



Rhijnhofweg 2 B  
Leiden

*Orangerie Rhijnhof*







# Welkom bij i4 Housing!

Wij willen je allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide fotopresentatie, een kadastrale kaart en plattegronden.

Benieuwd naar de waarde van je woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij ons op kantoor in Wassenaar of bij je thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.

—

First of all, we would like to thank you for your interest in this property. This brochure includes an extensive photo presentation, a cadastral map, and floor plans.

Curious about the value of your home and would you like to get to know us? This can be done for free and without obligation! At our office in Wassenaar or at your home. Of course, while enjoying a cup of coffee.





# Meet our team!

Dit zijn wij! Wie ben jij?

Jouw wens staat centraal. Uiteraard heeft iedere klant andere wensen om gelukkig te wonen en te leven. Jouw woonomgeving is minimaal net zo belangrijk als de woning op zich. Dat realiseren wij ons maar al te goed.

—

This is us, who are you?

Your wish is always at the heart of our personal approach. Naturally, every customer has different ideas on how to live well and lead a happy life. Your living environment is at least as important as the home itself.







*Rijnhofweg 2 B*

2332 KH | Leiden







# Een korte introductie

4SALE!

Wonen in een rijksmonument: een ruime orangerie omgevormd tot elegant woonhuis met een grote veranda aan de waterzijde.

Stap 's-zomers in uw sloep voor een tocht over de Leidse gracht of plas, of bindt 's-winters hopelijk de schaatsen onder.

Waar u nu vanaf de waterzijde uw oog laat vallen op een tot in de puntjes verzorgde vrijstaande villa, was oorspronkelijk in de negentiende eeuw een orangerie, waar bewoners van de er naast gelegen buitenplaats destijds hun sinaasappelboompjes lieten overwinteren. De unieke raampartijen zijn nog origineel.

Met een woonoppervlak van 180 m<sup>2</sup>. en gelegen op bijna een halve hectare (4504 m<sup>2</sup>.) eigen grond heeft u aan alle kanten privacy en vrijheid. Met een kade van ruim 90 m. lengte kan er vanaf tuin of veranda volop genoten worden van over de Oude Rijn varende sloepjes en soms ook vrachtboten.

- **Bouwjaar 1856**
- **Woonoppervlakte 180 m<sup>2</sup>**
- **Perceeloppervlakte 4.504 m<sup>2</sup>**
- **3 slaapkamers en 2 badkamers**
- **Rijksmonument**







# Wooncomfort

De woning beschikt over een royale woonkamer, aangrenzende bijkeuken en een keuken met rondom uitzicht over de zeer groene tuin. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en twee badkamers met daarboven nog een ruime vliering, waar ook de drie jaar geleden nieuw geïnstalleerde CV-ketel staat en een Warmte-terugwinsysteem. In de woonkamer en badkamers zit vloerverwarming.

Er is ruime parkeergelegenheid en een eigen tennisbaan.

Waan u in alle privacy en rust in deze zeer groene royale plek, zeer centraal gelegen tussen Wassenaar en Leiden, vlakbij de afslag naar de A44 en N206.

## GOED OM TE WETEN;

- bouwjaar: 1856;
- ca. 180 m<sup>2</sup> woonoppervlak, gelegen op en perceel van 4.504 m<sup>2</sup> eigen grond;
- rijksmonument;
- bijna nieuwe CV, met warmte terugwininstallatie;
- beschikt over alarmsysteem;
- gelegen aan de Oude Rijn met 2 eigen ligplaatsen;
- eigen tennisbaan;
- gemeente Leiden heeft medewerking toegezegd aan het realiseren van een kelder en een garage o.i.d.;
- ouderdoms- en asbestclausule worden in de NVM-koopakte opgenomen.





# A first impression

4SALE!

Living in a national monument: a spacious orangery transformed into an elegant residence with a large veranda on the waterfront.

Step into your boat during the summer for a trip on the canal or lake of Leiden or grab your skates in the winter – if the weather permits.

The detached villa that has been cared for to perfection catches your eye from the waterfront; however, it used to be an orangery in the nineteenth century, where residents of the adjacent country estate used to overwinter their orange trees. The unique window frames are still original.

With a living area of 180m<sup>2</sup> and situated on almost half an acre (4504m<sup>2</sup>) of private land, you have privacy and freedom on all sides. With a quay of more than 90m in length, you can fully enjoy watching boats and sometimes freighters sailing along the Oude Rijn River from your garden or veranda.

- **construction year 1856**
- **living space 180 m<sup>2</sup>**
- **plot area 4.504 m<sup>2</sup>**
- **3 bedrooms and 2 bathrooms**
- **national monument**







# Living experience

The house has a spacious living room, adjoining scullery and a kitchen with all-round views over the very green garden. Upstairs are three bedrooms and two bathrooms with a spacious loft above, which also houses the newly installed central heating boiler three years ago and a heat recovery system. There is underfloor heating in the living room and bathrooms.

There is ample parking space and a private tennis court.

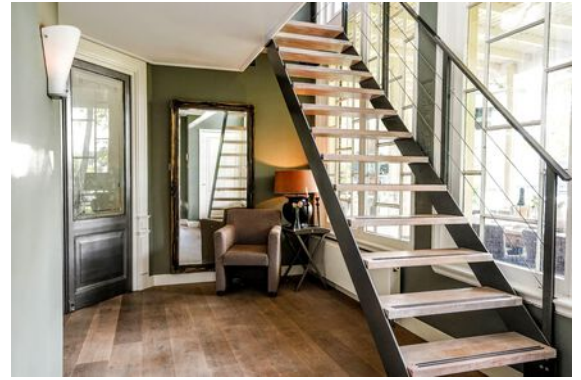
Imagine yourself in privacy and peace in this very green spacious place, very centrally located between Wassenaar and Leiden, close to the exit to the A44 and N206.

## GOOD TO KNOW

- year of construction: 1856;
- 181m<sup>2</sup> living space, situated on a plot of 4,504m<sup>2</sup> land;
- national monument;
- almost new central heating, heat recovery installationsystem;
- has an alarm system;
- located on the Oude Rijn river with 2 private moorings;
- own tennis court;
- Leiden municipality has agreed to cooperate in the realisation of a basement and a garage, etc;
- age and asbestos clause will be included in the NVM purchase deed.









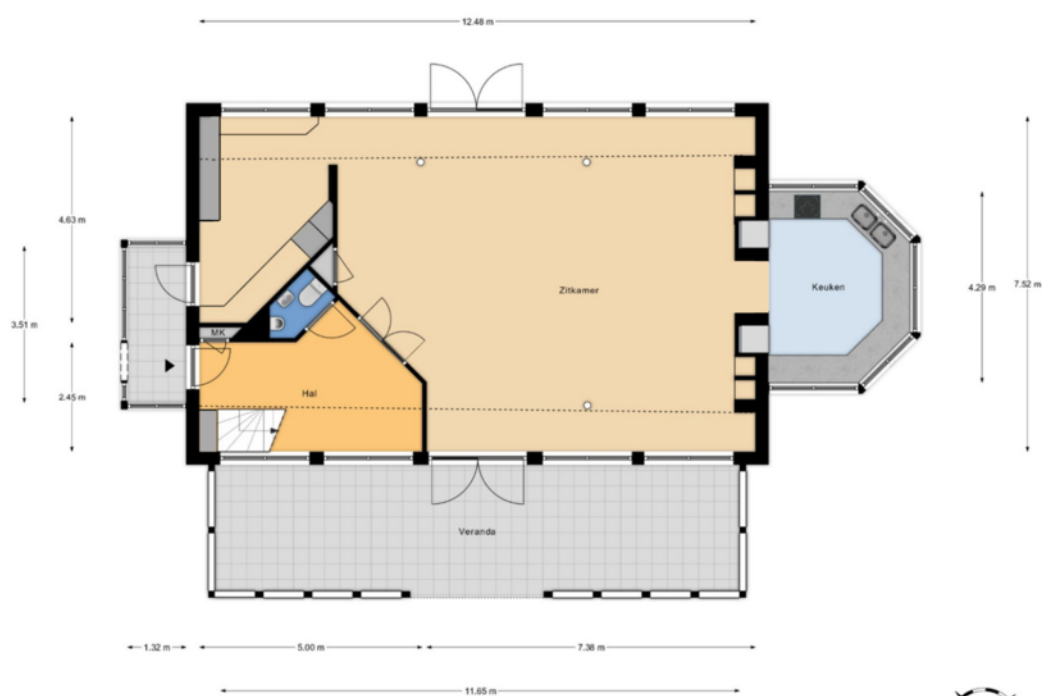






# Plattegrond

Ontdek deze villa  
Discover this villa



Begane grond  
h = 2,40 m  
© Alex Plattegronden

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





# Plattegrond

Ontdek deze villa  
Discover this villa



1e Verdieping  
h nok = 3,88 m  
© Alex Plattegronden

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







# Details

<b>Soort</b>	Villa
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers waarvan 3 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	743 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	4504 m <sup>2</sup>
<b>Gebruikersoppervlakte</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1856
<b>Ligging</b>	Aan water, vrij uitzicht, beschutte ligging, aan vaarwater, in bosrijke omgeving
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Parkeren</b>	op eigen terrein
<b>Bijzonderheden</b>	rijksmonument
<b>Vraagprijs</b>	€ 2.500.000,- k.k.



# Details

<b>Type</b>	Villa
<b>Type of property</b>	Detached house
<b>Number of rooms</b>	5 rooms of which 3 bedrooms
<b>Cubic metres</b>	743 m <sup>3</sup>
<b>Plot area</b>	4504 m <sup>2</sup>
<b>Living space</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Construction year</b>	1856
<b>Surface area</b>	On the water, unobstructed view, sheltered location, on the waterway, in wooded area
<b>Garden</b>	Garden all around
<b>Parking</b>	on private property
<b>Details</b>	national monument
<b>Asking price</b>	€ 2,500,000,- kk





# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rhijnhofweg 2B



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden
<b>25</b>	Huisnummer	Sectie X
<b>—</b>	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4246
<b>—</b>	Voorlopige kadastrale grens	
<b>—</b>	Administratieve kadastrale grens	
<b>—</b>	Bebouwing	

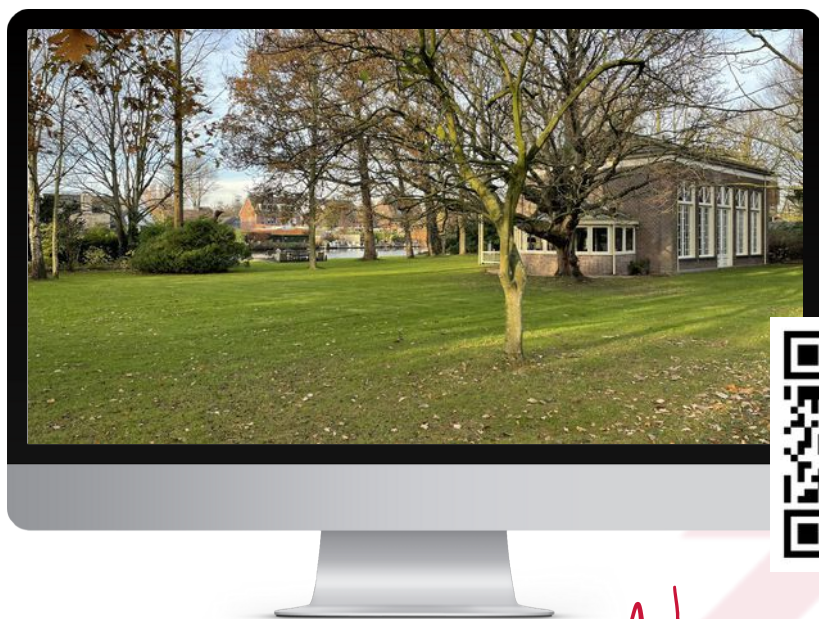
Voor een eersikdend uitbrekeel, geleverd op 6 juni 2023.  
De bewaarder van het kadaster en de operabe registers

Aan dit uitbrekeel kunne geen betrouwbare maten senden onteend.  
De Dienst voor het kadaster en de operabe registers behoudt zich de intellectuele eigendomechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



# Interesse in deze woning?

Interested in this property?



*Neem contact met ons op!*

Contact us for more information



Vanaf het eerste gesprek tot de levering van uw wens, zijn wij uw partner. We luisteren naar uw voorkeuren en denken geheel met u mee.

U krijgt de service die wij zelf ook graag ervaren!

We are your partner from the very first meeting until the delivery of your wish. We listen to what your preferences are and brainstorm together with you.

You will get the service we would like to receive ourselves!



# Contact



**Ton van Soest**  
**i4 Housing**

**ton@i4housing.nl**  
**+31 6 54 62 16 81**  
**www.i4housing.nl**



## *Bepaal de waarde van uw woning*

Een goed vertrekpunt om te weten wat uw mogelijkheden binnen de woningmarkt zijn, is het laten bepalen van de waarde van uw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor u!

**Scan de QR-code voor meer informatie:**





# Voorwaarden

Bij het totstandkomen van een overeenkomst zullen wij de NVM-koopovereenkomst aanvullen met de volgende extra clausules:

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan. De meetinstructie is gebaseerd op de NVM-meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwkundig bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of ondergrond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Wanneer de woning ouder is dan 20 jaar verklaart koper akkoord te zijn met het opnemen van de ouderdomsclausule in de NVM-koopovereenkomst. Ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak was het gebruikelijk lood- en asbesthoudende materialen te verwerken. Het is derhalve niet uit te sluiten dat dergelijke materialen zijn gebruikt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij eventuele verwijdering van deze materialen speciale maatregelen genomen dienen te worden. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Deze brochure, waaronder tevens de plattegronden, is met zorg samengesteld met gegevens die door de eigenaar/bewoner zijn verstrekt.

When concluding an agreement, we will supplement the NVM purchase agreement with the following additional clauses:

The buyer has taken note of the non-binding object information before concluding the purchase agreement and expressly accepts its contents. The Measurement Instruction is based on the NVM measurement instruction. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example, due to differences in interpretation, rounding off, or limitations in carrying out the measurement. The buyer has been given the opportunity to have the home inspected by a construction agency before concluding the purchase agreement to determine any structural defects, or to have the home checked for the presence of asbestos-containing materials and/or the substrate for any contamination. The buyer has/has not used this. If the property is older than 20 years, the buyer declares that he/she agrees to add the age clause in the NVM purchase agreement. At the time of the construction or renovation of the immovable property, it was common to process lead- and asbestos-containing materials. It cannot therefore be ruled out that such materials were used. The buyer declares that he is aware that special measures must be taken if these materials are removed. The buyer indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos in the real estate. This brochure, including the floor plans, has been carefully compiled with information provided by the owner/occupant. i4Housing accepts no liability for any incorrect information.