Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

TE KOOP

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden



NVM funda

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

Object : Courante- en verhuurde horecagelegenheid op de begane grond met zelfstandige bovenwoning op een geweldige locatie in hartje Leiden. De bovenwoning is ontsloten via een separate opgang.

De begane grond betreft een multifunctionele commerciële ruimte met een stabiele huurstroom. De huidige huurder is hier al bijna 20 jaar gevestigd. Het zelfstandige woonappartement, verdeeld over de 1e- en 2e verdieping van totaal ca. 51,9 m² GO, beschikt over een heerlijk ruime privé buitenruimte.

Uitermate geschikt voor partijen die boven zelf kunnen gebruiken en willen profiteren van de huurinkomsten van de begane grond óf partijen die het woonappartement opknappen, de commerciële ruimte en de woonruimte kadastraal splitsen en beiden los verkopen. Aankoop en verhuur van de woonruimte aan eerste- of tweedegraads familie behoort ook tot de mogelijkheden, echter is er dan wel een verhuurvergunning opkoopbescherming nodig. Verhuur aan derden behoort als gevolg van de opkoopbescherming niet tot de mogelijkheden.

Locatie : Gelegen op een toplocatie in de Haarlemmerstraat , op een goede zichtlocatie vanaf de doorlopende Pelikaanstraat. De locatie is goed bereikbaar per openbaar vervoer door de ligging op loopafstand van Leiden Centraal Station. Bovendien goed bereikbaar per auto met zeer goede parkeermogelijkheden o.a. in de nabijgelegen 'Haarlemmerstraat' parkeergarage.

Oppervlak : Het pand heeft een totaal metrage van ca. 80,20 m², als volgt verdeeld:

Horecaruimte	- 28,3 m² VVO
Woonruimte	- 51,9 m² GO

Vraagprijs : € 475.000,- k.k.

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

Energielabel : Voor eigendomsoverdracht zal door verkoper nog een energielabel opgesteld worden.

Bestemming/gebruik : Volgens verkregen informatie is de vigerende bestemming ter plaatse: Gemengd-1 met functieaanduiding horeca van categorie 3 (zie bijlage).

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroeps of bedrijf;
c. detailhandel;
d. galeries en ateliers;
e. bedrijven, van milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ;
f. (publieksgerichte) dienstverlening;
g. maatschappelijke voorzieningen;
h. kantoren;
v. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3.

horeca categorie 3:
Horeca inrichting, niet zijnde een horeca inrichting als bedoeld in categorie 2, waar: hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en eventueel, ondergeschikt daaraan, dranken en/of kleine etenswaren worden verstrekt.
Voorbeelden: restaurants, pannenkoekenrestaurants, pizzeria's.

Voor meer informatie verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeente Leiden.

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

Kadastrale gegevens : Gemeente : Leiden

Sectie : H

Nummer : 3277

Groot : 39 m²

Huursituatie : Verhuurd aan de huidige exploitant per 1 maart 2008. De actuele huurprijs bedraagt € 15.912,48 per jaar, vrij van BTW. Door huurder is een waarborgsom betaald van € 3.000,-

Via de dataroom kan inzage verkregen worden in de (geanonimiseerde) huurovereenkomst.

Zekerheidstelling : Koper dient binnen 2 weken na schriftelijke acceptatie van het voorstel een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom bij de door koper aan te wijzen notaris.

As is, where is : Het object zal worden verkocht en geleverd “as is, where is”, dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot (installatie) technische, bouwkundige, juridische, milieukundige (inclusief bodem, grondwater, tanks en asbest), feitelijk gebruik en/of commerciële aspecten van het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de “as is, where is” koop en levering.

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

Foto's







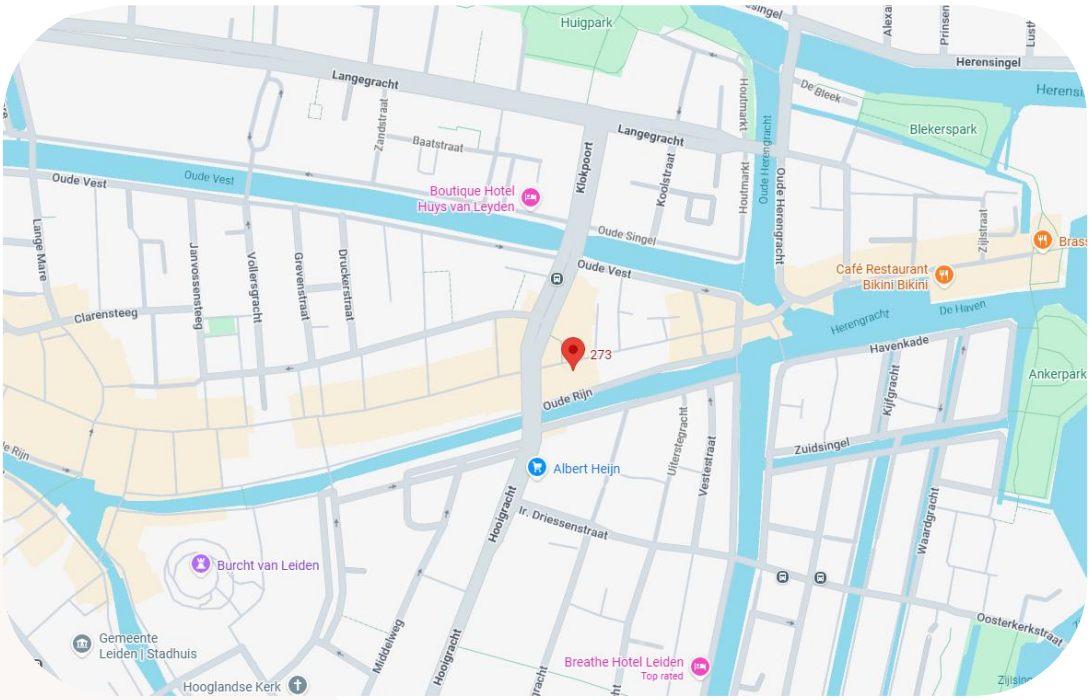


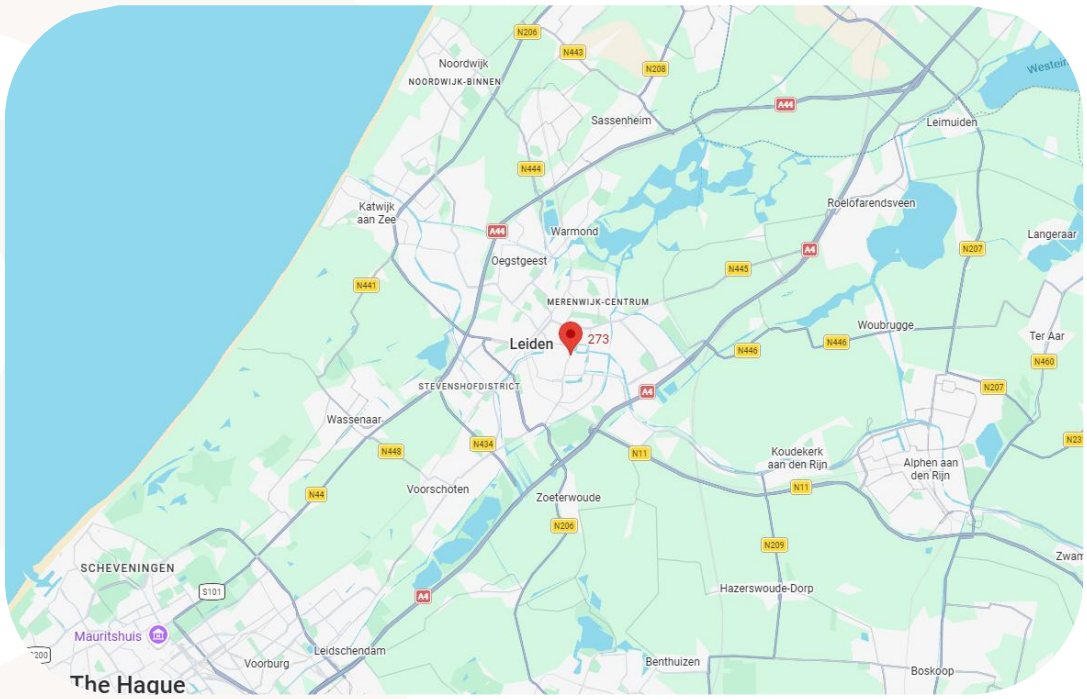




Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

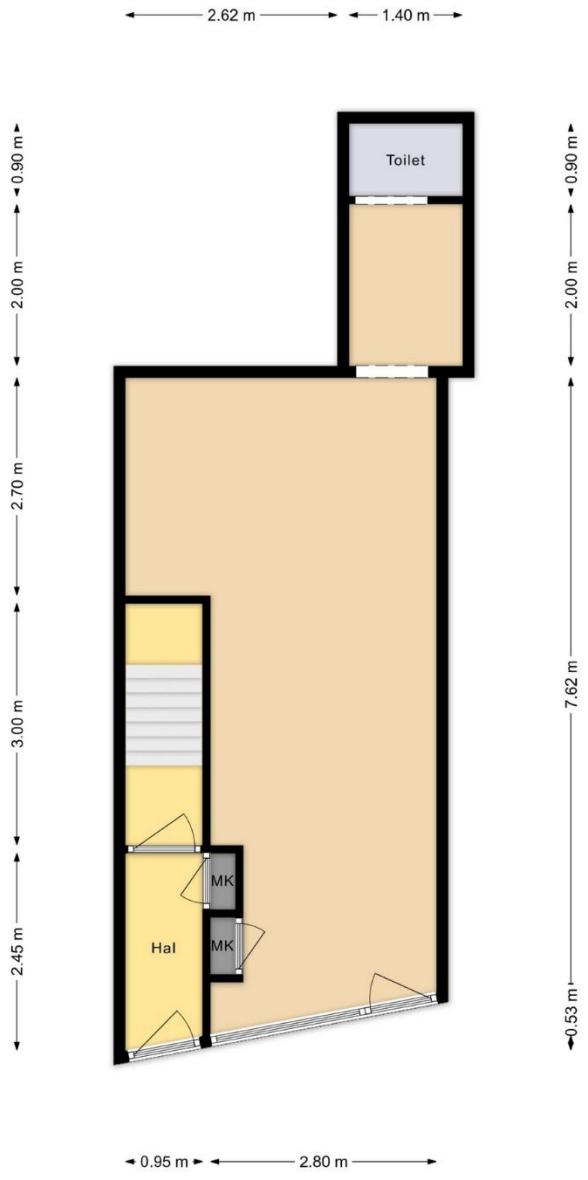
Locatie





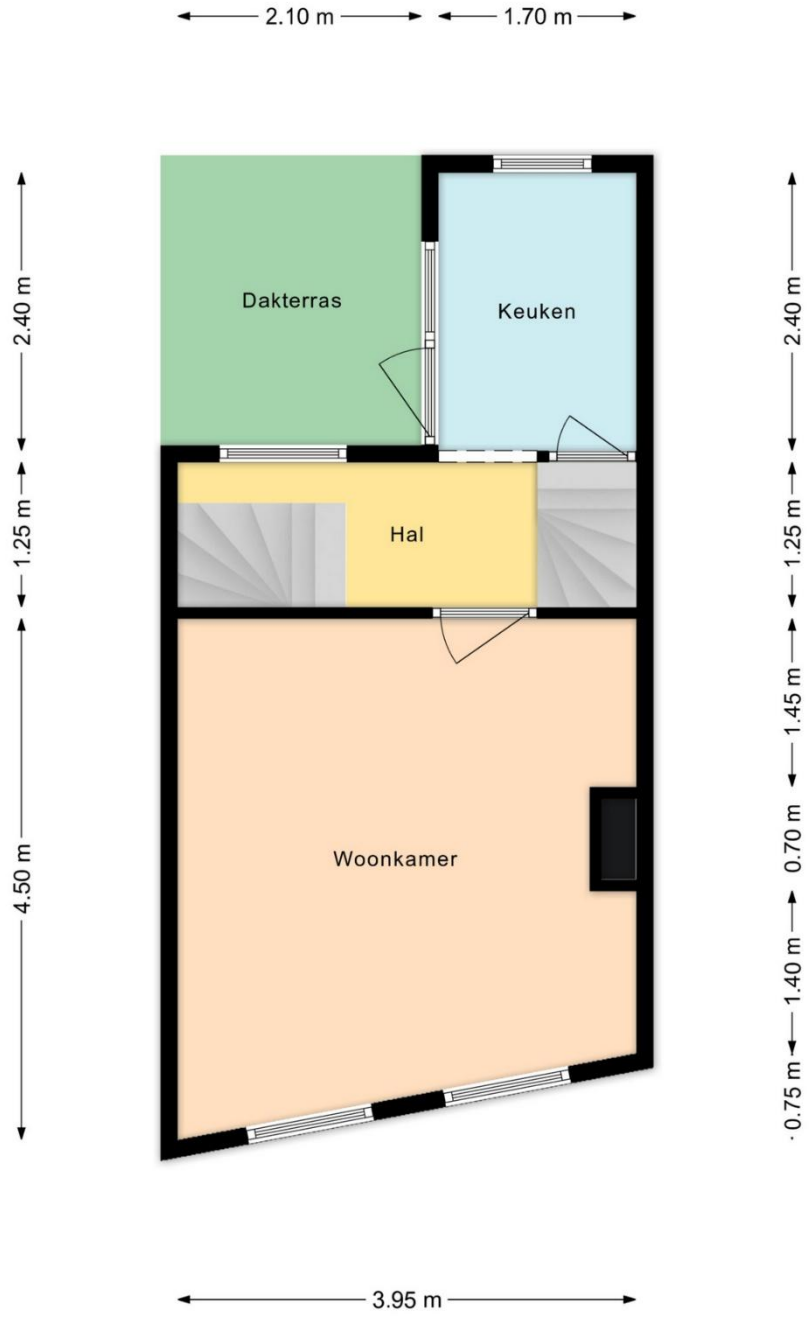
Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

Plattegrond



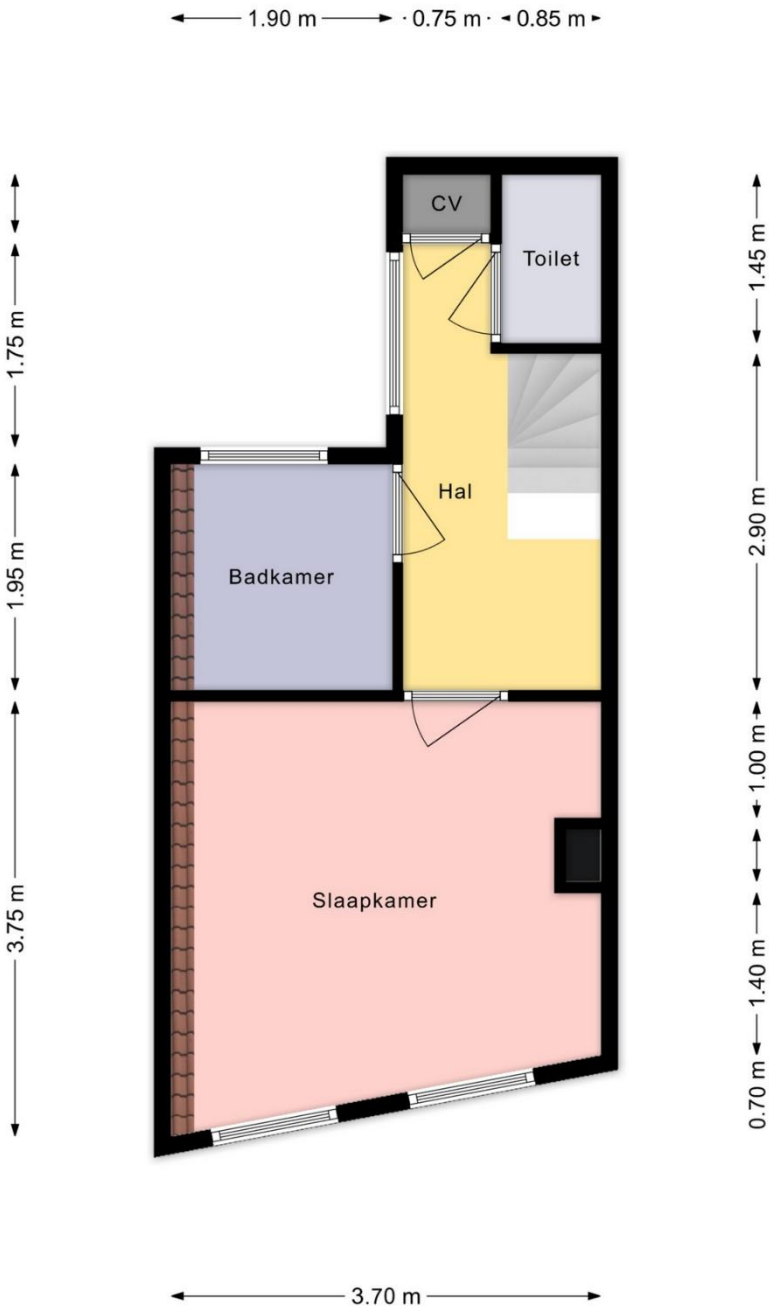
Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden



Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden
1e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken

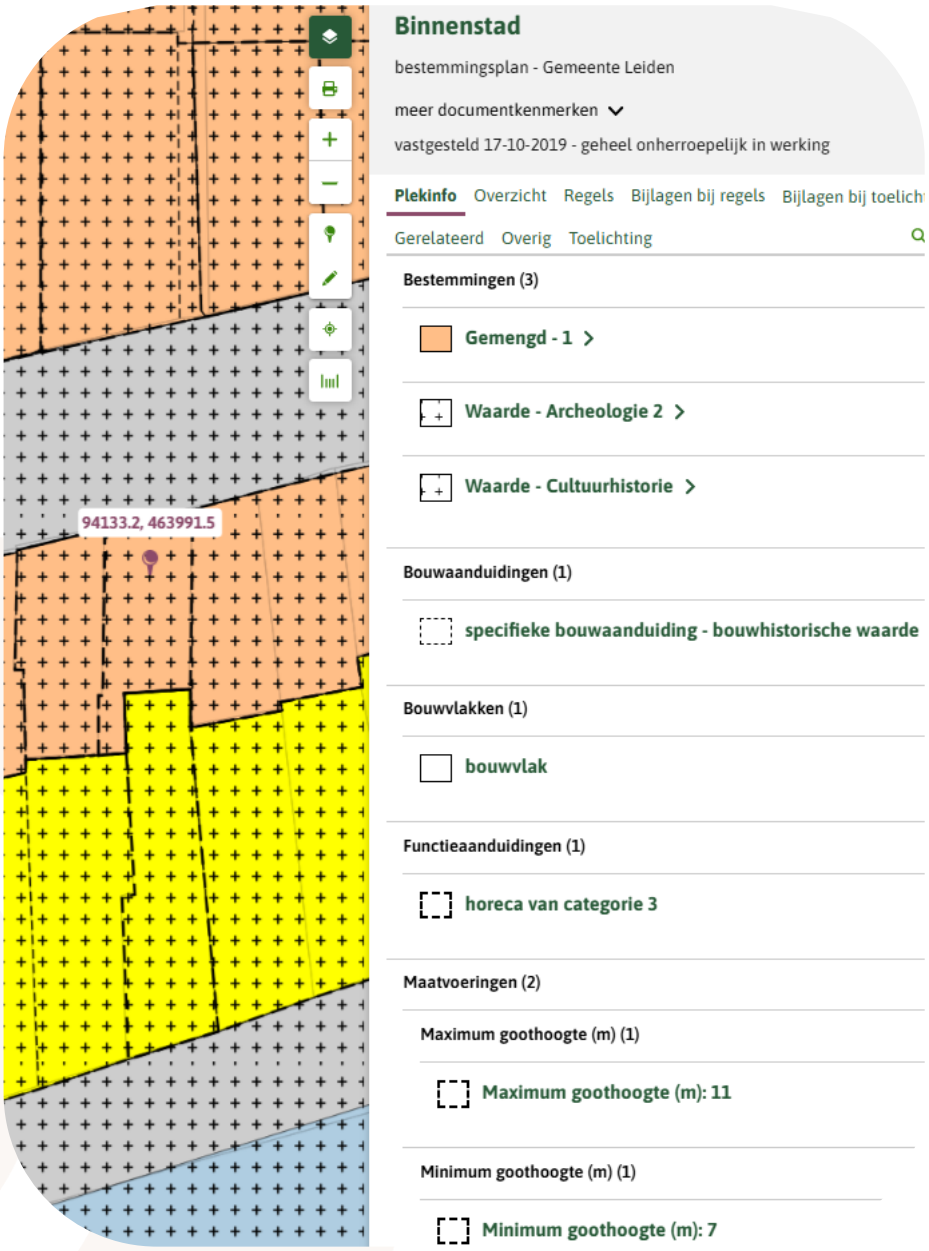
Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden



Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden
2e verdieping
Indeling/maatvoering kan afwijken

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

Bestemmingsplan



Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroeps of bedrijf;
c. detailhandel;
d. galeries en ateliers;
e. bedrijven, van milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
f. (publieksgerichte) dienstverlening;
g. maatschappelijke voorzieningen;
h. kantoren;
i. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens bestemd voor cultuur en ontspanning;
j. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens bestemd voor sportieve en recreatieve doeleinden;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - snookercentrum' tevens bestemd voor een snookercentrum;
l. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' tevens bestemd voor een nutsbedrijf;
m. ter plaatse van de aanduiding 'autoverhuur' tevens bestemd voor een autoverhuurbedrijf met de daarbij noodzakelijke ondersteunende activiteiten;
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelstoffeerderij' tevens bestemd voor een meubelstoffeerderij van milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij categorie 3', tevens bestemd voor een drukkerij van milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging van metaalproducten categorie 3' tevens bestemd voor een bedrijf voor het vervaardigen van metaalproducten van categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garage en bergingen' tevens bestemd voor garages en bergingen;
r. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn woningen niet toegestaan;
s. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel niet toegestaan;

t. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 1;
u. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 2;
v. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3;
w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3*' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 3*;
x. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 4;
y. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 5;
z. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 6;
aa. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 7' tevens bestemd voor horecabedrijven van categorie 7;
bb. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens bestemd voor een (ondergrondse) parkeergarage;
cc. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens bestemd voor garageboxen;
dd. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens bestemd voor de ontsluiting van een parkeervoorziening;
ee. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats', tevens bestemd voor een laad- en losplaats;
ff. ter plaats van de aanduiding 'terras' tevens bestemd voor terrassen;
gg. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens bestemd voor een onderdoorgang;

met de daarbijbehorende tuinen, erven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen ten dienste van het laden en lossen, (ondergrondse) fietsenstallingen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, water, speelruimte, nutsvoorzieningen, leidingen;
met dien verstande dat tevens de bijbehorende gronden buiten het bebouwingsvlak voor de functies genoemd onder a tot en met aa zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

a. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage (%)' het ter plaatse aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
c. hoofdgebouwen dienen aaneengesloten te worden gebouwd;
d. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht;
e. hoofdgebouwen dienen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
f. zijgevels van hoofdgebouwen mogen niet (gedeeltelijk) worden verwijderd;
g. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m)', 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
i. indien op de kaart geen maximale bouwhoogte is aangeven, mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen met een kap niet meer dan 3,5 meter meer bedragen dan de feitelijke goothoogte;
j. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag, indien voorgenoemde bouwwerken zijn vastgebouwd aan een hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 2,7 meter;
k. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
l. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 meter;
m. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
n. indien de bestaande hoogten meer bedragen dan maximaal is toegestaan op grond van het bepaalde in dit artikel, dan betreffen de bestaande hoogten de maximale hoogten;

o. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdiepingsvloer met dien verstande dat in geen geval bebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van 2,5 meter.

6.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag, indien voornoemde bouwwerken zijn vastgebouwd aan een gebouw binnen het bouwvlak, niet meer bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het binnen het bouwvlak gebouwde gebouw;
b. ten behoeve van de onder 6.1 bedoelde functies mag per bouwperceel ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden gebouwd met aanbouwen en bijgebouwen;
c. de hoogte van vrijstaande gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2,7 meter;
d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen;
e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

6.2.3 Bouwwerken op terrassen

In afwijking van de overige bepalingen van artikel 6.2 mogen ter plaatse van de aanduiding 'terras' geen bouwwerken worden opgericht.

6.2.4 Stoepen

Gronden gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming Verkeer mogen uitsluitend bebouwd worden met stoeppalen, plaveisel en ingangspartijen zoals trappenhuizen, een en ander passend bij het aangrenzende hoofdgebouw.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder d ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen langs de wegzijde tot maximaal 3 m.

6.3.2 Bouwwerken op terrassen

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.3 voor het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding 'terras' mits:

a. het verkeer hierdoor niet onevenredig wordt gehinderd;
b. het bouwwerk voldoet aan de Beleidsregels en Nadere regels Terrassen 2016;
c. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter, met uitzondering van parasols, waarvoor een maximale hoogte van 4,50 meter geldt;
d. dit aanvaardbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur;
e. de openbaarheid van het gebied niet onevenredig wordt benadeeld;
f. de karakteristieke of monumentale waarden van de direct aan het terras grenzende panden niet worden aangetast;
g. de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Beroep en bedrijf aan huis

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps-/ bedrijfsactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf. Uitsluitend activiteiten uit milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

6.4.2 Niet woonfuncties

a. niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - niet-woonfuncties tevens op verdieping toegestaan' niet-woonfuncties tevens op de eerste verdieping toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan' niet-woonfuncties tevens op alle verdiepingen toegestaan.

6.4.3 Horeca

a. horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan van de categorie, zoals op de planverbeelding voor het desbetreffende perceel is aangegeven en als bedoeld in artikel 1.48;
b. indien op de verbeelding de horecacategorie is aangegeven, zijn tevens activiteiten toegestaan uit een lagere horeca categorie dan de aangegeven categorie, maar tot maximaal horeca categorie 3 en met uitzondering van horeca van categorie 1*.

6.4.4 Stoepen

Voorzover deze gronden zijn gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de bestemming Verkeer en de breedte daarvan niet meer bedraagt dan 1,5 m, zijn zij bestemd voor privé-stoep bij het aangrenzende hoofdgebouw.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Niet woonfuncties op verdiepingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2 onder b. voor het vestigen van niet-woonfuncties op de verdieping aansluitend aan de begane grond, mits:

1. een en ander niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie in het pand niet langer wordt of kan worden uitgeoefend, met dien verstande dat tenminste één verdieping – niet zijnde een kapverdieping - voor het wonen in gebruik zal blijven;
2. bestaande trappenhuizen en opgangen naar verdiepingen gehandhaafd zullen blijven;
3. aangetoond is dat uitbreiding op de begane grond niet mogelijk is in verband met het ontbreken van bijbehorend te bebouwen achtererf of daarmee gelijk te stellen omstandigheden.

6.5.2 Terrassen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van het realiseren van een terras bij een horecabedrijf buiten de aanduiding 'terras', mits:

a. het verkeer hierdoor niet onevenredig wordt gehinderd;
b. geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.3.2;

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

c. het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal worden aangetast, met dien verstande dat in ieder geval sprake moet zijn van een akoestisch aanvaardbare situatie;
d. de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

Kadastrale gegevens



Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

kadaster

BETREFT
Leiden H 3277

UW REFERENTIE
Leiden

GELEVERD OP
24-08-2026 - 09:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11250765981

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
21-08-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
21-08-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Leiden H 3277 Kadastrale objectidentificatie: 023110327770000
Locatie	Haarlemmerstraat 273 2312 DT Leiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0546010000012730
Locatie	Haarlemmerstraat 273 A 2312 DT Leiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0546010000012731
Kadastrale grootte	39 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	94133 - 463989
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	[redacted]

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52215/5
Ingeschreven op	03-05-2007 om 14:04
Naam gerechtigde	[redacted]

Haarlemmerstraat 273-273A te Leiden

kadaster

BETREFT
Leiden H 3277

UW REFERENTIE
Leiden

GELEVERD OP
24-08-2026 - 09:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11250765981

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
21-08-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
21-08-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]
Betrokken persoon	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

Diepe wortels in de regio

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

Focus op bedrijfspanden

Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- Nieuwbouwontwikkelingen;
- Bestemmingsplannen;
- Huurrecht;
- Taxaties;
- Huurprijzen;
- Koopsommen.

Ons werkgebied

Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Rijnsburgersingel 59

2316 XX Leiden

Telefoon : 071 - 30 50 200

E-mail : info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl



Joost van Hoorn

Register makelaar en taxateur

joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl