



🏠 Koningin-Emmalaan 26, Leersum

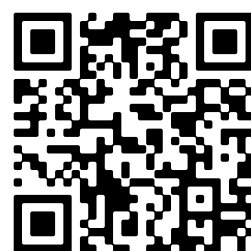
💶 Vraagprijs: € 450.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 90 m<sup>2</sup>

📐 Perceeloppervlakte: 228 m<sup>2</sup>

🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

**Koningin-Emmalaan 26, 3956 TA Leersum**

Op een fijne plek in een rustige woonwijk van Leersum-Zuid staat deze uitgebouwde hoekwoning met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. Met een lichte doorzonwoonkamer, vier slaapkamers, een ruime garage, carport én een royale berging biedt deze woning een mooie basis voor wie op zoek is naar een huis dat geheel naar eigen smaak kan worden gemaakt.

De ligging is prettig en rustig, met het groen altijd dichtbij. Vanuit huis wandel of fiets je zo richting de bossen en het buitengebied rondom Leersum. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Het winkelcentrum, basisscholen, sportvoorzieningen, A12 en andere voorzieningen van het dorp bevinden zich allemaal in de nabije omgeving. Achter de woning is een groen (speel) park.

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer is uitgevoerd als een echte doorzonkamer, waardoor aan zowel de voor- als achterzijde prettig daglicht naar binnen valt. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte en de vloer is afgewerkt met tegels.

Aan de achterzijde is de woning ter hoogte van de keuken uitgebouwd. Hierdoor is extra leefruimte ontstaan en staat de keuken in directe verbinding met de achterzijde van de woning. De open keuken beschikt over diverse opbergruimte en is voorzien van een koelkast, oven en een 4-pits gasfornuis. De huidige inrichting biedt een goede basis, maar geeft een nieuwe eigenaar tegelijkertijd alle vrijheid om de ruimte naar eigen wens in te richten.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken over een praktische inbouwkast en één van de kamers is voorzien van een wastafel. In een andere slaapkamer bevindt zich momenteel de aansluiting voor de wasmachine. De kamers zijn uiteraard ook op een andere manier in te delen, afhankelijk van de gewenste gezinssituatie of behoefte aan bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer. Het is mogelijk vaste trap te plaatsen naar de tweede verdieping en met een dakkapel kan je een volwaardige verdieping creëren met mogelijkheden tot nog een slaapkamer en veel meer woonoppervlakte.

Ook buiten is er opvallend veel praktische ruimte aanwezig. De verlengde garage heeft een oppervlakte van circa 21 m<sup>2</sup> en wordt aan de voorzijde aangevuld met een carport van circa 14 m<sup>2</sup>. Achter de woning bevindt zich daarnaast nog een royale berging over de breedte van de tuin van circa 21 m<sup>2</sup>. Ideaal voor fietsen, gereedschap, hobbyspullen of gewoon voor wie graag veel bergruimte tot zijn beschikking heeft, er is een toegang vanuit de berging naar de garage.

Deze hoekwoning biedt vooral veel ruimte en potentie. De uitbouw, vier slaapkamers, royale bergmogelijkheden en de ligging in Leersum-Zuid vormen samen een goede basis om hier een fijn thuis van te maken. Wie het leuk vindt om een woning stap voor stap naar eigen smaak aan te passen, kan hier alle kanten op.

Een ruime hoekwoning met oprit en garage op een rustige plek, met het groen dichtbij en alle voorzieningen binnen handbereik. Kom kijken en ontdek de mogelijkheden!



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 afgezette 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: 90 m<sup>2</sup>

Inhoud: 381 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 228 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1965

Energie label: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, trapkast, toilet, toegang naar de uitgebouwde keuken open verbinding naar de doorzonwoonkamer (25 m<sup>2</sup>).

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers, waarvan 2 met een inbouwkast en 1 met een wastafel. Badkamer voorzien van wastafel en douche.

Zolder:

Bergruimte bereikbaar met vlizo trap.

Garage 21 m<sup>2</sup>

Carport 14 m<sup>2</sup>

Berging 21 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden:

- Uitgebouwde hoekwoning;
- Dichtbij de bossen en het buitengebied van Leersum;
- Grote garage, carport en berging;
- CV 2023;
- De volgende clausules zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen: notariskeuze verkoper, as is where is clause, vanwege niet bewoond door de verkopers.

## Kenmerken

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Vraagprijs:          | € 450.000 k.k. |
| Permanente bewoning: | Ja             |

## Bouw

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Object type:         | Eengezinswoning, eindwoning |
| Soort bouw:          | Bestaande bouw              |
| Bouwjaar:            | 1965                        |
| Soort dak:           | Zadeldak bedekt met pannen  |
| Permanente bewoning: | Ja                          |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:             | 90 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte:          | 228 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                      | 381 m <sup>3</sup> |
| Overige inpandige ruimte:    | 14 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte:          | 34 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 14 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                        |                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 5 kamers (4 slaapkamers)                                                |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer en 1 apart toilet                                            |
| Badkamervoorzieningen: | Douche en wastafel                                                      |
| Aantal woonlagen:      | 2 woonlagen en een zolder                                               |
| Voorzieningen:         | Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rolluiken, en TV kabel |

## Energie

|               |                                                                           |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel: | C                                                                         |
| Isolatie:     | Dakisolatie, dubbel glas, grotendeels dubbelglas, hr-glas en muurisolatie |
| Verwarming:   | Cv-ketel                                                                  |
| Warm water:   | Cv-ketel en elektrische boiler                                            |



Cv ketel:

Vaillant ecotec classic 23-28 (gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:

Aan rustige weg en in woonwijk

Tuin:

Achtertuint, voortuin en zijtuint

Achtertuint:

Achtertuint, voortuin en zijtuint 64 m<sup>2</sup>

Ligging tuint:

Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

## Bergruinte

Schuur berging:

Vrijstaande stenen berging

Soort parkeergelegenheid:

Op eigen terrein en openbaar parkeren

## Garage

Soort garage:

Vrijstaande stenen garage

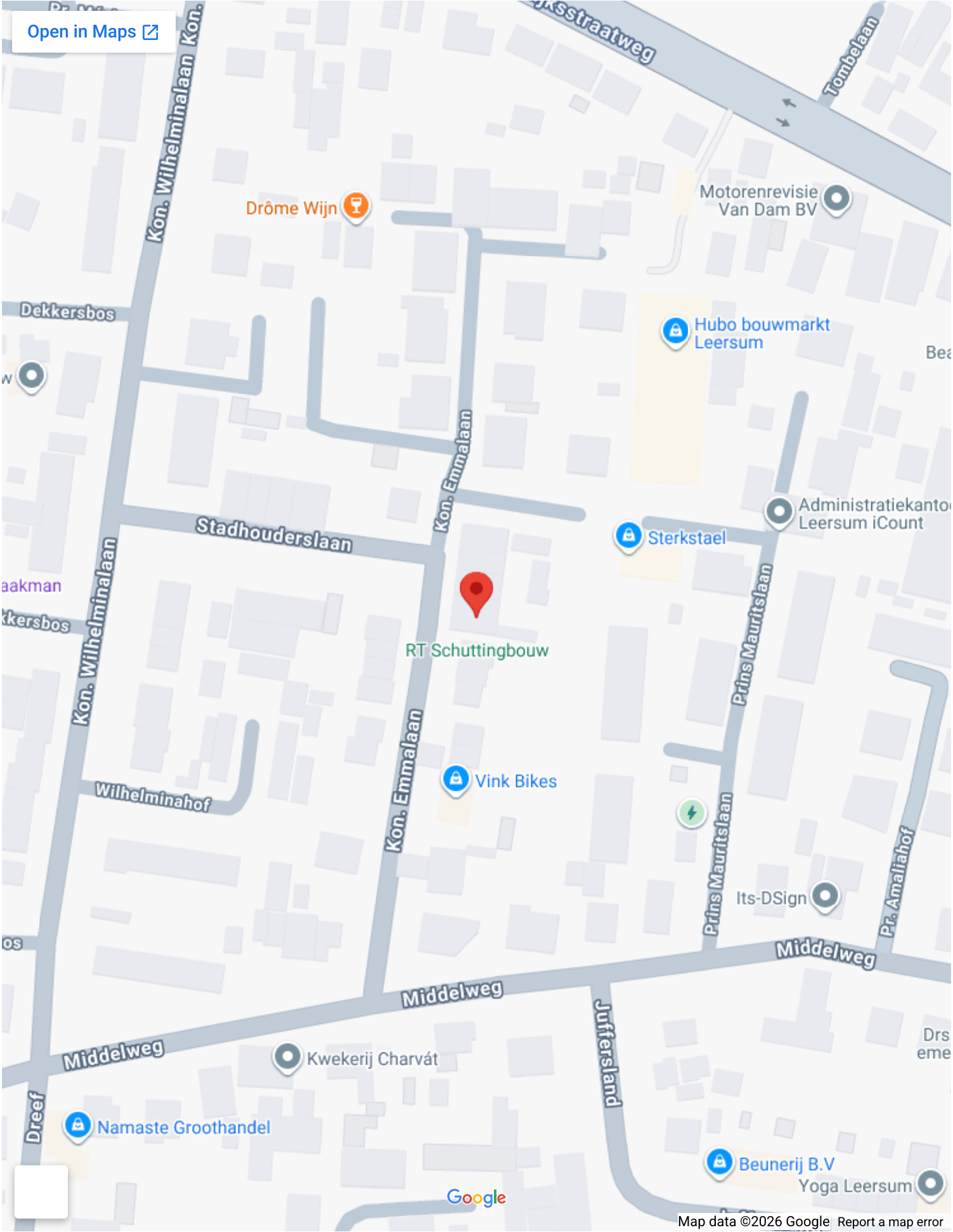
Capaciteit garage:

1

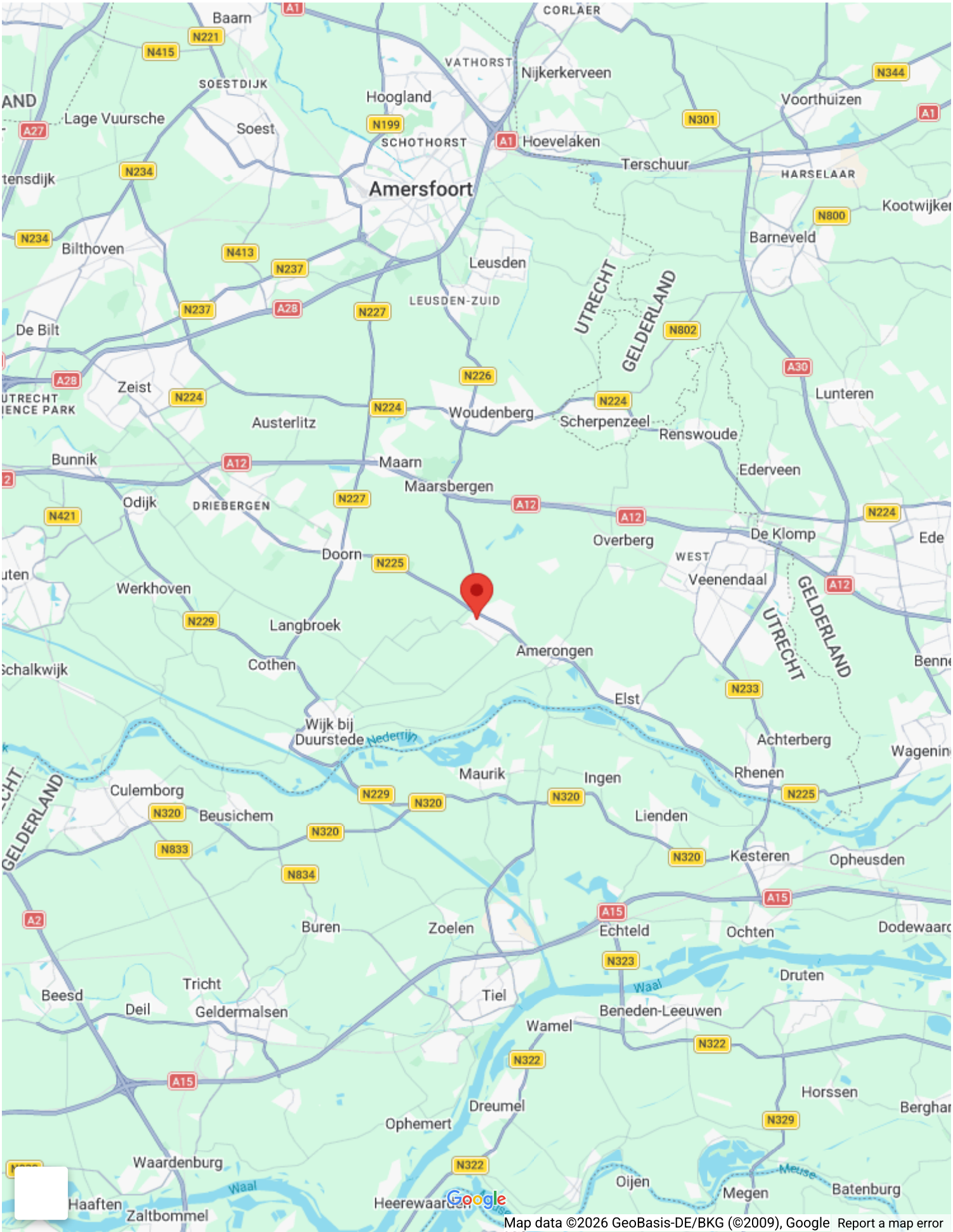
Voorzieningen garage:

Elektra

# Op de kaart



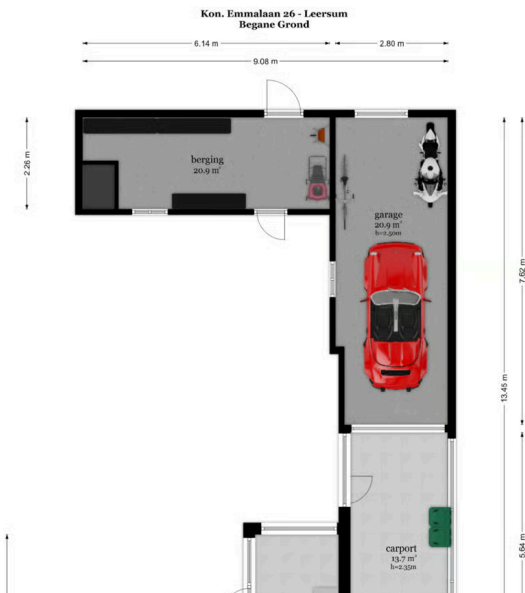
# Op de kaart



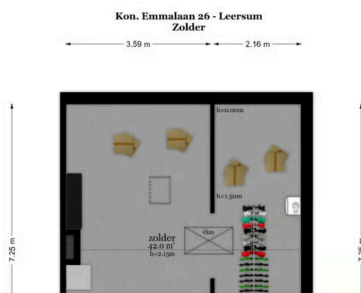
























12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Leersum

D

1785

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 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 ontwerpkte 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 hypotheek(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.

### **• 'As is, where is' - clause**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 60 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/bouwvergunningen/bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

### **• Notariskeuze verkoper → Heuvelrug Notarissen te Leersum**

**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.**





# Koningin-Emmalaan 26

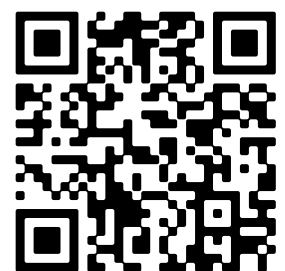
[www.koningin-emmalaan26.nl](http://www.koningin-emmalaan26.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

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



Scan Mij!