



Balistraat 65, Leiden
Vraagprijs € 435.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis
Woonoppervlakte : 73 m²
Inhoud : 260 m³
Aantal kamers : 4

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



Omschrijving

Sfeervolle jaren '30 tussenwoning met serre, zonnige tuin en dakkapel – rustig wonen vlak bij het centrum van Leiden!

Ben je op zoek naar een charmante jaren '30 woning in een rustige en karakteristieke straat, met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze tussenwoning aan de Balistraat 65 precies wat je zoekt! De woning beschikt over een lichte woonkamer, een serre, drie slaapkamers, een voor- en achtertuin, en een berging met achterom. Gelegen in een geliefde buurt op korte afstand van scholen, winkels, openbaar vervoer en het centrum van Leiden.

De woning ligt in een rustige straat in de populaire wijk De Kooi, een buurt met veel karakter en een fijne mix van jonge gezinnen en starters. In de directe omgeving vind je onder andere basisscholen, voortgezet onderwijs, een vernieuwd winkelcentrum en het prachtig gerenoveerde Kooipark. Met uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Alphen aan den Rijn en openbaar vervoer op loopafstand, is de bereikbaarheid uitstekend. Bovendien fiets je in nog geen 10 minuten naar het bruisende centrum van Leiden.

Indeling van de woning

Begane grond:

Entree, hal met trapkast (met vernieuwde meterkast) en separaat toilet. De lichte woonkamer heeft kunststof kozijnen aan de voorzijde en houten kozijnen aan de achterzijde. De half open keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, oven, vaatwasser en koelkast. Achter de keuken bevindt zich een serre, met direct toegang tot de tuin. De achtertuin, gelegen op het oosten, beschikt over een berging en achterom, praktisch voor fietsen en tuinspullen.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een aansluiting voor de wasmachine en de CV-opstelling (2015). Aan de achterzijde bevindt zich nog een tweede slaapkamer en een badkamer. De badkamer is functioneel maar eenvoudig en voorzien van een ligbad/douchecombinatie, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting en heeft toegang tot het balkon.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met slaapkamer voorzien van een dakkapel aan de achterzijde. Een fijne ruimte die gebruikt kan worden als slaapkamer, werkplek of hobbykamer.

Buitenruimte

De woning beschikt over zowel een voortuin als een achtertuin. De achtertuin ligt op het oosten en is voorzien van een praktische berging en achterom.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1935
- Gebruiksoppervlakte wonen: 72,8 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 12,9 m²
- Externe bergruimte: 6,5 m²
- Inhoud: 259,6 m³
- Energielabel: D
- CV-ketel: 2015 (huur wordt afgekocht)
- Kunststof kozijnen aan de voorzijde, houten kozijnen aan de achterzijde
- Serre aan de achterzijde
- Achtertuin op het oosten met berging en achterom
- Gelegen in een rustige, karakteristieke straat nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en park
- Centrum van Leiden op slechts 10 minuten fietsen

Kenmerken

Vraagprijs	: € 435.000 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 260 m ³
Perceel oppervlakte	: 90 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 73 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 18 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

Balistraat 65
2315 BV LEIDEN



Foto's



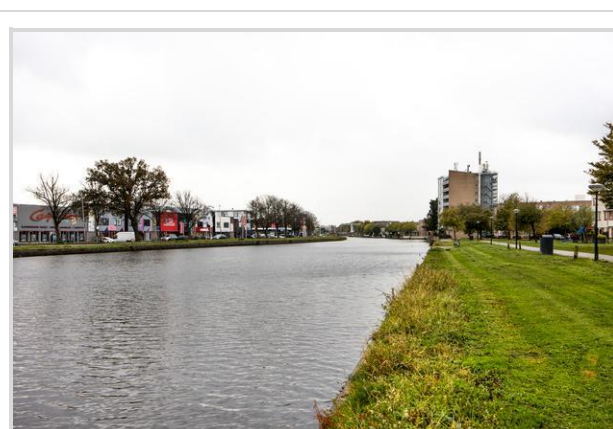
Foto's

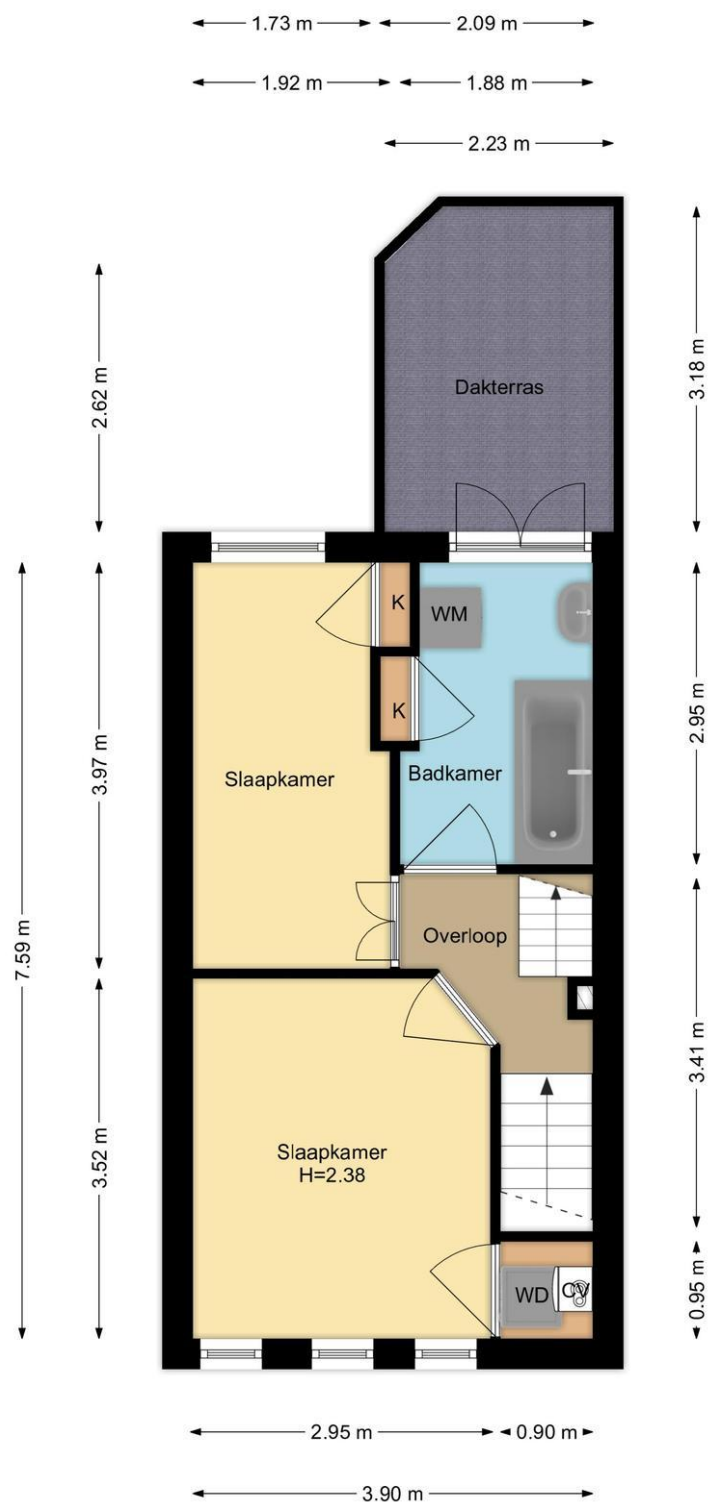


Foto's



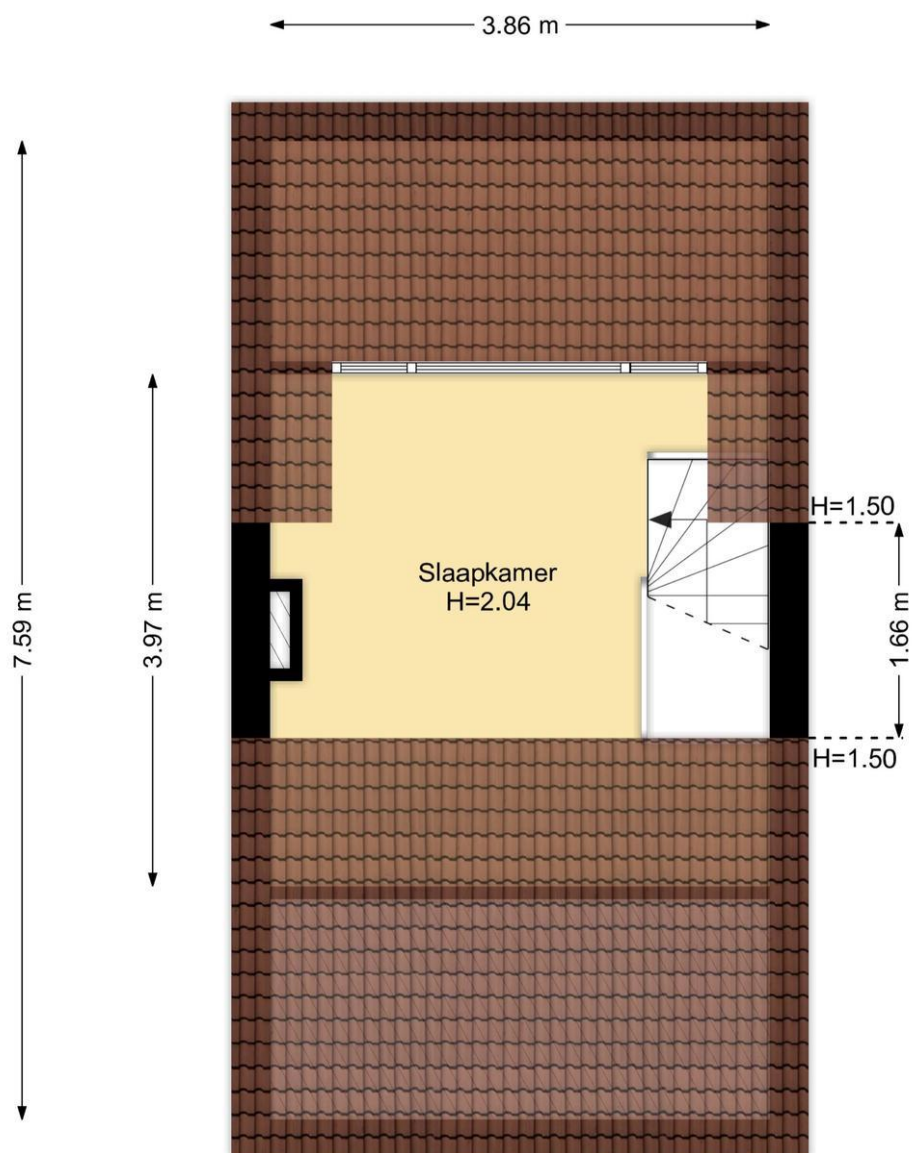
Foto's





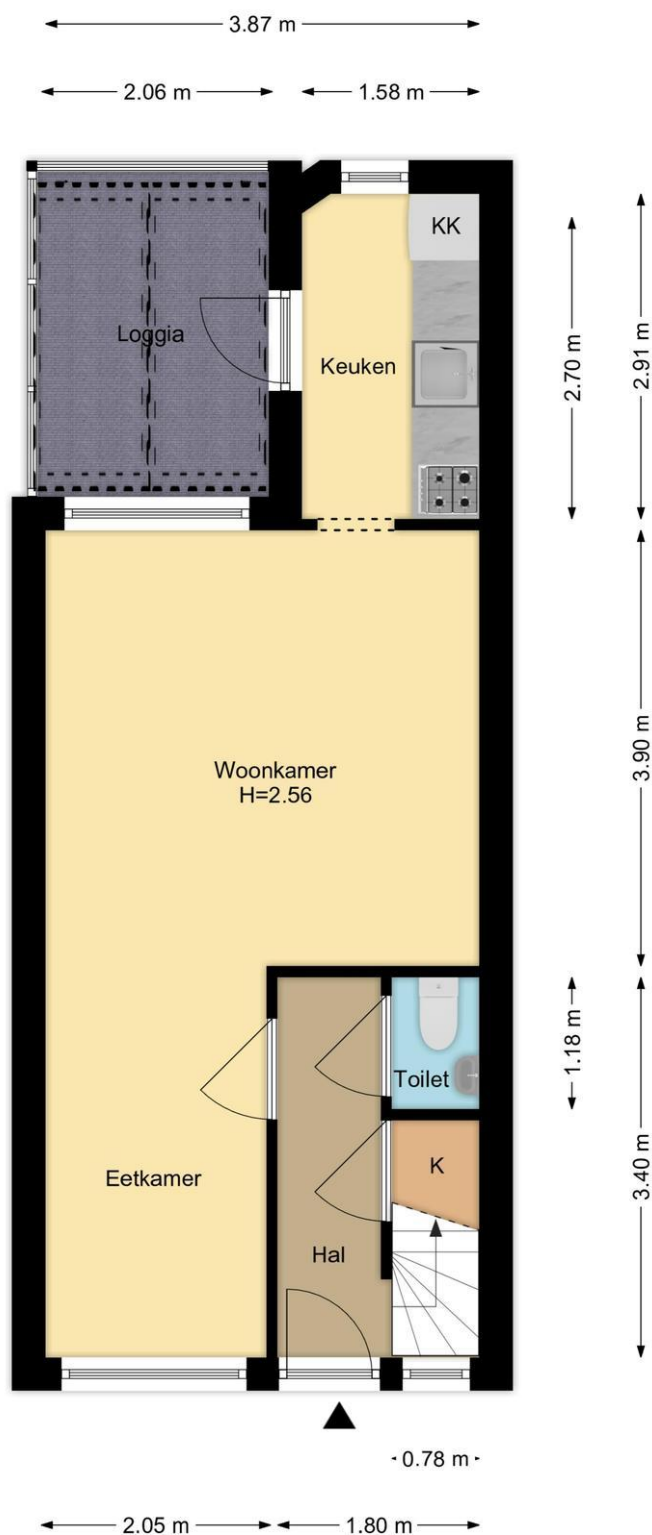
1e Verdieping
Balistraat 65, Leiden

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



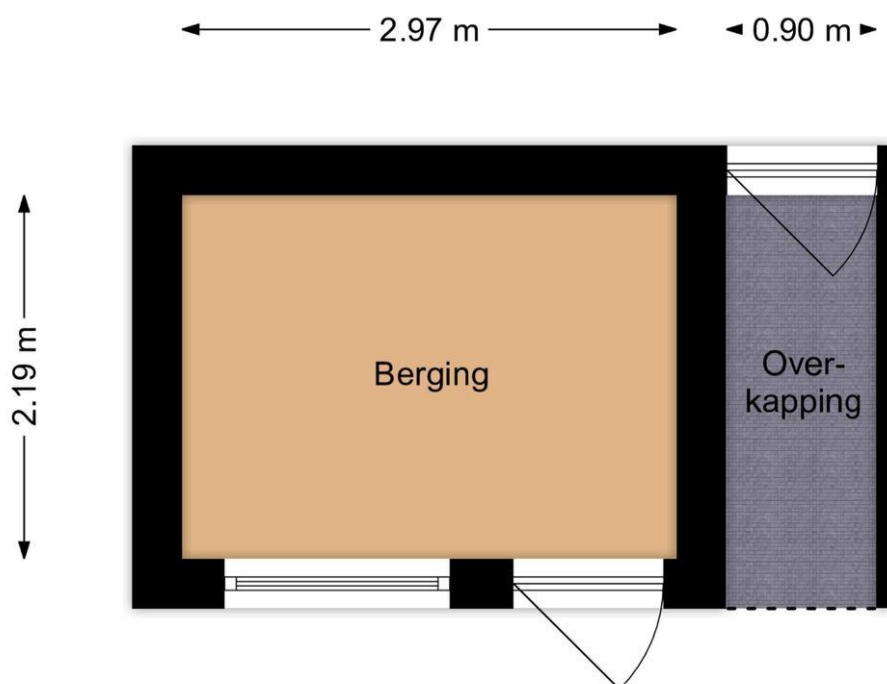
2e Verdieping
Balistraat 65, Leiden

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



Begane Grond
Balistraat 65, Leiden

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



Berging
Balistraat 65, Leiden

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



Situatie
Balistraat 65, Leiden
R.M. Vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Uw referentie: Balistraat



12345
25

Deze kaart is noodzakelijk
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leiden
Sectie	N
Perceel	1004

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.

kadaster



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

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.