

Hoge Rijndijk 159, Zoeterwoude

Vraagprijs € 685.000 k.k.

Soort woning	: Woonhuis
Woonoppervlakte	: 136 m^2
Inhoud	: 497 m^3
Aantal kamers	: 4

Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

T : 071-8200011
E : mail@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Omschrijving

Karakteristiek, ruim en tot in detail verzorgd!

Ben je op zoek naar een sfeervolle jaren 30-woning, maar heb je geen zin in een klusproject? Dan is deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning met eigen oprit, verrassend veel leefruimte en een heerlijke tuin misschien wel jouw nieuwe thuis. De woning is een aantal jaar geleden met veel aandacht en liefde onderhouden, gemoderniseerd en hoogwaardig afgewerkt. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde en de dakkapel is er bovendien volop ruimte om comfortabel te wonen.

Bij de verbouwing is niet alleen oog geweest voor uitstraling, maar ook voor kwaliteit en comfort. Van de keuken en badkamer tot de installaties, isolatie en afwerking: veel is vernieuwd en zorgvuldig aangepakt. Dat zie je niet alleen, maar merk je ook wanneer je hier woont.

De woning combineert de charme van de jaren 30 met het comfort van nu. Denk aan karakteristieke details, een ruime woonkamer, een fijne open keuken en volop mogelijkheden om je eigen woon- en werkplek te creëren. En parkeren? Dat doe je gewoon op eigen terrein, waar ruimte is voor twee auto's.

Ook de ligging is ideaal. Je woont hier in een fijne omgeving, met het centrum van Leiden op circa een kwartiertje fietsen. Zin in wat groen en rust? De polder en Park Cronesteyn liggen eveneens dichtbij. Daarnaast zijn de uitvalswegen, waaronder de N11 en A4, gemakkelijk bereikbaar.

Verkoper aan het woord
"Toen ik dit huis voor het eerst binnenstapte, was ik direct verliefd. De karakteristieke jaren 30-details, de ruime woonkamer en de heerlijke tuin aan zowel de voor- als achterzijde maakten dat ik me meteen thuis voelde. Ik heb hier dan ook met ontzettend veel liefde en plezier gewoond.

Wat ik naast het huis zelf altijd zo heb gewaardeerd, is de ideale ligging. Je hebt hier echt het beste van twee werelden: binnen een kwartiertje fietsen sta je midden in het centrum van Leiden, terwijl je de andere kant op zo de polder in fietst of heerlijk kunt wandelen in Park Cronesteyn. De combinatie van de levendigheid van de stad en de rust en ruimte van het groen is voor mij altijd heel bijzonder geweest.

Nu de liefde mij naar Utrecht brengt, waar ik ga samenwonen, laat ik deze fijne plek met een beetje weemoed achter. Ik hoop dat de volgende bewoners zich hier net zo snel thuis zullen voelen en er net zoveel mooie herinneringen zullen maken als ik.''

De indeling is als volgt:
Begane grond
De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. In de hal valt direct de fraaie granito vloer met zwarte bies op. Hier vind je de trap naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en het toilet, dat is voorzien van een hangend closet en vloerverwarming. De woonkamer is heerlijk ruim en heeft dankzij de erker aan de voorzijde een fijne lichtinval en karakteristieke uitstraling. De charmante nis is een ideale plek voor een thuiswerkplek, een leeshoek of een speelhoek.

Er is meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek, waarbij de gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken: een heerlijke plek om te koken. De keuken is uitgevoerd in gebroken wit, voorzien van een granieten werkblad en een centraal kookeiland met bar. Hier schuif je gezellig aan terwijl er wordt gekookt. De keuken is uitgerust met diverse hoogwaardige apparatuur, waaronder een vierpits gaskookplaat met grilplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken geven de openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Op mooie dagen zet je de deuren open en loopt binnen moeiteloos over in buiten. De eikenparketvloer en de fraaie gipsen sierlijsten, ornamenten en plinten geven de woonkamer een extra stijlvolle uitstraling.

Eerste verdieping
Via de fraaie trap, waarbij het licht door de originele glas-in-loodramen naar binnen valt, bereik je de eerste verdieping.
Aan de voorzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer, die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Deze kamer is ontstaan uit twee oorspronkelijke kamers en beschikt over twee vaste kasten, waarvan één met airconditioning. Ook zijn er openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde. Aan de achterzijde vind je de tweede ruime slaapkamer.

De moderne badkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel, toilet en vloerverwarming. Daarnaast is er een deur naar het dakterras, dat je nog geheel naar eigen wens kunt inrichten.

Tweede verdieping
Op de tweede verdieping vind je een overloop met praktische bergruimte achter de knieschotten. De wasmachine en droger zijn netjes uit het zicht weggewerkt achter een schuifwand. Daarnaast bevindt zich hier de derde slaapkamer. Dankzij de dakkapel is dit een volwaardige, lichte kamer die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Tuin en parkeren
Aan de voorzijde ligt de verzorgde voortuin. Op de eigen oprit is ruimte voor twee auto's. Er is bovendien al een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig. Via de zijkant van de woning bereik je de achtertuin. De berging aan de zijkant zorgt ervoor dat de tuin prettig beschut en afgesloten is. De achtertuin is fraai aangelegd met hardstenen tegels en leibomen aan de achterzijde, die voor een fijne mate van privacy zorgen.

Dankzij de ligging kun je op verschillende momenten van de dag van de zon genieten. Een heerlijke plek om buiten te eten, uitgebreid te borrelen of gewoon lekker tot rust te komen.

Bijzonderheden

• Gebruiksoppervlakte wonen: 135,71 m²
• Gebouwgebonden buitenruimte: 3,31 m²
• Inhoud: 496,52 m³
• Bouwjaar: 1930
• Warm water en verwarming via centrale verwarming uit 2023
• Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's
• Laadpunt voor elektrische auto aanwezig
• Uitbouw aan de achterzijde en dakkapel
• Drie ruime slaapkamers
• Airconditioning in de hoofdslaapkamer
• Goede isolatie, waaronder dubbel glas, spouwmuurisolatie en isolatie van vloer-, binnen- en verdiepingsvloeren
• Vernieuwde elektra, cv-installatie, gasleidingen en riolering
• Glas-in-looddetails behouden en gerestaureerd
• Gelegen op korte fietsafstand van het centrum van Leiden, Park Cronesteyn en de polder

Kenmerken

Vraagprijs	: € 685.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 497 m^3
Perceel oppervlakte	: 216 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 136 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 52 m^2
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Hoge Rijndijk 159
2382 AG ZOETERWOUDE



Foto’s















Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

















Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s

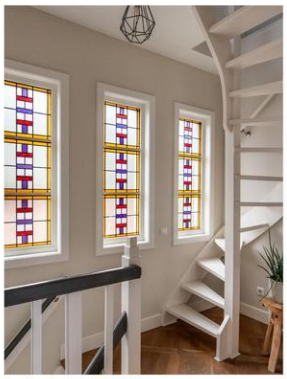
















Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Foto’s













Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Hoge Rijndijk 159, Zouterwoude
Begane Grond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2020

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

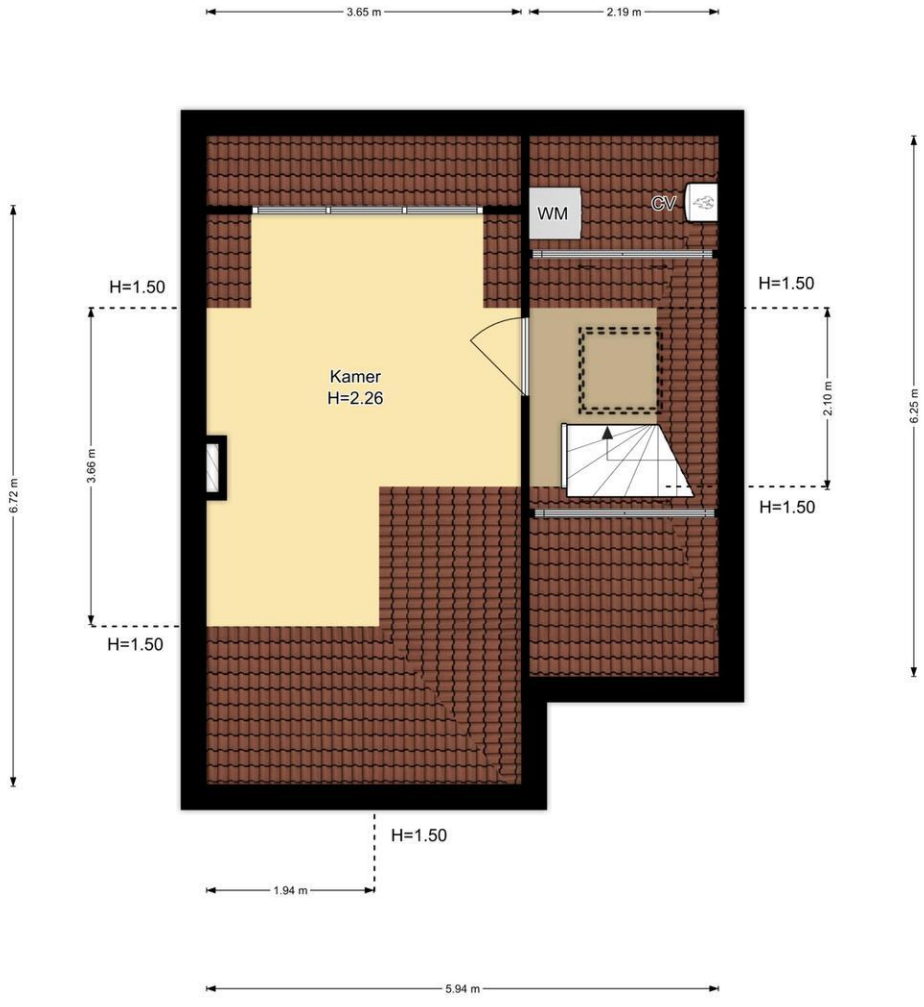
Hoge Rijndijk 159, Zouterwoude
1e Verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2020

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Hoge Rijndijk 159, Zouterwoude
2e Verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2020

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Hoge Rijndijk 159, Zouterwoude
Situatie



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2020

Hypodomus Leiden - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden
T: 071-8200011 - E: mail@hypodomusleiden.nl - I: www.hypodomusleiden.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoge Rijndijk 159



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zoeterwoude
Sectie	B
Perceel	4879

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

Wat je ook moet weten

Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet
deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om
00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodomus Leiden, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter
grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Over Hypodomus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Leiden kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Leiden bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar www.hypodomusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodomus Leiden

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodomusleiden.nl
I : www.hypodomusleiden.nl

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Leiden en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.