



Burggravenlaan 87, Leiden

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Soort woning : Appartement

Woonoppervlakte: 112 m²

Inhoud : 397 m³

Aantal kamers : 6

Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312 GL Leiden

T : 071-8200011
E : mail@hypodamusleiden.nl
I : www.hypodamusleiden.nl



Omschrijving

Royale dubbele bovenwoning met balkon op het zuiden, vijf slaapkamers en volop potentie

Aan de geliefde Burggravenlaan, in de karakteristieke en groene Burgemeesterswijk, ligt deze ruime dubbele bovenwoning (maisonnette) met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een zonnig balkon op het zuiden. Een woning met veel volume, licht en mogelijkheden, ideaal voor wie op zoek is naar ruimte en het leuk vindt om een woning volledig naar eigen smaak te moderniseren.

De Burgemeesterswijk staat bekend om haar brede lanen, karakteristieke bebouwing en prettige woonklimaat. Het centrum van Leiden ligt op loop- en fietsafstand; binnen enkele minuten ben je al binnen de singel. Op korte afstand bevinden zich winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Daarnaast gaat de gemeente dit voorjaar starten met het verder vergroenen van de wijk, wat het wooncomfort en straatbeeld verder zal verbeteren.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via een gezamenlijke entree op de begane grond, met centrale hal, brievenbussen en trappenopgang naar de appartementen, bereik je deze ruime dubbele bovenwoning.

Tweede verdieping:

Via de hal zijn vrijwel alle vertrekken bereikbaar: de toiletruimte, badkamer, woonkamer, keuken en twee slaapkamers.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer, ideaal als werk- of logeerkamer. De woonkamer ligt eveneens aan de voorzijde en profiteert van ochtendzon, wat zorgt voor een prettige lichtinval in de vroege uren. De ruime woonkamer beschikt over een ensuite indeling richting de eetkamer. In de woonkamer is een open haard aanwezig; deze is momenteel niet aangesloten, maar kan eventueel weer in gebruik worden genomen.

De dichte keuken is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een keukenblok. Een mooie kans om hier, door het verwijderen van de muur tussen woonkamer en keuken, een moderne open leefkeuken te realiseren. Vanuit zowel de keuken als de eetkamer is er toegang tot het balkon op het zuiden, gelegen aan de rustige zijde van de woning met weinig verkeersgeluid. Hier geniet je van de zon tot laat in de namiddag en zelfs in de beginavond.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer en een eenvoudige badkamer met douche en wastafel. De woning is recent verhuurd geweest, wat de aanwezigheid van twee badkamers verklaart.

Derde verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een tweede badkamer, die door de vorige eigenaren is gerealiseerd.

Deze badkamer is voorzien van een douche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting.

Op deze verdieping zijn vier dakramen geplaatst (niet standaard), wat zorgt voor opvallend veel lichtinval in alle kamers. Op de overloop bevindt zich tevens de cv-ketel (2011).

Bij de woning hoort een aparte berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

Overige bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen: 111,7 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 5,5 m²
- Externe bergruimte: 5,5 m²
- Inhoud: 397,1 m³
- Warm water en verwarming via cv-ketel (2011)
- Energielabel B
- Gezonde en actieve VvE met een bijdrage van € 172,- per maand
- Bushalte direct voor de deur met rechtstreekse verbinding naar Lammenschans, het centrum en Leiden Centraal
- Voldoende parkeergelegenheid met mogelijkheid tot twee parkeervergunningen
- Royale bovenwoning met veel kamers en veel licht
- Volop mogelijkheden om te moderniseren
- Snelle oplevering mogelijk

Kenmerken

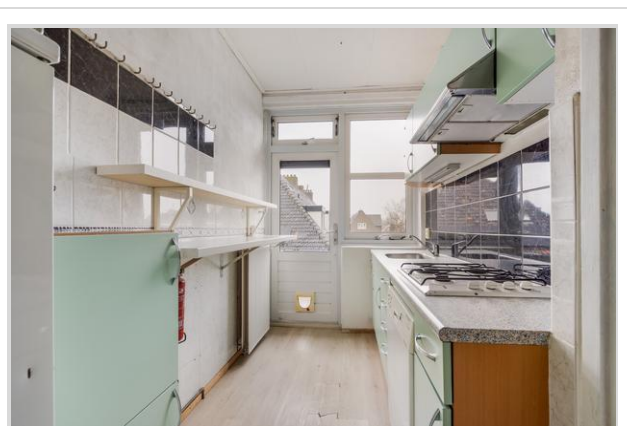
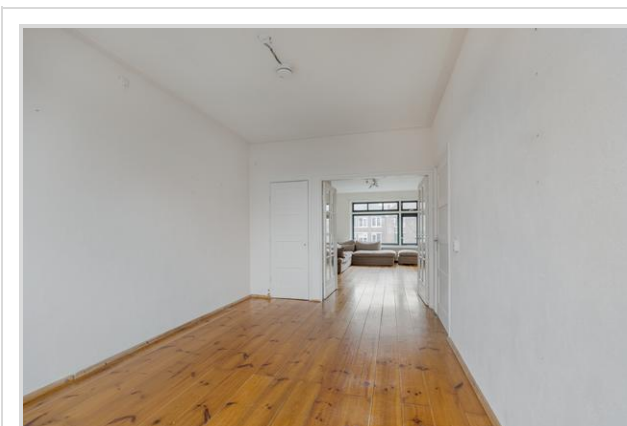
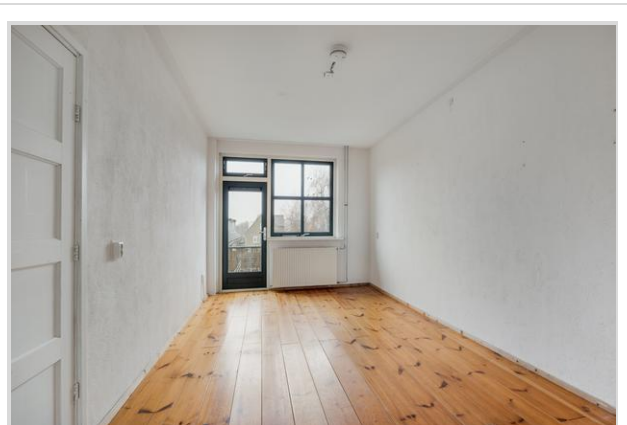
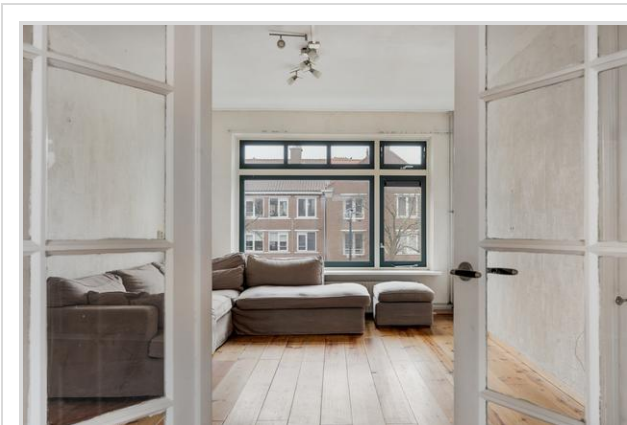
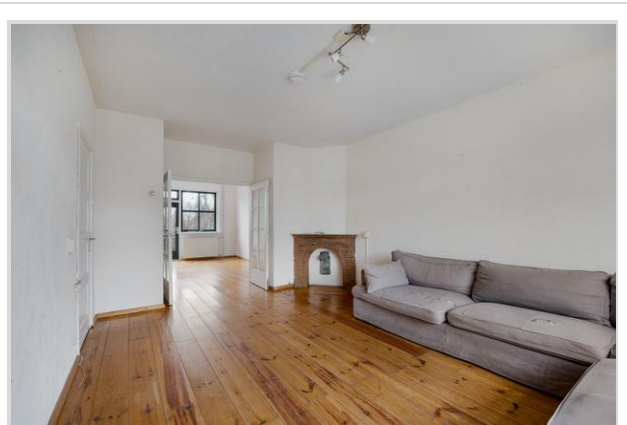
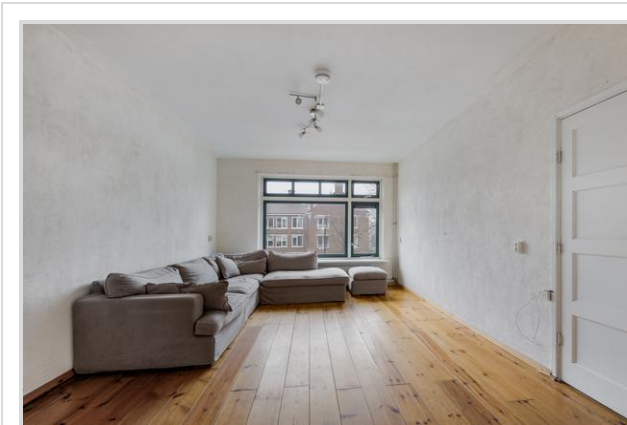
Vraagprijs	: € 475.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 397 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 112 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1955
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel

Locatie

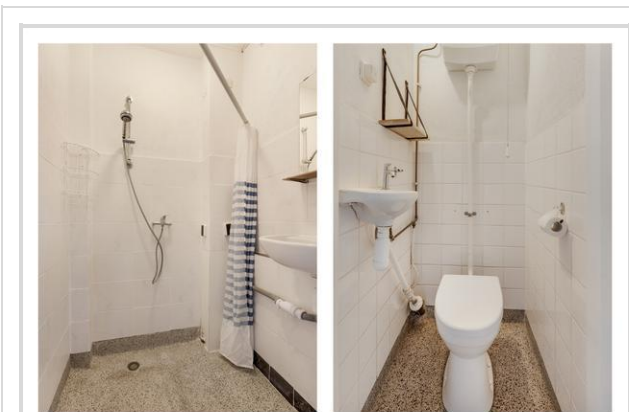
Burggravenlaan 87
2313 HN LEIDEN



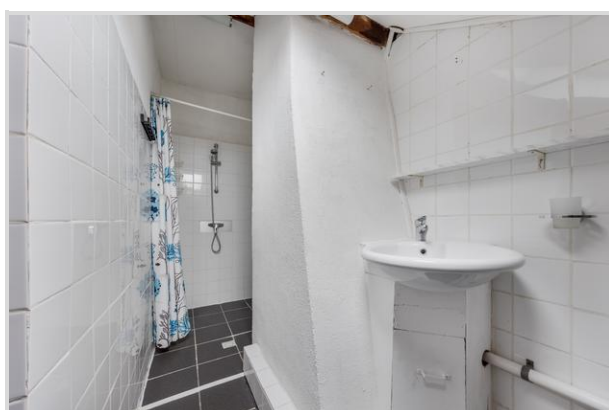
Foto's



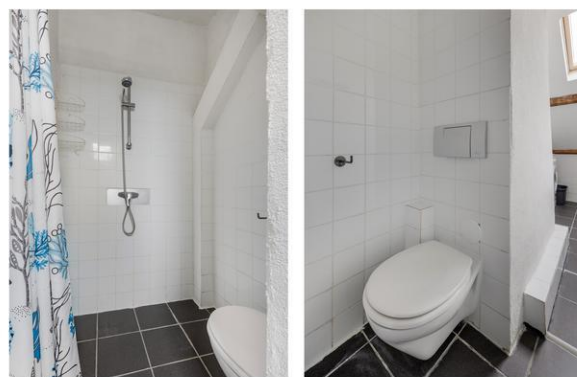
Foto's



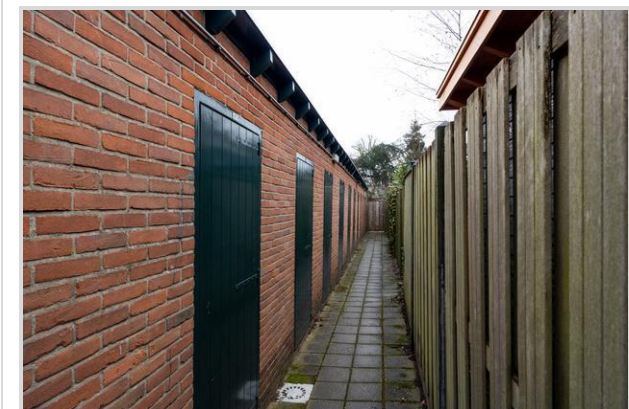
Foto's



Foto's



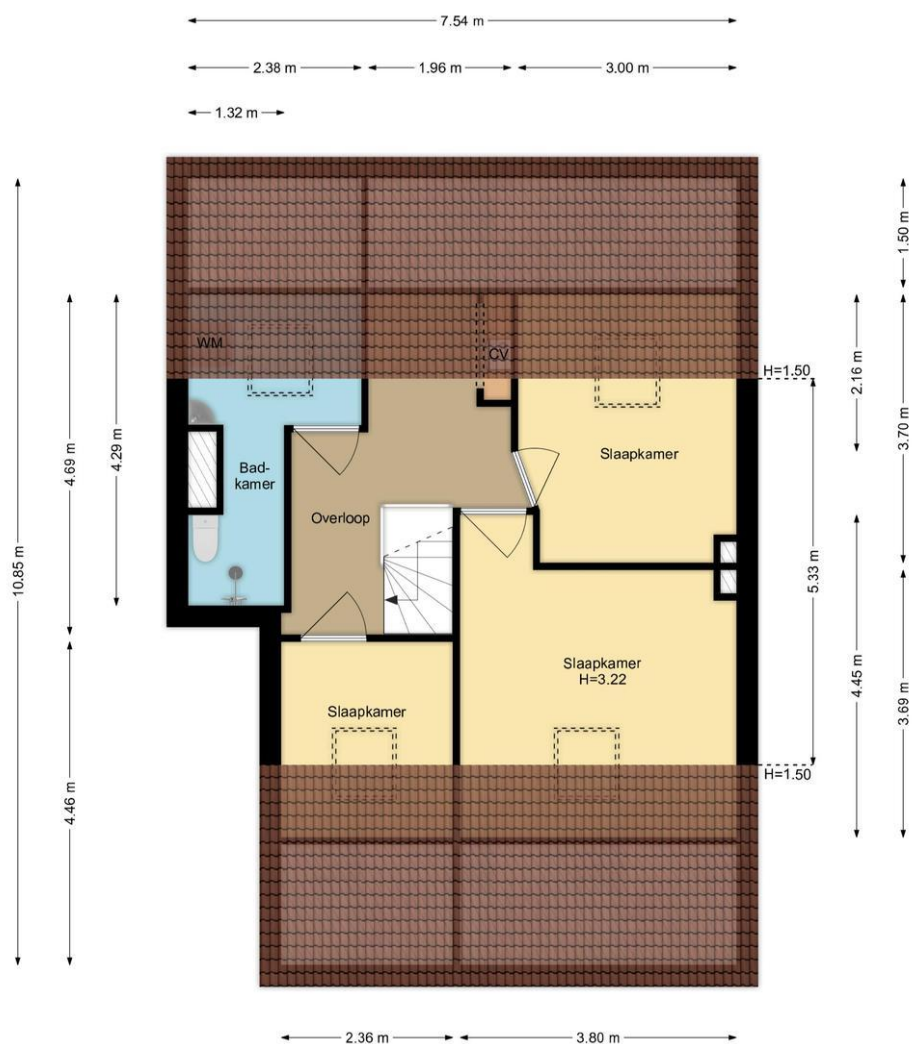
Foto's





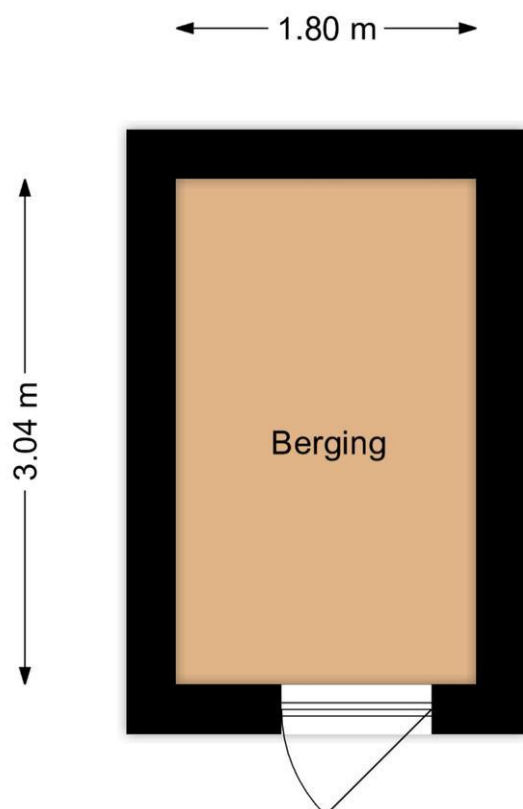
2e verdieping
Burggravenlaan 87, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



3e Verdieping
Burggravenlaan 87, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie| Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Berging
Burggravenlaan 87, Leiden

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



12345		Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000			
25		Perceelnummer	Kadastrale gemeente			
		Huisnummer	Leiden			
		Vastgestelde kadastrale grens	Sectie			
		Voorlopige kadastrale grens	M			
		Administratieve kadastrale grens	Perceel			
		Bebouwing	7185			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.						
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.						
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026						
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers						

Wat je ook moet weten

Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet

deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om

00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodamus Leiden, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter

grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Over Hypodamus Leiden

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodamus Leiden kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodamus Leiden bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar www.hypodamusleiden.nl of kom langs bij ons kantoor.

Hypodamus Leiden

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodamus Leiden
Haarlemmerstraat 268
2312GL Leiden
T : 071-8200011
E : info@hypodamusleiden.nl
I : www.hypodamusleiden.nl

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodamus Leiden en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.