Graal
Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT

Ballonstraat 52, Leiden



VRAAGPRIJS: € 1.250.000,- k.k.

NVM funda











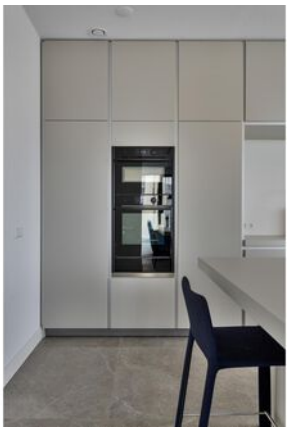
Royale penthouse met prachtig uitzicht op toplocatie naast Leiden Centraal Station

Dit royale penthouse combineert ruimte, licht, comfort en privacy met indrukwekkende vergezichten over Leiden.
Een bijzondere woning voor wie hoge eisen stelt aan architectuur, afwerking en woonkwaliteit, en tegelijkertijd wil genieten van alles wat de stad te bieden heeft.

Zodra u de leefruimte binnenstapt, bepalen de imposante raampartijen van vloer tot plafond de sfeer. Het vele glas laat het daglicht rijkelijk binnen en verbindt het interieur voortdurend met de stad daarbuiten. Vanuit vrijwel iedere hoek ontvouwt zich een levend panorama over de omliggende architectuur, de daken van Leiden en de horizon in de verte. Overdag licht en dynamisch, 's avonds een sfeervol decor van stadslichten.

Na de levendigheid van de stad keert u terug naar de rust van uw eigen penthouse. Hoog boven de omgeving, omgeven door licht en glas, met een uitzicht dat gedurende de dag voortdurend verandert.







De royale woon- en eetkamer vormt het hart van het penthouse. Dankzij de open indeling vloeien koken, dineren en ontspannen op natuurlijke wijze in elkaar over. De bijzondere architectuur en grote glaspartijen versterken het gevoel van ruimte en creëren tegelijkertijd verschillende aangename leefzones.

Centraal in de leefruimte bevindt zich de luxe Bulthaup keuken, uitgerust met Liebherr apparatuur.. Het hoogwaardige, ingetogen ontwerp sluit perfect aan bij het karakter van het penthouse. Een keuken voor wie graag kookt, maar minstens zoveel waarde hecht aan design, kwaliteit en samenzijn.

Ook buiten is het aangenaam verblijven. De balkons bieden een heerlijke plek voor een eerste koffie in de ochtend of om aan het einde van de dag met een glas wijn van het uitzicht te genieten. De combinatie van hoogte, glas en buitenruimte geeft het penthouse een uitzonderlijk gevoel van vrijheid.













Het hoge afwerkingsniveau beperkt zich niet tot wat direct zichtbaar is. Het appartement beschikt over vloerverwarming én terug-koeling, waardoor het binnenklimaat gedurende de seizoenen op comfortabele wijze kan worden gereguleerd. Geen radiatoren die de strakke lijnen of vrije plaatsing van het interieur onderbreken, maar een aangename en gelijkmatige temperatuur vanuit de vloer.

De woning beschikt daarnaast over meerdere slaapkamers en badkamers, waardoor er volop ruimte is voor comfortabel wonen, logés of bijvoorbeeld een werkruimte aan huis. Daarnaast maken maar liefst 2 parkeer-plaatsen het geheel compleet: een bijzonder waardevolle luxe in een stad als Leiden.

Type woning:	Penthouse
Bouwjaar:	2024
Inhoud:	494 m^3
Woonopp.:	149 m^2
Parkeerplaatsen:	2, in parkeergarage
Energielabel:	A+
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:

€ 1.250.000,- k.k.

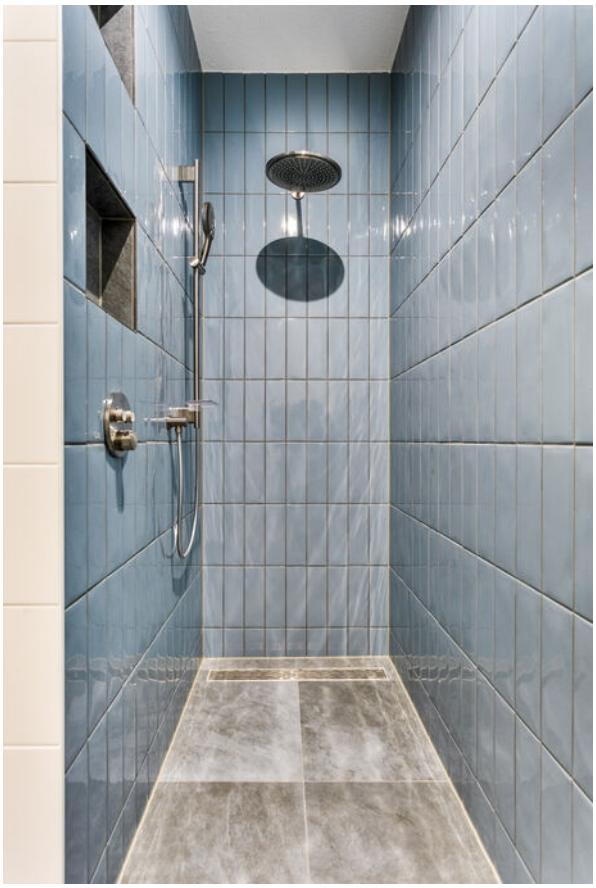








De ligging aan de Ballonstraat verenigt het beste van twee werelden. U woont modern en comfortabel, terwijl de historische binnenstad van Leiden met haar karakteristieke grachten, monumentale gevels, speciaalzaken en uitgebreide horeca dichtbij ligt.



Leiden is een stad met een uitzonderlijk rijk cultureel en historisch karakter. De eeuwenoude universiteit, musea, theaters, hofjes en monumenten vormen het decor van een stad die tegelijkertijd opvallend levendig en eigentijds is. Goede restaurants en cafés worden afgewisseld met winkels, markten en culturele voorzieningen. Juist die combinatie van historie, cultuur en hedendaagse dynamiek geeft Leiden zijn bijzondere aantrekkingskracht.

Ook de dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Supermarkten, winkels, sportvoorzieningen, zorg en overige faciliteiten bevinden zich in de omgeving. Daarnaast zorgen het openbaar vervoer en verbindingen richting de belangrijkste uitvalswegen ervoor dat ook de rest van de Randstad goed bereikbaar is.



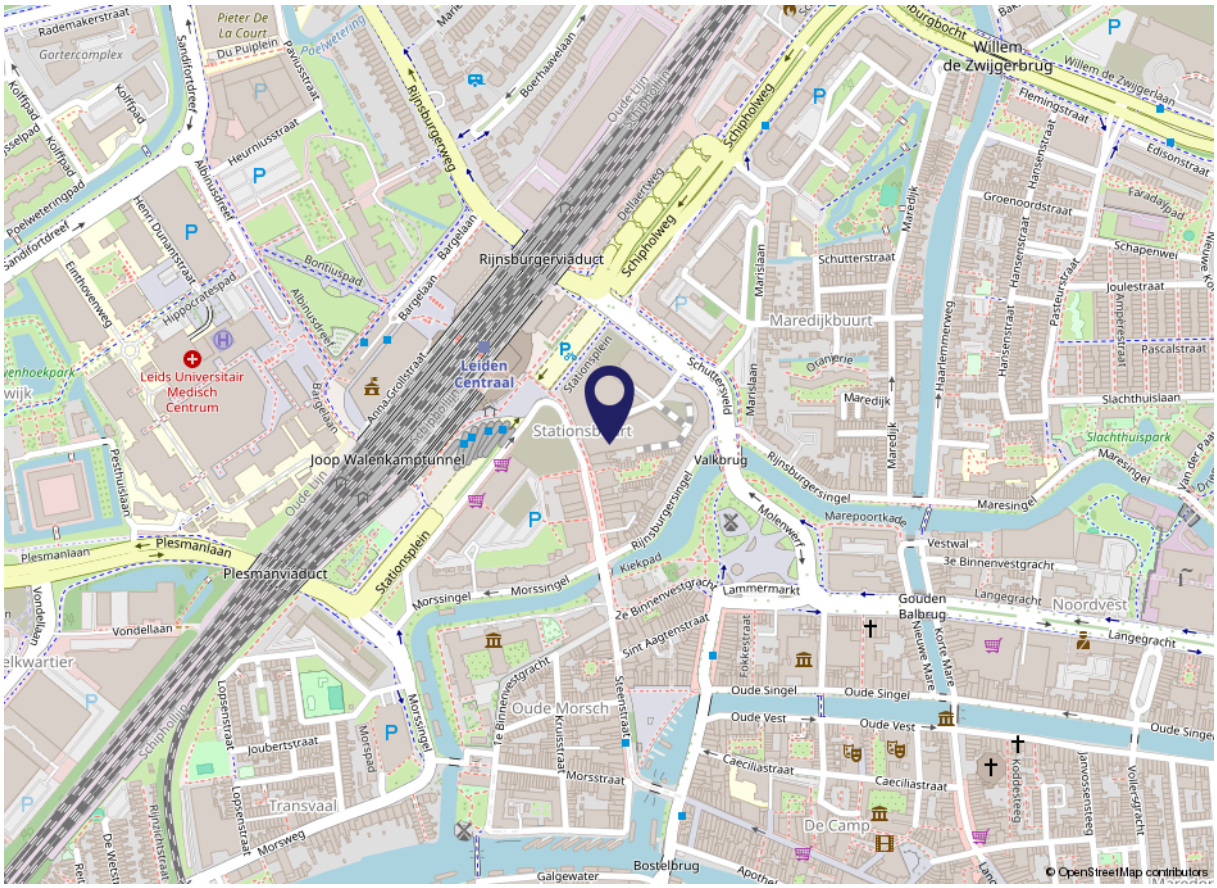
Vanaf beide balkons heeft u een prachtig uitzicht in meerdere richtingen

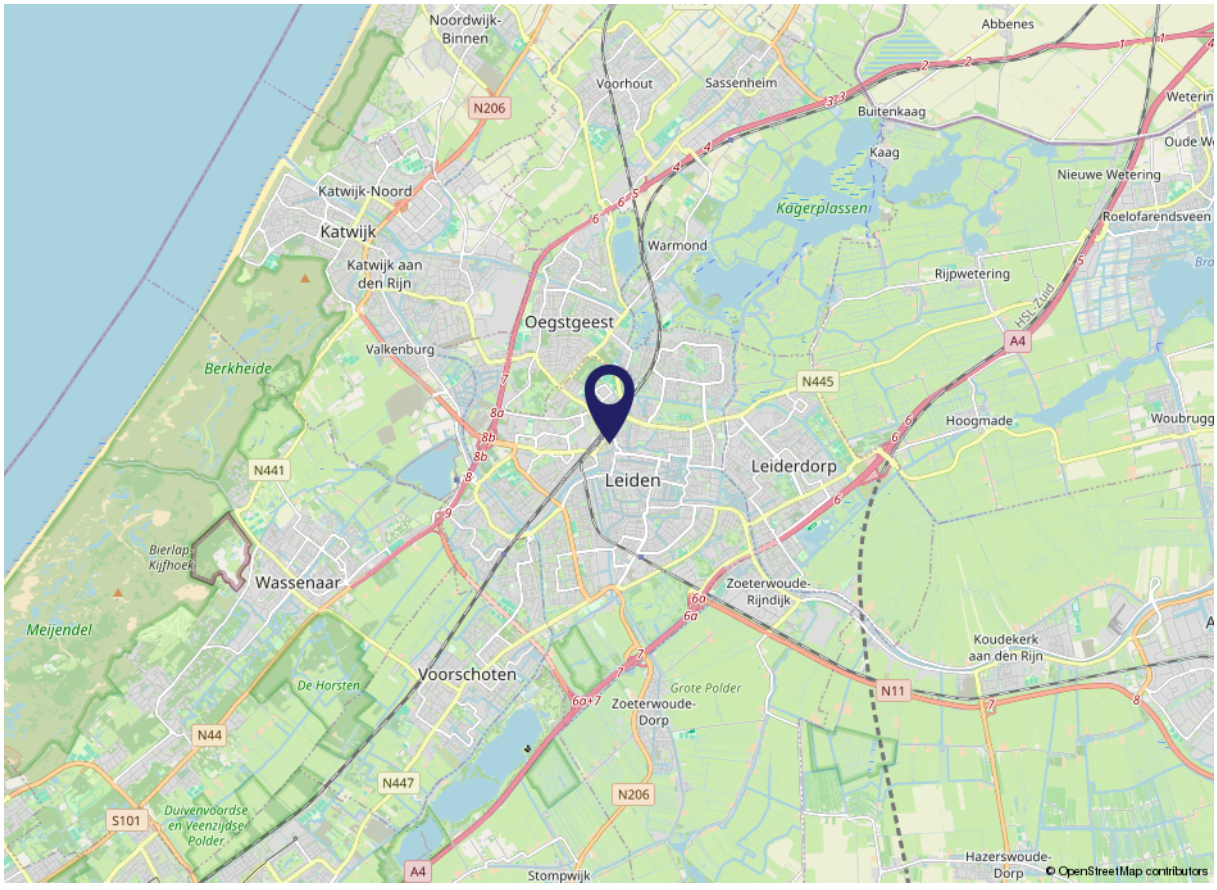






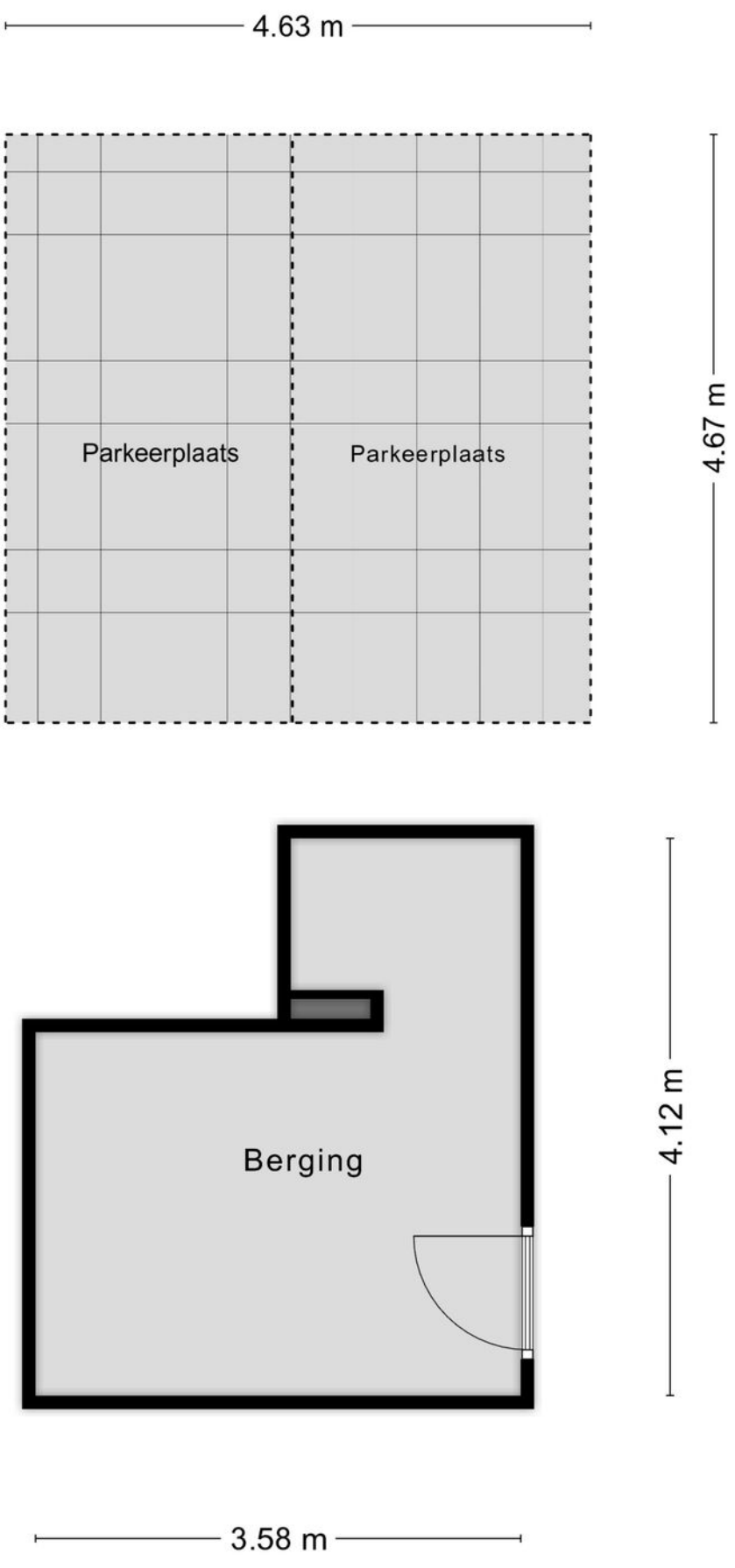



Rijnsburgerviaduct
Leiden Centraal
Stationsbuurt
Joop Walenkamptunnel
Plesmanviaduct
Leids Universitair Medisch Centrum
Maredijkbuurt
Willem de Zwijgerbrug
Valkbrug
Gouden Balbrug
Noordvest
Oude Morsch
Transvaal
De Camp
Bostelbrug
Schipholweg
Rijnsburgersingel
Oude Singel
Oude Vest
Caeciliastraat
Morssingel
Plesmanlaan
Vondellaan
Langegracht
Maresingel
Slachthuispark
© OpenStreetMap contributors


Noordwijk-Binnen
Abbenes
Voorhout
Sassenheim
Buitenkaag
Kaag
Katwijk-Noord
Katwijk
Katwijk aan den Rijn
Kagerplassen
Warmond
Nieuwe Wetering
Roelofarendsveen
Rijpwetering
Oegstgeest
Valkenburg
Berkheide
Hoogmade
Leiden
Leiderdorp
Wassenaar
Bierlap Kijfhoek
Meijendel
Zoeterwoude-Rijndijk
Koudekerk aan den Rijn
Voorschoten
De Horsten
Grote Polder
Zoeterwoude-Dorp
Duivenvoordse en Veenzijdse Polder
Hazerswoude-Dorp
Stompwijk
N206
N441
N445
N447
N44
N11
S101
A4
HSL-Zuid
© OpenStreetMap contributors



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


4.63 m
Parkeerplaats
Parkeerplaats
4.67 m
Berging
4.12 m
3.58 m

Over ons
Ons specialisme

Wij houden van Leiden, de bollenstreek en ’t Groene Hart. Het is een van de mooiste gebieden van ons land. De monumentale gebouwen, de indrukwekkende geschiedenis, de levendige wijken, de zee zo dichtbij, de vele rivieren en meren; we koesteren het. Als mens. Als makelaars. Wij kennen de unieke locaties en de betere huizen in deze bevoorrechte én dichtbevolkte regio als geen ander. Het is niet toevallig ons specialisme.

Onze passie

Wij houden van dingen die kloppen: goed licht, bijzondere architectuur, duurzame techniek, een mooi uitzicht en authentieke details. Dat hebben we vaak met onze opdrachtgevers gemeen en zien we terug in onze regio. Al sinds 2003 helpen we mensen die de verkoop van hun huis aan ons toevertrouwen. Of we begeleiden hen in hun zoektocht naar dat ene passende huis in die nog steeds overspannen markt. Dat is ons vak, en tegelijkertijd onze passie. Zie Graal Makelaardij als een bijzondere speciaalzaak, waar je toewijding vindt, kennis en kwaliteit.

Onze ambitie

Wij houden van resultaten. We scoren de juiste vraag/aanbod match gebaseerd op grondige big data analyses en slimme inzet van online marketing en social media. Onze persoonlijke betrokkenheid vinden we overigens minstens zo belangrijk. Net zoals het contact met de mensen voor wie we werken. Opdrachtgevers mogen rekenen op een intensieve begeleiding en eerlijk advies in iedere fase van het aan- en verkoopproces. Ons uitgebreide netwerk en ons NVM-lidmaatschap helpen ons daarbij.



Michiel de Jong



Joost Haman



Charlotte Verschueren



Amy de Wit

Woning bezichtigd. Wat nu?

De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) benieuwd wat u ervan vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt dan ook zeer op prijs gesteld.

Indien u belangstelling heeft voor de woning kunt u overwegen een bod uit te brengen. Het is altijd aan te raden om hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals uw eigen NVM-makelaar.

Bij een bieding kunnen de volgende zaken van belang zijn: de hoogte van het bod, eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en overige ontbindende voorwaarden.

Indien er meerdere biedingen uit zijn gebracht informeert de verkopend makelaar hoe er in deze situatie gehandeld wordt.

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000
E info@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

Wat onze klanten zeggen(*):

"Deskundig, vriendelijk, duidelijk, ontzorgend, goede ondersteuning vanuit het kantoor, mooie brochure van het huis dat verkocht moest worden... liet niets te wensen over." (2026)

“Michiel heeft bij elke stap met ons meegedacht, geholpen en heeft het figuurlijke stapje extra meermaals gedaan.” (2026)

"Prettige en klantgerichte benadering. Verstand van de markt en daarmee goede adviezen, ook als het even tegenzit." (2026)

“Contact zeer professioneel en vooral erg prettig - we kunnen hen iedereen aanbevelen. Ook de kopers waren erg tevreden.” (2025)

"Heel fijn, zorgvuldig. professioneel en integer, waar wij heel blij van werden. We zijn vanaf de opstart tot aan de laatste stappen goed begeleid." (2025)

(*) Bron: Beoordelingen Funda.



De inhoud van deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Graal Makelaardij accepteert geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden in de verstrekte informatie

Graal
Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

071 - 51 61 000
info@graalmakelaardij.nl
www.graalmakelaardij.nl

NVM funda Baerz & Co LUXURY HOMES MEMBER