



Scan mij!



Ballonstraat 26, 2312 LJ, Leiden

€ 775.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|-----------|
| ● Soort woning | Appartement | ● Energielabel | A+ |
| ● Woonoppervlakte | 100 m² | ● Kamers | 3 |

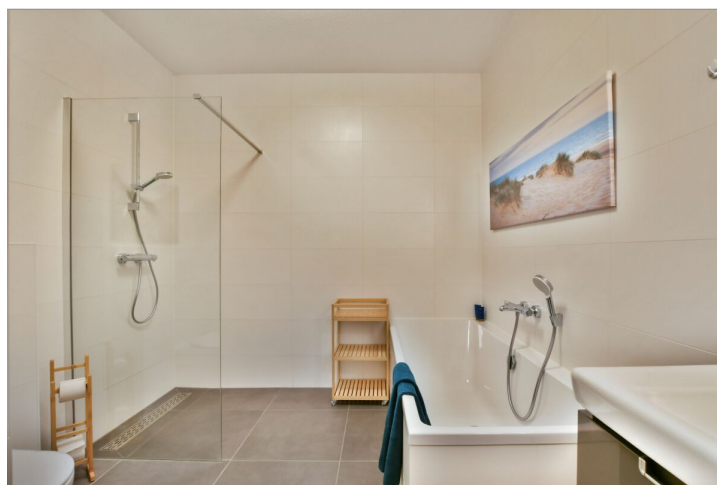
Meer weten over deze woning?
www.ballonstraat26.nl

SCOOP

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2023
Soort bouw	Appartement
Woonoppervlakte	100 m ²
Inhoud	328 m ³
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Energielabel	A+
Isolatie	Muur, Volledig, Dubbel glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte-terug-win installatie, Aardwarmte
Warm water	Centrale voorziening
Parkeerfaciliteiten	Parkeergarage
Garage	Parkeerplaats
Soort dak	Plat dak

Onderhoud binnen	Heel goed
Onderhoud buiten	Heel goed
Permanente bewoning	Ja
Huidige bestemming	Bewoning
Voorzieningen	Balkon, Lift, FibreOpticCable, Buitenzonwering, Schuur/berging, Mechanische ventilatie
Gemeente	Leiden





Omschrijving

****English below**** Om deze woning te bezichtigen klik op 'Vraag bezichtiging aan' op Funda. Ik zal dan contact opnemen voor het maken van een afspraak.

De binnenstad ligt aan je voeten!

Op de vijfde verdieping van een modern appartementencomplex uit 2023 ligt dit luxe afgewerkte 3 kamerappartement van 100 m². Met een eigen parkeerplaats, twee zonnige balkons, energielabel A+ en een panoramisch uitzicht over de historische binnenstad van Leiden en molen De Valk biedt deze woning een uitzonderlijke combinatie van comfort, duurzaamheid en bereikbaarheid. Op slechts ongeveer 100 meter van Leiden Centraal Station woont u hier midden in de stad, terwijl u tegelijkertijd geniet van verrassende rust en privacy.

Zodra u binnenkomt valt direct de hoogwaardige afwerking op, zoals de op maat gemaakte garderobekast. De stijlvolle PVC vloer, strak gestuukte wanden en royale raampartijen zorgen voor een moderne, lichte en rustige uitstraling. Het indrukwekkende uitzicht maakt het plaatje compleet. Vanuit de woonkamer en de balkons kijkt u uit over de historische daken van Leiden met molen De Valk als markant middelpunt. Een uitzicht dat ieder seizoen verandert en nooit verveelt.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de brede raampartijen staat het uitzicht voortdurend centraal en ervaart u een bijzondere combinatie van ruimte, licht en vrijheid. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel om gezellig te dineren met familie of vrienden. Overdag geniet u van het levendige stadsbeeld, terwijl de sfeervol verlichte binnenstad in de avond een prachtig decor vormt.

De moderne open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur. Of u nu uitgebreid kookt of snel een maaltijd bereidt, deze keuken biedt alle comfort die past bij een appartement van dit niveau.

Via de woonkamer bereikt u één van de twee zonnige balkons. Door de gunstige ligging op het zuidoosten begint daar de dag met een kop koffie terwijl Leiden langzaam ontwaakt. Het andere balkon bevindt zich aan de tweede slaapkamer, en biedt met zijn ligging op het zuiden een schitterend uitzicht over de stad.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt alle ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een grote garderobekast. De tweede slaapkamer is ideaal als logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Ook de sanitaire voorzieningen zijn met zorg afgewerkt. De luxe badkamer beschikt over een ligbad, een toilet, een ruime inloopdouche en een modern wastafelmeubel. Daarnaast is er een separate toiletruimte met fonteintje. De ruimte voor de WTW installatie is groot genoeg om deze ook te kunnen gebruiken als opbergkast en in de wasruimte zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Bovendien beschikt het appartement over een eigen inpandige berging en een separate gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond.

Comfort en duurzaamheid gaan hier hand in hand. Dankzij de energiezuinige WKO installatie met vloerverwarming en vloerkoeling geniet u het hele jaar door van een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat. Het energielabel A+ onderstreept dat deze woning volledig klaar is voor de toekomst.

SCOOP

Ook aan praktisch gemak is gedacht. In de afgesloten parkeergarage beschikt u over een eigen parkeerplaats, met mogelijkheid voor het aanleggen van een laadvoorziening, waardoor parkeren in de binnenstad altijd verzekerd is.

De omgeving

De ligging is zonder meer uniek. Leiden Centraal Station ligt op slechts ongeveer 100 meter afstand, waardoor Den Haag, Amsterdam, Rotterdam en Schiphol uitstekend bereikbaar zijn. Tegelijkertijd wandelt u binnen enkele minuten naar de historische binnenstad met haar sfeervolle grachten, gezellige terrassen, uitstekende restaurants, exclusieve winkels, musea en theaters.

Juist de combinatie van deze centrale ligging en de rust maakt deze locatie bijzonder. Vanuit het appartement kijkt u niet alleen uit over de stad, maar ook op de fraai aangelegde gezamenlijke daktuin die zorgt voor extra groen en een ruimtelijk gevoel.

Dit appartement is bij uitstek geschikt voor expats die centraal willen wonen met uitstekende verbindingen, voor senioren die kiezen voor een comfortabele gelijkvloerse woning met lift en alle voorzieningen binnen handbereik, en voor doorstromers of stadsliefhebbers die willen genieten van luxe, ruimte en een spectaculair uitzicht zonder afscheid te nemen van het bruisende stadsleven.

Highlights

- Luxe afgewerkt en volledig instapklaar
- 100 m² woonoppervlakte
- Gelegen op de vijfde verdieping
- Bouwjaar 2023
- Energielabel A+
- Royale woonkamer met panoramisch uitzicht
- Moderne open keuken met complete inbouwapparatuur
- Twee ruime slaapkamers
- Luxe badkamer met ligbad en inloopdouche
- Twee zonnige balkons op het zuidoosten en het zuiden
- Screens aan de woonkamer en slaapkamer
- WKO installatie met vloerverwarming en vloerkoeling
- WTW ventilatiesysteem
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage
- Een gemeenschappelijke fietsenberging en praktische inpandige berging
- Vrij uitzicht over de historische binnenstad van Leiden en molen De Valk
- Uitzicht op de gezamenlijke daktuin
- Slechts circa 100 meter van Leiden Centraal Station
- Op loopafstand van de historische binnenstad
- Actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren
- VvE bijdrage appartement € 292,02 per maand
- VvE bijdrage parkeerplaats € 37,23 per maand

Zelden komen comfort, duurzaamheid, bereikbaarheid en een panoramisch uitzicht over de historische binnenstad zo mooi samen. Ballonstraat 26 is een appartement waar u iedere dag opnieuw geniet van rust, ruimte, luxe en alles wat Leiden zo aantrekkelijk maakt.

Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging. Ervaar zelf het comfort, het uitzicht en de bijzondere sfeer van deze woning. De kans is groot dat u zich hier direct thuis voelt.

SCOOP

Bijzonderheden:

- Deze verkoop geschiedt op basis van het 'Eerlijk bieden'-principe
 - de verkoopvoorwaarden van SCOOP makelaardij zijn van toepassing
 - de Vragenlijst, de Lijst van zaken en overige documenten van de woning zijn opgenomen in de Dataroom van Eerlijk Bieden.
-

To schedule a viewing, click "Contact Agent" on Funda. We will contact you to arrange an appointment.

City living at its finest!

This luxurious 100 m² two bedroom apartment is located on the fifth floor of a modern apartment building completed in 2023. Featuring a private parking space, two sunny balconies, energy label A+, and breathtaking panoramic views of Leiden's historic city centre and the iconic De Valk windmill, this home perfectly combines luxury, sustainability and convenience. Leiden Central Station is only 100 metres away, while the historic city centre is just a short walk.

The apartment has been finished to a high standard with stylish PVC flooring, smooth plastered walls and large floor to ceiling windows that create a bright and spacious atmosphere. The generous living room offers spectacular city views and plenty of space for both relaxing and entertaining.

The modern open plan kitchen is fully equipped with high quality built in appliances, making it ideal for everyday cooking as well as entertaining guests.

The apartment offers two spacious bedrooms. The main bedroom easily accommodates a king size bed and large wardrobe. The second bedroom is perfect as a guest room, home office or hobby room.

The luxury bathroom features a bathtub, walk in shower, washbasin vanity and toilet. There is also a separate guest toilet, a laundry room and a practical storage room. An additional private storage unit and a shared bicycle storage are located on the ground floor.

Enjoy outdoor living on two balconies. The southeast facing balcony, connected to the living room, is the perfect place for your morning coffee, while the south facing balcony adjoining the second bedroom offers wonderful sunshine and stunning city views.

Comfort is guaranteed throughout the year thanks to the energy efficient ground source heating and cooling system (WKO) with underfloor heating and cooling, complemented by a heat recovery ventilation system (WTW). The apartment has an excellent A+ energy rating.

A private parking space in the secure underground garage is included, with the possibility to install an EV charging point.

Location

The location is exceptional. Leiden Central Station is approximately 100 metres away, providing direct connections to Amsterdam, The Hague, Rotterdam and Schiphol Airport. The charming historic city centre, with its canals, restaurants, cafés, shops, museums and theatres, is within walking distance. Residents also enjoy views over the beautifully landscaped communal roof garden.

SCOOP

This apartment is ideal for expats, professionals, downsizers and anyone looking for luxury city living with outstanding accessibility.

Highlights

- Fully move in ready
- 100 m² living space
- Fifth floor
- Built in 2023
- Energy label A+
- Panoramic city views
- Luxury open plan kitchen
- Two spacious bedrooms
- Luxury bathroom with bathtub and walk in shower
- Two sunny balconies facing southeast and south
- External sun screens
- Underfloor heating and cooling (WKO)
- Heat recovery ventilation system (WTW)
- Private parking space
- Private storage and shared bicycle storage
- Views of Leiden's historic centre and De Valk windmill
- Overlooking the communal roof garden
- Approximately 100 metres from Leiden Central Station
- Walking distance to the historic city centre
- Active and financially healthy Homeowners' Association (HOA)
- HOA fee apartment: €292.02 per month
- HOA fee parking space: €37.23 per month

Heeft u interesse in
de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **06 83082631**

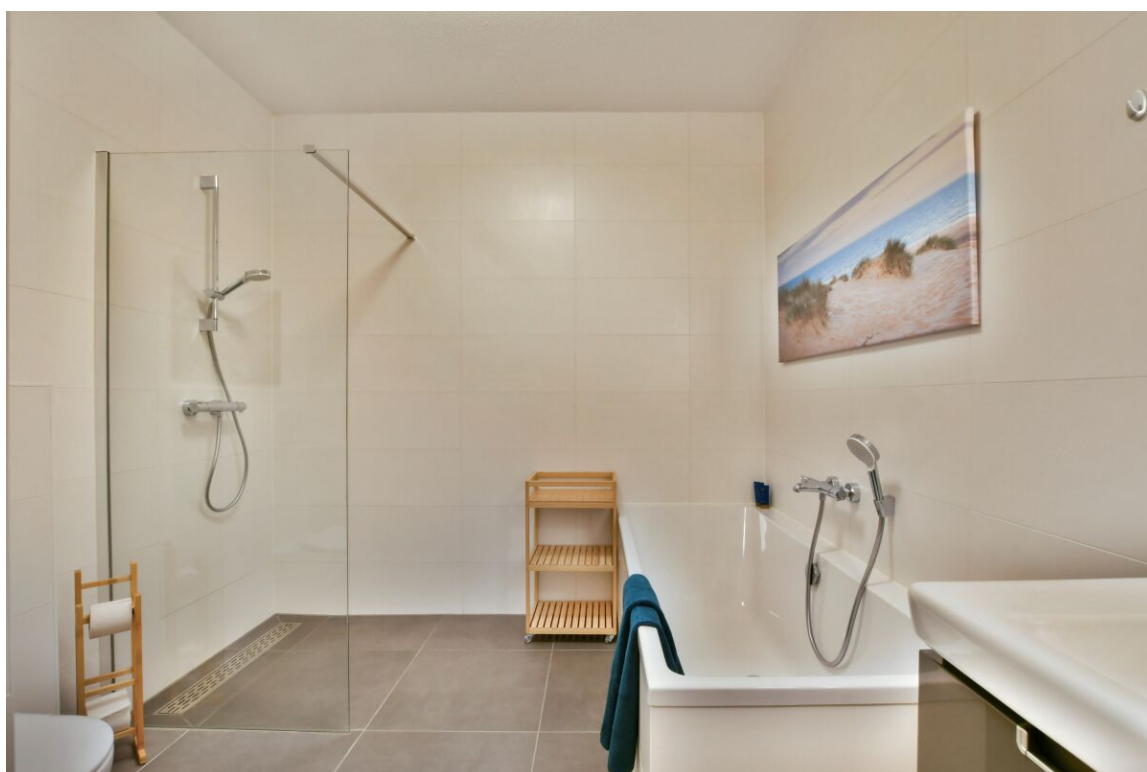
En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.ballonstraat26.nl

SCOOP

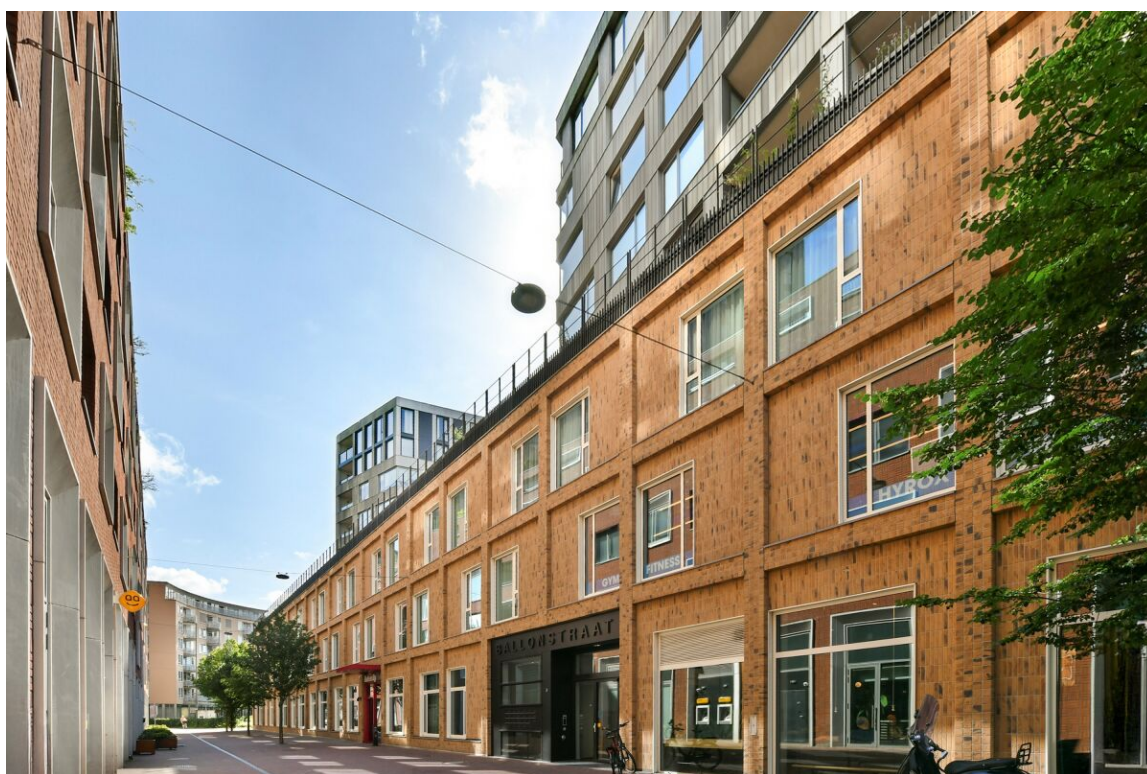
Foto's



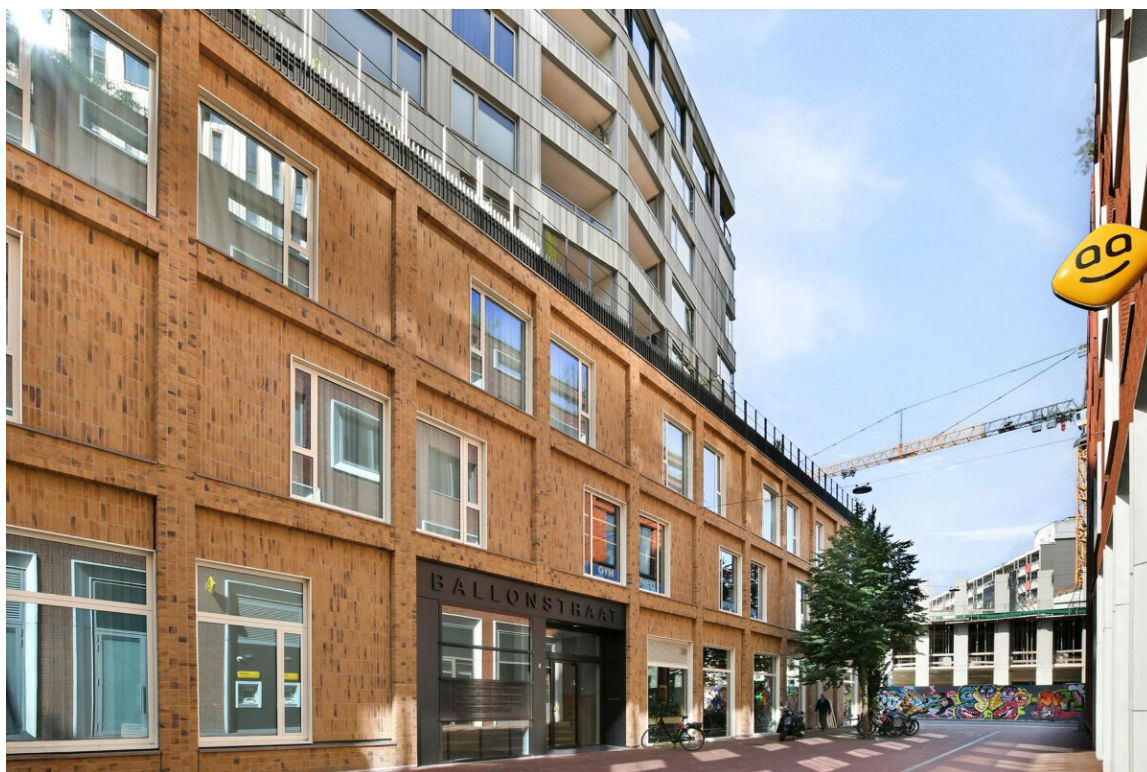
SCOOP



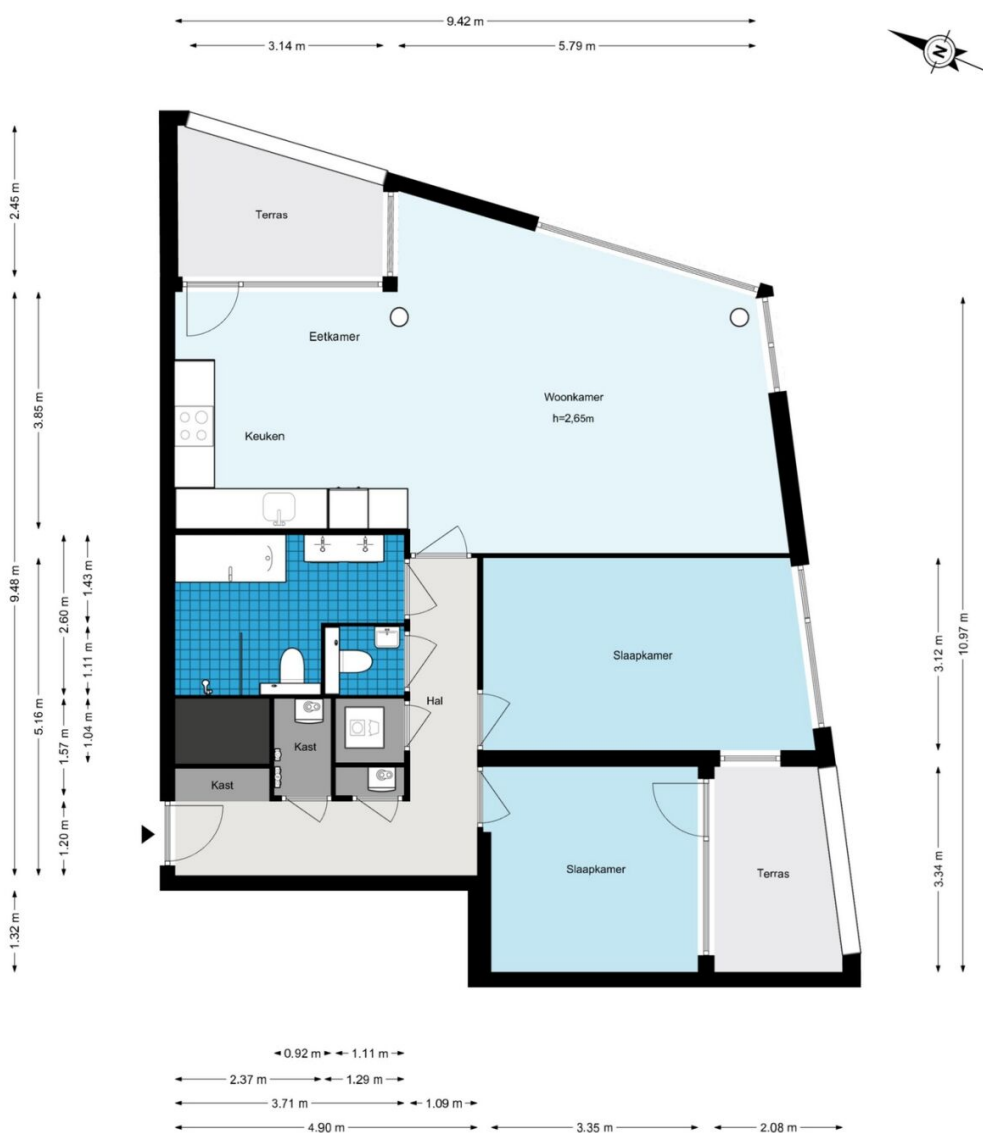
SCOOP



SCOOP

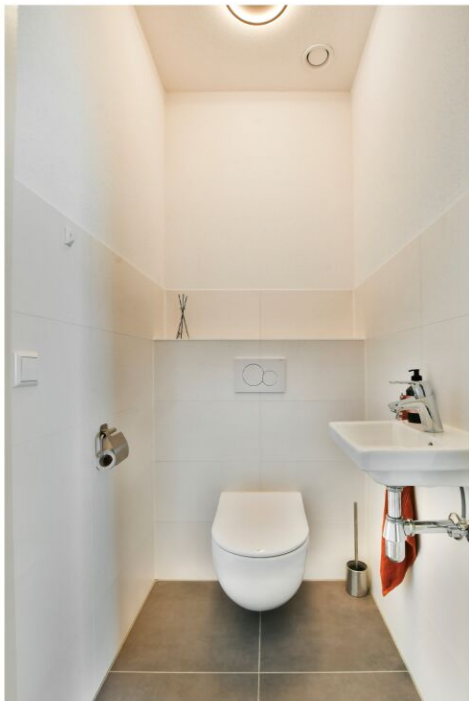


Ballonstraat 26 - Leiden Appartement



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

SCOOP



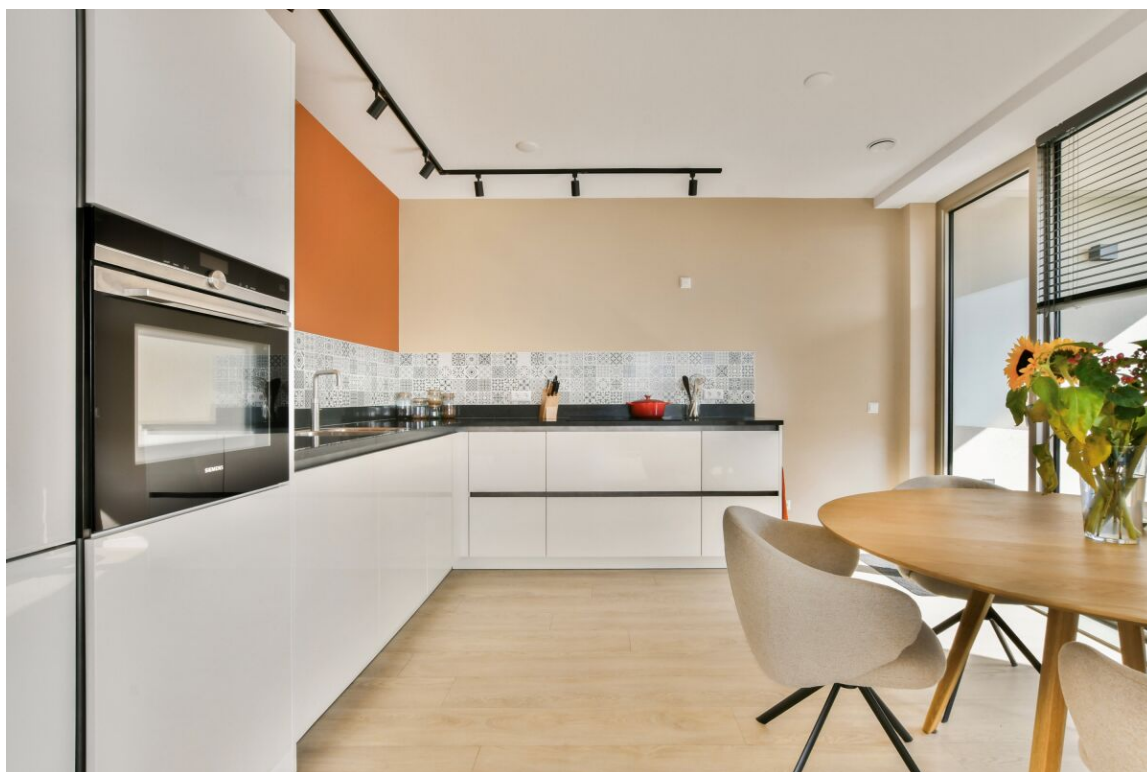
SCOOP



SCOOP



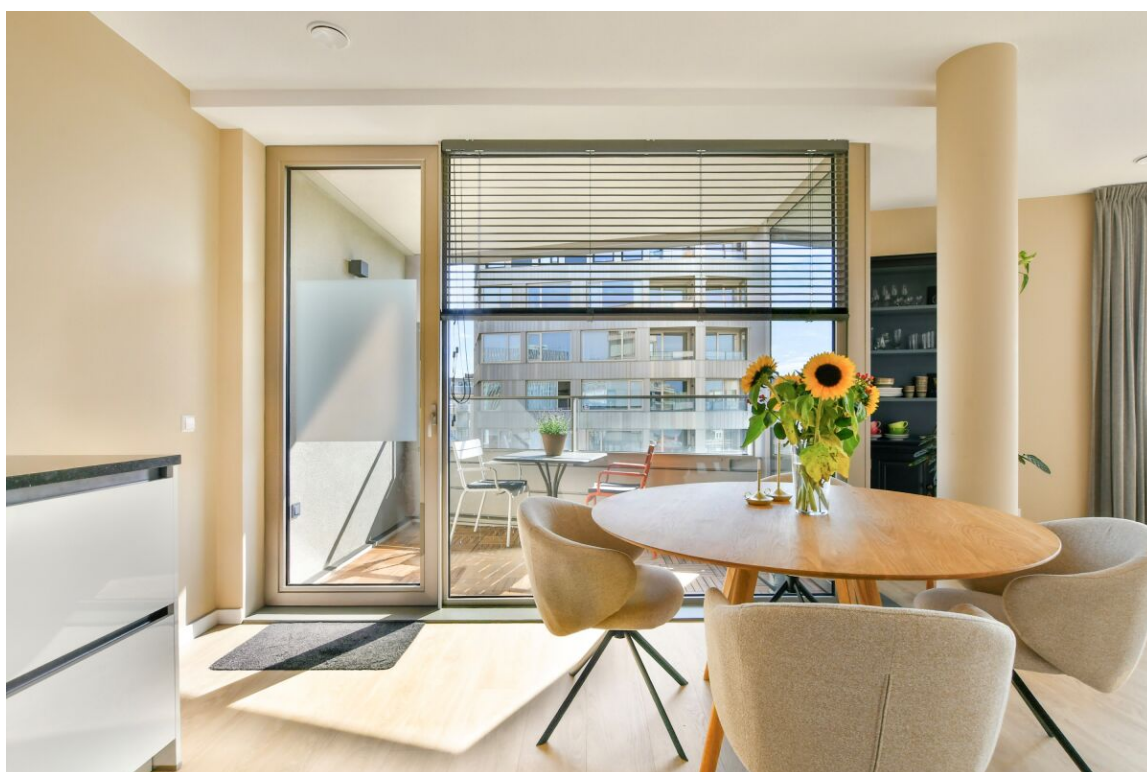
SCOOP



SCOOP



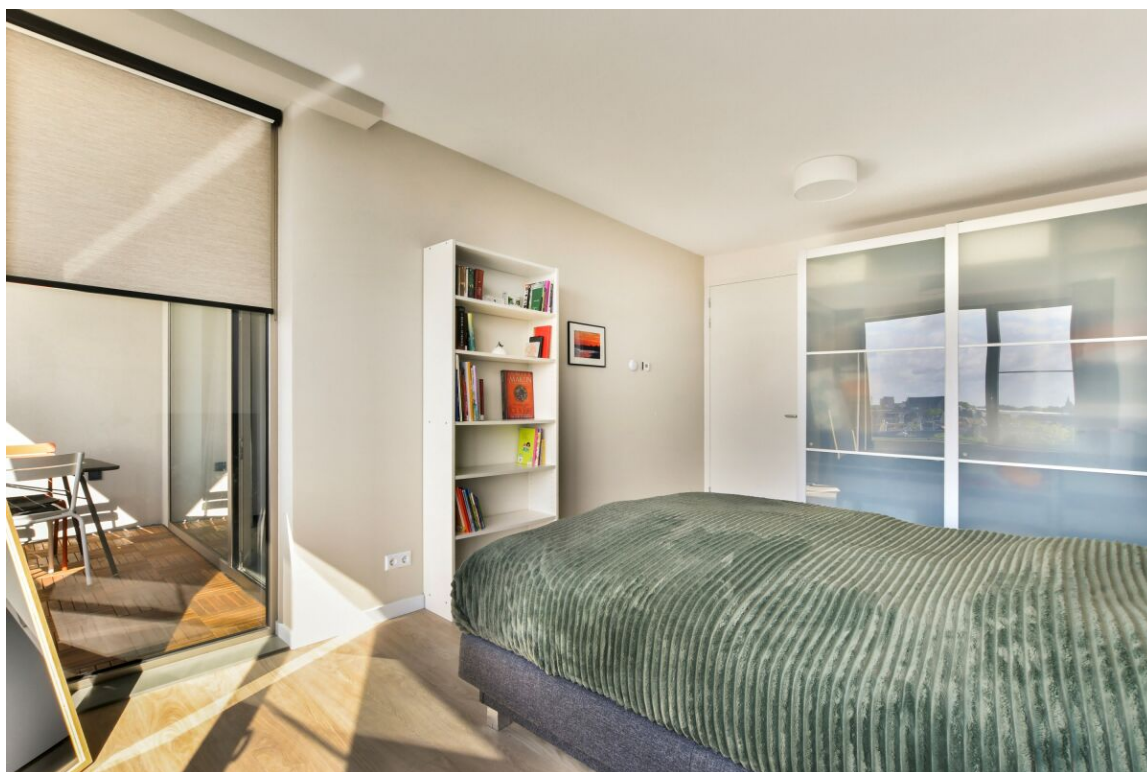
SCOOP



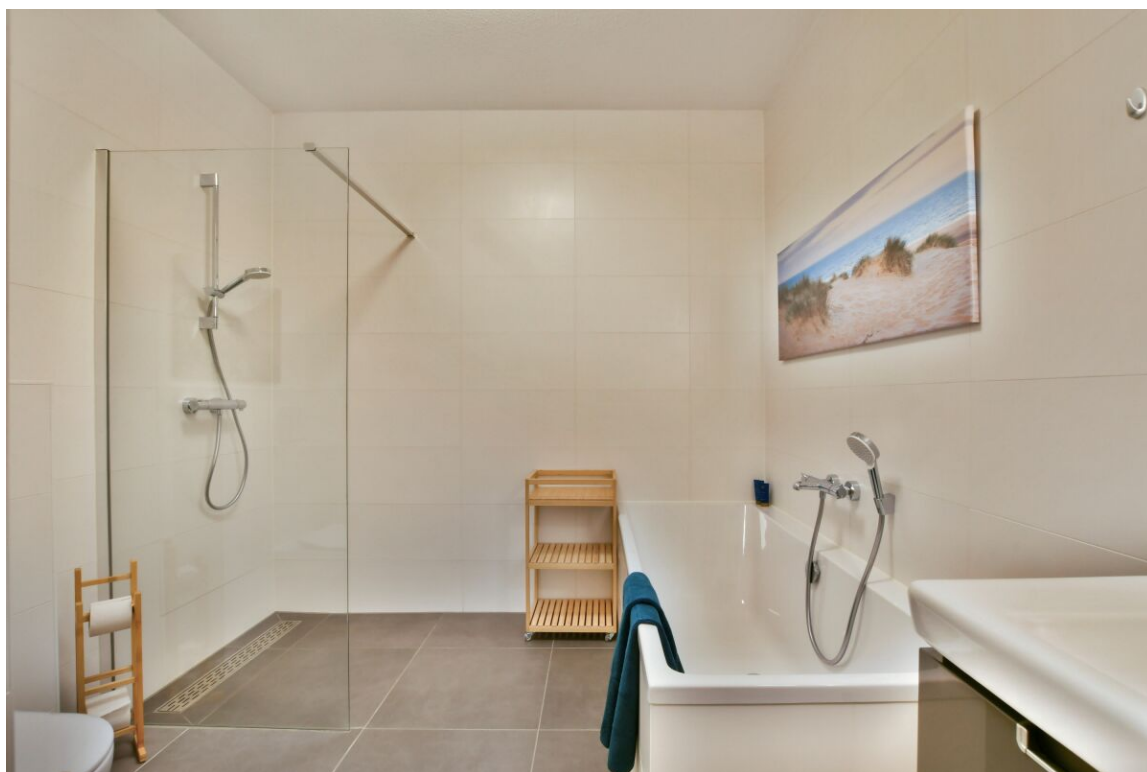
SCOOP



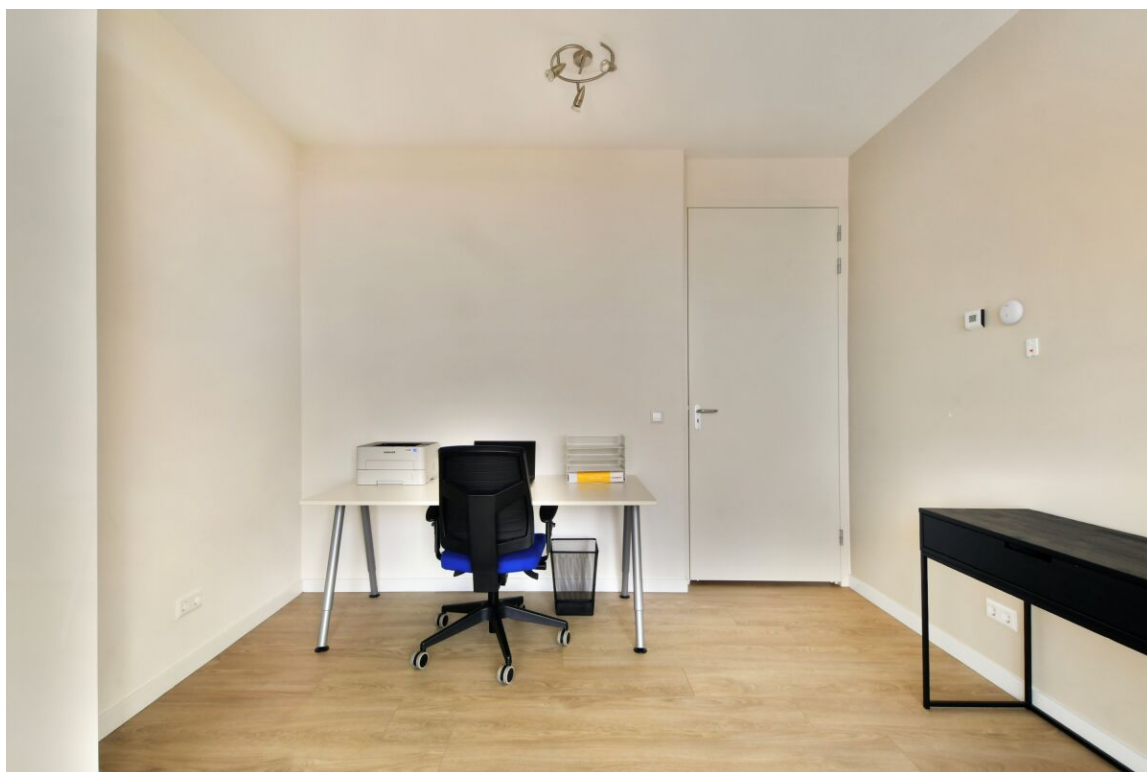
SCOOP



SCOOP



SCOOP



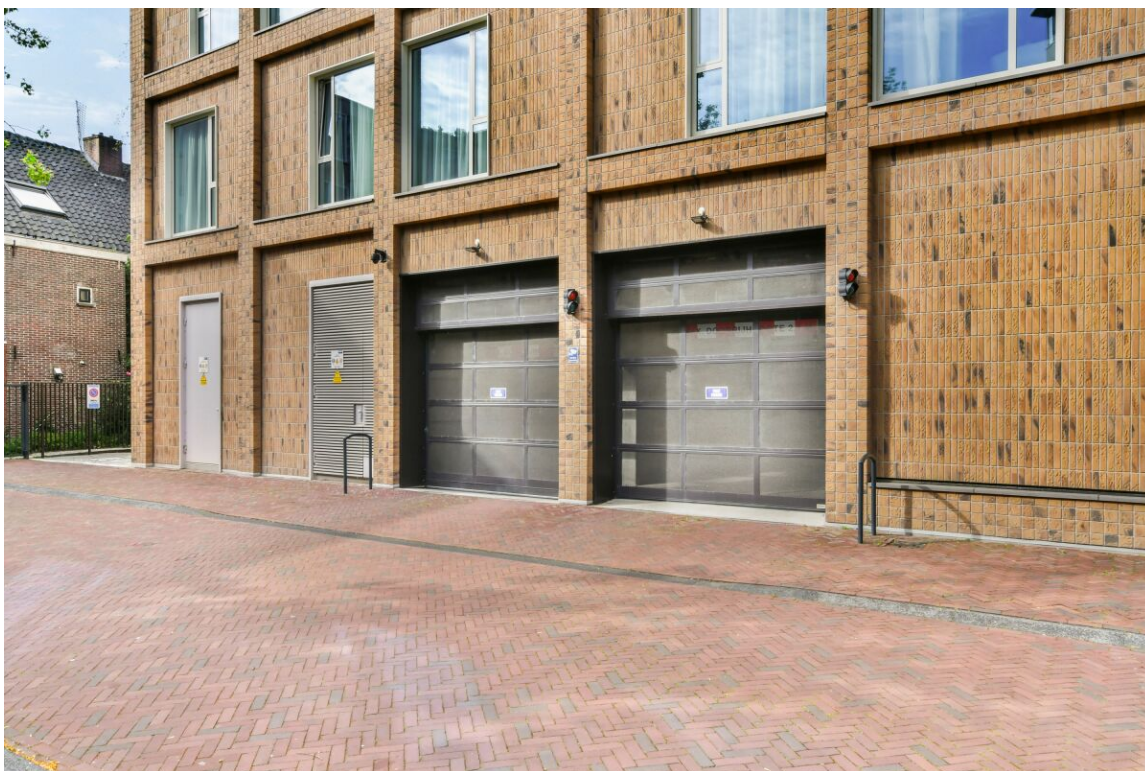
SCOOP



SCOOP



SCOOP



SCOOP



SCOOP

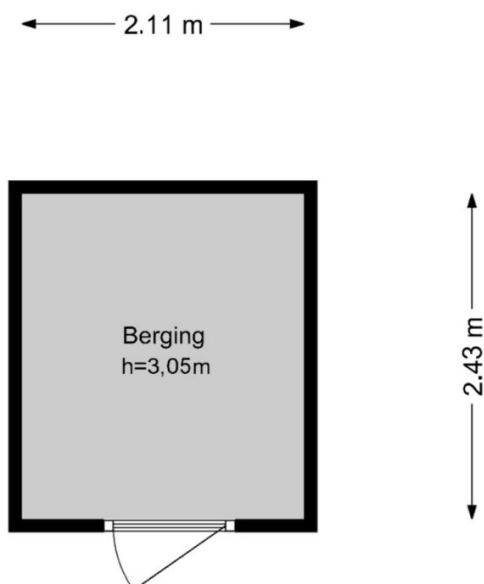


SCOOP



SCOOP

Ballonstraat 26 - Leiden Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



Ballonstraat 26 - Leiden Parkeerplaats

← 2.50 m →



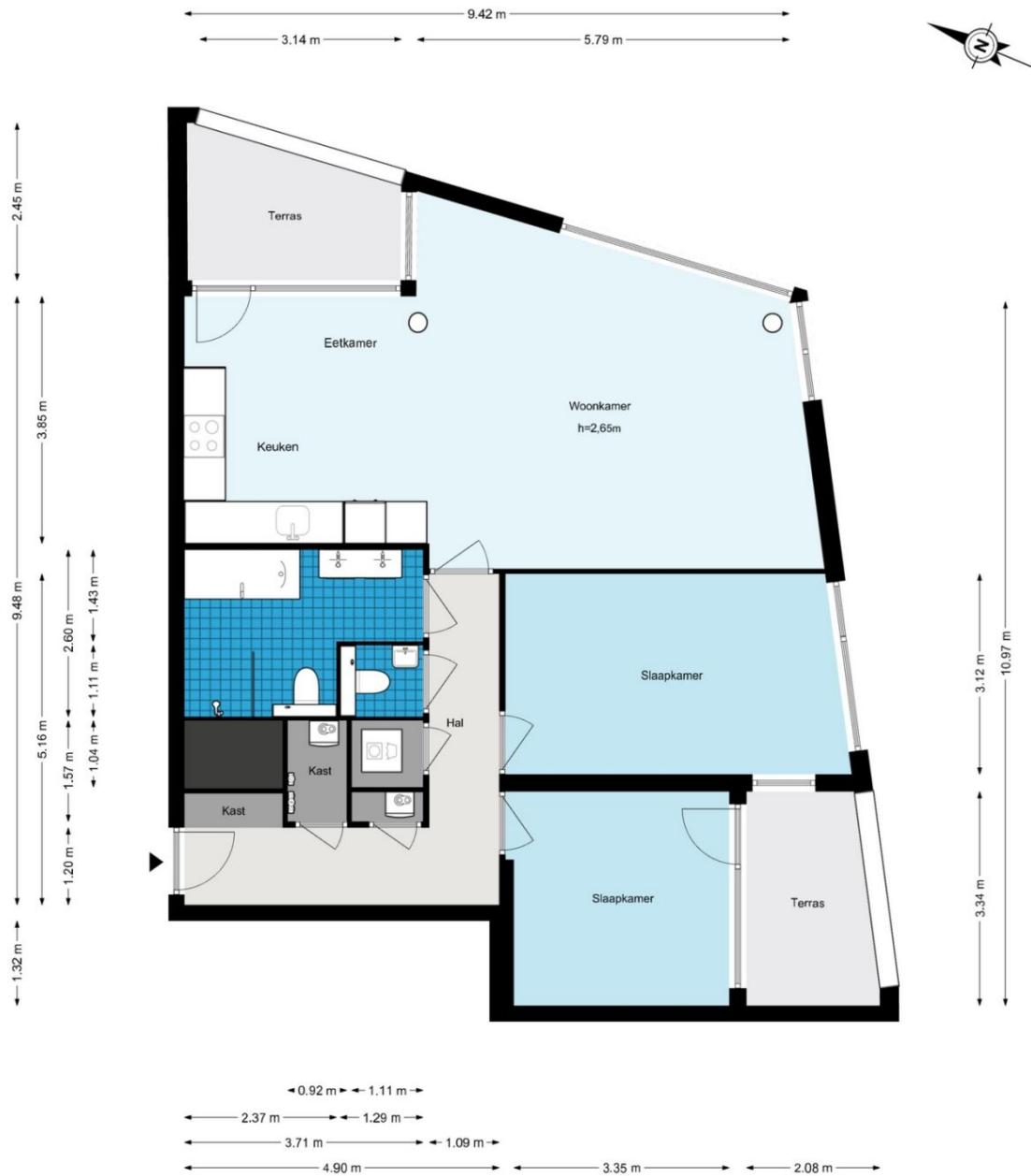
↑ 5.00 m ↓

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

SCOOP

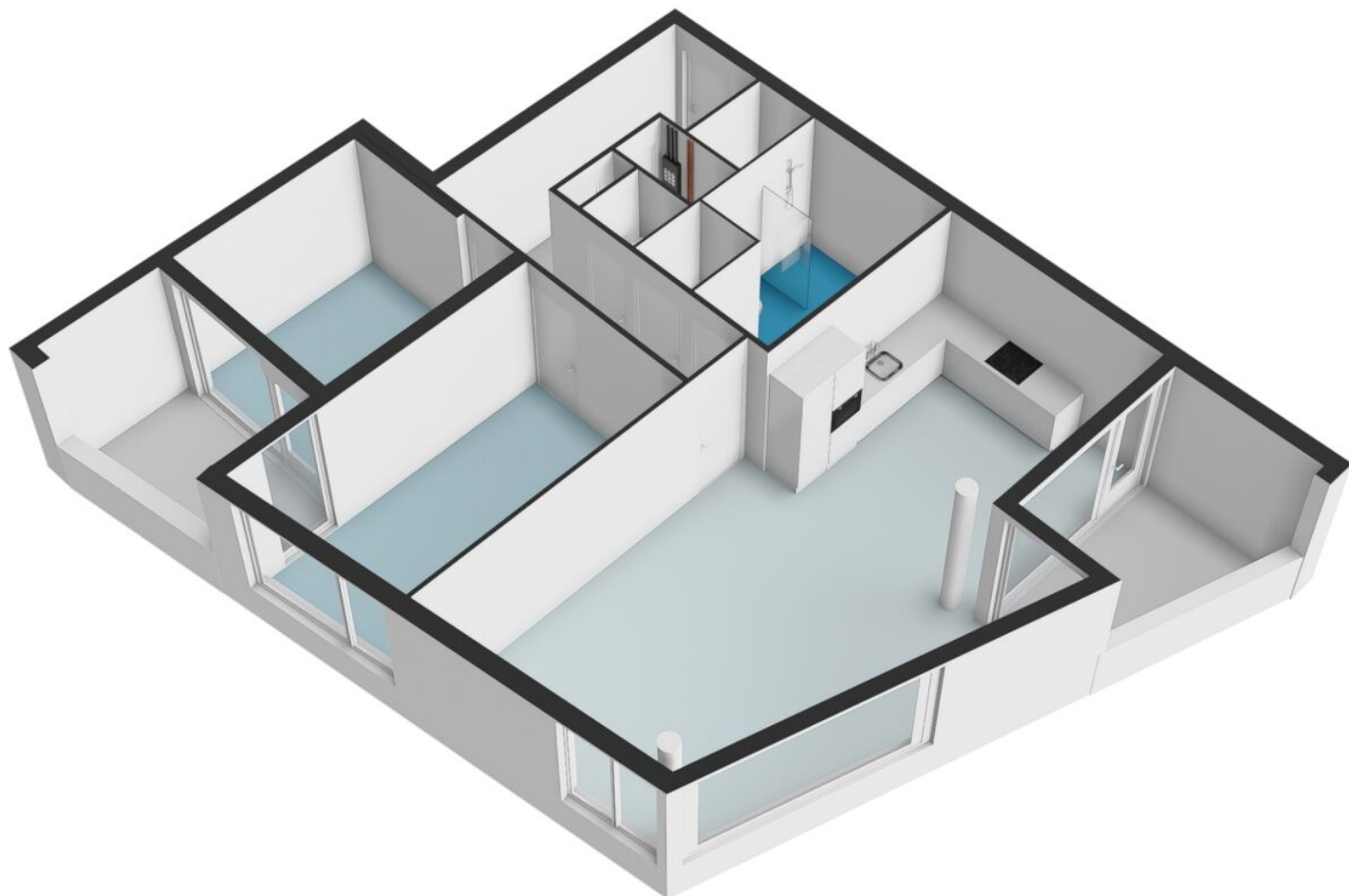
Plattegronden

Ballonstraat 26 - Leiden Appartement

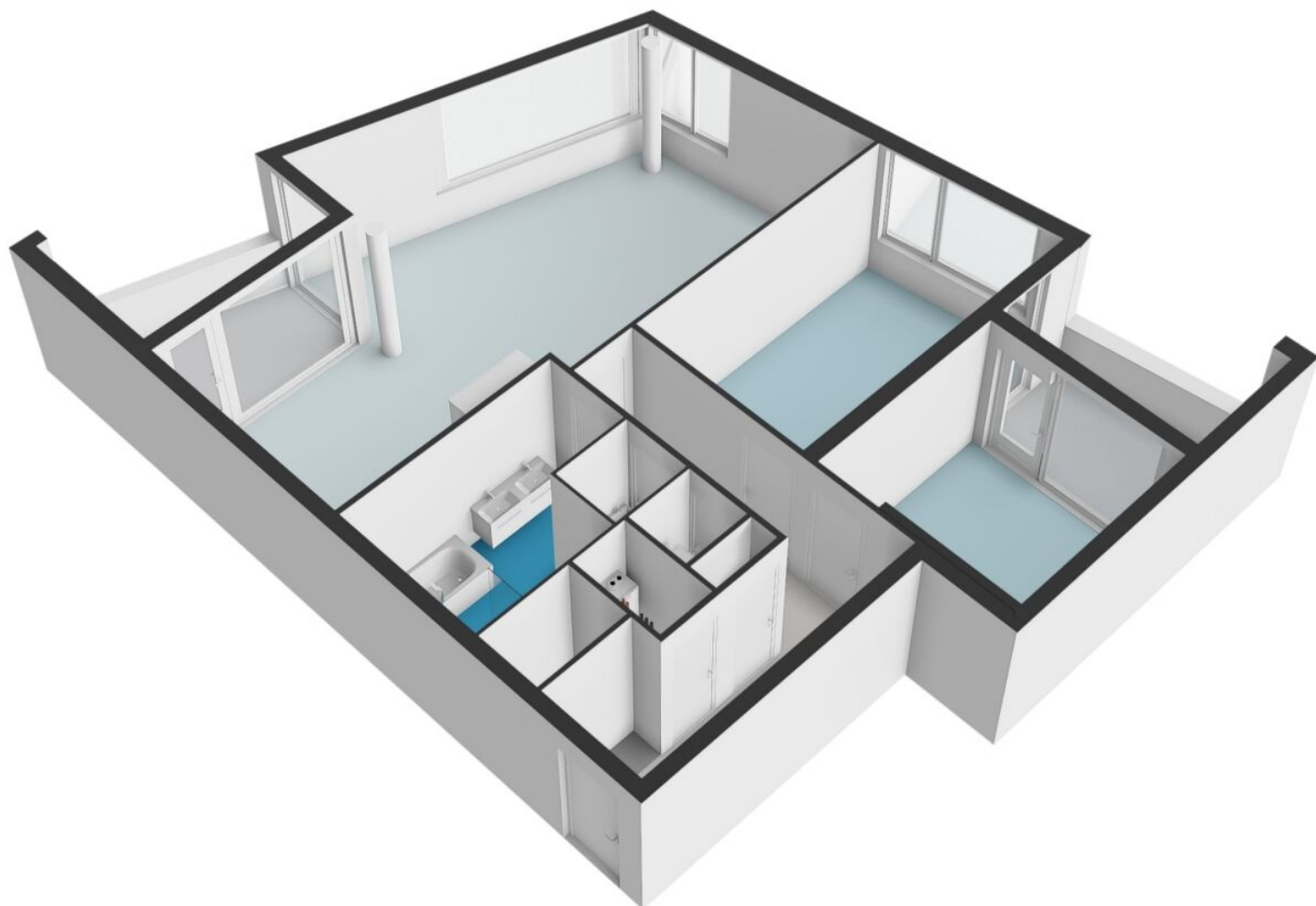


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

SCOOP



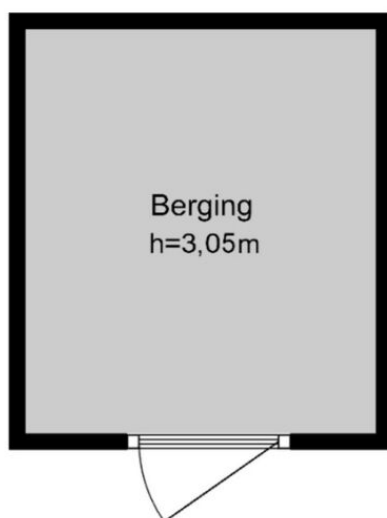
SCOOP





Ballonstraat 26 - Leiden Berging

← 2.11 m →



↑ 2.43 m ↓

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



Ballonstraat 26 - Leiden Parkeerplaats

← 2.50 m →



↑ 5.00 m ↓

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

SCOOP

Zie jij jezelf hier al wonen?

Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.

Scan de QR-code
voor meer
informatie!



www.scoopmakelaardij.com