

Kanaalweg 22, LEIDEN



VRAAGPRIJS: € 465.000,- K.K.

Karakteristieke jaren 50 eengezinswoning





Ruime en karakteristieke jaren '50 eengezinswoning op gewilde locatie; een perfecte kluswoning.

Wil jij graag wonen in de geliefde Burgermeesters / Professorenwijk, aan de rand van het centrum van Leiden en wil je graag je woning geheel naar eigen smaak en inzicht verbouwen? Dan is dit de ideale woning voor jou. Deze karakteristieke jaren '50 tussenwoning is prachtig gelegen met uitzicht over het Rijn Schiekanaal aan de voorzijde en met een fijne en zonnige achtertuin (met achterom) op het westen.

De ligging aan een ventweg, een brede groenstrook en het kanaal geven aan de voorzijde vrij uitzicht op de voorbijvarende boten. En dat allemaal op loop- en fietsafstand van alle wenselijke faciliteiten: sportclubs, scholen, park en het historische centrum van Leiden liggen bijna letterlijk om de hoek. De directe nabijheid van treinstation Leiden Lammenschans en uitvalswegen naar de A4 maken Amsterdam, Luchthaven Schiphol en de rest van de Randstad zeer gemakkelijk bereikbaar.

Indeling van de woning:

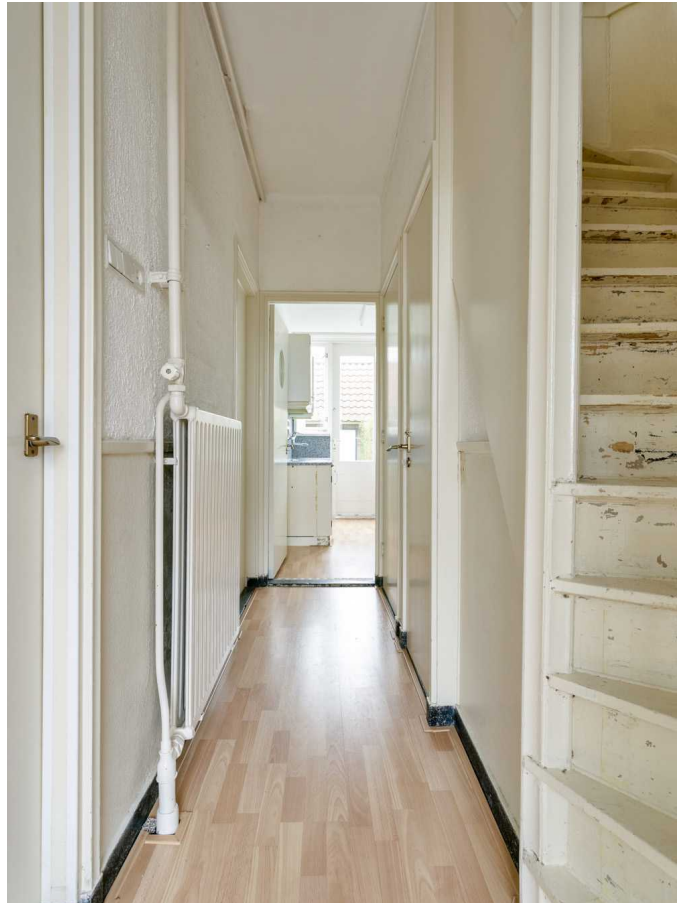
Hal met meterkast, gang, toilet, deur naar keldertje. Grote en lichte woon- en eetkamer en suite (ruim 50 m²) met een erker aan de voorzijde en diverse vaste kasten. De keuken ligt aan de achterzijde en dient vernieuwd te worden. In de keuken bevindt zich de CV-opstelling.

Eerste verdieping: overloop, toilet. Eenvoudige badkamer aan achterzijde. Twee zeer ruime slaapkamers waarvan 1 met een deur naar het balkon aan de achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich de derde (kleinere) slaapkamer.

Tweede verdieping: overloop met veel bergruime en enkele vaste kasten. Twee ruime slaapkamers.

Een luik geeft toegang tot de bergzolder.

De tuin is thans geheel betegeld. Achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen schuur van ruim 9 m², een kleine overkapping en een poort naar het



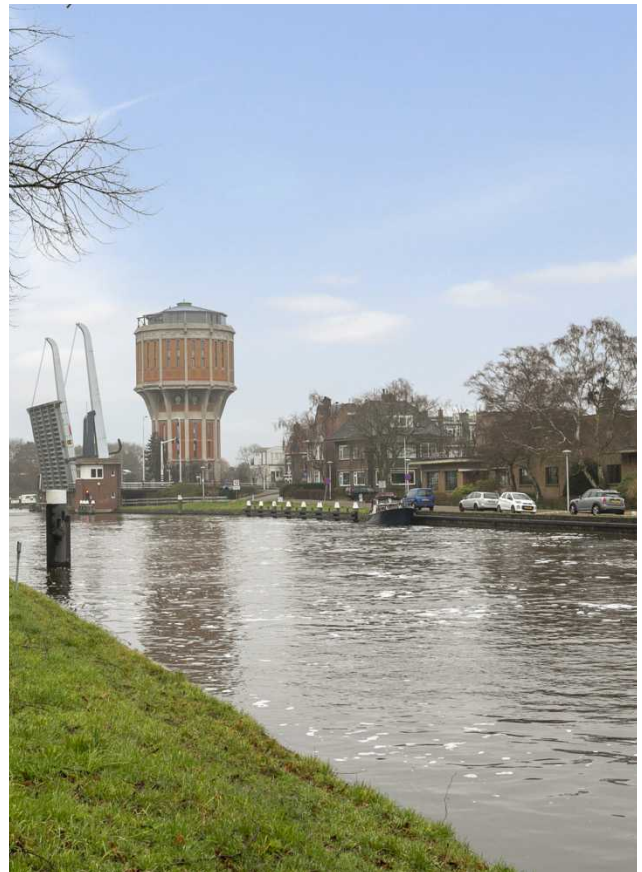


- Woonoppervlakte: 140 m²
- Overige inpandige ruimte (kelder en zolder): 16 m²
- De woning dient gerenoveerd te worden
- De zgn. “niet bewoners clause” is van toepassing
- De zgn. “as is, where is” clause is van toepassing

Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1957
Inhoud:	ca. 558 m³
Woonopp.:	ca. 140 m²
Perceelgrootte:	159 m²
Aanvaarding:	In overleg

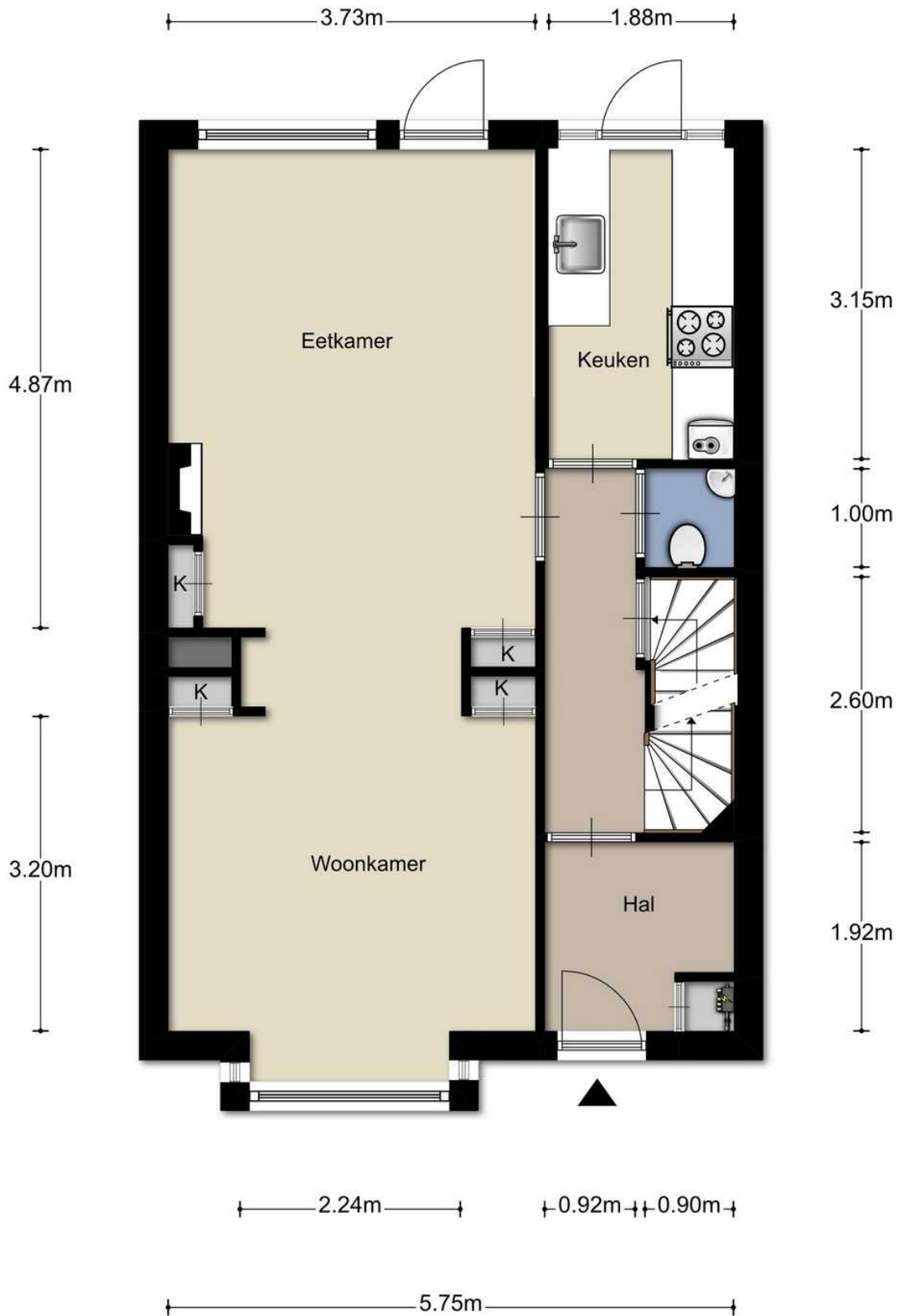
Vraagprijs:
€ 465.000,- K.K.



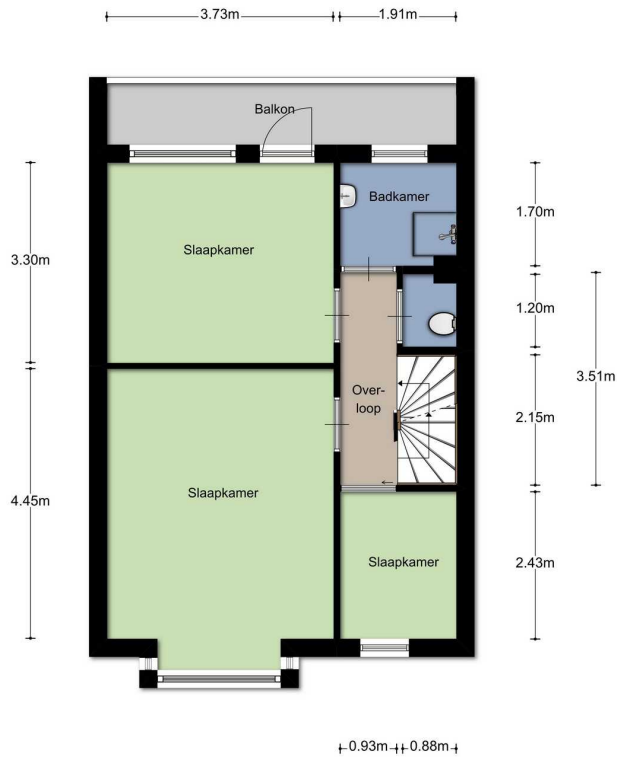








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

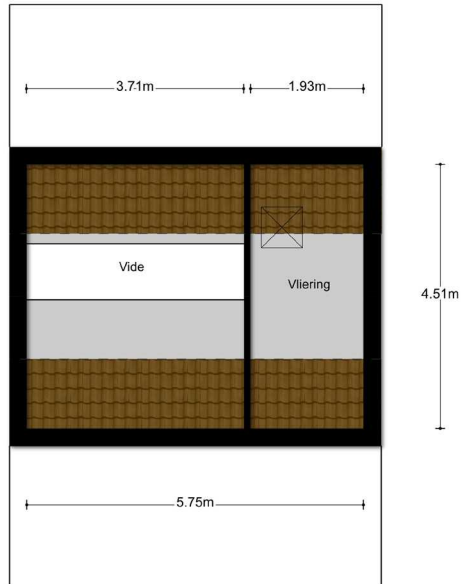


5.75m

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

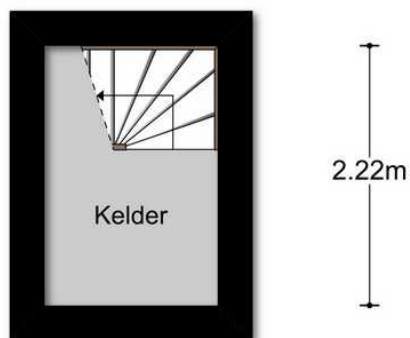


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

1.48m



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting, te weten:	✓	○	○	○
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	○	✓	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:	✓	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	✓	○	○	○
Designradiator(en)	✓	○	○	○
--spiegelwanden	○	○	○	✓
--schilderij ophangstelsysteem	○	○	○	✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	✓	○	○	○
Toilet met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Badkamer met de volgende toebehoren:	✓	○	○	○
Brievenbus	✓	○	○	○
(Voordeur)bel	✓	○	○	○
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓	○	○	○
CV met toebehoren	✓	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	✓	○	○	○
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	✓	○	○	○
Tuin Inrichting	✓	○	○	○
Buitenverlichting	✓	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	✓	○	○	○
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓	○	○	○
Overig	○	○	○	✓
- er is geen originele lijst van zaken aanwezig	✓	○	○	○

Graal Makelaardij...

dé specialist in het hogere segment

Er is de afgelopen jaren veel veranderd in de makelaardij. Om wat te noemen: de bescherming van de titel 'makelaar' is opgeheven, de tarieven zijn vrijgegeven, Funda is opengesteld voor niet-NVM leden en de 'doe-het-zelf' formule heeft zijn intrede gedaan. Kortom, er valt wat te kiezen voor de consument, en zo hoort dat ook!

Graal Makelaardij heeft zich vanaf haar begin in 2003 gericht op de verkoop van woningen in het hogere segment. Liever dan kwantiteit richten wij op ons kwaliteit; en liever dan generalist zijn wij de specialist, . . . in het hogere segment.

Deze specialisatie heeft vele voordelen voor ú. Wij kennen 'onze' markt als geen ander. Vrijwel dagelijks zien en spreken wij kopers en verkopers in dit marktsegment. Wij luisteren naar hun wensen en eisen en zijn daardoor als geen ander in staat om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. En dat is al eeuwen lang de rol van de makelaar !

Wat is "het hogere segment"?

Graal Makelaardij heeft al enkele jaren achtereen de hoogste gemiddelde verkoopprijs van de Leidse regio. De gemiddelde verkoopprijs van alle (door NVM makelaars) verkochte woningen in 2018 was € 335.498,- (bron NVM statistieken). De gemiddelde verkoopprijs van Graal Makelaardij was € 845.858,- (bron NVM statistieken). De meeste woningen in onze portefeuille hebben vraagprijzen vanaf ca. € 400.000,-.

Dát maakt ons dé specialist in het hogere segment.



Wim Graal



Colinda Nijgh



Camilla Kerkhof



Michiel de Jong

Woning bezichtigd, wat nu?

De verkoper heeft zijn huis voor u opengesteld en is (net als wij) heel benieuwd naar wat u er van vond. Een telefoontje of e-mail van uw kant wordt daarom altijd zéér 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, de eventuele roerende zaken, de datum van oplevering en eventuele ontbindende voorwaarden (zoals financiering en/of bouwkundige keuring).

Het kan voorkomen dat er op een woning meerdere biedingen zijn uitgebracht. Hoe er in een dergelijk geval gehandeld wordt kan voor iedere situatie verschillend zijn. De makelaar kan u hierover informeren.

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden
Postbus 5 | 2300 AA Leiden

T 071 - 51 61 000
M 06 - 411 94 201

info@graalmakelaardij.nl
www.graalmakelaardij.nl

Wat onze klanten zeggen(*):

“Goede strategie, goede begeleiding, goed resultaat!”

J. van der Beek

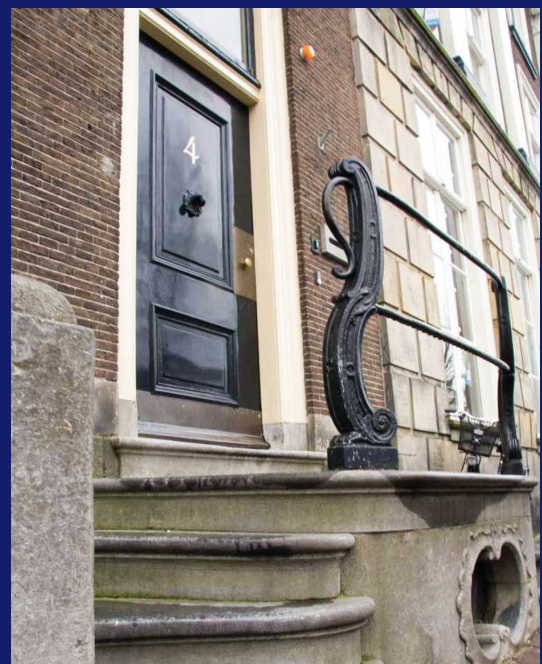
“Wij hadden al goede verwachtingen en die werden bewaarheid! We hebben in het verleden met verschillende makelaars te maken gehad, waarbij Graal Makelaardij het beste beviel.”

E. van der Mark

“Volledig aan verwachting voldaan. Graal Makelaardij heeft een solide reputatie. De dienstverlening wordt zeer correct uitgevoerd door alle medewerkers (van de administratie tot en met de verkopende makelaar). Ik kan jullie kantoor aanbevelen omdat ik volledig vertrouwen heb dat jullie dit voortzetten en ik overtuigd ben van de kwaliteit en de deskundigheid die jullie hebben getoond.”

Fam. Falkenburg-Klein

(*): Bron: NVM Klanttevredenheidsonderzoek.



Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Graal Makelaardij

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden | 071 51 61 000 | 06 411 94 201

info@graalmakelaardij.nl | www.graalmakelaardij.nl

