

Fijne jaren '30 woning met 3 slaapkamers!



Buys Ballotstraat 46 te Leiden



In de geliefde Professorenwijk ligt deze sfeervolle jaren '30 woning met een karakteristieke erker aan de voorzijde, drie slaapkamers en een heerlijke achtertuin. De woning dient volledig gemoderniseerd te worden, maar biedt daarmee de perfecte kans om alles geheel naar eigen smaak en wens in te richten.

De Buys Ballotstraat is een gezellige, rustige straat. Gelegen nabij diverse buurtwinkels, basisscholen en NS station Lammenschans. Op enkele fietsminuten bevinden zich de historische binnenstad, park Roomburg, park Cronesteijn, hockey- en tennisvelden en middelbare scholen.

Indeling

Begane grond:

Entree. Royale hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De lichte en zonnige woonkamer beschikt over een karakteristieke erker, een praktische trapkast en aan de achterzijde nog originele glas-in-loodramen.

Vanuit de woonkamer is de gesloten keuken bereikbaar. De keuken biedt toegang tot de heerlijke, circa 11 meter diepe achtertuin. De tuin beschikt over een achterom en een aangebouwde houten berging voorzien van elektra. bevindt zich aan de keuken een ruim toilet met fonteintje.

1e verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer, de trapopgang naar de 2de verdieping en het dakterras met vlondertegels. De ruime badkamer aan de voorzijde heeft een douche en een wastafel.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de open zolderverdieping, voorzien van een dakraam en knieschotten voor extra bergruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel. Op deze verdieping is het mogelijk om meerdere slaapkamers te realiseren door het plaatsen van dakkapellen.

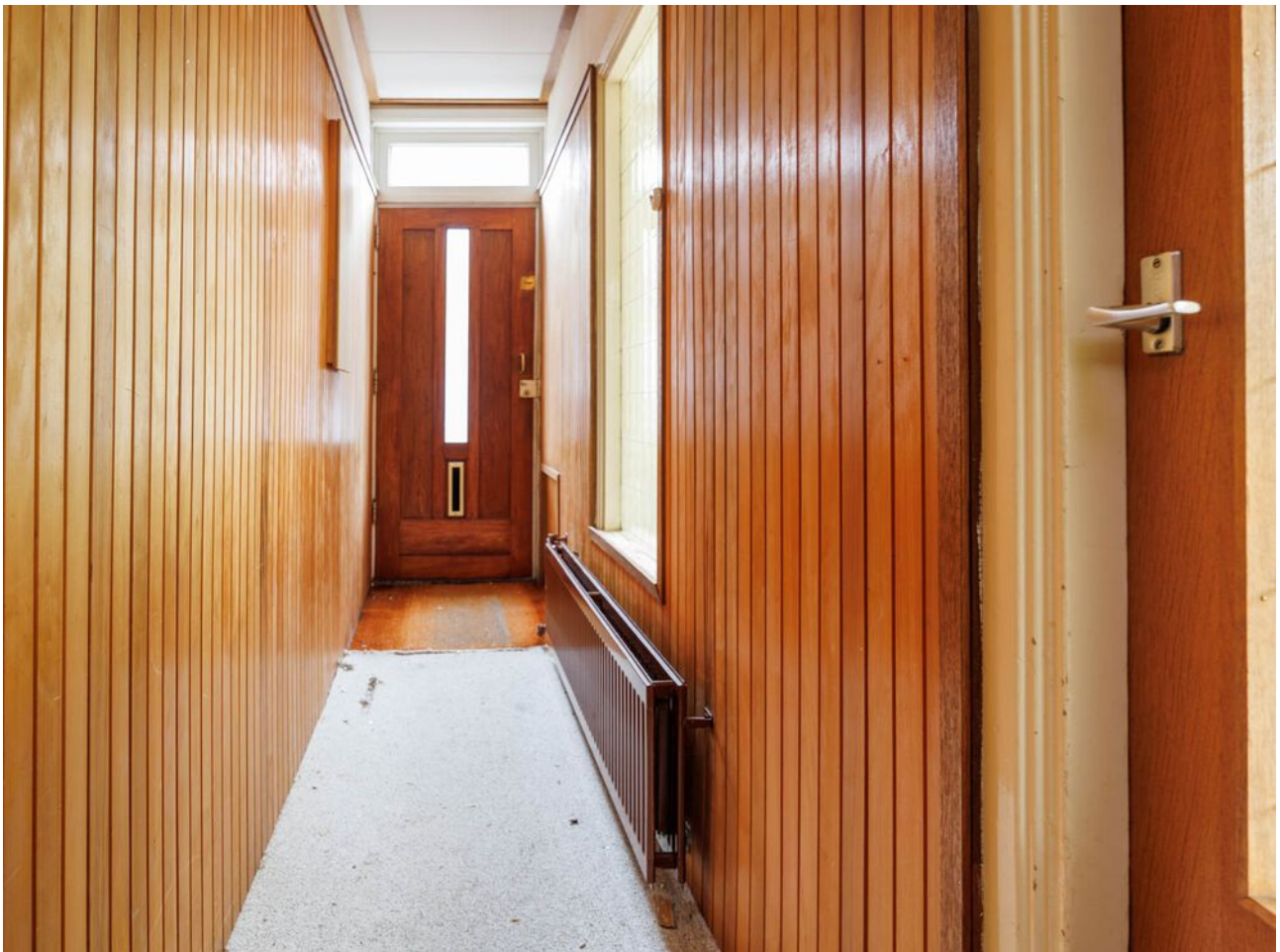
In de presentatie zijn ook een aantal digitale stylingfoto's opgenomen die de mogelijkheden van de woning goed laten zien.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1936
- Beschermde stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 85m²
- Overige inpandige ruimte 4m² (berging)
- Gebouw gebonden buitenruimte 5m² (dakterras)
- Perceeloppervlakte 87m²
- Inhoud 310m³
- Meterkast met 2 groepen(smelt)
- Schilderwerk buitenzijde 2024
- CV ketel Remeha Avanta, bouwjaar 2014
- Achtertuin met achterom
- Dak geïsoleerd
- Granito vloer in keuken en in de hal onder vloerbedekking.
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 55,-- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

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





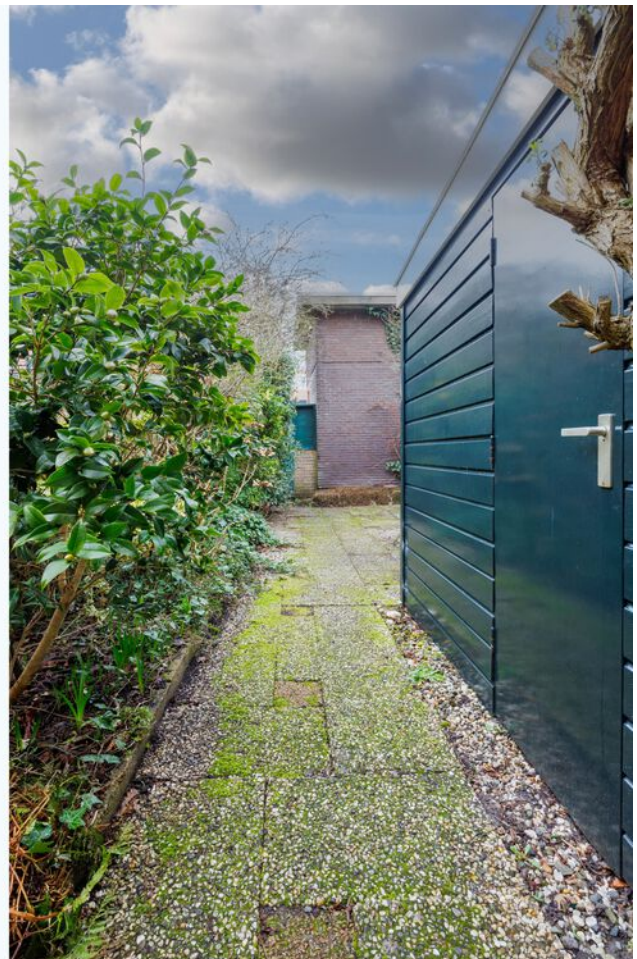








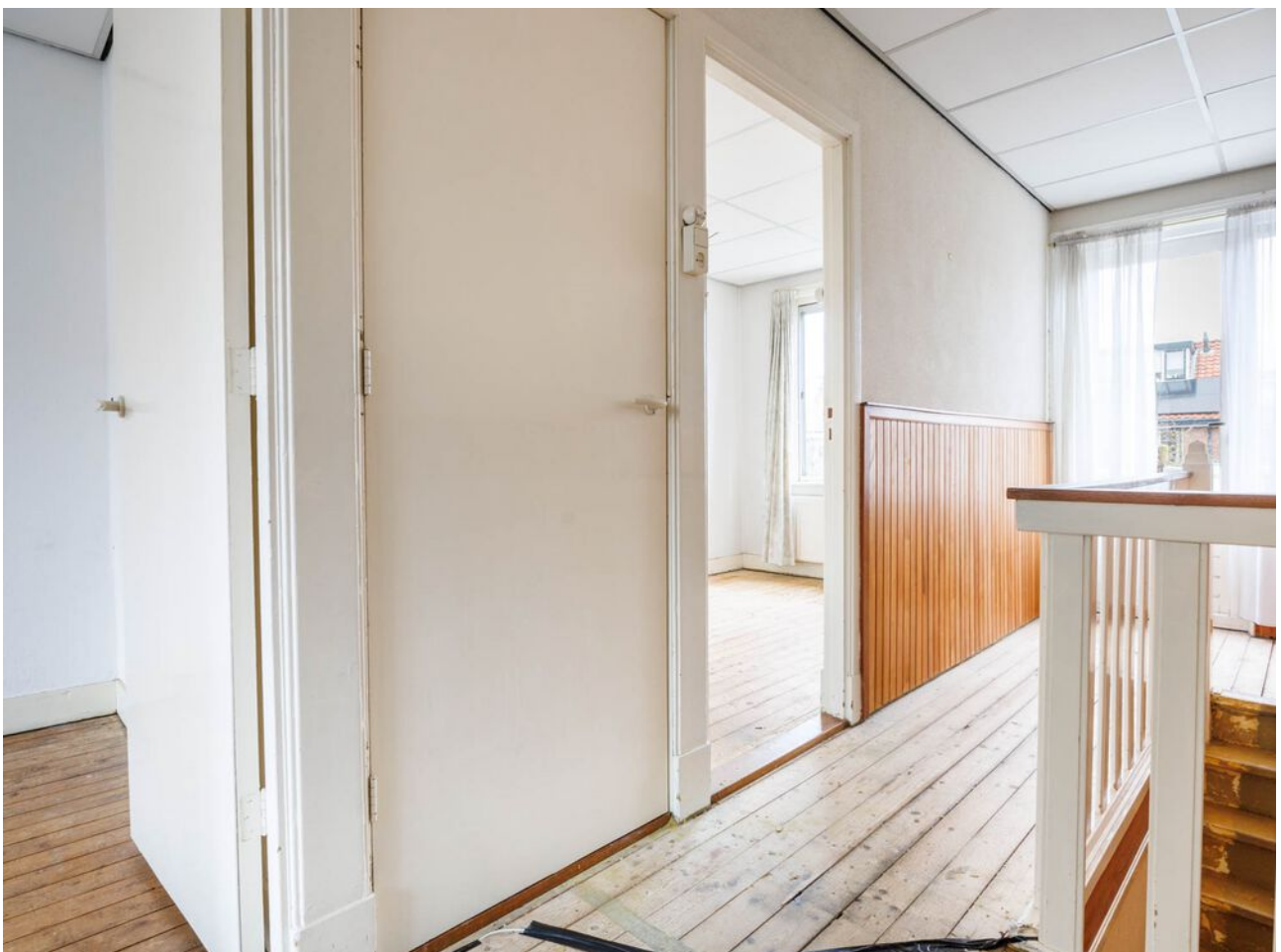








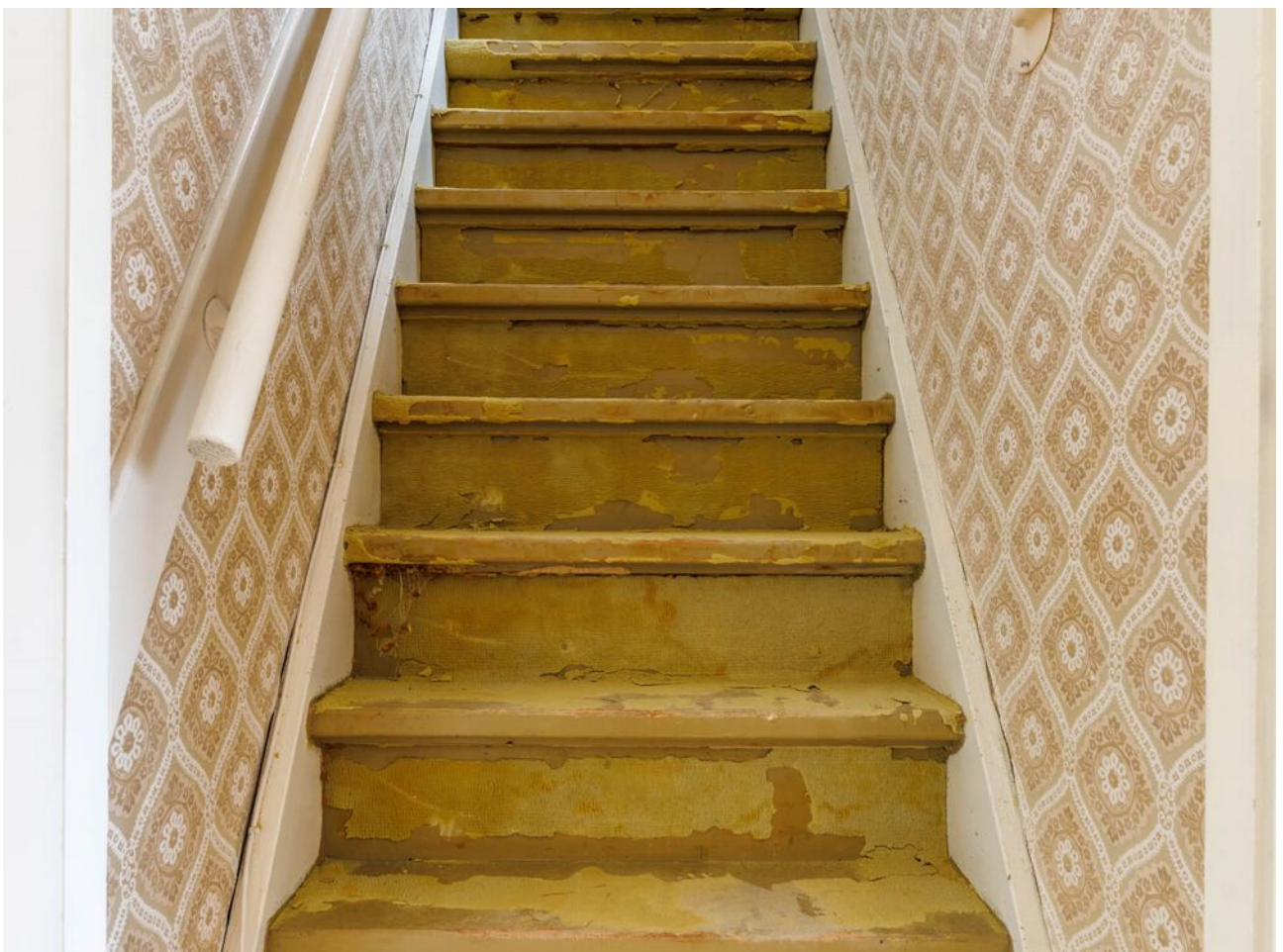
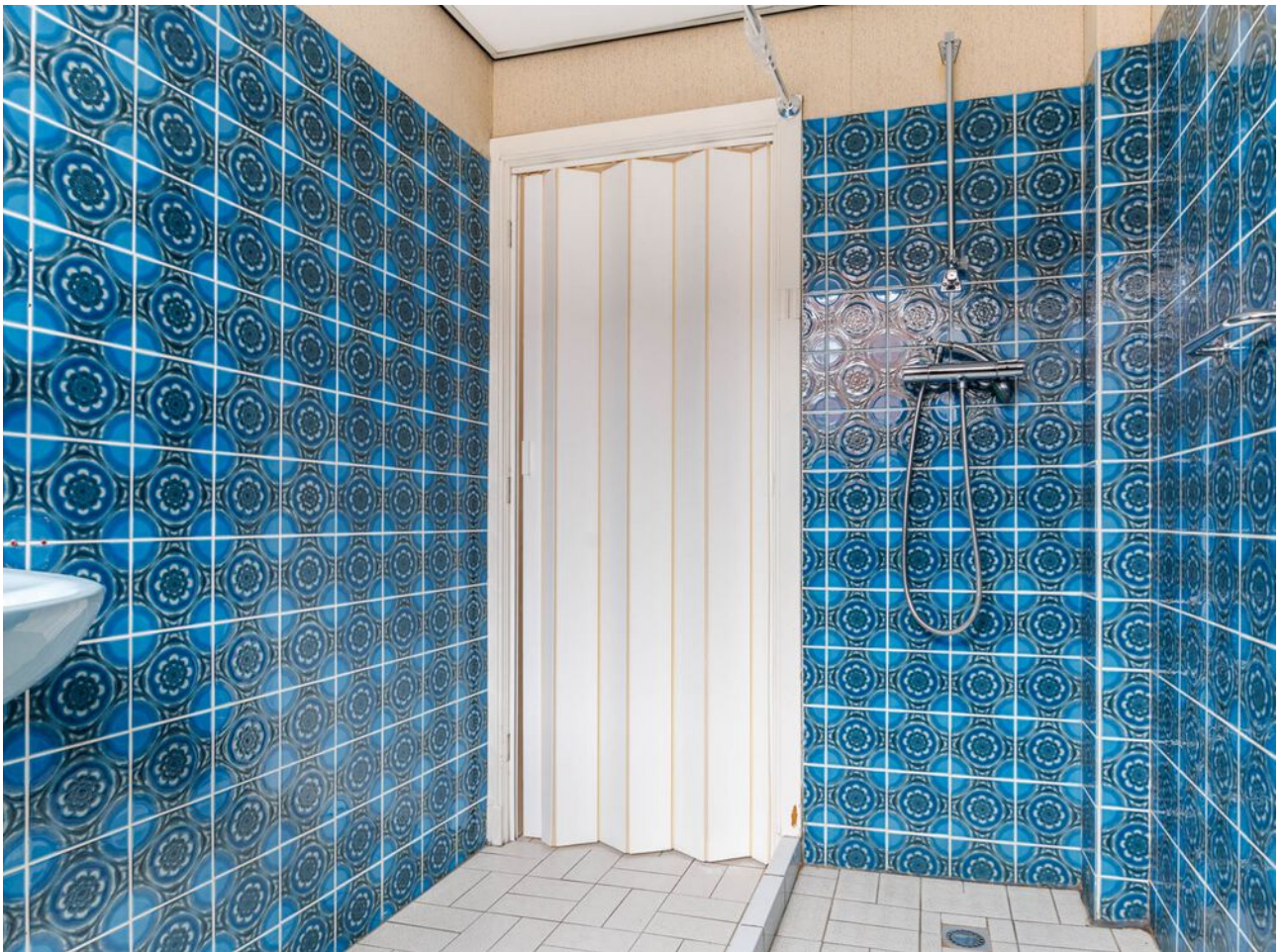










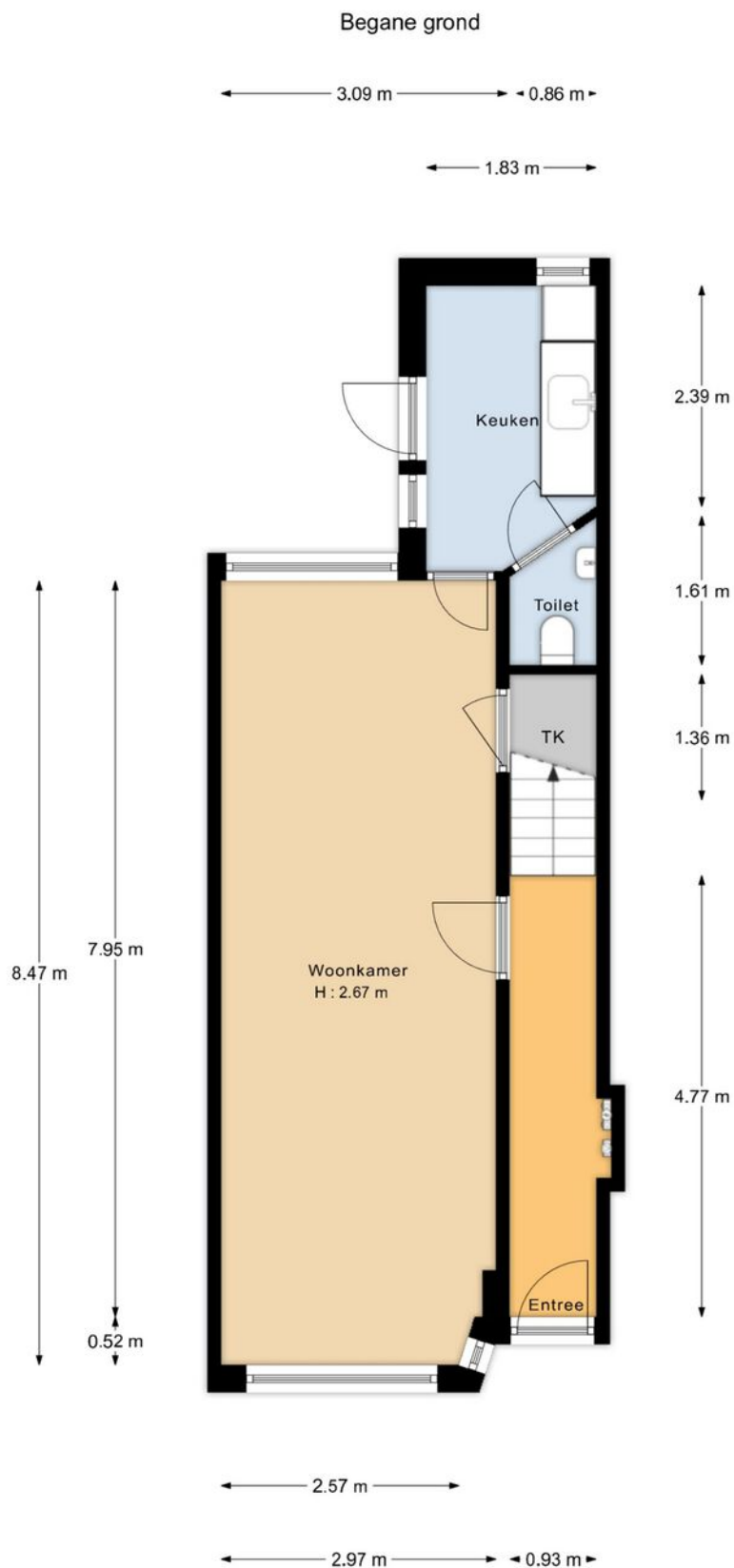






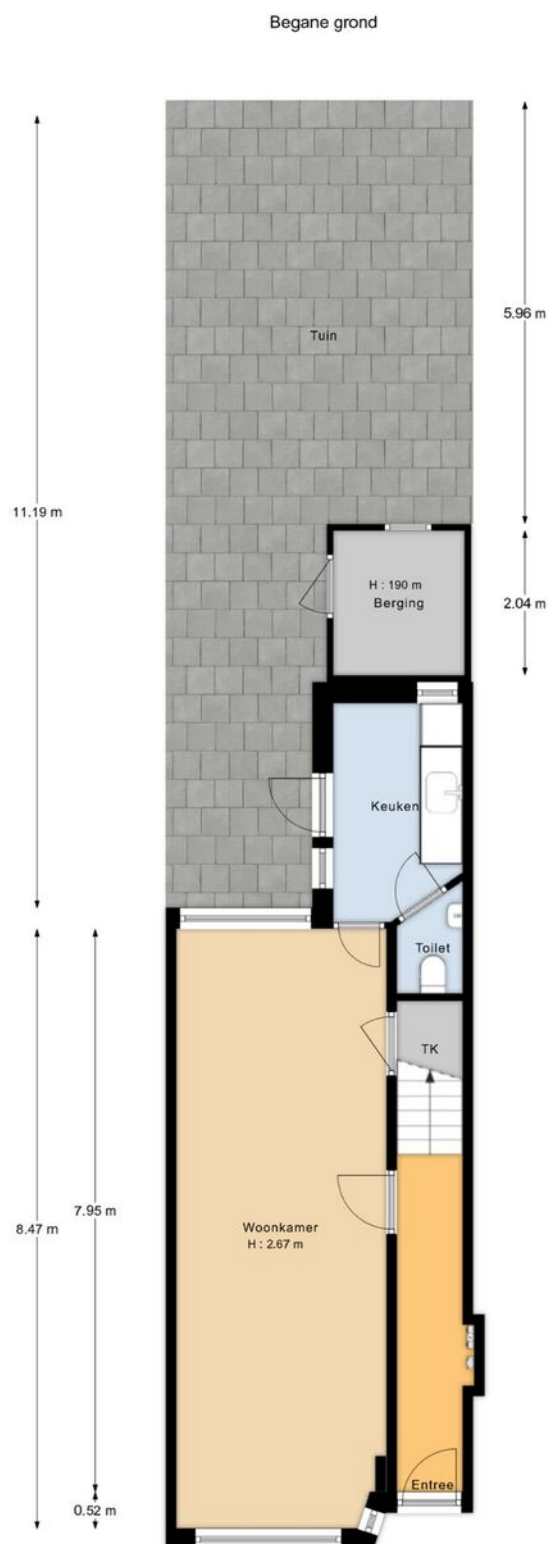


Plattegrond



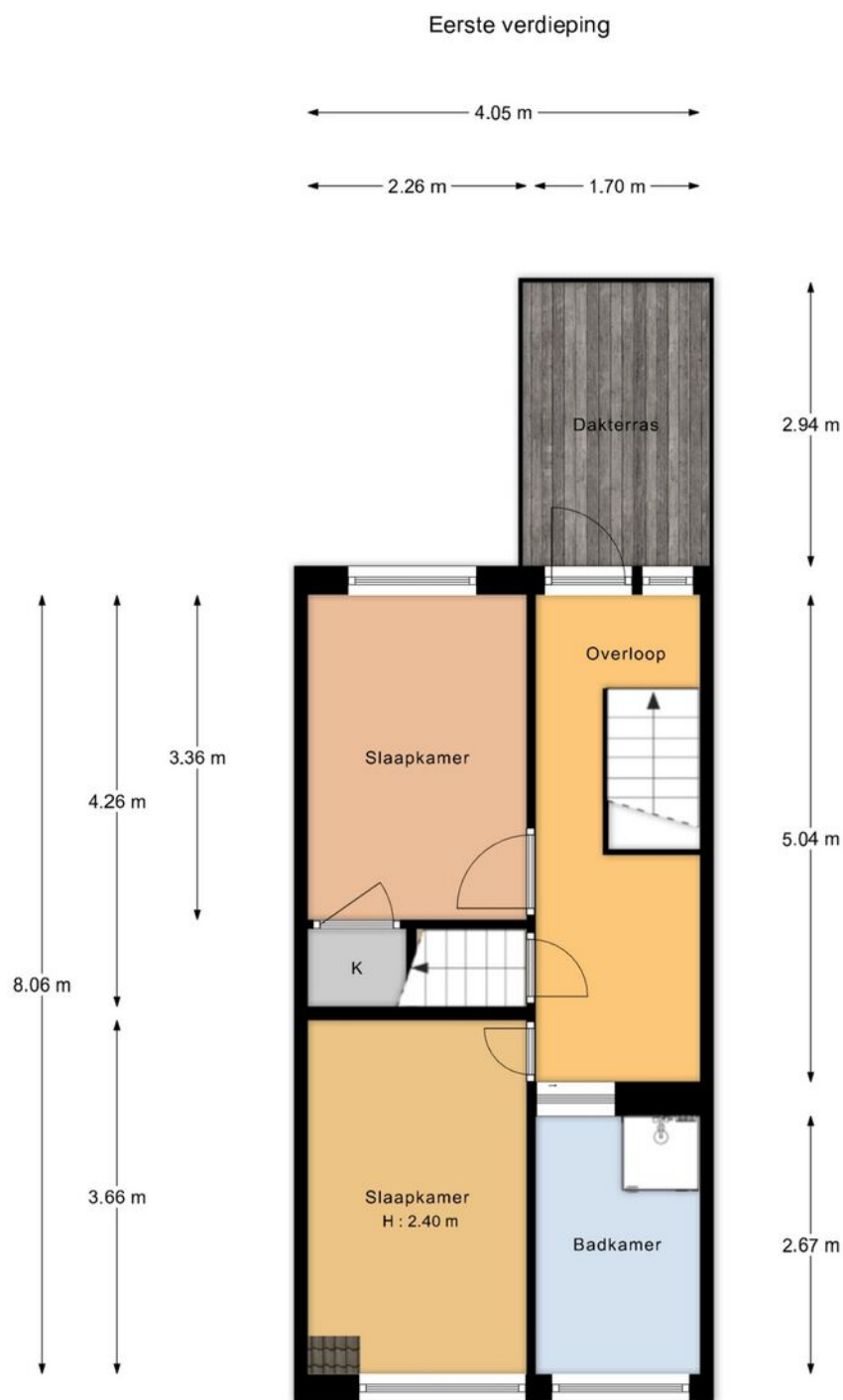
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

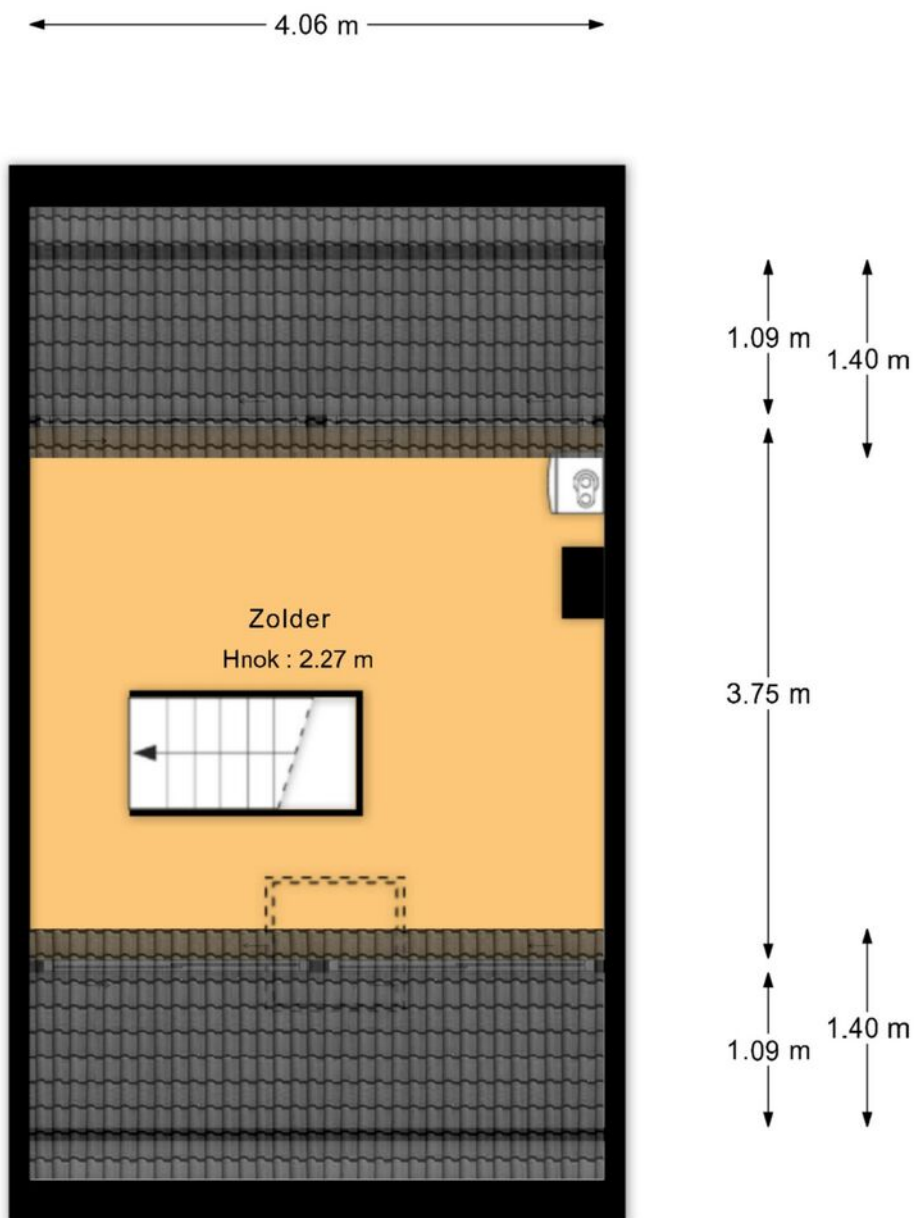
Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

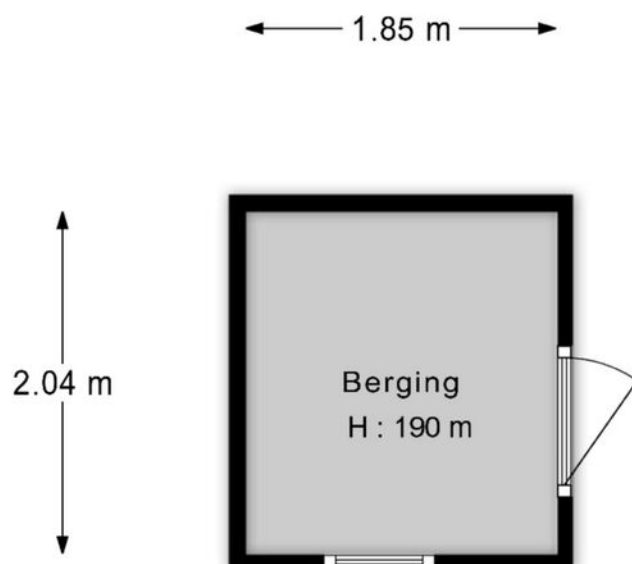
Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1936

85

87

310

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

4

3

1

1

PRIJS

Vraagprijs

€ 500.000 K.K.

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)