



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Kanaalweg 33, 2313 DV LEIDEN

Ruimte, mogelijkheden en een prachtige ligging aan het water

Op een van de mooiste locaties van Leiden, met een vrij uitzicht over groen en water, mogen wij u deze verrassend ruime en veelzijdige tussenwoning aanbieden. Een woning die al sinds de bouw in 1957 binnen dezelfde familie is gebleven en altijd met veel liefde en zorg is onderhouden. De woning wordt leeg opgeleverd en biedt de nieuwe eigenaar talloze mogelijkheden om er een heerlijk familiehuis van te maken.

De woning is een flink aantal jaren met een vergunning verhuurd geweest aan zes studenten. Hierdoor is de oorspronkelijke woonkamer op de begane grond opgedeeld in twee kamers. Met slechts een kleine aanpassing is de tussenwand eenvoudig te verwijderen, waardoor weer een royale en lichte woonkamer ontstaat. Hierdoor is deze woning niet alleen aantrekkelijk voor gezinnen, maar ook bijzonder geschikt voor ouders die woonruimte zoeken voor studerende kinderen of voor kopers die een combinatie van wonen en werken aan huis wensen.

Vraagprijs: € 690.000,00 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	€ 690.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1964
AANTAL WOONLAGEN	4
KAMERS	7
SLAAPKAMERS	6
WOONOPPERVLAKTE	120.73 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	160 m ²
INHOUD	444 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	-
EXTERNE BERGRUIMTE	7.9 m ²
ISOLATIE	Muurisolatie, Volledig dubbelglas
LIGGING	In woonwijk, Vrij uitzicht, In bosrijke omgeving
TUIN	-
SCHUUR/BERGING	Vrijstaand steen
INSTALLATIE	Cv-ketel(s)
ENERGIELABEL	E

KENMERKEN

- Bouwjaar 1957.
- Perceeloppervlakte circa 160 m².
- Maar liefst zeven kamers, waarvan 2 kleine kamers.
- Vrij uitzicht over water en groen.
- Woning wordt leeg opgeleverd.
- Oorspronkelijke woonkamer eenvoudig te herstellen.
- Voorheen verhuurd aan zes studenten.
- Achtertuin op het Zuidwesten.
- Achterom aanwezig.
- Recent vernieuwde Remeha HR-combiketel met slimme stookvoorziening.
- Oplevering kan op korte termijn.

Vraagprijs 690.000,-

Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Leiden	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie Q	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 546	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kanaalweg 33, 2313 DV LEIDEN

Indeling

Bij aankomst valt direct de rustige ligging op. Vanuit de voortuin kijkt u vrij uit over het water en het groen, een uitzicht dat ieder seizoen weer een andere sfeer geeft.

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte, praktische trapkast en de trap naar de eerste verdieping. Op de begane grond bevinden zich momenteel twee ruime kamers. De achterste kamer beschikt over een schuifpui naar de tuin. Aan de achterzijde bevindt zich tevens de keuken, die eveneens directe toegang geeft tot de achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het Zuidwesten, waardoor u vanaf de middag tot in de avond heerlijk van de zon kunt genieten. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra en dankzij de praktische achterom is de tuin uitstekend bereikbaar voor fietsen en tuinmateriaal.

De eerste verdieping beschikt over drie kamers. Leuk detail zijn de originele schuifdeuren tussen de voor- en achterkamer (momenteel verborgen door een tussenmuur), die de woning extra karakter kunnen geven. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een balkon met uitzicht op de tuin. U kunt hier extra lang van de late zon genieten. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet, aansluiting voor de wasmachine en wasmachine.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee volwaardige slaapkamers en een ruime overloop waar met knieschotten veel extra bergruimte gemaakt kan worden. Ook is hier de recent vernieuwde Remeha HR-combiketel geplaatst, voorzien van slimme stookprogramma's en registratie van de buitentemperatuur via een buitensensor voor efficiënt energieverbruik. Verwarming kan geregeld worden via één kamerthermostaat maar ook kan elke ruimte apart via radiatorthermostaten verwarmd worden.

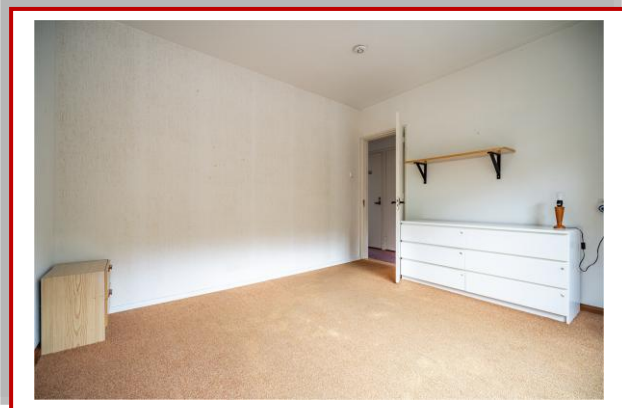
Alle kamers zijn voorzien van brandmelders en bij de ketel is een co-melder geplaatst.

Een geldige overdraagbare vergunning voor kamerverhuur is aanwezig. Door een groot dakkapel aan de achterzijde te plaatsen en door een wand van de kleine kamer te verschuiven is een andere zolderindeling te realiseren. Daarnaast beschikt de woning nog over een praktische vliering voor extra opslag.

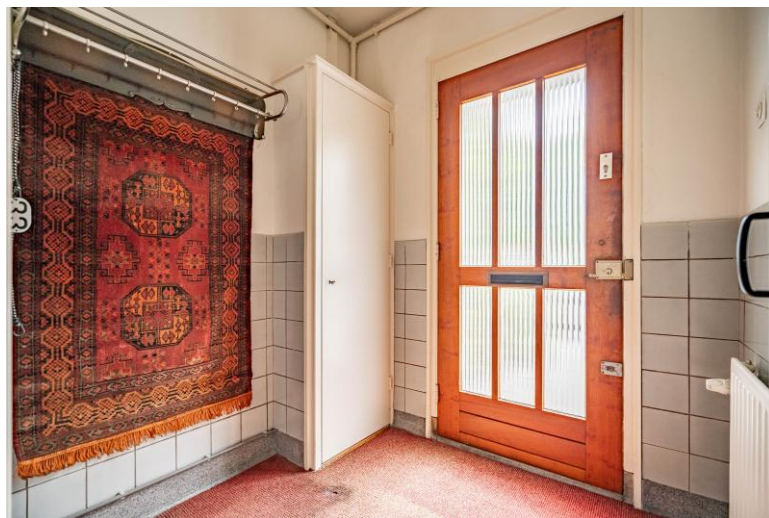
Met maar liefst zeven kamers biedt deze woning volop ruimte voor een groot gezin, thuiswerkers of een combinatie van wonen en studeren.

Foto's









Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	Leiden
SECTIE	Q
NUMMER	546

OZB	-
WATERSCHAPPEN	-
RIOOLRECHT/AFVAL	-

Nieuwste woningaanbod

Uw eigen zoekprofiel aanmaken!

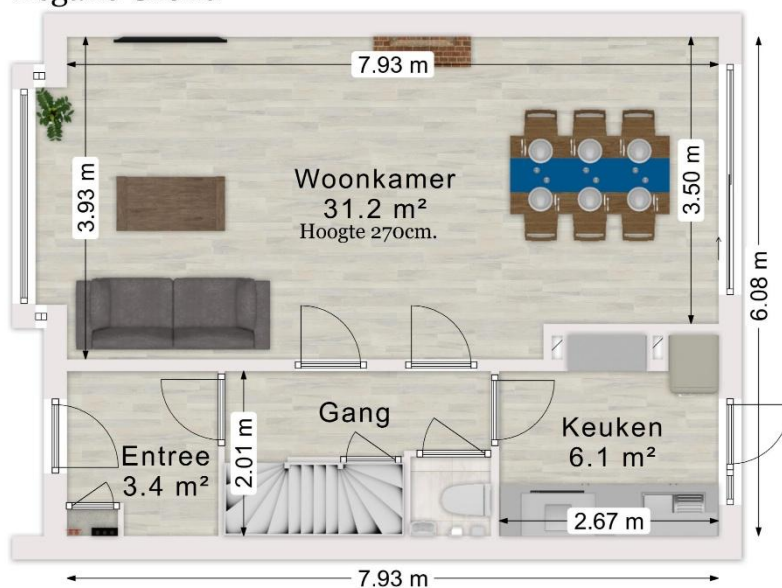
Bij De Wekker Makelaardij Leiden heeft u de mogelijkheid uw eigen zoekprofiel aan te maken. Zo wordt u altijd als eerste op de hoogte gesteld van ons nieuwste aanbod.

U kunt zich gratis inschrijven op:

www.dewekkermakelaardij.nl

Plattegronden

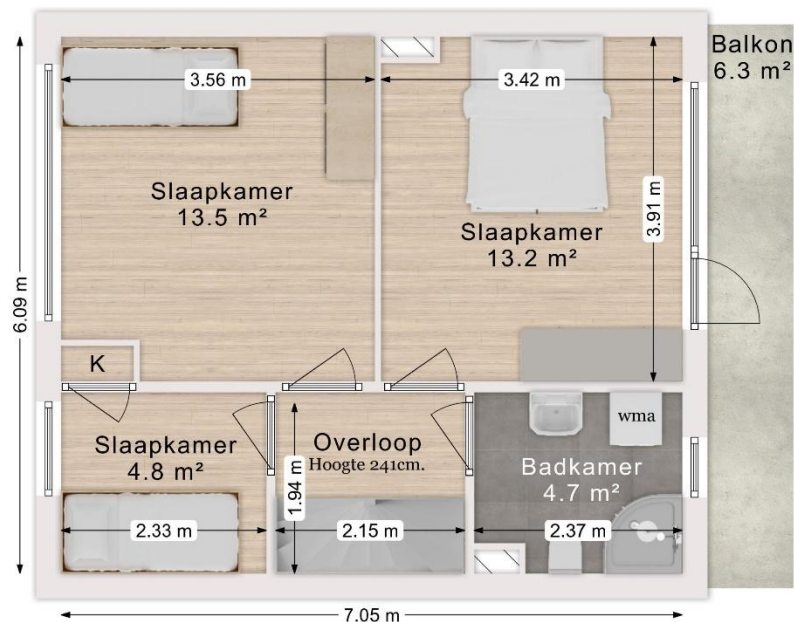
Kanaalweg 33
Begane Grond



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



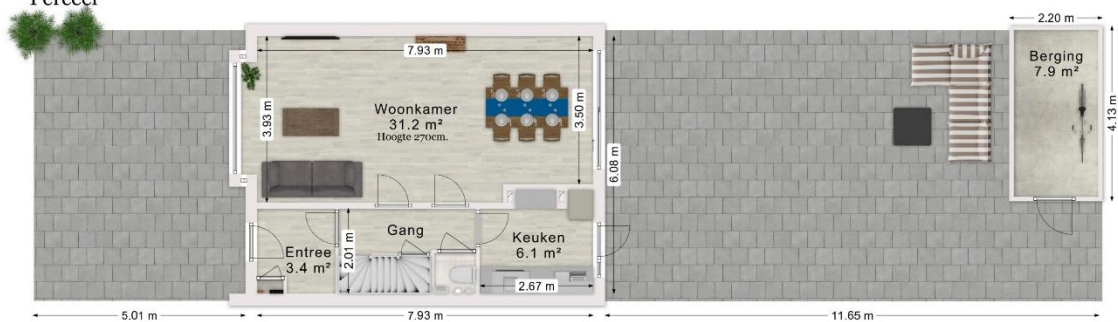
Kanaalweg 33
Eerste Verdieping



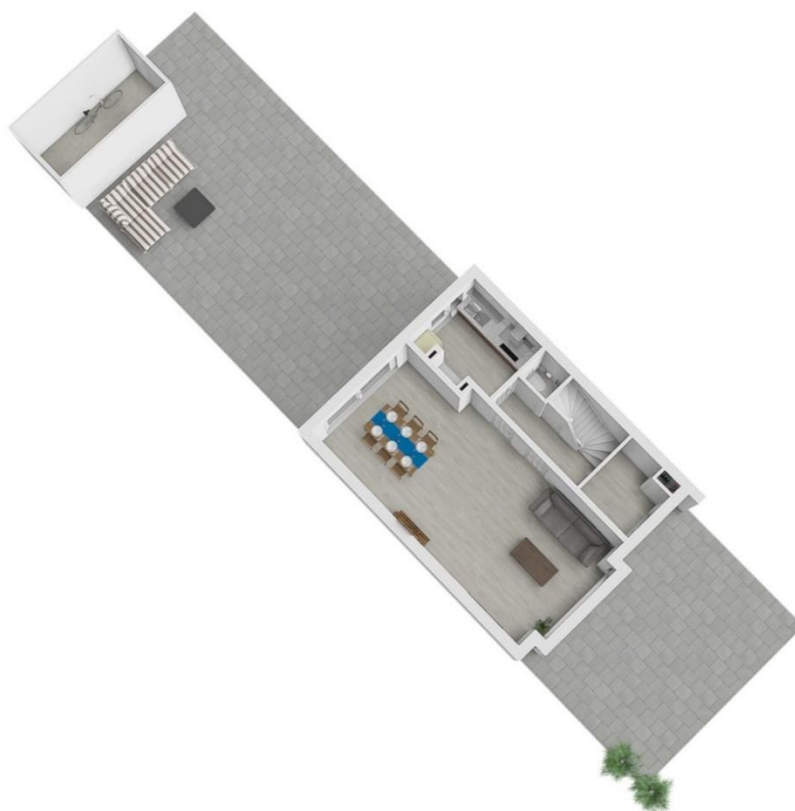
Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Kanaalweg 33
Perceel



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@dewekkermakelaardij.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 drie 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

