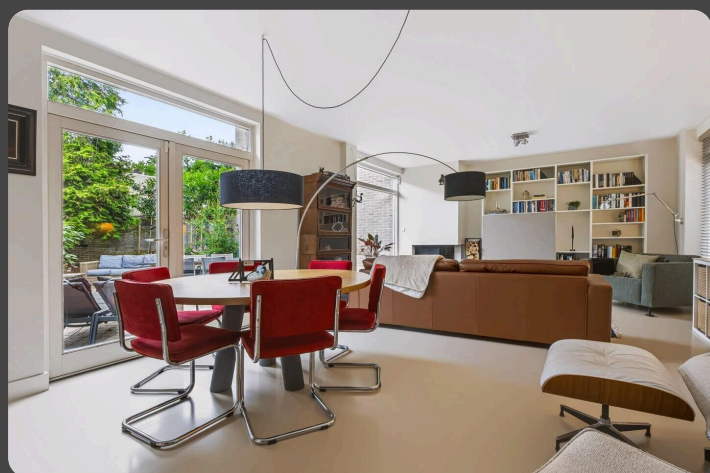




🏠 Burgemeester Martenslaan 51, Leersum

💶 Vraagprijs: € 769.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 155 m²

📐 Perceeloppervlakte: 366 m²

🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Burgemeester Martenslaan 51, 3956 EL Leersum

Op een rustige locatie aan de buitenrand van Leersum-Zuid staat deze verrassend ruime geschakelde woning met een dubbele garage, zonnige patiotuin en een bijzonder praktische indeling. Een woning die niet alleen veel leefruimte biedt, maar ook de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond. Tegelijkertijd is er boven volop ruimte voor een gezin, logees of een fijne thuiswerkplek. De woning is sinds 2017 vernieuwd en gemoderniseerd.

De ligging is prettig en centraal. Binnen enkele minuten wandel je de weilanden en de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug in, terwijl winkels, scholen, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Hier woon je rustig, maar met alles binnen handbereik.

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft. De begane grond beschikt over een stijlvolle gietvloer met vloerverwarming. De royale woonkamer is voorzien van heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde en met de openslaande deuren naar de patiotuin. Hierdoor is er niet alleen een mooi uitzicht op de groene omgeving, maar ook een fijne verbinding met de beschutte achtertuin. De open haard zorgt voor extra sfeer en maakt de woonkamer tot een plek waar je in ieder seizoen graag verblijft.

Aansluitend ligt de ruime, moderne leefkeuken, waar voldoende plaats is voor een eettafel en waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. De keuken is voorzien van alle gemakken zoals een Quooker kraan, stoomoven, combi-oven en oven, warmhoudlade, inductiekookplaat met wokbrander, vaatwasmachine, koel-vriescombinatie en veel opbergruimte. Vanuit de keuken loop je zo de zonnige patiotuin in, een heerlijke buitenruimte op het zuiden waar je in alle rust en privacy kunt genieten. Ook geeft de keuken toegang tot de dubbele inpandige garage.

Op de begane grond bevinden zich tevens een badkamer (voorzien van toilet, wastafel en douche) en een ruimte die nu als kantoor gebruikt wordt, maar ook kan dienen als slaapkamer. Hierdoor is de woning niet alleen geschikt voor gezinnen, maar ook voor wie graag levensloopbestendig wil wonen.

De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers, waarvan 3 kamers met toegang tot een eigen balkon. De 3e slaapkamer op deze verdieping wordt nu als inloopkastkamer gebruikt. Daarnaast is er een complete tweede badkamer aanwezig, waardoor ook een groter gezin hier comfortabel kan wonen.

De woning is gebouwd in de karakteristieke architectuur van de jaren zeventig, waarbij licht, ruimte en privacy centraal staan. De kenmerkende patiotuin met verschillende borders vormt een verlengstuk van de leefruimte en zorgt voor een beschutte plek om buiten te zitten. In de zonnige achtertuin is het heerlijk ontspannen in de jacuzzi. Een fijne plek om na een lange dag tot rust te komen en volop van het buitenleven te genieten. In de afgelopen jaren is de woning bovendien zorgvuldig onderhouden. Zo is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing en is het buitenschilderwerk recent uitgevoerd.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal bij de tijd. Met energielabel A, een hybride

warmtepompinstallatie, airconditioning en maar liefst 19 zonnepanelen is de woning energiezuinig uitgevoerd. Daarnaast is er aandacht besteed aan goede isolatie, met dak-, gevel- en vloerisolatie en HR-beglazing. Dit alles draagt bij aan een comfortabel binnenklimaat

Met de dubbele garage, de royale woonoppervlakte, de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen en de rustige ligging nabij natuur én voorzieningen is dit een woning die op veel woonwensen aansluit. Een fijne plek waar ruimte, comfort en een prettige woonomgeving samenkomen.

Leersum is een dorp midden op de Utrechtse Heuvelrug, een ideale uitvalsbasis om te genieten van de bossen die de Utrechtse Heuvelrug rijk is met mooie wandelroutes. Ook de horeca van Leersum heeft veel te bieden, van eetcafé de Remise tot een met Michelin ster bekroonde restaurant Voltaire. Het is erg leuk wandelen op het landgoed van Zuylestein, waar loslopende bosvarkens in afgezetten gebieden rondlopen en er is tevens een landgoedwinkeltje waar verse producten te koop zijn. Of kies voor een leuke wandelroute bij Parc Broekhuizen, in het "Leersumse Veld" of richting het "Stormpad Breeveen". Zelfs de uitdagende MTB off road trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte: 155 m²

Inhoud: 656 m³

Perceelgrootte: 366 m²

Bouwjaar: 1972

Energielabel: A

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, kantoor, eetkamer met aansluitend de woonkamer (45 m²) voorzien van openslaande deuren, royale keuken (25 m²) voorzien van diverse inbouwapparatuur (inductiekookplaat met wokbrander, Quooker kraan, stoomoven, combi-oven, oven, warmhoudlade, vaatwasmachine, koel-vriescombinatie), een prachtig keramiek werkblad en opbergruimte. Badkamer met toilet, wastafel en inloopdouche. Inpandige dubbele garage van 35 m², elektrische roldeuren (2025).

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot badkamer met dubbele wastafel, ligbad en toilet, inloopdouche, 2 royale slaapkamers (alle kamers hebben toegang tot een balkon) en 3e slaapkamer die nu ingericht is als inloopkast-kamer.

Bijzonderheden:

- Woning gerenoveerd/vernieuwd vanaf 2017 voorzien van warmtepomp, zonnepanelen, airconditioning en volledige isolatie (spouw- en vloerisolatie 2018 - dakisolatie 2020);
- Levensloopbestendig wonen mogelijk;
- Dubbele garage met elektrische roldeuren 2025;
- Laadpaal;
- 19 zonnepanelen
- Airconditioning 2023;
- Bitume dakbedekking garage/keuken 2025;

- Dakbedekking woning 2020;
- Warmtepomp 2022;
- De volgende clause wordt opgenomen in de koopovereenkomst, vanwege het bouwjaar een ouderdomsclause.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 769.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde woning (patiowoning)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1972
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	155 m²
Perceeloppervlakte:	366 m²
Inhoud:	656 m³
Overige inpandige ruimte:	35 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, buitenzonwering, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel

Cv ketel:

Nefit topline compact hrc 30/cw5 (gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:

Aan rustige weg en in woonwijk

Tuin:

Achtertuint, patio/atrium, voortuin en zijtuin

Achtertuint:

Achtertuint, patio/atrium, voortuin en zijtuin 68 m²

Ligging tuin:

Gelegen op het zuiden

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage:

Aangebouwde stenen garage

Capaciteit garage:

2

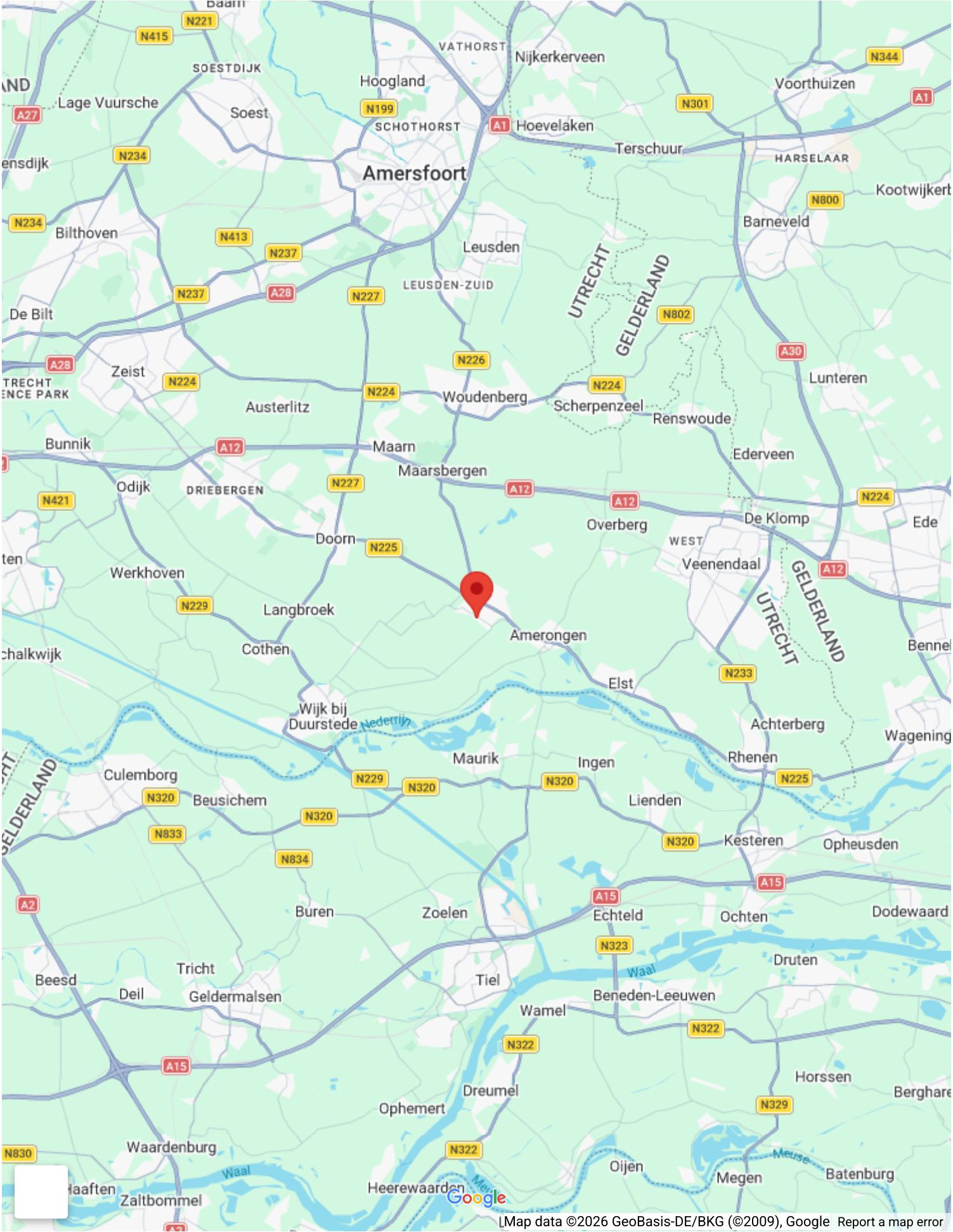
Voorzieningen garage:

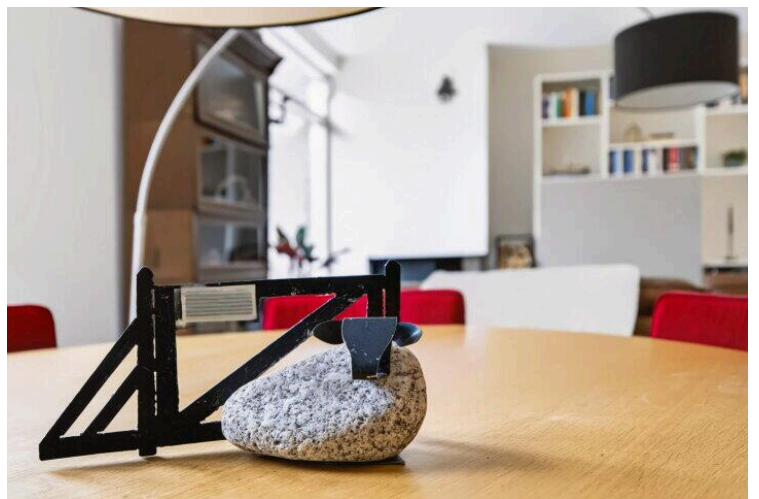
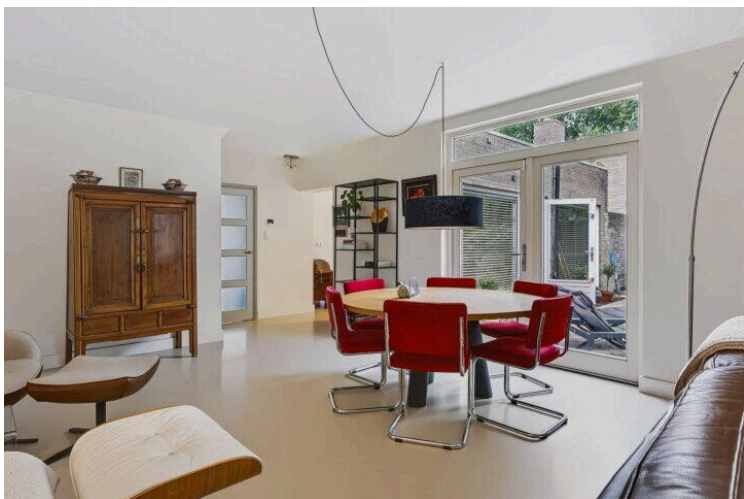
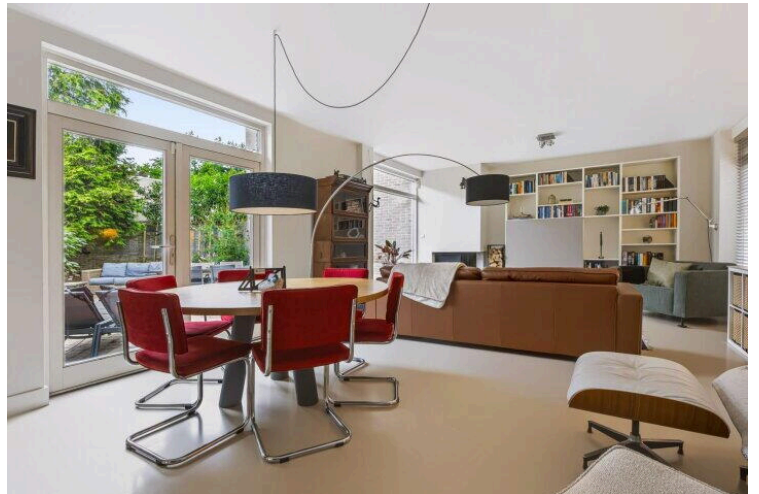
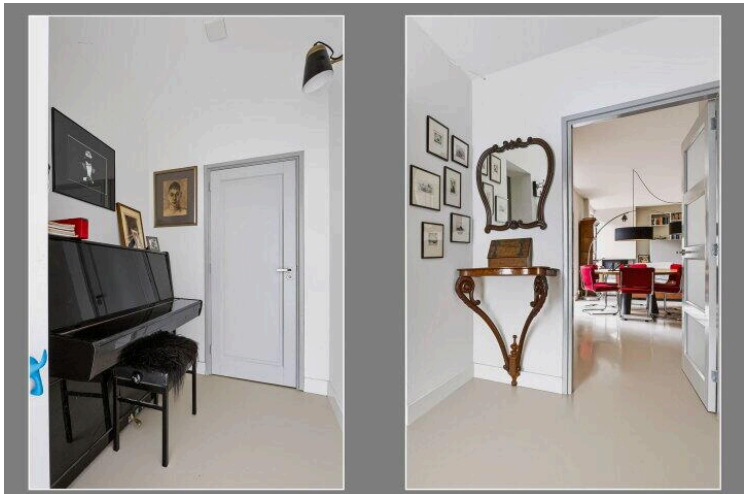
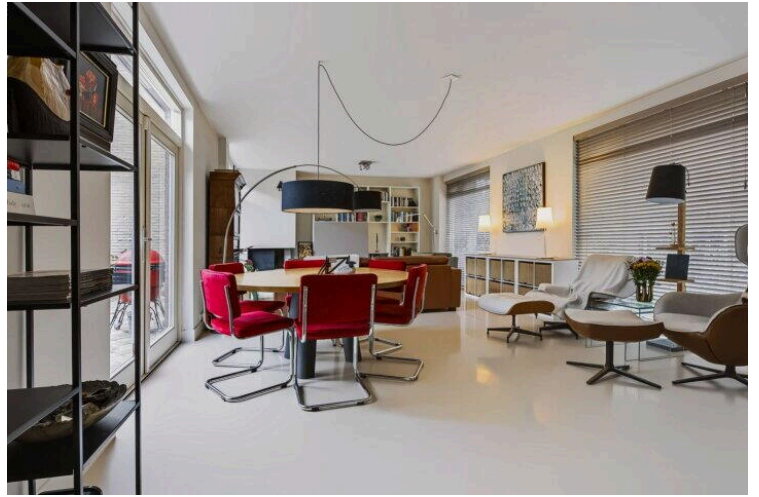
Elektra

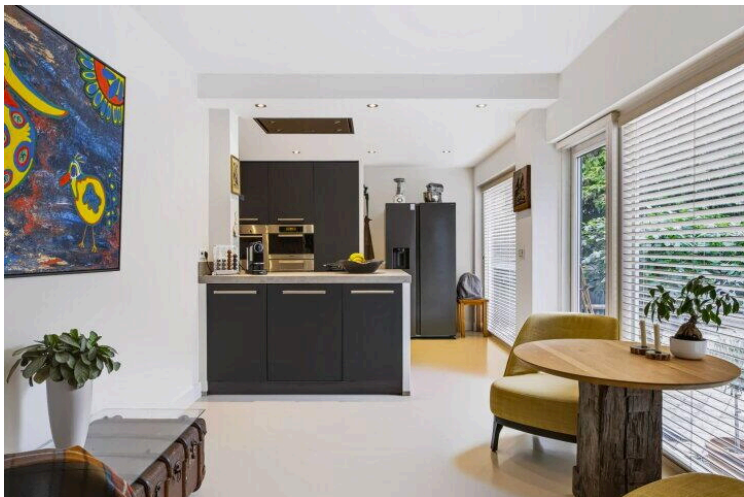
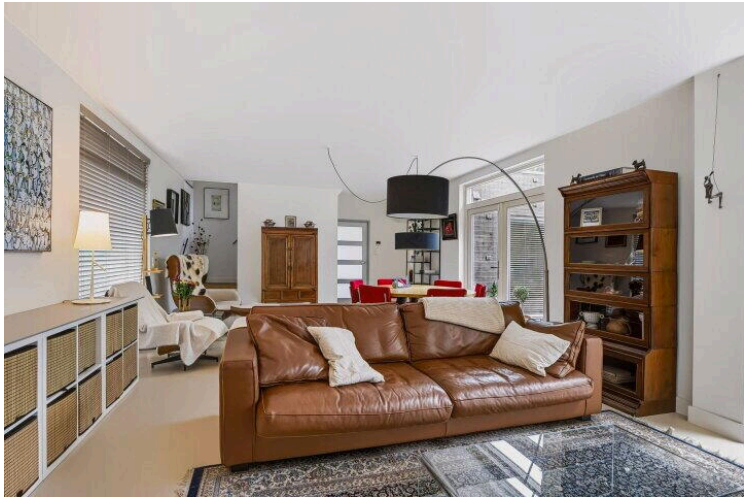
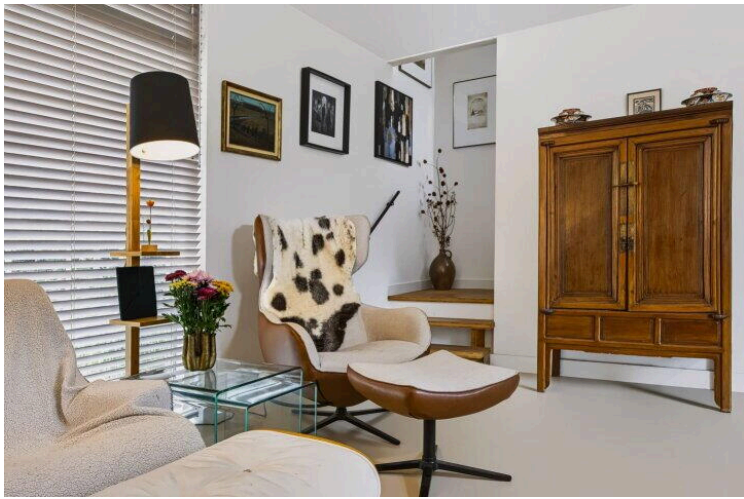
Op de kaart



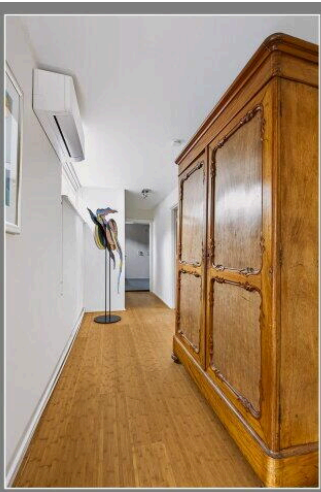
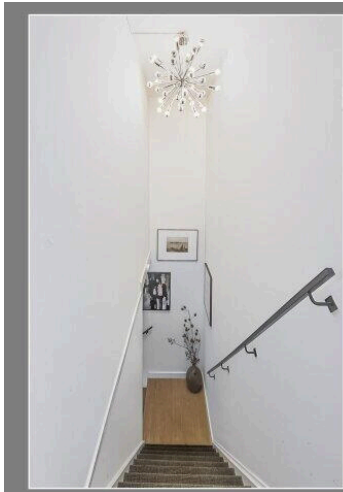
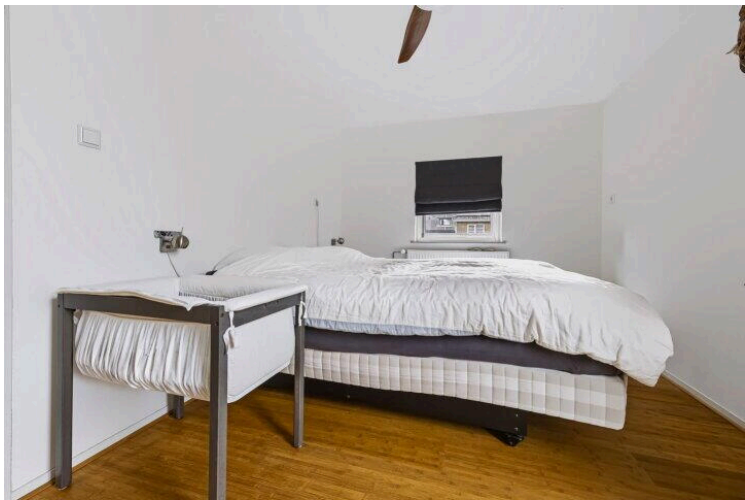
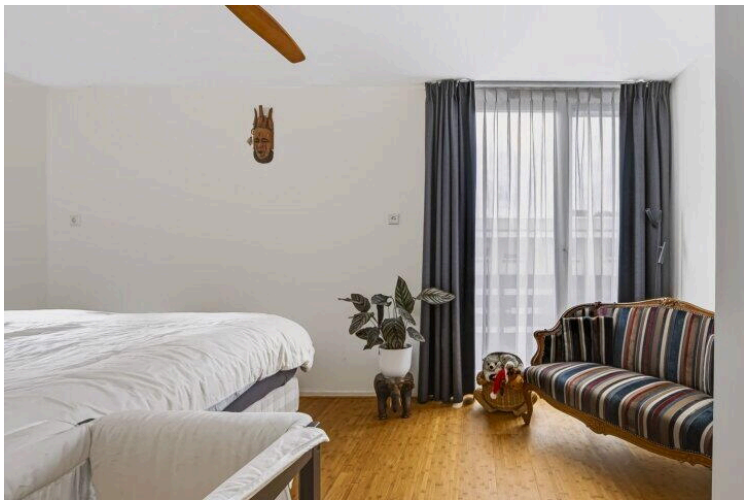
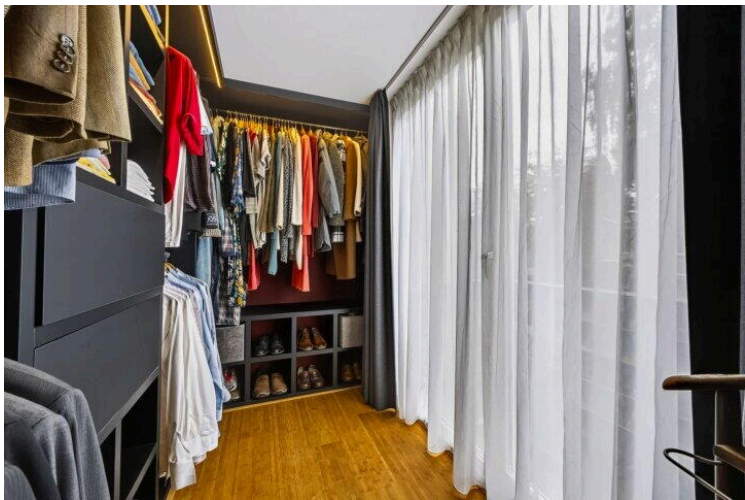
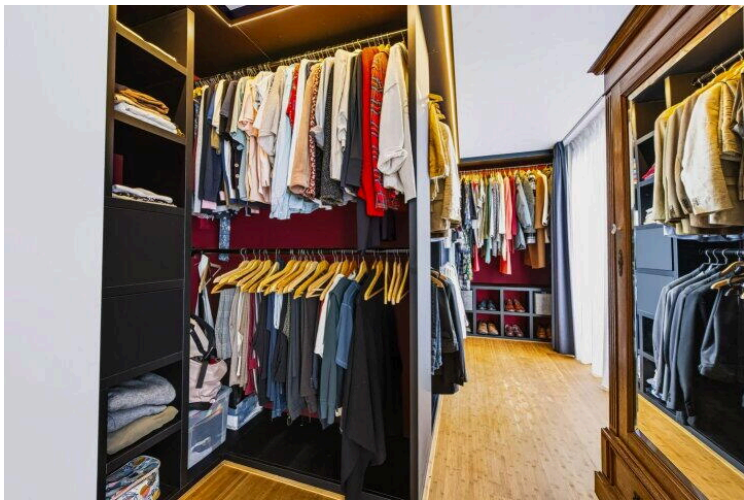
Op de kaart

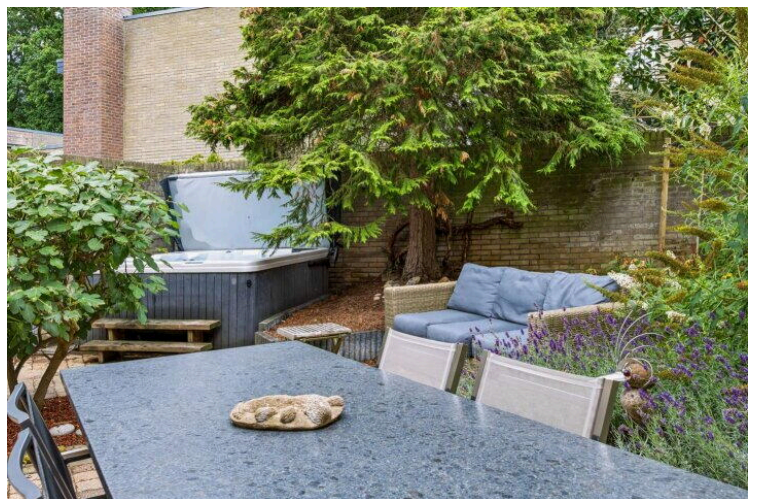
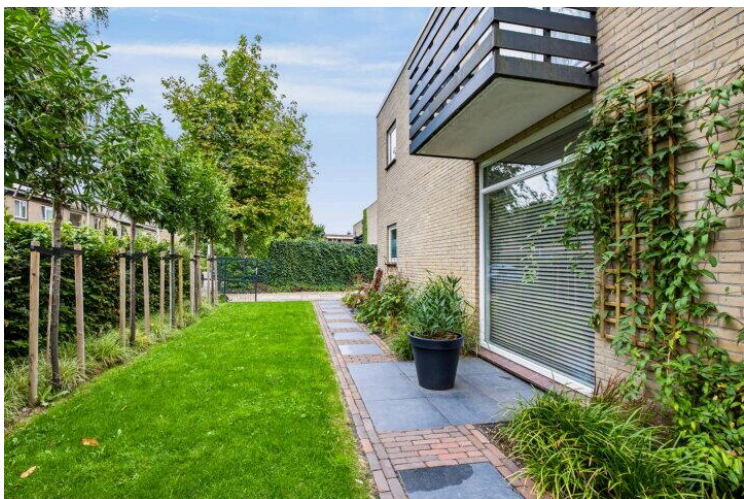
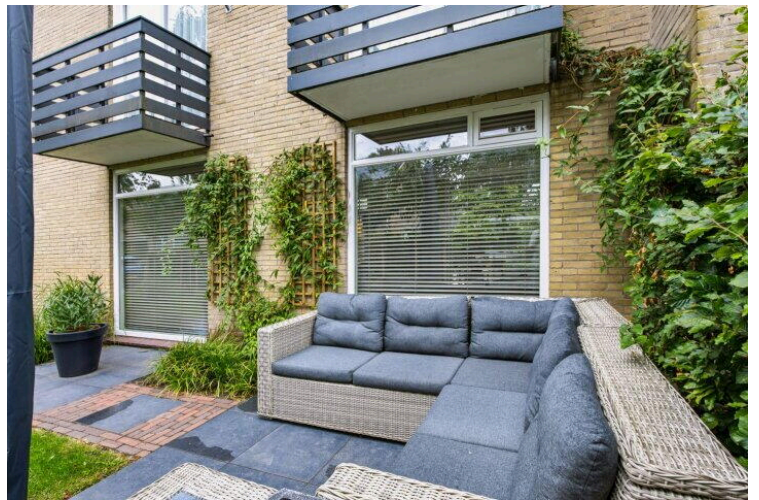
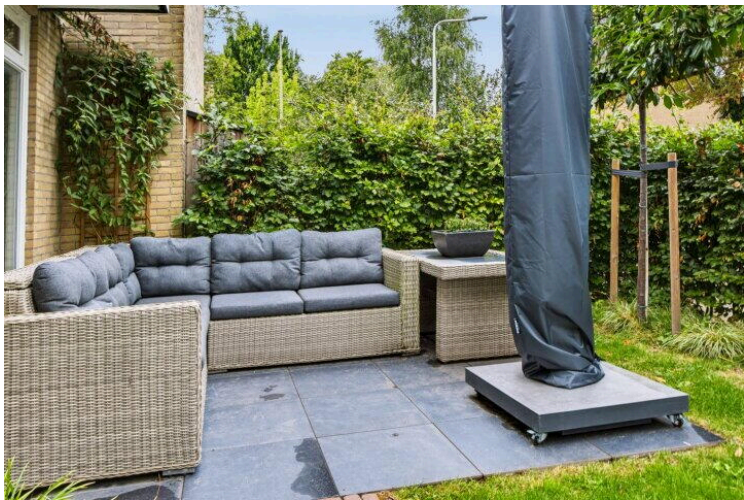
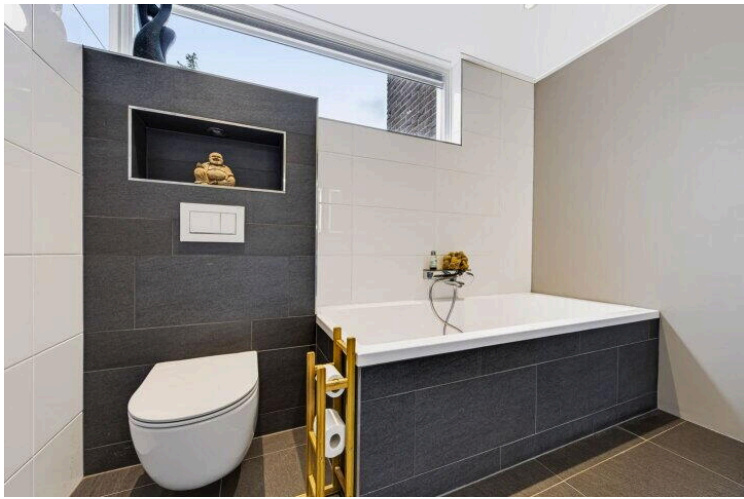


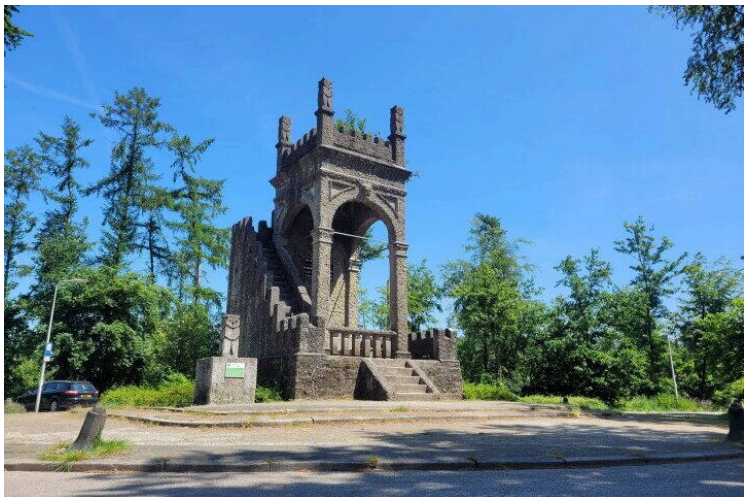
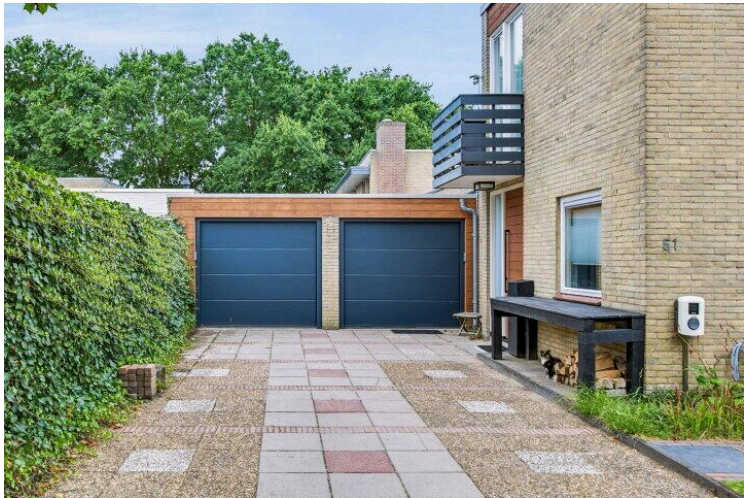
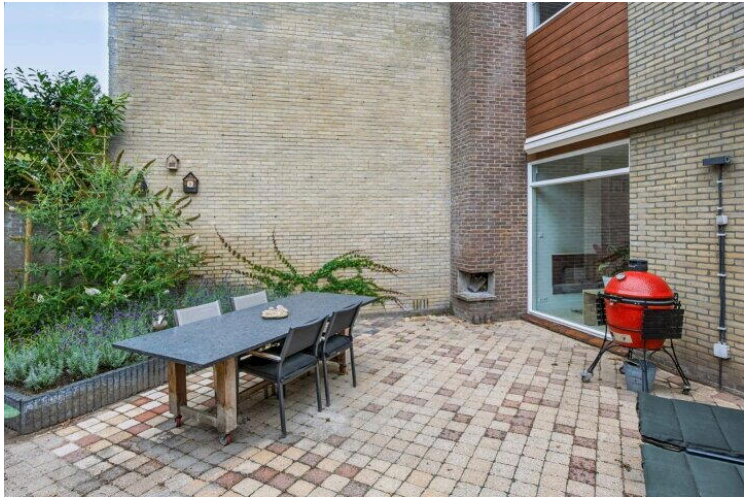


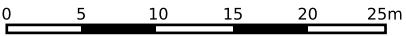












12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leersum

Sectie D

Perceel 2377

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Entree Makelaars, kom verder!



Bedankt voor uw interesse in deze woning, uiteraard zijn wij benieuwd naar uw mening.

Is deze woning het woonhuis van uw keuze? Indien u belangstelling heeft voor de woning, nodigen wij u graag uit om het woonhuis (nog) een keer te bezoeken, maar ook als u geen interesse heeft horen wij dat graag van u.

Wilt u tot aankoop overgaan? Neem dan uw eigen NVM-makelaar mee!

Wij treden op als makelaar namens de verkoper. Uiteraard zullen wij u zo volledig mogelijk informeren over de woning. Wij behartigen echter de belangen van onze opdrachtgever, de verkoper. Wij raden u aan om u te laten begeleiden door een makelaar die uw belangen behartigt gedurende het aankoopproces.

ENTREE makelaars. Het NVM-makelaarskantoor met oog voor de regio.

Entree makelaars verzekert u van kennis, kunde en precieze details. Dit geldt zowel voor vraag als aanbod. Het resultaat? Succesvol verkopen. Succesvol aankopen. Daarbij spreken wij duidelijke taal. Over onze tarieven, voorwaarden en visie informeren wij u graag bij een kennismakingsgesprek.

De volgende clausules zijn van toepassing voor deze woning:



- **Notaris verwerkt persoonsgegevens**

Koper en verkoper verlenen hierbij goedkeuring aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt, ter uitvoering van deze koopovereenkomst, om de ontwerpakte van levering en de nota van afrekening van de betreffende partij aan diens makelaar te sturen.

- **Notariskosten**

Indien door de gekozen notaris kosten in rekening zullen worden gebracht en deze verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en per doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 350,- ten behoeve van telefonische overboeking, opvragen aflossingsnota('s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s), doorhalen van akte('s). Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen, deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden. Dit bedrag is exclusief BTW en inclusief kadastraal recht. Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is, dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

- **Waarborgsom/bankgarantie**

Bij een gesloten koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom over te maken aan de notaris.

- **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 50 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. "omschreven woongebruik". Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Burgemeester Martenslaan 51

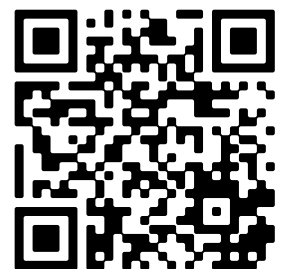
www.burgemeestermartenslaan51.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!