



Calslaan 19, Leiden

Een droom voor watersportliefhebbers, op een rustige en centrale plek.





CALSLAAN 19 te LEIDEN

Vraagprijs: € 795.000 k.k.

In een oase van rust, maar toch op een centrale plek in hartje Randstad vindt u deze fantastische, perfect onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning met eigen aanlegsteiger. Hier heeft u een ultiem vakantiegevoel, het hele jaar door.

De ligging direct aan vaarwater nodigt uit tot boot- of schaatstochten naar de oude grachten van Leiden, de Kagerplassen of het Braassemermeer. Het centrum met al haar gezelligheid ligt op minder dan 15 minuten lopen. Er is een ruime schoolkeuze in de directe omgeving.

“.... Een perfecte basis om te kunnen ontspannen...”

Directe verbindingen met de uitvalswegen naar Den Haag/Amsterdam (Schiphol) liggen op nog geen 5 minuten rijden. Met het openbaar vervoer vindt u alle mogelijke aansluitingen via de NS-stations (o.a. de Schiphollijn) naar het hele land.



U komt de woning binnen in L-vormige hal. Wat direct opvalt zijn de strak gestuukte wanden, de design radiator en de mooie, met eikenhout beklede trap naar de verdieping. Hier vindt u verder de meterkast, een modern toilet met fonteintje en de toegang tot de living en de garage.

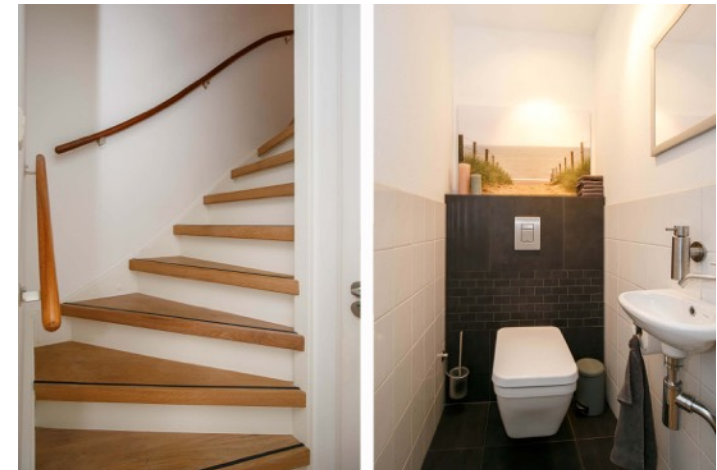
De living is ruim en heerlijk licht. Door de grote raampartij heeft u een heerlijk groen uitzicht op de tuin, over het water en op het plantsoen aan de overzijde. Op de vloer ligt een vergrijsde, massief eiken visgraatparketvloer die doorloopt in de hal en de keuken. Ook hier zijn alle wanden strak gestuukt. Een schuifpui geeft toegang tot de achtertuin.

“.... Een droom voor watersportliefhebbers...”

De open keuken in L-opstelling is van alle gemakken voorzien. De Siematic keuken heeft witte keukenkasten met een Ceasarstone aanrechtblad en is uitgerust met alle gewenste kwaliteitsinbouwapparatuur (Siemens en Gaggenau) waaronder een koelvriescombinatie, een oven, een inductieplaat, een afzuigkap, een vaatwasser en een magnetron. Voor de ramen hangt recent vernieuwde luxaflex.

De inpandige garage heeft een zij-ingang, de vloer is keurig afgewerkt met plavuizen en er is verwarming. Hier vindt u een grote schuifdeurkast met veel praktische bergruimte.

De overloop op de eerste verdieping bereikt u via de vaste trap in de hal. Vanuit hier heeft u toegang tot 2 (voorheen 3) slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.



De ruime master bedroom (ruim 34 m²) ligt aan de achterzijde en heeft een eigen balkon. De dakramen zijn vernieuwd en voorzien van horren en verduisterende plisseegordijnen. Er is een transparante room divider geplaatst tussen het slaapgedeelte en de riante kleedruimte met fitness. Vanaf daar heeft u een prachtig uitzicht op uw eigen boot en het groen in de omgeving. Indien gewenst kan deze kamer weer eenvoudig worden opgedeeld in 2 slaapkamers.

De mooie 2e slaapkamer heeft uitzicht over het verkeersluwe pleintje voor de woning en op de ophaalbrug.

De in 2020 vernieuwde badkamer is een plaatje. Hier vindt u een fraai vrijstaand bad, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel. Vloerverwarming en een designradiator zorgen voor behaaglijke warmte, inbouwspots voor aangename verlichting. Het dakraam is vernieuwd en voorzien van een hor.

Het toilet is voorzien van een hangcloset, een fonteintje en vloerverwarming.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich veel bergruimte en de was- en droogmachineaansluitingen achter schuifdeuren. Ook vindt u hier een separate kast met de CV ketel en de mechanische ventilatie. Deze kast heeft een brandwerende deur. Vanaf de overloop bereikt u het dakterras en de 4e slaapkamer.

De 4e slaapkamer is heerlijk ruim en licht.





Vanaf het aangrenzende dakterras heeft u naar twee zijden een adembenemend uitzicht.

De achtertuin is prachtig aangelegd: een heerlijk ruim terras en mooie beplanting maken het een plek om te genieten. De eigen aanlegsteiger is een droom voor iedere water(sport)liefhebber! Fijn is de grote afstand tot de overzijde van het water waardoor u optimale privacy en rust zult ervaren. Bovendien is de grote kastanjeboom aan de andere kant van het water een mooie blikvanger in ieder seizoen.

In de voortuin vindt u een heerlijke plek in de avondzon van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Spouwmuur voor optimale geluidsisolatie
- Uitwendig geschilderd in 2020
- Meterkast met 8 groepen
- Remeha Avanta HR CV combi-ketel uit 2007
- Dakbedekking platte daken vernieuwd in 2021
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Jachthaven op loopafstand
- Parkeren op eigen terrein mogelijk
- Prettige leefomgeving
- Energielabel A



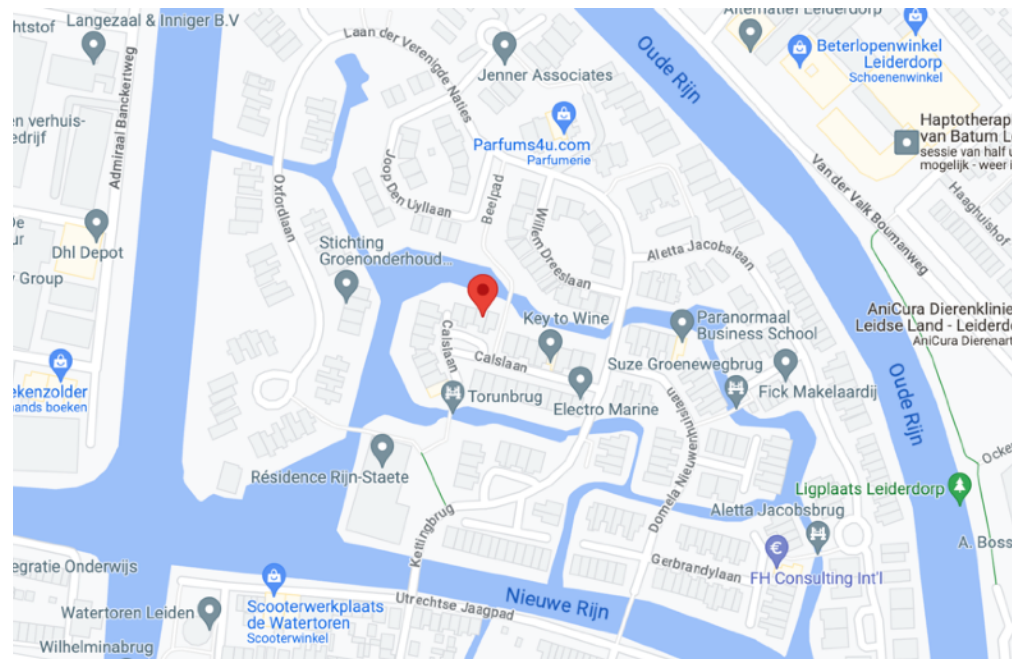
Kernpunten:

- | | |
|--------------------|------------|
| - Inhoud: | 547 m3 |
| - Woonoppervlakte: | 149 m2 |
| - Aantal kamers: | 5 |
| - Perceel grootte: | 174 m2 |
| - Onderhoud: | uitstekend |
| - Bouwjaar: | 1994 |

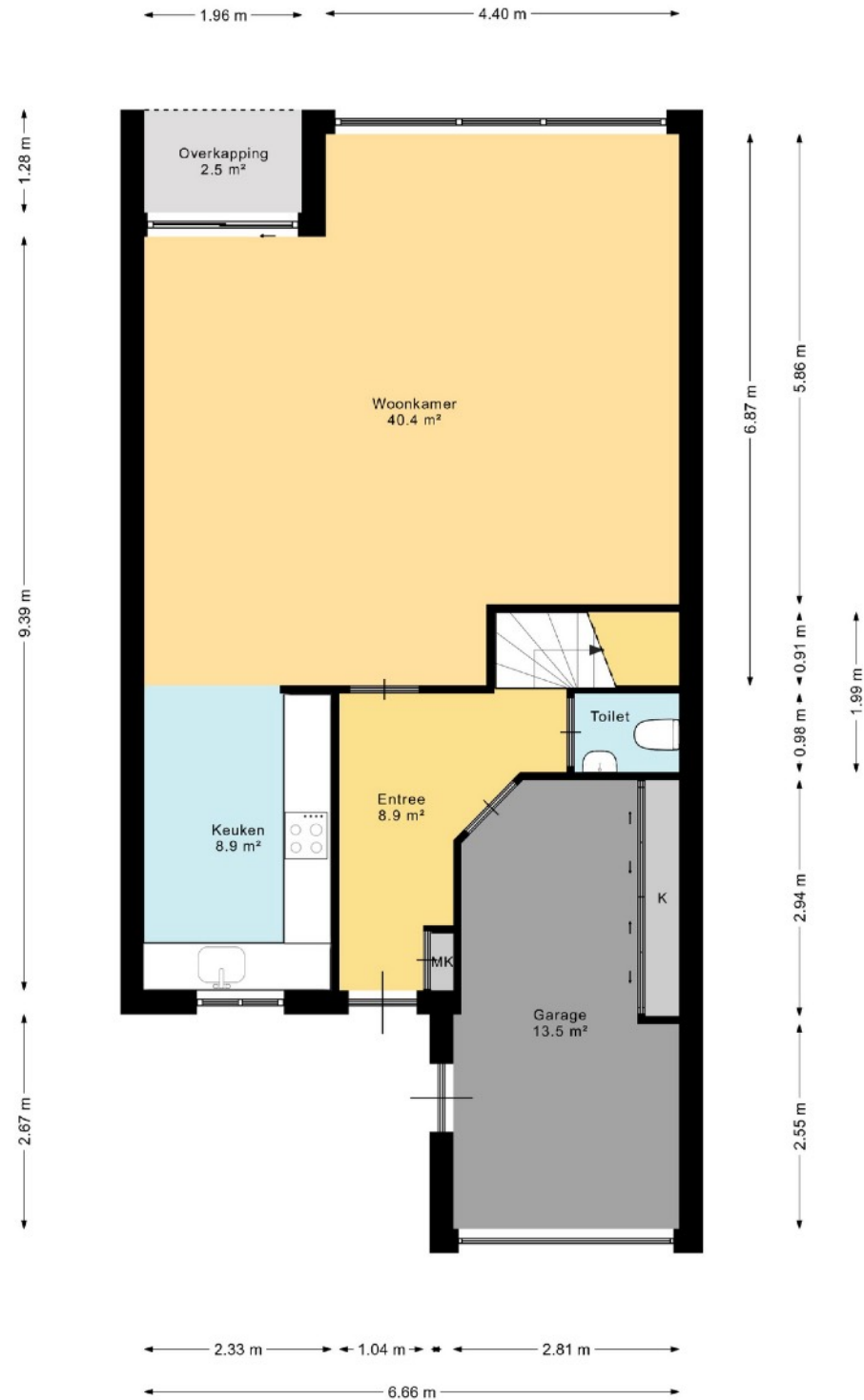
Gelegen op minder dan een kwartier van het historische centrum vindt u hier wellicht uw toekomstige woning. Het Waardeiland is een besloten woonomgeving zonder grote doorgaande wegen, met slechts toegang via een brug, wat u de garantie biedt van rust en wooncomfort.

Het centrum biedt naast de dagelijkse behoeften tevens een keur aan culturele mogelijkheden waaraan eenieder zijn of haar hart kan ophalen. Stijlvolle restaurants, donkerbruine kroegen, trendy cafés, luxe winkels op alle gebied, bioscoop, theater, schouwburg, musea, sport en vele andere culturele mogelijkheden direct in en om Leiden maken wonen tot een genot.

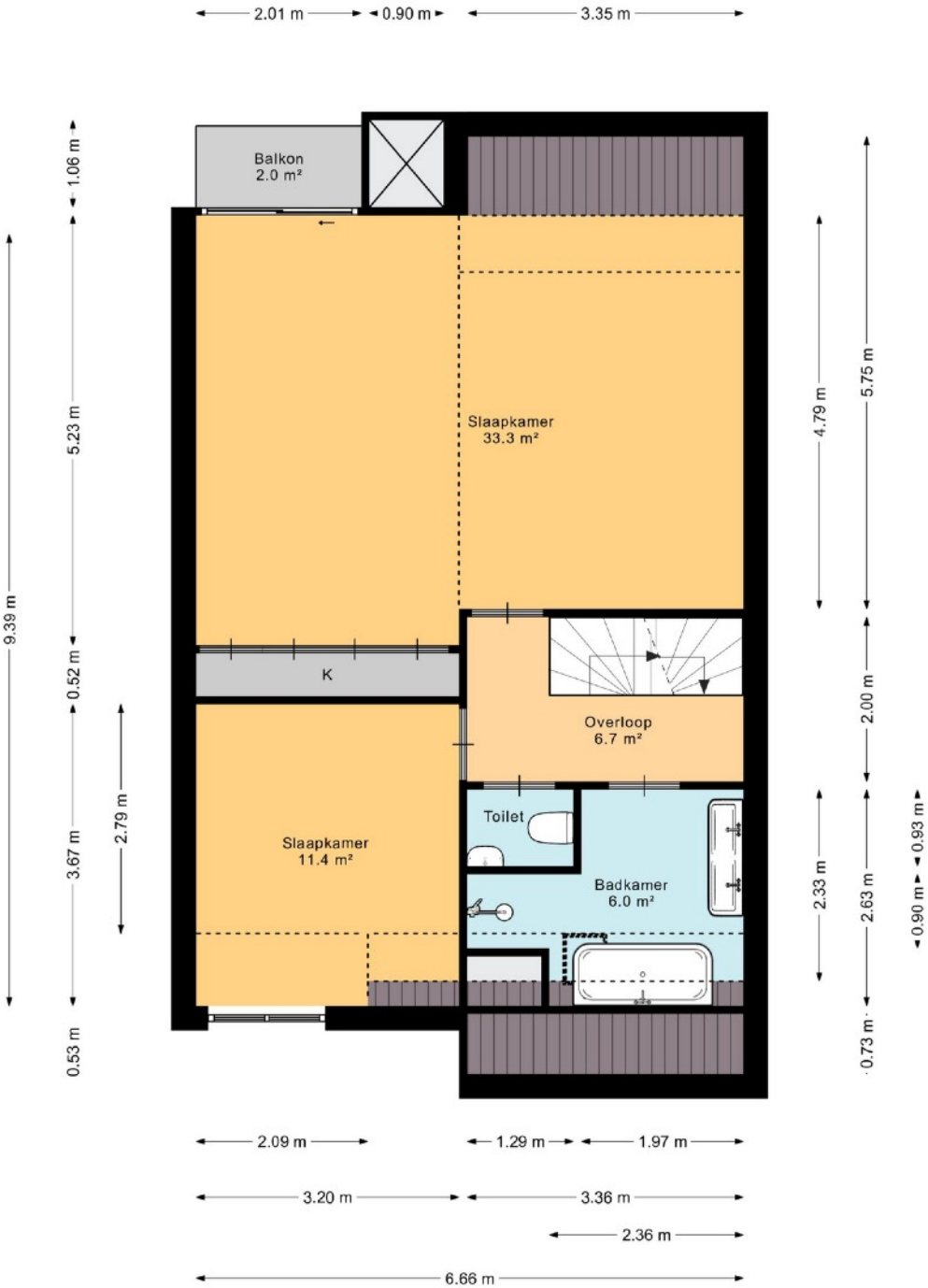
Is de natuur uw hobby, dan kunt u heerlijk fietsen en/of wandelen in de directe omgeving. Ligt uw vrijetijdsbesteding meer op het gebied van de watersport, dan is wonen op het Waardeiland een unieke aangelegenheid. Directe vaarverbindingen (via de Oude Rijn / de Zijl / de Does) met o.a. de Kagerplassen en de Braassemmermeer, bieden u volop de mogelijkheid tot het beoefenen van uw favoriete sport.



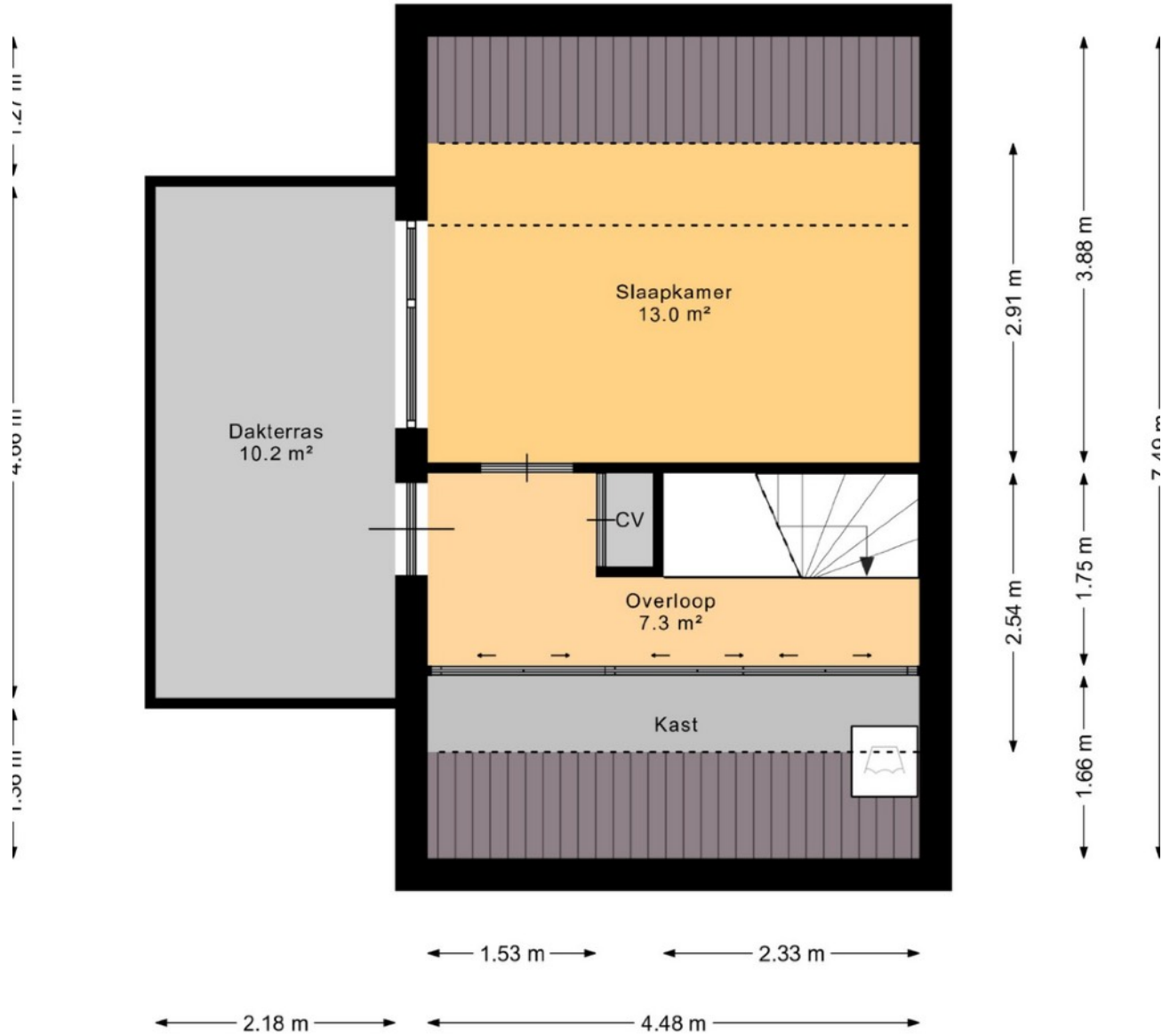
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Calslaan 19 te Leiden
Kadastraal bekend: gemeente LEIDEN sectie O nummer 4765, groot 174 m2

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	x	☐	☐	☐
- buitenverlichting	x	☐	☐	☐
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x
- tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	x
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	x
- (broei)kas	☐	☐	☐	x
- voet droogmolen	☐	☐	☐	x
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	x
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	x
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	x	☐	☐	☐
- (voor)deur)bel	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	x
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	x
- rookmelders	x	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	x
- zonwering binnen	x	☐	☐	☐
- vliegenhorren	x	☐	☐	☐
- losse horren / rolhorren	x	☐	☐	☐
- gordijnrails	x	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	x	☐	☐	☐
- rolgordijnen	x	☐	☐	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	x
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten: keukenboiler	x	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	x	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Calsaan 19 2314 GJ Leiden

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- airconditioning	☐	☐	☐	x
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	x
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	x
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	x	☐	☐	☐
- inductiekookplaat, oven, vaatwasser (Siemens)	x	☐	☐	☐
- koel/vrieskast (Bosch)	x	☐	☐	☐
- afzuigkap (Gaggenau)	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten: badkamer	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten: keuken, hal bqq, zolderkamer	x	☐	☐	☐
- overige	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- Dimmers (woonkamer, badkamer)	x	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten: garage, master	x	☐	☐	☐
- vast bureau (1e etage)	x	☐	☐	☐
- spiegelwanden (badkamer)	x	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	x
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	☐	x	☐	☐
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	x	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	x	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	x
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	x
- waterslot wasautomaat	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):			nvt	
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
- Hanglamp (living)	☐	x	☐	☐
- 4 Vibia Funnellampen	☐	x	☐	☐
- Garage lamp	☐	x	☐	☐

Betreft: Calsaan 19 2314 GJ Leiden

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de BBMI. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Leiden bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

