



## **Hoge Rijndijk 94C 2, Leiden**

### **Vraagprijs € 365.000 k.k.**

**Soort woning** : Appartement  
**Woonoppervlakte**: 67 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** : 250 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** : 4

Hypodamus Leiden  
Haarlemmerstraat 268  
2312 GL Leiden

**T** : 071-8200011  
**E** : [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl)  
**I** : [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl)



# Omschrijving

Leuke een heerlijk lichte jaren '30 bovenwoning op korte afstand van het centrum.

Op de tweede en derde verdieping van dit kleinschalig appartementencomplex ligt deze sfeervolle bovenwoning met een gebruiksoppervlakte wonen van bijna 67 vierkante meter met nog een extra 9 meter overige inpandig ( extra slaapkamer).

Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig complex met een actieve Vve. De locatie is er gunstig ten opzichte van het centrum van Leiden met daar een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants en cafés. Openbaar vervoer is goed bereikbaar en de uitvalswegen de A4 en de N11 liggen nabij. Steden als Den Haag, Rotterdam en Amsterdam zijn hierdoor snel te bereiken.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Hal met meterkast en trap naar de verdiepingen.

Tweede verdieping:

Entree appartement. Hal met toilet met fonteintje, vaste kast met daarin de meterkast. Verder is er vanuit de hal toegang tot alle vertrekken.

Aan de achterzijde ligt de woonkamer deze heeft goed formaat en nog een vaste kast. De keuken ligt ernaast en indien gewenst zou hiertussen ook nog een doorgang gemaakt kunnen worden. De moderne keuken is voorzien van een net keukenblok met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en combimagnetron. In de keuken is er nog een vaste kast met de cv-ketel en een deur naar het balkon.

Aan de voorzijde van de woning zijn er twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is ruim te noemen en deze heeft een vast kast met daarin de aansluiting voor de wasmachine. In het plafond van deze kamer is er nog een vlizotrap die toegang geeft tot de bergzolder. De tweede kamer aan de voorzijde is te gebruiken als bijvoorbeeld een werkplek. In deze kamer is nog een trap die toegang geeft tot de slaapkamer in de nok. Deze ruimte krijgt daglicht en frisse lucht via een groot dakraam.

Als laatste nog de badkamer deze is vanuit de hal te bereiken en heeft een inloopdouche, dubbele wastafel en wastafelmeubel.

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 66.7 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 9.4 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 2.4 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 250 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1939
- Verwarming en warm water via een HR-combiketel uit 2015
- Energielabel: C
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas
- Actieve en gezonde VvE
- Maandelijks bijdrage VvE: € 150,- per maand

# Kenmerken

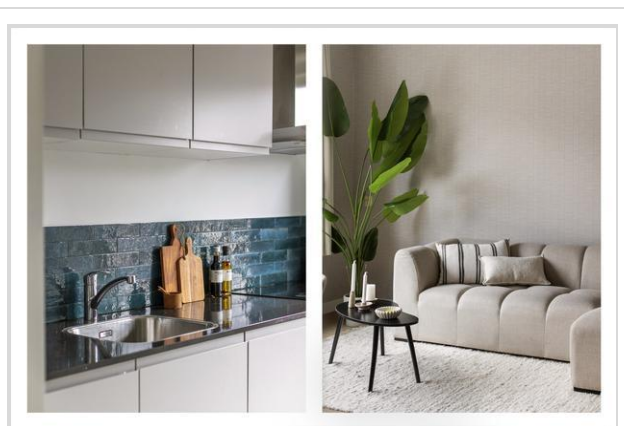
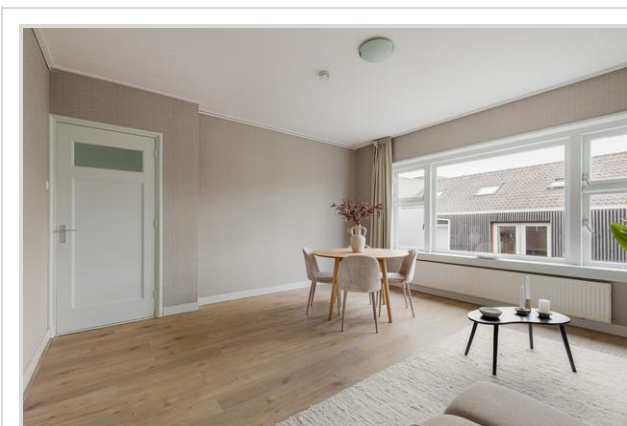
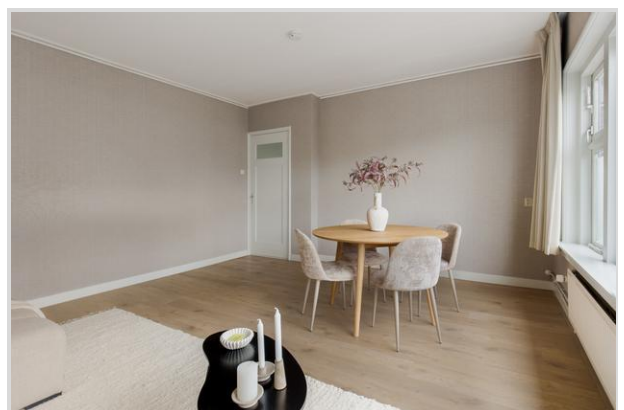
|                                 |                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 365.000 k.k.                                     |
| Soort                           | : Appartement                                        |
| Open portiek                    | : Nee                                                |
| Aantal kamers                   | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                   |
| Inhoud woning                   | : 250 m <sup>3</sup>                                 |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 67 m <sup>2</sup>                                  |
| Soort appartement               | : Bovenwoning                                        |
| Bouwjaar                        | : 1939                                               |
| Tuin                            | : Geen tuin                                          |
| Garage                          | : Geen garage                                        |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                         |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas |

# Locatie

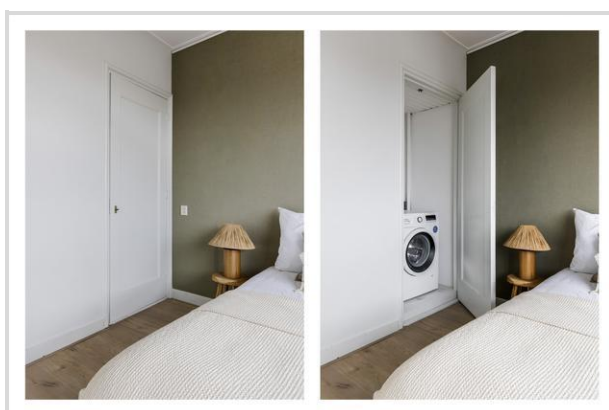
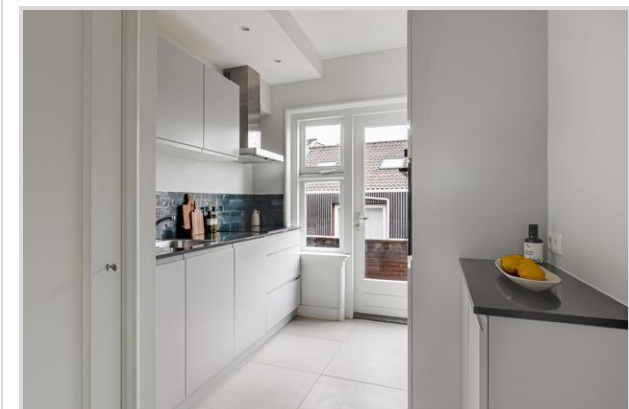
Hoge Rijndijk 94 C 2  
2313 KL LEIDEN



## Foto's



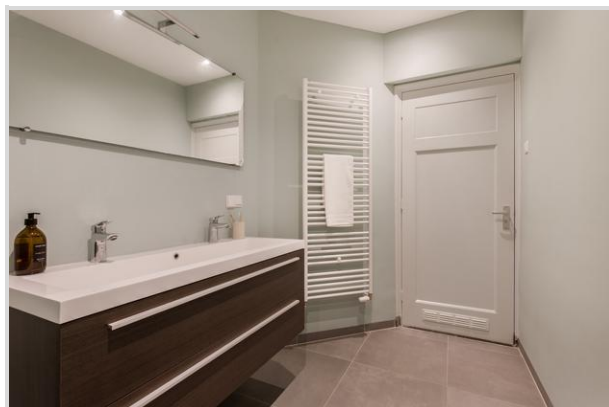
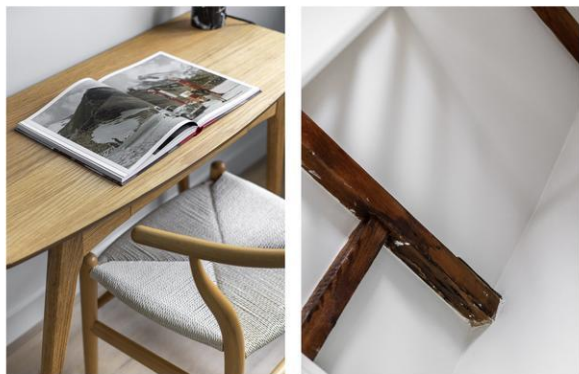
## Foto's



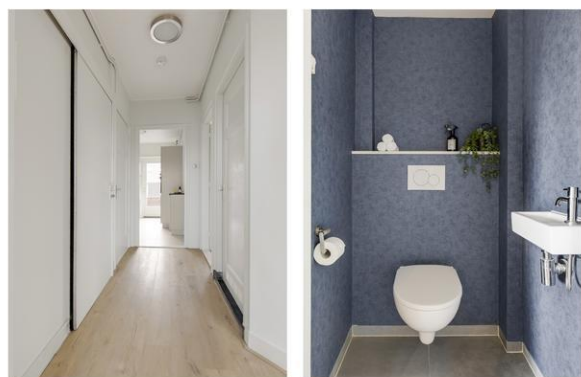
## Foto's



## Foto's



## Foto's



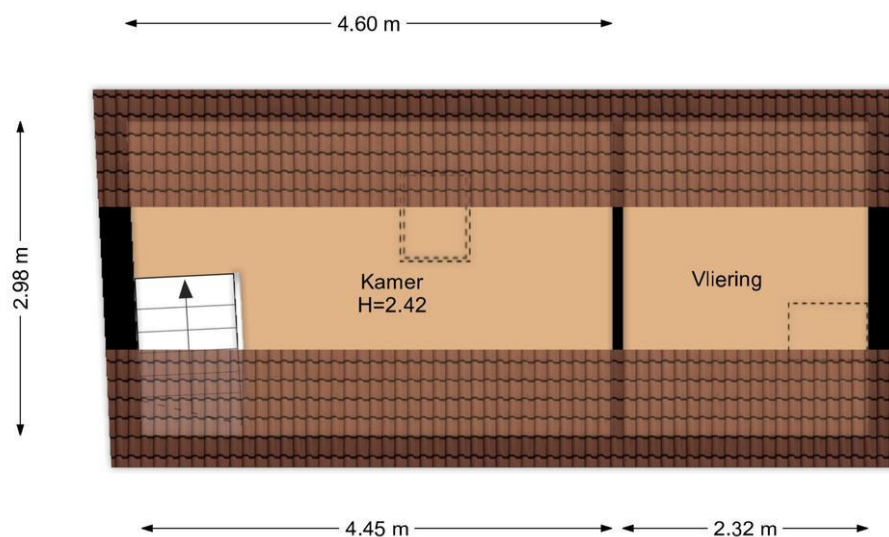
## Foto's





**2e Verdieping**  
**Hoge Rijndijk 94c-2, Leiden**

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



**2e Verdieping**  
**Hoge Rijnwijk 94c-2, Leiden**

*R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoge Rijndijk 94F



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                            |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Leiden |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Huisnummer                       | Sectie M                   |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 8413               |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Voorlopige kadastrale grens      |                            |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Administratieve kadastrale grens |                            |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bebouwing                        |                            |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                            |                                                                                       |

# 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 Hypodamus 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 Hypodamus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodamus 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 Hypodamus 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.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl) of kom langs bij ons kantoor.

## Hypodamus 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.



Hypodamus Leiden  
Haarlemmerstraat 268  
2312GL Leiden  
T : 071-8200011  
E : [info@hypodamusleiden.nl](mailto:info@hypodamusleiden.nl)  
I : [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.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 Hypodamus 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.