

- courtage vanaf 1%
- gratis energielabel
- begeleiding aankoop vanaf €495



Voor meer informatie over deze woning kunt u contact opnemen met:

Stip Makelaardij
Ovidiusstraat 24
2314 CH, LEIDEN
Tel: 071-8881957
Mail: info@stip-makelaardij.nl
Site: www.stip-makelaardij.nl



Rijndijk 132, 2331 AJ Leiden

Vraagprijs € 545.000,00 kosten koper

Omschrijving

Rijndijk 132, 2331 AJ Leiden

Rijndijk 132 in Leiden

Veel ruimte, een stijlvolle erker en praktische inbouwkasten: als je door de ietwat gedateerde uitstraling heen kijkt, zie je dat dit huis echt een parel is. Kom een kijkje nemen bij Rijndijk 132 in Leiden en ontdek zelf waarom dit jouw nieuwe droomplek is.

- Maar liefst 5 slaapkamers
- Ruime tuin én balkon
- Badkamer op de begane grond

Wonen

Vlak aan de Rijn en om de hoek van het Kloosterhofpark staat dit fijne huis. Natuurlijk zie je dat het een opknabbeurt nodig heeft, maar het heeft een enorm goede basis. Zie je bijvoorbeeld de knusse haard, glas-in-looddeuren en houten balken op het plafond? Die geven je avondje series kijken of een boek lezen meteen veel sfeer.

Als je liever een wat grotere woonkamer hebt of meer licht wilt, maak je eenvoudig een muuropening naar de slaapkamer. Op de begane grond vind je daarnaast nog een slaapkamer en de badkamer. Ideaal als je slecht ter been bent of alvast goed wilt zitten voor je volgende levensfase.

Koken

Jezelf helemaal uitleven met culinaire hoogstandjes of juist een makkelijke hap in de oven gooien: in deze grote keuken kan het allemaal. Je hoeft niet bang te zijn dat je gezin of bezoek last heeft van geurtjes. De keuken is namelijk gesloten. Nog een voordeel: je hebt volop ruimte voor kasten of een extra keukenblok, waardoor je voorraad altijd genoeg plek heeft.

Slapen en baden

Met maar liefst 5 slaapkamers (waarvan een met balkon!) tref je het goed in dit huis. Geef bijvoorbeeld al je kinderen een eigen kamer, creëer voor jou en je partner een eigen werkkamer of maak hobby- en fitnesskamers. Zo heeft iedereen lekker een eigen plek. Na een intensieve werkdag kom je tot rust in de inloofdouche óf neem je een heerlijk bad. Wat kaarsen, een gezichtsmasker en een boek of film erbij en je waant je in je eigen spa. Extra pluspunt: de wasmachine en droger staan hier ook, dus je vuile kleding kan direct de wasmachine in.

Buitenleven

Een barbecue organiseren voor je vrienden en familie, relaxen op een loungeset en je eigen moestuin beginnen: in deze tuin kan alles tegelijk. Het fijne is dat de tuin goed is onderhouden en er daardoor netjes uitziet. Je kunt er dus zonder schuldgevoel meteen neerploffen in een lekkere tuinstoel!

Twijfel niet en maak snel een afspraak om dit pareltje aan de Rijn te bezichtigen.

Goed om te weten:

- Oplevering kan snel
- In de koopakte worden een ouderdoms-asbest- en niet bewonersclausule opgenomen

Kenmerken

Vraagprijs	: € 545.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 466 m ³
Perceel oppervlakte	: 174 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 131 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1901
Ligging	: Beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin 76 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Hoog Rendement C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Rijndijk 132
2331 AJ LEIDEN



Overige informatie

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen dient u er als kandidaat koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover twijfels bestaan, nodigen wij de kandidaat koper uit zelf onderzoek naar de (bouwkundige) staat van het gehele object te (laten) doen.

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

Bij het tot stand komen van een koop verklaart de koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

Bezichtiging

Indien u na een bezichtiging geen verdere belangstelling heeft, stellen wij het op prijs indien u dat ons zo spoedig mogelijk laat weten. Wij kunnen dit dan aan onze opdrachtgever of collega-makelaar doorgeven.

Afspraken over (on-)roerende zaken

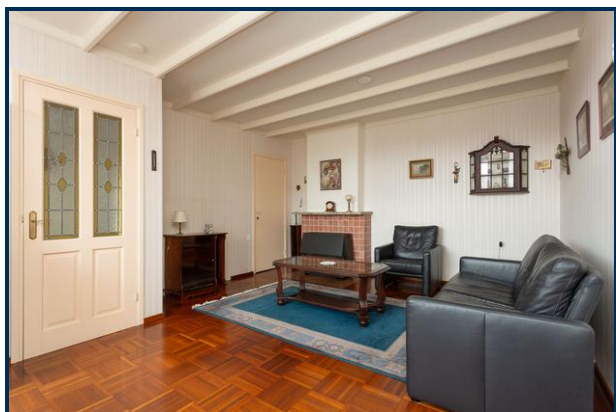
Maak duidelijke afspraken over wat achterblijft in de woning en wat niet. Anders kan daar snel discussie over ontstaan. Gebruik hiervoor de lijst van zaken die bij de koopovereenkomst hoort.

Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on-)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

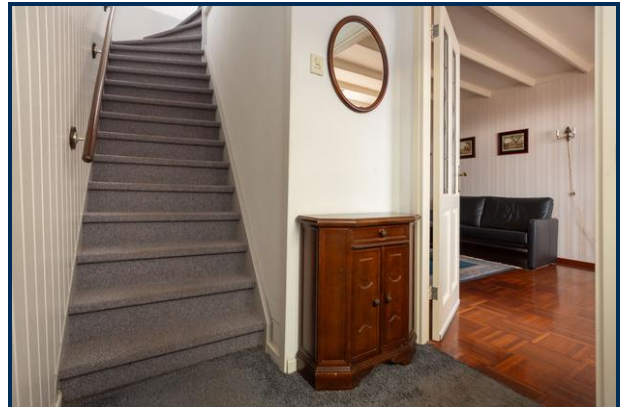
Overdrachtsdatum

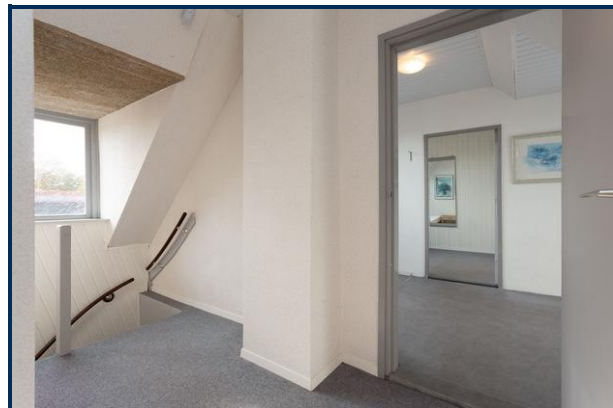
Op de afgesproken datum van overdracht passeert ook de hypotheekakte bij de notaris. Let er op dat de hypotheekofferte nog geldig is als de akte passeert bij de notaris.

Foto's



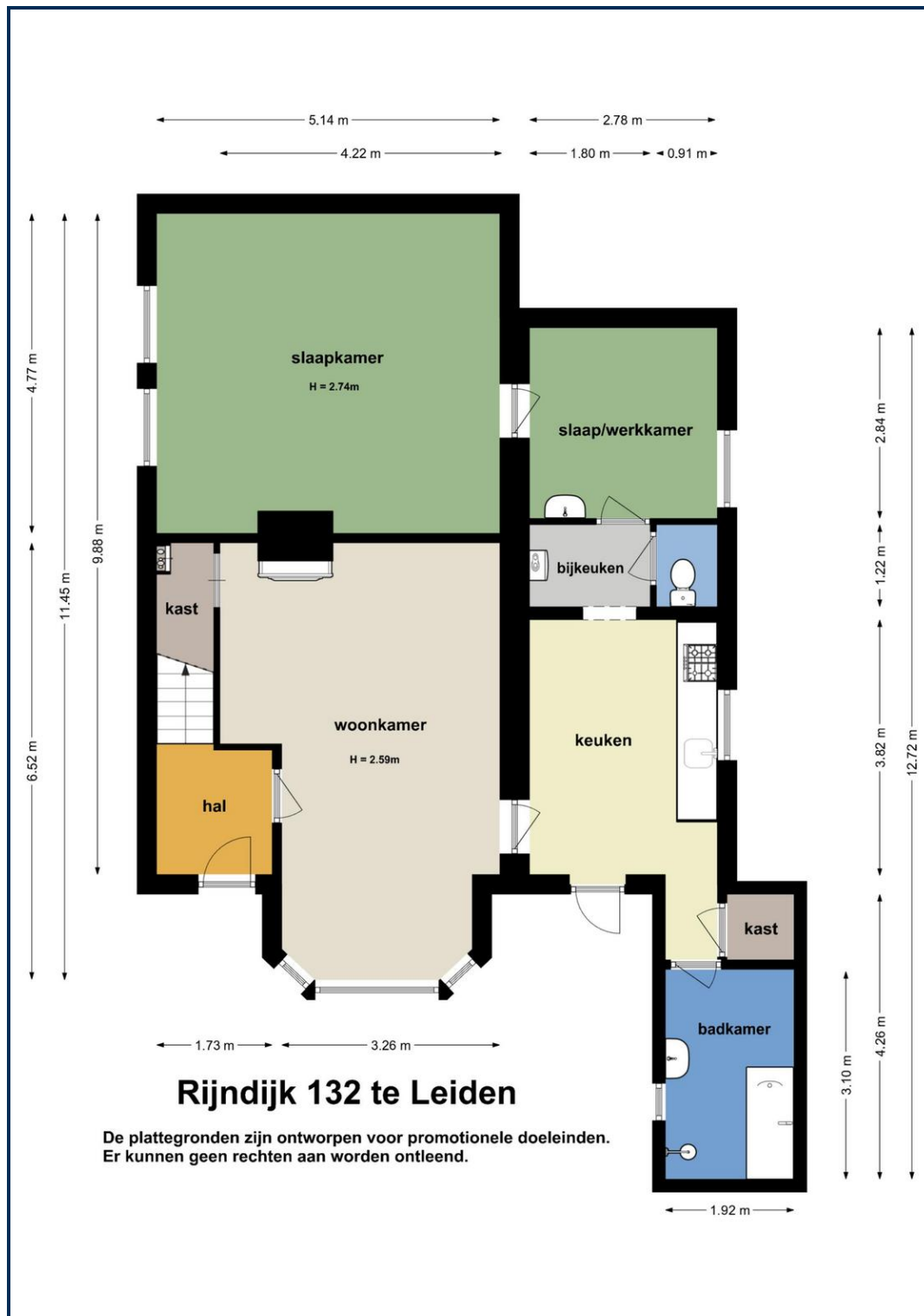




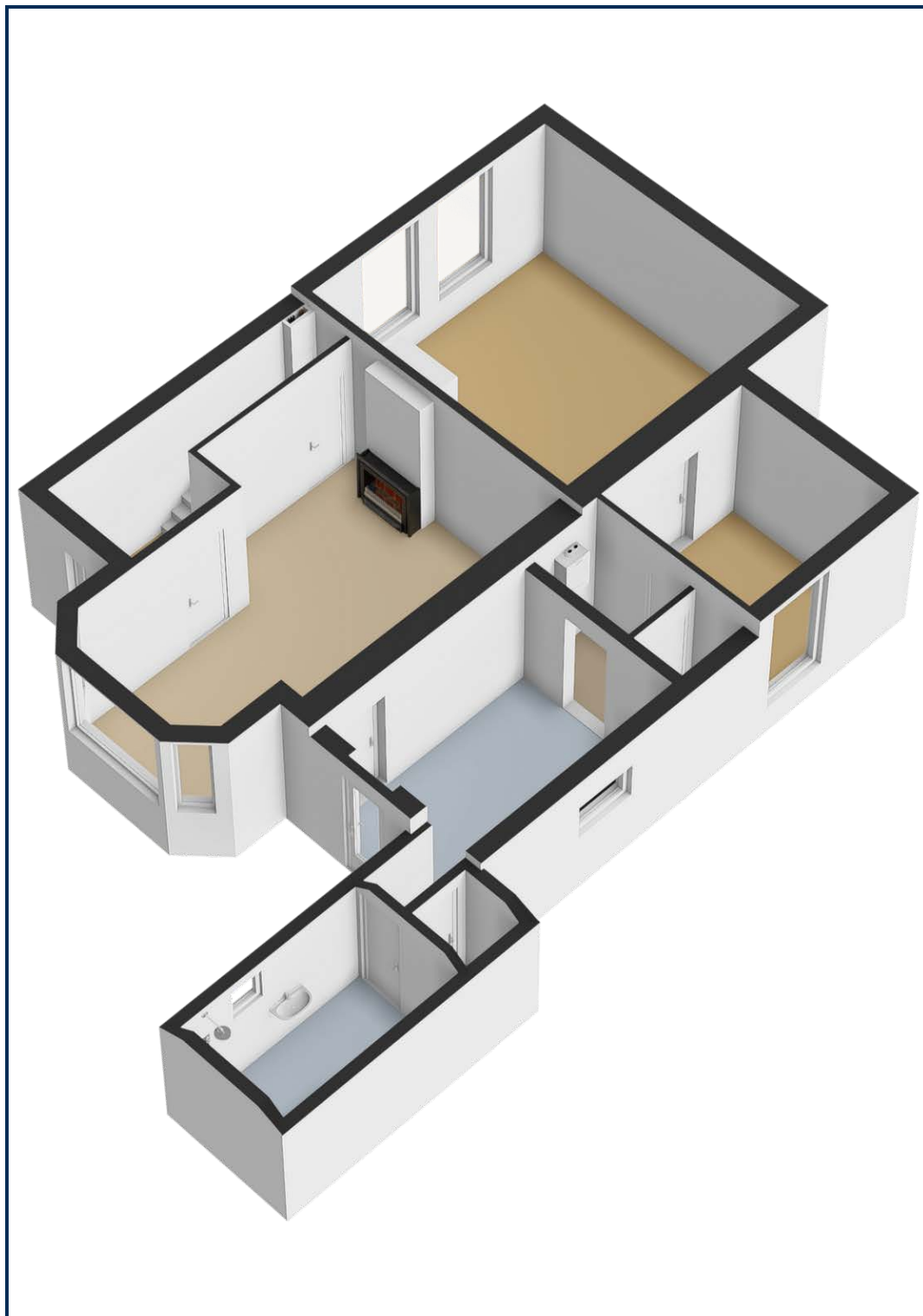




Begane grond



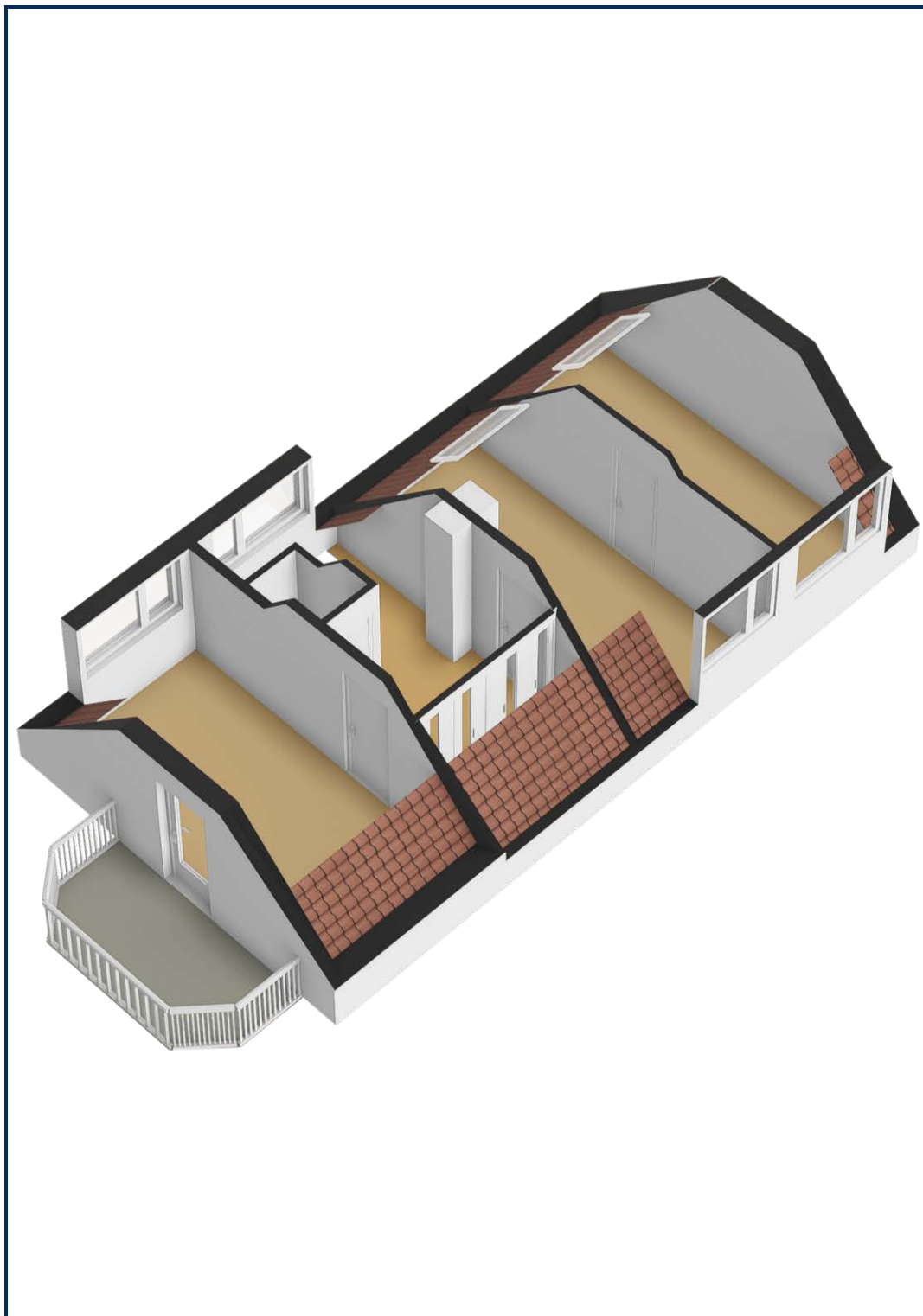
Begane grond



1e verdieping



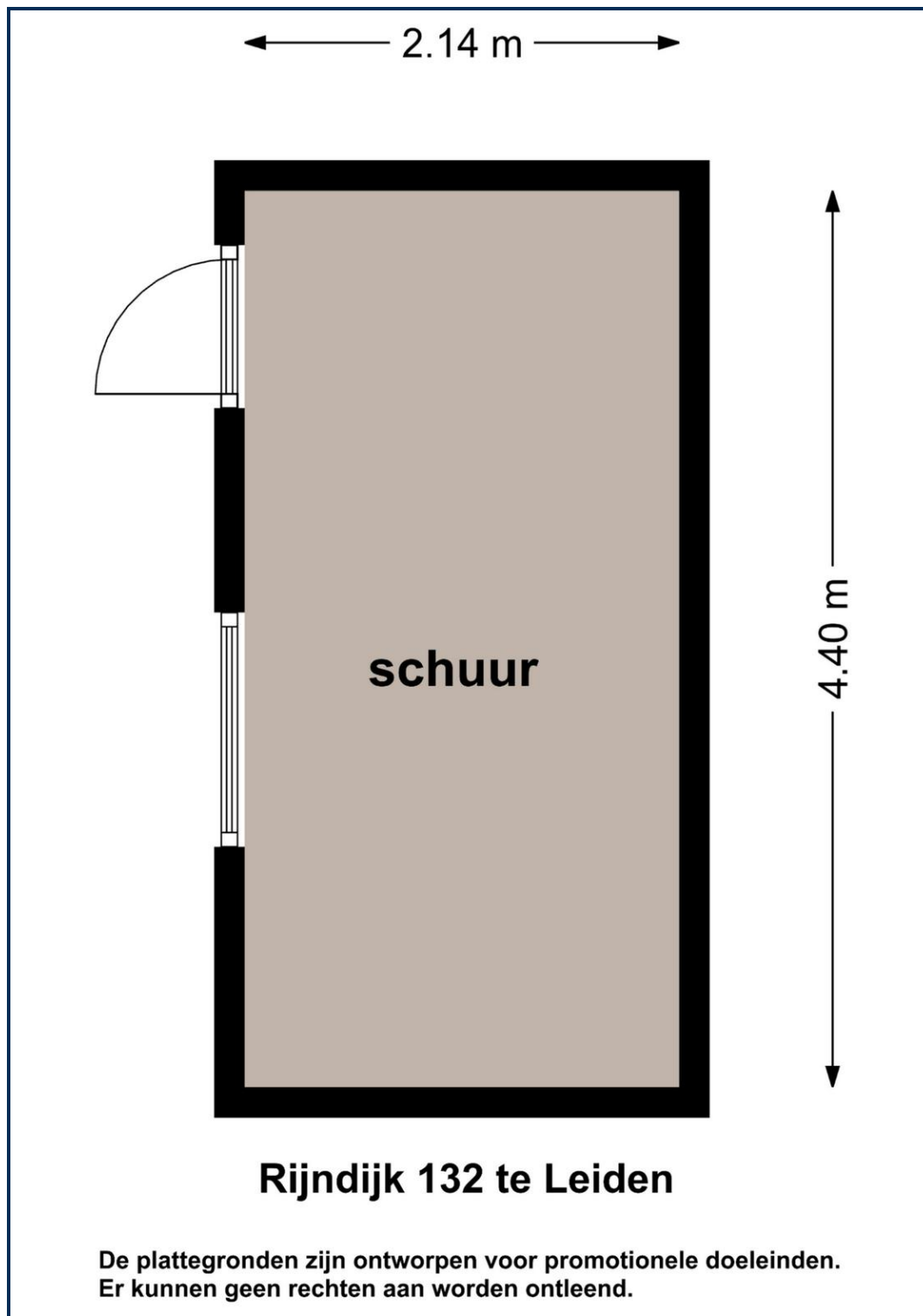
1e verdieping



Perceel



Schuur



Kaart van het Kadaster



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Rijndijk 132, 2331 AJ Leiden

Datum:

30-10-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– meubels huiskamer en slaapkamers blijft indien gewenst achter	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum: