



Rapenburg 45
2311 GG Leiden

€ 2.750.000 k.k.

Vraagprijs	€ 2.750.000 k.k.
Inrichting	Gestoffeerd
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Grachtenpand, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1660
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Ligging	In centrum, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarroute
Bijzonderheden	Monumentaal pand, monument, dubbele bewoning mogelijk
Oppervlakte	345m ²
Perceel	218m ²
Overig	28m ²
Inhoud	1.322m ³
Kamers	8
Slaapkamers	6
Badkamers	3
Verdiepingen	5
Voorzieningen	Alarminstallatie, tv-kabel
Isolatie	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Warm water	Gasboiler eigendom
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Hr combi ketel (2011, combi-ketel, eigendom)
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	Zuidwest, 120m ² , 600×2000cm
Schuur	Inpandig
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra, voorzien van water
Soort garage	Garagebox
Capaciteit	3

Ten aanzien van de juistheid kan door geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Rapenburg 45 te Leiden - Academiewijk

Uniek, volledig gerenoveerd monumentaal grachtenpand op absolute toplocatie, met zonnige en volledig besloten stadstuin

See English text below.

Al in de 17e en 18e eeuw werd het Rapenburg geroemd als één van de mooiste en meest voorname grachten van Nederland. Tot op de dag van vandaag geldt deze majestueuze gracht, met haar monumentale panden, statige gevels en karakteristieke bruggen, als hét kroonjuweel van Leiden.

De historie van dit pand reikt zelfs verder terug: de basis van de gewelfde kelder dateert uit de 15e eeuw. De percelen Rapenburg 41–45 bevinden zich op de plek van het voormalige Hieronimusklooster, wat dit object een uitzonderlijke historische gelaagdheid geeft.

Rapenburg 45 betreft een uitzonderlijk 17e-eeuws rijksmonument, gelegen op één van de meest prominente en geliefde locaties van de stad. Het pand beschikt over maar liefst circa 345 m² woonoppervlakte, gecombineerd met een fraai aangelegde, zonnige stadstuin met volledige privacy – een zeldzaamheid in het historische centrum.

De ligging is onovertroffen: recht tegenover het Rijksmuseum van Oudheden en op slechts enkele passen van de wereldberoemde Hortus Botanicus. Alle geneugten van het Leidse stadsleven bevinden zich op loop- en fietsafstand: hoogwaardige winkels, uitstekende horeca, theaters, musea en cultuur. De directe omgeving wordt gekenmerkt door particuliere bewoning, rust en discretie.

Sinds de aankoop in 2010 hebben de huidige eigenaren het pand op uitzonderlijk hoog niveau volledig gerenoveerd en verduurzaamd, met groot respect voor het monumentale karakter. Zo is een groot deel van de ramen recent voorzien van het allernieuwste vacuümglas, waardoor dit rijksmonument niet alleen esthetisch indrukwekkend is, maar ook voldoet aan de hoogste hedendaagse eisen op het gebied van comfort en energiezuinigheid.

Het interieur ademt historie en klasse, met onder meer fraaie balkenplafonds, een elegante reeks Delfts Blauwe tegels in de gang en een indrukwekkende monumentale trap naar de verdiepingen. Een bijzonder historisch detail: dit pand kende door de eeuwen heen meerdere opmerkelijke bewoners, waaronder prinsessen Beatrix en Margriet tijdens hun studietijd in Leiden.

INDELING

Begane grond

Ruime en lichte entree. Vanuit hier toegang tot de woonkeuken: een prachtige, sfeervolle ruimte met twee hoge ramen aan de grachtzijde en openslaande deuren naar de tuin. De luxe Bulthaup keuken is vanzelfsprekend voorzien van alle hoogwaardige inbouwapparatuur. Aan de tuinzijde zorgt een brede gashaard voor extra warmte en ambiance in het eet- en zitgedeelte.

De lange gang voorzien van een stucrelief, onder andere van het familiewapen van bewoners uit de 18de eeuw, weerszijden van de gang voorzien van Delfts Blauwe tegels, naar een hal met toegang tot de tuin en een trap naar het souterrain. Dit souterrain is momenteel in gebruik als wasruimte. Aan de straatzijde bevindt zich tevens een gewelfde kelder, ideaal voor opslag of wijn. Verder treft u op de begane grond een gastentoilet en aan het einde van de gang een multifunctionele kamer, geschikt als werk-, speel- of logeerkamer.

Eerste verdieping

Via de monumentale trap bereikt u de eerste verdieping. In het achterhuis bevindt zich een slaapkamer met moderne badkamer en suite, evenals een separaat toilet. In het voorhuis ligt de indrukwekkende, zeer ruime en lichte woonkamer. Aan de tuinzijde een intieme zitkamer rondom de haardpartij; aan de voorzijde een royale living, drie ramen breed, met een schitterend uitzicht over de gracht en het historische stadsbeeld.

Tweede verdieping

Overloop met vaste kastenwand. Aan de achterzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer met eigen dakterras, uitgebreide kastenwand en luxe badkamer en suite. Deze badkamer staat tevens in verbinding met de ruime kamer aan de voorzijde, thans in gebruik als werkkamer, maar eveneens uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer.

Derde verdieping

Overloop, badkamer voorzien van douche en toilet. Aan de voorzijde een bijzonder ruime en sfeervolle slaapkamer met dakkapel en vaste kast. Hier bevindt zich tevens het luik met vlizotrap naar de grote zolderruimte, waar onder andere de cv-opstelling is geplaatst. Aan de achterzijde nog een extra slaapkamer met dakkapel.

Tuin

De fraai aangelegde stadstuin is gelegen op het westen en biedt optimale zonligging. Er zijn meerdere zitplekken gecreëerd voor zowel zon als schaduw. Opvallend is de absolute rust aan de achterzijde van het pand: een oase van stilte midden in de stad, perfect voor ontspannen momenten of lange diners met vrienden en familie.

Parkeren

Unieke mogelijkheid tot het aankopen van 3 parkeerplaatsen in de nabij gelegen afgelosten parkeergarage. Prijs op aanvraag. Tevens mogelijkheid voor de deur parkeren met een parkeervergunning.

Conclusie

Een buitengewoon stijlvol, historisch én comfortabel grachtenpand van uitzonderlijke kwaliteit, op een van de mooiste locaties van Nederland. Een zeldzame combinatie van historie, luxe, privacy en ruimte.
Een bezichtiging meer dan waard.

BIJZONDERHEDEN:

Gelegen op een absolute A-locatie tegenover het Rijksmuseum van Oudheden en nabij de Hortus Botanicus
Uniek en representatief 17e-eeuws rijksmonument gelegen aan de mooiste gracht van Leiden
Royale woonoppervlakte van ca. 345 m²
Fraai aangelegde, zonnige stadstuin op het westen met volledige privacy en meerdere zitplekken
Het pand is sinds 2010 op zeer hoogwaardig niveau volledig gerenoveerd en verduurzaamd, met behoud van monumentale details
Groot deel van de ramen recent voorzien van hoogwaardig vacuümglas, uitzonderlijk voor een rijksmonument
Hoog wooncomfort in combinatie met historische allure
Rijke aanwezigheid van originele stijlkenmerken, waaronder:
Balkenplafonds
Monumentale trap
Delfts Blauwe tegels in de gang
Luxe Bulthaup woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
Meerdere sfeervolle haardpartijen
Zeer geschikt voor wonen en werken aan huis
Meerdere badkamers en toiletten, ideaal voor groot gezin of gasten
Dakterras aan de master bedroom
Rustige ligging met uitsluitend particuliere bewoning aan weerszijden
Historisch pand met een bijzondere bewoningsgeschiedenis, waaronder prinsessen Beatrix en Margriet tijdens hun Leidse studietijd
Gelegen op loop- en fietsafstand van winkels, horeca, musea, theater en universiteit
Uitstekende bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer
Een uitzonderlijk, zeldzaam en hoogwaardig object in het historische hart van Leiden.

Rapenburg 45, Leiden - Academiewijk

Unique, fully renovated listed canal residence in a prime location, featuring a sunny and completely private city garden. As early as the 17th and 18th centuries, the Rapenburg was celebrated as one of the most beautiful and prestigious canals in the Netherlands. To this day, this majestic canal lined with monumental residences, stately façades and characteristic bridges is regarded as the undisputed crown jewel of Leiden.

The history of this property reaches back even further: the foundations of the vaulted cellar date from the 15th century. The plots Rapenburg 41–45 are situated on the former grounds of the Hieronymus Monastery, giving this residence an exceptional historical depth.

Rapenburg 45 is an extraordinary 17th-century national monument, located in one of the city's most prominent and sought-after positions. The property offers approximately 345 m² of living space, combined with a beautifully landscaped, sunny city garden with complete privacy—a rare feature in Leiden's historic city centre.

The location is unrivalled: directly opposite the National Museum of Antiquities and just steps away from the world-renowned Hortus Botanicus. All the pleasures of Leiden city life—high-end shops, excellent restaurants, theatres, museums and cultural institutions—are within walking or cycling distance. The immediate surroundings are characterised by private residences, tranquillity and discretion.

Since acquiring the property in 2010, the current owners have fully renovated and upgraded the house to an exceptionally high standard, with great respect for its monumental character. A large proportion of the windows have recently been fitted with state-of-the-art vacuum glass, making this national monument not only visually impressive but also highly comfortable and energy-efficient by modern standards.

The interior exudes history and refinement, featuring beautiful exposed beam ceilings, an elegant series of Delft blue tiles lining the hallway, and an impressive monumental staircase leading to the upper floors. A particularly notable historical detail: over the centuries, the house has been home to several remarkable residents, including Princesses Beatrix and Margriet during their time studying in Leiden.

LAYOUT

Ground Floor

Spacious and light-filled entrance hall with access to the live-in kitchen, a beautiful and atmospheric space featuring two tall windows overlooking the canal and French doors opening onto the garden. The luxurious Bulthaup kitchen is fully equipped with high-quality built-in appliances. On the garden side, a wide gas fireplace provides warmth and ambience in the dining and seating area.

The long hallway features a stucco ceiling relief, including the family crest of 18th-century residents, and is lined on both sides with Delft blue tiles. This leads to a hall with access to the garden and a staircase to the basement level. The basement is currently used as a laundry room. At the street side, there is also a vaulted cellar, ideal for storage or a wine cellar. Furthermore, the ground floor includes a guest toilet and, at the end of the hallway, a multifunctional room suitable as a home office, playroom or guest bedroom.

First Floor

The monumental staircase leads to the first floor. In the rear section of the house is a bedroom with a modern en-suite bathroom and a separate toilet. In the front section is the impressive, exceptionally spacious and bright living room. On the garden side is an intimate sitting area around the fireplace; at the front, a grand living space spanning three windows wide, offering magnificent views over the canal and the historic cityscape.

Second Floor

Landing with built-in wardrobe wall. At the rear is the generous master bedroom with a private roof terrace, extensive built-in wardrobes and a luxurious en-suite bathroom. This bathroom is also connected to the spacious room at the front, currently used as a study but equally suitable as a full-sized bedroom.

Third Floor

Landing and bathroom with shower and toilet. At the front is a particularly spacious and charming bedroom with dormer window and built-in wardrobe. Here you will also find the hatch with a pull-down ladder leading to the large attic space, which houses the central heating installation. At the rear is an additional bedroom, also with a dormer window.

Garden

The beautifully landscaped city garden faces west, offering optimal sun exposure. Multiple seating areas have been created for both sun and shade. Particularly striking is the absolute tranquillity at the rear of the property an oasis of calm in the heart of the city, ideal for relaxation or long dinners with friends and family.

Parking

Unique opportunity to purchase three parking spaces in a nearby secured parking garage (price on request). In addition, on-street parking directly in front of the property is possible with a resident parking permit.

Conclusion

An exceptionally stylish, historic and comfortable canal residence of outstanding quality, located in one of the most beautiful settings in the Netherlands. A rare combination of history, luxury, privacy and generous space.

Well worth a viewing.

SPECIAL FEATURES

Prime A-location opposite the National Museum of Antiquities and near the Hortus Botanicus

Unique and representative 17th-century national monument on Leiden's most beautiful canal

Approx. 345 m² of living space

Beautifully landscaped, sunny west-facing city garden with complete privacy and multiple seating areas

Fully renovated and upgraded to a very high standard since 2010, preserving monumental details

Large proportion of windows fitted with high-quality vacuum glass, exceptional for a listed monument

High level of living comfort combined with historic grandeur

Rich array of original features, including:

Exposed beam ceilings

Monumental staircase

Delft blue tiles in the hallway

Luxurious Bulthaup kitchen with premium built-in appliances

Multiple atmospheric fireplaces

Highly suitable for living and working from home

Multiple bathrooms and toilets, ideal for a large family or guests

Roof terrace adjoining the master bedroom

Quiet setting with exclusively private residences on both sides

Historic property with a distinguished residential history, including Princesses Beatrix and Margriet during their student years in Leiden

Within walking and cycling distance of shops, restaurants, museums, theatre and university

Excellent accessibility by car and public transport

An exceptional, rare and high-quality property in the historic heart of Leiden.



















































