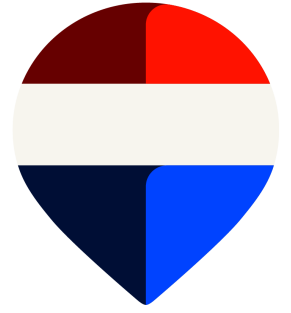


Sfeervolle uitgebouwde woning met 4 slaapkamers!

Kanaalstraat 64 te Leiden



In de fijne lommerrijke Rijndijkbuurt gelegen uitgebouwde eengezinswoning met zowel een dakkapel aan de voorzijde als achterzijde, die voor veel extra ruimte zorgen. Deze sfeervolle woning beschikt o.a. over 4 (slaap)kamers, een open keuken, een moderne badkamer, een voortuin en een heerlijke achtertuin op het zonnige zuidoosten met achterom dat toegang biedt tot een speeltuintje en voedselbos. De woning is bovendien energiezuinig door de 5 zonnepanelen en dak-, vloer- en spouwmuurisolatie. Kortom; een mooie gezinswoning op een fijne plek!

De Kanaalstraat is een rustige en kindvriendelijke straat, op korte fietsafstand van de historische binnenstad van Leiden. Nabij basis- en middelbare scholen, een speelplein, het Plantsoen, park Roomburg en kinderopvang. NS-stations Lammenschans en Leiden Centraal liggen op respectievelijk 5 en 10 minuten fietsafstand en de uitvalswegen A4/N11 zijn makkelijk te bereiken.

Begane grond:

Entree. Hal voorzien van een eikenhouten vloer en met meterkast, modern bidettoilet (2022) inclusief fonteintje, doorkijkje naar de keuken en trapopgang naar de eerste verdieping.

Toegang tot de lichte woonkamer met aansluitend een ruime open woonkeuken in de uitbouw, voorzien van een sfeervolle Austroflam houtkachel (op een draaiplatform), eikenhouten vloer, inbouwverlichting en openslaande deuren naar de achtertuin. De lichtstraat in de uitbouw en de lichtkoepel boven de keuken zorgen voor veel extra licht. De fijne keuken is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad en diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 4-pits gascomfort met wokbrander, grill-oven (met pyrolyse schoonmaakfunctie), magnetron, koelkast, vrieskast, afzuigkap en een vaatwasser.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping. Een ruime slaapkamer aan de voorzijde met laminaatvloer en wastafel. Een ruime slaapkamer aan de achterzijde met houten vloer en inbouwkast. Aansluitend aan de achterzijde nog een derde slaapkamer, voorzien van een houten vloer en deur naar een klein balkon.

De moderne badkamer (2022) is voorzien van een Rainfinity 3-jet douche, handdouche, bidettoilet, wastafelmeubel, spiegelverwarming, infraroodverwarming, spiegel/handdoekrek verwarming met wifithermostaat, vloerverwarming en sfeerverlichting. Naast de mechanische ventilatie biedt het raam extra ventilatie en licht.

Tweede verdieping:

Royale zolderverdieping waar extra ruimte en licht is gecreëerd met een dakkapel aan de voorzijde en een brede dakkapel aan de achterzijde. Ruime overloop met opstelling wasmachine en extra bergruimte achter de knieschotten en in de punt. Aansluitend nog een ruime, lichte slaapkamer. Er is een recent bouwtechnisch rapport aanwezig.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1962
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 116m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 2m² (dakterras)
- Externe bergruimte 6m²
- Inhoud 411m³
- Perceeloppervlakte 132m²
- CV ketel Remeha Avanta, bouwjaar 2023
- 5 zonnepanelen
- Vloerisolatie (chips)
- Spouwmuur isolatie
- Dakisolatie
- Geheel dubbel glas
- Mechanische ventilatie (badkamer)
- Energielabel B
- Houtkachel en convectieput
- Dak schuur (2024) en schutting tuin vernieuwd in 2026
- Dakkoepel keuken vernieuwd (2026)
- Parkeervergunning circa 61,- per jaar
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een ouderdoms- en asbestclausule. Niet bewoningsclausule van toepassing. De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart.



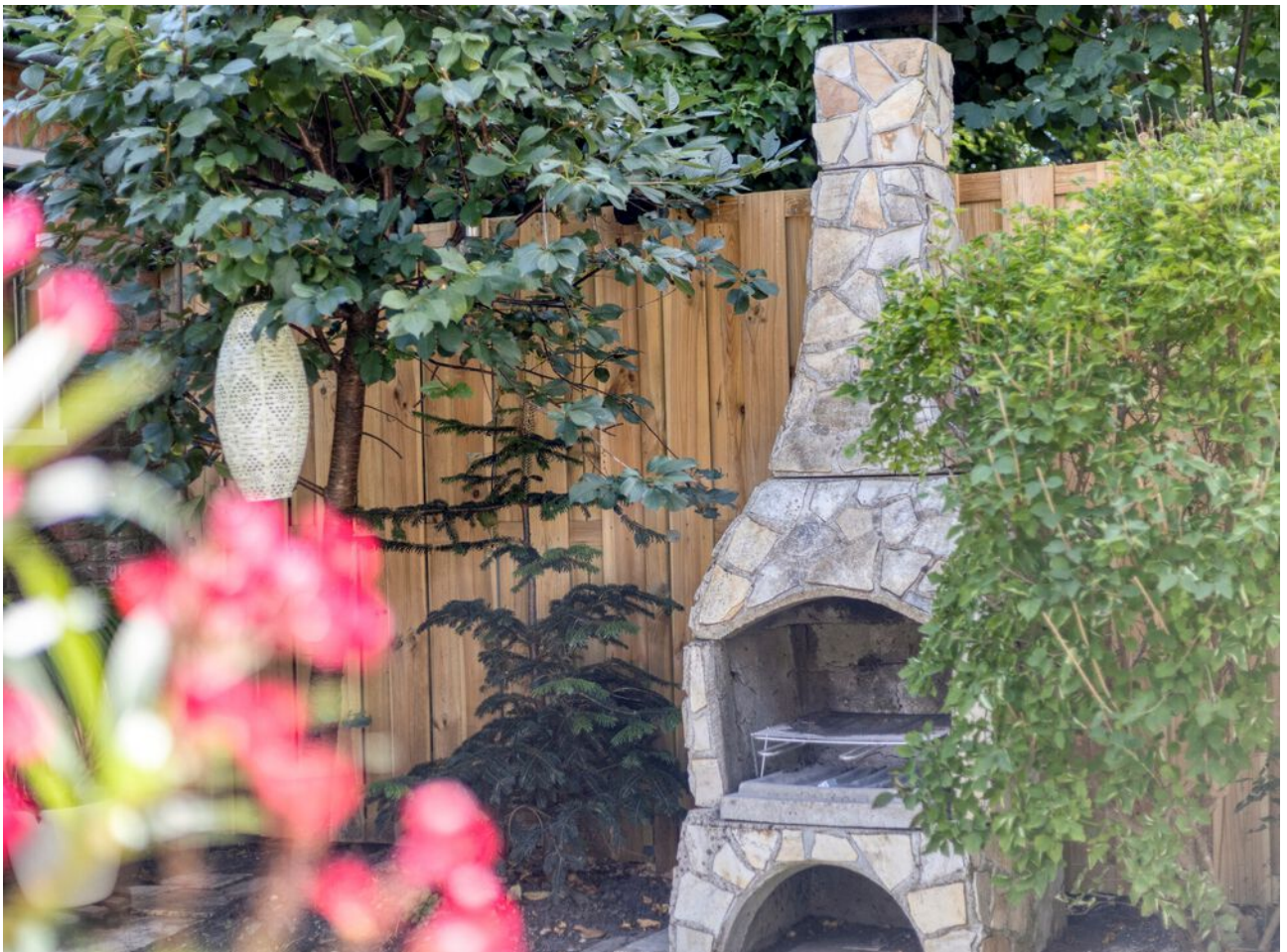


























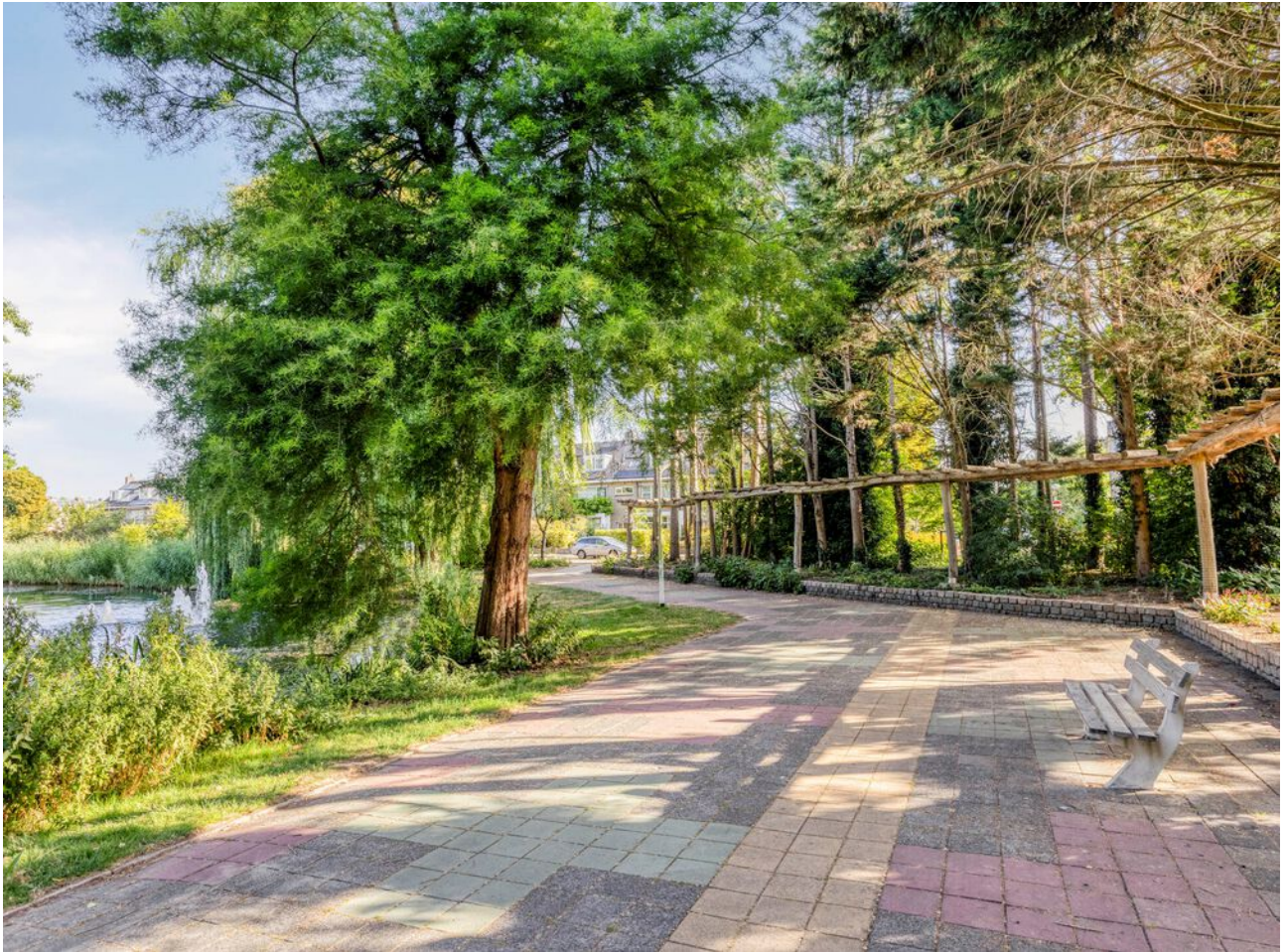














Plattegrond



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

Plattegrond



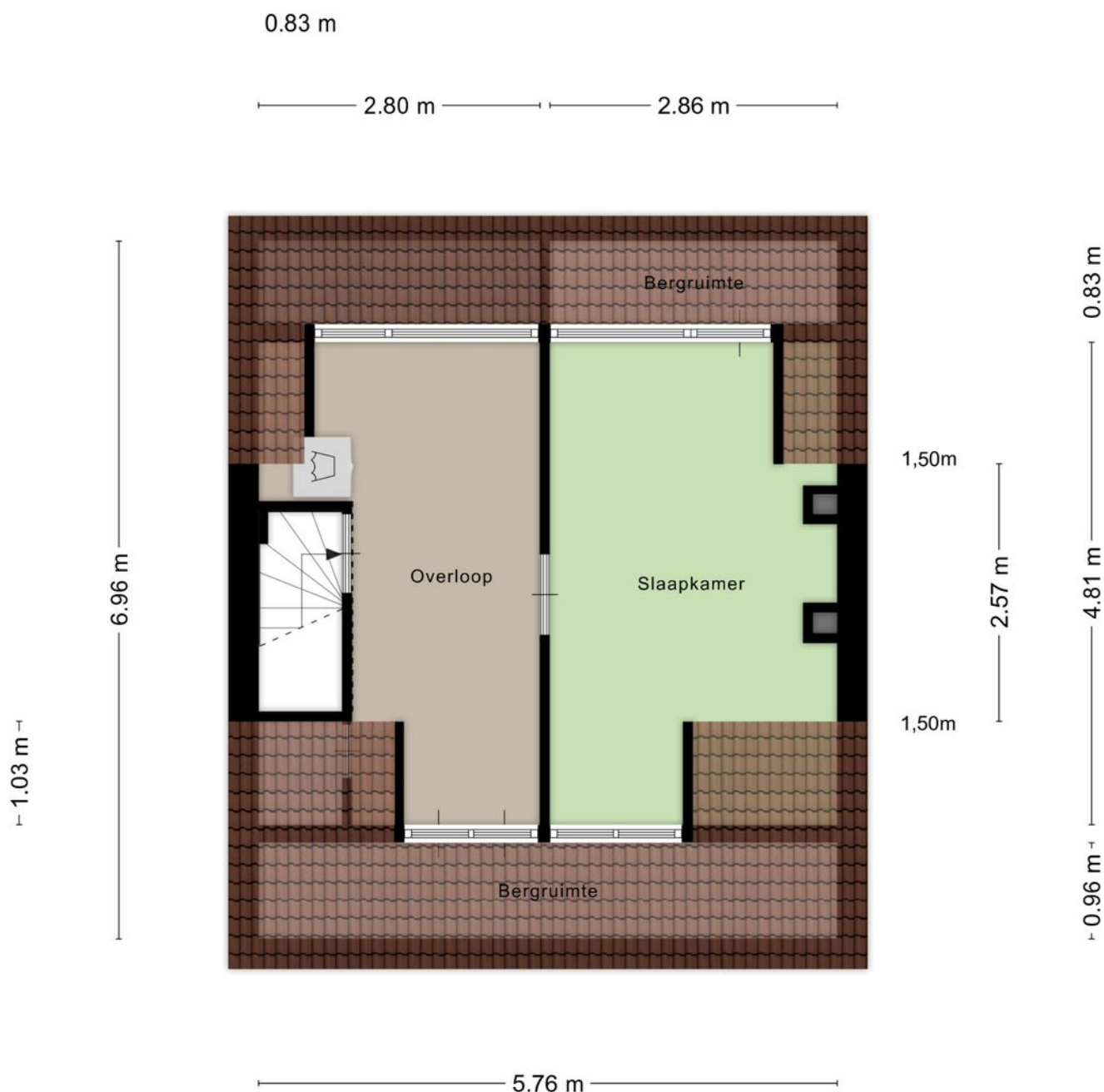
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



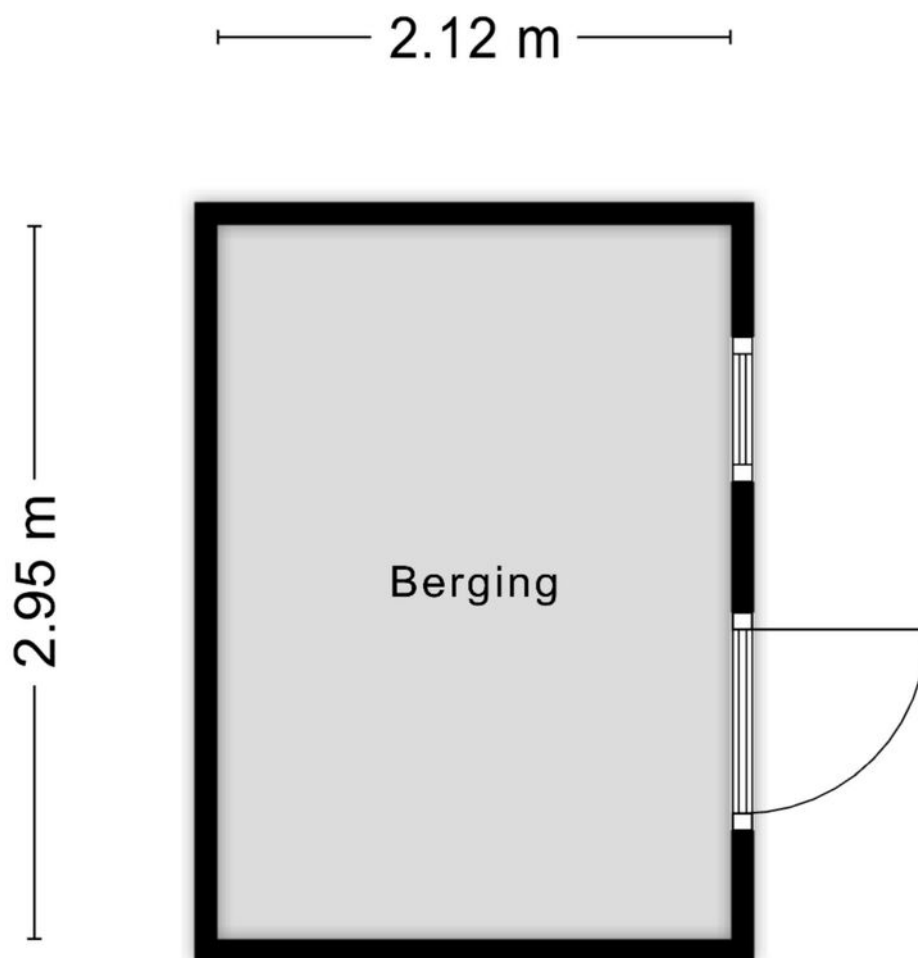
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kenmerken

BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

TUSSEN

1962

116

132

410

INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

5

4

1

2

PRIJS

Vraagprijs

€ 695.000 K.K.

NADERE INFORMATIE:

Uitnodiging:

Alle door REMAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.



Neem contact met ons op **REMAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan REMAX." Laat ons u overtuigen.



Gijs de Kok
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49
T 071 516 23 72
E gijsdekok@remax.nl

Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars
Levendaal 73 - 75
2311JE LEIDEN
E gijsdekok@remax.nl

www.remax.nl/gijsdekok

