

TE KOOP

info@yvonne-segaar.nl
www.yvonne-segaar.nl

Buys Ballotstraat 56 Leiden

Top wonen nabij het centrum van Leiden!



- Karakteristieke, sfeervolle woning
- details zoals glas-inlood, paneeldeuren en erker aanwezig
- begane grond uitgebouwd
- royale berging en een achterom

Vraagprijs € 529.000,- k.k.

Tel. 071 34 166 36

Verkoop • Aankoop
Taxatie • Hypotheek

YVONNE SEGGAAR
makelaars



funda
powered by nvm





Begane grond: bij binnenkomst merk je dat de tijd hier heeft stil gestaan. Je proeft de sfeer van de jaren '30 mede door de aanwezige paneeldeuren en prachtige glas-in-loodramen, geven net de sfeervolle uitstraling. De woonkamer met aan de voorzijde een erker, dat alleen al geeft je het gevoel naar het verleden. De woonkamer, een voormalige kamer-en-suite, is mede door de uitbouw aan de achterzijde van het huis zeer ruim. Aan het eind van deze ruimte tref je de open keuken en de openslaande deuren naar de tuin. De keukenkasten staan in een L-vorm opstelling compleet ingericht met inbouwapparatuur. Vanuit de keuken stap je zo de tuin in met achterin de stenen berging. Deze berging is ook via een achterom bereikbaar.

1^e etage: overloop, twee slaapkamers. Met als plus dat de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakkapel en de kamer aan de achterzijde met toegang balkon, Tot slot een royale badkamer, met mogelijkheden, want eerlijk is eerlijk de uitstraling is retro maar compleet ingericht. Je kunt er lekker douchen, er is een toilet, wastafel en een design radiator. Op naar de 2e etage via een vaste trap





2^e etage: als we trap oplopen kom je direct in de zolderkamer, welke kamer is afgesloten met een deur. In de kamer veel daglicht door het aanwezige grote Velux dakraam voor en achter een kleiner dakraam. Maar al met al een leuke ruimte. Overtollige spullen en deze graag uit beeld, even met de losse trap stallen op de vloering. Nu is de ruimte best flink, maar er zijn mogelijkheden om de ruimte te vergroten door het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde van het huis.

Buiten: een flinke achtertuin met de berging.

Berging: steen, voorzien van elektra en achterom.





Bijzonderheden:

- gemeentelijke belastingen 2025 € 1.143,- (meergezinshuishouden) per jaar;
- kosten gas, water en elektra geschat € 200,= per maand;
- grotendeels dubbele beglazing;
- zonnige tuin op het noordwesten;
- super ligging nabij voorzieningen en stadscentrum.
- energielabel C geldig tot 27-11-2035;
- oplevering in overleg.





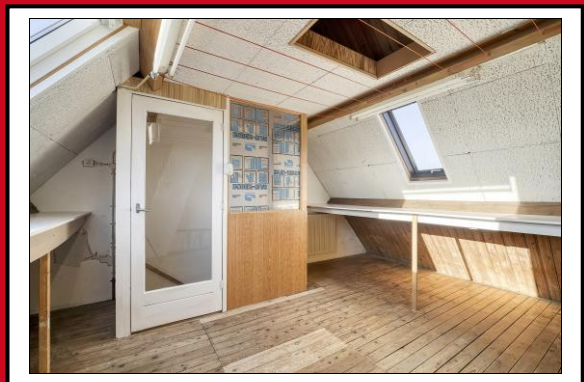
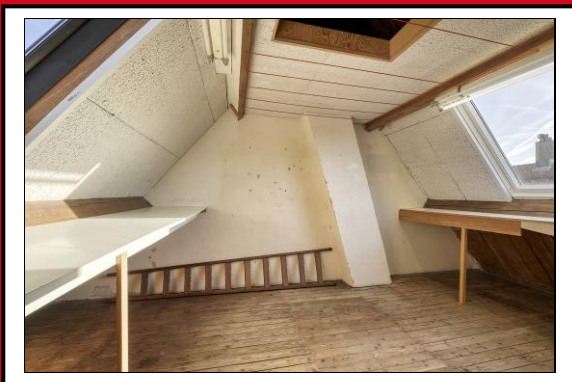
Afmetingen:

Zie s.v.p. de plattegronden.

Afmeting berging 2,08 m x 4,06 m

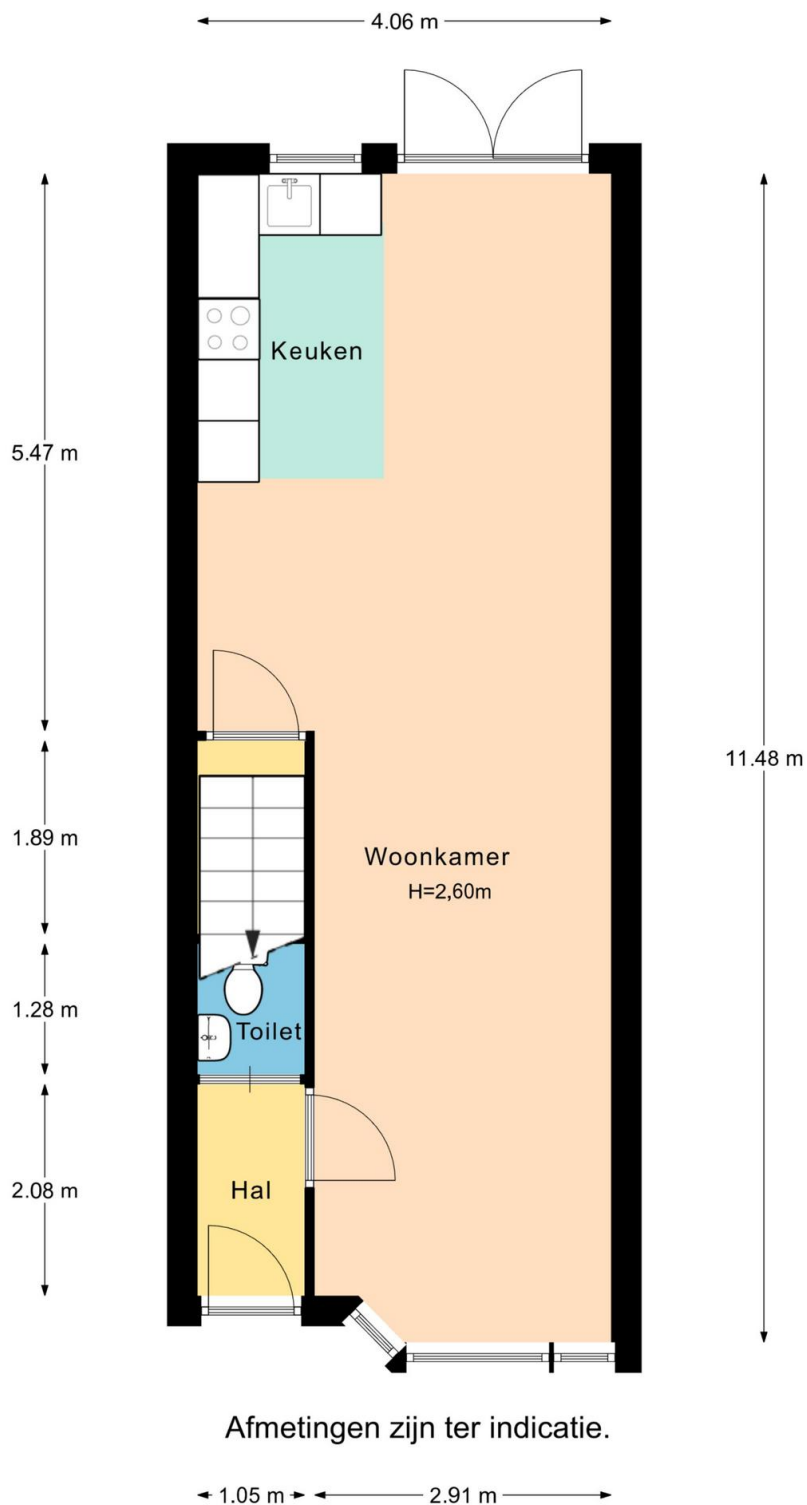
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

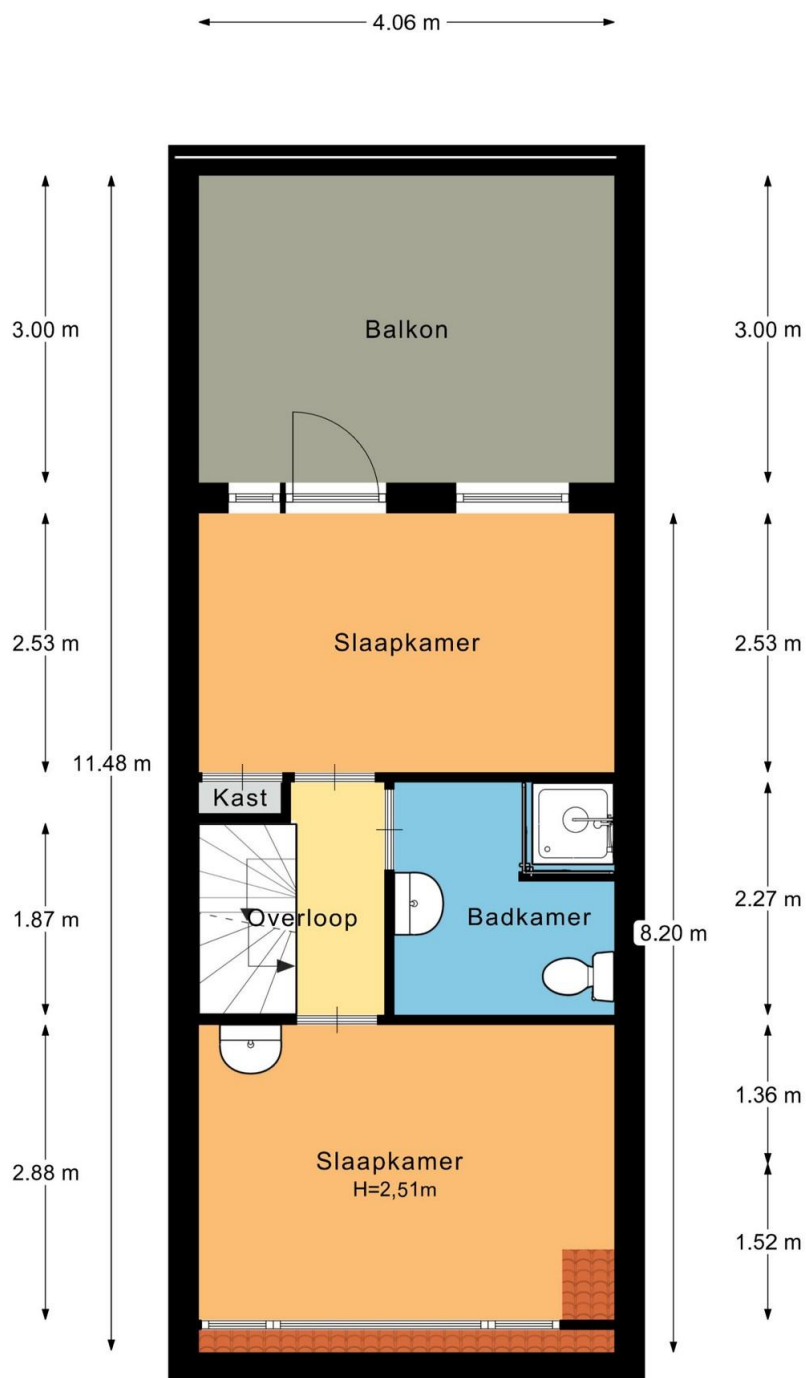




Verkoop • Aankoop • Taxatie • Hypotheek

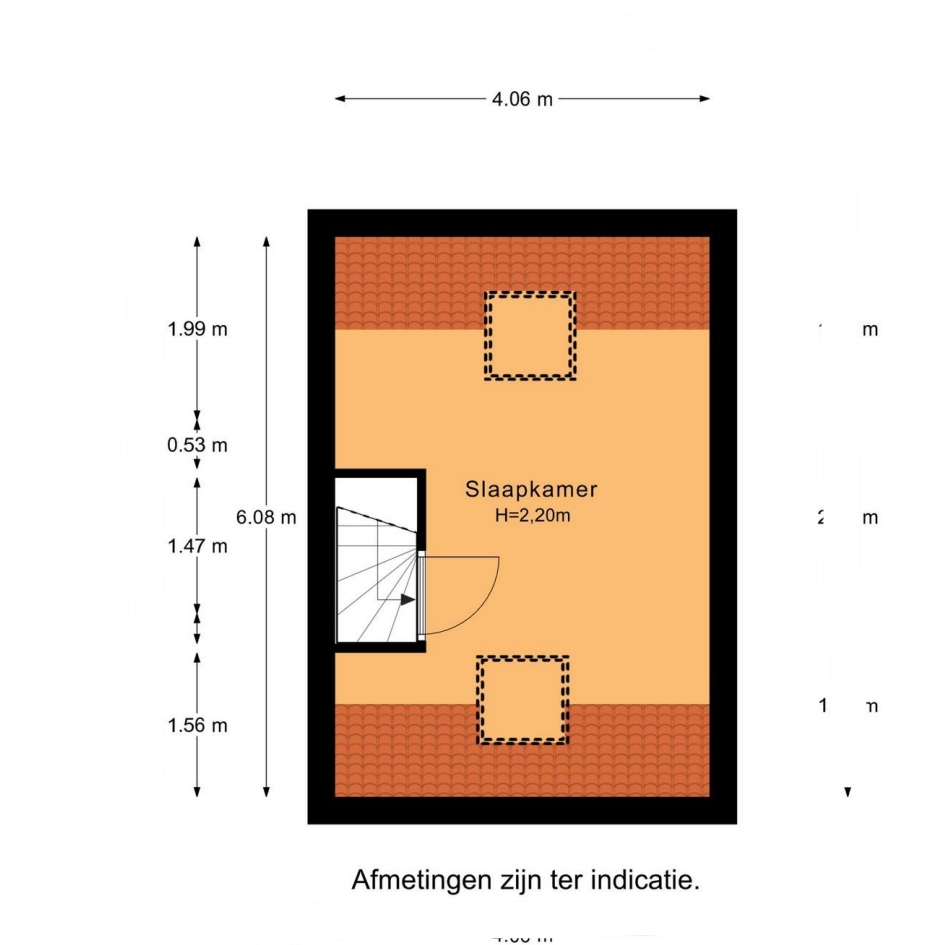


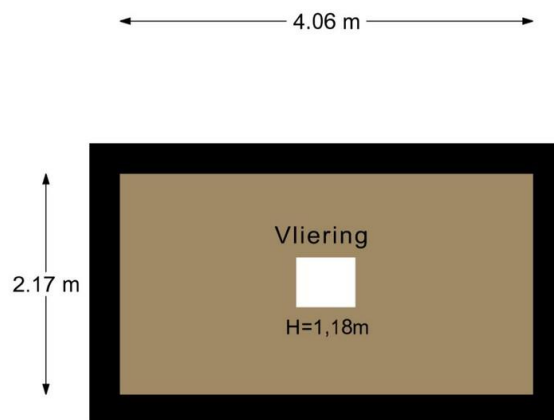
Verkoop • Aankoop • Taxatie • Hypotheek



Afmetingen zijn ter indicatie.



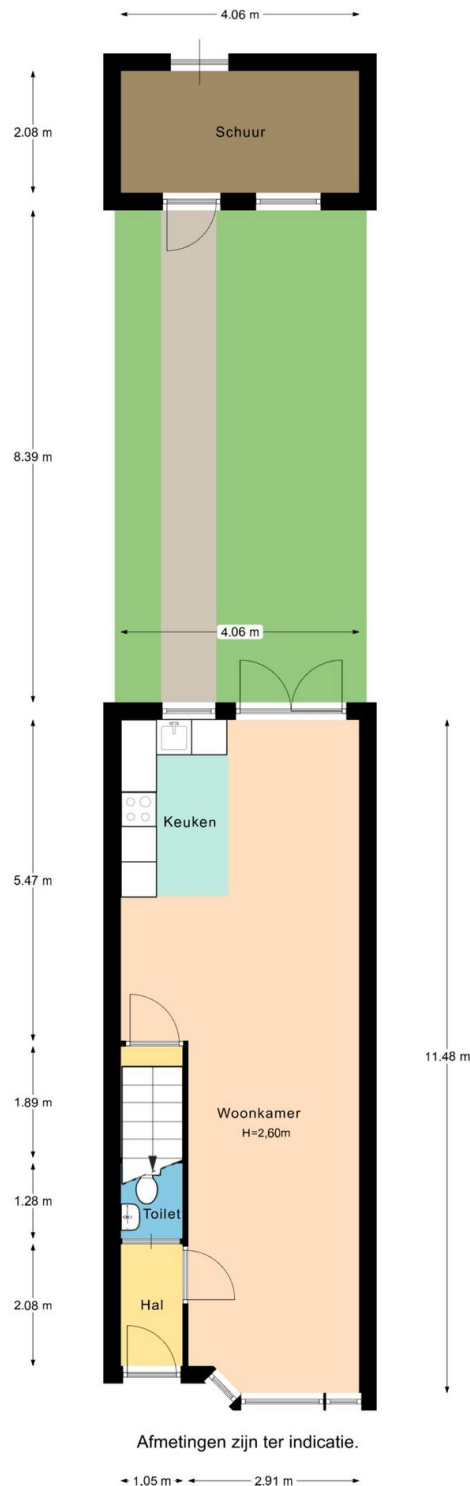




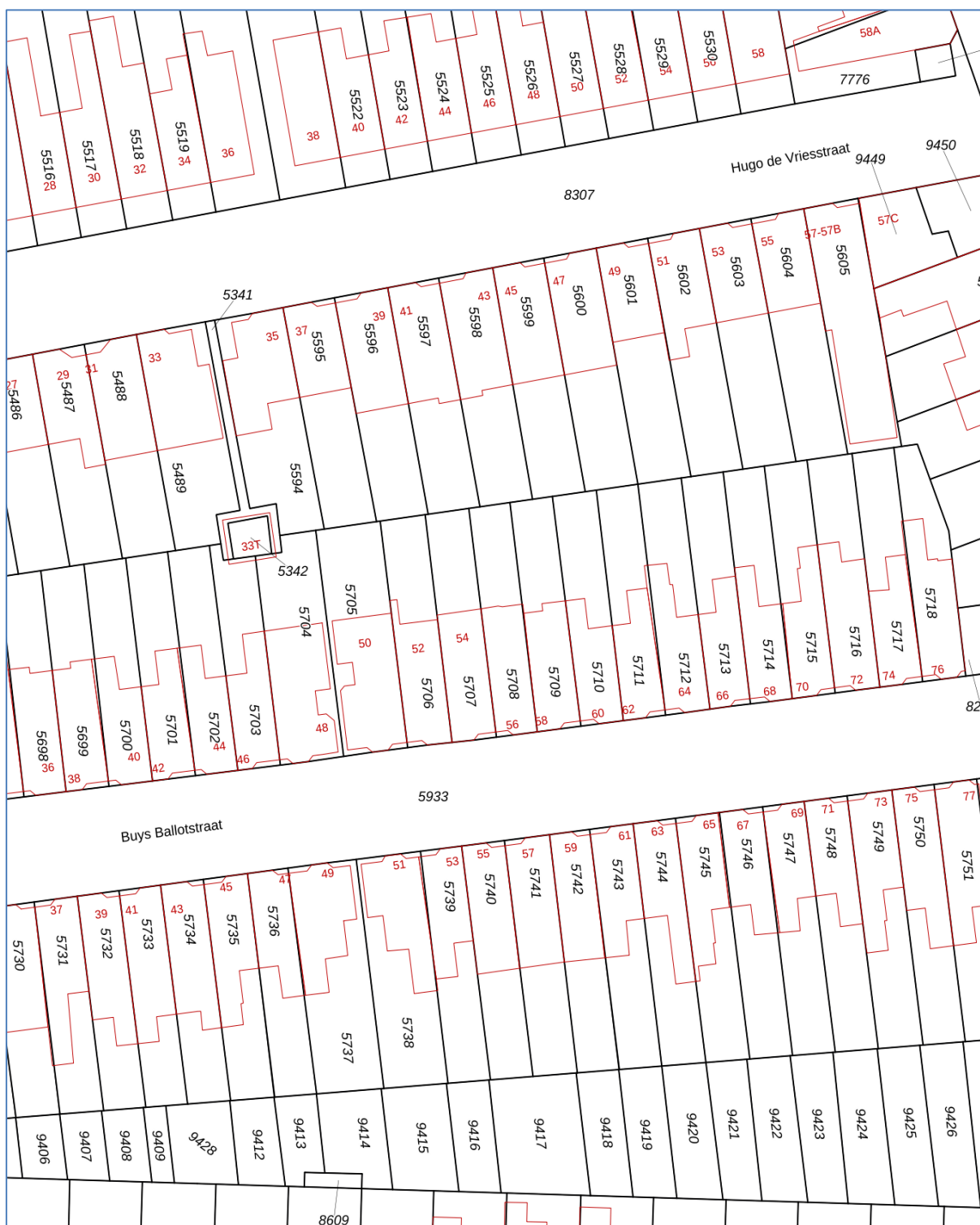
Afmetingen zijn ter indicatie.



Verkoop • Aankoop • Taxatie • Hypotheek



Verkoop • Aankoop • Taxatie • Hypotheek



Energie label woningen

Registratienummer
499754396

Datum registratie
08-12-2025

Geldig tot
27-11-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+	-	+	+
4 Vloeren	-	+	-	+
5 Ramen	+	+	+	+
6 Buitendeuren	-	+	-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Buys Ballotstraat 56
2313TZ Leiden

BAG-ID: 0548010000022083

Detailaanduiding

Bouwjaar 1936
Compactheid 1.42

Opnamedetails

Naam

J Jhingur

Vakbekwaamheidsnummer

7298.7652.1443

Certificaathouder

1energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnummer

SKGKOR 0123R2

KvK-nummer

89702417



YVONNE SEGAAR

makelaars

Verkoop • Aankoop • Taxatie • Hypotheek



Buys Ballotstraat 56, 2313 TZ Leiden



