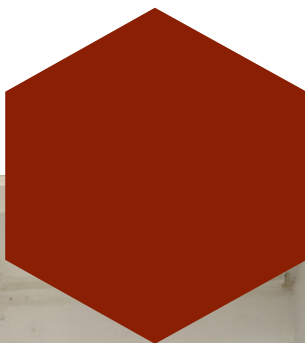


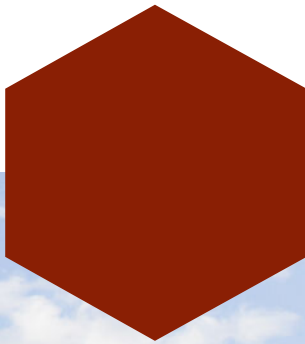


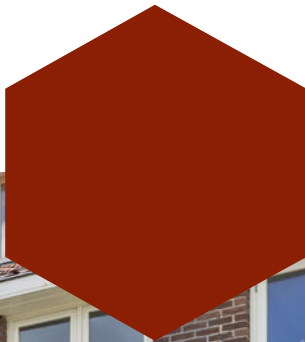


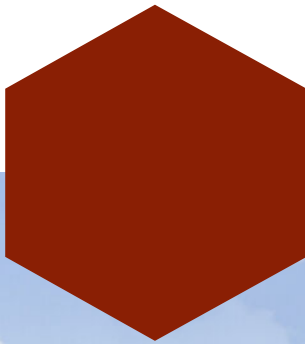


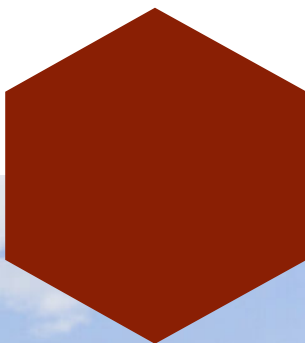


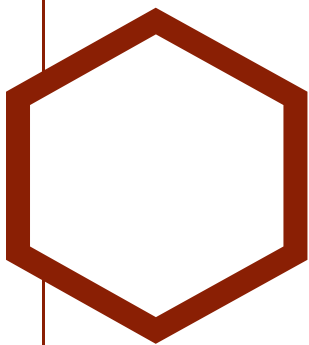




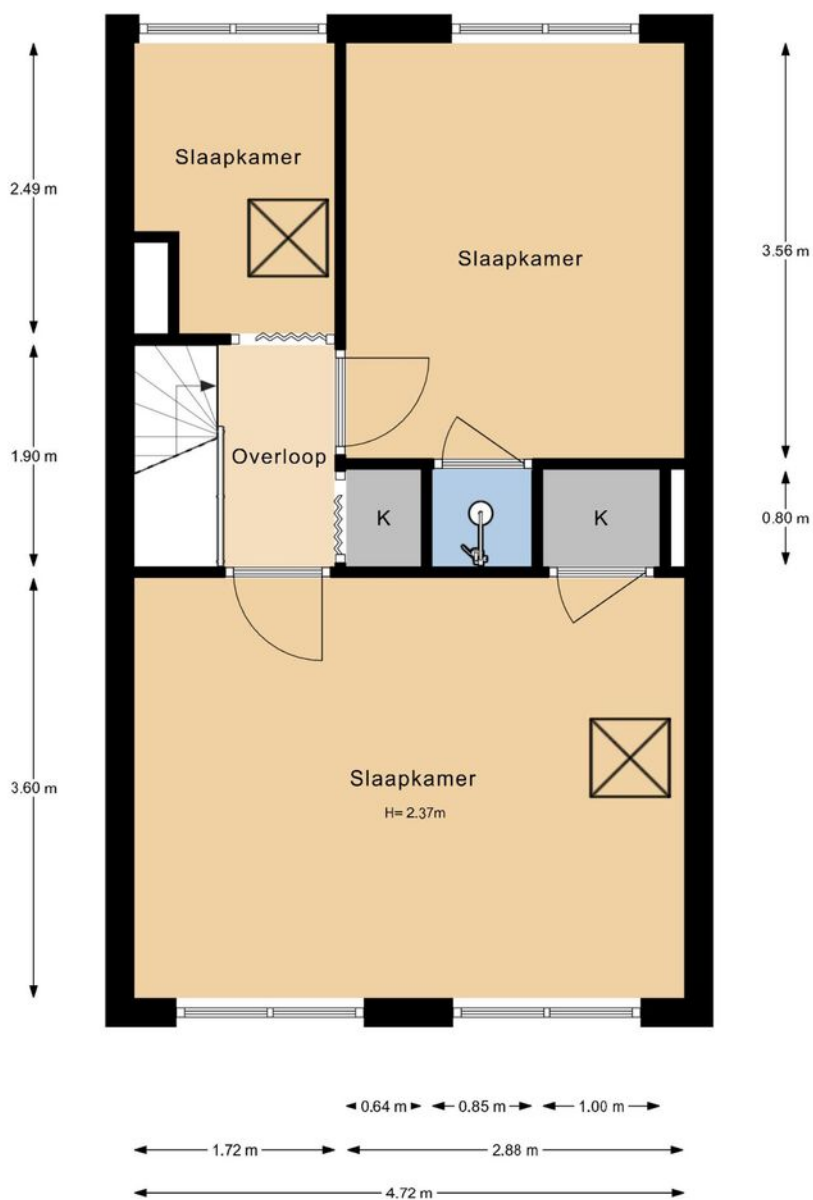






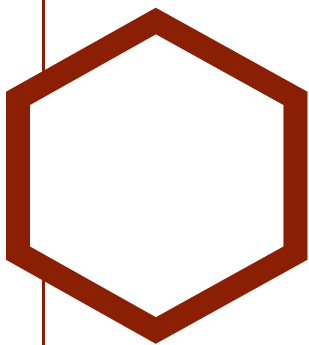


Plattegrond

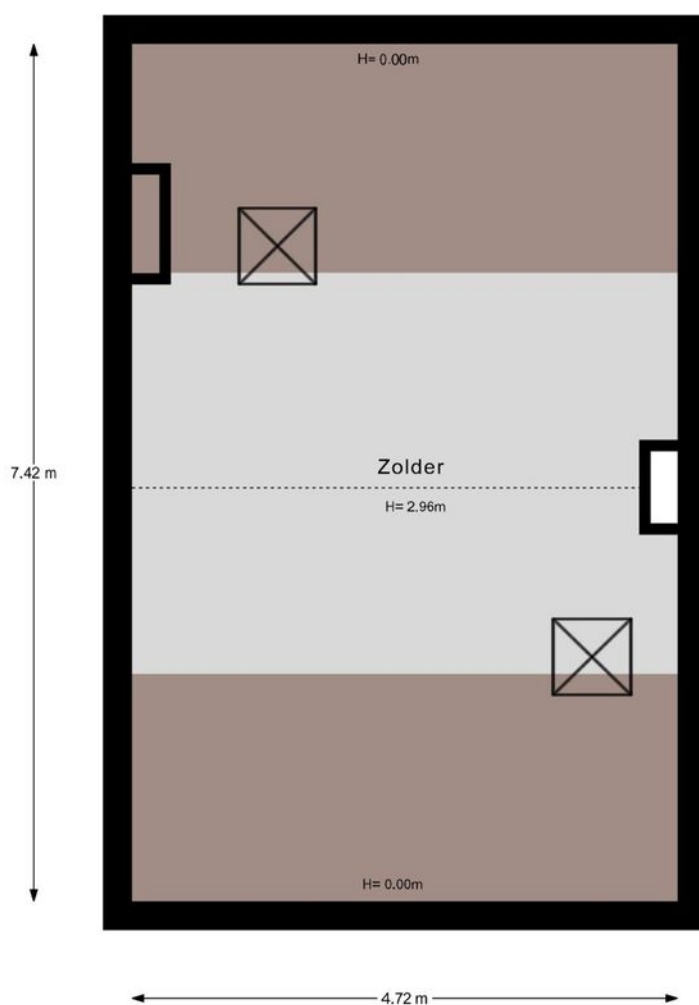


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



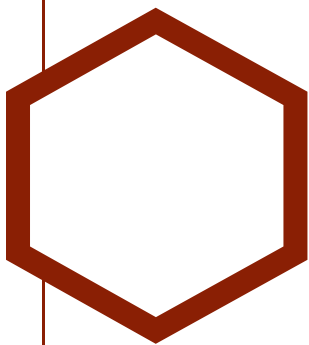


Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

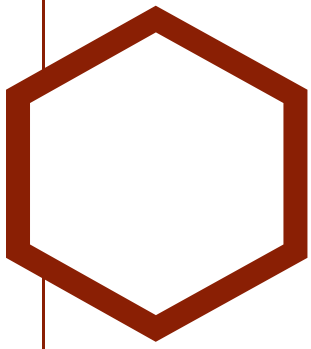




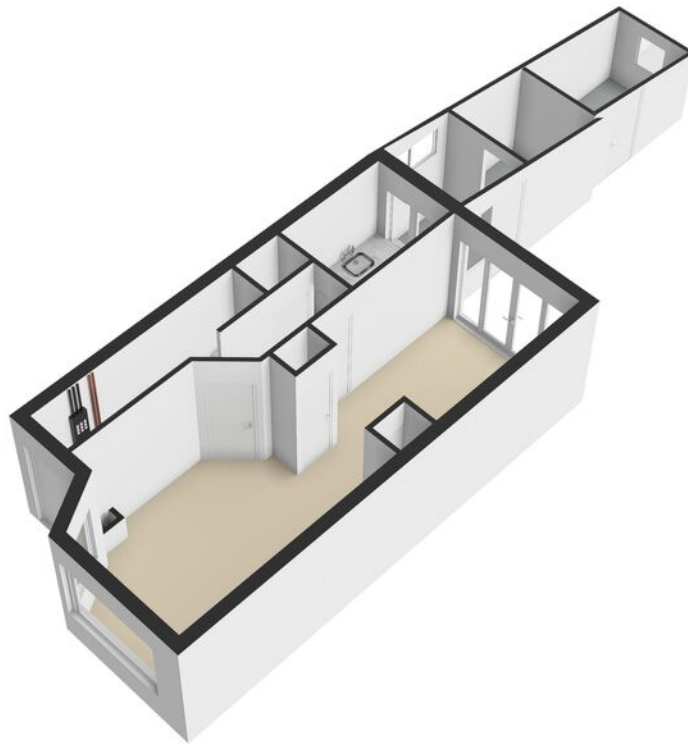
Plattegrond

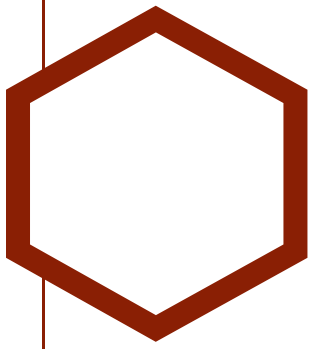


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

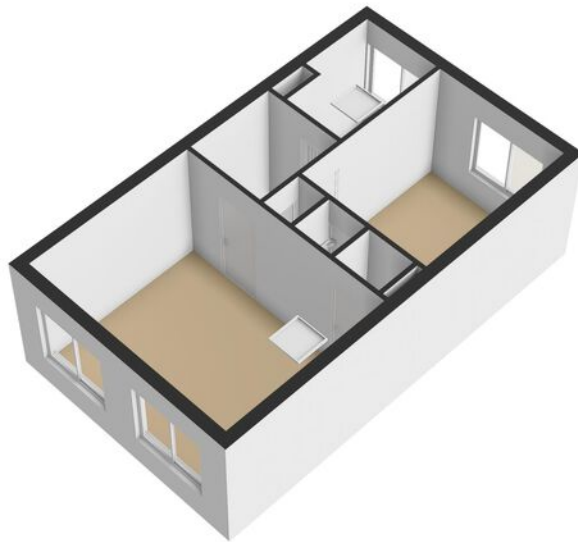


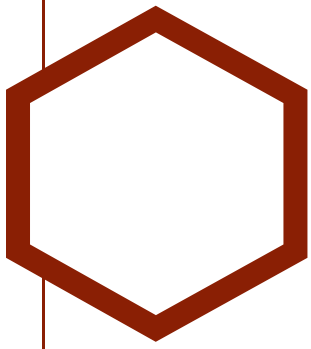
Plattegrond



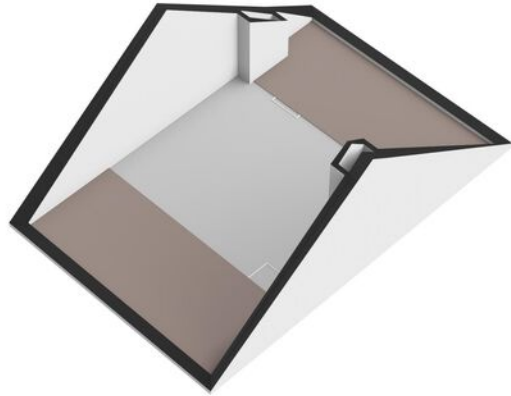


Plattegrond





Plattegrond



Meetstaat



Datum meetopname	donderdag 23 juli 2026
Datum rekenen	donderdag 23 juli 2026
Nummer	20260402
Soort	Op locatie ingemeten
Object type	Woonhuis
Adres	Hyacinthstraat 21
Plaats	Voorschoten
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

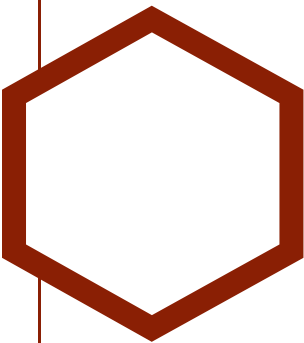
Verklaring voor Meetstaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. De zolder is conform de meetinstructie niet meegenomen in de gebruiksoppervlakte, omdat deze niet toegankelijk is via een vaste trap of vlizotrap. De ruimte heeft een geschatte oppervlakte van circa 16 m², zodat een indicatie wordt gegeven van de aanwezige bergruimte.

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in deze meetstaat is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de meetinstructie opgesteld in 2008 door de grootste verenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. De opgegeven bruto inhoudten zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze en de complexiteit van de woning, maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Mochten er cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Op onze meetstaten zijn de algemene voorwaarden van MODUM2 van toepassing.

Bruto Vloeroppervlak (BVO)			Gebruiksoppervlak (GO) conform Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019)				Externe oppervlakte*		Inhoud
	Vides/Trappagat:	Bruto Vloeroppervlakte (incl. buiten/scheidingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en excl. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige in pandige ruimte(n): Berging (2x)	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n):	Gebruiksoppervlak totaal:	GO Externe bergruimte: Berging	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	57,0	41,9	7,3	0,0	49,2	5,0	0,0	193,8
1e Verdieping	0,0	44,2	38,7	0,0	0,0	38,7	0,0	0,0	117,9
2e Verdieping	0,0	40,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,0
Totaal	0,0	141,5	80,6	7,3	0,0	87,9	5,0	0,0	377,8

*GO externe bergruimte en parkeerplaats tellen niet mee bij de oppervlakte en inhoud van de woning.

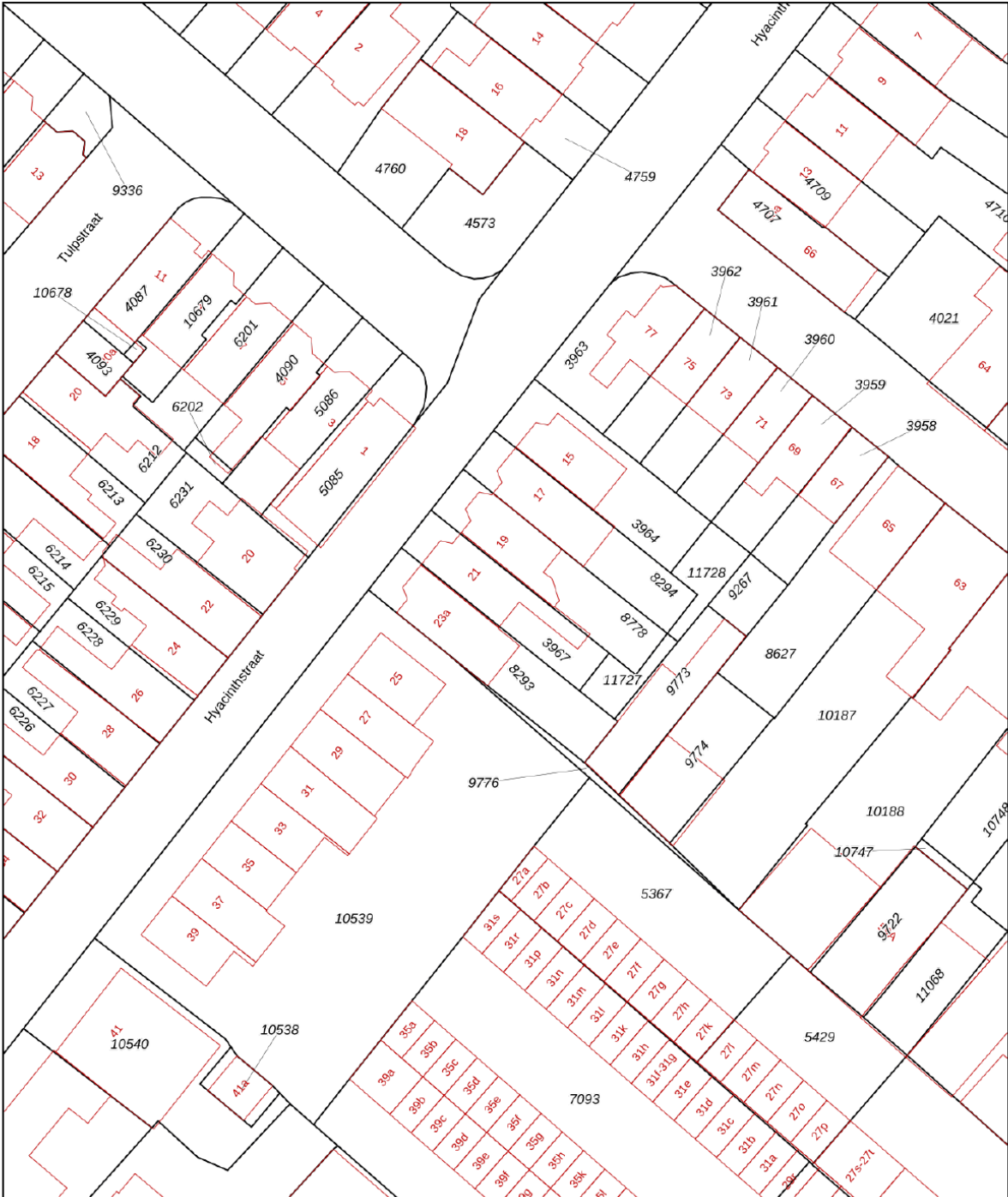
VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.waarderingskamer.nl/voor-gemeenten/opgevensbehoor/primaire-chijftekens/omgeving/meetinstructie>



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: hy21



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Voorschoten

B

3967

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.

kadaster



Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Rijnland Makelaars B.V. een koopakte worden opgesteld op basis van het recentste model NVM-koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging eigen huis”.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de NVM-koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

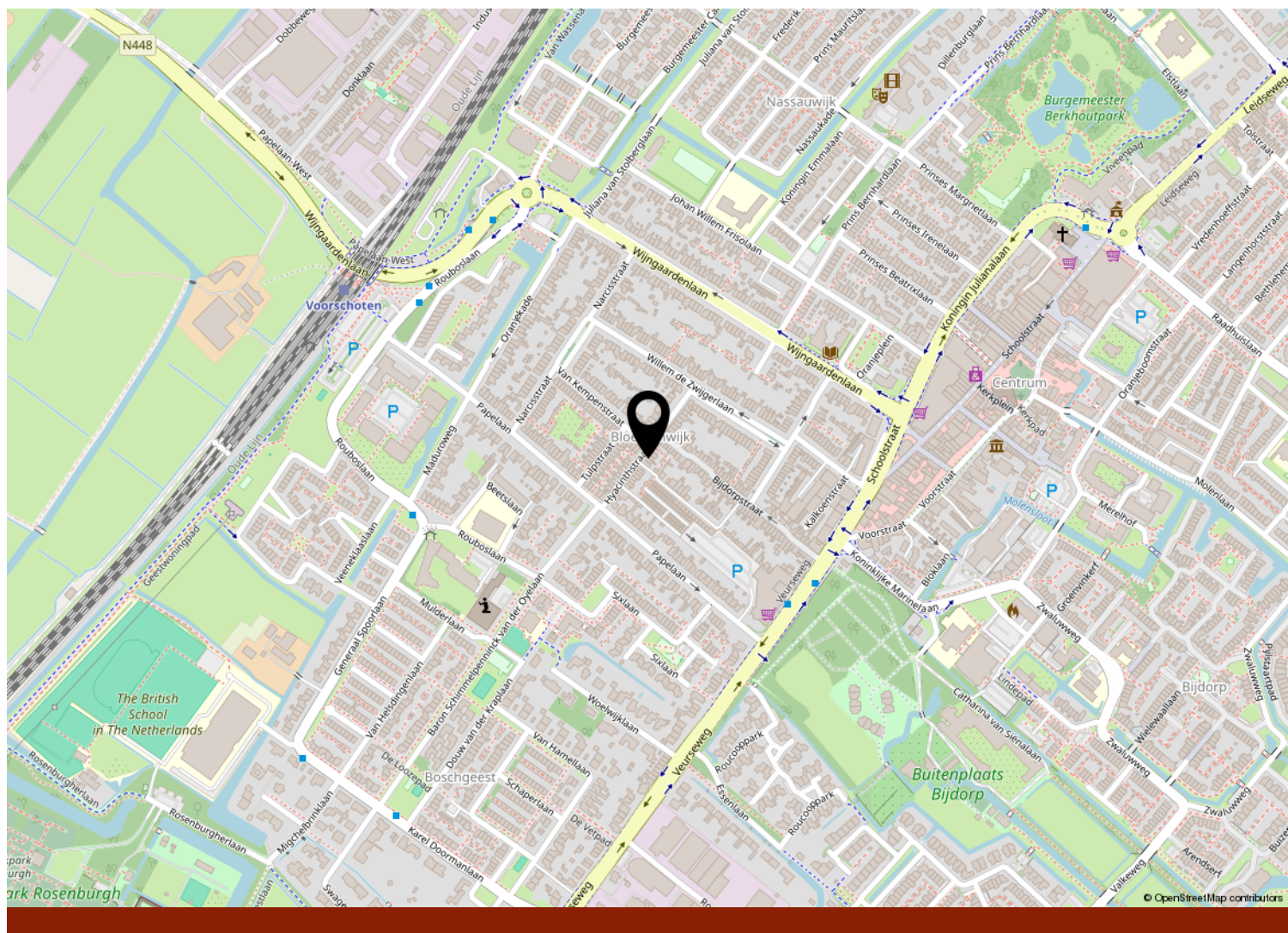
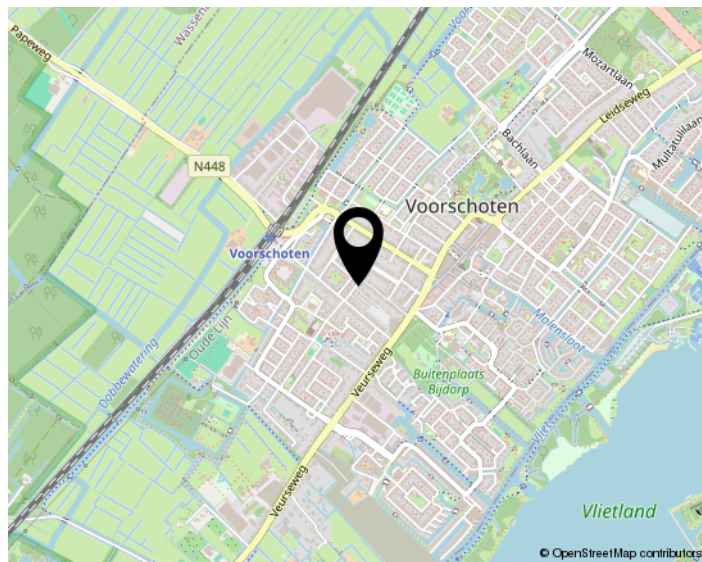
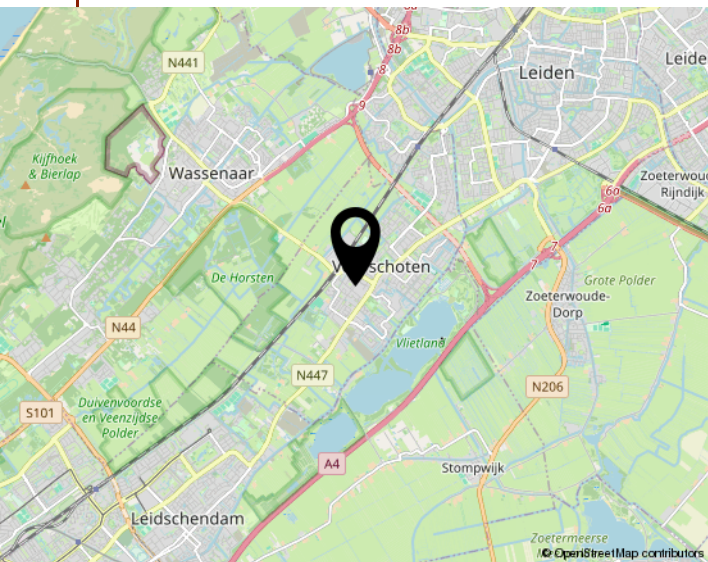
Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

Meetinstructie (NEN 2580) 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Locatie

op de kaart



Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Rijland Makelaars
Al 60 jaar alles in huis

Voorschoten / Leiderdorp

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl