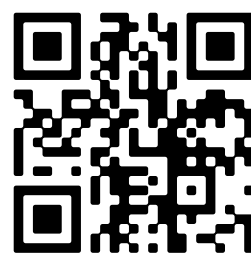




- 🏠 Middelweg 54, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 819.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 165 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 530 m²
- 🛏️ Kamers: 10 kamers (6 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: E



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Middelweg 54, 3956 TN Leersum

Sommige woningen hebben vooral één groot voordeel: ruimte om er echt je eigen thuis van te maken.

Middelweg 54 is zo'n woning. Met een woonoppervlakte van maar liefst 165 m², meerdere woonlagen, een kelder en een vrijstaande dubbele garage met vliering, totaal 80 m², biedt het huis een verrassende hoeveelheid ruimte. De huidige inrichting en afwerking kunnen naar eigen smaak worden gemoderniseerd, maar juist de royale opzet geeft volop mogelijkheden om hier een eigentijds en comfortabel familiehuis van te maken.

Bij binnenkomst valt direct op dat de woning breder is opgezet dan een doorsnee gezinswoning. De centrale hal vormt het middelpunt van de begane grond en geeft toegang tot de verschillende vertrekken.

De woonkamer, keuken en eetkamer vormen samen een royale leefruimte van circa 40,5 m². Door de maatvoering is hier alle ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek. Wie de woning gaat moderniseren, kan hier bovendien spelen met de indeling en afwerking om wonen en koken nog meer met elkaar te verbinden.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich een aparte zit/ slaapkamer van circa 14,1 m². Een fijne extra ruimte die op verschillende manieren kan worden gebruikt. Denk aan een tweede woonkamer, televisie- of speelkamer, maar ook een werkkamer behoort tot de mogelijkheden. Juist deze extra kamer maakt de begane grond flexibel in gebruik.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken van circa 8,8 m². Vanuit hier is eveneens buiten bereikbaar. De plattegrond van de begane grond laat daarmee een mooie combinatie zien van leefruimte én praktische ruimtes.

Ook onder de woning is extra ruimte te vinden. De kelder is vanuit de hal met een vaste trap bereikbaar met circa 21,1 m² is dit een praktische aanvulling voor bijvoorbeeld voorraad en of opslag.

Op de eerste verdieping zet de ruimte zich voort. Hier bevinden zich totaal 4 slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer van circa 16,9 m² met inbouwkast/ berging en balkon. Verder beschikt deze verdieping over een badkamer.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze bestaat uit een slaapkamer en extra ruimte met cv installatie, met daartussen de overloop. Daarmee is er veel aanvullende ruimte aanwezig voor opslag, hobby's of andere gebruiksmogelijkheden. Met een plaatsing van een dakkapel zijn hier nog eventueel 2 slaapkamers te creëren.

Een absoluut pluspunt is de vrijstaande dubbele garage. Deze is verdeeld in twee delen van circa 33,6 m² en 16,9 m². Daarmee is er niet alleen ruimte voor het stallen van twee auto's, maar ook voor fietsen, gereedschap of een werk-/hobbygedeelte. Boven de garage bevindt zich bovendien een grote zolderverdieping, waardoor ook hier veel bergruimte beschikbaar is.

Middelweg 54 is geen woning waarbij alles al voor je is ingevuld. En juist daarin zit de kracht. De royale maatvoering, de verschillende leefruimtes, drie slaapkamers, twee zolderruimtes, kelder én de dubbele garage vormen samen een bijzonder complete basis.

Ook buiten is er volop ruimte. De woning staat op een mooi perceel van 530 m², waardoor er rondom het huis voldoende plek is om van het buitenleven te genieten en de tuin geheel naar eigen wens in te richten.

Wie door de bestaande inrichting heen kan kijken, ziet vooral de mogelijkheden. Met een eigentijdse afwerking en een inrichting die aansluit bij je eigen woonwensen, kan hier een heerlijk ruim vrijstaand familiehuis ontstaan. Een woning waar je niet hoeft te zoeken naar extra vierkante meters, maar vooral mag bedenken hoe je ze wilt gaan gebruiken. En vooral de royale garage te gebruiken voor meerdere doeleinden, voor je eigen onderneming en of hobby.

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: 165 m²

Inhoud: 636 m³

Perceelgrootte: 530 m²

Bouwjaar: 1978

Energielabel: E

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, royale hal, toilet met fonteintje, woonkamer met aansluitend de eetkamer en keuken, bijkeuken, werk/slaapkamer, hal met trappenhuis naar eerste verdieping en kelder.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers, badkamer voorzien van ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot slaapkamer en ruimte met CV-opstelling.

Dubbele garage totaal 50,5 m²

Bijzonderheden:

- Veel woonoppervlakte en mogelijkheden;
- Royale oprit met parkeerterrein op eigen grond
- Geschikt voor wonen/ werken aan huis

- Dubbele garage met zolderverdieping;
- Binnen no-time op de A12;
- In de koopovereenkomst wordt de volgende clausule opgenomen: een ouderdomsclausule, vanwege het bouwjaar. Notariskeuze verkoper -> Heuvelrug Notarissen Leersum.
- Achter de woning komt nieuwbouw "hof van Oranje", op de erfgrens zal een hekwerk met groen komen (bestaande schuur erachter zal gesloopt worden).

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 819.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	165 m²
Perceeloppervlakte:	530 m²
Inhoud:	636 m³
Overige inpandige ruimte:	16 m²
Externe bergruimte:	80 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m²

Indeling

Aantal kamers:	10 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen:	Buitenzonwering, rolluiken, rookkanaal, schuifpui, en TV kabel

Energie

Energielabel:	E
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, grotendeels dubbelglas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel

Cv ketel:	Onbekend (gas gestookt uit 1978, eigendom)
-----------	--

Buitenruimte

Ligging:	In bosrijke omgeving, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuin, tuin rondom, voortuin en zijtuin
Achtertuin:	Achtertuin, tuin rondom, voortuin en zijtuin

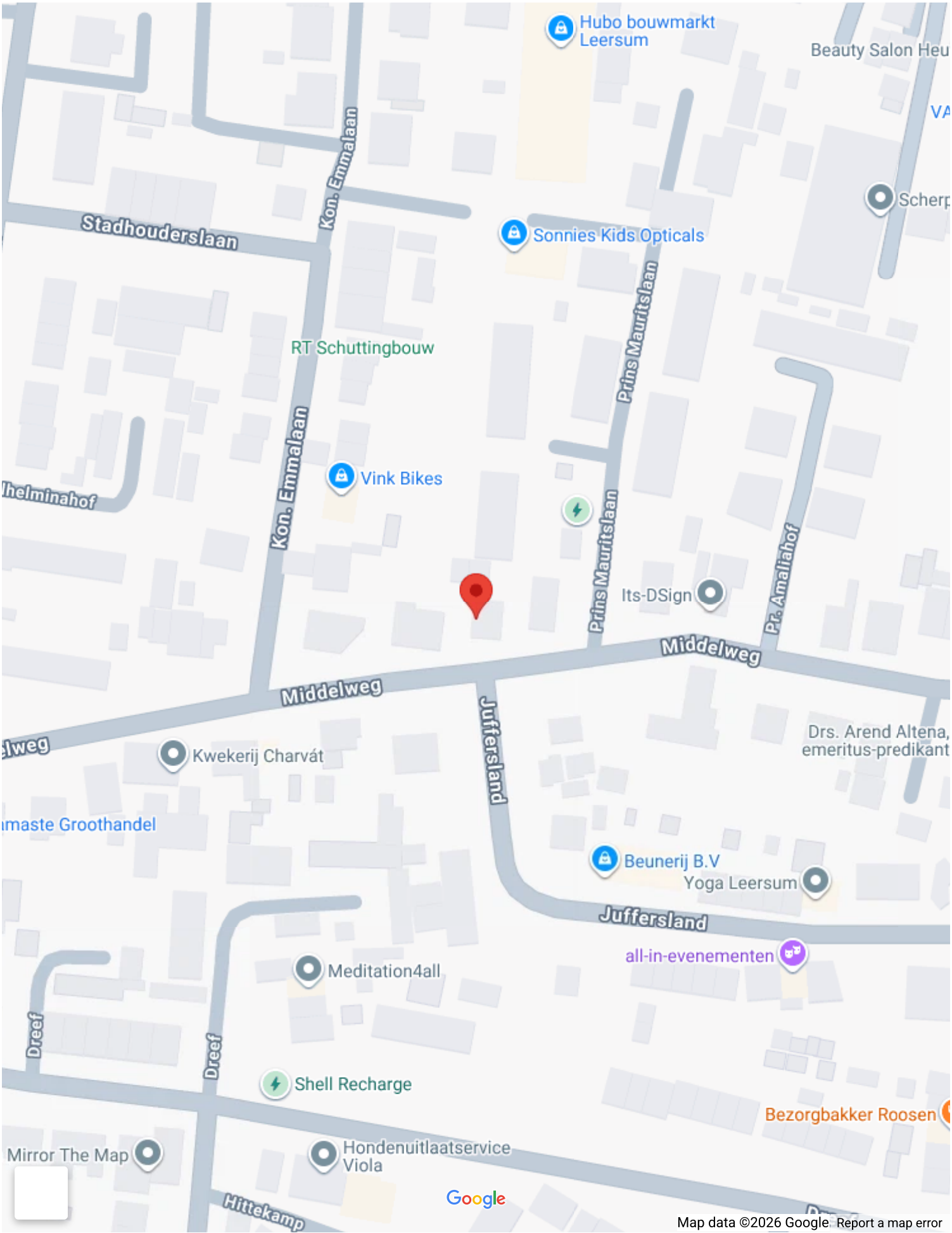
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

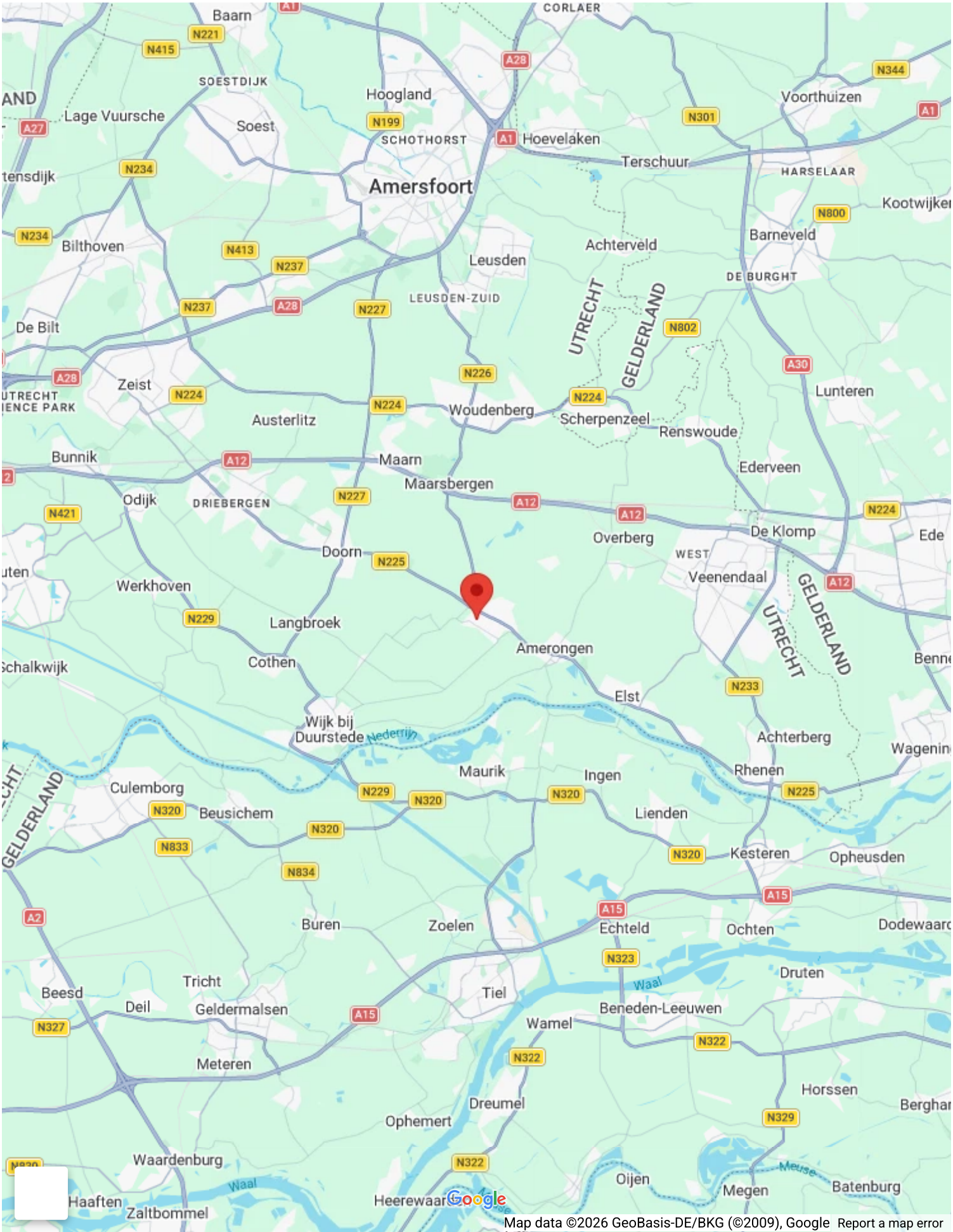
Garage

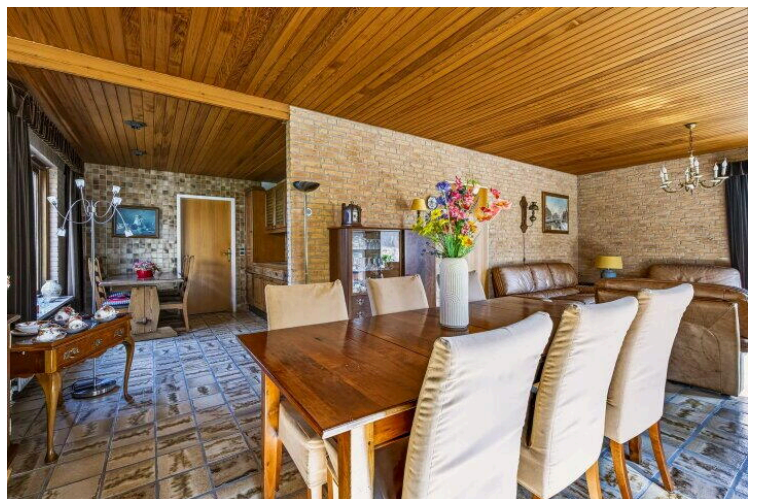
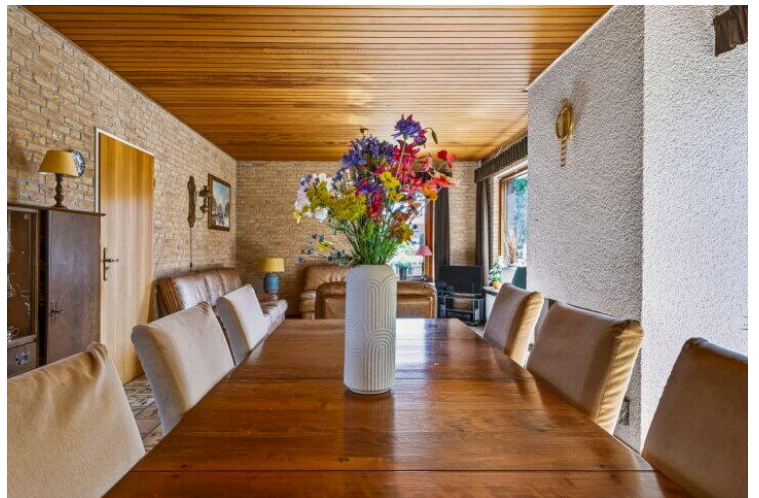
Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	3
Voorzieningen garage:	Vliering en elektra

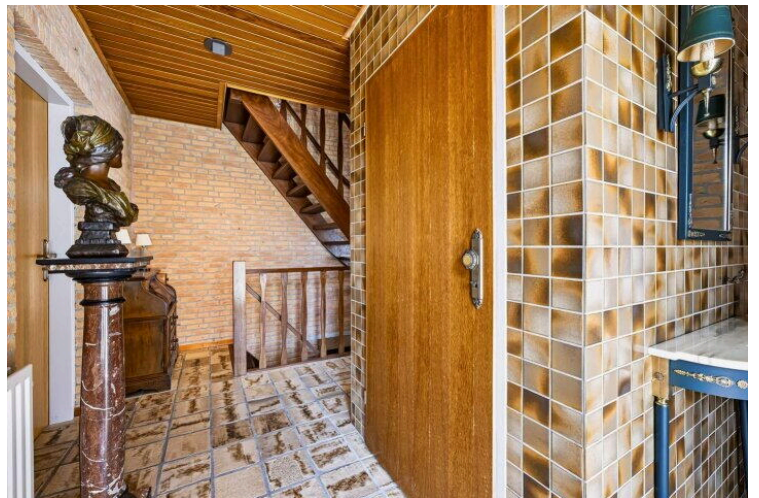
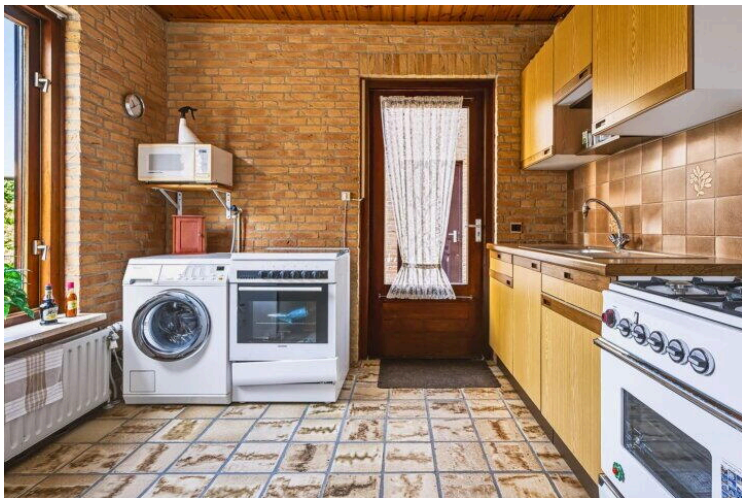
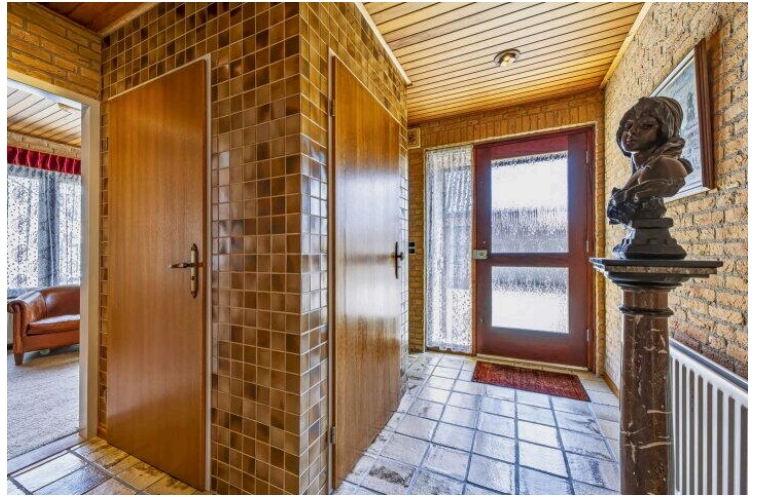
Op de kaart

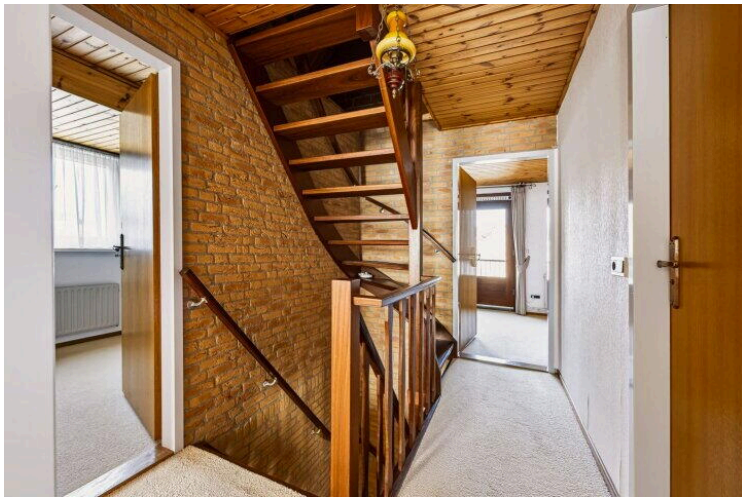


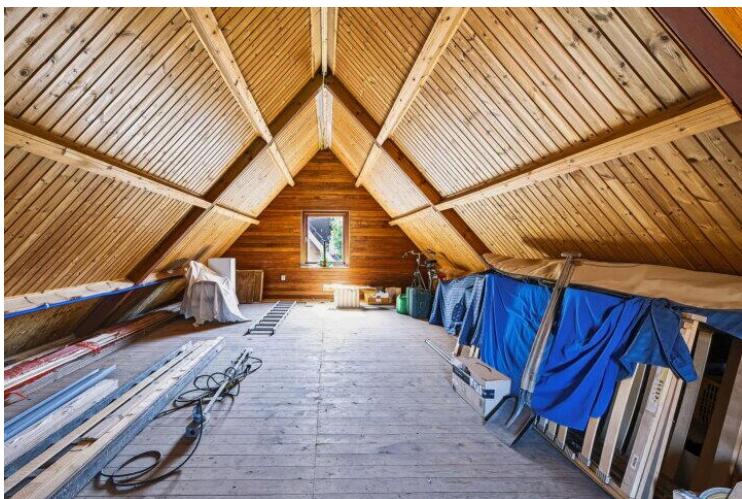
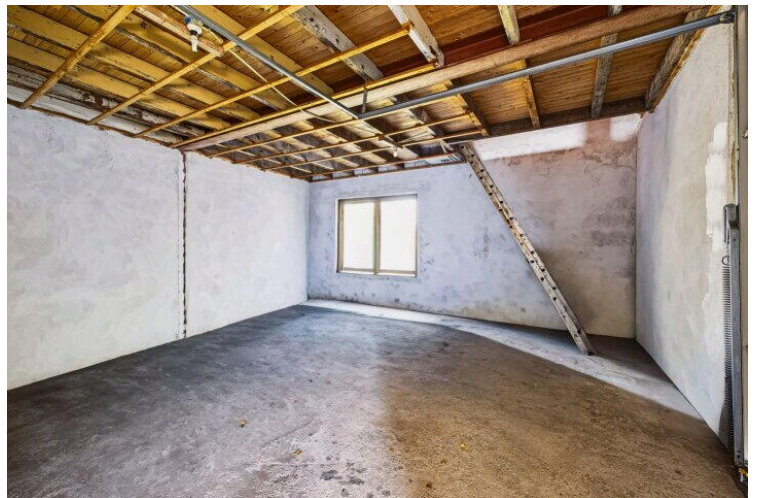
Op de kaart







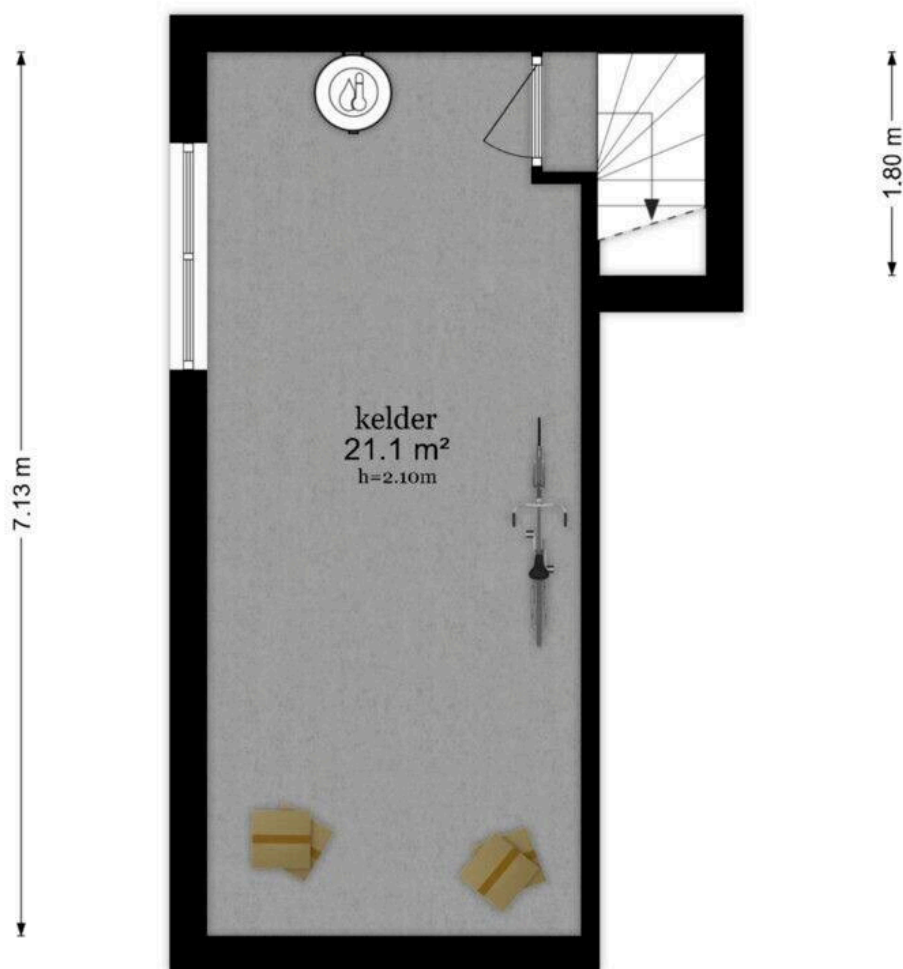




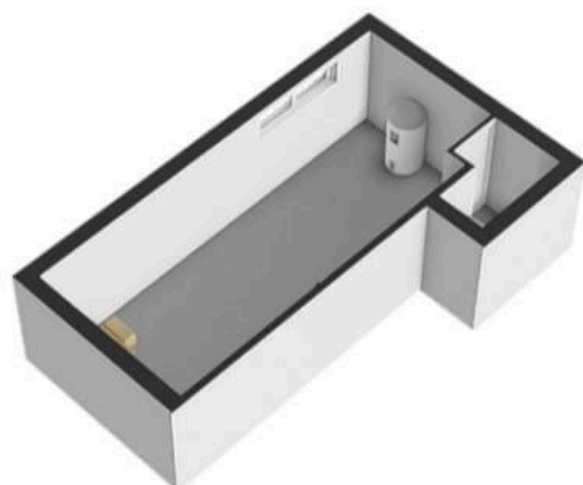


**Middelweg 54 - Leersum
Kelder**

2.61 m 1.31 m

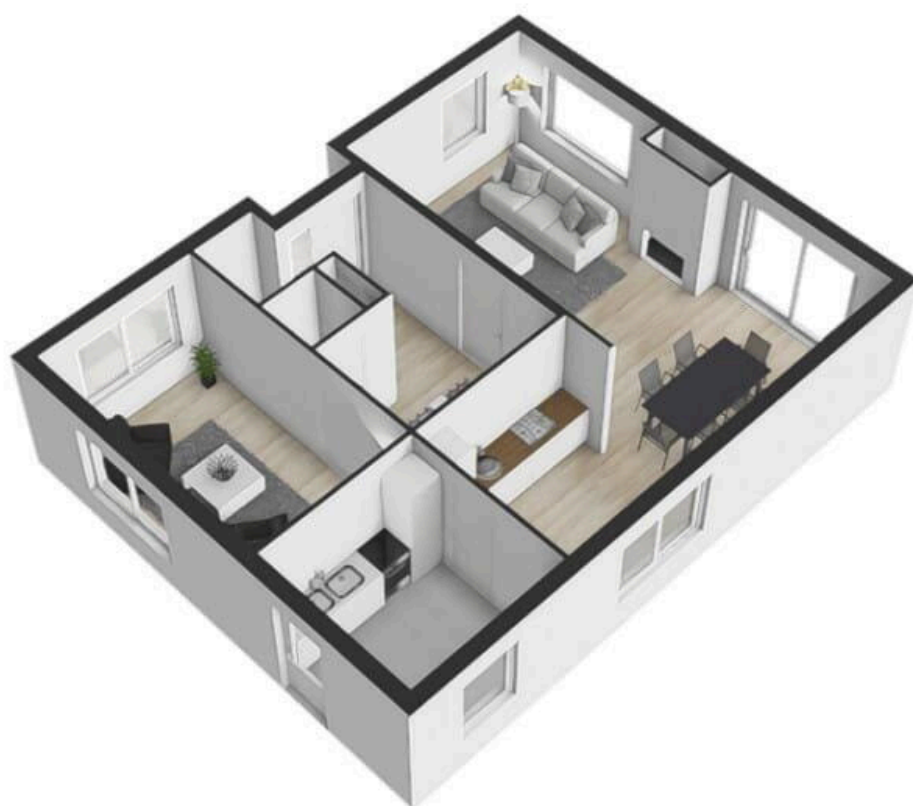


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

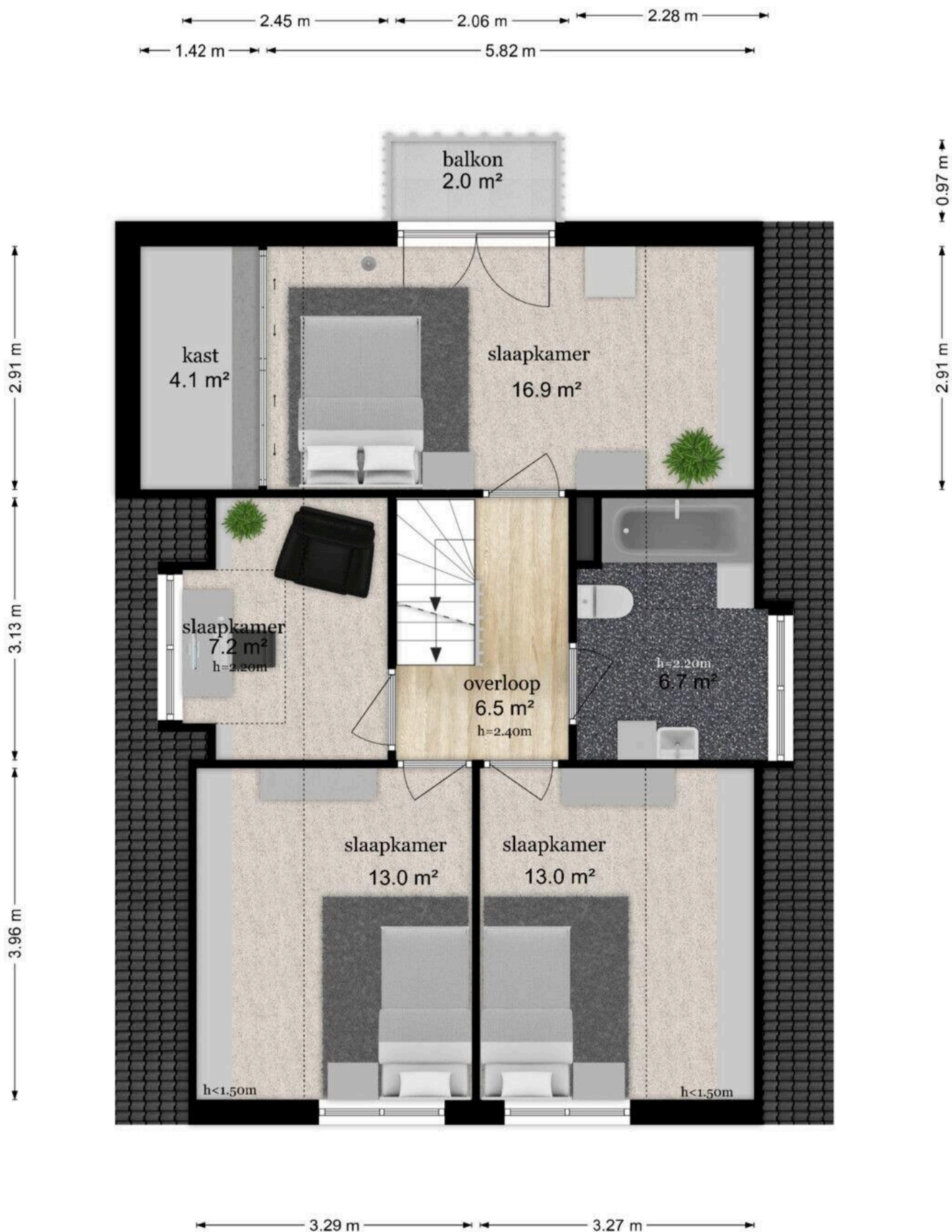








Middelweg 54 - Leersum
Eerste Verdieping

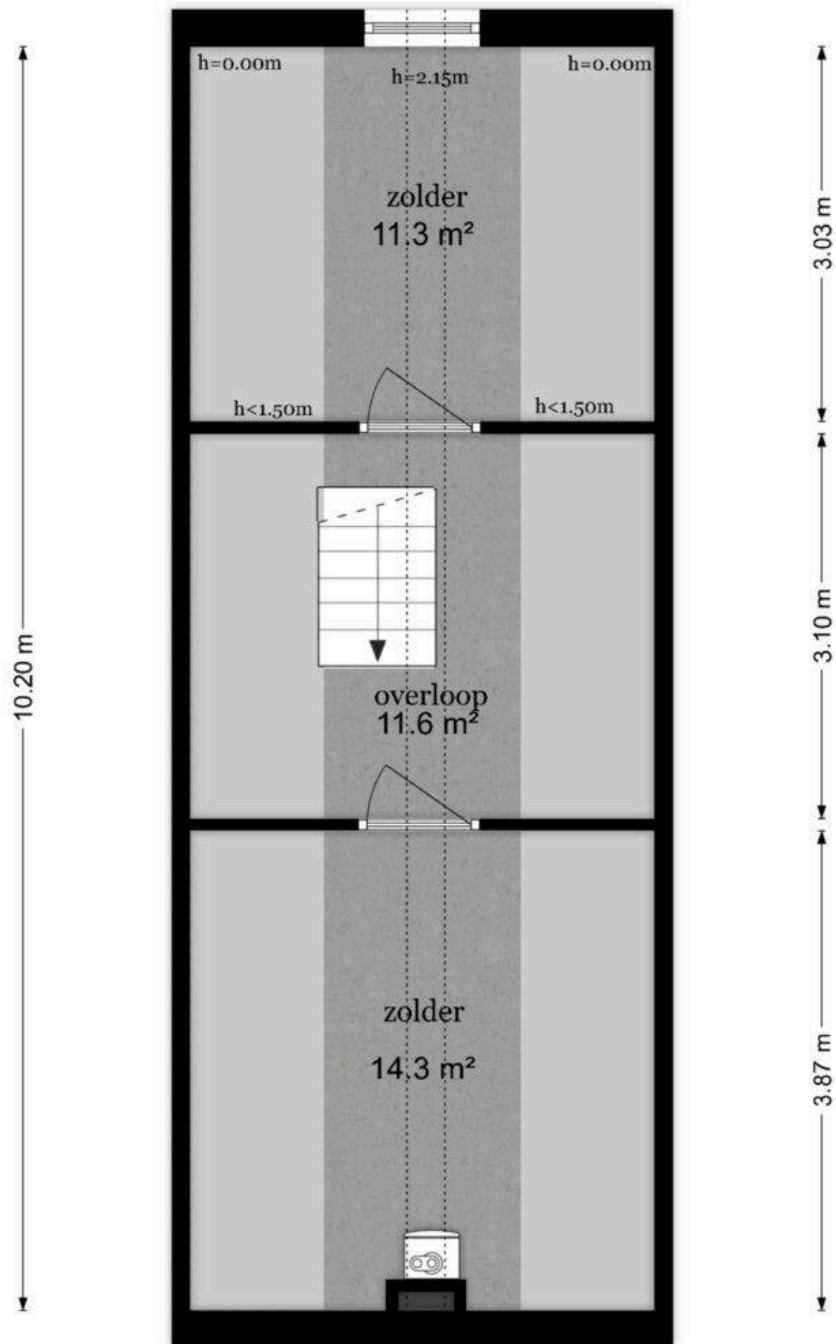




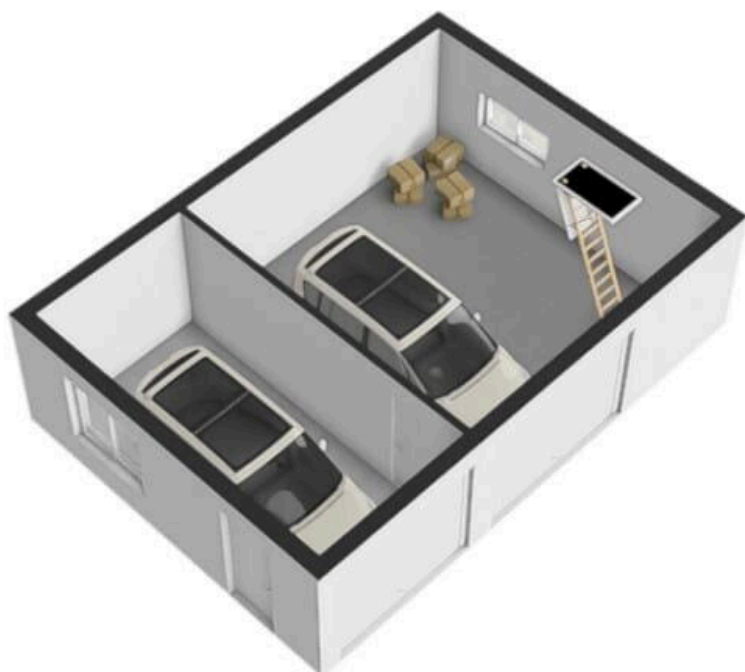


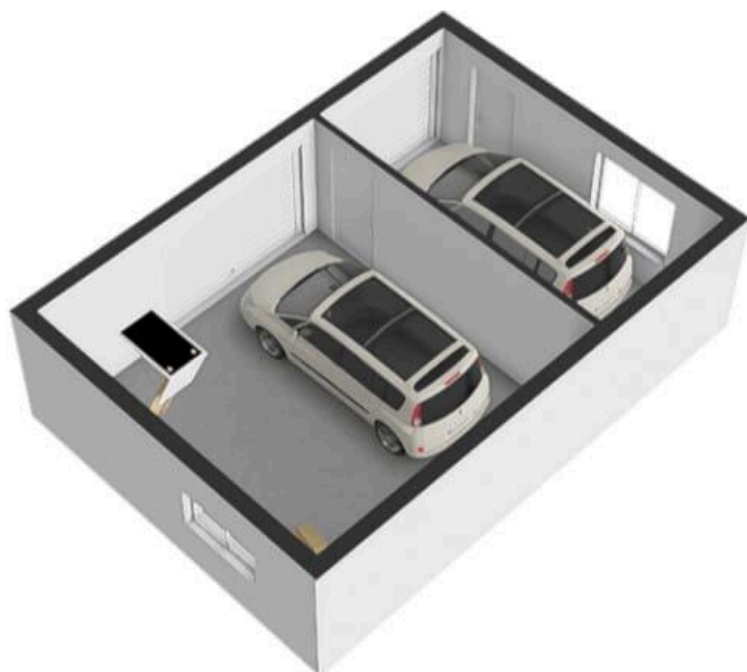
**Middelweg 54 - Leersum
Tweede Verdieping**

3.75 m

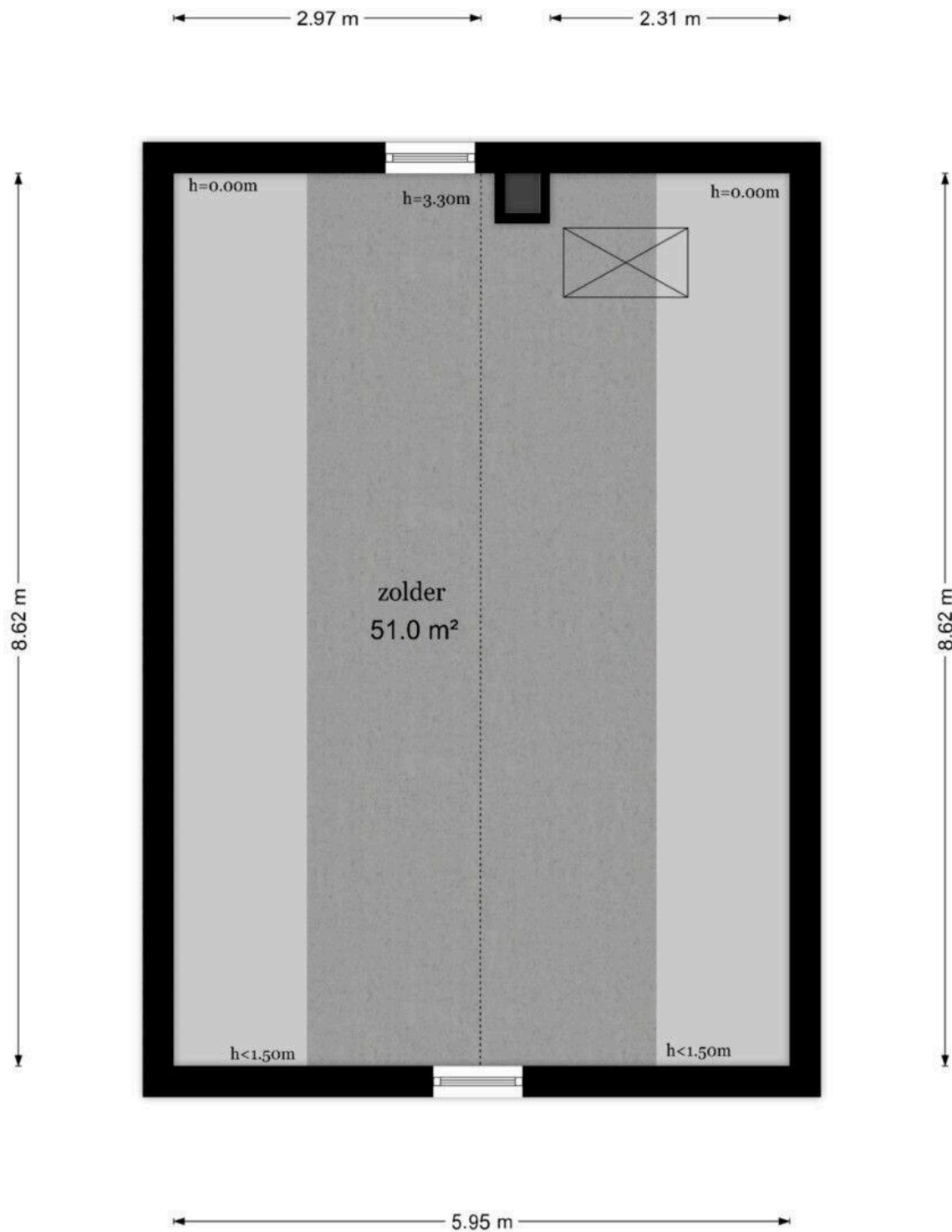


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





**Middelweg 54 - Leersum
Garage Zolder**



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



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

4375

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 45 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.

- **Notariskeuze verkoper → Heuvelrug Notarissen 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.



Middelweg 54

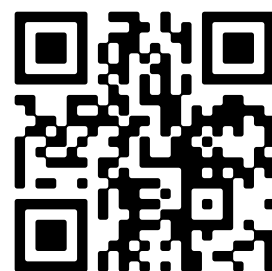
www.middelweg54.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!