

TE KOOP

Jan van Goyenkade 39

Leiden



Vraagprijs
€ 840.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	12
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Jan van Goyenkade 39, Leiden

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wil je rustig wonen in een karakteristieke woning met een zeer diepe tuin, en de historische en bruisende binnenstad van Leiden op loopafstand? Dan is dit jouw kans.

In de geliefde wijk Vreewijk staat aan de Jan van Goyenkade dit karakteristieke woonhuis uit circa 1880. Een plek waar historie, rust, water en groen samenkomen, terwijl het stadse leven letterlijk om de hoek ligt. Hier woon je aan de Vliet, op een locatie waar ooit de Watergeuzen Leiden binnenkwamen, met vrij uitzicht over het water en de mogelijkheid voor een ligplaats voor een boot direct voor de deur. Een unieke combinatie die zelden beschikbaar komt.

Wat deze woning direct bijzonder maakt, is het gevoel alsof je landelijk woont, terwijl je binnen een kwartiertje wandelen midden in de bruisende binnenstad van Leiden staat. De historische binnenstad, de Douzastraat met haar bijzondere winkels, gezellige horeca, markten, musea en



Woningbrochure: Jan van Goyenkade 39, Leiden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

evenementen; zoals het beroemde Leids Ontzet: alles ligt op loopafstand. Tegelijkertijd kom je thuis in rust, ruimte en groen.

Karakter en sfeer

De woning heeft een charmante, karakteristieke voorgevel met klassieke details en prachtige glas-in-loodramen. De ramen aan de voorzijde zorgen niet alleen voor een warme lichtinval, maar bieden ook een fraai uitzicht over de Jan van Goyenkade en het water van de Vliet. De ligging in een bocht van de Vliet versterkt dit uitzicht en geeft een bijna schilderachtig decor, dat elk seizoen weer anders oogt.

Achter de klassieke voordeur bevindt zich de hal die leidt naar een lange gang welke direct de sfeer van het huis weerspiegelt. De originele terrazzovloer loopt over de volledige lengte van de woning tot in de keuken en vormt een prachtig historisch element, dat perfect past bij het bouwjaar.

Wonen en leven

De woning beschikt over een ruime woonkamer ensuite, die kan zorgen voor een prettige scheiding tussen het zit- en eetgedeelte. De openslaande deuren aan de achterzijde verbinden de woonkamer direct met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Deze indeling biedt veel vrijheid: een knusse zithoek aan de voorzijde met zicht op het water en een royale eetkamer aan de tuinzijde, ideaal voor lange diners of gezellige avonden met vrienden en familie.

Het niveau van voorzieningen in de woning is eenvoudig, wat de nieuwe eigenaar volop mogelijkheden biedt om het huis geheel naar eigen wens te moderniseren, zonder het karakter en de charme te verliezen.

Een uitzonderlijke diepe tuin

Achter de woning ligt een absolute zeldzaamheid voor de stad: een zeer grote, parkachtige en uitzonderlijk

diepe tuin. Deze tuin is een waar privé paradijs en voelt als een groene oase van rust en privacy. Volwassen bomen, hagen en fruitbomen zorgen voor een natuurlijke en beschutte sfeer. De tuin heeft bovendien twee achteruitgangen, wat extra praktisch is en bijdraagt aan het gevoel van vrijheid. Naast één van de uitgangen bevindt zich de schuur.

Of je nu in het zonnetje geniet van een kop koffie, of naar hartelust tuinierd, ontspant met een boek onder de bomen of 's avonds buiten eet: kortom deze tuin biedt de perfecte setting om ongestoord te ontspannen en te genieten. De lengte, het groen en het parkachtige karakter maken deze tuin uniek in Leiden, zeker in combinatie met de centrale ligging.

Verdiepingen en slaapkamers

De woning is ingedeeld met twee kamers per verdieping en beschikt in totaal over vier slaapkamers. Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop, twee slaapkamers en een badkamer met toilet. Grote raampartijen zorgen hier voor een prettige lichtinval gedurende de dag.

De voorkamer op de eerste verdieping is bijzonder dankzij het prachtige uitzicht over de Vliet. Door de ligging in een bocht aan het water is het zicht extra breed en levendig. De achterkamer op deze verdieping beschikt naast vaste wastafel tevens over openslaande deuren naar een dakterras, met uitzicht over de groene tuin en de omliggende omgeving. Een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten en te genieten van het groen en de privacy.

Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een ruime overloop met bovenlicht en een vaste wastafel. De voorkamer op deze verdieping beschikt over een dakkapel met zicht over de Vliet.

Ligging en bereikbaarheid

De woning ligt in de zeer geliefde wijk Vreewijk, bekend om haar karakteristieke bebouwing, groene uitstraling en rustige sfeer. De Vliet stroomt letterlijk voor het huis

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

langs en versterkt het gevoel van ruimte en vrijheid. Vreewijk is een buurt waar bewoners bewust kiezen voor rust, karakter en een sterke verbondenheid met de stad.

Binnen enkele minuten fietsen bereik je de oude binnenstad en Leiden Centraal en Station Lammenschans liggen op ongeveer tien minuten fietsen. De Universiteit Leiden en diverse middelbare scholen bevinden zich op fietsafstand, wat de woning ook zeer geschikt maakt voor gezinnen.

Er is voldoende parkeergelegenheid met vergunning in de directe omgeving van de woning.

Met de auto ben je uitstekend verbonden: binnen circa twintig minuten sta je op het strand van Katwijk of Noordwijk. De uitvalswegen richting Amsterdam en Rotterdam bereik je binnen tien minuten (circa 30 minuten via de A4), Den Haag ligt op ongeveer vijftien minuten rijden en via de N11 en A12 zijn Alphen aan den Rijn en Utrecht eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden van de woning op een rij

- Bouwjaar circa 1880
- Karakteristiek woonhuis met glas-in-lood aan de sfeervolle Jan van Goyenkade
- Woning met een woonoppervlakte van 157m²
- Gelegen aan de Vliet, met mogelijkheid tot ligplaats voor een boot voor de deur
- Zeer diepe, parkachtige tuin met fruitbomen en twee achteruitgangen
- Totale perceeloppervlakte 243m²
- Gelegen in de geliefde wijk Vreewijk
- Historische binnenstad en winkels in de Douzastraat op loopafstand
- Woonkamer ensuite met openslaande deuren naar de tuin
- Vier slaapkamers, twee kamers per verdieping
- Dakterras met uitzicht over tuin en groen
- Ruime parkeermogelijkheid met parkeervergunning

Kortom: een uniek, karaktervol woonhuis op een uitzonderlijke locatie, welke mogelijkheden biedt om het huis geheel naar eigen wens aan te passen. Voor

wie het beste van twee werelden zoekt – rust, water en groen gecombineerd met de dynamiek van de stad – is dit een kans die je niet wilt missen.







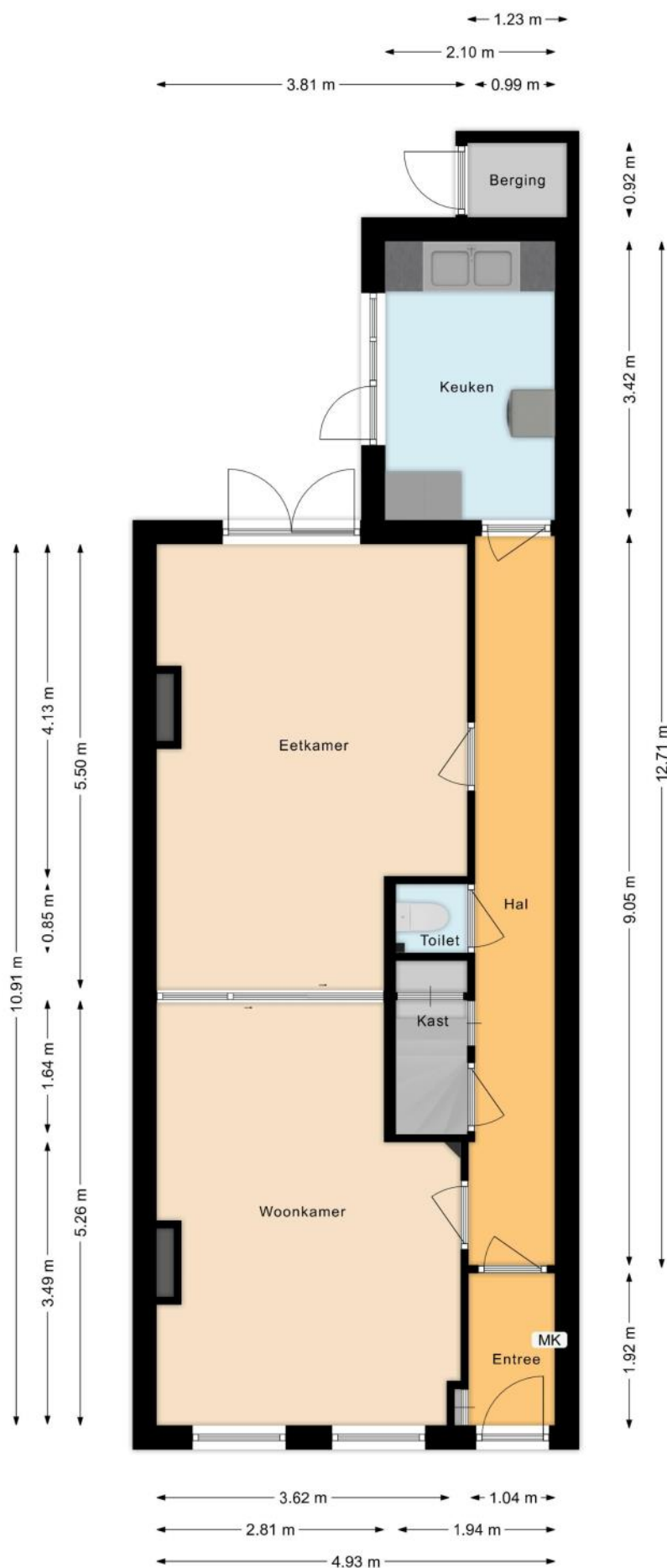




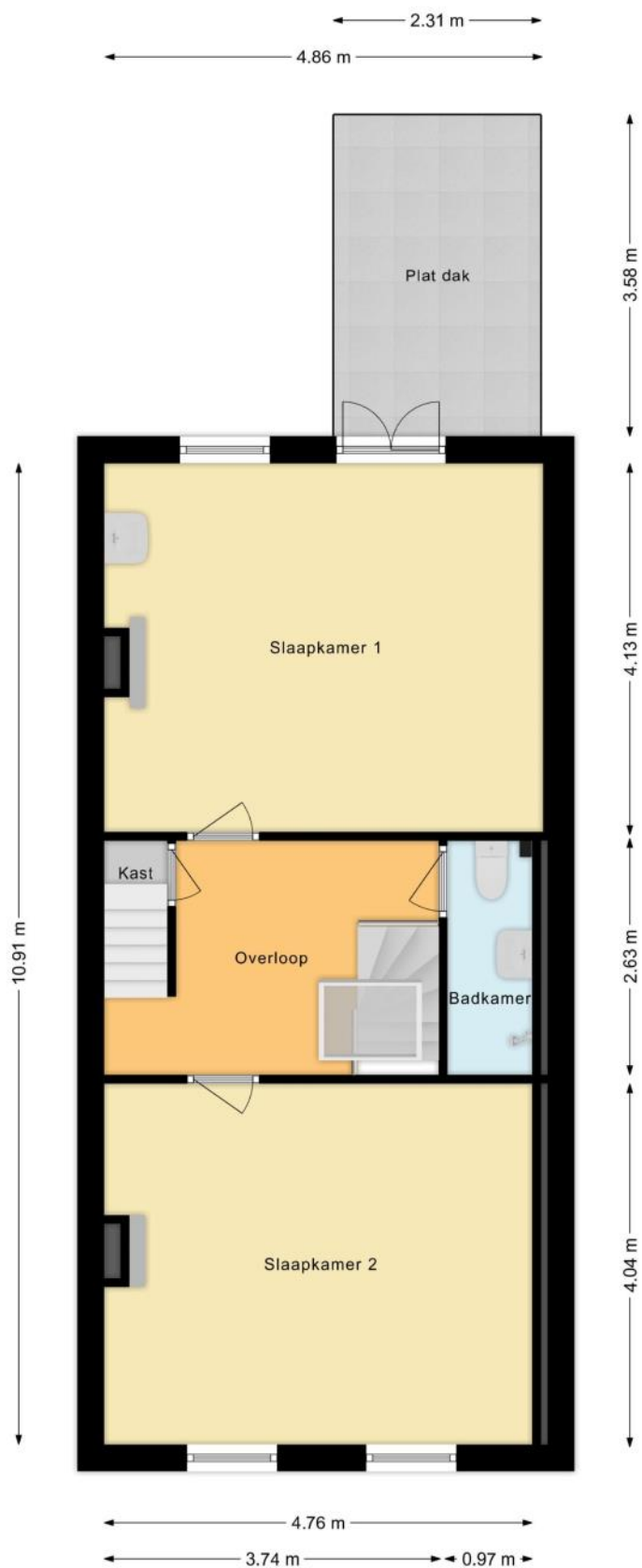




PLATTEGRONDEN



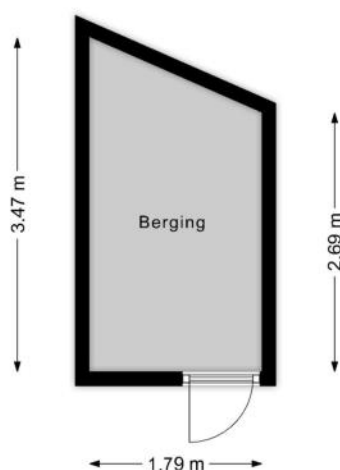
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1880
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	241 m ²
Inhoud	556 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	158 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rookkanaal, Dakraam

Energie

Energie label	G
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie
Verwarming	Geen verwarming
Warm water	Geiser eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin
Achtertuintuin	125 m ² (25m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Kadastrale gegevens

Leiden M 3822

Oppervlakte	241 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Vitrages woonkamer	●		
Binnenverlichting	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

Overige zaken

2 paneeldeuren op zolder + glas in lood.

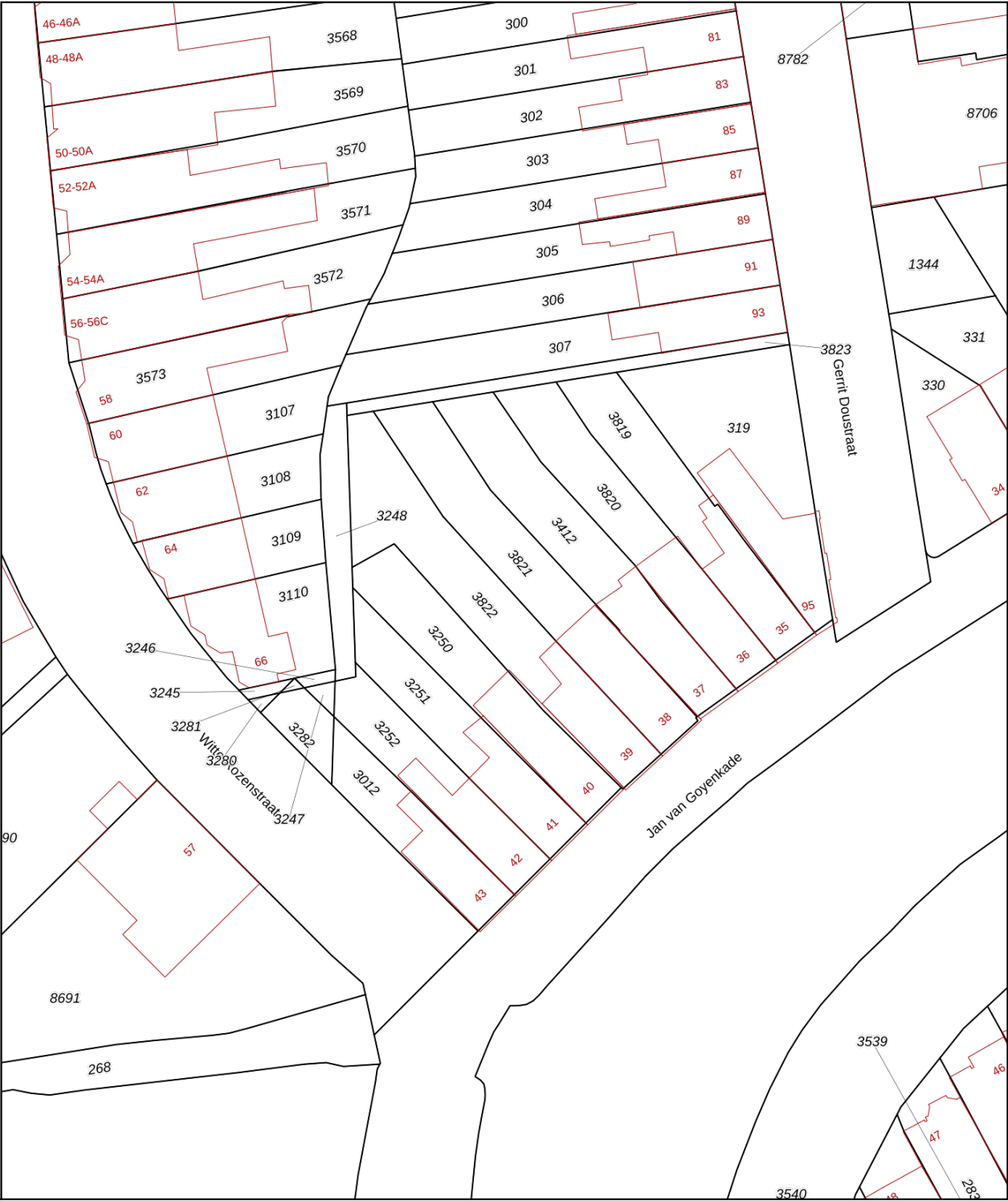


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden

Sectie M

Perceel 3822

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.