









-  Rijksstraatweg 215 A, Leersum
-  Vraagprijs: € 519.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 85 m²
-  Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
-  Energielabel: A



 Scan Mij!

Omschrijving

Rijksstraatweg 215 A, 3956 CM Leersum

Stap binnen in dit stijlvolle, duurzame appartement uit 2024 met tuin, waar hoogwaardige afwerking en modern wooncomfort samenkomen. Volledig levensloopbestendig, gasloos en energiezuinig wonen!

Anders dan het adres doet vermoeden, ligt dit prachtige nieuwbouw appartement aan de kant van de Hoflaan.

Dit appartement op begane grond is tot in de puntjes verzorgd met glad gestucte- en geschilderde wanden en plafonds, een smaakvolle pvc-vloer in lichte tint en een compleet uitgeruste (eiland)keuken. Klaar voor direct gebruik, verhuizen, meubels neerzetten en genieten maar!

De lichte, royale woonkamer met open keuken en eetgedeelte vormen het hart van de woning. Dankzij de vele raampartijen en openslaande deur verbindt de leefruimte naadloos met de fraai aangelegde tuin van circa 50 m² op het zonnige westen, perfect voor ontspannen middagen buiten.

De luxe keuken van het merk Bruynzeel met eiland beschikt naast veel opbergruimte over hoogwaardige Siemens apparatuur, zoals een oven, inductieplaat, vaatwasser, koelkast en zelfs een wijnklimaatkast!

Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming, welke tevens kan verkoelen.

De slimme indeling biedt volop privacy: in een aparte vleugel bevindt zich een ruime slaapkamer. Met een aanpassing van het zetten van een wand is een tweede slaapkamer eenvoudig te creëren. Deze ruimte kan ook ideaal gebruikt worden als praktijk aan huis of hobbyruimte. Of kies ervoor in deze ruimte te verbinden waardoor een extra grote woonkamer worden gerealiseerd, met bijvoorbeeld glazen ensuite deuren.

De moderne badkamer is compleet ingericht met hoogwaardige materialen en voorzien van een wastafelmeubel, een spiegel met verlichting, inloopdouche en designradiator.

Parkeren doet u zorgeloos op uw eigen parkeerplaats, die al is voorbereid voor het plaatsen van een laadpaal voor een elektrische auto. Daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar in de straat.

Er is een inpandige berging aanwezig en een extra berging op de begane grond in het complex.

Het appartement is zeer energiezuinig door onder andere de warmtepomp, volledige isolatie en 4 zonnepanelen.

De ligging is ideaal: in het hart van het dorp, met alle dagelijkse voorzieningen op loop- of fietsafstand. En voor natuurliefhebbers: via de Lomboklaan wandelt u zó het bos in.

Tevens is de Hoflaan vernieuwd en vergroend. Met meer bomen en planten in de straat wat mooier en aangenamer heeft gemaakt.

Kortom, een duurzaam en stijlvol appartement, klaar voor de toekomst!

Nieuwsgierig geworden? Bel ons dan om een bezichtiging in te plannen.

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 een eetcafé tot het met een Michelin ster bekroonde restaurant Voltaire. Het is erg leuk wandelen op het landgoed van Zuylestein, waar loslopende bosvarkens in afgezette gebieden rondlopen en er tevens een landgoedwinkeltje is waar verse producten te koop zijn of kies voor een leuke wandelroute om de hoek, op landgoed Parc Broekhuizen met een prachtig aanzicht van het kasteel. Zelfs de uitdagende MTB offroads trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte: 85 m²

Inhoud: 294 m³

Bouwjaar: 2024

Energielabel: A+++

-Indeling-

Begane grond: ENTREE, hal, meterkast, toilet met fonteintje. Royale woonkamer met vele raampartijen en openslaande deur. Luxe keuken met eiland, voorzien van inductieplaat, koel-vriescombinatie, vaatwasser, opbergruimte, wijnklimaatkast met aansluitend het eetgedeelte. Bijkeuken met wasmachine- en droger opstelling en warmtepomp. Slaapkamer van circa 12 m², badkamer uitgerust met wastafelmeubel, spiegel met verlichting, inloopdouche en designradiator. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een ruimte die met een wand ook gesplitst kan worden van de hal, waardoor een 2e slaapkamer gecreëerd kan worden.

Externe berging en parkeerplaats

- Hoogwaardig afgewerkt appartement met openslaande deuren naar de eigen tuin.
- Energielabel A+++ - volledig geïsoleerd, warmtepomp en 4 zonnepanelen;
- Hoewel de woning als adres Rijkstraatweg heeft, is de ligging aan de Hoflaan;
- Recent gebouwd in 2024;
- Alle wanden en plafonds gestukt en geschilderd;
- Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming, welke tevens kan verkoelen;
- Nieuwe (eiland)keuken met Siemens apparatuur (2024);
- Eigen parkeerplaats en volop openbare parkeergelegenheid in de straat;
- Berging zowel in het appartement als in het complex;
- Centrale, afgesloten entree met lift;
- Energie neutraal en lage VVE lasten;
- Bent u op zoek naar comfortabel, centraal wonen met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit instapklare appartement in Leersum absoluut een bezichtiging waard! Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 519.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 150,55 per maand

Bouw

Object type:	Benedenwoning (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2024
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor mensen met een beperking en toegankelijk voor ouderen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	85 m ²
Inhoud:	294 m ³
Externe bergruimte:	5 m ²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche en wastafel
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Balansventilatie, glasvezelkabel, lift, mechanische ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Gehele vloerverwarming, warmte terugwininstallatie en warmtepomp
Warm water:	Elektrische boiler

Buitenruimte

Ligging:	In bosrijke omgeving en in woonwijk
----------	-------------------------------------

Tuin:	Voortuin
Voortuin:	55 m ² (5,00 meter diep en 11,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en

Bergruimte

Schuur berging:	Box
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

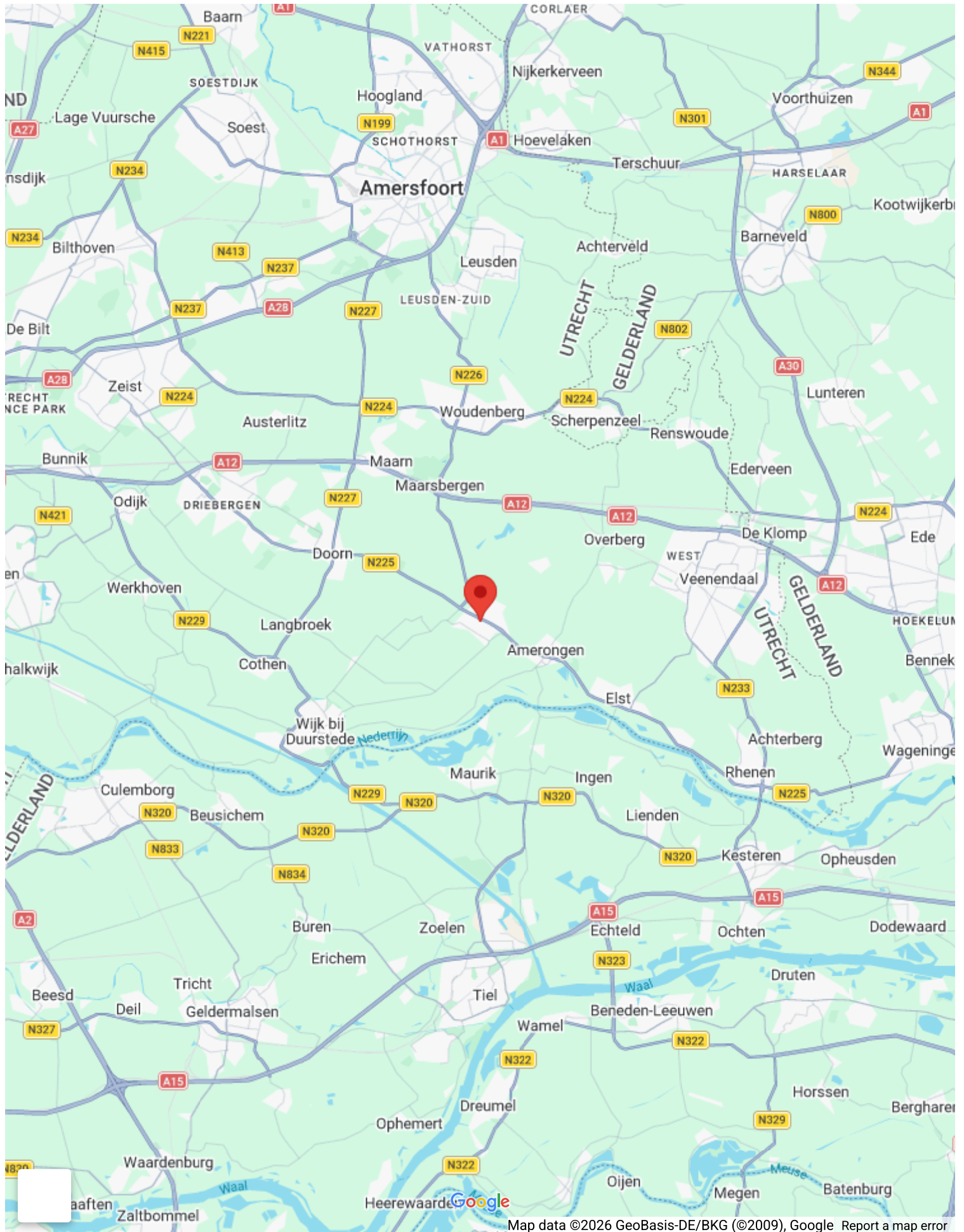
VvE Checklist

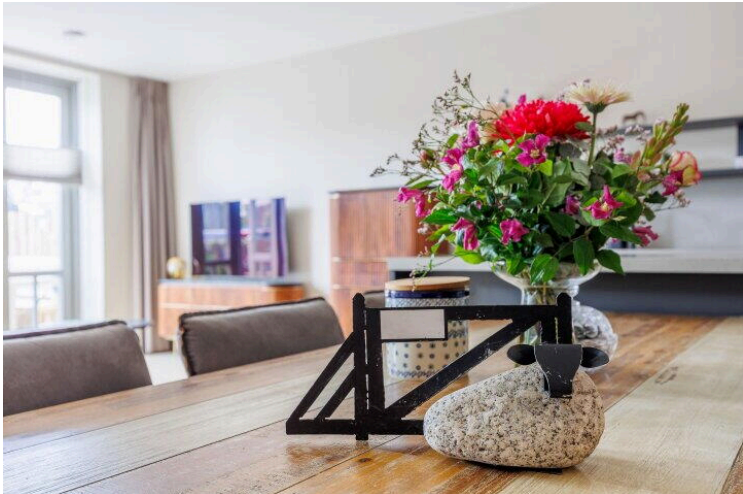
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja (€ 150,55 per maand)
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

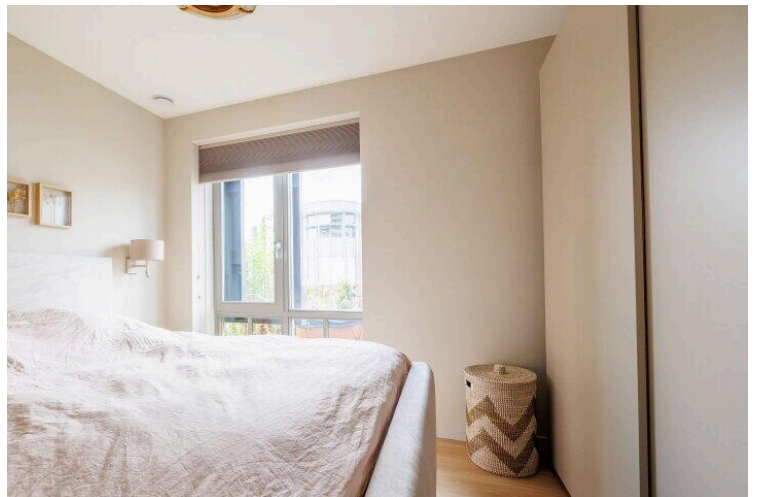
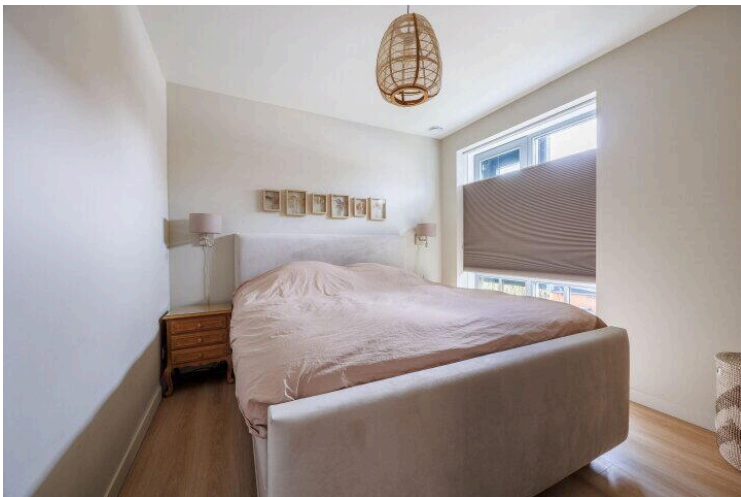
Op de kaart

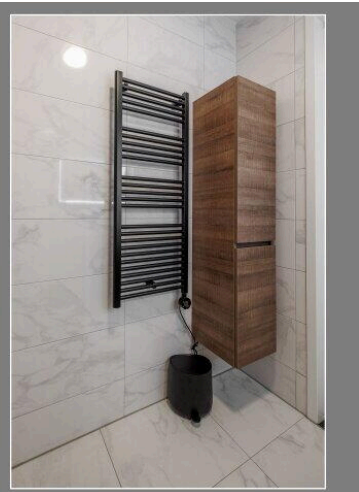
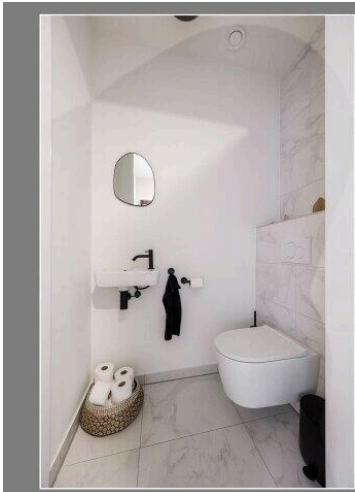
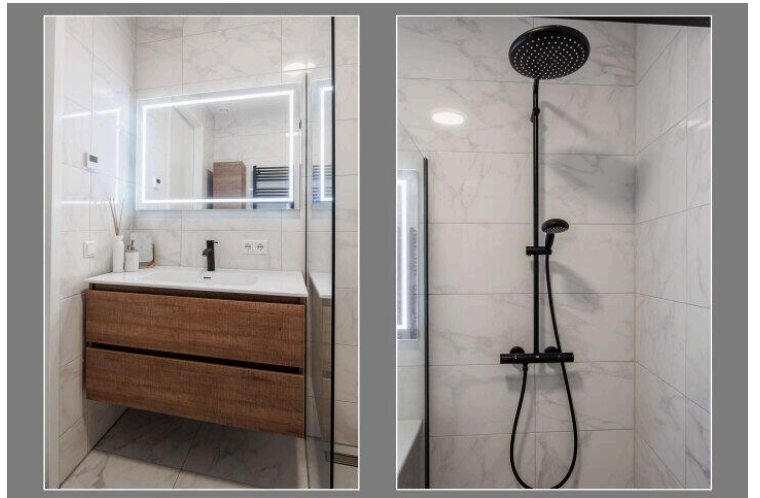
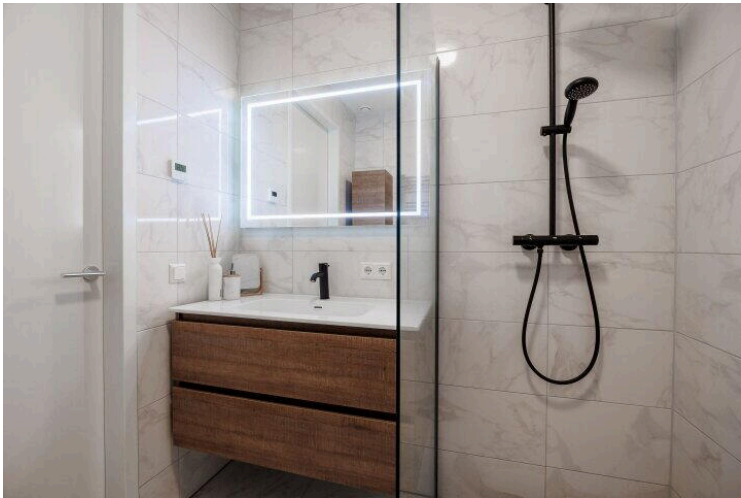
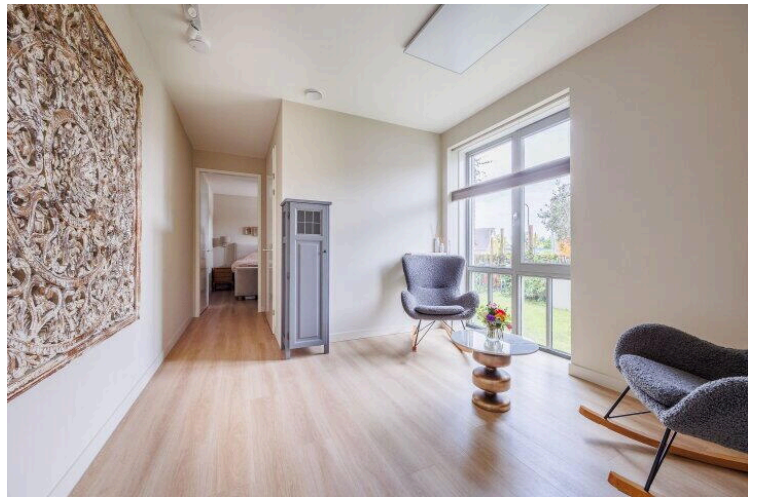


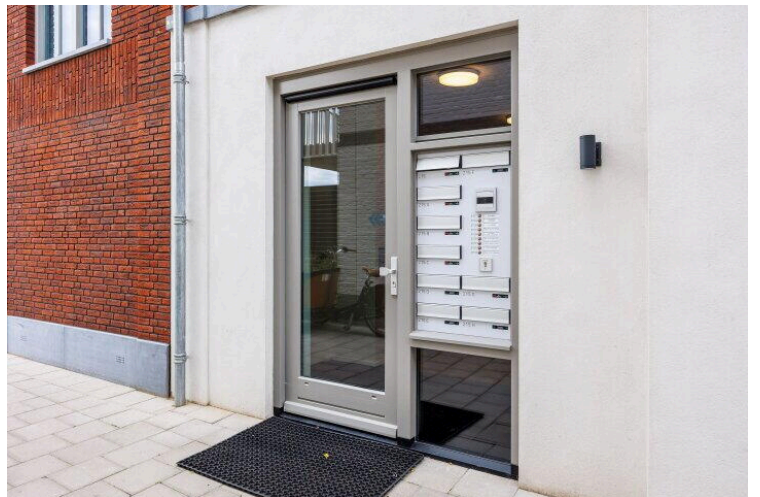
Op de kaart

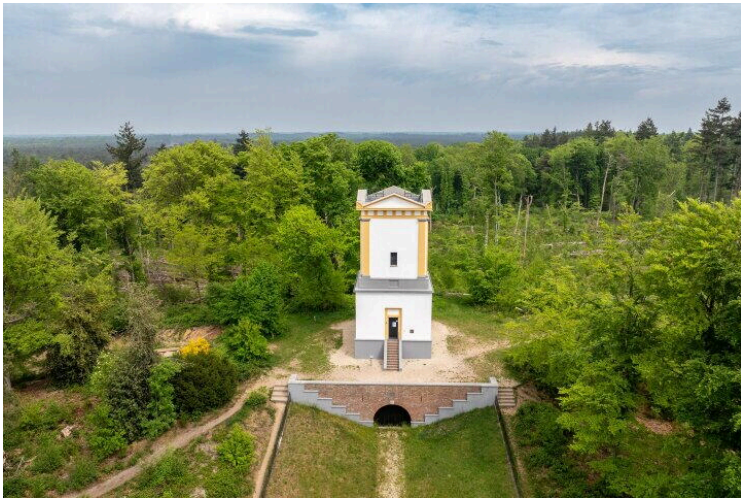






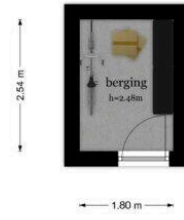




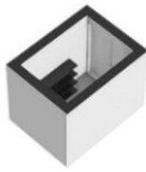




Rijksstraatweg 215A - Leersum
Berging



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

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.



Rijksstraatweg 215 A

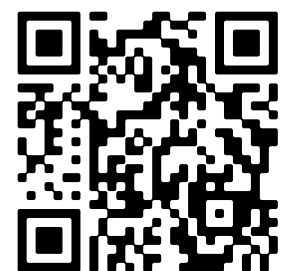
www.rijksstraatweg215a.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!