# Royale 4-kamer maisonnette met een fijn balkon!

**Burggravenlaan 171 te Leiden**



Heerlijk lichte en royale 4-kamermaisonnette met een ruime woonkamer, een moderne keuken, een groot balkon en drie slaapkamers. De huidige indeling biedt een extra slaapkamer aan de achterzijde, die dankzij de fraaie en-suite deuren met glas ook eenvoudig weer bij de woonkamer kan worden betrokken. Zo ontstaat weer een bijzonder ruime woon-/eetkamer. De woning is gemoderniseerd met behoud van sfeervolle, klassieke elementen, zoals de originele en-suite deuren, een karakteristieke schouw en hoge plafonds.

Dit appartement is gelegen op de 2e en 3e verdieping van een kleinschalig appartementencomplex aan de Burggravenlaan in de gewilde Burgemeesterswijk. De eigen berging bevindt zich op de begane grond achter het complex. De Burggravenlaan ligt op loopafstand van stadspark Het Plantsoen. Ook de historische binnenstad van Leiden, met haar sfeervolle grachten, restaurants, terrassen, winkels en musea, bevindt zich op slechts enkele minuten fietsen. Daarnaast zijn Park Cronesteyn, Park Roomburg, recreatiegebied Vlietlanden, diverse hockey- en tennisvelden en scholen voor basis- en voortgezet onderwijs gemakkelijk bereikbaar. Station Lammenschans ligt in de nabije omgeving en station Leiden Centraal is binnen circa 10 minuten fietsen te bereiken. Bovendien is de ligging ten opzichte van de uitvalswegen A4 en N11 bijzonder gunstig.

Indeling:
Begane grond:
Entree met bellentableau. Centrale hal met brievenbussen en trappenhuis.

2e verdieping:
Ruime hal met meterkast en toegang tot de royale woonkamer, twee slaapkamers, het moderne separate toilet en de badkamer. Vanuit de hal is tevens de trap naar de tweede woonlaag bereikbaar. De prachtige, lichte woonkamer beschikt over veel raampartijen, hoge plafonds, twee vaste inbouwkasten, een sfeervolle schouw en een fraaie houten vloer. De huidige indeling bestaat uit een ruim zitgedeelte en een extra slaapkamer achter de karakteristieke en-suite deuren met glas. Deze kamer kan eenvoudig weer als eetkamer bij de woonkamer worden betrokken, waardoor een bijzonder royale woon-/eetkamer van maar liefst circa 55 m² ontstaat.

De lichte woonkeuken met eethoek is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast en vriezer, vaatwasser, oven en afzuigkap. Verder beschikt de keuken over een hardstenen aanrechtblad en een fraaie vaste vitrine kast . Vanuit de keuken is het brede balkon op het noordwesten bereikbaar, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

Aan de voorzijde bevindt zich een fijne slaapkamer met vaste kast. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel. Het separate toilet bevindt zich eveneens aan de hal. Zowel de badkamer als het toilet zijn afgewerkt tegels. .

Derde verdieping
De zeer ruime overloop biedt toegang tot een praktische bergruimte. In de berging bevinden zich de cv-ketel. Op de overloop zijn de aansluiting voor de wasmachine en droger en is er bovendien ruimte voor een fijne ruime werkplek. De zeer royale slaapkamer beschikt over een vaste inloopkledingkast en, net als de overloop, over Velux-dakramen die zorgen voor prettig daglicht. De gehele verdieping is afgewerkt met een mooie houten vloer .

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1955
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte wonen 117m2
- Gebouw gebonden buitenruimte 5m2 (balkon)
- Externe bergruimte 7m2 (berging)
- Bruto Inhoud 437m3
- VVE € 171,56 per maand
- CV ketel merk Remeha, bouwjaar 2017
- Moderne meterkast met 8 groepen
- Overal dubbel glas
- Parkeren met vergunning ( ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule. Ook is bij deze woning de niet-bewonersclausule van toepassing.






















OPLOS
KOFFIE





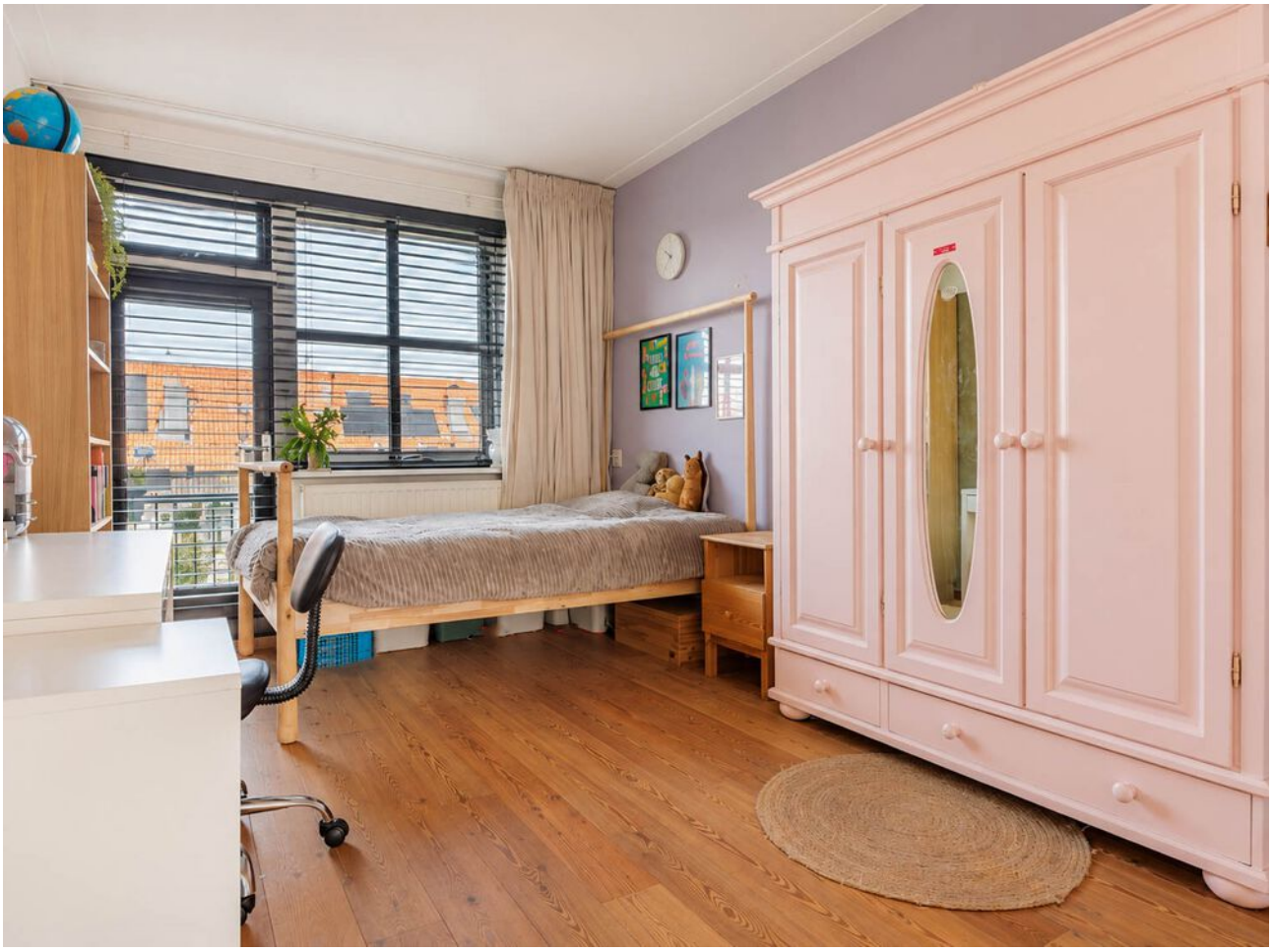





OPLOS
KOFFIE







































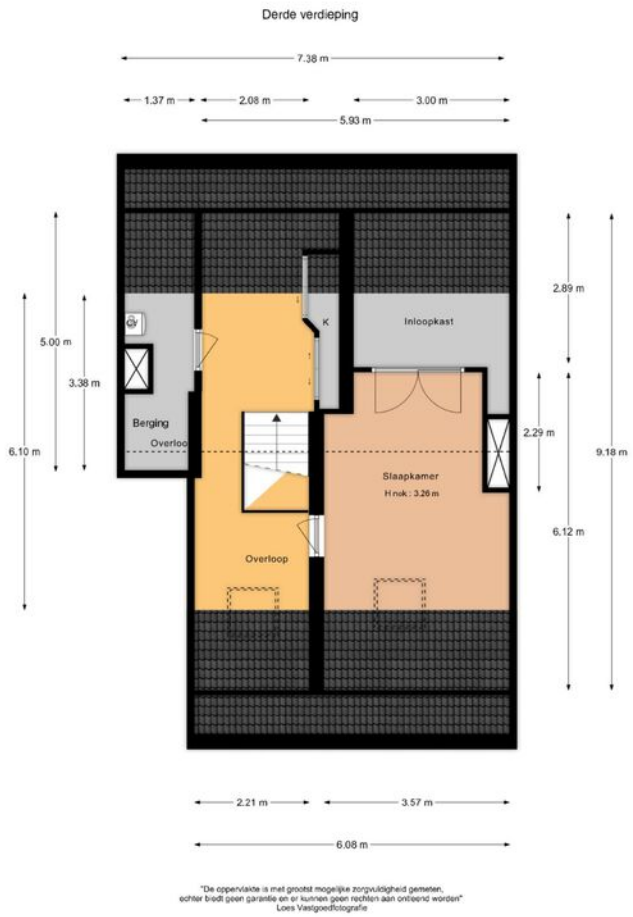


# Plattegrond

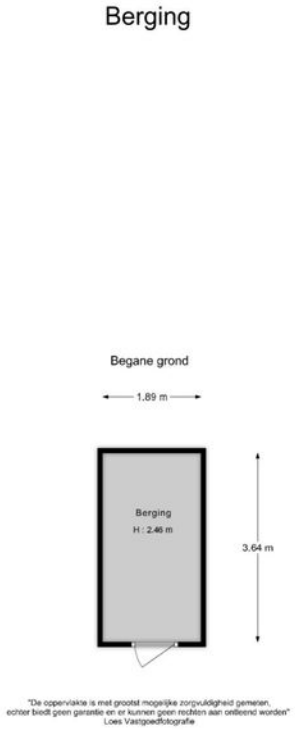


# Plattegrond

Derde verdieping



# Plattegrond



# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **BOUW:** | |
| **Soort woning:** | **MAISONETTE** |
| **Soort bouw:** | |
| **Bouwjaar:** | **1955** |
| **Woonoppervlakte:** | **109** |
| **Perceel:** | |
| **Inhoud:** | **374** |
| **INDELING:** | |
| **Aantal kamers:** | **3** |
| **Aantal slaapkamers:** | **3** |
| **Aantal badkamers:** | **1** |
| **Aantal toiletten:** | **1** |
| **PRIJS** | |
| **Vraagprijs** | **€ 525.000 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 REMAX 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
# REMAX 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 REMAX." 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.makelaars-in-leiden.nl/makelaars/gijs-de-kok**

RE/MAX Makelaarsgilde