

# Sfeervolle hoekwoning met 3 (slaap)kamers en een diepe achtertuin!



**Kanaalstraat 43 te Leiden**



Aan de rand van de Burgemeesterswijk in de fijne Rijndijkbuurt ligt deze leuke karakteristieke hoekwoning. Deze sfeervolle woning beschikt over 3 (slaap)kamers, een moderne badkamer en een diepe achtertuin op het westen. Een heerlijke gezinswoning!

De Kanaalstraat is een rustige en kindvriendelijke straat, op korte fietsafstand van de historische binnenstad van Leiden. Nabij basis- en middelbare scholen, speeltuinen, 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.

Indeling:

Begane grond:

Entree. Hal met meterkast en een toilet met fonteintje. Toegang tot de licht en ruime woonkamer voorzien van een fraaie houtenvloer. Aansluitend een halfopen keuken voorzien van diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 5-pits gascomfort, koelkast, oven, afzuigkap en een vaatwasser.

Vanuit de keuken bereik je de verrassend royale achtertuin met berging en achterom. In de berging/schuur bevindt zich tevens de wasopstelling. Door de diepte(ca 11 meter) van de tuin zijn er meerdere gezellige zitplekjes gecreëerd.

Vanuit de woonkamer bereik je een hal met de trapopgang naar de eerste verdieping

Eerste verdieping:

Overloop met luik naar een bergvliering. Deze vliering beslaat het hele oppervlak van de woning en hier bevindt zich de CV ketel en de centrale afzuigingsunit. Een ruime slaapkamer aan de achterzijde met een dakkapel en een vaste (schuif)kast. Aan de voorzijde 2 gezellige (slaap)kamers die met elkaar in verbinding staan.

De moderne badkamer in lichte natuurlijke kleuren heeft een inlopdouche met een regendouche en 2 nisjes, een design radiator, een toilet en een wastafelmeubel.

Er is een bouwtechnisch rapport aanwezig.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1922
- Beschermd stadsgezicht
- Gebruiksoppervlakte 75m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte 10m<sup>2</sup> (vliering)
- Externe bergruimte 6m<sup>2</sup> (schuur in tuin)
- Inhoud 397m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 125m<sup>2</sup>
- Moderne meterkast met 6 groepen
- Parkeervergunning circa 61,- per jaar
- CV ketel Remeha Tzerra M 28c Plus( 2014)
- Geheel dubbel glas
- Energielabel C
- Mechanische ventilatie (afzuiging) in badkamer, keuken en toilet
- Oplevering in overleg

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

-





































































# Plattegrond

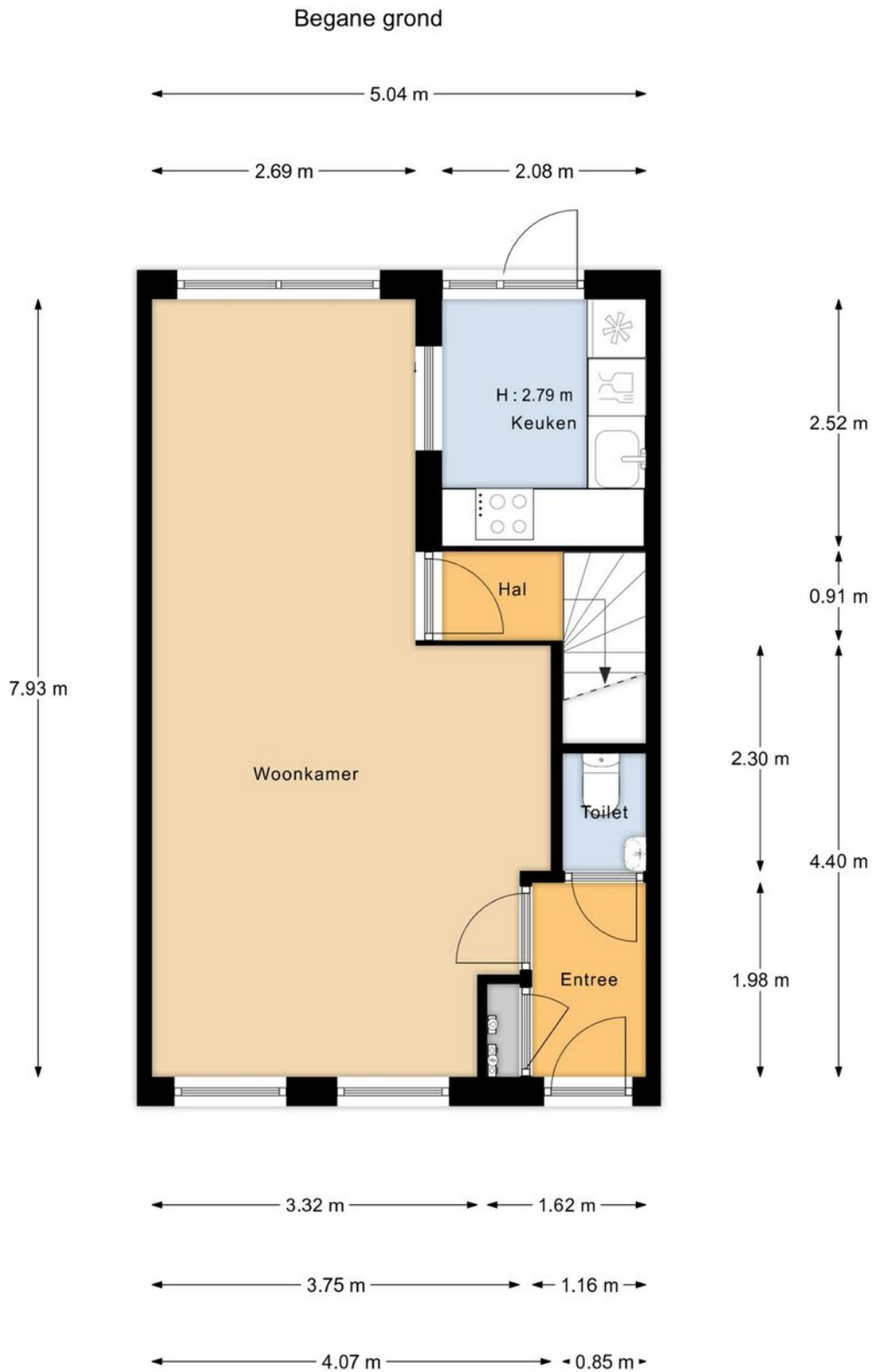
Begane grond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



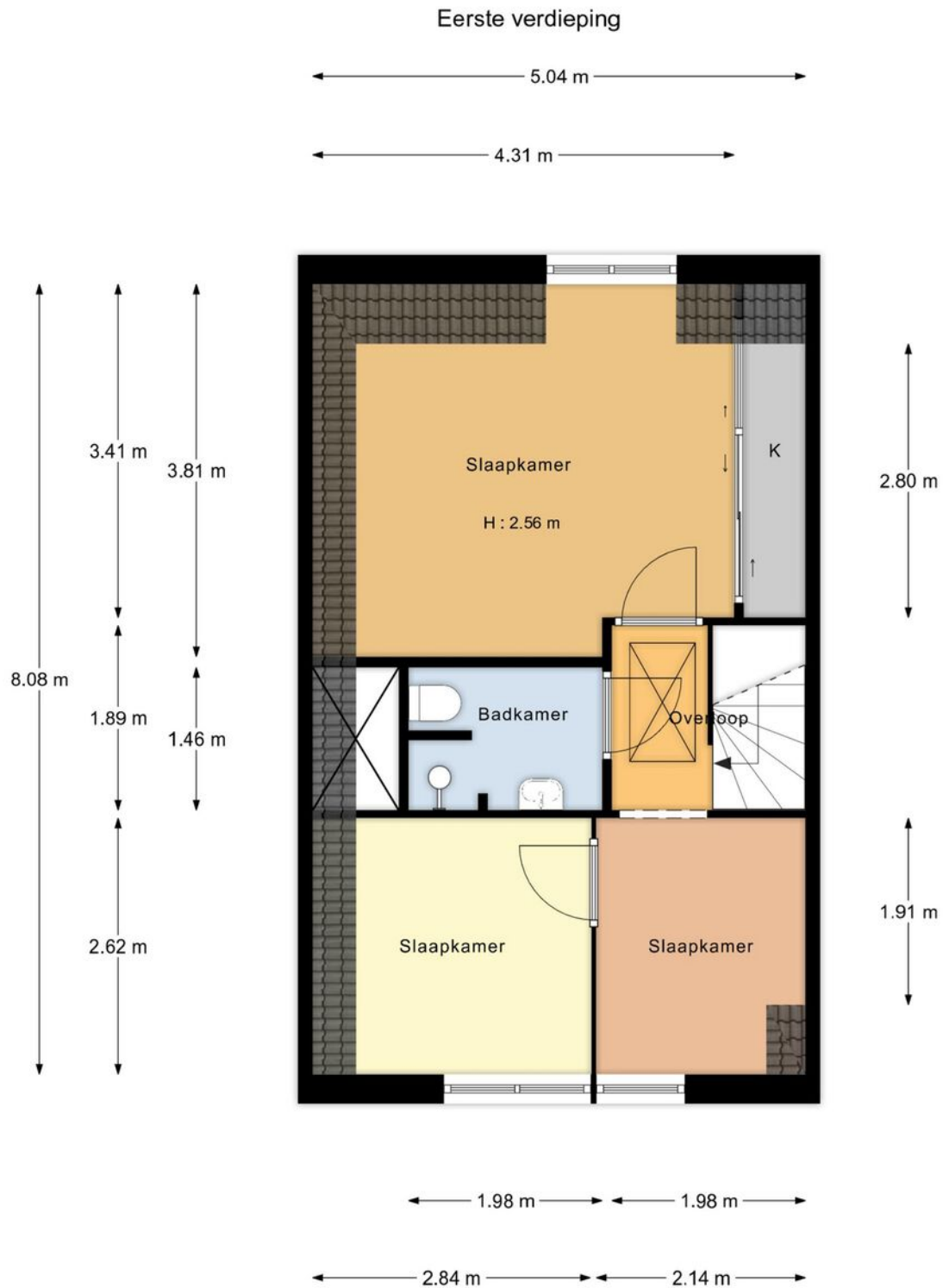
# Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Plattegrond

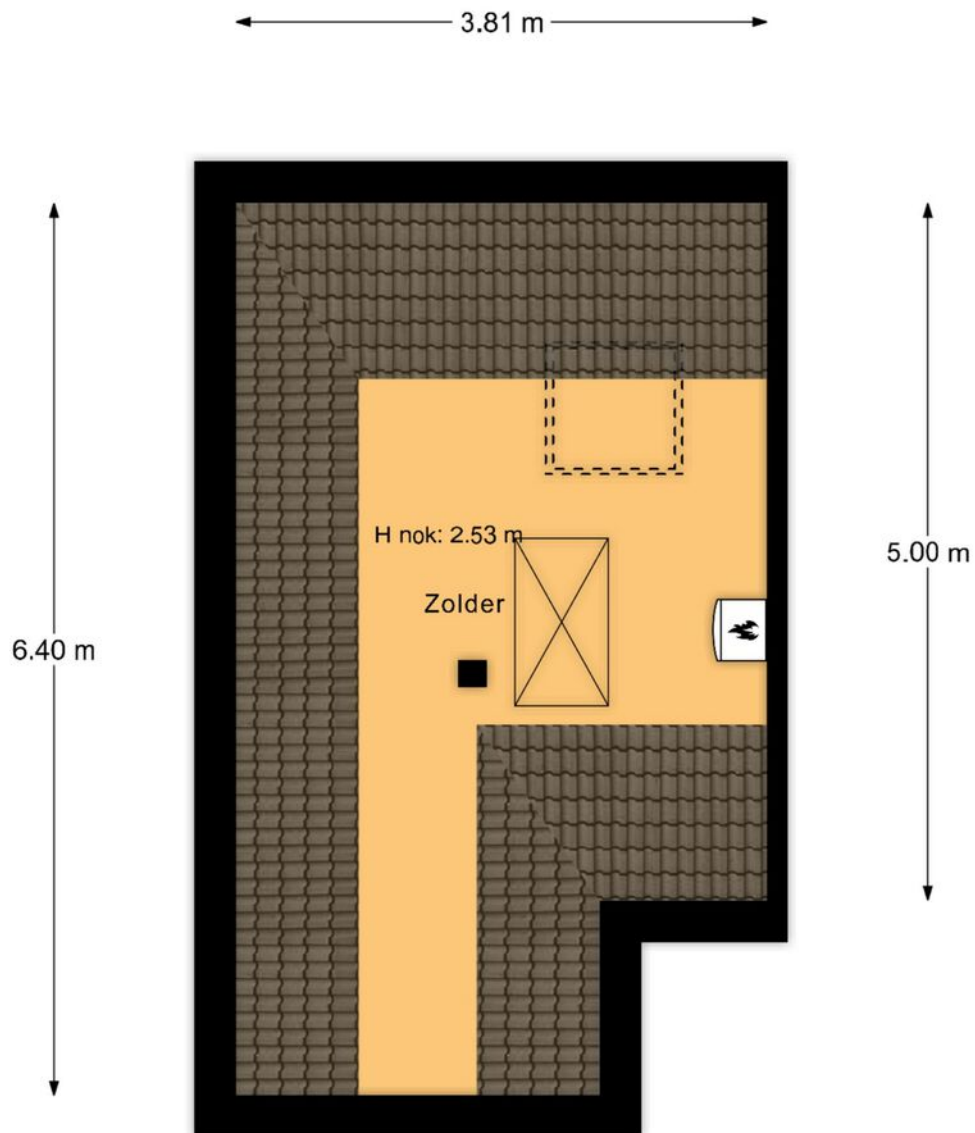


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Plattegrond

Tweede verdieping



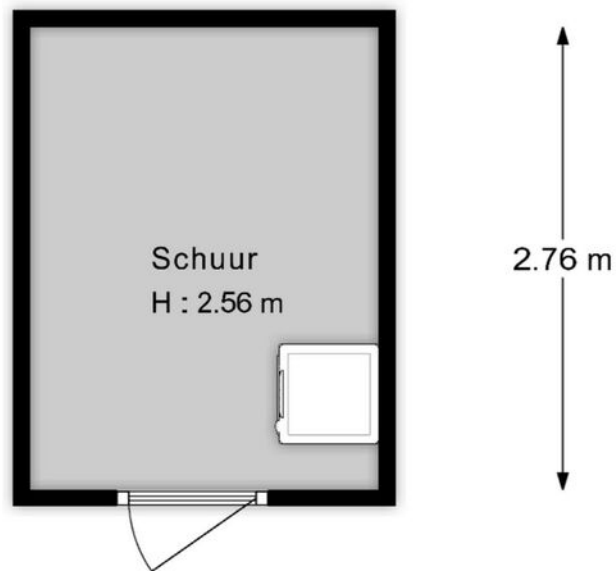
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Plattegrond

Begane grond

← 2.08 m →



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:

Soort bouw:

Bouwjaar:

Woonoppervlakte:

Perceel:

Inhoud:

EENGEZINSWONING

Hoekwoning

1922

75

125

397

## INDELING:

Aantal kamers:

Aantal slaapkamers:

Aantal badkamers:

Aantal toiletten:

4

3

1

2

## PRIJS

Vraagprijs

€515.000,-



## **NADERE INFORMATIE:**

### Uitnodiging:

Alle door RE/MAX 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 **RE/MAX 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 RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



**Gijs de Kok**  
Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49  
T 071 516 23 72  
E [gijdsdekok@remax.nl](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75  
2311JE LEIDEN  
E [gijdsdekok@remax.nl](mailto:gijdsdekok@remax.nl)

[www.remax.nl/gijdsdekok](http://www.remax.nl/gijdsdekok)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)