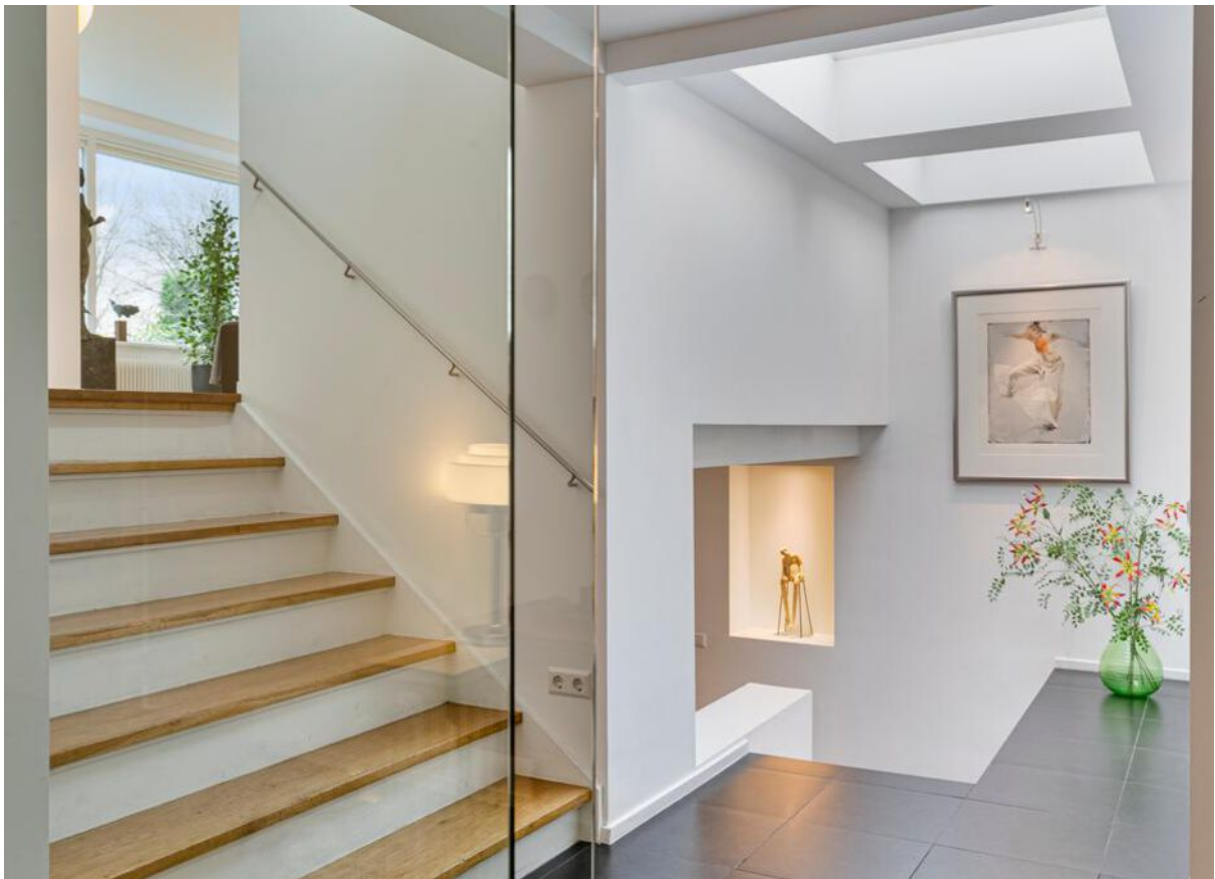


Kanaalweg 46, Leiden

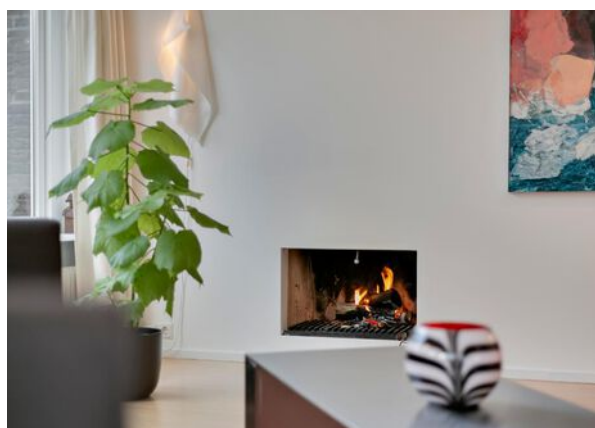


VRAAGPRIJS: € 1.375.000,- k.k.





Aan de rand van de Burgemeesterswijk in een groene omgeving ligt deze royale, moderne en geheel gerenoveerde villa. Rondom de woning liggen meerdere terrassen zodat het elk moment van de dag genieten is van zon en buiten. In het late najaar en vroege voorjaar is het heerlijk vertoeven op het overdekte terras aan de zijkant van de woning. De hoge heggen en bomen zorgen voor veel privacy in de verzorgde tuin rondom de woning.



De verhoogde ligging van de woonkamer en het terras aan de voorzijde zorgen voor een vrij uitzicht naar park en kanaal. Daarbij zorgen de strakke lijnen en grote raampartijen voor een fijn lichtspel op alle momenten van de dag. Binnen is gekozen voor een rustige en luxe uitstraling met hoogwaardige afwerking die aansluit bij de stijl van de woning. De etages zijn split level en verbonden door een ruime en lichte hal. De speelse indeling biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Uiteraard ontbreken de extra's die bij een villa als deze passen niet: eigen oprit, ruime verwarmde garage, inpandige berging, geklimatiseerde wijnkelder en een logeerkamer met eigen badkamer.

Begane grond

Entree met garderobe, meterkast en separaat toilet met fontein. Hal met trap naar 1e etage en souterrain. Slaapkamer met inbouwkast en deur naar overdekt terras. Slaapkamer met inbouwkasten en deur naar tuin. Badkamer ensuite met toilet, douche en dubbele wastafel. Werkkamer met deur naar terras.

1e etage

Woonkamer met open haard en schuifpui naar terras. Open eetgedeelte en open Bulthaupkeuken met kookeiland.

Souterrain

TV-/speelkamer. Was-/installatieruimte. Kantoor/logeerkamer. Slaapkamer, badkamer ensuite met douche, toilet en wastafel. Inpandige berging met geklimatiseerde wijnkelder

Tuin

Oprit voor 2 auto's. Ruime, geïsoleerde garage met verwarming en elektra. Diepe achtertuin met terras en houten berging voor tuinspullen. Diepe voortuin met zeer ruim terras. Zijtuin met overdekt terras.





TECHNISCHE ASPECTEN

- Geheel gerenoveerd in 2007
- 18 zonnepanelen geplaatst in 2022
- Dakisolatie met 10 cm PIR in dak voorhuis
- Kozijnen grotendeels vervangen na 2007 met HR ++ glas
- Energieverbruik: ca. € 325,- per maand (gas en elektra)

BIJZONDERHEDEN

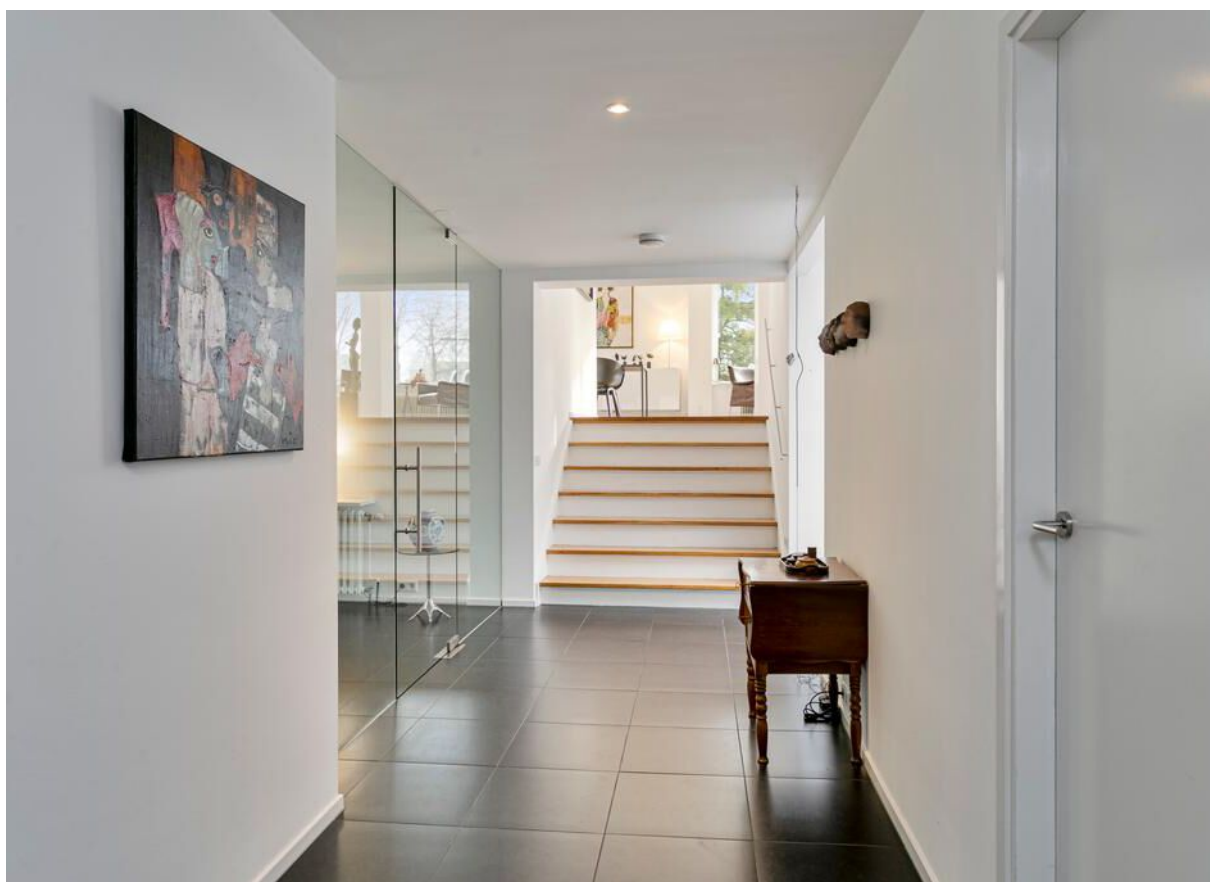
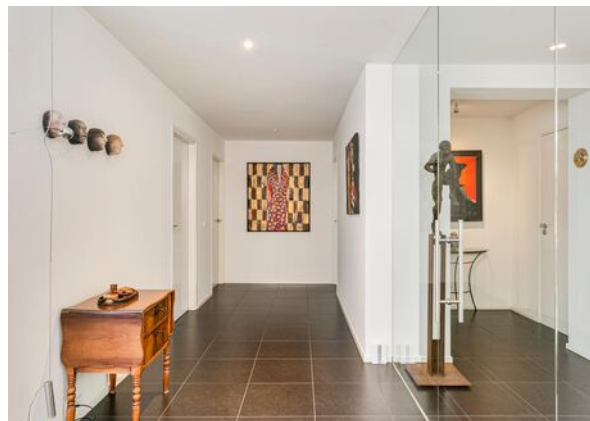
- Groot perceel met veel privacy
- Grote geïsoleerde garage met verwarming
- Eigen oprit met mogelijkheid voor elektrisch laden
- Nabij centrum, treinstation en uitvalswegen
- Scholen en sportclubs in directe omgeving

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1962
Inhoud:	962 m ³
Woonopp.:	253 m ²
Perceelgrootte:	719 m ²
Energie label:	C
Aanvaarding:	In overleg

VRAAGPRIJS:
€ 1.375.000,- k.k.



**Strakke lijnen
uitgevoerd in luxe
materialen**



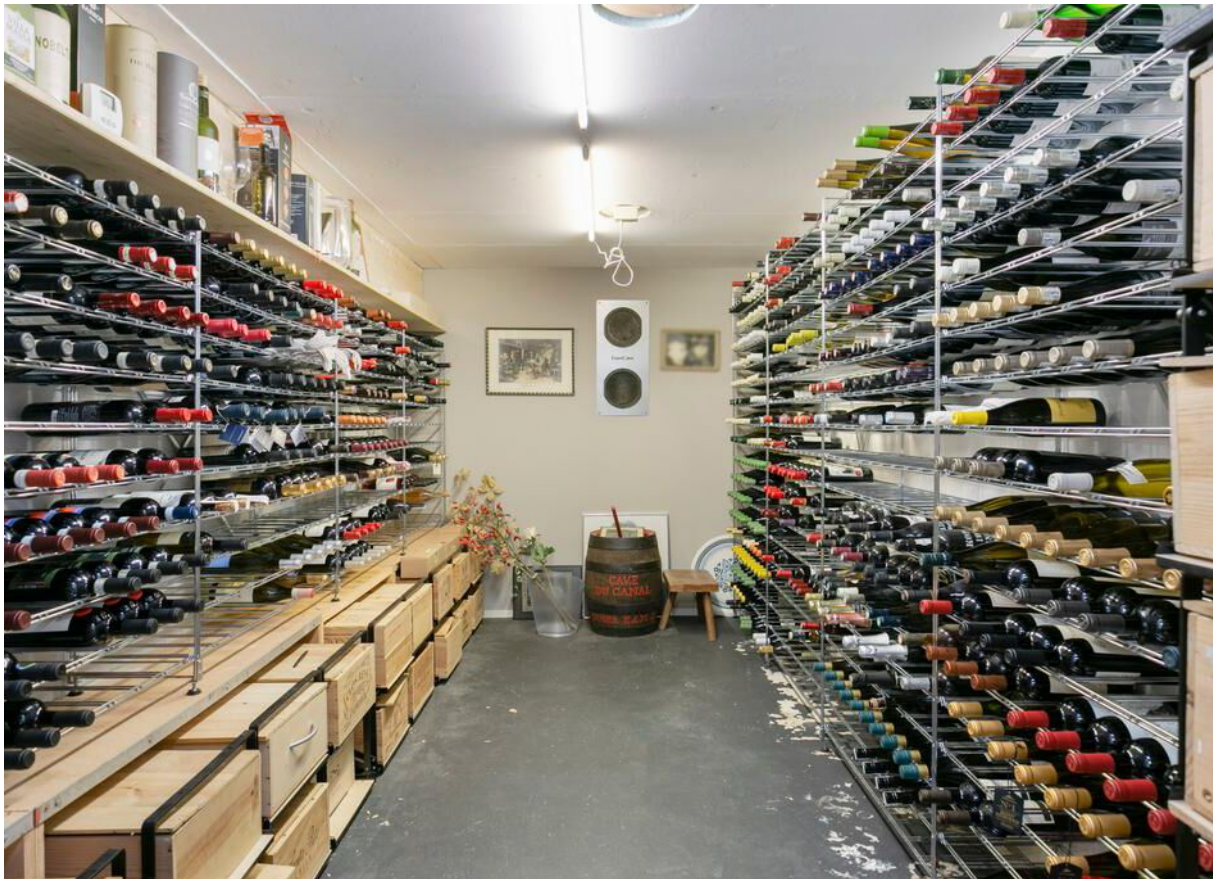








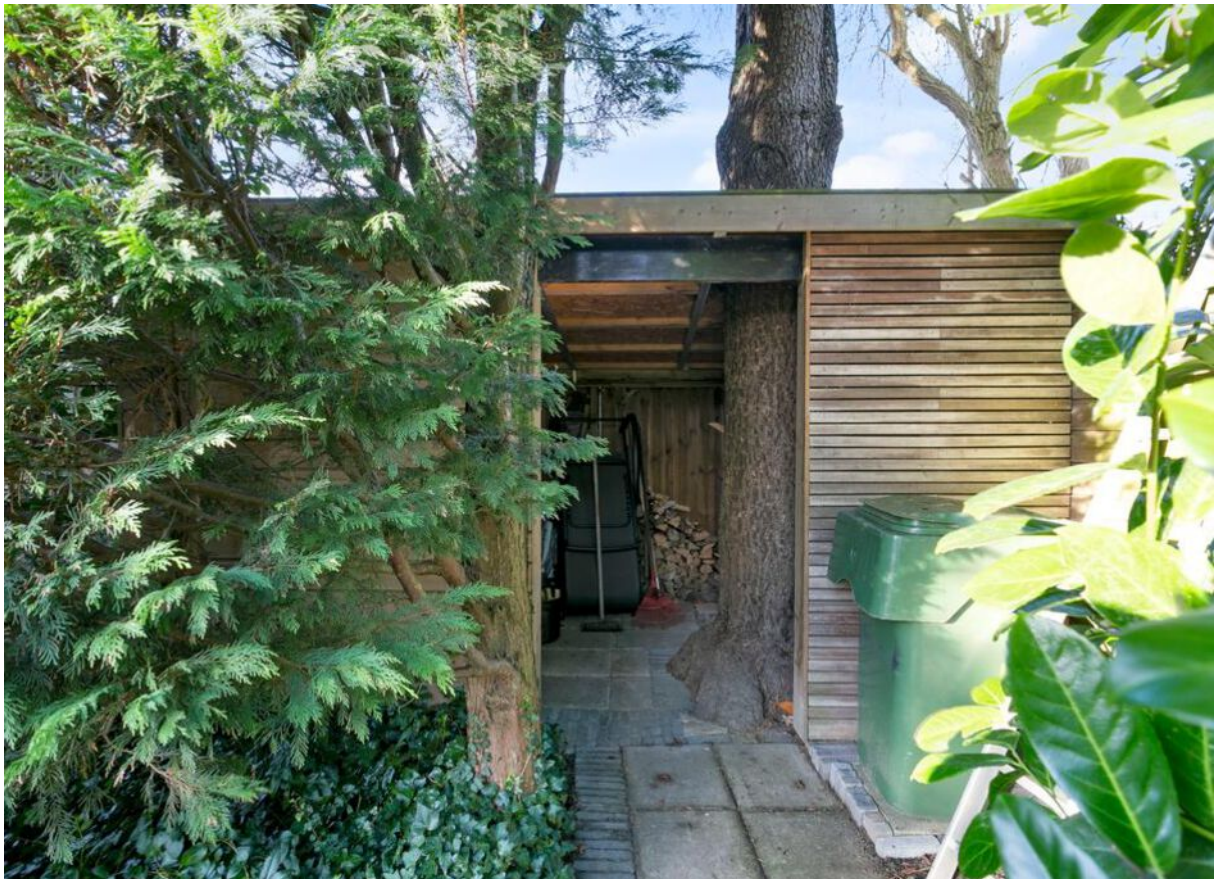
**Wasruimte,
geklimatiseerde
wijnkelder en
verwarmde garage**





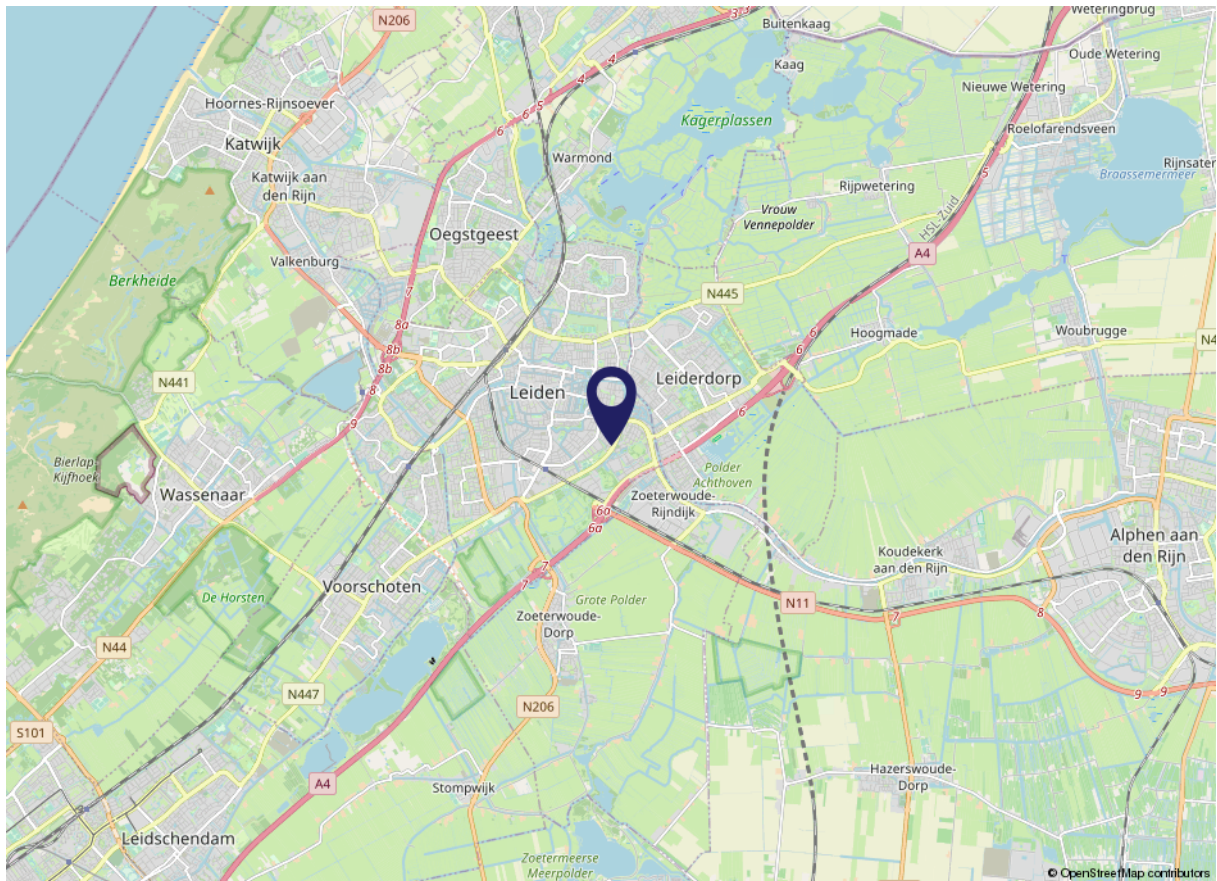
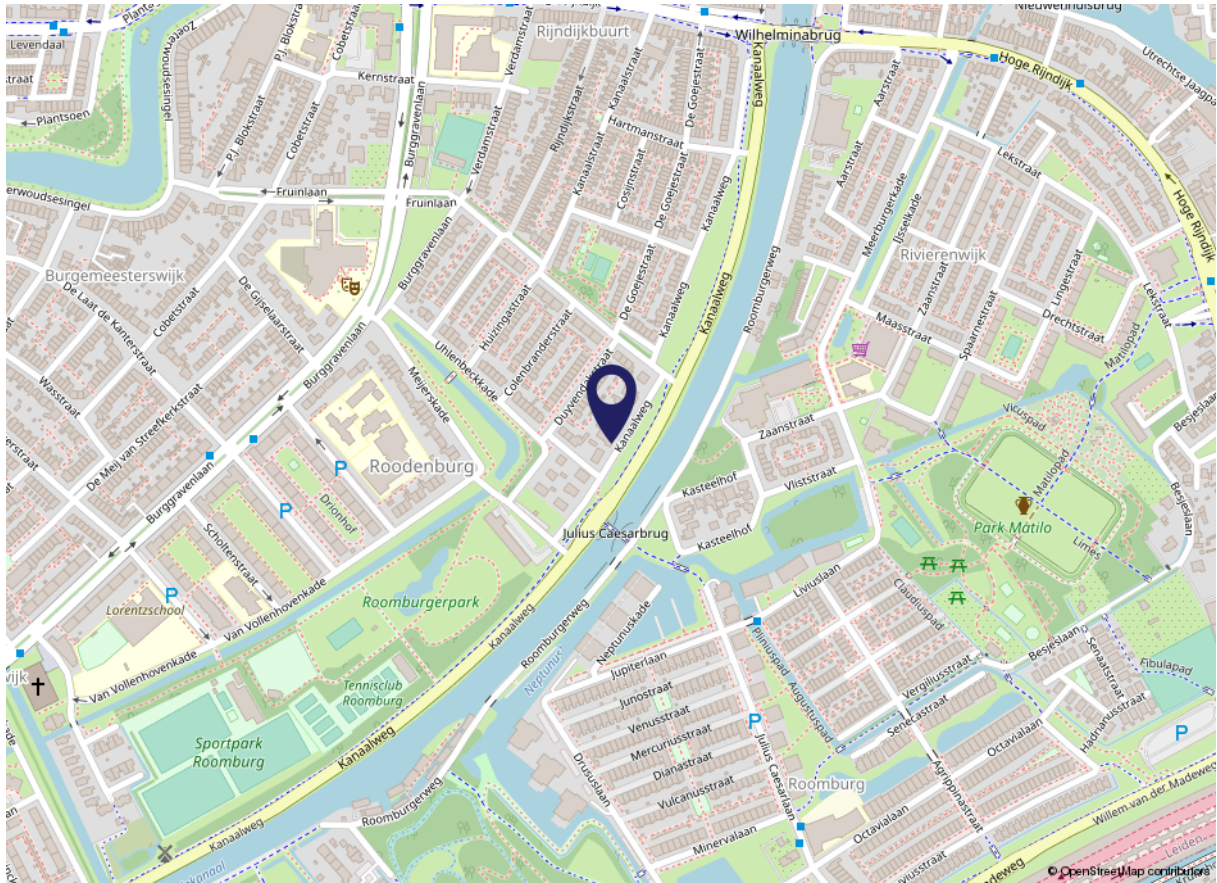
**Tuin rondom
met veel privacy
en verschillende
terrassen**













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



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 lidmaatschap van de NVM helpen ons daarbij.



Wim Graal



Michiel de Jong



Colinda Nijgh

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 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, 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

M 06 - 411 94 201

admin@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

Wat onze klanten zeggen(*):

“Wim was erg goed bereikbaar, behulpzaam en kundig; hij was helder over de te volgen strategie en duidelijk over te maken afwegingen.”

G. Bonsel

“Bij Graal makelaardij werken kundige en service gerichte mensen, heel fijn! Je kan zelf met het volste vertrouwen alles los laten.”

J. Lubbe

“Michiel is vriendelijk, prettig in de omgang. Hij doet wat hij zegt en zegt wat hij doet.”

H. Schaap

“Begeleiding in alle opzichten prettig en deskundig, zowel van Wim Graal als van zijn medewerkers. Zeer aan te bevelen.”

P. Wormer

(*) Bron: Beoordelingen Funda.



Graal

Makelaardij

DÉ SPECIALIST IN HET HOGERE SEGMENT



Graag tot ziens!

Rapenburg 4 | 2311 EV Leiden

T 071 - 51 61 000

M 06 - 411 94 201

admin@graalmakelaardij.nl

www.graalmakelaardij.nl

