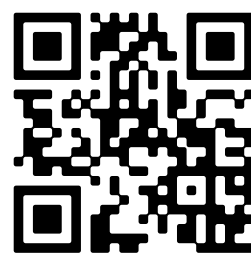




- 🏠 Dreef 103, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 459.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 131 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 185 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

**Dreef 103, 3956 ES Leersum**

In een kindvriendelijke woonwijk in Leersum vind je deze verrassend ruime tussenwoning mét garage. Aan de voorzijde kijk je uit over een groen plantsoen en een autovrij pad – ideaal voor spelende kinderen of een wandeling.

Binnen word je verwelkomd door een lichte, uitnodigende woonkamer met aansluitend het eetgedeelte en een moderne, L-vormige (open) keuken voorzien van inbouwapparatuur en opbergruimte.

De wanden en plafonds zijn gedeeltelijk gestuct en in de woonkamer is een sfeervolle openhaard aanwezig. De raampartijen aan de voorzijde en een groot panoramisch raam aan de achterzijde zorgen voor een licht en ruimtelijk gevoel op de begane grond.

Met een woonoppervlak van in totaal 131 m<sup>2</sup> beschikt de woning op de eerste verdieping over drie royale slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een balkon op het zuiden en alle drie de slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten.

De tweede verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot de vierde slaapkamer die voorzien is van twee Velux dakramen. Op de overloop bevindt zich ook de was- en droogaansluiting en de CV ketel.

De diepe achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Achterin de tuin staat een garage die veel mogelijkheden biedt. Uiteraard voor uw auto, maar u kunt ook kiezen om de (elektrische) fietsen en tuinspullen hier te stallen.

Naast de garage is ook een poortdeur aanwezig, waardoor de tuin ook achterom bereikbaar is vanaf het Juffersland. De garage staat in een hofje met garages aan de achterzijde van de woning.

Met het bos op loopafstand kunt u dagelijks genieten van een heerlijke wandeling of fietstocht in de natuur. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten zijn in de buurt, waardoor rust en praktisch woongemak hier perfect samenkomen.

Met een basisschool aan de overkant van de straat, een sportcomplex De Binder en het centrum op loopafstand, maakt dit de ideale gezinswoning met volop leefruimte, gelegen op een plek waar het fijn opgroeien is.

Leersum is een dorp midden op de Utrechtse Heuvelrug, een ideale uitvalsbasis om te genieten van de bossen die de Utrechtse Heuvelrug rijk is. In Leersum is ook Parc Broekhuizen te vinden, een prachtig natuurgebied met diverse mooie wandelroutes. Ook de horeca van Leersum heeft veel te bieden, van een eetcafé tot een met Michelin ster bekroonde restaurant Voltaire. Of kies voor een leuke wandelroute in het "Leersumse Veld" of richting het "stormpad Breeveen". Zelfs de uitdagende MTB offroads trails in Leersum zijn een echte beleving.

Enthousiast geworden? Bel ons om een bezichtiging in te plannen!

Woonoppervlakte: 131 m<sup>2</sup>

Inhoud: 447 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 185 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1972

Energielabel: C

Garage : 18 m<sup>2</sup>

#### -Indeling-

Begane grond: ENTREE, hal, toiletruimte, meterkast, toegang tot de woonkamer met aansluitend het eetgedeelte en open keuken voorzien van o.a. vierpits gasfornuis, afzuigkap, heteluchtoven, combimagnetron, vaatwasser, losstaande koel-vriescombinatie, voldoende opbergruimte en een close-in boiler. Vanuit de keuken is er toegang tot de grote achtertuin met garage.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot 3 slaapkamers met inbouwkasten. De slaapkamer aan de voorzijde heeft ook toegang tot een balkon. De badkamer is voorzien van een inloepdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

Tweede verdieping: Overloop met was- en droogaansluiting en CV (2009). Toegang tot de 4e slaapkamer.

#### Bijzonderheden:

- Ruime, royale moderne woning;
- 4 slaapkamers;
- Eigen garage achter de woning;
- Ruime achtertuin;
- Groenperk aan de voorzijde van de woning;
- Op korte afstand van basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en vlakbij de A12;
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen: niet-zelf-bewoningsclausule, geen vragenlijst aanwezig, ouderdomsclausule, notariskeuze verkoper en er blijven roerende zaken achter in de woning.

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 459.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                |
| Bouwjaar:    | 1972                          |
| Soort dak:   | Zadeldak bedekt met pannen    |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Woonoppervlakte:             | 131 m² |
| Perceeloppervlakte:          | 185 m² |
| Inhoud:                      | 447 m³ |
| Externe bergruimte:          | 18 m²  |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 3 m²   |

## Indeling

|                        |                                              |
|------------------------|----------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 5 kamers (4 slaapkamers)                     |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer en 1 apart toilet                 |
| Badkamervoorzieningen: | Inloopdouche, toilet, en wastafelmeubel      |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen                                  |
| Voorzieningen:         | Dakraam, natuurlijke ventilatie, en TV kabel |

## Energie

|               |                                                                               |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel: | C                                                                             |
| Isolatie:     | Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas en hr-glas                              |
| Verwarming:   | Cv-ketel                                                                      |
| Warm water:   | Cv-ketel en elektrische boiler                                                |
| Cv ketel:     | Intergas kombi compact hre 36/30 (gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom) |

## Buitenruimte

|                   |                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging:          | Aan park, aan rustige weg, in bosrijke omgeving, in woonwijk en vrij uitzicht |
| Balkon dakterras: | Balkon aanwezig                                                               |
| Tuin:             | Achtertuintuin en voortuin                                                    |
| Achtertuintuin:   | 66 m <sup>2</sup> (11,00 meter diep en 6,00 meter breed)                      |
| Ligging tuin:     | Gelegen op het noorden bereikbaar via achterom                                |

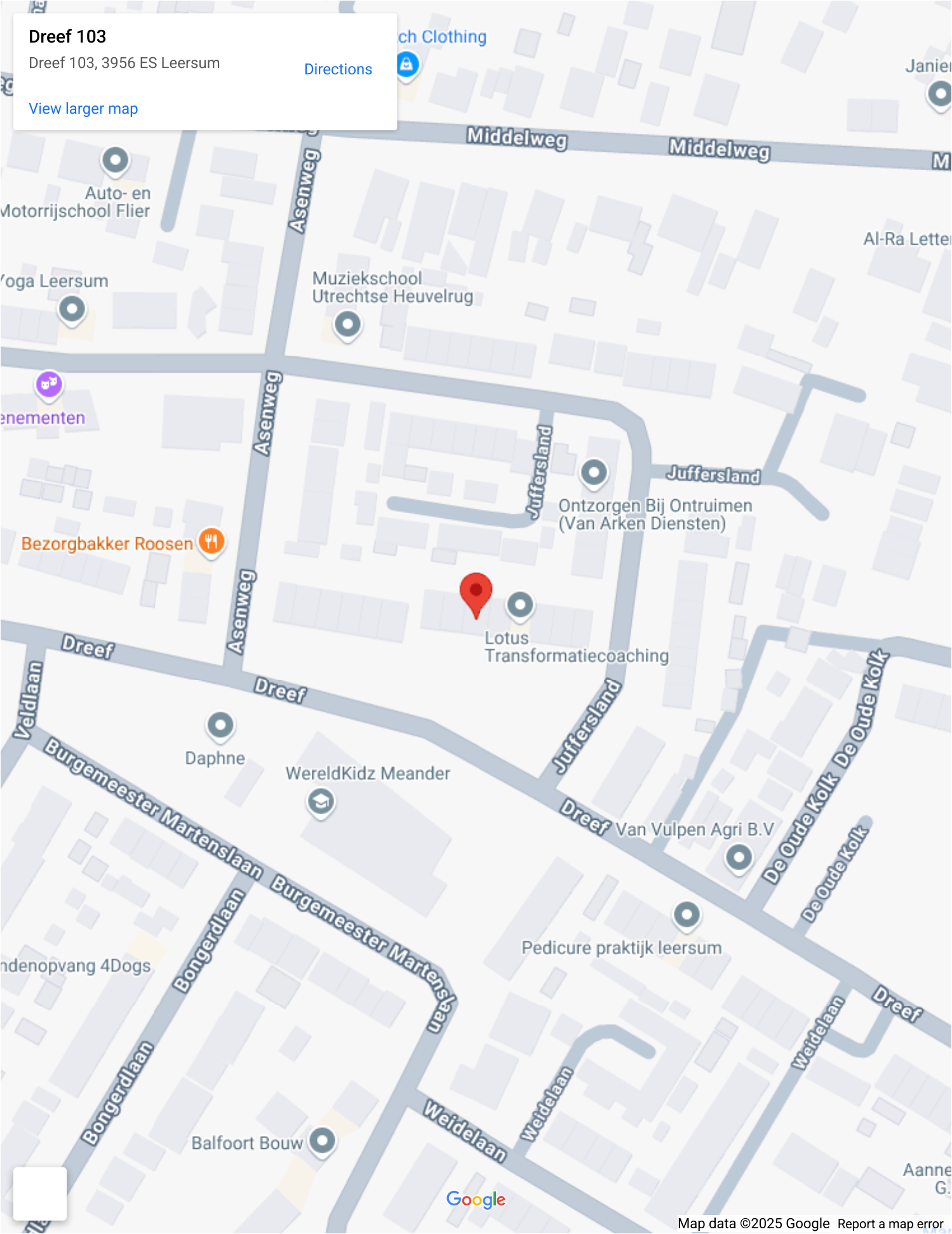
## Bergruimte

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid: | Openbaar parkeren |
|---------------------------|-------------------|

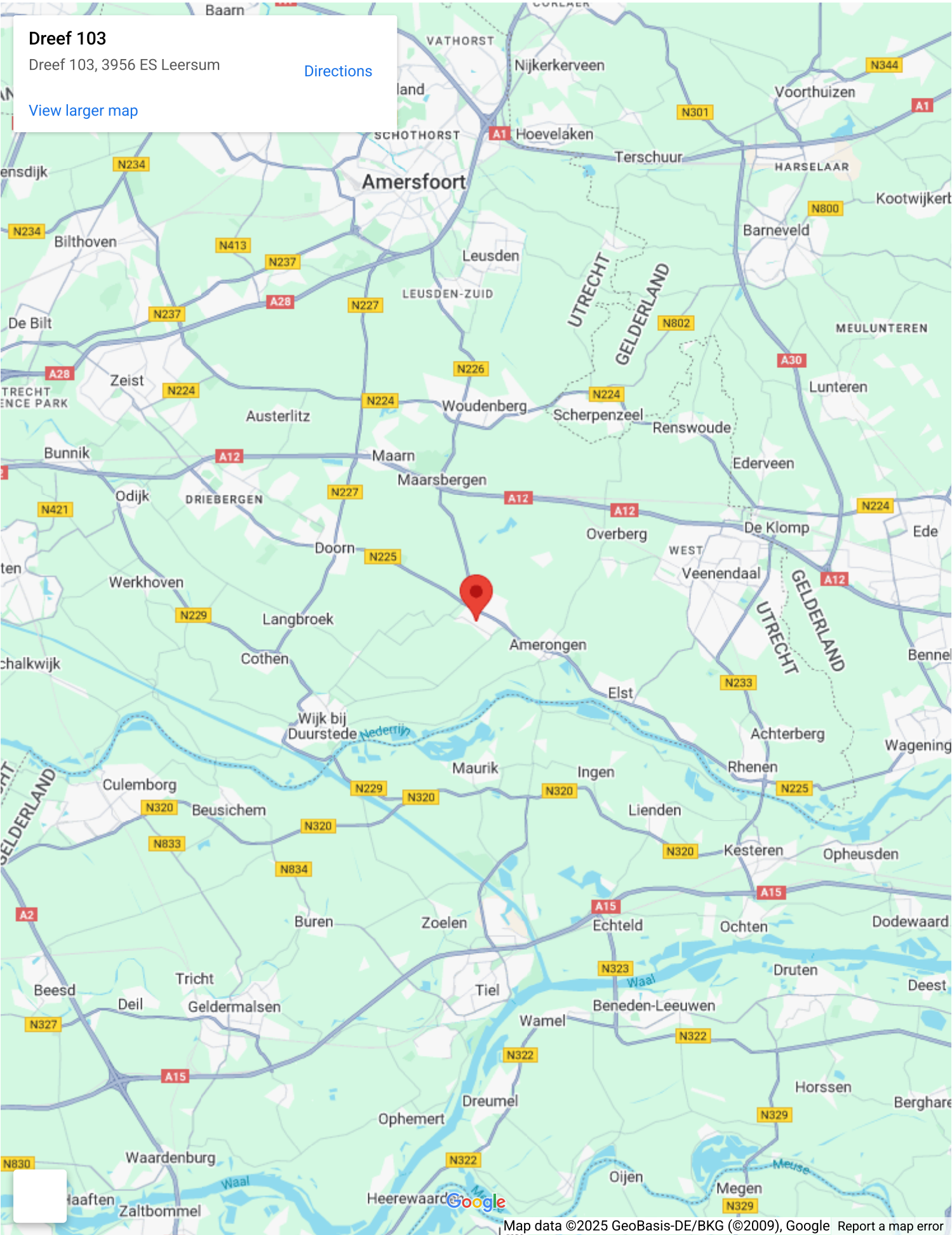
## Garage

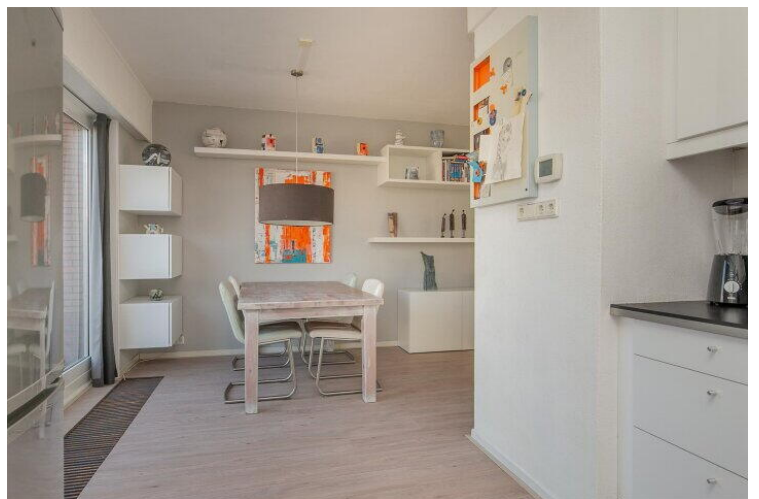
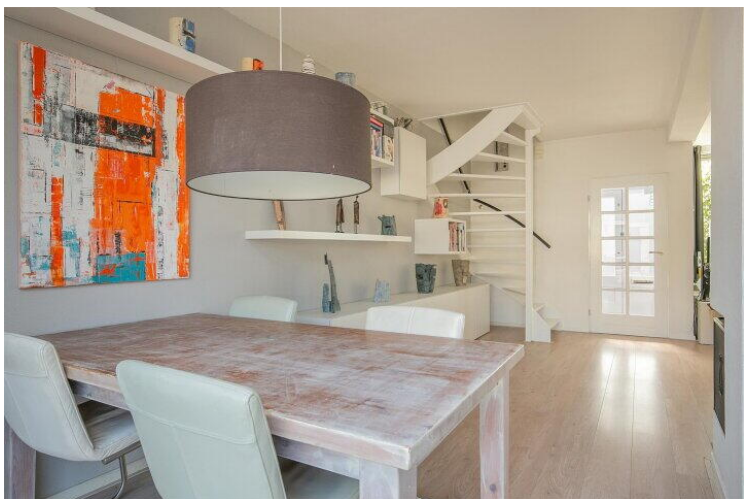
|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Soort garage:         | Vrijstaande stenen garage |
| Capaciteit garage:    | 1 auto                    |
| Voorzieningen garage: | Elektra                   |

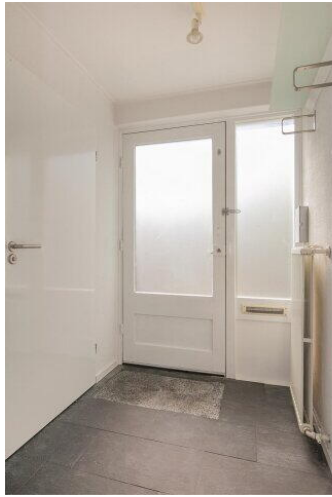
# Op de kaart



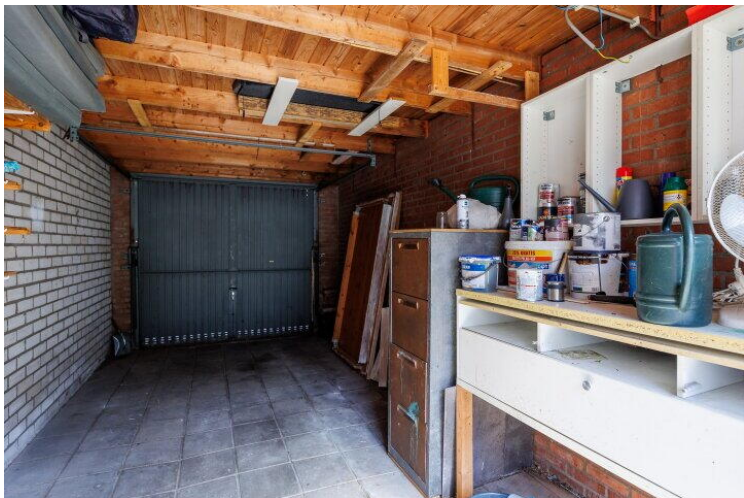
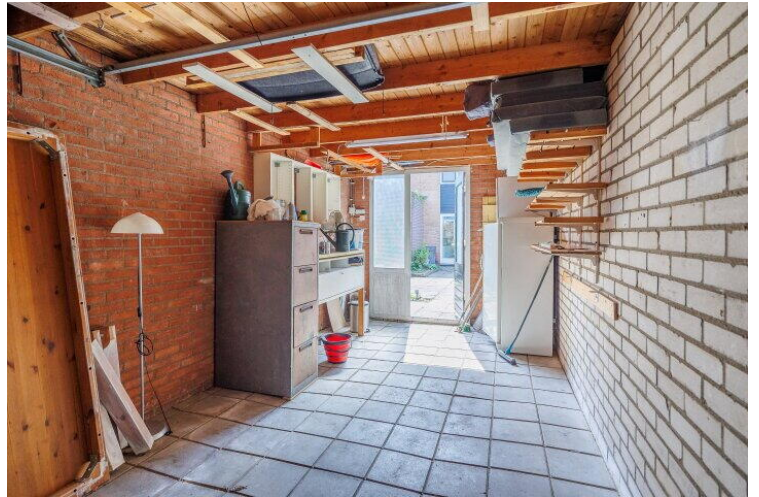
# Op de kaart





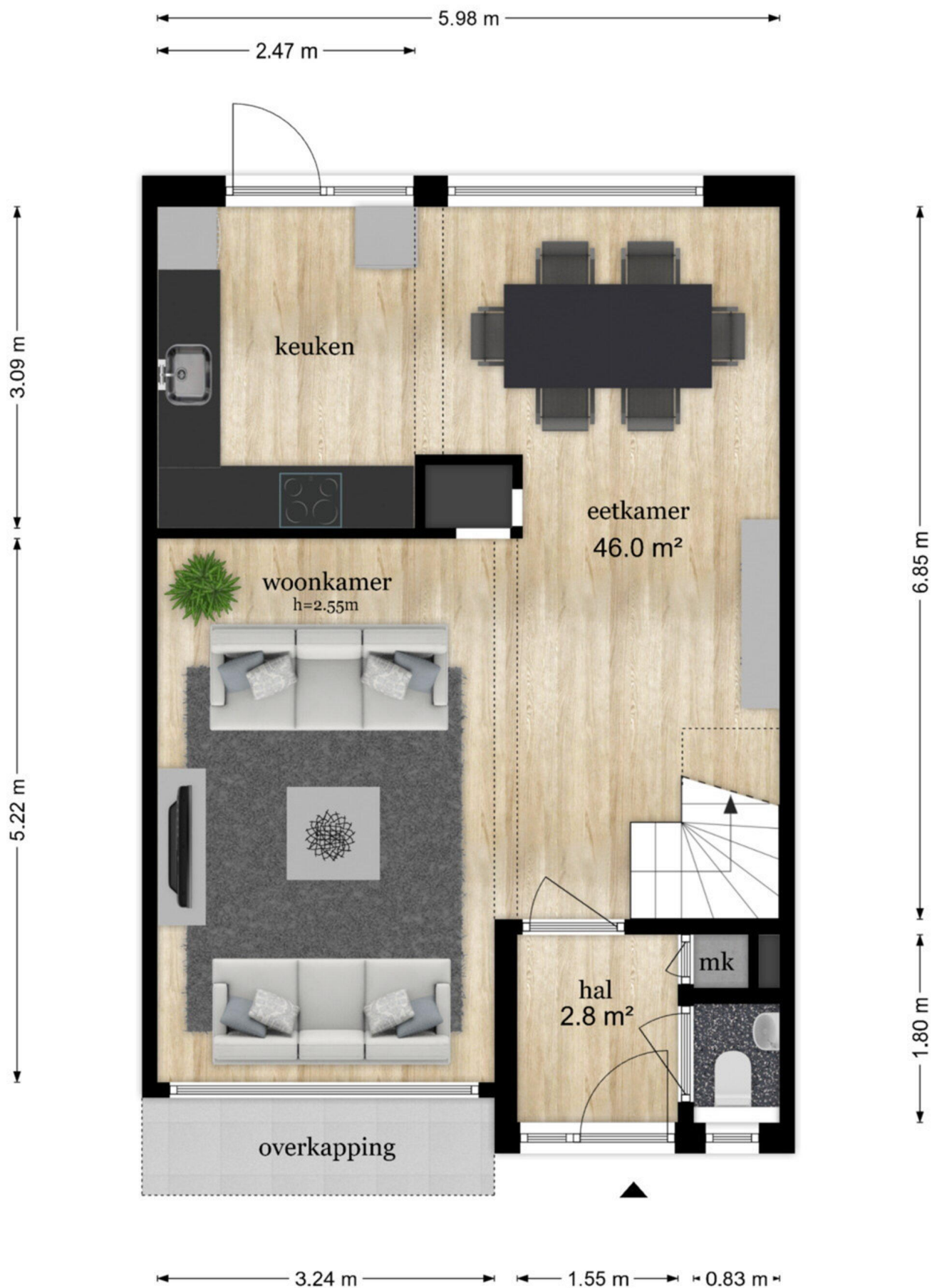








# Dreef 103 - Leersum Begane Grond

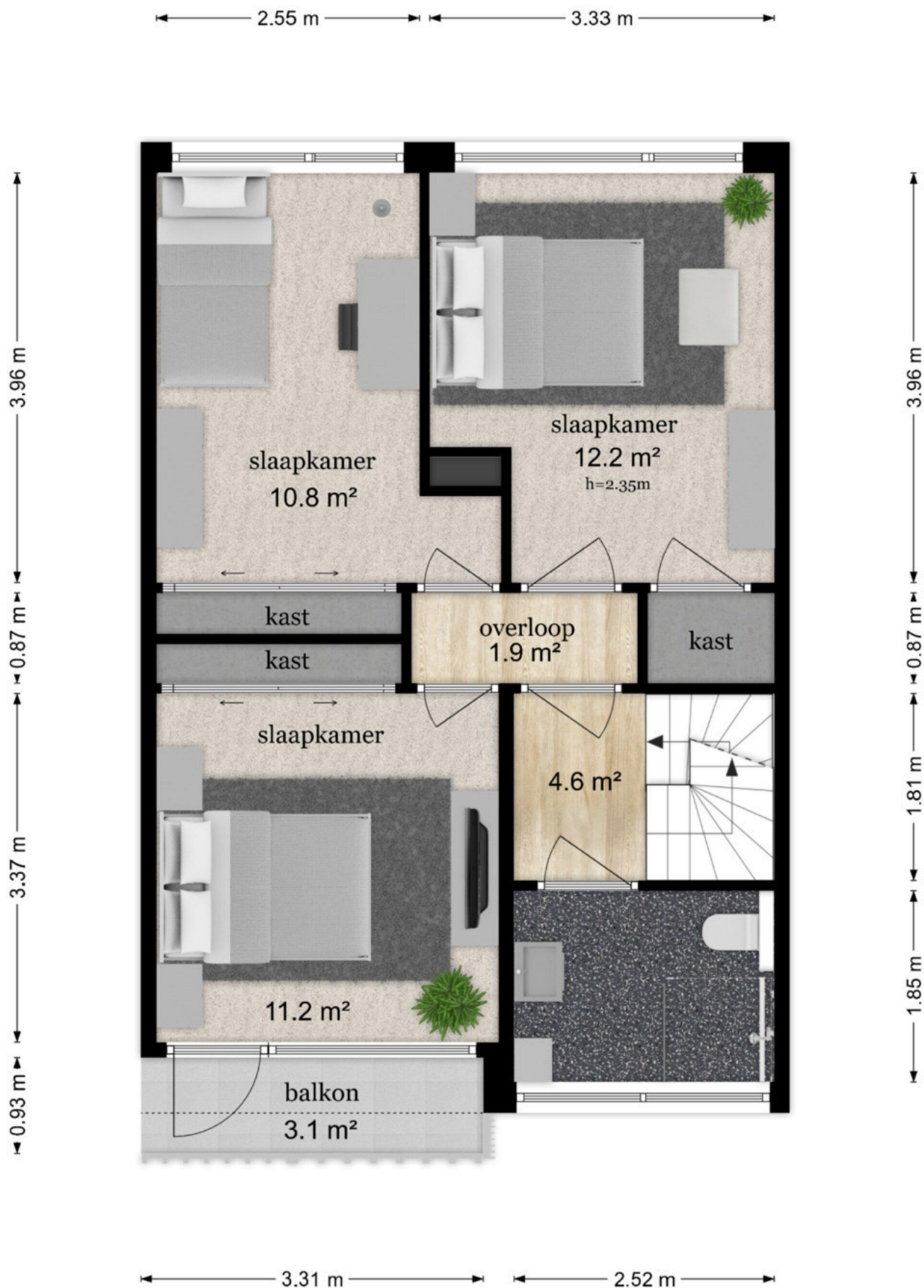


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

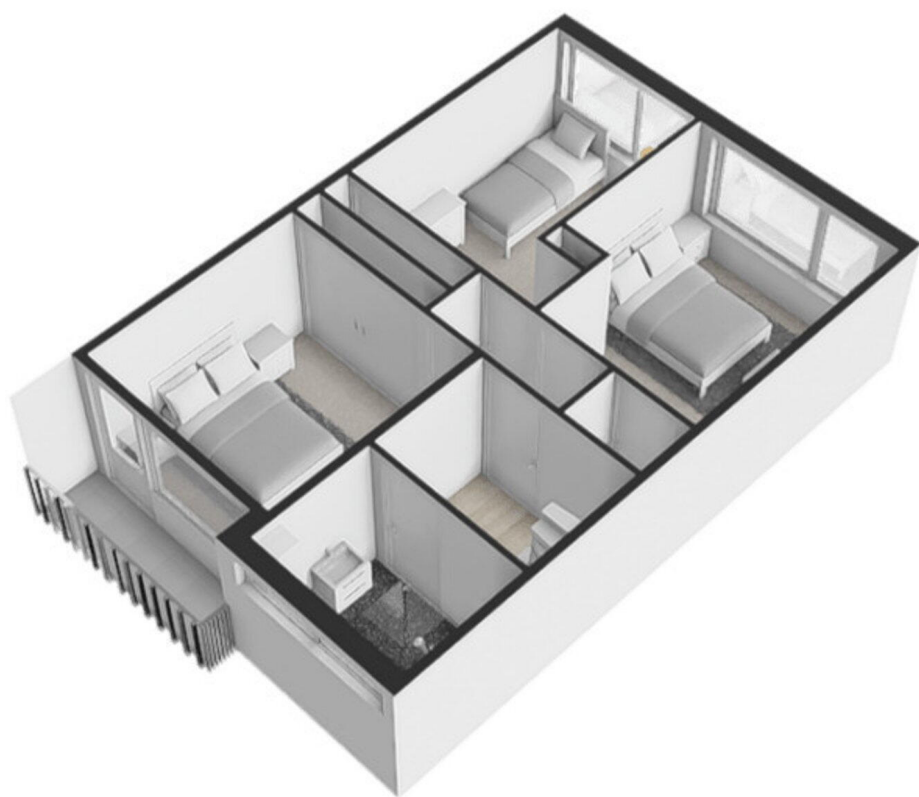




# Dreef 103 - Leersum Eerste Verdieping



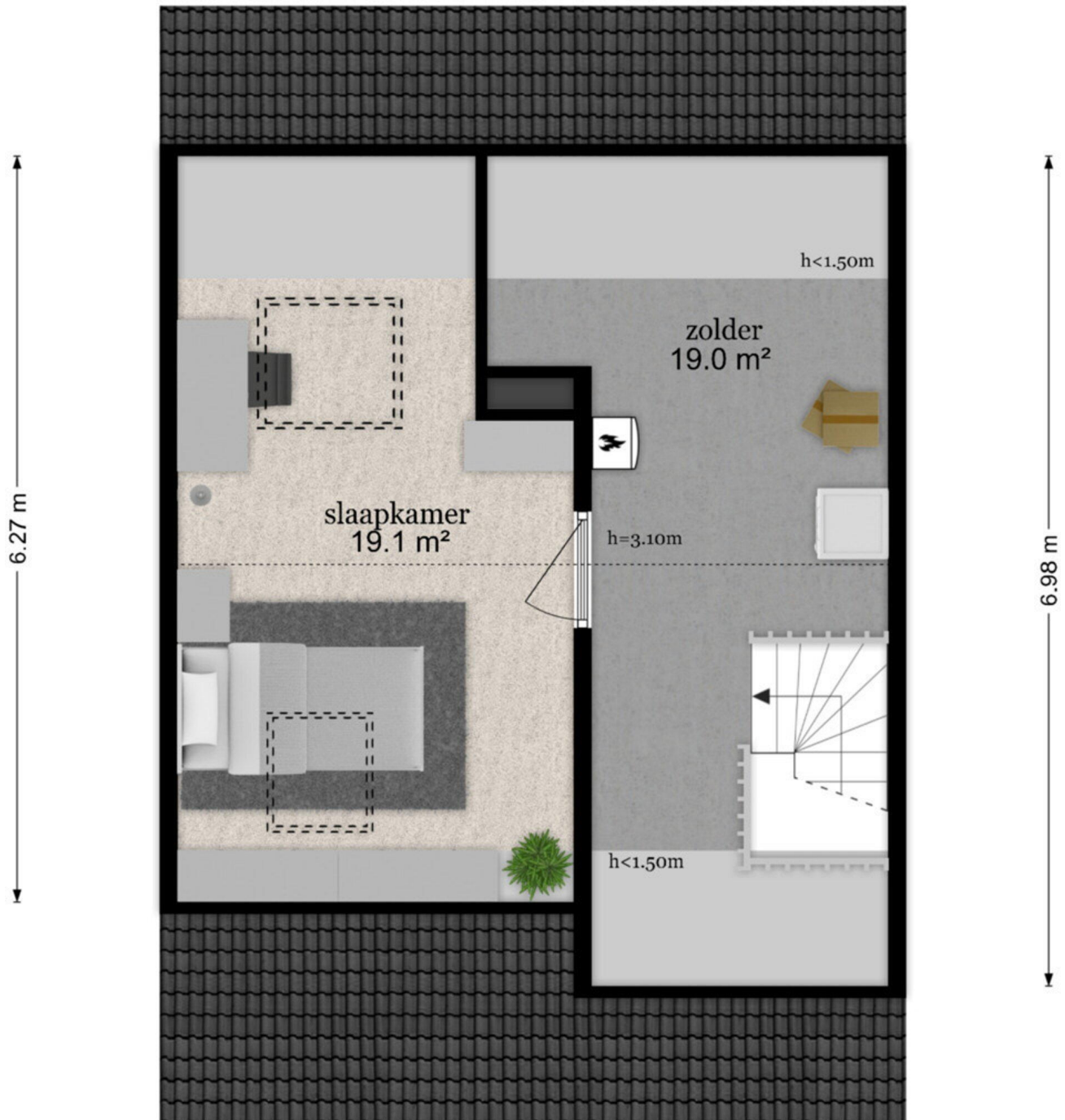
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





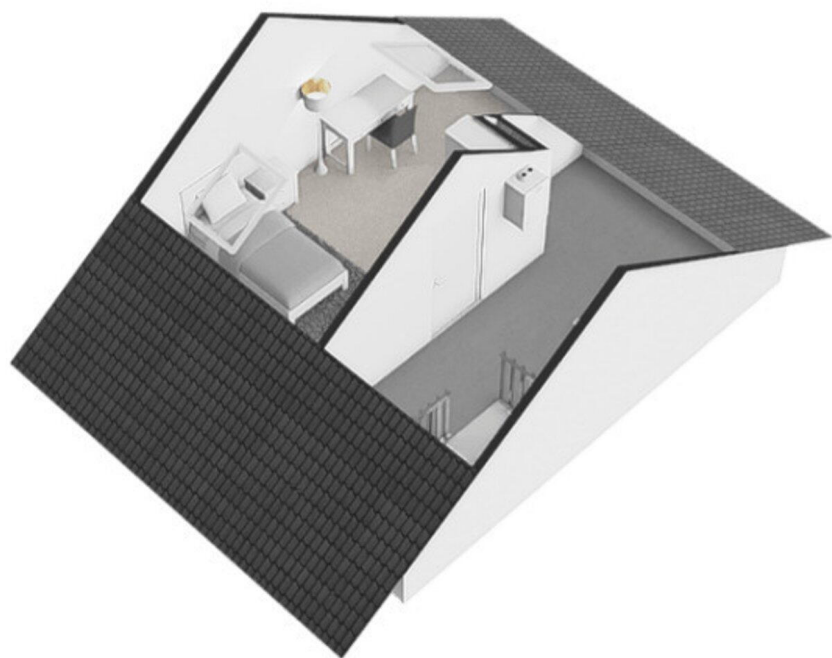
## Dreef 103 - Leersum Tweede Verdieping

2.50 m 3.38 m



3.33 m 2.50 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





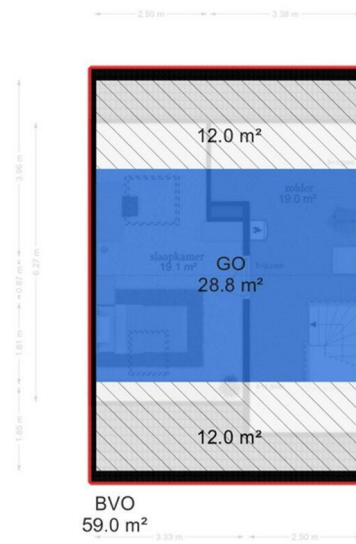
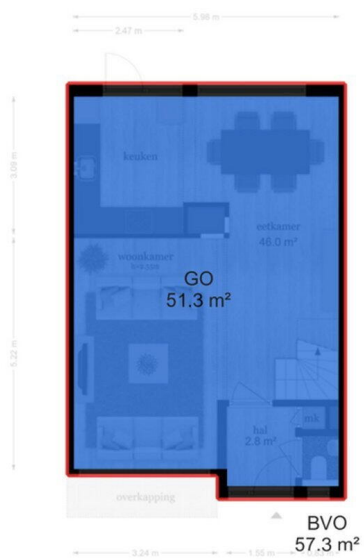
## Dreef 103 - Leersum Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl







# 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.

- **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**
- **Niet zelf bewoond clausule**
- **Notariskeuze verkoper → EMS Netwerk Notarissen te Doorn**
- **Geen vragenlijst aanwezig**
- **Er blijven roerende zaken achter**

**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.**



Entree Makelaars  
Utrechtse Heuvelrug

Rijksstraatweg 90  
3956 CS Leersum  
0343 - 45 42 00  
[leersum@entreemakelaars.nl](mailto:leersum@entreemakelaars.nl)

Volg onze socials om als eerste  
op de hoogte te blijven van  
nieuw aanbod!

# Dreef 103

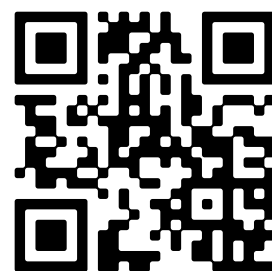
[www.dreef103.nl](http://www.dreef103.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343 454 200



Scan Mij!