

Rijndijk 40, Leiden

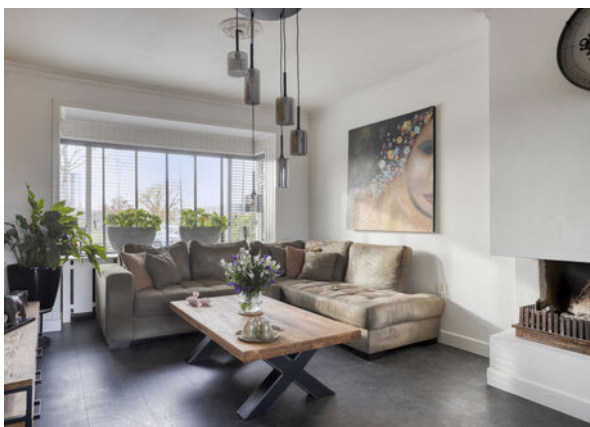


VRAAGPRIJS: € 995.000,- k.k.



Heerlijk familiehuis met diepe tuin met ligplaats op fietsafstand van het centrum

Direct aan de Oude Rijn, ligt deze vrij gelegen en bijzonder diepe tussenwoning uit circa 1920. Een heerlijk familiehuis met een unieke buitenruimte, uitstekend onderhouden en met een moderne uitstraling, waar wonen aan het water en comfortabel gezinsleven op fraaie wijze samenkomen. De woning beschikt over een uitzonderlijk diepe achtertuin grenzend aan de Oude Rijn, compleet met insteekhaven en eigen aanlegsteiger, ideaal voor liefhebbers van varen en buitenleven. Een zeldzame combinatie van ruimte, ligging en sfeer op een geliefde plek in Leiden.



De woning is door de jaren heen met zorg bewoond en waar nodig aangepast. Positieve verbeteringen en onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd met oog voor comfort en functionaliteit, wat resulteert in een solide en prettig woonhuis met een eigentijdse uitstraling, zonder afbreuk te doen aan het karakter.









Deze heerlijke familiewoning beschikt over drie zeer ruime (voormalig vijf) slaapkamers en twee badkamers. Naast de woon-verdiepingen is er nog eens een volwaardige etage onder de woning met hobbyruimte, bij-keuken en openslaande deuren naar de tuin.

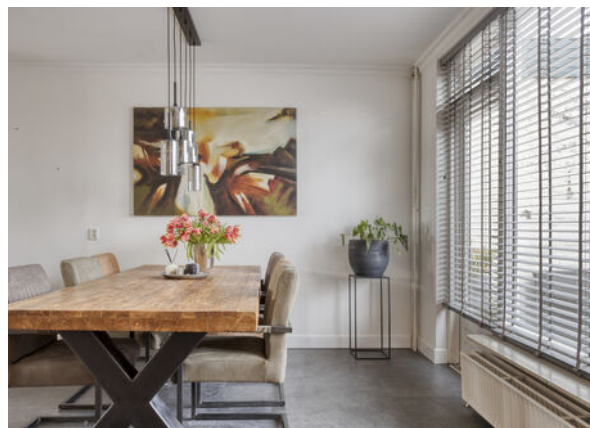
INDELING

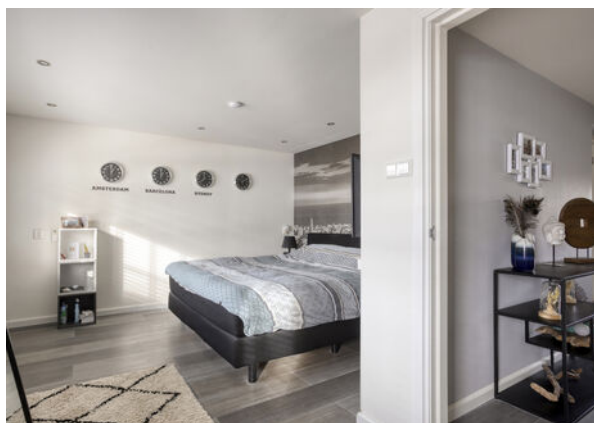
Souterrain

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. In het souterrain bevindt zich een hobbyruimte met openslaande deuren naar de tuin en de bijkeuken, waardoor deze verdieping veel mogelijkheden biedt voor divers gebruik.

Begane grond

Op de begane grond komt u binnen in de hal met toilet en trapopgang. De lichte en ruime woonkamer staat in open verbinding met de keuken en biedt prettig zicht op de achtertuin en ruime terras. Vanuit hier heeft u ruim zicht over de uitzonderlijk diepe tuin, die trapsgewijs overgaat in een groen en waterrijk geheel





Eerste etage

De eerste etage beschikt over twee royale slaapkamers en een badkamer met op de overloop een aparte wc. Beide slaapkamers zijn voorzien van airco.

Tweede etage

Op de tweede etage bevindt zich nog een ruime derde slaapkamer met eigen badkamer met douche en wc. In de knieschotten bevindt zich nog extra bergruimte. Ook deze kamer is voorzien van airco, zodat het heerlijk koel blijft in de zomer.

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1920
Inhoud:	626 m ³
Woonopp.:	128 m ²
Perceelgrootte:	247 m ²
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 995.000,- k.k.







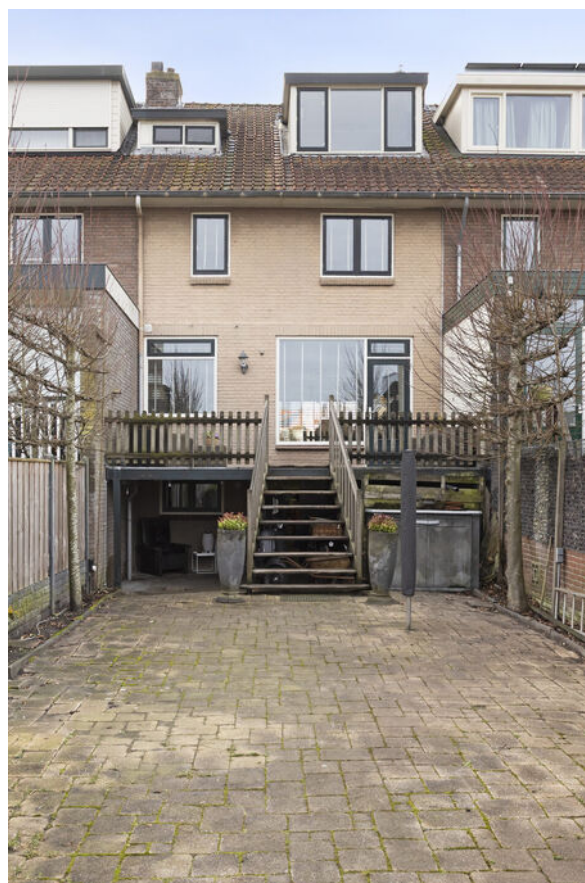
BIJZONDERHEDEN

- Zeer diepe achtertuin aan de Oude Rijn;
- Insteekhaven en eigen aanlegsteiger voor een boot;
- Vrije ligging aan het water;
- Asbest en ouderdomsclausule van toepassing vanwege bouwjaar.

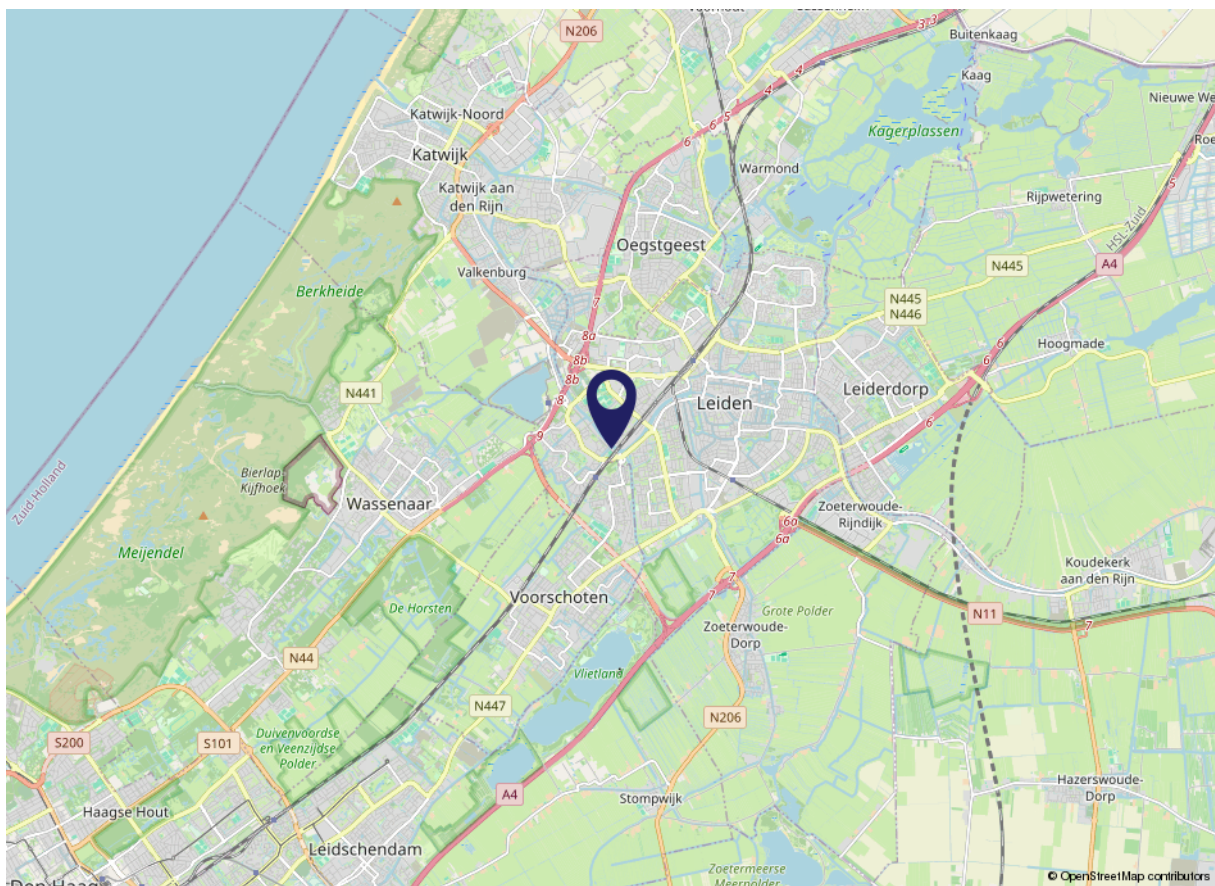
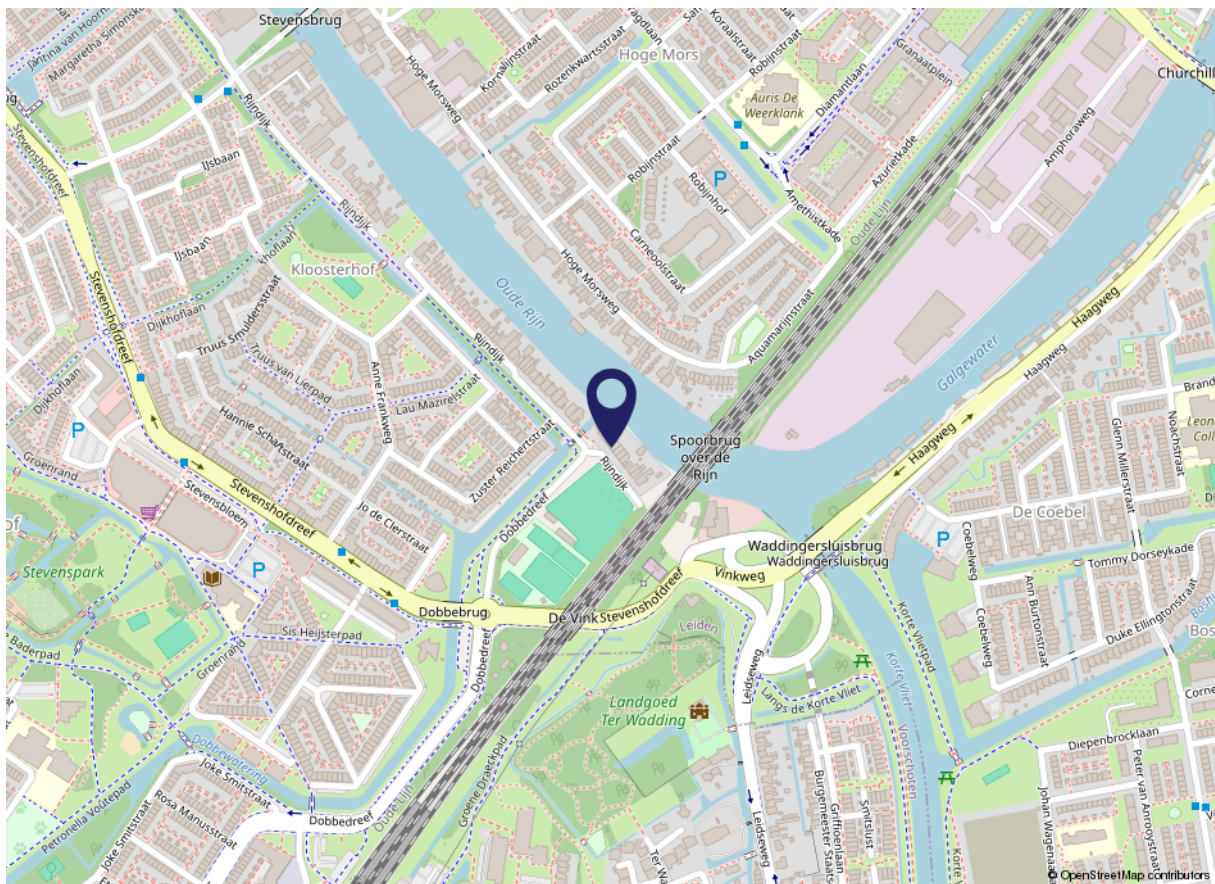


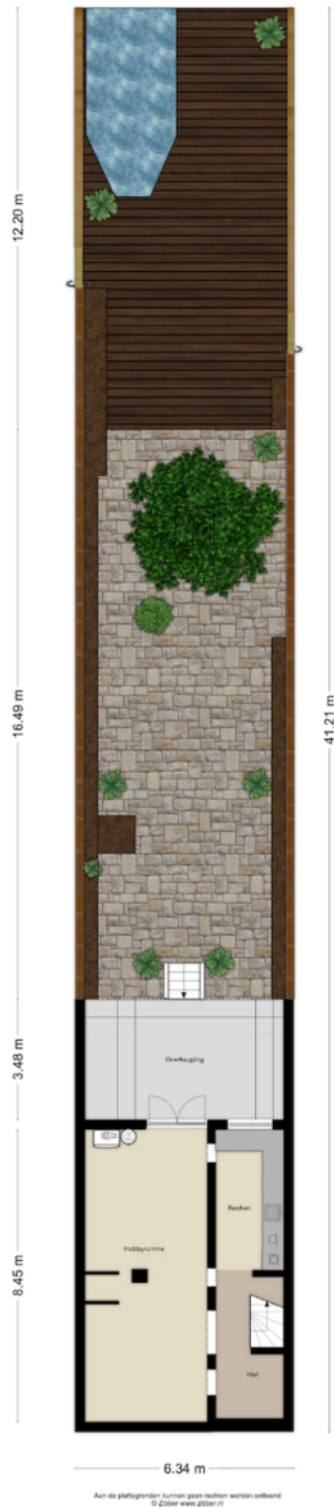


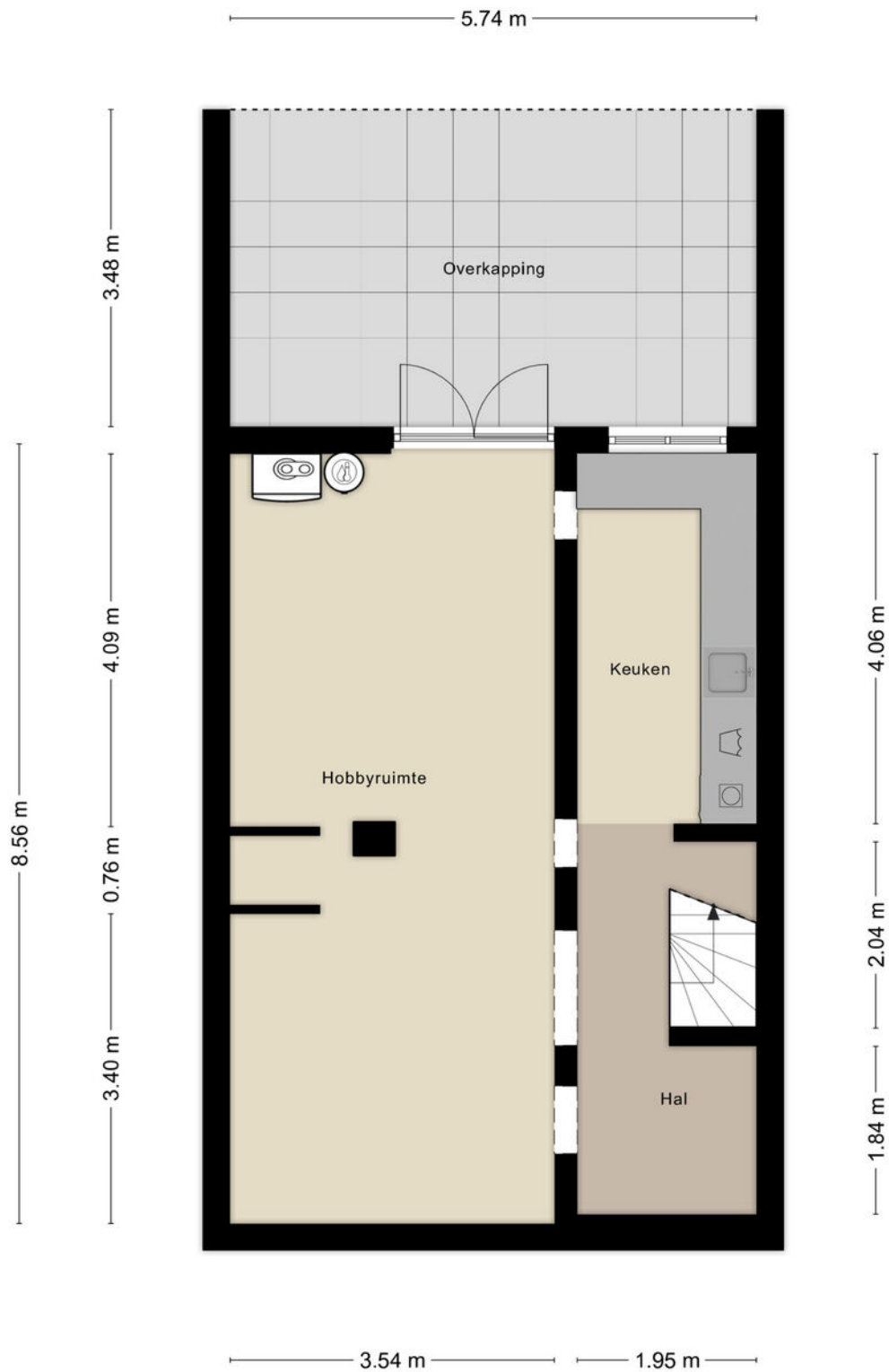
De ligging aan de Rijndijk is geliefd en dat is niet zonder reden. U woont hier op fietsafstand van het historische centrum van Leiden, met de binnenstad, winkels, horeca en culturele voorzieningen op korte afstand. In de directe omgeving bevinden zich diverse parken, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden langs en op het water. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met goede verbindingen richting Den Haag, Amsterdam en Utrecht via de A4 en A44. Daarnaast ligt ook het treinstation op fietsafstand.











Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



1.24 m 0.83 m

3.11 m 2.23 m



3.11 m 2.23 m

5.54 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Over ons

Ons specialisme

Wij houden van Leiden, de bollenstreek en 't Groene Hart. Het is een van de mooiste gebieden van ons land. De monumentale gebouwen, de indrukwekkende geschiedenis, de levendige wijken, de zee zo dichtbij, de vele rivieren en meren; we koesteren het. Als mens. Als makelaars. Wij kennen de unieke locaties en de betere huizen in deze bevoorrechte én dichtbevolkte regio als geen ander. Het is niet toevallig ons specialisme.

Onze passie

Wij houden van dingen die kloppen: goed licht, bijzondere architectuur, duurzame techniek, een mooi uitzicht en authentieke details. Dat hebben we vaak met onze opdrachtgevers gemeen en zien we terug in onze regio. Al sinds 2003 helpen we mensen die de verkoop van hun huis aan ons toevertrouwen. Of we begeleiden hen in hun zoektocht naar dat ene passende huis in die nog steeds overspannen markt. Dat is ons vak, en tegelijkertijd onze passie. Zie Graal Makelaardij als een bijzondere speciaalzaak, waar je toewijding vindt, kennis en kwaliteit.

Onze ambitie

Wij houden van resultaten. We scoren de juiste vraag/aanbod match gebaseerd op grondige big data analyses en slimme inzet van online marketing en social media. Onze persoonlijke betrokkenheid vinden we overigens minstens zo belangrijk. Net zoals het contact met de mensen voor wie we werken. Opdrachtgevers mogen rekenen op een intensieve begeleiding en eerlijk advies in iedere fase van het aan- en verkoopproces. Ons uitgebreide netwerk en ons NVM-lidmaatschap helpen ons daarbij.



Michiel de Jong



Joost Haman



**Charlotte
Verschueren**



Amy de Wit

Woning bezichtigd. Wat nu?

De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) benieuwd wat u ervan vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt dan ook zéér op prijs gesteld. Indien u belangstelling heeft voor de woning kunt u overwegen een bod uit te brengen. Het is altijd aan te raden om hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals uw eigen NVM-makelaar.

Bij een bieding kunnen de volgende zaken van belang zijn: de hoogte van het bod, eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en overige ontbindende voorwaarden.

Indien er meerdere biedingen uit zijn gebracht informeert de verkopend makelaar hoe er in deze situatie gehandeld wordt.

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

E info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

Wat onze klanten zeggen(*):

"Michiel heeft bij elke stap met ons meegedacht, geholpen en heeft het figuurlijke stapje extra meermaals gedaan." (2026)

"Prettige en klantgerichte benadering. Verstand van de markt en daarmee goede adviezen, ook als het even tegenzit." (2026)

"Contact zeer professioneel en vooral erg prettig - we kunnen hen iedereen aanbevelen. Ook de kopers waren erg tevreden." (2025)

"Heel fijn, zorgvuldig, professioneel en integer, waar wij heel blij van werden. We zijn vanaf de opstart tot aan de laatste stappen goed begeleid." (2025)

"Erg duidelijke communicatie. Duidelijk veel verstand van zaken. We zijn erg goed geholpen met het aankoopproces en de onderhandeling." (2025)

(*) Bron: Beoordelingen Funda.



De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Graal Makelaardij accepteert geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden in de verstrekte informatie

Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

071 - 51 61 000

info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

