



Burggravenlaan 39 – Leiden

Goed gemoderniseerd extra ruim maisonnetteappartement met vier/vijf kamers gelegen in de geliefde Burgemeesterswijk.

Burggravenlaan 39 - Leiden

(english text below)

Goed gemoderniseerd extra ruim maisonnetteappartement met vier of vijf kamers gelegen in de geliefde Burgemeesterswijk. De Burggravenlaan is een bekende doorgaande weg in de stad en vormt het startpunt van de jaarlijkse optocht voor Leidens Ontzet. De Burgemeesters- en Professorennwijk is verder een razend populaire wijk met veel groen.

Deze ruime 'maisonnette' is gelegen op de tweede en derde verdieping en is omstreeks 2011 o.l.v. een architect geheel verbouwd en beschikt onder andere over een royale L-vormige woon- eetkamer, 3 (slaap)kamers, garderobekamer, luxe open keuken en 2 badkamers. Tevens is er een balkon aan de achterzijde.

Begane grond:

Entree met postbussen en bellenbord (inclusief videofunctie); ruim portiek met trappenhuis en bordessen. Aan de achterzijde van het complex bevindt zich een privéberging voor de stalling van bijvoorbeeld fietsen of opslag.

Tweede verdieping:

Ruime hal met moderne groepenkast (automaten); mooie ruime L-woonkamer met drie vaste kasten ('en-suite separatie'). De keuken is voorzien van een brede 90 cm fornuisoven met 6 pits gaskookplaat, vaatwasmachine, koelkast en een rvs-afzuigkap. Vanuit de eetkamer en zowel de woonkeuken heeft u toegang tot het balkon, waar u in de loop van de middag heerlijk kunt genieten van de zon. Eerste slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. In de hal bevindt zich de eerste badkamer met douche, toilet en wastafel.

Derde verdieping:

Vanuit de hal is er een vaste trap naar boven. Hier treft u de tweede en derde slaapkamer aan en tevens is er een aparte wasruimte met daarnaast een bergruimte met cv-wandketel. Naast de overloop is de tweede moderne badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.

Omgeving

Op loopafstand vindt u o.a. basis- en middelbare scholen, kinderopvang, diverse winkels, sportvelden, park Cronesteijn en het station Leiden Lammenschans. Ook de Singels zijn lopend bereikbaar, net als de aangrenzende plantsoenen en de gezellige binnenstad van Leiden. Via de nabijgelegen A4 en A44 zijn steden als Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam ook prima te bereiken.

Kenmerken

- Parkeergelegenheid voor de deur; parkeervergunning-/en of betaald parkeren;
- Voorzien van hardhouten ramen/kozijnen met dubbelglas (energielabel C)
- 3-dak-tuimelramen op de zolderetage;
- Vloerisolaties (tussen de 2e/3e verdieping) en merendeels dakisolaties;
- Verwarming en warm water via een HR-combiketel die elk jaar wordt onderhouden;
- Plafonds met inbouwspots;
- Het appartement is voorzien van zonneschermen, zowel aan de voorzijde als de achterzijde;
- Bijdrage Vereniging van Eigenaars van ongeveer € 172,- per maand incl. opstalverzekering;

Nieuwsgierig geworden naar deze ruime twee-laags bovenwoning? Kom dan snel kijken!

English translation

Well-modernized, extra spacious 4- to 5-room maisonette apartment located in the highly desirable Burgemeesterswijk. Burggravenlaan is a well-known thoroughfare in the city and serves as the starting point for the annual Leidens Ontzet parade. The 'Burgemeesters- en Professorenwijk' is an exceptionally popular, green neighbourhood.

This spacious maisonette is situated on the second and third floors. Around 2011, it was completely renovated under the supervision of an architect and features a generous L-shaped living-dining room, 3 (bed)rooms, a wardrobe room, a luxury open-plan kitchen, and 2 bathrooms. There is also a balcony at the rear.

Ground Floor

Entrance with mailboxes and intercom panel (video option); spacious communal foyer with staircase and landings. At the rear of the complex, there is a private storage room suitable for bicycles and general storage.

Second Floor

Spacious hallway with a modern fuse box (circuit breakers); beautiful, spacious L-shaped living room with 3 built-in closets (retaining the 'en-suite' separation feel). The kitchen is equipped with a wide 90-cm cooker oven featuring a 6-burner gas hob, dishwasher, refrigerator, and a stainless-steel extractor hood. Both the dining area and the eat-in kitchen provide access to the balcony, where you can enjoy the afternoon sun. The first bedroom is located at the rear of the property. The first bathroom, situated in the hallway, is fitted with a shower, toilet, and washbasin.

Third Floor

A fixed staircase leads up from the hallway. Here you will find the second and third bedrooms, as well as a separate laundry room and an adjoining storage room housing the central heating combi boiler. Adjacent to the landing is the second modern bathroom, equipped with a shower, toilet, and washbasin.

Surroundings

Within walking distance, you will find primary and secondary schools, childcare, various local shops, sports facilities, Cronesteijn Park, and Leiden Lammenschans railway station. The historic city canals (Singels), surrounding parks, and Leiden's vibrant city centre are also just a short walk away. Major cities such as Rotterdam, The Hague, Utrecht, and Amsterdam are easily accessible via the nearby A4 and A44 motorways.

Key Features

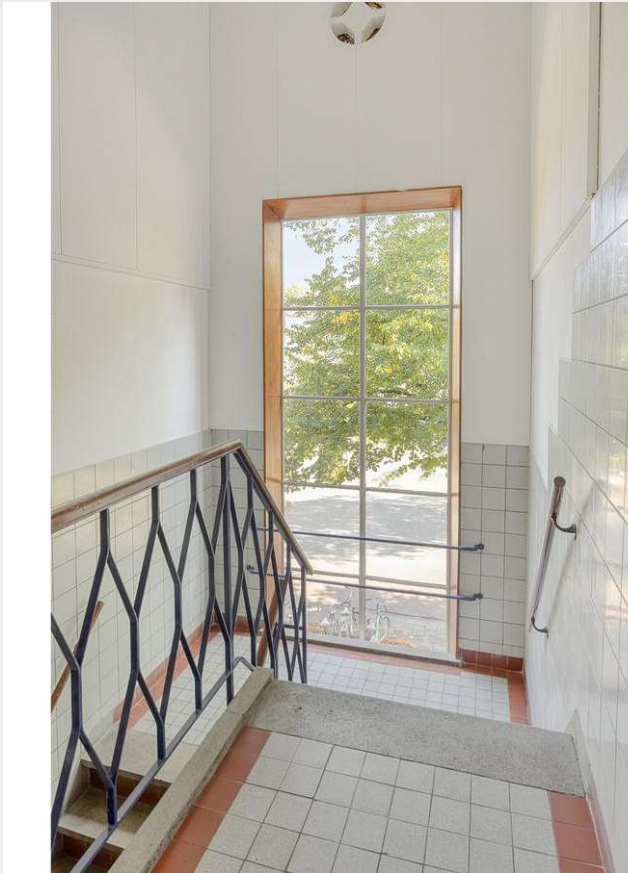
- Parking directly in front of the door; resident parking permit and/or paid parking;
- Fitted with hardwood window frames and double glazing;
- 3 roof-mounted pivot windows on the top floor;
- Floor insulation (between the 2nd and 3rd floors) and mostly roof insulation;
- Heating and hot water via a high-efficiency central heating combi boiler;
- Ceilings with recessed spotlights. There are also sunscreens at the frontside and backside
- Association of Owners (VvE) contribution approximately € 172,- per month.

Curious about this spacious two-level apartment? Schedule your viewing soon!



















Plattegrond

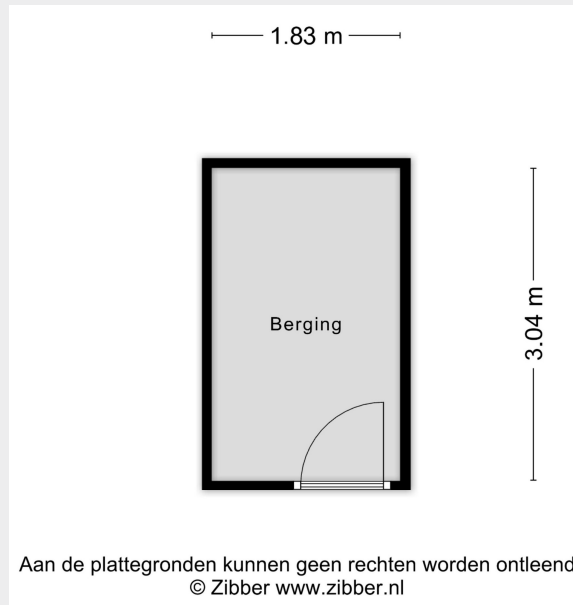


Plattegrond



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

Plattegrond

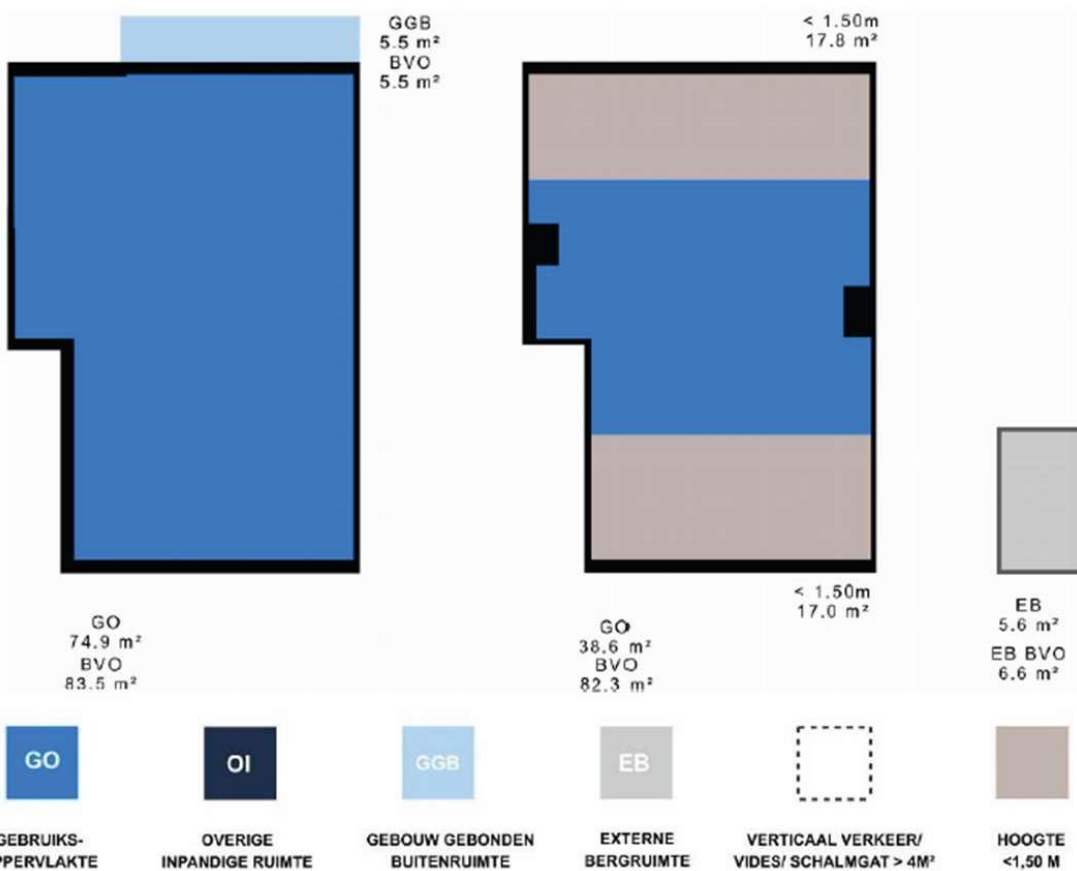


Meetrapport

Vlakkentekening

LOSECAAT
NVM MAKELAAR

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Burggravenlaan 39, 2313HM, Leiden met datum: 27-08-2026



Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Maisonnette
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1955

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning ca.	375 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie ca.	114 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	C.V.-HR-Ketel
Bouwjaar CV ketel	2011
Warmwater	C.V.-HR-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie label woningen

Registratienummer
805772911

Datum registratie
29-01-2022

Geldig tot
28-01-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **C**



Losecaat NVM Makelaars de Kempenerstraat 55 2341 GH Oegstgeest T 071-5174264 E
info@losecaatmakelaardij.nl

Over ons

De stap naar een nieuwe woning of het verkopen van je huidige thuis is veel meer dan een juridische of financiële handeling; het is het begin van een heel nieuw hoofdstuk. Bij **Losecaat NVM Makelaars** geloven we dat een huis pas een thuis wordt als het klopt tot in de details. Met onze diepgewortelde kennis van de regio Oegstgeest en Leiden combineren we lokale marktkennis met een persoonlijke aanpak die volledig is afgestemd op jouw wensen. Als makelaar zijn we namelijk alweer ruim **40 jaar** in Oegstgeest en wijde omgeving actief. Ook in deze buurt van Leiden zijn we **bekend met de verkoop** van verschillende woningen.

We zijn daarnaast sinds 1990 aangesloten bij de **NVM**. Het voordeel van een NVM-makelaar is de gegarandeerde **vakkennis**, de strenge **kwaliteitseisen** en toegang hebben tot het **grootste uitwisselingssysteem**.

Achter elke verkoop zit een verhaal. Een NVM Makelaar **luistert** naar uw wensen en denkt mee over zaken die van invloed zijn op de verkoop en aankoop van een woning, zoals het bestemmingsplan, de bouwkundige staat en verbouwings-mogelijkheden en verdere toekomstige ontwikkelingen in de naaste omgeving.



"Laten we meer uit de verkoop van je huis halen?"

De beste plek voor jou



Omdat 40 jaar ervaring telt

Losecaat NVM Makelaars de Kempenerstraat 55 2341 GH Oegstgeest T 071-5174264 E info@losecaatmakelaardij.nl