

Objectrapport

Paviljoenshof 17
2312 AW Leiden

Dé branchevereniging
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed Ned.

Introductie

Het kopen of verkopen van een huis is één van die beslissingen in ons leven waarvan we de financiële consequenties nog jarenlang voelen in onze portemonnee. Uw Vastgoed Nederland-makelaar **Adomu** helpt u bij een gedegen voorbereiding en levert u snel een betrouwbaar houvast bij het bepalen van de koop- of verkoopprijs. In het Objectrapport treft u diverse relevante woningkenmerken van het door uw Vastgoed Nederland-makelaar opgevraagde adres om u verder te helpen in het verdere aankoop/verkooptraject.

5 Redenen om een Vastgoed Nederland makelaar in te schakelen

Maak gebruik van de kennis en ervaring van een aankoopmakelaar om:

- Uw financiële mogelijkheden inzichtelijk te krijgen
- Het te koop staande huis op de juiste waarde te schatten
- Bouwkundige en juridische zaken te controleren
- De onderhandelingen objectief en deskundig af te laten handelen
- De gemaakte afspraken in de koopovereenkomst te controleren

Maak gebruik van de kennis en ervaring van een verkoopmakelaar om:

- Samen tot een realistische marktconforme vraagprijs te komen
- Een creatief verkoopplan voor optimale zichtbaarheid van uw huis te verkrijgen
- Uw huis op alle belangrijke woningsites te laten plaatsen
- De bezichtigingen en onderhandelingen objectief en deskundig af te laten handelen
- De afspraken correct op papier te zetten in een koopovereenkomst



Paviljoenshof 17

2312 AW Leiden

Samenvatting

Bouwjaar	1953
Woningtype	Woonhuis, Eengezinswoning, Tussenwoning, Hofjeswoning
Gebruiksoppervlakte	35 m^2
Inhoud	98 m^3
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal woonlagen	2
Energielabel	D (geldig tot 13-10-2034)

WOZ-waarde

01-01-2025	€ 259.000,-
01-01-2024	€ 253.000,-
01-01-2023	€ 240.000,-
01-01-2022	€ 228.000,-
01-01-2021	€ 212.000,-
01-01-2020	€ 199.000,-
01-01-2019	€ 165.000,-
01-01-2018	€ 162.000,-
01-01-2017	€ 141.000,-
01-01-2016	€ 124.000,-
01-01-2015	€ 109.000,-

Geregistreerde koopsommen

09 maart 2012	€ 325.000,-

Algemeen

Status	Beschikbaar
Type	Te koop
Soort onroerend goed	Wonen

Bouw

Woningtype	Woonhuis, Eengezinswoning, Tussenwoning, Hofjeswoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
In aanbouw	Nee
Bouwjaar	1953
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed

Indeling

Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal woonlagen	2

Financieel

Vraagprijs	€ 325.000,- K.K.
Prijscode	Vraagprijs

Energie

Energielabel	D

Omschrijving

*** Ideaal voor een student, starter of 1 à 2 persoonshuishouden***
Ben je op zoek naar een karakteristiek, compact droomhuisje, maar wil je geen concessies doen aan locatie of rust? Achter een opvallende rode toegangsdeur aan de Stationsweg, direct naast het historische pand "Villa de Kroon", schuilt misschien wel het best bewaarde geheim van Leiden. Zodra je door de karakteristieke poortdeur en de korte gang wandelt, laat je de stadsdrukte direct achter je. Welkom in het Paviljoenshof!

Het Hofje: Jouw eigen rustpunt
Dit bijzondere hofje, bestaande uit 33 woningen, voelt als een ware oase van rust. Wat direct opvalt, is de grote, fraaie gemeenschappelijke binnentuin met een prachtig groen grasveld. Het is de perfecte plek om op een zonnige dag je ligstoel uit te klappen of een gezellig praatje te maken met de buren. De sociale contacten onderling zijn hier uitstekend; het is een prettige gemeenschap waar iedereen elkaars behoefte aan rust en privacy respecteert.

De Woning: Karakteristiek en instapklaar
Dit beknopte woonhuisje is keurig afgewerkt en letterlijk zo te betrekken.

De Locatie: Het beste van twee werelden
Het Paviljoenshof biedt een zeldzame en perfecte balans tussen het levendige stadsleven en een sereen rustpunt. Uitstekende bereikbaarheid: Je woont op een steenworp afstand van Leiden Centraal Station, het LUMC, het Bio Science Park en diverse universiteitsgebouwen. Historisch centrum om de hoek: De historische binnenstad van Leiden, beroemd om zijn pittoreske grachten, culturele erfgoed en gezellige studentikoze sfeer, ligt aan uw voeten. Diverse winkels, musea, sfeervolle restaurants en levendige cafés zijn allemaal op korte loop- of fietsafstand te bereiken.

Buurtinformatie

Postcode	2312 AW
Aantal inwoners	2.300
Man/vrouw verhouding	49,1% / 50,9%

Huishoudens

Aantal huishoudens	1.705
Gemiddelde gezinsgrootte	1,3

Alleenstaand	1.235	72,4%
Gezin zonder kinderen	375	22,0%
Gezin met kinderen	90	5,3%

Land van herkomst

Geboren in Nederland	
Herkomst buiten Europa	10,0%
Herkomst Nederland	60,0%
Herkomst overig Europa	0,0%
Geboren buiten Nederland	
Herkomst buiten Europa	20,0%
Herkomst Europa	20,0%

Samenstelling leeftijden

0-15 jaar	75	3,3%
15-24 jaar	735	32,0%
25-44 jaar	915	39,8%
45-64 jaar	360	15,7%
65+ jaar	210	9,1%

Voorzieningen

Gemiddelde afstand tot ziekenhuis incl. buitenpolikliniek	1,7 km
Gemiddelde afstand tot ziekenhuis excl. buitenpolikliniek	1,7 km
Aantal ziekenhuizen excl. buitenpolikliniek binnen 20km	8
Aantal kinderdagverblijven binnen 1 km	2,1
Aantal kinderdagverblijven binnen 5 km	89,3
Gemiddelde afstand tot buitenschoolse opvang	1,0 km
Aantal buitenschoolse opvang binnen 1 km	1
Aantal buitenschoolse opvang binnen 5 km	87,5
Gemiddelde afstand tot oprit hoofdverkeersweg	2,4 km
Gemiddelde afstand tot treinstation	0,9 km
Gemiddelde afstand tot belangrijk overstapstation	0,9 km
Gemiddelde afstand tot bibliotheek	1,5 km
Gemiddelde afstand tot brandweer	1,4 km

FunderMaps funderingsrisico-indicator

Bijgewerkt op: 26-11-2026

Indicator	B - Laag risico
Uitleg	Deze inschatting is modelmatig tot stand gekomen, op basis van algemene data-analyse en aannames (zoals bouwjaar, funderingstype, bodemopbouw en grondwaterstanden), zonder fysiek onderzoek of metingen aan dit pand.

Foto's










Foto's

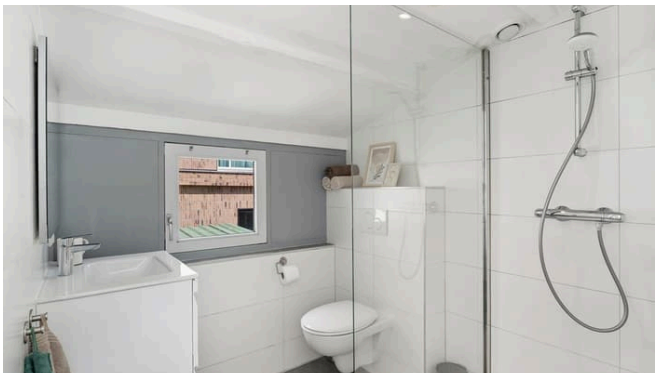


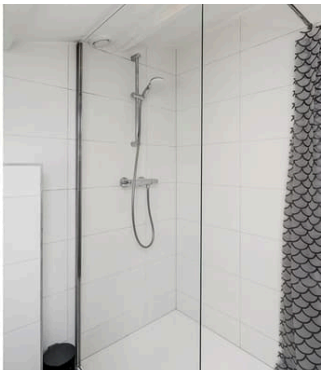







Foto's







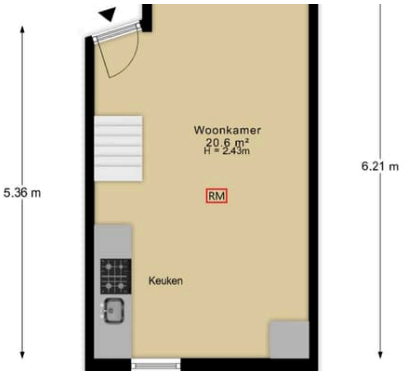

Foto's

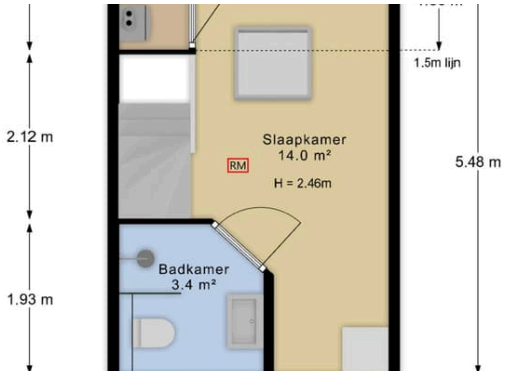







Leiden Centraal


Woonkamer
20.6 m²
H = 2.43m
RM
Keuken
5.36 m
6.21 m


1.5m lijn
Slaapkamer
14.0 m²
RM
H = 2.46m
Badkamer
3.4 m²
2.12 m
1.93 m
5.48 m

Toelichting

Woninginformatie

De diverse gegevens die worden vermeld onder Basisgegevens worden o.a. geleverd door de BAG, RVO, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Nazca-I en door middel van online research op woningsites. Van alle informatie is aangegeven van welke bron de informatie afkomstig is.

Vermelde data, zoals de oppervlakte, inhoud en kadastrale aanduiding, kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Aangezien de door deze partijen aangeleverde databestanden niet volledig gevuld zijn of fouten kunnen bevatten, is Vastgoed Nederland niet aansprakelijk voor eventuele afwijkingen en/of fouten. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden verleend.

Toelichting BAG

Alle gemeenten hebben de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) ingericht. In de BAG is van iedere woning de gebruiksoppervlakte vastgelegd. De in de BAG vastgelegde oppervlakte moet voldoen aan hetgeen is gedefinieerd in NEN 2580 omtrent de gebruiksoppervlakte. Voor de registratie in de BAG is de optelling van de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte van belang. De optelling van deze twee gebruiksoppervlakten is de oppervlakte van het verblijfsobject zoals vastgelegd in de BAG.

Externe bergruimte en de gebouwgebonden buitenruimte worden niet gerekend tot de oppervlakte van het verblijfsobject. De externe bergruimten zijn in de BAG afzonderlijke panden.

Makelaars gebruiken de meetinstructie NEN 2580 bij het bepalen van de oppervlakte van de woningen. De oppervlakte die getoond wordt bij aanbieding op de markt en de oppervlakte zoals in de BAG geregistreerd staat, zijn gebaseerd op dezelfde definitie. Bij aanbieding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de bovengenoemde onderdelen (wonen, overige inpandige ruimte, externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte). Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden.

Vastgoed Nederland

Vereniging Vastgoed Nederland is een brancheorganisatie voor vastgoedprofessionals. Met ruim 2.000 leden door heel Nederland is Vastgoed Nederland qua grootte de tweede brancheorganisatie van Nederland. Vastgoed Nederland heeft naast een gilde Wonen, ook een aparte gilde Huur/Verhuur, Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en een gilde voor Bouwkundigen.

Aansprakelijkheid

De gegevens die zijn verwerkt in dit Objectrapport zijn afkomstig van derden. Vastgoed Nederland staat niet in voor de juistheid van de van derden verkregen informatie en is niet aansprakelijk voor enige schade, direct of indirect en hoe dan ook genaamd, die voortvloeit uit de beoordeling, interpretatie of het gebruik van het Objectrapport en de daarbij gehanteerde gegevens jegens de afnemer dan wel derden.