Sfeervolle jaren '30 hoekwoning met 4 slaapkamers!

Buys Ballotstraat 22 te Leiden



Sfeervolle en zeer verzorgde jaren '30 eindwoning met een karakteristieke erker aan de voorzijde, vier slaapkamers en een fraaie woonkamer. De halfopen keuken biedt direct toegang tot de achtertuin, die beschikt over een stenen berging en een achterom. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is er op de bovenverdieping bovendien extra veel ruimte en lichtinval gecreëerd. Gelegen nabij diverse buurtwinkels, basisscholen en NS-station Lammenschans. Op enkele fietsminuten bevinden zich de historische binnenstad, park Roomburg, hockey- en tennisvelden en middelbare scholen. Uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag (A4) en Utrecht (N11) zijn eenvoudig te bereiken.

De woning is daarnaast voorzien van een Honeywell evohome-systeem, waarmee de temperatuur in iedere kamer afzonderlijk kan worden geregeld.

Indeling:
Begane grond:

Entree met meterkast en toilet met fonteintje. Ruime en lichte woonkamer met een fraaie massief eikenhouten vloer en een trap naar de eerste verdieping . Aansluitend een moderne, halfopen keuken met composiet aanrechtblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gascomfort, afzuigkap, oven, koelkast en een vaatwasser. Via de keuken heeft u toegang tot de gezellige achtertuin op het Noorden (middag- en avondzon) met achterom en aangesloten stenen berging met opstelling CV-ketel en wasmachine.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is voorzien van een douche(2026), dubbele wastafel, designradiator, een tweede toilet en vloerverwarming aangesloten op de cv-installatie. Vanuit de badkamer heb je bovendien direct toegang tot het heerlijke dakterras.
Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle, ruime slaapkamer met dakkapel en fraaie shutters. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische inbouwkast. De gehele verdieping is afgewerkt met een mooie eikenhouten vloer.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met twee (slaap)kamers. De kamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel en de kamer aan de voorzijde beschikt over een dakraam. Boven deze verdieping bevindt zich bovendien nog een praktische bergvliering, ideaal voor extra bergruimte.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1936
- Spouwmuur geïsoleerd
- Deels dakisolatie
- Beschermd stadsgezicht
- Energielabel D
- Gebruiksoppervlakte 87m2
- Overige inpandige ruimte 5m2 (berging)
- Gebouw gebonden buitenruimte 6m2 (dakterras)
- Inhoud 333m3
- Perceeloppervlakte 82m2
- Moderne meterkast met 8 groepen
- CV ketel 2024
- Honeywell evohome-systeem voor afzonderlijke temperatuurregeling per kamer
- Volledig voorzien van dubbele beglazing. Glas in lood boven voordeur ook in dubbel glas
- Gehele woning heeft gestucte plafonds
- Betaald parkeren (vergunning ca. € 61,- per jaar, geen wachtlijst
- Oplevering in overleg

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










22















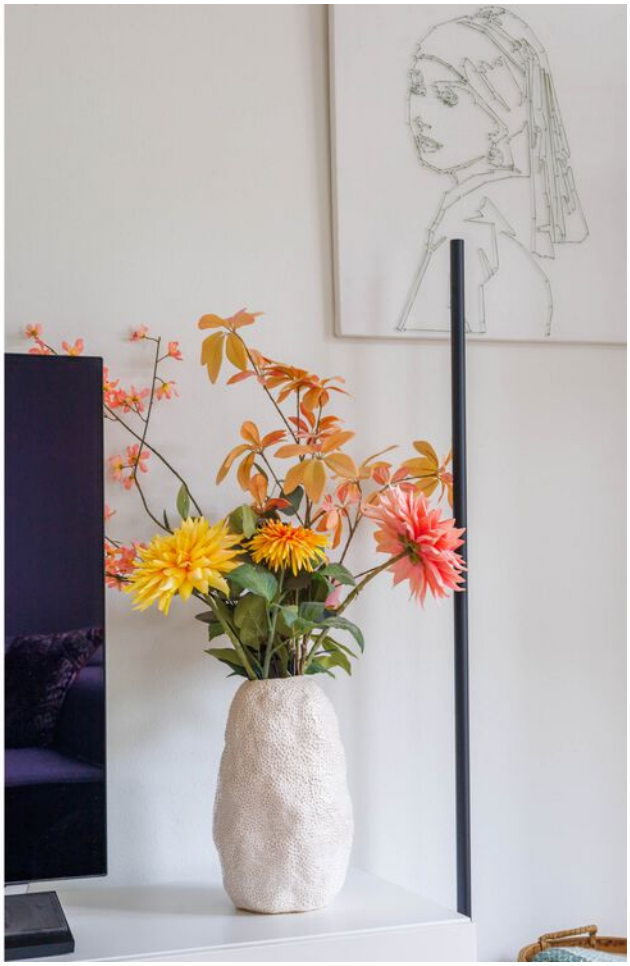












































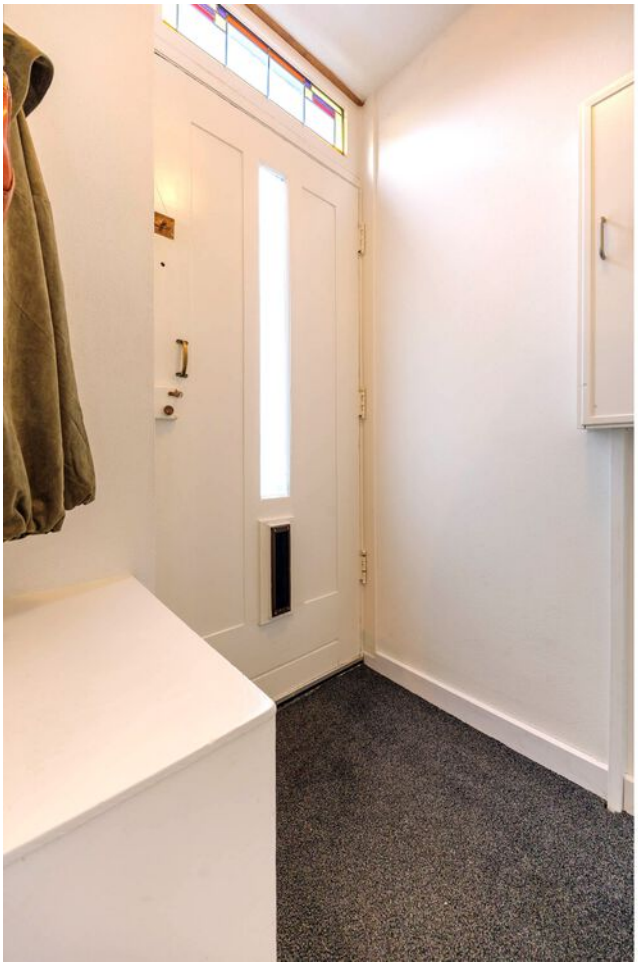















20



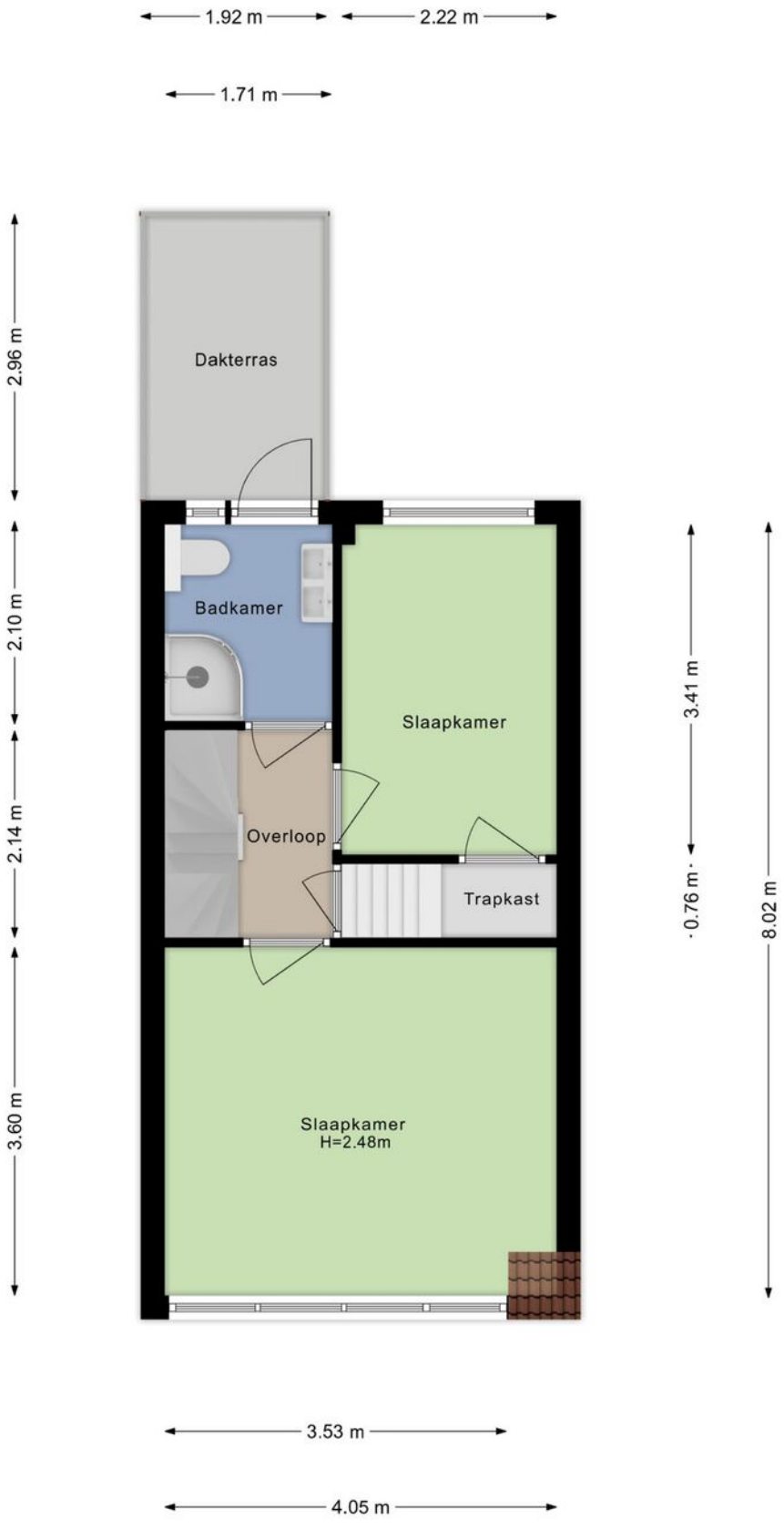


Plattegrond



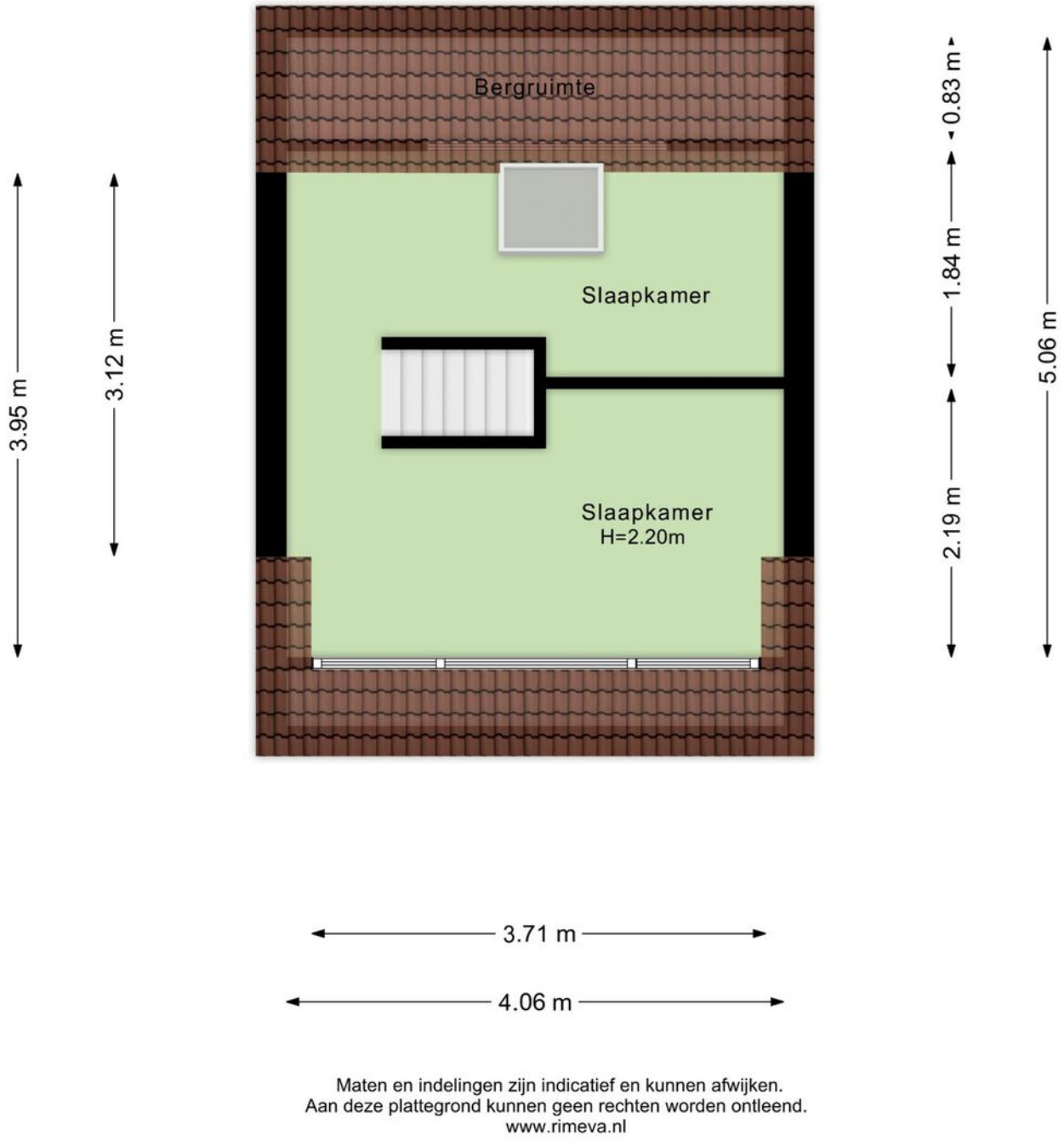
Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Plattegrond



Maten en indelingen zijn indicatief en kunnen afwijken.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.rimeva.nl

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:	**EENGEZINSWONING**
Soort bouw:	**HOEK**
Bouwjaar:	**1936**
Woonoppervlakte:	**87**
Perceel:	**82**
Inhoud:	**321**

INDELING:

Aantal kamers:	**5**
Aantal slaapkamers:	**4**
Aantal badkamers:	**1**
Aantal toiletten:	**2**

PRIJS

Vraagprijs	**€ 625.000 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