Fraaie woning met karakteristieke jaren '30 details!

Buys Ballotstraat 68 te Leiden

Scan mij!
Meer informatie vindt u hier.

II de Professorenwijk gelegen fraaie eengezinswoning met karakteristieke jaren '30 details, waaronder glas in lood, een erker en paneeldeuren. De woning beschikt over 3 slaapkamers, een fijne achtertuin met berging en achterom en dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning waardoor er veel extra ruimte ontstaat. Wat een leuke woning in een hele fijne wijk!

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. Hal met granitovloer en meterkast. Ruime en lichte woon-/eetkamer, voorzien van een parketvloer, met erker aan de voorzijde en open trap naar de eerste verdieping. Aansluitend een toilet en een lichte keuken met tegelvloer en voorzien van diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 4-pits gascomfort, een koelkast, combi-oven en afzuigkap. Vanuit de keuken is de tuin (Noord) met stenen berging bereikbaar. Tevens is er nog een kleine stenen berging naast de keuken met een kraan voor een tuinslang.

1e verdieping:
Overloop met (originele) houten vloer, een toilet (sanibroyeur) en trapopgang naar tweede verdieping. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met laminaatvloer, ruime kasten en een dakkapel. Een kamer aan de achterzijde met een ligbad op pootjes, een vaste kast en (originele) houten vloer. Dit ligbad op pootjes kan eenvoudig verwijderd worden waardoor het weer een gewone slaapkamer is. Een badkamer aan de achterzijde met wastafel, douchecabine en tevens een deur naar een klein dakterras. Het balkon is een heerlijke plek om 's ochtends te zitten en koffie te drinken.

2de verdieping:
Te bereiken via een vaste trap. Overloop met toegang tot de ruime zolderkamer met dakkapel aan de achterzijde en veel bergruimte achter de knieschotten. Er is een aparte ruimte vanuit de overloop bereikbaar waar zich de CV-ketel en de wasopstelling zich bevinden en extra bergruimte. Zowel de overloop als de zolderkamer zijn voorzien van een laminaatvloer.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1935
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 87m2
- Externe bergruimte 10m2 (berging tuin)
- Overige inpandige ruimte 2m2 (andere berging)
- Gebouw gebonden buitenruimte 7m2 (dakterras)
- Inhoud 318m3
- Perceeloppervlakte 95m2
- Meterkast met 5 groepen
- Overal dubbel glas (met uitzondering van glas in lood)
- Dak geïsoleerd (gedeeltelijk)
- CV ketel Atag, bouwjaar 2022 (december)
- Schilderwerk buitenzijde 2023
- Originele paneeldeuren op eerste en tweede verdieping
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 50,-- per jaar, geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule.
De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart.

Beautiful single-family home located in the Professorenwijk with characteristic 1930s details, including stained glass, a bay window and panel doors. The house has 3 bedrooms, a nice backyard with storage as well as dormer windows at both the front and rear of the house, creating a lot of extra space. What a nice house in a lovely neighborhood!

The Buys Ballotstraat is a cosy, quiet street. Located near various local shops, primary schools and the Lammenschans train station. The historic city centre, Roomburg park, Cronesteijn park, hockey and tennis fields, as well as secondary schools are a few minutes by bike.

Layout:

Ground floor:
Entrance. Hall with granite floor and meter cupboard. Spacious and bright living/dining room, with a parquet floor, a bay window at the front and an open staircase to the first floor. There is a toilet on this floor. In the back is a bright kitchen with tiled floor and equipped with various (built-in) appliances including a 4-burner gas stove, a refrigerator, combi oven and extractor hood. The garden (North facing) has a large shed which is accessible from the kitchen. There is also a small stone storage room next to the kitchen that has a tap for a garden hose.

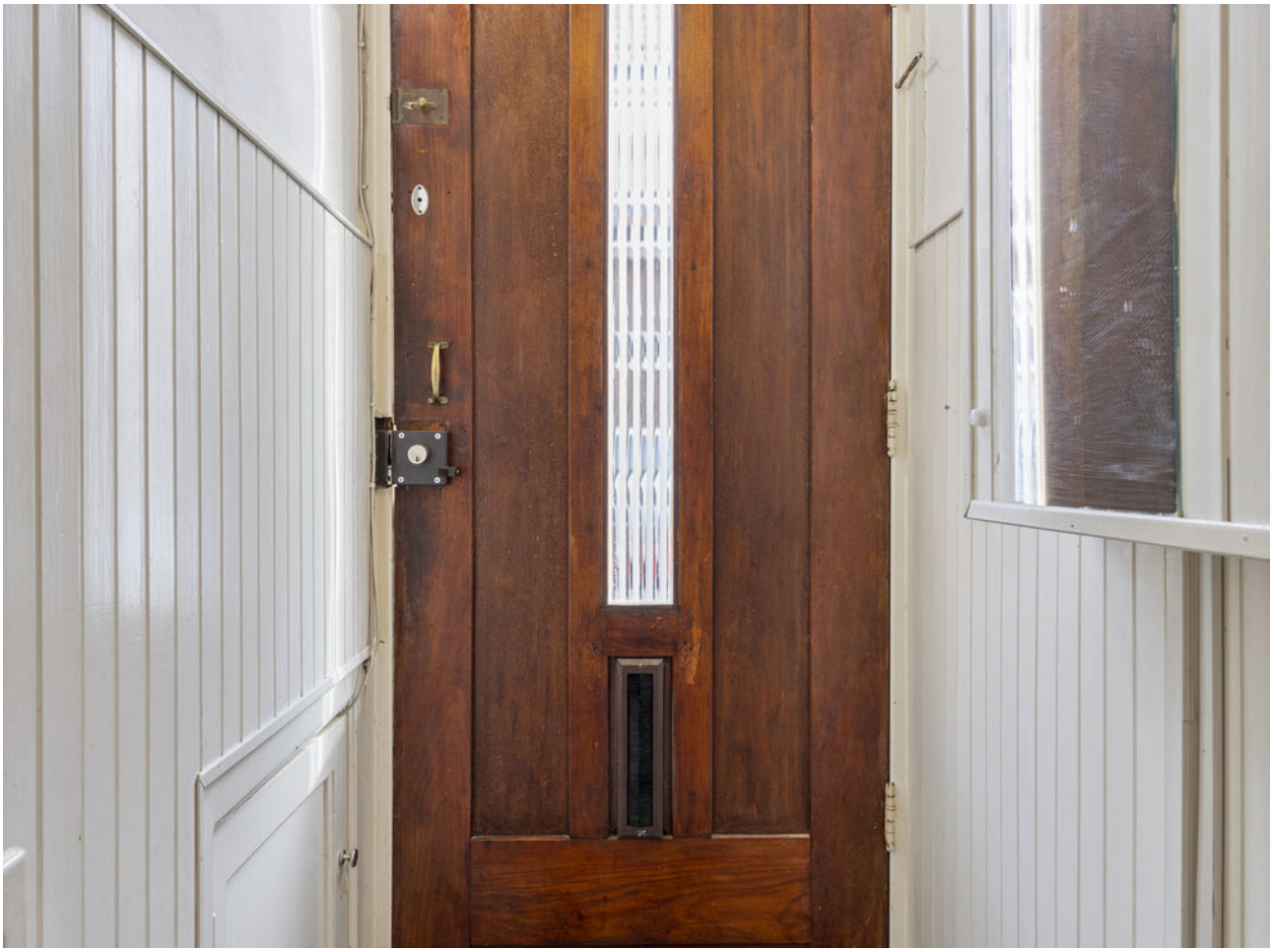
1st floor:
Landing with (original) wooden floor, a toilet (sanibroyeur) and stairs to the second floor. Spacious bedroom at the front with laminate flooring, a dormer window. and good-sized closets. There is another room at the rear with a clawfoot bathtub, a closet and (original) wooden floor. This bathtub has been installed specifically so it can easily be removed returning the room to bedroom again. A bathroom at the rear with a sink, shower cabin, radiator and also a door to a small roof terrace. The balcony is a lovely space to sit and have coffee in the mornings.

2nd floor:
Accessible via a fixed staircase. Landing with access to the spacious upstairs room with dormer window at the rear and extral storage space under the window. There is a separate room accessible from the landing in which the central heating boiler and the washer/dryer are located also with ample storage. Both the landing and bedroom have a laminate floor. The attic itself is roomy and holds extra storage space.

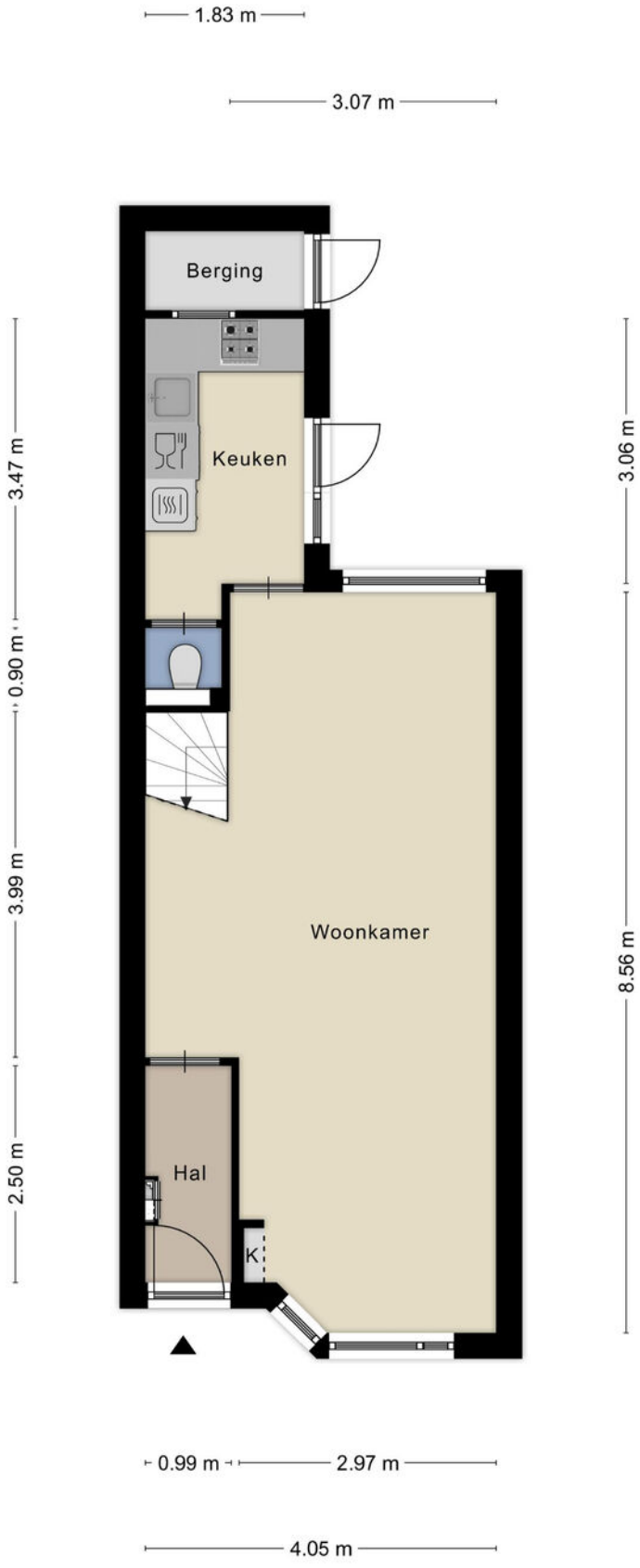
Details:
- Year of construction 1935
- Protected cityscape
- Usable area 87m2
- External storage space 10m2 (storage garden)
- Other indoor space 2m2 (other storage)
- Building-related storage space 7m2 (balcony)
- Content 318m3
- Plot area 95m2
- Meter cupboard with 5 groups
- Double glazing everywhere (with the exception of stained glass)
- Roof insulated (partially)
- Atag central heating boiler, built in 2022 (December)
- Exterior painting 2023
- Original panel doors on the first and second floor
- Parking for permit holders (permit approx. € 50 per year, no waiting list)
- Delivery in consultation

For homes older than 30 years, we apply an asbestos and age clause as standard.
The garden dimensions are recorded on the basis of the cadastral map.

68
WELCOME

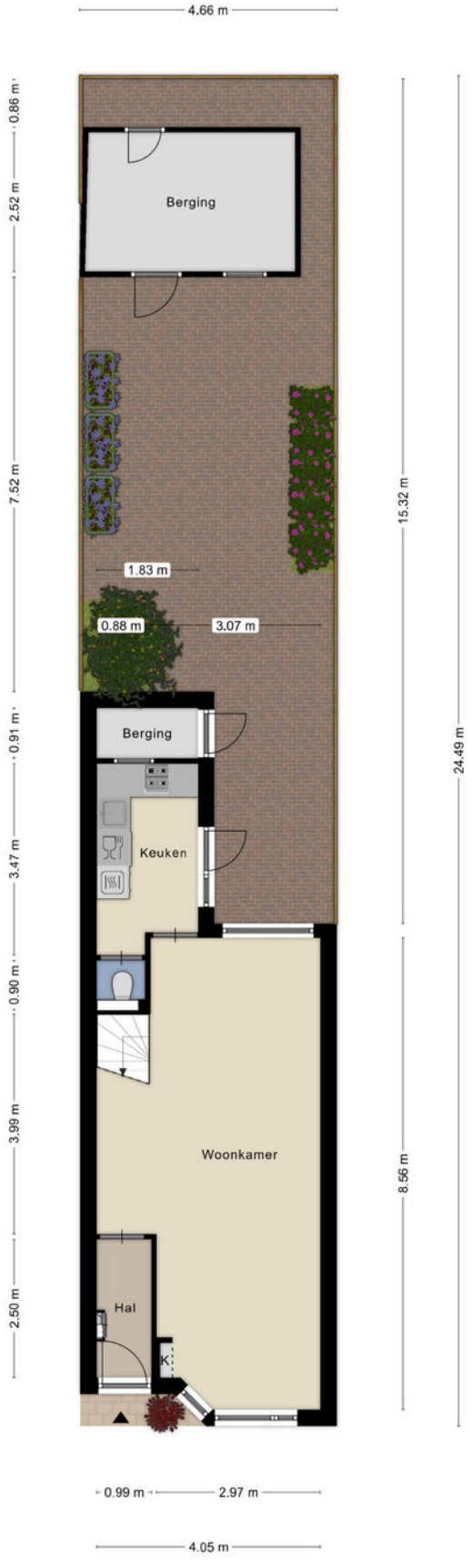


Plattegrond



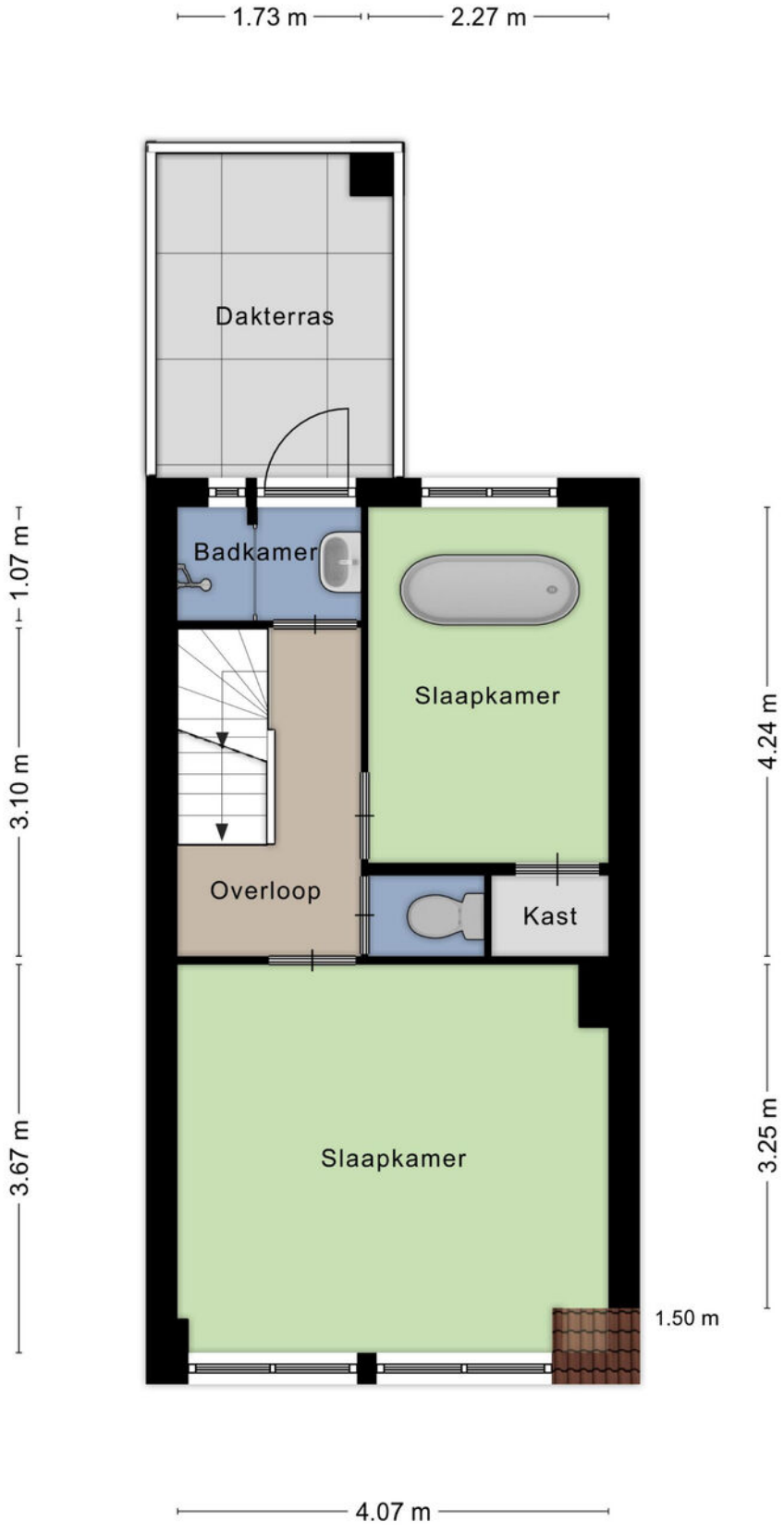
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1935
Woonoppervlakte:	87 m²
Perceel:	95 m²
Inhoud:	318 m³

INDELING:

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

PRIJS

Vraagprijs	€ 498.000 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

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen LEIDEN onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen. Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. We staan bekend om onze beroemde slogan: „Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX". Laat ons het bewijzen.

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)