



Hoge Rijndijk 44, 2313 KK Leiden

Vraagprijs € 1.050.000,00 kosten koper



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Omschrijving

Hoge Rijndijk 44, 2313 KK Leiden

Statig en karakteristiek herenhuis van circa 196 m² met vijf slaapkamers, twee luxe badkamers, royale leefkeuken, diepe zonnige achtertuin, vrijstaande berging én een perfecte combinatie van authentieke charme en modern wooncomfort: ideaal voor grote gezinnen of werken aan huis.

Sommige woningen maken direct indruk. Dit statige herenhuis aan de geliefde Hoge Rijndijk met beschermd stadsgezicht is daar een prachtig voorbeeld van. Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend ruim familiehuus schuil vol authentieke details, met hoogwaardige afwerking en modern wooncomfort én een eigen achterom. Met drie volwaardige woonlagen én twee praktische bergvloeringen beschikt deze woning over een absoluut ideale indeling: een indrukwekkende leefruimte op de begane grond, vijf royale slaapkamers, twee complete badkamers en een uitzonderlijk diepe achtertuin van circa 24 meter. Dankzij de diepte van zowel de woning als het perceel ervaart u hier een gevoel van ruimte dat zelden voorkomt op zo'n centrale, kindvriendelijke locatie in Leiden.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de uitstekende staat van onderhoud. Het geheel vormt een solide basis voor jarenlang zorgeloos woonplezier en is voorzien van isolerende beglazing, een cv-installatie die aansluit op de hedendaagse wooncomfortwensen, een geïsoleerde vloering en geïsoleerde beganegrondvloeren. Met energielabel C beschikt dit karakteristieke herenhuis bovendien over een uitzonderlijk gunstig energielabel voor een woning uit circa 1915.

Begane grond

Via de imposante entree met karakteristieke zwart-witte tegelvloer, hoge plafonds, originele paneeldeuren en de karakteristieke trapopgang komt u binnen in een woning die direct sfeer en allure uitstraalt. In de hal bevinden zich tevens een modern toilet, een praktische garderobe onder de trapopgang en een handige bergvloering boven het toilet, waardoor ook op de begane grond verrassend veel bergruimte aanwezig is.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met fraaie visgraat parketvloer, hoge plafonds voorzien van authentieke ornamenten en een karakteristieke schouw met een gezellige houtkachel. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en versterken het statige karakter van de woning.

De originele ensuite-deuren verbinden de woonkamer met de royale eetkamer. Deze is voorzien van comfortabele vloerverwarming, waardoor het een heerlijke plek is om lange avonden met familie en vrienden door te brengen. Ook hier is een karakteristieke schouw met gashaard aanwezig. Deze klassieke indeling creëert een fraaie scheiding tussen het zit- en eetgedeelte, terwijl de zichtlijn volledig doorloopt richting de achtertuin. Hierdoor ontstaat een indrukwekkende leefruimte die zich uitstekend leent voor zowel het dagelijkse gezinsleven als het ontvangen van gasten.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe leefkeuken met royaal kookeiland, inbouwapparatuur en natuurstenen werkbladen. Dankzij de fraaie glazen serre en de brede glazen pui baadt deze ruimte de gehele dag in het daglicht. De openslaande deuren zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten, waardoor de tuin een vanzelfsprekend verlengstuk van de leefruimte vormt.

Via de praktische hal bereikt u de bijkeuken, die volop ruimte biedt voor extra provisie, huishoudelijke apparatuur en bergruimte. Hierdoor blijft de leefkeuken heerlijk ruim en opgeruimd.

Een extra pluspunt is de aanwezige kelder, bereikbaar via een luik op de begane grond. Deze verrassend ruime ruimte van circa 16 m² biedt volop mogelijkheden als wijnkelder of provisieruimte. Een praktische toevoeging die perfect past bij het karakter van dit herenhuis.



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie (slaap-)kamers en een luxe hoofdbadkamer.

De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van de woning en biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed, een royale garderobekast en eventueel een comfortabele zithoek. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime kamer die eveneens uitstekend geschikt is als werkkamer, hoofdslaapkamer of tienerkamer. De derde kamer leent zich perfect als kinderkamer of logeerkamer.

Centraal op deze verdieping bevindt zich de stijlvolle badkamer (2023), uitgevoerd met hoogwaardige materialen en voorzien van een royale inloopdouche met regendouche, een ligbad, een dubbele wastafel met maatwerkmeubel, een verlichte designspiegel, een wandcloset en designradiator. Een comfortabele badkamer waar luxe en functionaliteit samenkomen.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel leefruimte. Hier bevinden zich twee zeer royale slaapkamers en een derde kamer, allen voorzien van een sfeervolle kapconstructie en dakkapellen die zorgen voor veel lichtinval en een karaktervolle uitstraling.

Een bijzonder pluspunt is de aanwezigheid van een tweede complete badkamer op deze verdieping. Deze moderne badkamer is uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl als de hoofdbadkamer en beschikt over een douche, wastafelmeubel, spiegelkast, wandcloset en designradiator. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor grotere gezinnen, samengestelde gezinnen of gasten die kunnen beschikken over een eigen badkamer.

Vanaf de overloop bereikt u via een vlizotrap de royale bergverlating, die zich over vrijwel de volledige lengte van de woning uitstrekt. Ideaal voor het opbergen van koffers, kerstdecoratie, archief en overige seizoensspullen.

Buiten

De circa 24 meter diepe achtertuin vormt een waar verlengstuk van de woning en biedt ruimte voor meerdere terrassen: om te eten, zonnen of spelen. Direct aan de leefkeuken ligt een royaal terras waar u heerlijk kunt ontbijten, lunchen of uitgebreid dineren. Verderop zorgen volwassen bomen, meerdere terrassen en fraaie beplanting voor een sfeervolle en groene omgeving waarin u op ieder moment van de dag kunt kiezen tussen zon en schaduw. Door de praktische indeling én de trampoline spelen kinderen onbezorgd terwijl volwassenen in alle rust en privacy genieten van de tuin, ver weg van de drukte van de stad.

Achter in de tuin bevindt zich een tweede terras naast de vrijstaande berging van circa 7 m² (voorzien van een elektra-aansluiting). Deze praktische berging biedt volop ruimte voor fietsen, tuinmeubilair en gereedschap. De rustige achterom via de Catharinastraat beschikt over een eigen opgang en biedt een uitstekende stallingsmogelijkheid voor fietsen. Bovendien bereikt u via deze achterom binnen enkele stappen de Utrechtse Veer, waar u eenvoudig kunt opstappen op uw sloep voor een tocht door de Leidse grachten.

Ligging

De ligging is werkelijk uitstekend. De Hoge Rijndijk behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonlocaties van Leiden dankzij de ideale combinatie van ruimte, karakter, de nabijheid van de historische binnenstad en de ligging direct naast de geliefde Professorennijk.

Binnen enkele minuten fietsen bereikt u de gezellige grachten, terrassen, restaurants, musea en het uitgebreide winkelaanbod van de Leidse binnenstad. Ook voor gezinnen is dit een ideale locatie. Op loopafstand bevinden zich meerdere basisscholen, waaronder de Jozefschool en de Lorentzschool, evenals middelbare scholen zoals het Stedelijk Gymnasium Leiden en het Bonaventura College. Daarnaast zijn kinderopvang, sportverenigingen, speeltuinen, stadsparken en openbaar vervoer allemaal binnen handbereik.



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Wij nodigen u dan ook van harte uit om de woning zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging. Juist dan komen de ruimte, sfeer, lichtinval en bijzondere indeling van dit karakteristieke herenhuis volledig tot hun recht.

Parkeren is mogelijk met een parkeervergunning (vergunningsgebied B).

Station Leiden Centraal, station Leiden Lammenschans, het LUMC en het Leiden Bio Science Park zijn uitstekend bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A4, A44 en N11 zijn ook Amsterdam, Den Haag, Schiphol en Utrecht snel en eenvoudig bereikbaar.

De Hoge Rijndijk 44 is zo'n woning die zich niet volledig laat vangen in foto's of plattegronden. De kracht zit in de unieke combinatie van ruimte, karakter, hoogwaardige afwerking, de uitzonderlijk diepe tuin en de verrassend praktische indeling. Wie op zoek is naar een statig en sfeervol familiehuis met authentieke charme én hedendaags wooncomfort, zal hier aangenaam verrast worden.

Bijzonderheden

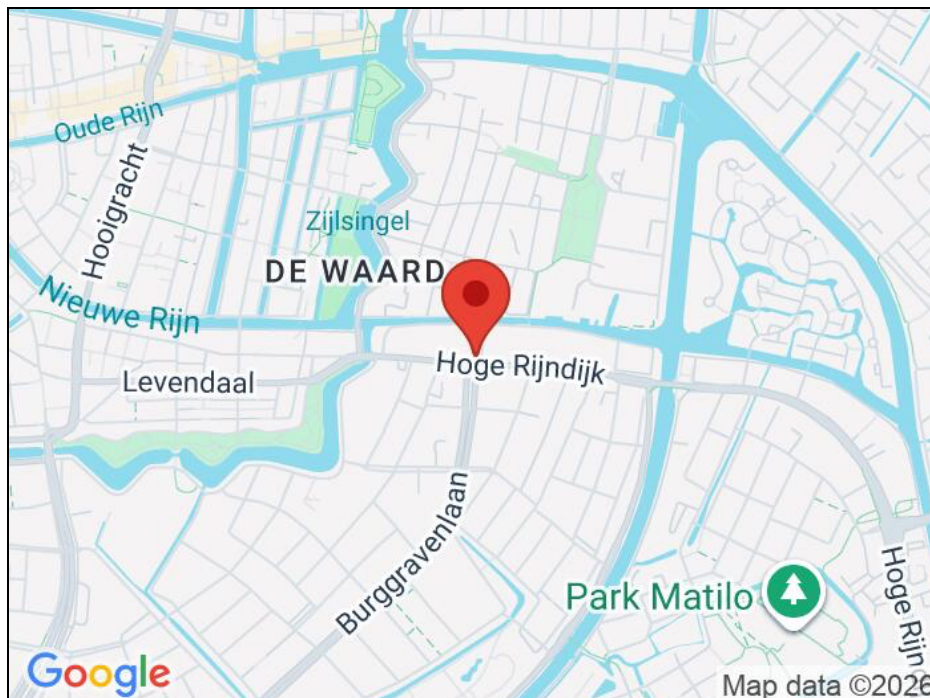
- Woonoppervlakte circa 196 m²;
- Gebouwd omstreeks 1915;
- Statig karakteristiek herenhuis;
- Authentieke details gecombineerd met modern wooncomfort en een zeer praktische indeling;
- Uitstekend onderhouden woning met energielabel C;
- Voorzien van isolerende beglazing, geïsoleerde beganegrondvloeren en een geïsoleerde bergvliering;
- Cv-installatie afgestemd op hedendaagse wooncomfortwensen;
- Royale woonkamer ensuite met veel daglicht;
- Visgraat parketvloer en houtkachel met goed jaarlijks onderhoud in de voorkamer;
- Karakteristieke schouw in de eetkamer met gashaard;
- Vloerverwarming in de royale eetkamer;
- Luxe leefkeuken met royaal kookeiland;
- Grote eetkamer met fraaie glazen serre;
- Bijkeuken met extra bergruimte;
- Kelder van circa 16 m², ideaal als wijnkelder of provisieruimte;
- Circa 24 meter diepe zonnige achtertuin;
- Meerdere terrassen met zowel zon- als schaduwplekken;
- Vrijstaande berging van circa 7 m² voorzien van elektra;
- Praktische eigen achterom via de Catharinastraat;
- Directe toegang via de achterom naar de Utrechtse Veer om op de sloep te stappen;
- Eigen stallingsmogelijkheid voor fietsen via de achterom;
- Vijf ruime slaapkamers;
- Twee complete luxe badkamers;
- Royale bergvliering over vrijwel de gehele woning;
- Veel praktische bergruimte;
- Modern toilet, garderobe onder de trap en extra bergvliering op de begane grond;
- Gelegen op een toplocatie direct naast de Professorennwijk;
- Op loopafstand van de Jozefschool, Lorentzschool, Stedelijk Gymnasium Leiden en het Bonaventura College;
- Parkeren met parkeervergunning (vergunningsgebied B);
- Op korte afstand van de historische binnenstad, openbaar vervoer, Leiden Centraal, station Leiden Lammenschans, het LUMC, het Leiden Bio Science Park en de uitvalswegen A4, A44 en N11.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.050.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 694 m ³
Perceel oppervlakte	: 243 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 196 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1915
Ligging	: In centrum, in woonwijk
Tuin	: Voor- en achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Hoge Rijndijk 44
 2313 KK LEIDEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

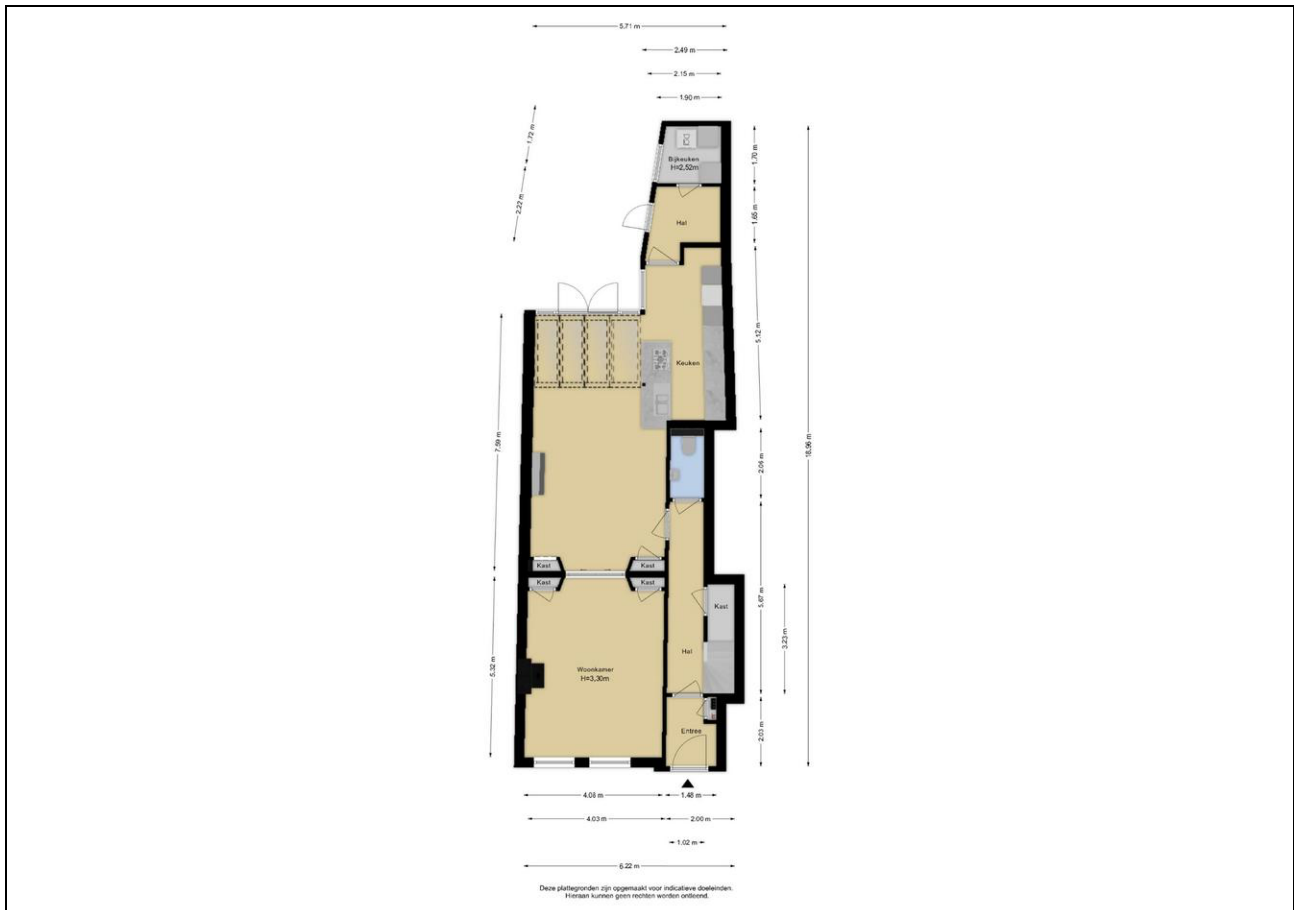


Foto's



[illegible]

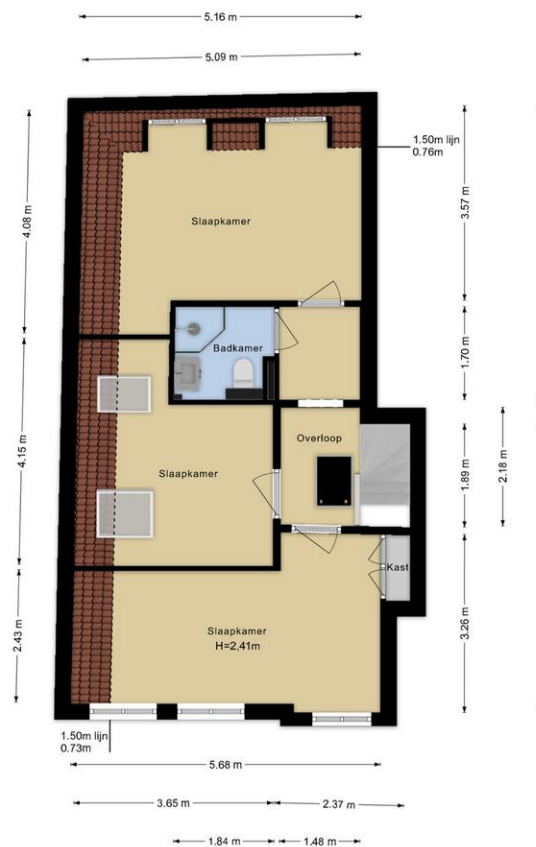
Plattegrond



Plattegrond

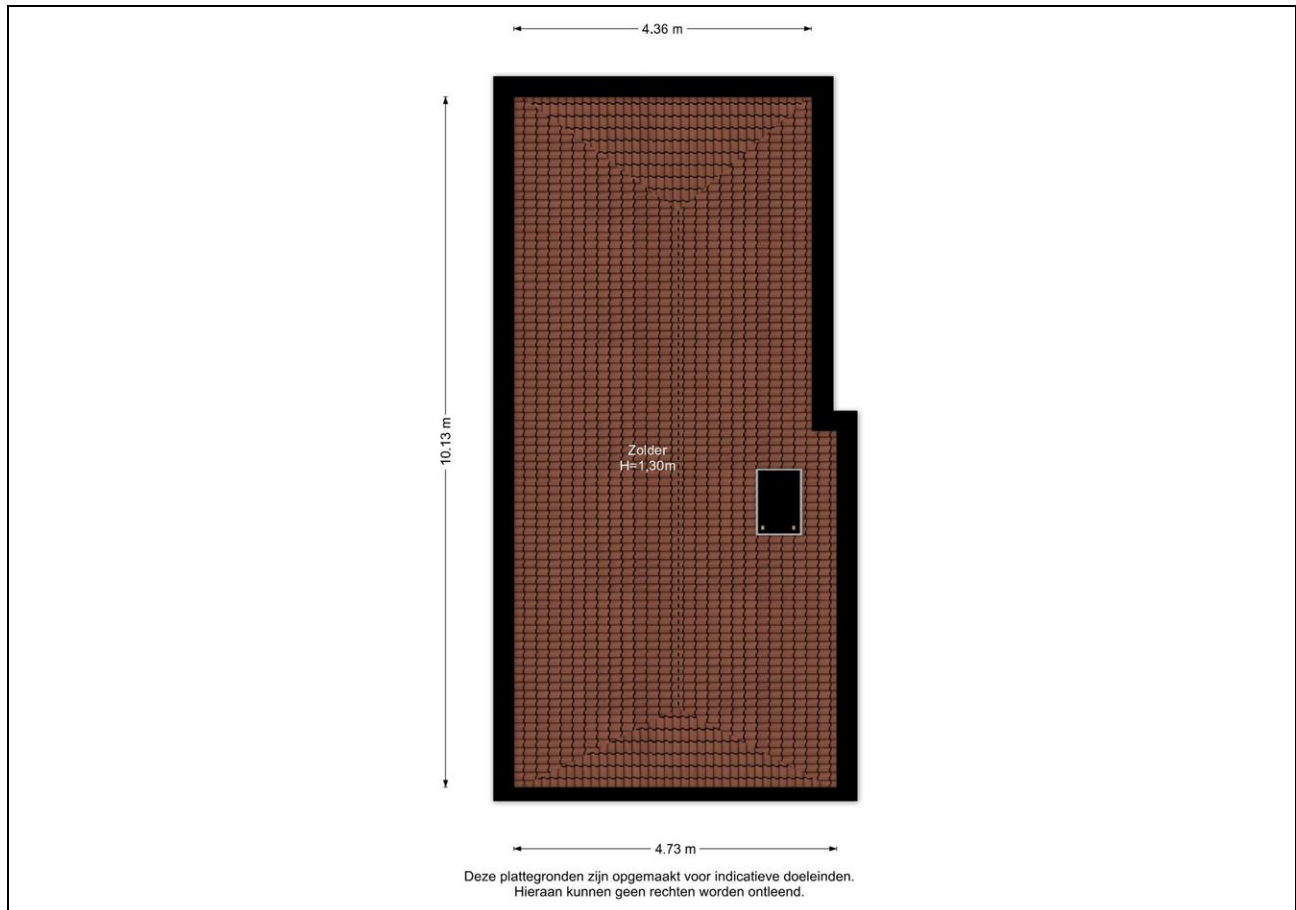


Plattegrond

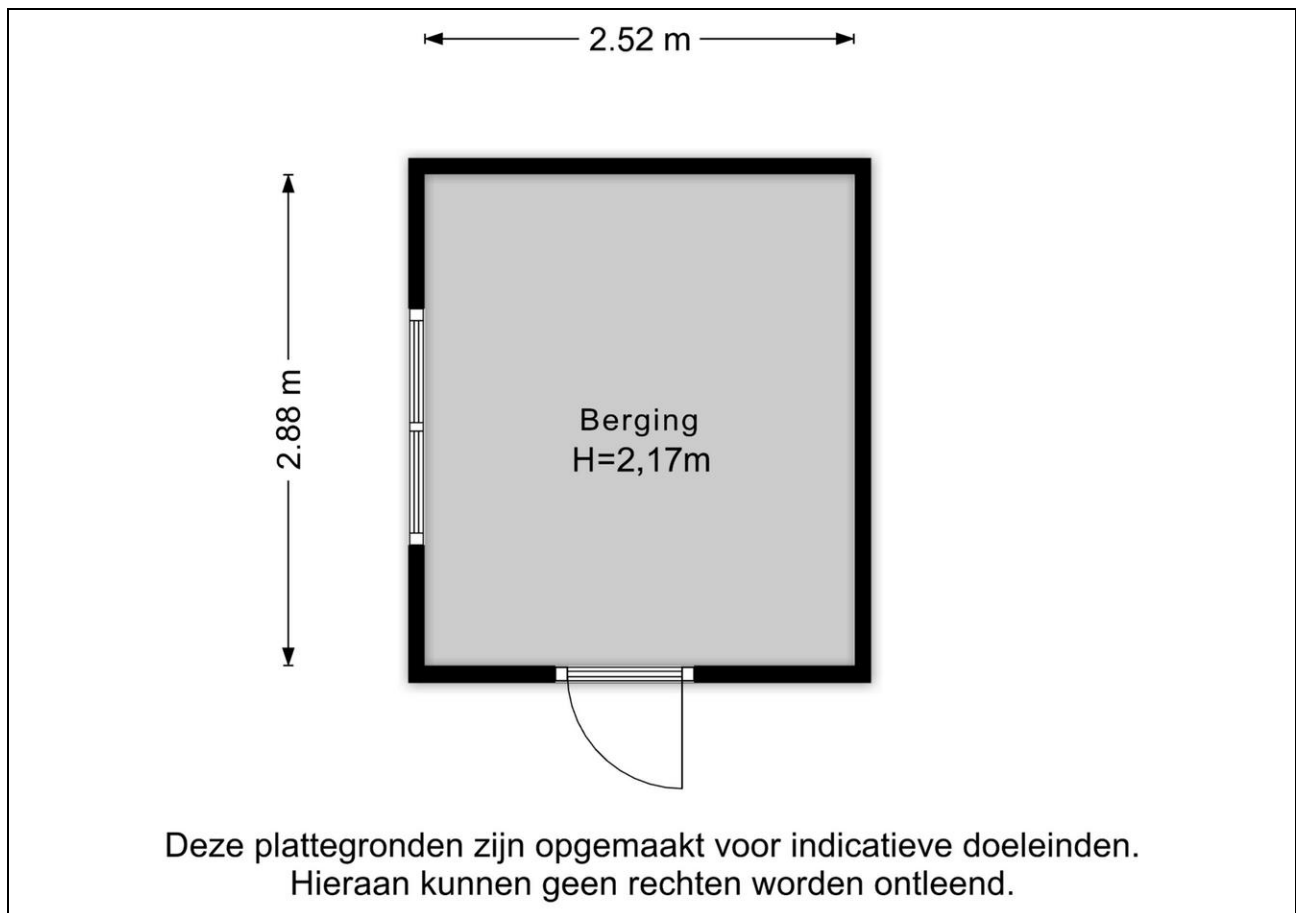


Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Hanglamp boven eettafel & plafonieres	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, 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	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- 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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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:				
-				
-				



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120
E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl
www.denelsenmakelaardij.nl

Over ons

Over Den Elsen Makelaardij

Welkom bij Den Elsen Makelaardij, het kantoor waar persoonlijke aandacht, vakkennis en passie samenkomen. Ik ben Martijn den Elsen, opgegroeid in Zoeterwoude en sinds 2012 actief in de makelaardij. Wat begon als een commercieel medewerker, groeide uit tot jarenlange ervaring als Makelaar bij diverse kantoren. Hierdoor heb ik de veranderende woningmarkt van dichtbij meegemaakt. Vooral die van Leiden. Met die kennis en ervaring heb ik uiteindelijk mijn eigen onderneming opgericht: Den Elsen Makelaardij. Een familiebedrijf met bouwkundige expertise

Dankzij mijn vader, die al veertig jaar een aannemingsbedrijf runt, kreeg ik van jongs af aan inzicht in de bouwkundige kant van woningen. Deze expertise pas ik dagelijks toe, waarbij ik niet alleen kijk naar de uitstraling maar ook naar de kwaliteit van een huis. Mijn vader ondersteunt mij als adviseur en zorgt voor de bordplaatsing bij nieuwe projecten. Samen bieden we een sterke basis, zowel in bouwkundige als makelaarskennis.

Den Elsen Makelaardij mag dan nog jong zijn, ik werk nauw samen met mijn familie om betrokken en professionele service te bieden. Deze familiale band zorgt ervoor dat we écht betrokken zijn bij iedere klant en ons inzetten voor een optimale begeleiding. Onze missie? Jouw belang voorop

Bij Den Elsen Makelaardij draait alles om jou. Of het nu gaat om kopen, verkopen, huren of verhuren: mijn missie is om je optimaal te begeleiden bij iedere stap. Je kunt bij ons rekenen op begeleiding die volledig is afgestemd op jouw situatie en wensen. Persoonlijke aandacht en deskundig advies vormen de kern van onze aanpak.

Een makelaar die écht meedenkt

Of je nu een startende koper/huurder of een ervaren huizenverkoper/verhuurder bent: Den Elsen Makelaardij biedt een persoonlijke en deskundige aanpak waarbij jij je gehoord en begrepen voelt. Met onze ervaring en persoonlijke aanpak maken we samen de juiste stappen in de woningmarkt.



Den Elsen Makelaardij B.V.
Pelikaanstraat 17
2312 DW, LEIDEN
Tel: 071-7601120

E-mail: mail@denelsenmakelaardij.nl