

**TE KOOP**

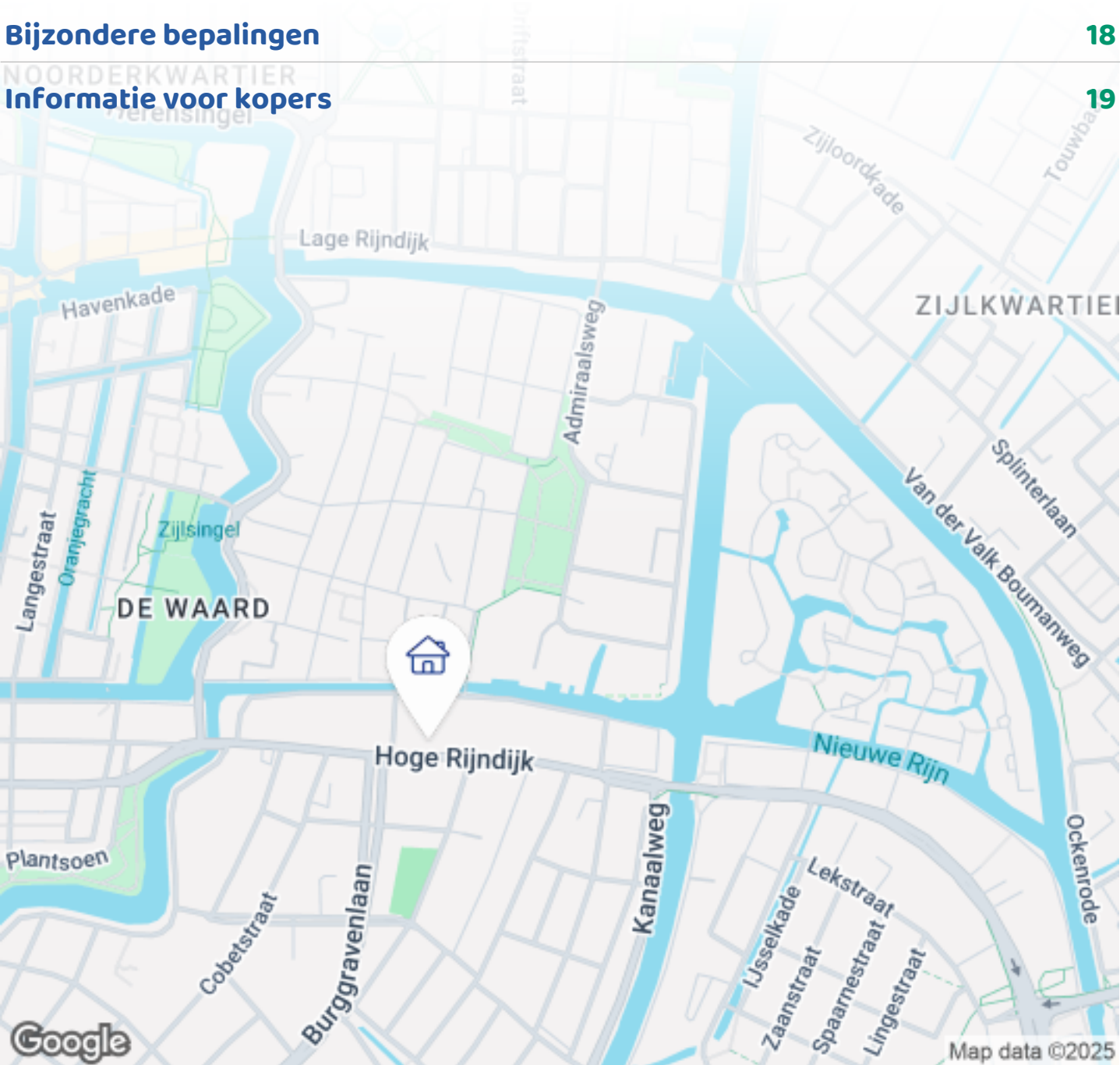
# Hoge Rijndijk 66 A

Leiden



# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 12 |
| Kenmerken                  | 14 |
| Zakenlijst                 | 17 |
| Algemene informatie        | 18 |
| Bijzondere bepalingen      | 18 |
| Informatie voor kopers     | 19 |



Woningbrochure: Hoge Rijndijk 66 A, Leiden



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Volledig gerenoveerde benedenwoning met eigen voor- en achtertuin.

In deze karakteristieke stadswoning vind je alles wat je nodig hebt: twee slaapkamers, hoge plafonds en een eigen voor- en achtertuin. De woning is volledig gerenoveerd in 2024/2025 en voorzien van nieuwe vloeren, geïsoleerde wanden, geluidsisulerende plafonds, radiatoren, elektra, een moderne keuken, een nette badkamer. Kortom een volledig nieuwe moderne woning met karakter. Perfect voor starters of jonge gezinnen die een fijne woning zoeken op een centrale locatie.

## Locatie

Ideaal gelegen aan de rand van het historische centrum van Leiden. Alles ligt binnen handbereik: winkels, restaurants, het Plantsoen en het Singelpark. Het is goed bereikbaar met het openbaarvervoer, met een busstop op de hoek. Ook zijn de uitvalswegen naar de A4, N11 en A44 goed bereikbaar.



**Woningbrochure: Hoge Rijndijk 66 A, Leiden**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Indeling

Begane grond: via de hal met hoog plafond kom je binnen in de woning. De hal biedt toegang tot een separaat toilet en de lichte woonkeuken. De moderne keuken is voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koel-vriescombinatie. Vanuit de woonkeuken bereik je de twee ruime slaapkamers en de badkamer. De luxe badkamer is modern ingericht met een inloop regendouche, een badkamermeubel met wastafel, een handdoekradiator en wasmachine/droger aansluitingen. De twee ruime slaapkamers van ieder 12m<sup>2</sup> bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kasten en bureau.

Buiten: de achtertuin is bereikbaar vanuit beide slaapkamers en via de eigen steeg, die uitkomt in de voortuin. De achtertuin biedt een rustige plek om te ontspannen en heeft een heerlijke zithoek gunstig gelegen op de zon.

## Kenmerken

- Kamers 3 (2 slaapkamers)
- Eigen voor- en achtertuin
- Bouwjaar: ca. 1890
- Volledig gerenoveerd in 2024/2025
- Energie label: Label B. Met maar een kleine aanpassing kan label A al worden behaald.

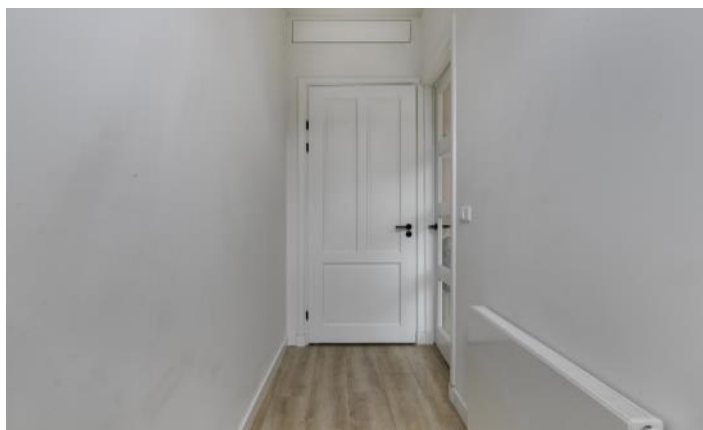




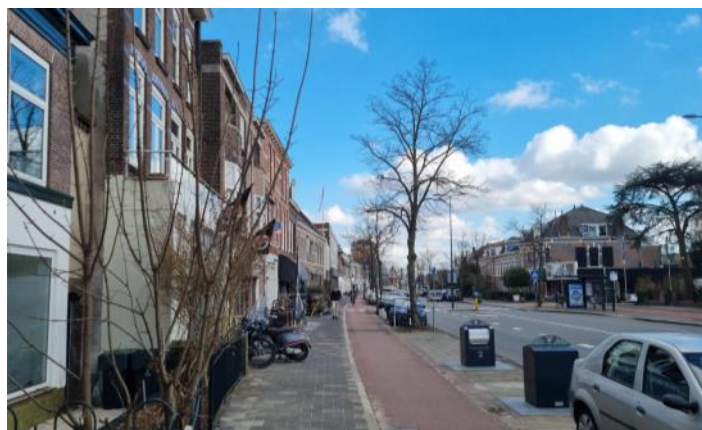






















# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KENMERKEN

## Bouw

|                   |   |
|-------------------|---|
| Soort appartement | Benedenwoning, Appartement                              |
| Bouwworm          | Bestaande bouw  |
| Bouwjaar          | 1915  |
| Specifiek         | Gedeeltelijk gestoffeerd, Besch. stads- of dorpsgezicht |
| Soort dak         | Samengesteld dak  |
| Materiaal dak     | Pannen, Bitumineuze dakbedekking                        |

## Oppervlakten en inhoud

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 213 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 65 m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-------------------|

### \* 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         | 3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)                    |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet                        |
| Badkamervoorzieningen | Wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting |
| Aantal woonlagen      | 1 woonlaag  |
| Gelegen op woonlaag   | 1   |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel                    |

## Energie

|                    |   |
|--------------------|---|
| Energielabel       | B   |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas |
| Verwarming         | Cv-ketel  |
| Warm water         | Cv-ketel  |
| Merk/type cv-ketel | Intergas  |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2024  |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom  |

## Buitenruimte/omgeving

|              |   |
|--------------|---|
| Ligging      | Aan drukke weg                                  |
| Tuin         | Achtertuin                                      |
| Achtertuin   | 55 m² (6,8m diep en 7,7m breed)                 |
| Ligging tuin | Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand kunststof |
| Isolatie       | Geen isolatie        |

## Parkeergelegenheid

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Betaald parkeren |
|--------------------------|------------------|

## Servicekosten

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Bijdrage VvE | € 100 per maand |
|--------------|-----------------|

## Kadastrale gegevens

### Leiden M 9587 2

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |
|-------------------|----------------|

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.  
> Voorzijde is een beschermd stadsgezicht.

# ZAKENLIJST

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Tuinhuisje/broeikas                             | ●                |             |                 |
| Rookmelder                                      | ●                |             |                 |
| Laminaat  | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                               | ●                |             |                 |
| Koelkast  | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                                      | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                               | ●                |             |                 |
| Radiatorafwerking                               | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |



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



# 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](https://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](https://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](http://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.