# Fides makelaars presenteren

## Karakteristiek en royaal herenhuis dicht bij het centrum



Woondromen waarmaken

Rijnsburgerweg 14, Leiden

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Fides makelaars





## Zeldzaam diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten!

Karakteristiek en royaal herenhuis met uitzonderlijk diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten

Aan de centraal gelegen Rijnsburgerweg, nabij de historische binnenstad van Leiden, staat dit indrukwekkende herenhuis naar ontwerp van de bekende Leidse architect H.J. Jesse. Rijnsburgerweg 14 is een gemeentelijk monument waar karakter, historie en ruimte op prachtige wijze samenkomen.
Authentieke details, ruime vertrekken en een klassieke indeling vormen samen de basis van een woning met een tijdloze uitstraling en een rijke geschiedenis.

Achter de karakteristieke gevel gaat een indrukwekkend woonoppervlak van circa 292 m² schuil. Zodra je de statige entree binnenstapt en je oog op het imposante, monumentale trappenhuis valt, ervaar je direct de bijzondere sfeer en de ruimtelijkheid die dit huis uitstraalt. De woonkamer met open haard en serre is absoluut één van de blikvangers van deze woning. Met een indrukwekkende lengte van circa 15 meter en een oppervlakte van 67 m² is dit een bijzonder royale leefruimte. De hoge raampartijen en de serre zorgen voor een prachtige lichtinval en versterken het gevoel van ruimte, openheid en elegantie.

De woning beschikt over maar liefst negen slaapkamers verspreid over drie verdiepingen. Een royale en zeldzame indeling die volop ruimte en mogelijkheden biedt voor een groot gezin, werken aan huis of het ontvangen van gasten.

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de achtertuin op het zonnige zuidwesten die je zowel via de woonkamer als de keuken kunt betreden. Met een uitzonderlijke diepte van maar liefst 35 meter is deze buitenruimte een zeldzame luxe in de stad. Een tuin van dit formaat biedt volop rust, privacy en ruimte om te ontspannen, te tuinieren en lange zomerdagen buiten door te brengen met het gezin, familie en vrienden.

Woondromen waarmaken





Het herenhuis aan de Rijnsburgerweg is centraal gelegen; het sfeervolle centrum van Leiden bereik je in enkele minuten op de fiets. Ook de geliefde Kempenaerstraat in Oegstgeest met haar leuke winkels, speciaalzaken, supermarkt en horeca bevindt zich om de hoek. In de nabije omgeving vind je diverse scholen, sportverenigingen, het Bio Science Park, het LUMC en park De Leidse Hout. Het Centraal Station bevindt zich op loopafstand; met de trein ben je in zo'n 10 minuten in Den Haag, 15 minuten op Schiphol en in zo'n 40 minuten in Rotterdam en Amsterdam. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere de A44 richting Amsterdam en Den Haag, de N206 richting de kust en de N11 richting Utrecht en de A12 eenvoudig bereikbaar.

Naast de authentieke uitstraling en royale afmetingen biedt deze woning de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om het geheel naar eigen smaak te verduurzamen en moderniseren en de unieke kwaliteiten van dit bijzondere herenhuis volledig tot hun recht te laten komen. Of je nu droomt van een royaal familiehuis, een combinatie van wonen en werken of simpelweg op zoek bent naar een karakteristiek pand met een verhaal; hier ligt een unieke kans!

Woondromen waarmaken





## De feiten op een rij:

- Karakteristiek herenhuis uit 1905 naar ontwerp van de bekende Leidse architect H.J. Jesse;
- Gemeentelijk monument met behoud van authentieke details en een rijke historie;
- Indrukwekkend woonoppervlak van circa 292 m² en perceeloppervlakte van 503 m²;
- Monumentale entree met imposant trappenhuis;
- Vanuit de hal is er toegang tot de kelder;
- Riante woonkamer van circa 67 m² met een diepte van circa 15 meter en hoge raampartijen;
- Royale en sfeervolle woonkamer met open haard en serre;
- Maar liefst negen slaapkamers verdeeld over drie verdiepingen;
- Veelzijdige indeling met mogelijkheden voor wonen, werken en gastenverblijf;
- Voortuin en balkon aan de voorzijde op de eerste verdieping;
- Zeldzaam diepe achtertuin van circa 35 meter op het zonnige zuidwesten;
- Laatste deel van de tuin en achterom is van vereniging De Horst. Lidmaatschap De Horst € 170,- per jaar;
- Gelegen nabij de historische binnenstad van Leiden en op loopafstand van Leiden Centraal Station;
- Goede bereikbaarheid dankzij de nabijgelegen A44, N206 en N11;
- Mogelijkheid om de woning te verduurzamen en moderniseren naar eigen wens;
- Energielabel D.







Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Woondromen waarmaken







Fides makelaars





## Wonen en koken

- De grandeur van dit herenhuis komt direct tot uiting in de royale leefruimtes. Via de statige entree bereik je de indrukwekkende hal met het monumentale trappenhuis dat direct de bijzondere sfeer van de woning benadrukt. De woonkamer is één van de absolute hoogtepunten van het huis en biedt met circa 67 m² een uitzonderlijk royale leefruimte. De kamer strekt zich uit over een lengte van circa 15 meter en wordt dankzij de hoge raampartijen en serre prachtig verlicht door natuurlijk daglicht. De karakteristieke details, waaronder de open haard en de klassieke verhoudingen van de ruimte, zorgen voor een sfeervolle combinatie van historie en comfort.

  De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en sluit prettig aan op de overige leefruimtes. Dankzij de royale maatvoering en de klassieke indeling biedt deze ruimte een mooie basis om naar eigen smaak te moderniseren en een keuken te creëren die volledig aansluit bij de wensen van de nieuwe bewoners. De verbinding met de achtertuin maakt het geheel compleet en zorgt voor een fijne relatie tussen binnen en buiten.







Woondromen waarmaken







Fides makelaars







Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Woondromen waarmaken







Fides makelaars





## Slapen en douchen

- Een bijzonder kenmerk van deze woning is de uitzonderlijke hoeveelheid slaap- en verblijfsruimte. Verdeeld over de eerste, tweede en derde verdieping bevinden zich maar liefst negen slaapkamers. Dankzij de royale maatvoering en de veelzijdige indeling kunnen de kamers worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of comfortabele plek voor gasten. De slaapkamers profiteren van de karakteristieke sfeer die kenmerkend is voor dit herenhuis, met hoge plafonds en prettige lichtinval en fraaie verhoudingen.

  Op de eerste verdieping bevindt zich de badkamer en op elke verdieping vind je een apart toilet. Daarnaast biedt de woning, passend bij de royale omvang, de mogelijkheid om de sanitaire ruimtes naar eigen wens verder te moderniseren en aan te passen aan het comfort van de nieuwe bewoners.







Woondromen waarmaken







Fides makelaars







Woondromen waarmaken

Fides makelaars





## Buitenruimte

- Het herenhuis heeft een voortuin en een balkon aan de voorzijde op de eerste verdieping.

  De achtertuin - zowel via de woonkamer als de keuken te betreden - maakt deze woning extra bijzonder en uniek. Gelegen op het zonnige zuidwesten en met een indrukwekkende diepte van maar liefst 35 meter is een tuin van dit formaat in de stad een zeldzame luxe. Hier komen rust, privacy en ruimte op bijzondere wijze samen, terwijl de binnenstad van Leiden zich op korte afstand bevindt.

  Gedurende de dag volgt de zon haar weg door de tuin en ontstaan er verschillende mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Een groene oase midden in de stad waar lange zomerdagen, sfeervolle diners en ontspannen momenten in alle rust beleefd kunnen worden.





# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 1.250.000 k.k. |
| Aanvaarding | in overleg |

### Bouw

| | |
|---|---|
| Type object | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1905 |
| Isolatievormen | gedeeltelijk dubbel glas |
| Energielabel | D |

### Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---|---|
| Perceeloppervlakte | 503 m² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 292 m² |
| Inhoud | 1035 m³ |
| Oppervlakte externe bergruimte | 6 m² |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 4 m² |

### Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal bouwlagen | 4 |
| Aantal kamers | 10 |

### Energieverbruik

| | |
|---|---|
| Warm water | c.v.-ketel |
| Verwarmingssysteem | c.v.-ketel, open haard |
| Type | Remeha Calenta 40L |
| Bouwjaar | 2015 |
| Eigendom | eigendom |

### Tuin

| | |
|---|---|
| Type | achtertuin, voortuin |
| Ligging achtertuin | zuidwest |
| Achterom | ja |
| Soort berging | vrijstaand hout |

### Parkeergelegenheid

| | |
|---|---|
| Soort parkeren | openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen |

Woondromen waarmaken

## Situatietekening




Woondromen waarmaken

Fides makelaars

Woondromen waarmaken

## Begane grond




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

## Eerste verdieping




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

Woondromen waarmaken

Fides makelaars

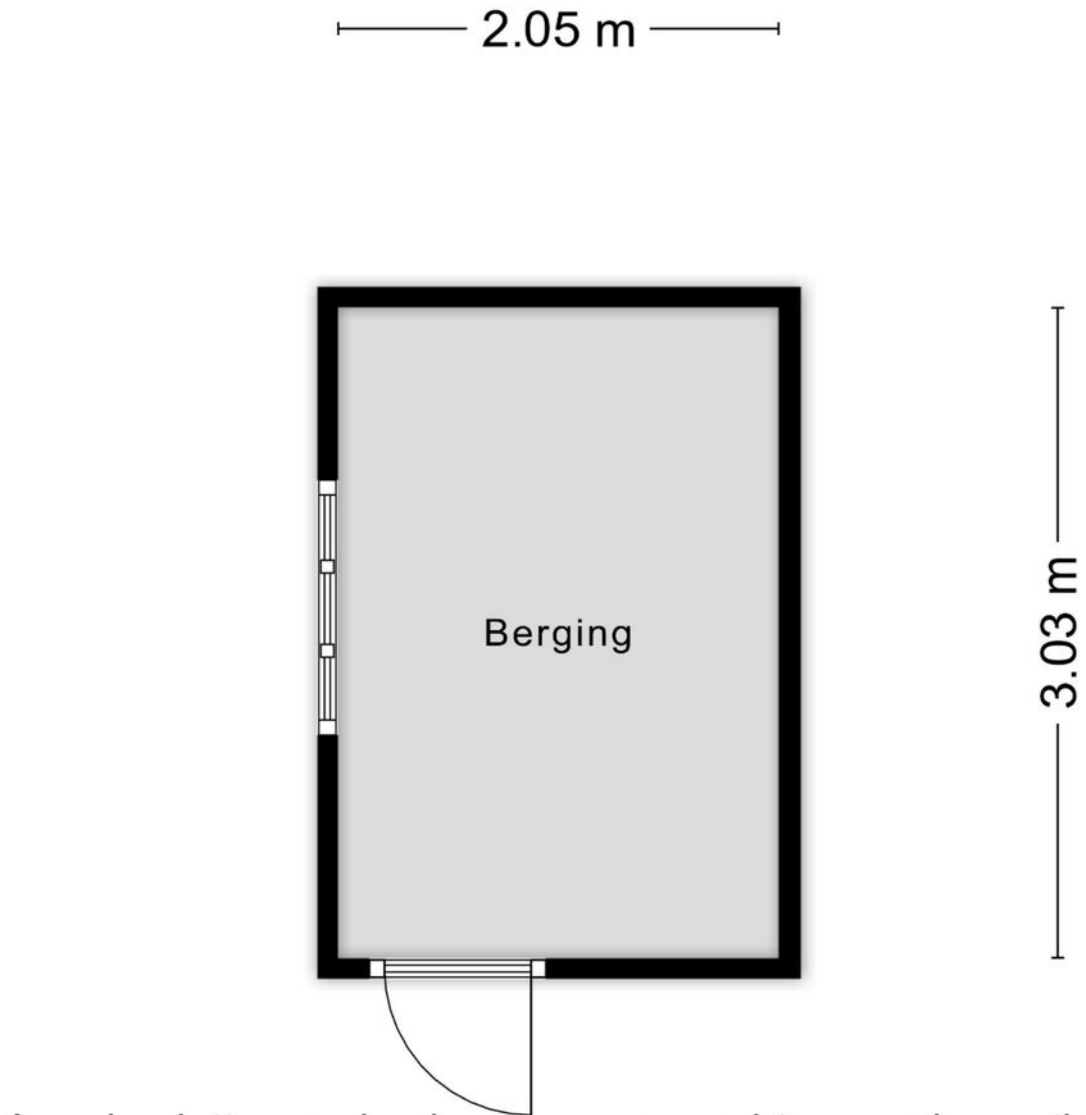
Woondromen waarmaken

# Tweede verdieping




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

## Berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Woondromen waarmaken

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rijnsburgerweg 14




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Leiden |
| Sectie | R |
| Perceel | 972 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Woondromen waarmaken

Fides makelaars





# Welkom in Leiden!

**Leiden, een stad met een rijke historie**

Met ruim 120.000 inwoners is Leiden, naar inwoneraantal gemeten, na Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer de vierde gemeente van Zuid-Holland.

De Sleutelstad, heeft de oudste universiteit van Nederland. Daarnaast staat de stad bekend om zijn rijke geschiedenis en de oude binnenstad, met grachten, monumentale bouwwerken en hofjes. Leiden telt ruim 1250 rijksmonumenten, 1550 gemeentelijke monumenten, 4550 beeldbepalende panden en twee archeologische monumenten. Het centrum binnen de singels is de op één na grootste historische binnenstad van Nederland en bovendien aangewezen als beschermd stadsgezicht.

In 1572 koos de stad de zijde van de anti-Spaanse opstand. De Spaanse landvoogd Requesens belegerde in 1574 de stad. Nadat dit beleg was afgeslagen, het zogenaamde Leidens ontzet van 3 oktober 1574, kreeg de stad in 1575 met de Universiteit Leiden de eerste universiteit van Nederland. 3 oktober wordt tot op de dag van vandaag fanatiek gevierd door de Leidenaren.

Door zijn kleine en gezellige stadskern wordt Leiden door vele inwoners ervaren als een dorp met de voordelen, en niet de nadelen, van een stad.

**Zeven redenen waarom u in Leiden wilt wonen:**

- Leiden is een historische stad met veel hofjes, straatjes, bijzondere panden en leuke bezienswaardigheden;
- U treft hier een ruime keuze aan scholen: van de Brede School tot en met de Leidse Universiteit;
- U geniet van een brede diversiteit aan bedrijven, met startups en veel kenniswerk bij o.a. Heerema, het Bio Science park en ESA/ESTEC in Noordwijk;
- Met dertien musea, waaronder Corpus, Museaum van Volkenkunde, het Rijksmuseum van Boymans en Hortus Botanicus, is er op cultureel gebied voor elk wat wils in Leiden;
- Ontspanning vindt u op het strand van de kustplaatsen Noordwijk en Katwijk die u per fiets (ca. 10 km) kunt bereiken of tijdens een zeiltocht naar de Kagerplassen;
- De stad uit? Met de auto doet u via de A4 en A44 gemakkelijk Den Haag, Amsterdam en Schiphol aan. Daarnaast bieden de drie NS-stations in Leiden uitkomst voor reizen met het OV;
- Gezelligheid! In Leiden is altijd wat te beleven door de vele evenementen, musea en gezellige, hippe uitgaansgelegenheden. Leidens Ontzet op 3 oktober en de Lakenfeesten in juni wilt u echt niet missen.

In Sleutelstad Leiden is altijd iets te beleven! Meer informatie vindt u op www.visitleiden.nl.

Woondromen waarmaken

# De omgeving van Leiden

Leiden wordt omringd door een viertal gemeenten, vrijwel allemaal ontstaan uit Romeinse nederzettingen.







### Oegstgeest

Het schrijversdorp Oegstgeest is een aantrekkelijke plaats om in te wonen. Het dorp is gelegen aan de westzijde van Leiden, dus diverse voorzieningen treft u op fietsafstand. Binnen de grenzen van Oegstgeest treft u een aantal prachtige parken waaronder Bos van Wijckerslooth, Park Landskroon en Park Rhijngeest. Via de Leede komt u op Het Joppe, een recreatie en watersportgebied met toegang tot de Kagerplassen. Snuif cultuur bij de kastelen Oud poelgeest en Endegeest en laat u daadwerkelijk rondleiden door het menselijk lichaam in museum Corpus.
Ook beschikt Oegstgeest over een rijk verenigingsleven met een groot aanbod aan faciliteiten en sporten waaronder voetbal, volleybal, tennis, een zwembad, cricket, hockey en drie scoutingverenigingen. De ruim 26.000 inwoners treffen de dagelijkse boodschappen en het onderwijs in de directe omgeving en wat er mist, vinden zij 'om de hoek' in de stad Leiden.

### Leiderdorp

Leiderdorp is een vastgegroeide gemeente aan Leiden, gescheiden door de rivieren De Zijl en de Oude Rijn. Leiderdorp telt circa 30.000 inwoners met een groot aantal forensen en gezinnen. De gemiddelde leeftijd in deze plaats is laag.
Leiderdorp ligt aan rijksweg A4, heeft een eigen ziekenhuis, Alrijne, een zwembad in de Doeswijk en jachthaven Doelhaven, van waaruit u naar de Kagerplassen kunt varen. Aan voorzieningen ontbreekt het aan niets in Leiderdorp, maar mocht u toch op zoek zijn naar het stadsgevoel, dan staat u binnen 10 minuten fietsen midden in het centrum van Leiden.

# De omgeving van Leiden







### Voorschoten

Ten westen van de A4 en tussen Wassenaar, Den Haag en Leiden vindt u Voorschoten. Voorschoten, een forensenplaats pur sang, wordt van Leiden gescheiden door het Korte Vlietkanaal en de spoorlijn Den Haag – Leiden. U geniet hier van water en groen in Vlietland en de Duivenvoordecorridor. Trek eropuit in de natuur en passeer landgoederen, buitenplaatsen en nog veel meer...

Voorschoten heeft meer dan 25.000 inwoners en een compleet pakket aan voorzieningen: winkels en horecagelegenheden, maar ook onderwijs, sport en recreatie is hier goed vertegenwoordigd.

De dorpskern van Voorschoten, met centraal de Voorstraat, is monumentaal, net als het kasteel Duivenvoorde wat gelegen is binnen de dorpsgrenzen en ingericht als museum. Daarnaast treft u in Voorschoten twee bijzondere kerken: de Dorpskerk en Sint Laurentiuskerk.

Middels de auto is deze veelzijdige plaats via de A4 en A44 prima bereikbaar, maar ook het NS-station aan de spoorlijn Amsterdam – Leiden – Den Haag biedt uitkomst.

### Zoeterwoude

Zoeterwoude is een gemeente  aan de Oude Rijn, gelegen aan de zuidzijde van de A4. Aan de bovenkant ligt Zoeterwoude tegen Leiden aan, met als scheidslijn de rijksweg (hier verdiept aangelegd). Zoeterwoude bestaat, naast de kernen Zoeterwoude Rijndijk en Zoeterwoude Dorp, uit enkele buurtgemeenschappen waaronder Weijpoort. Zoeterwoude Dorp en Rijndijk worden van elkaar gescheiden door de N11 en de spoorlijn Leiden – Alphen aan den Rijn - Utrecht. U treft in deze plaats veel bedrijvigheid met de grootste bierbrouwerij van Nederland: de Heineken brouwerij en een uitgebreide meubelboulevard: Rijneke Boulevard.

De laatste jaren is Zoeterwoude op het gebied van woningen fors aan het groeien. Vooral aan de kant van Leiden, in Verde Vista Meerburg, verrijst een prachtige woonwijk.



# Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur Leendert Boerefijn het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

**Neemt u gerust contact op met Leendert voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij Fides makelaars.**

**Lammenschansweg 76, 2313 DP Leiden**
**T. 071 – 5168081**
**info@opmaatfinancieeladviseurs.nl**
**www.opmaatfinancieeladviseurs.nl**

## Vol vertrouwen naar de toekomst

**Opmaat financieel adviseurs**

# Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? Fides makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

**Een bod uitbrengen**

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

**Vaak gestelde vragen:**

**Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

**Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.
Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

**Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?**

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opne- men in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

**Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend.
U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbe- houd voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

**Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?**

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.

Woondromen waarmaken

Fides makelaars



## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Ralph Pijls, Daniëlle Jonker, Kelly Romijn, Martijn Verbeek Wolthuys, Roelof Tuin, Evelein Heemskerk en Carlène van der Hoorn staan voor u klaar**


Lammenschansweg 76,
2313 DP Leiden
**T** 071 - 516 80 80
**E** info@fidesmakelaarsleiden.nl
**W** fidesmakelaarsleiden.nl

**f** fidesmakelaars
fidesmakelaars


Woondromen waarmaken

## Fides makelaars maken uw woondromen waar

Wij zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven en welk thuis daarbij past. Fides makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. Wij luisteren goed naar u en samen brengen wij uw woondromen in kaart. Als wij uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, wij laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.


Wij werken samen met De Koning makelaars met zes vestigingen in het Groene Hart.. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
© Fides makelaars


ERA REAL ESTATE NVM

Fides makelaars