

Sfeervol en ruim hoekappartement op de begane grond!



Burggravenlaan 247 te Leiden



Wonen met karakter aan de Burggravenlaan 247

Dit lichte en ruime 3-kamer hoekappartement op de begane grond ademt charme en stijl. Dankzij authentieke details zoals ensuite-deuren, twee sfeervolle schouwen en een moderne afwerking biedt deze woning zowel comfort als allure. De royale woonkamer met een prachtige eikenhouten visgraatvloer loopt naadloos over in de open keuken met kookeiland. Verder beschikt het appartement over twee ruime slaapkamers, een verzorgde badkamer en een zeer grote achtertuin met berging en achterom. Daarnaast heeft u de luxe van een eigen parkeerplaats voor uw garage.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1951
- Woonoppervlakte: ca. 81 m²
- Overige inpandige ruimte: ca. 15 m²
- Energielabel: C
- Dak vernieuwd in 2023
- Royale woonkamer
- Eetkamer met open keuken
- Originele ensuite-deuren en schouwen
- 2 slaapkamers
- Een garage die naar eigeninzicht gebruikt kan worden
- Eigen parkeerplaats voor de garage
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Gelegen in beschermd stadsgezicht
- Actieve VvE met maandelijkse bijdrage van €100,-
- Verwarming via een cv-ketel
- Oplevering in overleg (kan snel)
- Niet bewoners clause van toepassing

Locatie:

Burggravenlaan 247 ligt in de geliefde Professorenwijk, een rustige en groene buurt met karakteristieke architectuur en brede lanen. Op loopafstand vindt u het sfeervolle stadspark Het Plantsoen en de historische binnenstad van Leiden, met gezellige cafés, winkels en culturele bezienswaardigheden.

De omgeving biedt volop recreatiemogelijkheden met parken zoals Cronesteyn, Roomburg en het recreatiegebied Vlietlanden. Sportfaciliteiten, scholen en diverse winkels bevinden zich in de directe nabijheid. Station Lammenschans ligt op korte afstand en het Centraal Station Leiden is binnen 10 minuten per fiets bereikbaar. Dankzij de

nabijgelegen A4 en N11 zijn uitvalswegen uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst in het complex betreedt u een centrale hal met brievenbussen en een trappenhuis. De woning zelf heeft een ruime en lichte hal, waarin een slimme meterkast is geïntegreerd. Vanuit hier heeft u toegang tot de sfeervolle woonkamer, de royale woonkeuken en twee comfortabele slaapkamers.

De woonkamer is heerlijk licht en biedt een fraai uitzicht op de verzorgde voortuin. De elegante houten visgraatvloer en de karakteristieke (niet-werkende) schouw zorgen voor een warme uitstraling. Via de originele ensuite-deuren staat de woonkamer in verbinding met de woonkeuken, die aan de achterzijde van de woning is gesitueerd.

De open keuken is ruim opgezet en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Bovendien is er voldoende kastruimte aanwezig. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de royale achtertuin.

De woning beschikt over twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een groot raam dat voor veel natuurlijk licht zorgt, evenals een vaste inbouwkast. De tweede slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is eveneens licht en beschikt over een vaste kast. Vanuit deze kamer heeft u toegang tot zowel de achtertuin als de badkamer.

De badkamer is keurig afgewerkt en volledig betegeld. De ruimte is voorzien van een ruime inlopdouche en een wastafel.

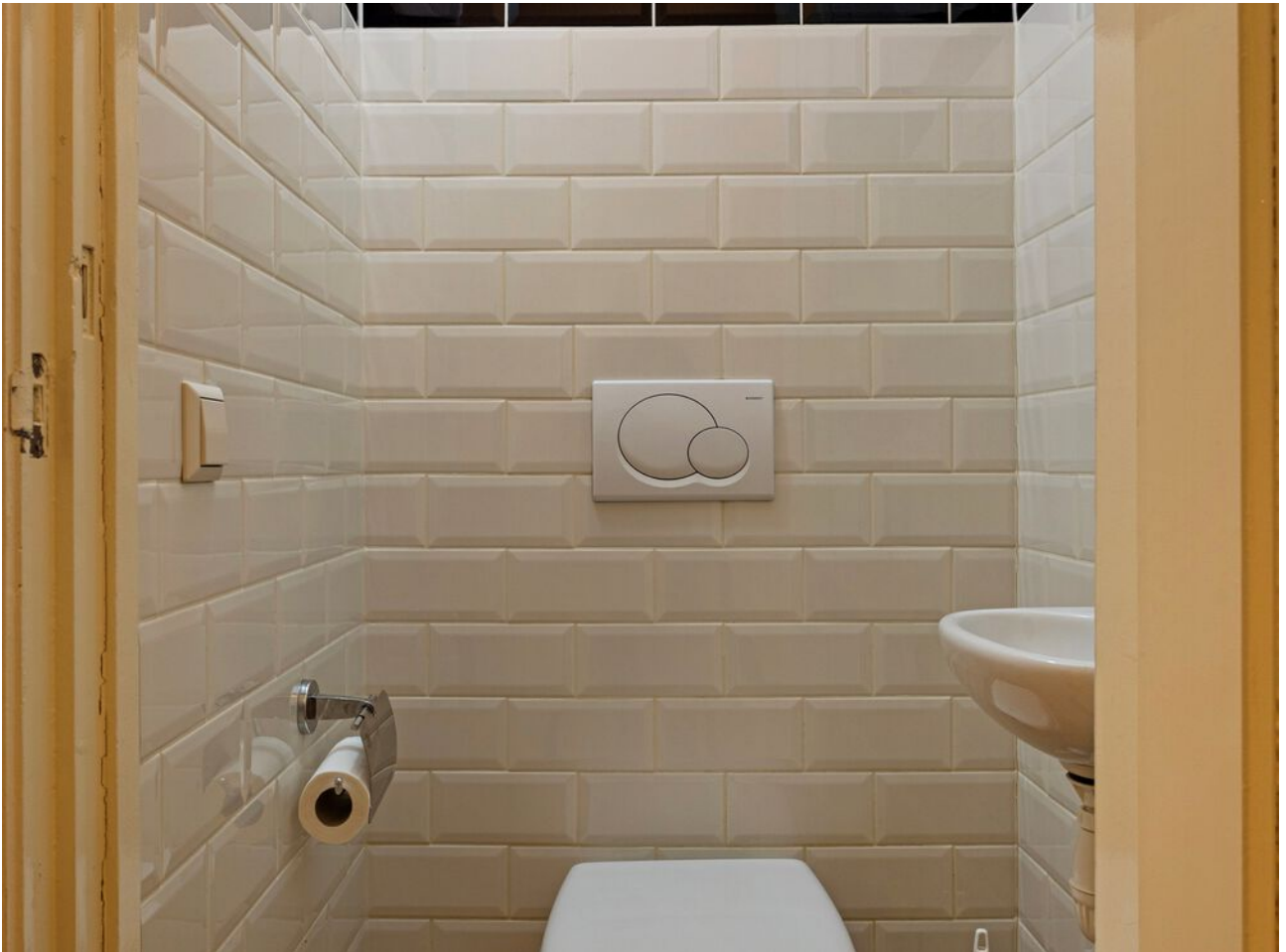
Via de woonkamer bereikt u de garage, die is voorzien van vloerverwarming en een extra dakraam, waardoor er veel daglicht binnenvalt. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor een extra slaapkamer of hobbyruimte. In de garage vindt u een aparte ruimte waar u de aansluitingen vindt voor de wasmachine en/of droger en de Cv-Ketel.

De riante achtertuin ligt op het noordwesten en is de perfecte plek om van de avondzon te genieten. De tuin beschikt over een achterom, een vrijstaande stenen berging en voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Daarnaast heeft de woning een fraai aangelegde voortuin, wat zorgt voor een sfeervolle entree. Uw auto kunt u parkeren op uw eigen parkeerplaats direct voor de garage.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Echter, wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden. Voor woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule.

































Plattegrond



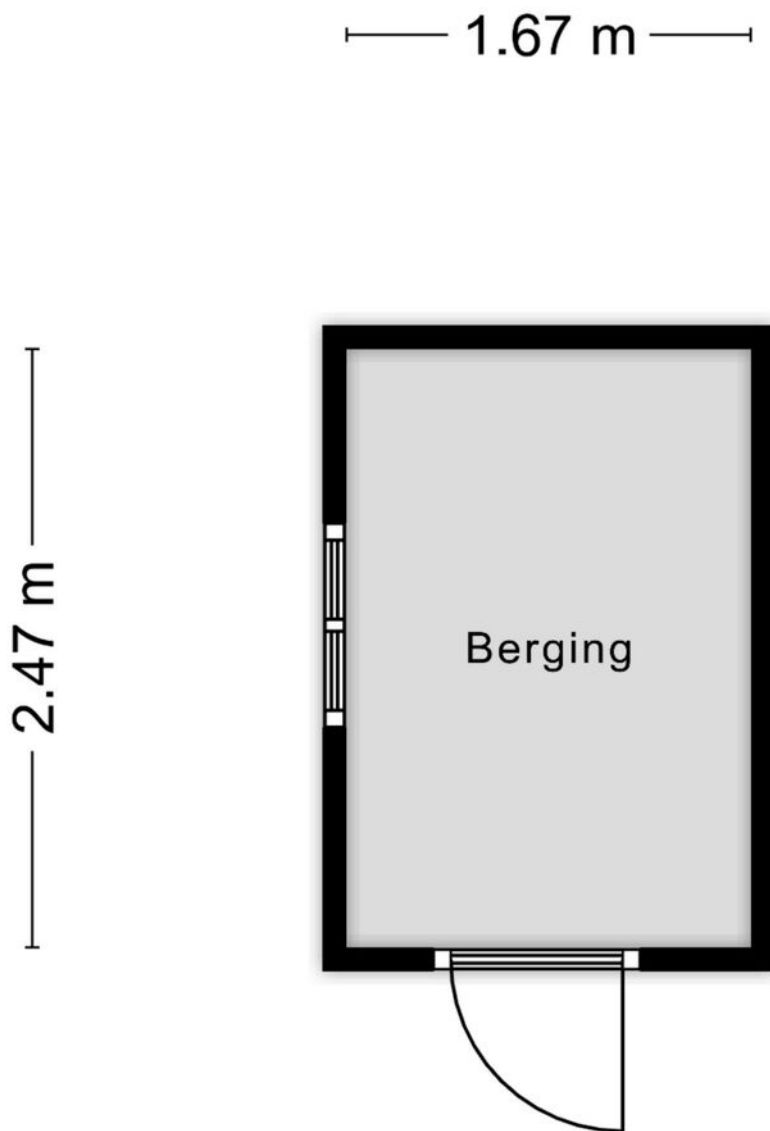
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Inhoud:

BENEDENBOVENWONING

bestaande bouw

1951

81

316

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

3

2

1

1

PRIJS

Vraagprijs

€ 525.000 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.



Jimmy van Delft
Makelaar

M 06 54 79 10 40

T 071 516 23 70

E jimmyvandelft@remax.nl

RE/MAX Makelaarsgilde

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E jimmyvandelft@remax.nl

www.remax.nl/medewerkers/jimmy-van-delft

RE/MAX
Makelaarsgilde (Leiden)