



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Balistraat 49, 2315 BV LEIDEN

Sfeervolle jaren '30 eindwoning met zonnige tuin en dakkapel, rustig wonen vlak bij het centrum Stap binnen in deze charmante jaren '30 eindwoning en laat je verrassen door de warme sfeer, het lichte karakter en het comfortabele woongevoel. Gelegen in een rustige en karakteristieke straat in de geliefde wijk De Kooi, biedt deze woning het beste van twee werelden: een fijne, rustige woonomgeving én het bruisende centrum van Leiden op nog geen 10 minuten fietsen.

Fijne ligging: De woning ligt in een rustige straat (een richtingsverkeer) met een prettige mix van jonge gezinnen en starters. Scholen, winkels, openbaar vervoer en het vernieuwde Kooipark liggen op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum van Leiden is de bereikbaarheid uitstekend.

Vraagprijs: €525.000,- K.K.

Even voorstellen

De Wekker Makelaardij is een makelaarsorganisatie met verschillende vestigingen verspreid over heel Nederland. Ons hoofdkantoor is gevestigd in Leiden.

Al onze kantoren werken met een jong, dynamisch en deskundig team van professionals op de lokale woningmarkt. Wij werken vanuit een hoog kwaliteitsbewustzijn en zijn zeer gedreven om voor u het hoogst haalbare te realiseren.

De vakbekwame medewerkers van De Wekker Makelaardij hebben een plezierige, persoonlijke benadering en richten zich op langdurige samenwerking. Door een snelle, efficiënte wijze van werken en een hoog kennisniveau is De Wekker Makelaardij te allen tijde in staat het belang van de cliënt op bevredigende wijze te dienen.



Gegevens en feiten

VRAAGPRIJS	€525.000.- K.K.
SOORT WONING & TYPE	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1935
AANTAL WOONLAGEN	3
KAMERS	4
SLAAPKAMERS	3
WOONOPPERVLAKTE	80.13 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	94 m ²
INHOUD	288 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	13.4 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	8.6 m ²
ISOLATIE	Dakisolatie, Vloerisolatie, Volledig dubbelglas
LIGGING	In woonwijk, Dichtbij openbaar vervoer, Dichtbij school
TUIN	Voor en achtertuin
SCHUUR/BERGING	Vrijstaand steen
INSTALLATIE	C.V. Ketel
ENERGIELABEL	-

KENMERKEN

Bouwjaar: 1935

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 80,13 m²

C.V.-ketel uit 2019

Uitbouw met kunststof kozijnen en openslaande deuren

Buiten schilderwerk en goten vernieuwd in 2023

Geïsoleerde betonnen beneden vloer 2024

Dak renovatie in 2025

Glas-in-lood details

Achtertuin op het oosten met stenen berging met aansluiting van water, elektra, verwarming, afvoer en achterom

Centrum van Leiden op ca. 10 minuten fietsen

Oplevering in overleg

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.

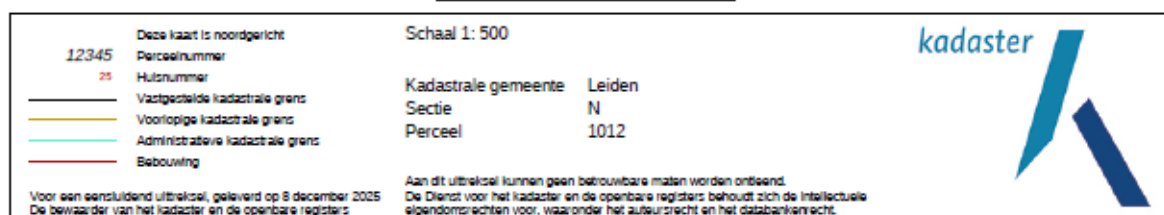
Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 123



Balistraat 49, 2315 BV LEIDEN

Indeling

Binnenkomen voelt meteen goed

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal tref je de vernieuwde meterkast, een praktische trapkast en het separate toilet. Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt het licht direct op. Dankzij de uitbouw en de kunststof kozijnen met openslaande deuren stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Hier is volop ruimte voor een gezellige zithoek en een fijne eettafel – een plek waar je graag thuiskomt en waar het leven zich moeiteloos afspeelt.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken (2023). Deze is stijlvol en praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven met magnetronfunctie en koelkast. Koken, borrelen en tafelen lopen hier naadloos in elkaar over.

Genieten van buiten

De openslaande deuren verbinden de woonkamer met de achtertuin, gelegen op het oosten. Een heerlijke plek voor een ontspannen ontbijt in de zon of een rustige kop koffie. De tuin beschikt over een ruime berging met elektra, water en afvoer, én een handige achterom – ideaal voor fietsen en tuinspullen.

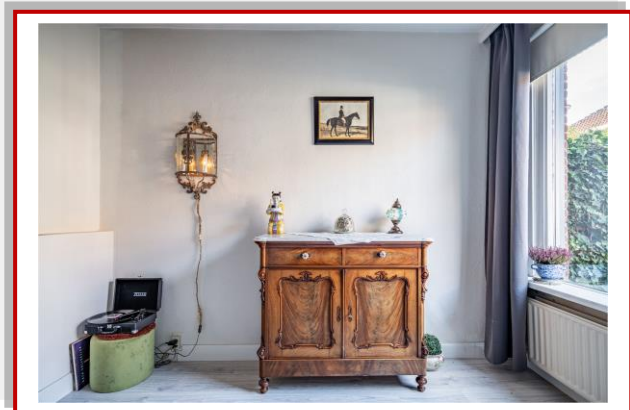
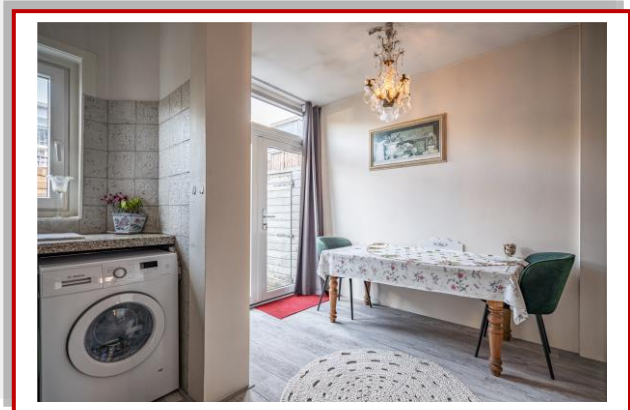
Comfortabele verdiepingen

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast; de tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde. De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douche en wastafelmeubel en biedt toegang tot het dakterras – een fijne extra buitenruimte.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime derde slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde. Een veelzijdige ruimte die perfect is als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

Foto's









Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	N
NUMMER	1012
GROOT	-

OZB	-
WATERSCHAPPEN	-
RIOLRECHT/AFVAL	-

Nieuwste woningaanbod

Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

www.dewekkermakelaardij.nl

Plattegronden

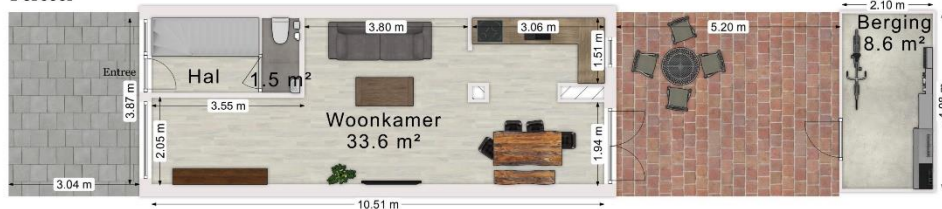
Balistraat 49
Begane Grond



Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



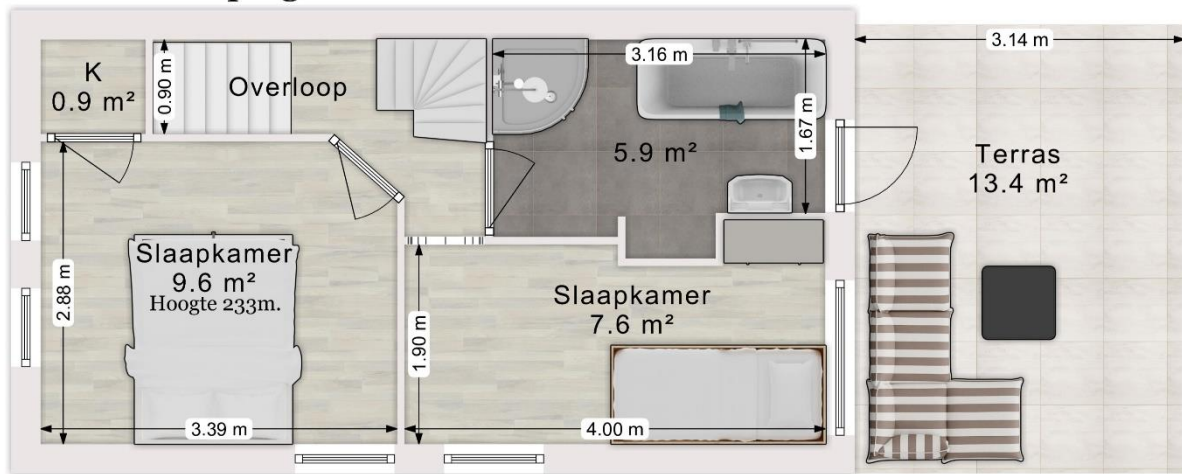
Balistraat 49
Perceel



Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



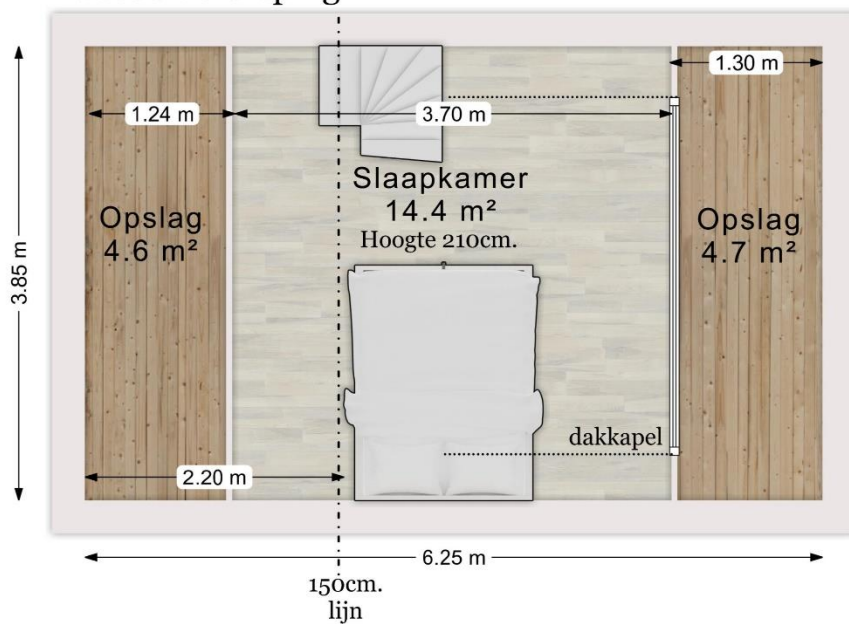
Balistraat 49 Eerste Verdieping



Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Balistraat 49
Tweede Verdieping



Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



FAQ over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, “onder bod” is. Een belangstellende mag wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerden beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen.

Bouwkundige keuring uitvoeren?

Dat mag. Onderaan vindt u informatie over Vastkeur een bouwkundig bedrijf waar wij mee samenwerken

Wanneer komt de koop tot stand?

Zodra de koper en verkoper het mondeling eens zijn over de voor hen belangrijke zaken bij de koop, legt de verkopende makelaar dit schriftelijk vast in een koopakte.

De belangrijkste zaken bij een koop zijn veelal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Nadat de partijen de koopakte hebben ondertekend, ontvangen zij een afschrift van de akte.

De koper heeft vervolgens de mogelijkheid om, gedurende drie werkdagen na datum van ontvangst van een afschrift van deze akte, van de koop af te zien. Daartoe dient hij de verkoper schriftelijk te informeren. Zodra deze termijn van drie werkdagen is verstreken, is de koop definitief tot stand gekomen.

Voor wat betreft de ontbindende voorwaarden die opgenomen zijn in de koopakte, dienen partijen van te voren overeenstemming te hebben bereikt.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Wij adviseren u graag bij de aan- en/of verkoop van uw woning! Neem contact met ons op via **071-589 61 93** of mail naar info@dewekermakelaardij.nl

De Wekker Makelaardij Leiden

De Wekker Makelaardij Leiden, het dynamische makelaarskantoor met de frisse kijk op de woningmarkt. Wij streven ernaar om hetzelfde doel als onze opdrachtgevers voor ogen te houden. Het doel van de meeste van onze opdrachtgevers is duidelijk: de woning verkopen op zo kort mogelijke termijn tegen de hoogst haalbare verkoopprijs. Natuurlijk zal vrijwel elke andere makelaar aangeven hetzelfde na te streven, echter is dit vrijwel nooit duidelijk uit hun concept. De Wekker Makelaardij heeft een aantal jaren geleden "de prestatiecourtage" geïntroduceerd. Dit houdt in dat indien wij er niet in slagen om de woning binnen 3 maanden te verkopen wij gaan inleveren op onze (toch al zeer concurrerende) courtage.

Ons werkgebied bestaat voornamelijk uit: Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Voorschoten en Oegstgeest.

Verkoop

U wilt uw woning verkopen? De Wekker Makelaardij doet dit binnen 3 maanden, tegen het laagste tarief.

Aankoop

U wilt een woning aankopen? Vertrouw op de deskundigheid van De Wekker Makelaardij. U betaalt bij ons een vast bedrag en u bespaart duizenden euro's!

No cure... No pay!

Verhuur

U wilt een woning verhuren? Vertrouw op de deskundigheid van De Wekker Makelaardij.

Taxatie

U heeft een taxatierapport nodig?

NWWI rapport

€ 595,00 (incl. BTW)

NWWI rapport + verbouwing

€ 675,00 (incl. BTW)

Verkoop - Verhuur - Aankoop - Taxaties: wij zijn u graag van dienst bij een van onze vier kantoren!

De Wekker Makelaardij Leiden

Meijestraat 1
2314 WZ Leiden
Tel: 071-5896193
www.dewekkermakelaardij.nl
info@dewekkermakelaardij.nl

De Wekker Makelaardij Voorburg

Parkweg 72-D
2271 AM Voorburg
Tel : 070- 219 97 49
www.dewekkervoorburg.nl
info@dewekkervoorburg.nl

De Wekker Makelaardij Zoetermeer

Leidsewallen 33A
2712 BW Zoetermeer
Tel: 079-3020100
www.dewekkerzoetermeer.nl
info@dewekkerzoetermeer.nl

De Wekker Makelaardij Lisse-Bollensteek

Heereweg 124-A
2161 BN Lisse
0252-251183
www.dewekkerlisse.nl
info@dewekkerlisse.nl

Elke werkdag geopend van 09.00 – 17.00 uur. Volg ons ook via



en

