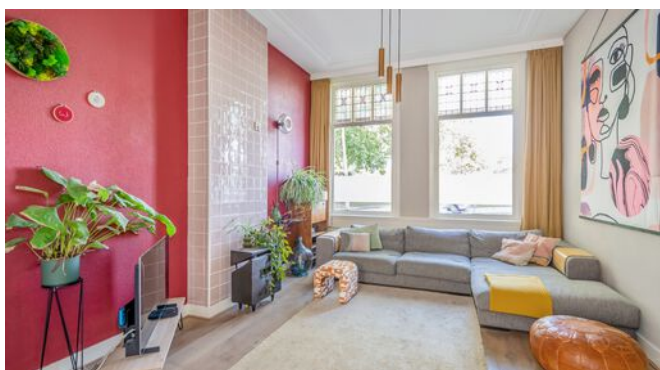


TE KOOP

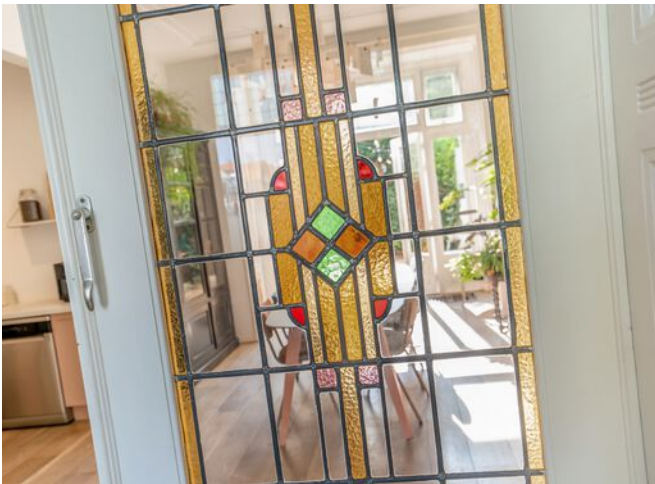


Kanaalweg 22, Delft

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

015-212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars





> Kenmerken

Woonoppervlakte
94 m²

Inhoud
419 m³

Bouwjaar
1913

Prijs

Vraagprijs € 550.000 k.k.

Type woning

Appartement

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2

Energielabel

E

Isolatie

voorzetramen, hr glas

Cv-ketel

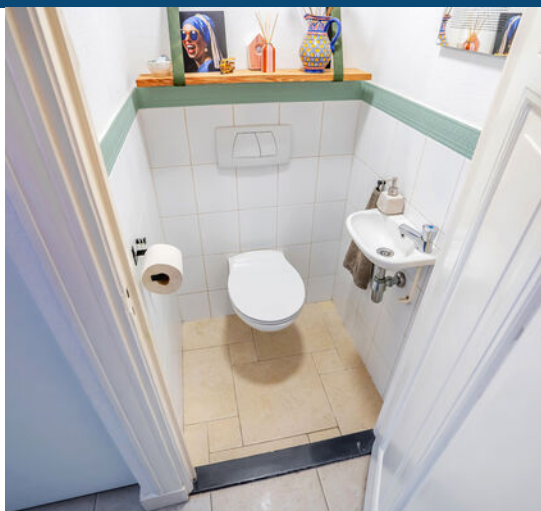
Vaillant ecofit pro 2025

Onderhoud binnen

Goed

Onderhoud buiten

Goed





> Omschrijving

Aan de rand van de historische binnenstad van Delft staat deze sfeervolle 4-kamer beneden- en bovenwoning uit 1913. De woning is direct instap klaar en heeft precies die details die een huis extra bijzonder maken: prachtige glas-in-loodramen, een fraaie suite-separatie met originele bergkasten, een authentiek lijstenplafond, paneeldeuren en een karakteristieke originele schouw. Vanuit de woonkamer kijk je bovendien fraai uit over het Rijn-Schiekanaal, met de torens van de Oostpoort op de achtergrond.

De woning is in de afgelopen jaren met veel aandacht onderhouden en gemoderniseerd. Zo beschikt de woning over een moderne open keuken uit 2025, een verzorgde badkamer en airconditioning in beide slaapkamers. Aan de achterzijde ligt een heerlijke tuin op het zuidoosten, een fijne plek om van de zon te genieten. De woning is daarmee niet alleen bijzonder sfeervol, maar ook praktisch en prettig om in te wonen.

De woning bevindt zich aan het autoluwe deel van de Kanaalweg, direct bij de Oostpoortbrug. Steek je de brug over, dan sta je vrijwel direct in het bruisende centrum van Delft, met een grote diversiteit aan horeca, winkels, een theater en een bioscoop. Ook het station, natuurgebied Delftse Hout en andere voorzieningen zijn op korte afstand gelegen.

Indeling:

Begane grond:

Via de voorhal met authentieke klapdeur en glas in lood raam, kom je binnen in de hal, met de meterkast (8 groepen en 3 aardlekschakelaars), een praktische bergkast onder de trap en een keurig vrij hangend toilet met fonteintje. De woonkamer is verdeeld in een sfeervol zit- en eetgedeelte. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar de mooie glas-in-lood ramen direct opvallen. De fraaie schuifseparatie met glas-in-loodramen en ingebouwde bergkasten vormt een prachtig authentiek element en verbindt het zitgedeelte met de eetkamer aan de achterzijde. Hier vind je een karakteristieke schouw. De moderne open keuken is in 2025 geplaatst en sluit mooi aan bij de sfeer van de woning. De keuken is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, oven, losse koel-/vrieskast en vaatwasser. Via de openslaande deuren stap je zo de sfeervolle achtertuin in. Dankzij de ligging op het zuidoosten is dit een heerlijk beschutte plek om van de zon en het buitenleven te genieten. In de tuin bevindt zich tevens een praktische schuur. Vanuit de tussenhal is er toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping en tot de slaapkamer op de begane grond. Deze slaapkamer is voorzien van airconditioning. De volledig betegelde badkamer beschikt over een praktische vloering voor extra opbergruimte en is compleet ingericht met een ligbad met douche, toilet, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine/droger.

1e verdieping:

De eerste verdieping biedt een tweede slaapkamer, eveneens voorzien van airconditioning. Daarnaast is hier een praktische bergkast aanwezig en bevindt zich de opstelplaats van de c.v.-combiketel uit 2025.

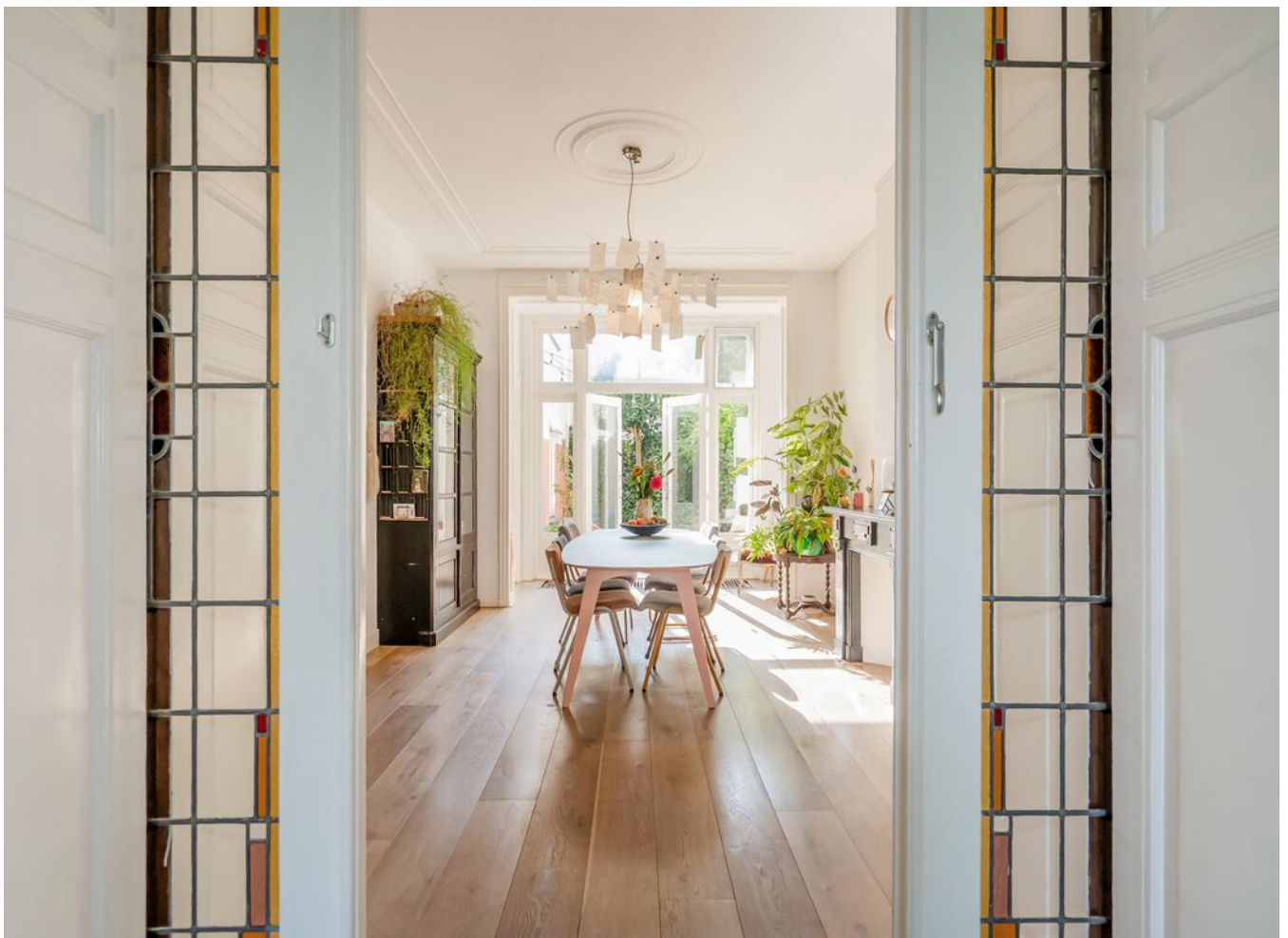


> Omschrijving

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1913
- energielabel E
- gebruiksoppervlakte 94 m2 conform meetinstructie, inhoud 419 m3
- verwarming en warm water middels c.v.-combiketel (Vaillant, 2025, eigendom) en airconditioning
- dak volledig vernieuwd in juli 2024 via de VvE
- buitenschilderwerk kozijnen en deur voorzijde, slaapkamerkozijnen en daklijsten achterzijde uitgevoerd in 2026
- buitenschilderwerk kozijnen en openslaande deuren achterzijde uitgevoerd in 2017
- de woning is voorzien van HR en HR+ glas, met uitzondering van het kozijn boven de voordeur en het raam in de voordeur zelf en de glas in lood ramen aan de voorzijde (wel voorzetramen aan de buitenzijde)
- meterkast volledig vernieuwd in 2025 en extra elektrapunten toegevoegd aan de keuken
- badkamer gerenoveerd in 2022
- recente keuken, geplaatst in maart 2025
- parkeren in de straat met parkeervergunning, maximaal één vergunning per inwoner en mogelijkheid voor aanmelden van (meerdere) bezoekers
- bijdrage VvE € 75,- per maand
- gezien het bouwjaar van de woning wordt in de koopakte een oud pand clausule en materialenclausule opgenomen.

Overweeg je dit appartement te kopen?.....Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee!



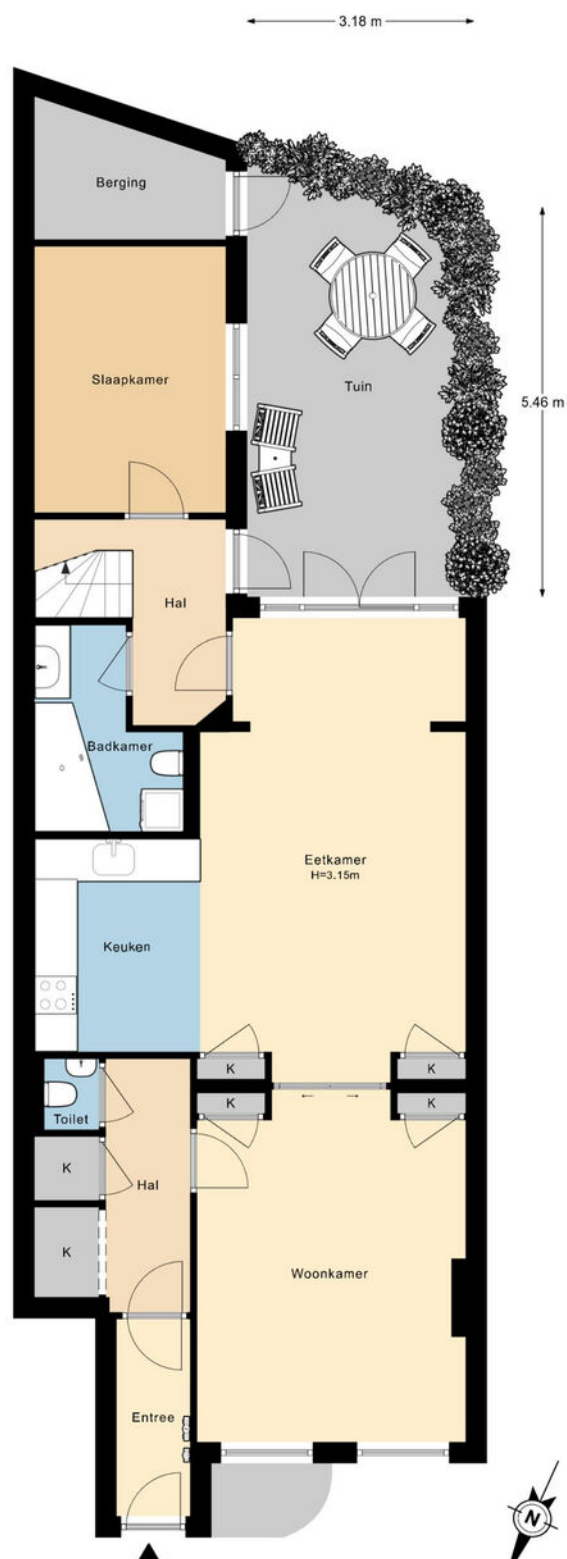






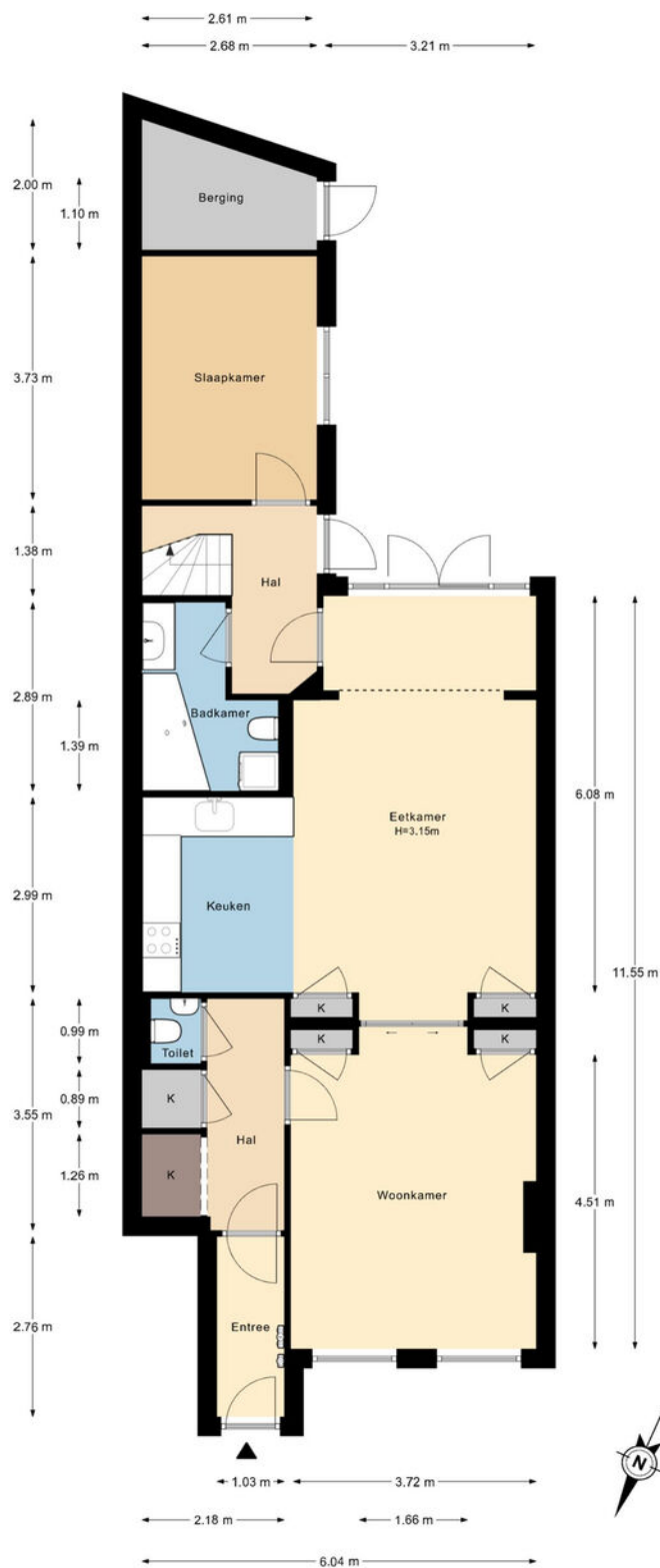


> Plattegrond



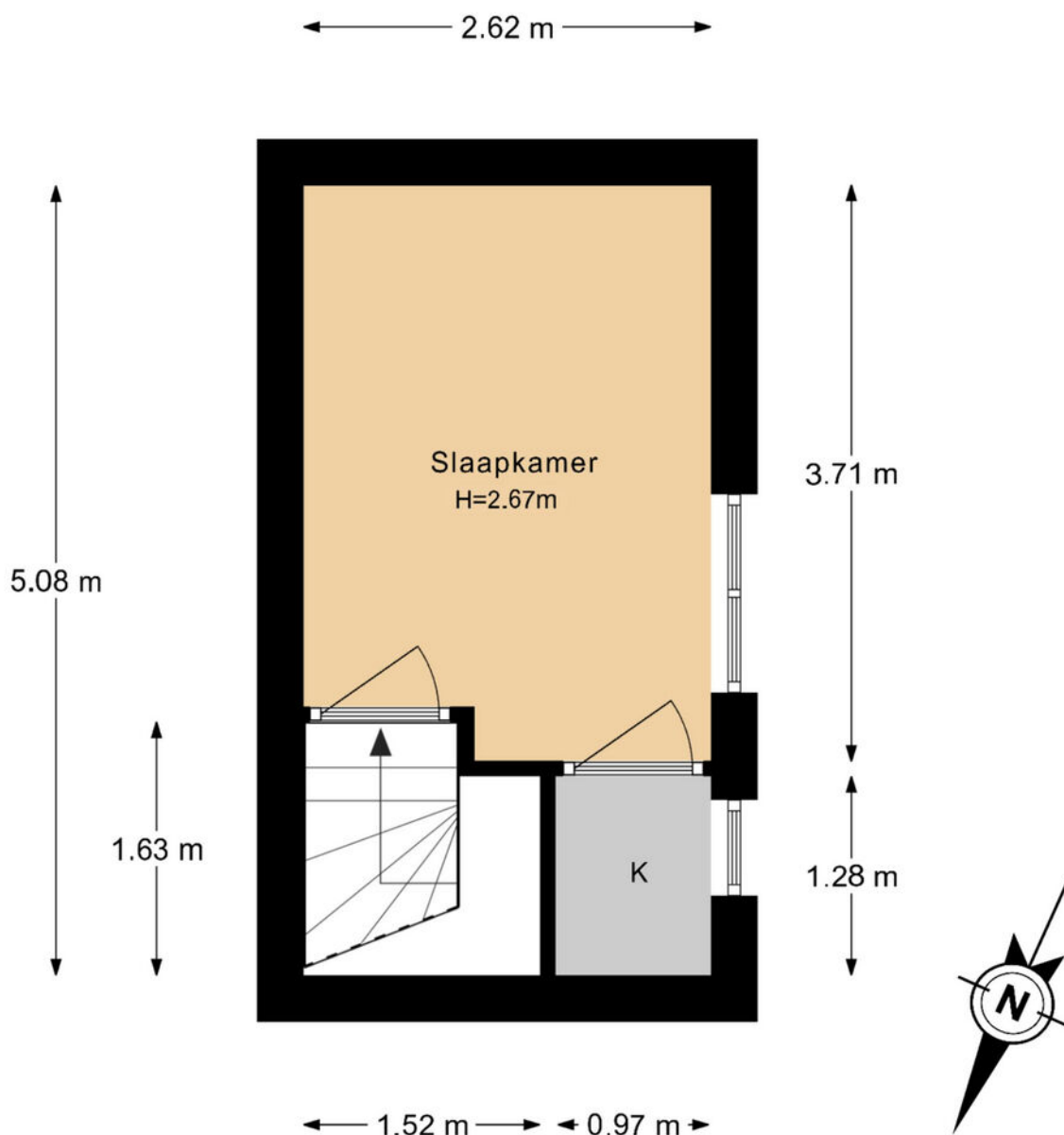
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

> Plattegrond

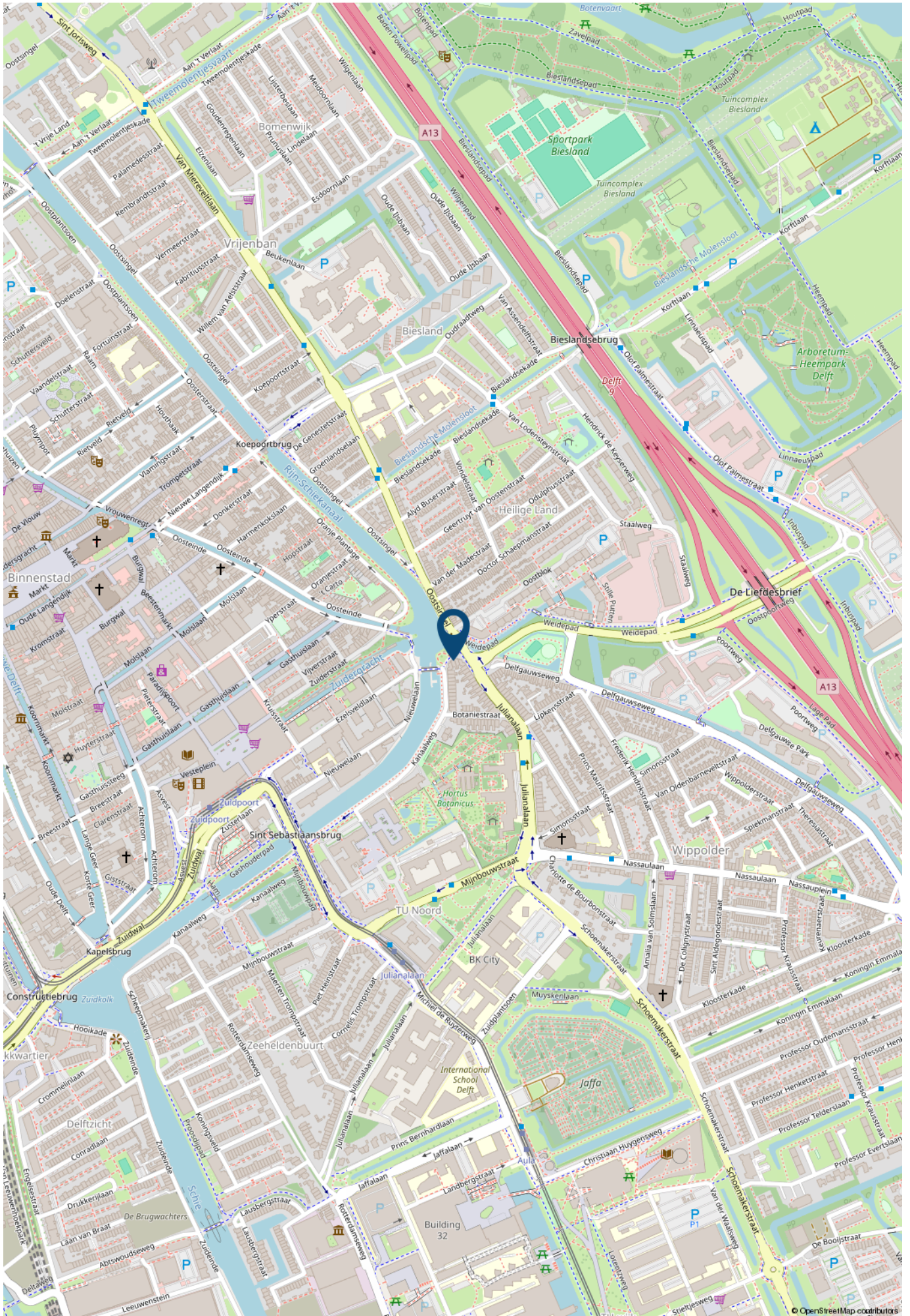


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

> Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
(/losse) kasten, legplanken				
lockerkast slaapkamer	x			
zwarte kast woonkamer		x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren	x			
gordijnen woonkamer voorzijde		x		
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen				x
Interieur				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Voorzet) openhaard met toebehoren		x		
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden		x		
Schilderij ophangstels	x			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie			x	
Vaatwasser			x	
Quooker				x
Koffiezetapparaat		x		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast	x			
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders		x		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning	x			
Screens				x
Rolluiken	x			
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
lange zitbank & lounge bank		x		
Buitenverlichting		x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)	x			

> Maak kennis met de makelaars van *Van Silfhout & Hogetoorn*



JEROEN HOGETOORN
MAKELAAR-TAXATEUR

Van nieuwbouwadvisering tot grachtenpand of het kleinste appartement. Wonen is mensenwerk! Naast de passie voor het werk, een grote passie voor zijn gezin en actieve sporten, waaronder weekenden weg of reizen met de motor off road.



KEVIN NIJS
MAKELAAR-TAXATEUR

Uw enthousiaste specialist in aan- en verkopen! Een geboren en getogen Delftenaar die de stad op zijn duimpje kent. Speelt in zijn vrije tijd graag een potje volleybal en gaat graag op wintersport.



**LISETTE
BEURSKENS-HAFFNER**
MAKELAAR-TAXATEUR

Overdag mensen helpen bij een van de meest spannende momenten in hun leven, een woning aan- of verkopen door betrokkenheid en persoonlijke aandacht. In haar vrije tijd zet zij zich in voor mooie projecten voor (veelal minder bedeelde) kinderen via Kiwanis.



RENS JEURSEN
MAKELAAR-TAXATEUR

Enthousiast en vrolijk van aard! Op een laagdrempelige manier begeleidt hij u graag met de aan- en verkoop van uw droomwoning. Zijn grootste passie (naast het vele sporten) is reizen!



MICHEL VAN IERSCHOT
NVM MAKELAAR

Opgewekt en positief en met klanttevredenheid hoog in het vaandel. In zijn vrije tijd geniet hij graag met zijn gezin van lekker eten en drinken en af en toe een wijnproeverij met vrienden.



ROELANT FELDBRUGGE
NVM MAKELAAR

Betrokken, deskundig en enthousiast begeleidt hij u tijdens het aan- en verkoopproces, waarbij uw belang altijd vooropstaat. In zijn vrije tijd trekt hij graag de natuur in. Hij is regelmatig in het bos, op het water of in de bergen te vinden.

> Wie zijn wij?

De grootste makelaar in Delft en omgeving

Ondanks het feit dat we al jaren het grootste makelaarskantoor in Delft zijn houden we onze dienstverlening persoonlijk. Dat doen we door in teams van twee makelaars per woning te werken. Daarmee wordt uw koper echt uitstekend geïnformeerd over de woning die hij bezoekt, blijven we maximaal betrokken bij uw woning en weet u altijd met wie u praat.

U kunt van ons professionaliteit, deskundigheid, flexibiliteit en een flinke dosis enthousiasme verwachten! Onze specialismen en passie voor het vak liggen binnen de woningmakelaardij.

Beste resultaat

Verkoop, aankoop, nieuwbouw, verhuur en taxaties, zolang het om woningen gaat bent u bij ons aan het juiste adres. Onze verkoopresultaten zijn uitstekend, wij verkopen sinds jaar en dag de meeste woningen in Delft en omgeving.

Het geheim van goede verkoopresultaten ligt wat ons betreft in een reëel advies over uw woning. De juiste vraagprijs en een schitterende presentatie leveren het beste verkoopresultaat!

Aankoopmakelaar

Ook bij de aankoop van uw nieuwe woning helpen we graag. Uiteindelijk is de woning die u kiest een nieuw thuis en een grote investering voor vele jaren. Een niet alledaagse beslissing. Wij kennen de valkuilen en helpen u met de aankoop op basis van no cure – no pay. Alleen bij een geslaagde transactie rekenen wij een vaste vergoeding. Daarmee weet u vooraf waar u aan toe bent, dat is immers precies waar het bij de aankoop om gaat. Exact weten wat u koopt tegen duidelijke voorwaarden. U bent verzekerd van onze maximale inzet. Niet voor niets staan wij al jaren in de top vijf en hebben al twee keer de titel 'De NVM aankoopmakelaar Regio Haaglanden' uit naam van al onze collega NVM makelaars mogen ontvangen.

Onze service stopt niet op vrijdagmiddag, wij zijn standaard op zaterdag geopend. U kunt dus ZES dagen per week bij ons terecht!

Contact

Neem voor een persoonlijke toelichting op onze dienstverlening eens vrijblijvend contact met ons op. Dat kan bij u thuis of bij ons op kantoor aan de Ireneboulevard 2 2611DT Delft of telefonisch 015 – 212 52 88.



ROB MONTEIRO
ASSISTENT-MAKELAAR

Bevlogen en enthousiast maar altijd bescheiden. Rob komt vaak tegen tijdens bezichtigingen. Zijn vrije tijd besteedt hij graag aan zijn gezin, gitaar of een balletje slaan op de tennis- of padelbaan.



NICOLINE BRUNT
ASSISTENT-MAKELAAR

Het eerste aanspreekpunt voor de nieuwbouw: zorgt voor de afwikkeling van de koop van uw nieuwbouwwoning, maar komt ook tegen in de bestaande bouw. Naast het werken, is er ook nog tijd om creatief bezig te zijn en alles even te laten voor wat het is.

> Wereldmakelaars

Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede!



In een veranderende maatschappij zijn nieuwe denkbeelden en acties nodig. Dit is de overtuiging van Van Silfhout & Hogetoorn wereldmakelaars. We noemen ons wereldmakelaars, omdat we structureel willen bijdragen aan de wereld om ons heen. Sinds 2006 doneren we een percentage van ons bedrijfsresultaat aan een goed doel.

- Van 2006 tot en met 2011
Homeplan (huizenbouw voor daklozen)
- Januari 2012 – heden
Oxfam Novib

Oxfam Novib

Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. Van Silfhout & Hogetoorn wereldmakelaars levert een bijdrage aan het microfinancieringsprogramma van deze organisatie.

Wij zitten in het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk en zo steunen wij kleine en startende ondernemers in ontwikkelingslanden. Via een kleine lening krijgen zij de kans om te investeren in hun bedrijf. Oxfam Novib verzorgt in zo'n 25 landen microkrediet en trainingen, samen met partnerorganisaties en microfinancieringsinstituten (MFI's).

“ Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. “

Het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk is een bijzondere samenwerking tussen ondernemers wereldwijd. Dankzij microkrediet kan de ondernemer investeren in het bedrijf en ontstaat er een kleine buffer voor andere uitgaven zoals eten, de schoolbijdrage van de kinderen en de kosten van medische zorg. Kortom, een stabiele situatie waarin de ondernemer kan werken aan de start of groei van het bedrijf.

Ook steunt het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk veelbelovende kleine en middelgrote bedrijven (mkb) in ontwikkelingslanden. Waar ook ter wereld; het midden- en kleinbedrijf is de motor van de economie. Het stimuleren van de lokale economie is zorgen voor werkgelegenheid in de directe omgeving.

Kijk ook op www.oxfamnovib.nl



> Hypotheek

Hypotheekadvies nodig?



Wat je ook kiest,
je krijgt altijd ons advies

Kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



Jazeker. De Hypotheker.

Delft, Westlandseweg 13a, (015) 214 29 72

> Zoekopdracht

Dé woning nog niet gevonden?

Wij kunnen u gedurende **drie maanden kosteloos** op de hoogte brengen van **het meest recente woningaanbod** van de NVM-makelaars dat aan uw woonwensen voldoet. Wij informeren u per email via ons NVM-uitwisselingssysteem zodra de woning op de markt is gekomen.

Vul hieronder uw persoonlijke gegevens en uw woonwensen in zodat wij u spoedig in ons systeem kunnen opnemen.

Persoonlijke gegevens

Naam: _____
Voorletters: _____
O man O vrouw
Adres: _____
Postcode: _____
Woonplaats: _____
Mobiel: _____
Email adres: _____

Woonwensen

Prijsklasse: van € _____ k.k. tot € _____ k.k.

Type woning: O appartement O tussenwoning
O maisonnette O hoekwoning
O bovenwoning O twee-onder-één woning
O benedenwoning O vrijstaande woning

Delft (wijken): O Delft geheel O 2623 Tanthof-oost
O 2611 Centrum O 2624 Voorhof
O 2612 Vrijenban / Indische buurt O 2625 Buitenhof
O 2613 Hof van Delft / Westerkwartier O 2626 Abtswoude
O 2614 Voordijkshoorn O 2627 Schieweg
O 2616 Delftse Hout O 2628 Wippolder
O 2622 Tanthof-west O 2629 Ruiven

Overige plaatsen: O Delfgauw O Schipluiden
O Pijnacker O Den Hoorn
O Nootdorp O Rijswijk ZH
O Ypenburg

Aantal kamers: _____ (incl. woonkamer)

Woonoppervlakte: _____ m²

Tuin verplicht: O ja O nee

Garage verplicht: O ja O nee

Aanvullende wensen: _____

Algemeen

Heeft u momenteel een koopwoning? O ja O nee

Wenst u vrijblijvend een indicatie van de verkoopopbrengst van uw huidige woning? O ja O nee

Heeft u belangstelling voor een kosteloos hypotheek adviesgesprek? O ja O nee

Heeft u na drie maanden uw ideale woning niet gevonden en wilt u langer op de hoogte worden gehouden, dat kan!
Dit werkt via een zoekopdracht in de vorm van een oriëntatie-opdracht of de volledige koopbegeleiding. Vraag vrijblijvend naar meer informatie!

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

015-212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars