

Sfeervolle jaren '30 bovenwoning met balkon!



Buys Ballotstraat 2 A te Leiden



Sfeervolle jaren '30 bovenwoning, gelegen op korte afstand van het centrum in de geliefde Professorenwijk. Deze prachtig afgewerkte hoekwoning heeft veel raampartijen die voor extra licht zorgen, is volledig gemoderniseerd, goed geïsoleerd en combineert authentieke details met het comfort van nu. De woning is voorzien van diverse jaren '30 elementen, waaronder paneeldeuren, en suite deuren, een originele schouw, erker en glas in loodramen. Aan de achterzijde bevindt zich een balkon op het zonnige zuidoosten, voorzien van charmante markiezen. Tot slot beschikt de woning over een eigen berging op de begane grond.

In de directe omgeving vindt u onder meer een gezellige lunchroom, een ambachtelijke slager, een kaaswinkel en een slijterij, kortom alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woning is gunstig gelegen nabij NS-station Lammenschans, buurtwinkels, sportfaciliteiten, kinderopvang, diverse (basis)scholen en de parken Cronesteyn en het Plantsoen. Het prachtige, historische centrum van Leiden met zijn sfeervolle winkels, terrassen, restaurants en musea ligt op korte fietsafstand.

Indeling:

Begane grond;

Hal met authentieke granitovloer, met meterkast, inbouwkast en trap naar de eerste woonlaag. Achter de woning bevindt zich de berging.

1e verdieping;

Ruime overloop met veel raampartijen, een toilet (inclusief fonteintje) en trapgang naar de tweede woonlaag. Toegang tot een sfeervolle en royale woon-/eetkamer voorzien van een fraaie eikenhouten vloer, een erker aan de voorzijde, glas in lood en suite deuren met kasten, een originele schouw en openslaande deuren die toegang bieden tot een ruim balkon, gelegen op het zonnige zuidoosten.

Aansluitend een moderne, open keuken met tegelvoer, voorzien van een Belgisch hardstenen aanrechtblad en diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, een oven, combi-magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een afzuigkap.

2e verdieping;

Ruime, lichte overloop. Aansluitend een ruime slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde en twee inbouwkasten. Nog een ruime slaapkamer aan de achterzijde met tevens een dakkapel en toegang tot de zolder/bergvloering (via een halletje). Beide slaapkamers hebben extra bergruimte onder de knieschotten. Aan de achterzijde bevindt zich een royaal toilet met wastafel en opstelplaats voor de wasmachine. Aan de voorzijde bevindt zich een moderne badkamer, voorzien van een veluxraam en met ligbad, inloopdouche en een wastafel.

Zolder/bergvloering;

Ruime bergvloering met veel bergruimte in de schuifkasten en onder de knieschotten. Hier bevindt zich ook de CV ketel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1935
- Beschermde stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 102m²
- Externe bergruimte 5m² (berging)
- Gebouw gebonden buitenruimte 6m² (balkon)
- Overige inpandige ruimte 7m²
- Inhoud 363m³
- Moderne meterkast met 6 groepen
- Energielabel C
- Grotendeels voorzien van dubbelglas (1e verdieping achterzijde voorzetglas)
- Spouwmuurisolatie en dakisolatie (vloering bergzolder geïsoleerd)
- CV ketel Vaillant, bouwjaar 2016
- VVE € 90,-- per maand (gezamenlijke opstalverzekering, schilderwerk en kozijnen individueel, groot onderhoud)
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,-- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule.

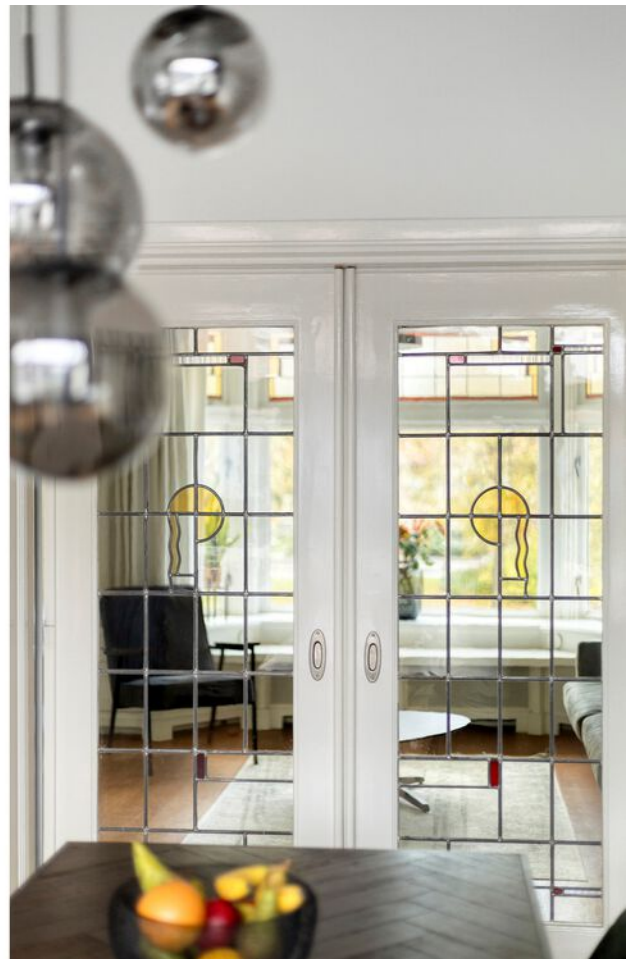
























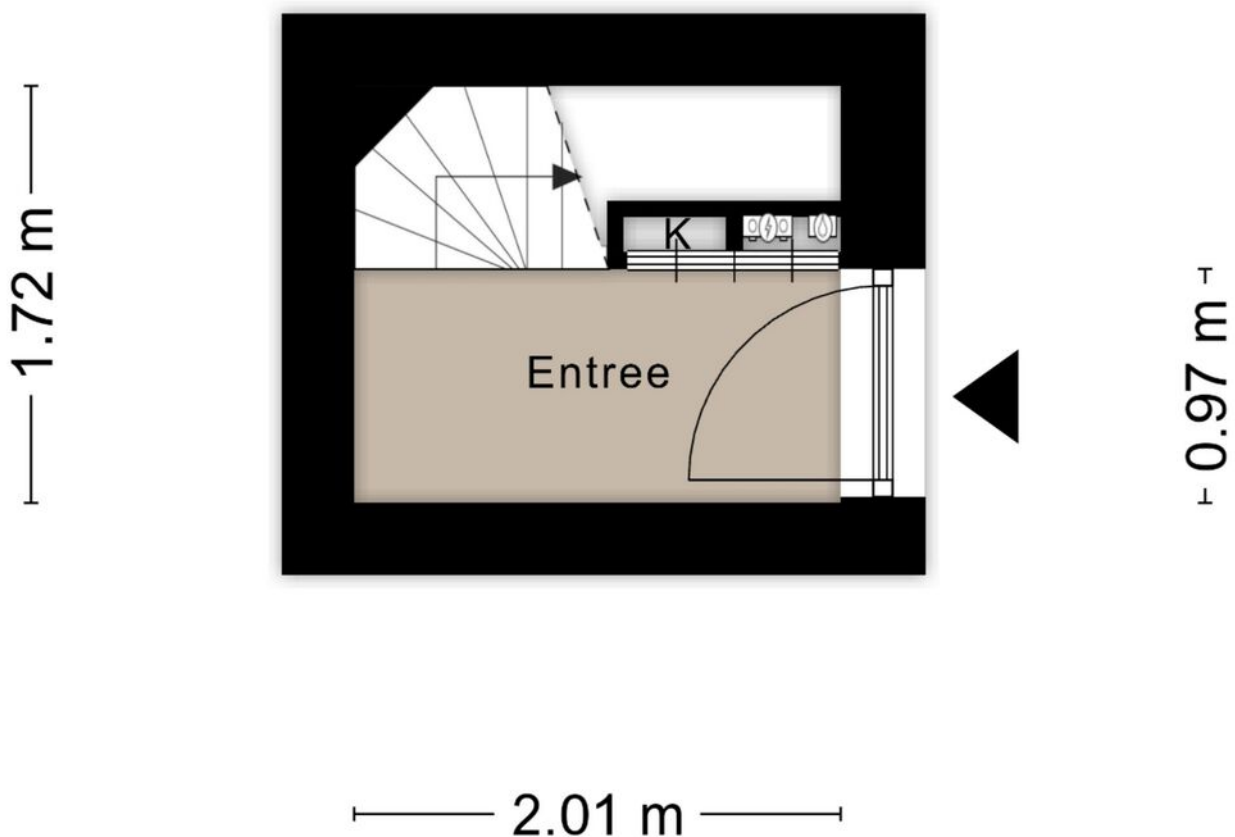






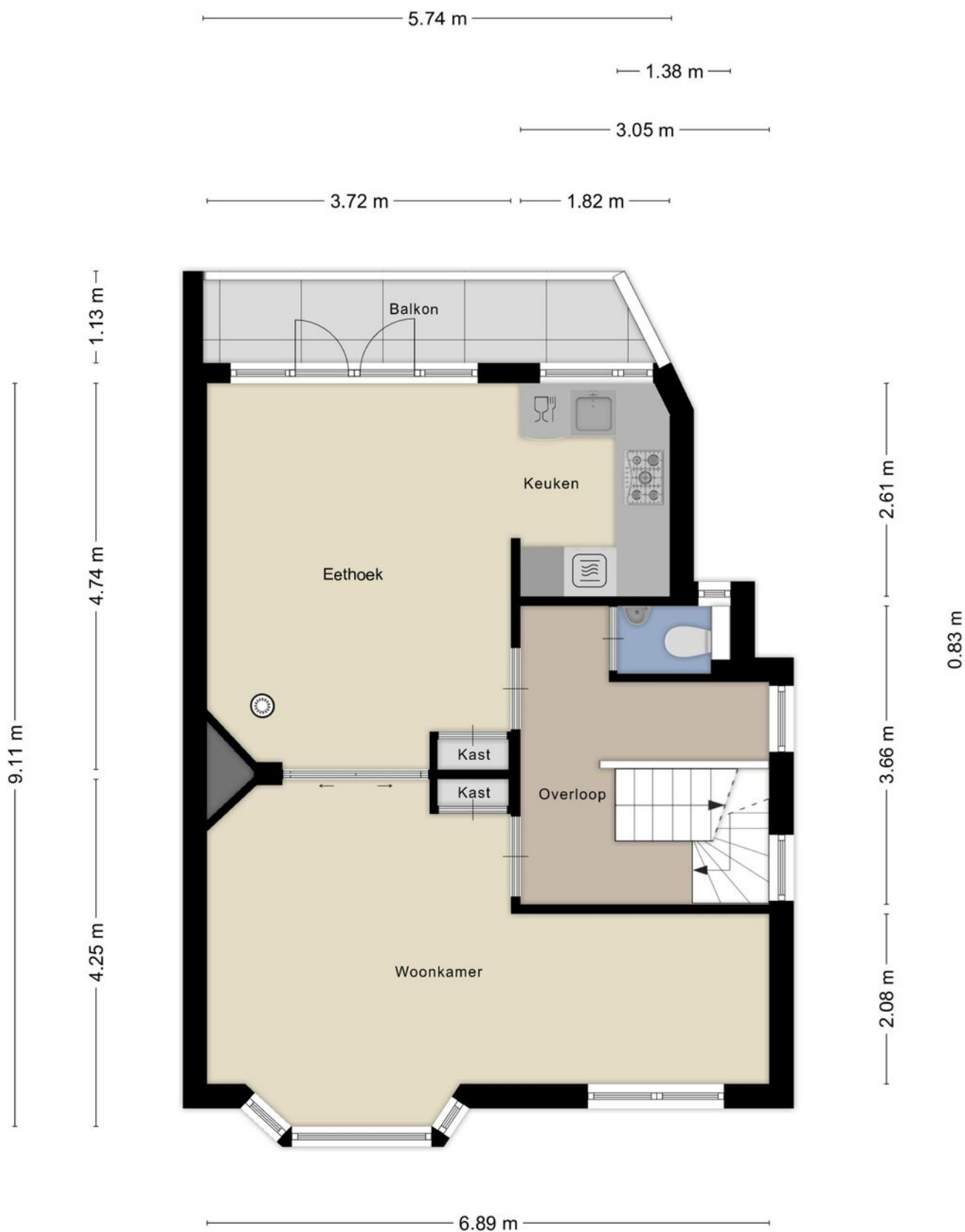


Plattegrond



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

Plattegrond



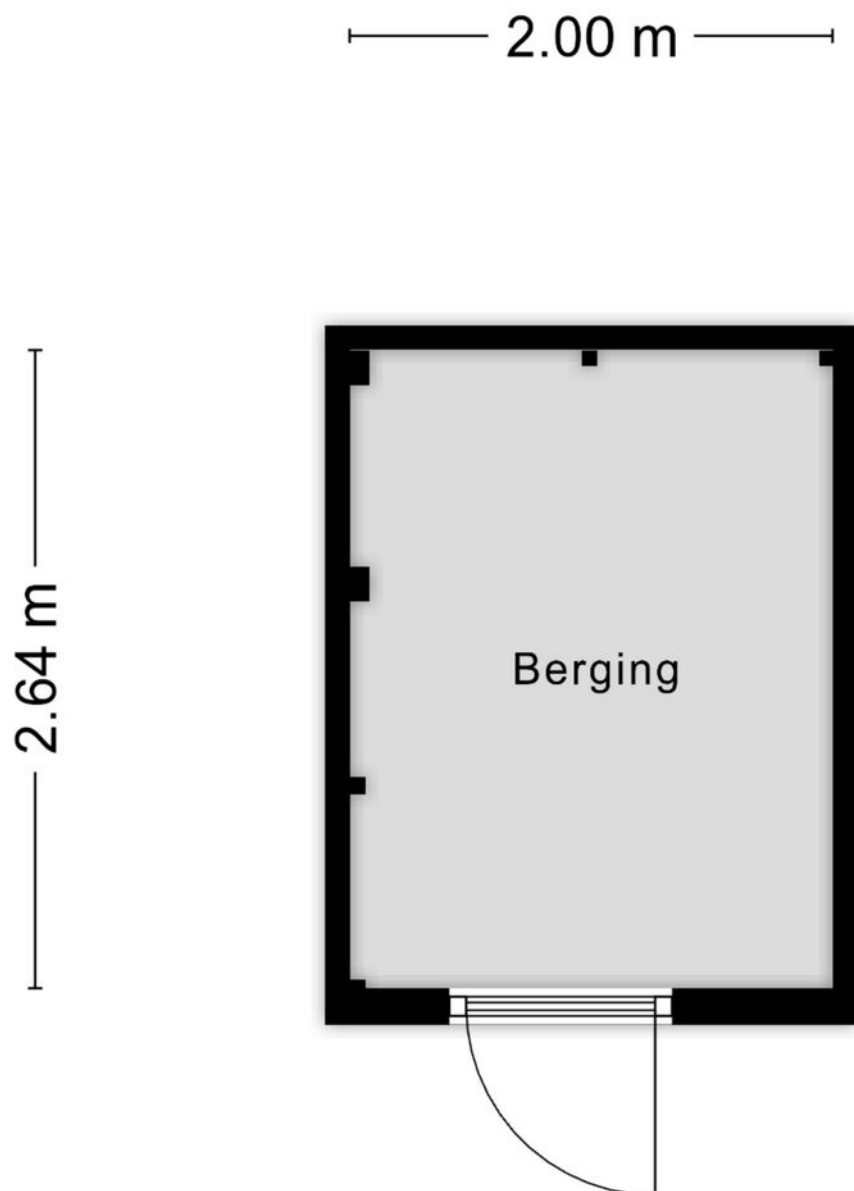
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

BOVENWONING

1936

102

363

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

3

2

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 550.000 K.K.

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

NADERE INFORMATIE:

Uitnodiging:

Alle door RE/MAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



Neem contact met ons op **RE/MAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



Gijs de Kok
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49
T 071 516 23 72
E gijsdekok@remax.nl

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars
Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E gijsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijsdekok

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)