



# Prinses-Beatrixlaan 26

LEERSUM | Vraagprijs € 875.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1988
Soort:	villa
Kamers:	6
Inhoud:	689 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	180 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	380 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	4 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

# Informatie

Welkom bij deze vrijstaande villa met inpandige garage en souterrain, gelegen in een geliefde woonwijk in Leersum-Noord, naast de bossen van het Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug. De woning ligt aan het einde van een groene laan, tevens ligt de woning vlakbij de voorzieningen die Leersum te bieden heeft. Wonen aan de bosrand, vogels horen fluiten en wonen bij het dorp, dat kan!

Bij binnenkomst kenmerkt de woning zich door een brede, royale hal met aansluitend een ruime en lichte living en een schitterend uitzicht over Leersum (de wijk is tegen de berg opgebouwd), waar vele raampartijen en schuifdeuren zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Ook is er een sfeervolle openhaard aanwezig. Aansluitend vindt u de keuken met diverse voorzieningen en een toegangsdeur tot de tuin. Via uw eigen oprit bereikt u de woning. Parkeer uw auto's op uw eigen parkeerplaatsen, oprit of in uw inpandige garage.

Vanuit de hal is tevens het souterrain beschikbaar. Het souterrain strekt zich uit onder de hele woning en omvat 2 tot 3 potentiële slaapkamers, een zee aan ruimte om dingen op te bergen, een ruime inpandige garage en een wasmachineaansluiting. De garage van ongeveer 31 m<sup>2</sup> is zowel vanaf de binnenzijde als via de oprit toegankelijk, met een elektrisch roldeur. Deze ruimte is geschikt voor meerdere auto's, (elektrische) fietsen en een werkplaats.

Deze woning beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 148 m<sup>2</sup>. Met 4 slaapkamers (extra kamers in het souterrain zijn mogelijk) verdeeld over drie woonlagen is deze woning perfect geschikt voor een groter gezin of mensen die behoefte hebben aan extra ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis of hobbykamer. De master-bedroom is voorzien van een brede inbouwkast (schuif systeem). Doordat de tuin geheel rondom de woning doorloopt, zijn er overal zon- en schaduwplekken te vinden, bijv. onder de veranda. De houten berging is ideaal om het tuingereedschap in op te bergen. Vanuit de tuin kijkt u richting het Lombokbos en de "Tombe van Nellesteijn".

Neem gerust contact met ons op 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 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 in het "Leersumse Veld" of richting het "stormpad Breeveen". Zelfs de uitdagende MTB off road trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte: 180 m<sup>2</sup> (inclusief inpandige garage van 32 m<sup>2</sup>)

Inhoud: 689 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 380 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1988

Energie label: C

## INDELING

Begane grond:

ENTREE, hal, toilet, trapopgang naar de 1e verdieping, trap naar het souterrain, royale living, uitgebouwde open keuken met zicht op de tuin, keuken voorzien van een oven, inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, vaatwasser.

1e verdieping:

3 royale slaapkamers, berging, badkamer voorzien van een wastafelmeubel, douche, toilet en designradiator.

Vlieringzolder:

Veel bergingsruimte

Souterrain:

Hal, slaapkamer, berging, wasruimte, inpandige garage

Houten berging met overkapping.

Bijzonderheden:

- Gelegen naast de bossen in het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug
- Royale living met uitzicht over Leersum
- Groot souterrain met inpandige garage
- Vrije ligging met tuin rondom
- Woning is buitenom geschilderd in zomer 2024
- Op enkele meters van het Leersumse bos en de Tombe van Nellesteijn gelegen
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein
- Geschikt voor wonen/werken aan huis
- Geïsoleerde woning
- L- woonkamer met open haard
- Heerlijk besloten achtertuin met ruim terras, rust en privacy
- Groene leefomgeving
- 4 slaapkamers, waarvan 1 in het souterrain
- Direct toegang tot de bossen
- De volgende clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst: gezien het bouwjaar van de woning, zal er een ouderdomsclausule worden gebruikt





























































# Plattegrond

Prinses Beatrixlaan 26 - Leersum  
Begane Grond



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



# Plattegrond





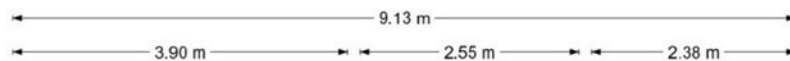
# Plattegrond





# Plattegrond

## Prinses Beatrixlaan 26 - Leersum Eerste Verdieping



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



# Plattegrond





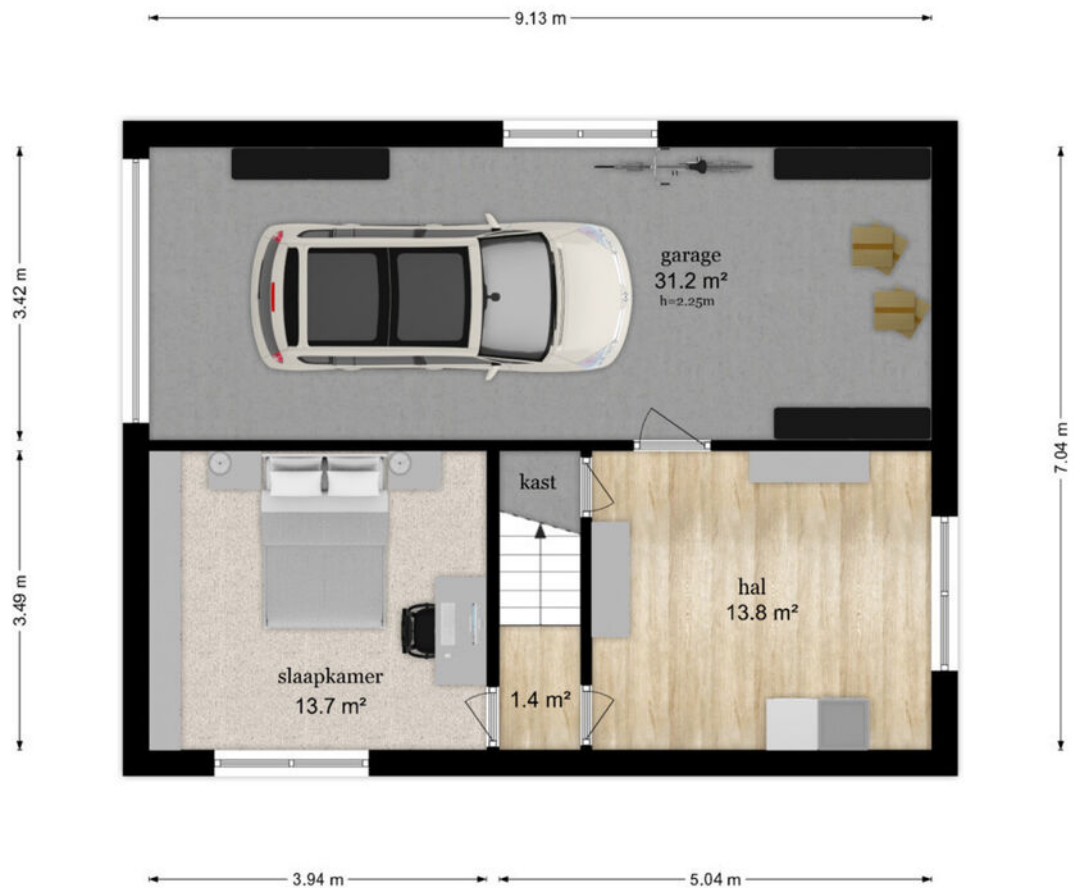
# Plattegrond





# Plattegrond

Prinses Beatrixlaan 26 - Leersum  
Kelder



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



# Plattegrond



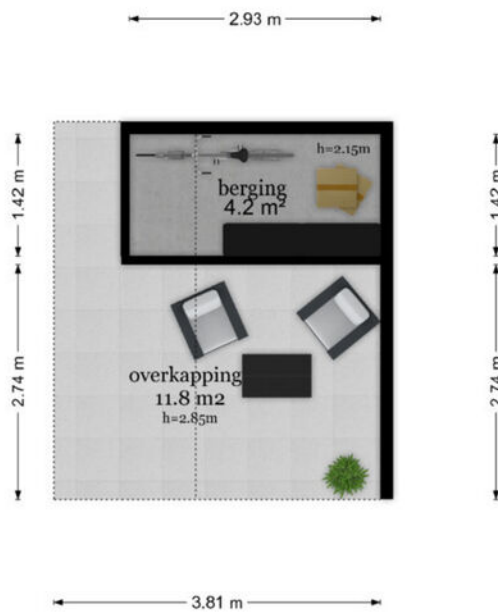


# Plattegrond



# Plattegrond

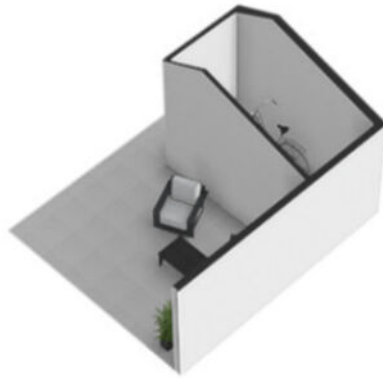
## Prinses Beatrixlaan 26 - Leersum Berging



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



# Plattegrond



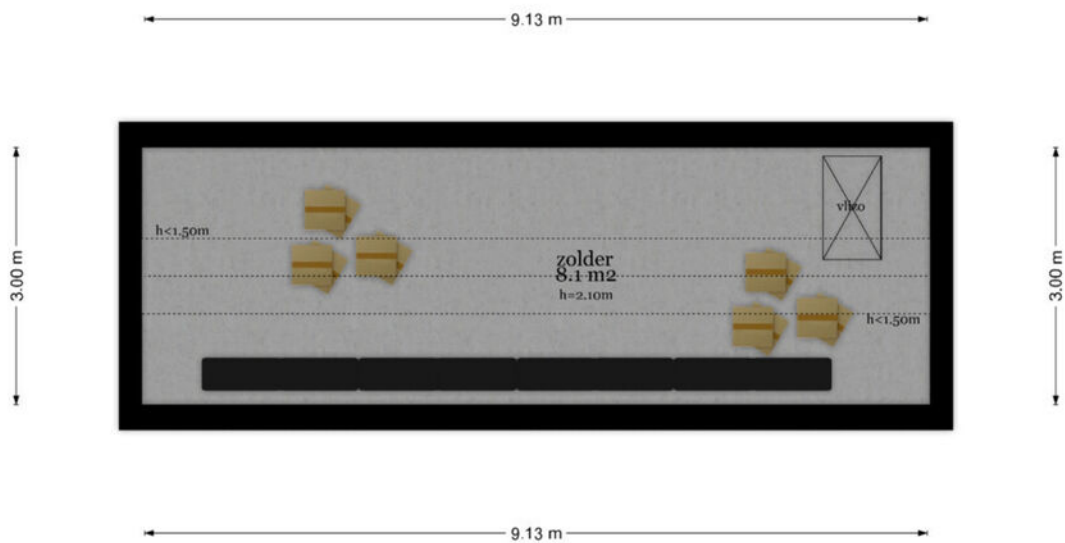
# Plattegrond





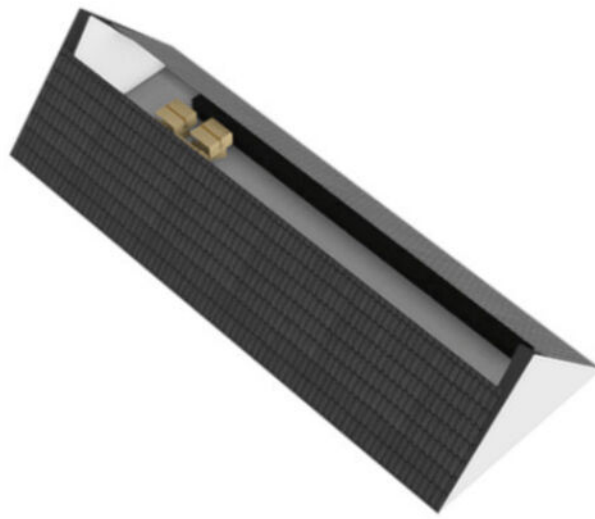
# Plattegrond

## Prinses Beatrixlaan 26 - Leersum Tweede Verdieping



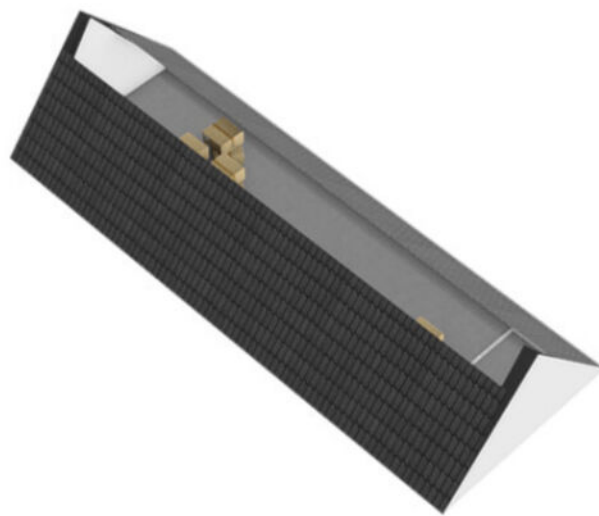
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

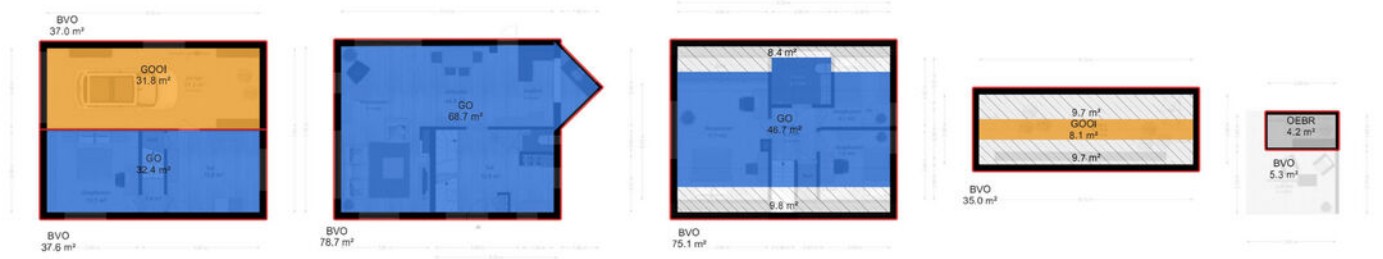




# Plattegrond



# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leersum

Sectie C

Perceel 2803

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

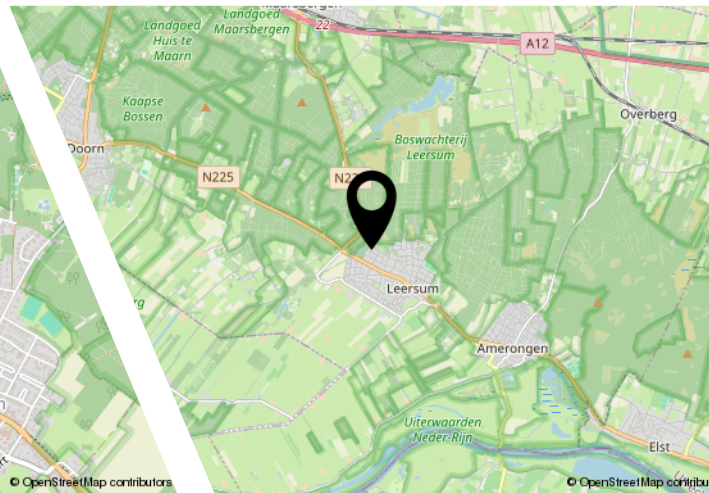
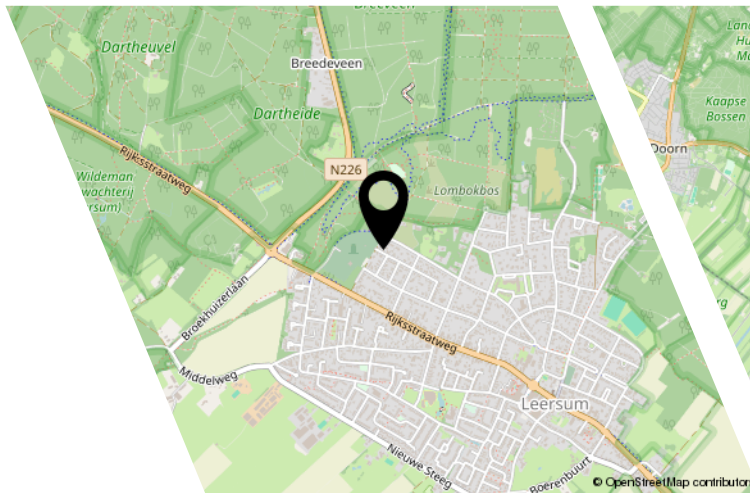
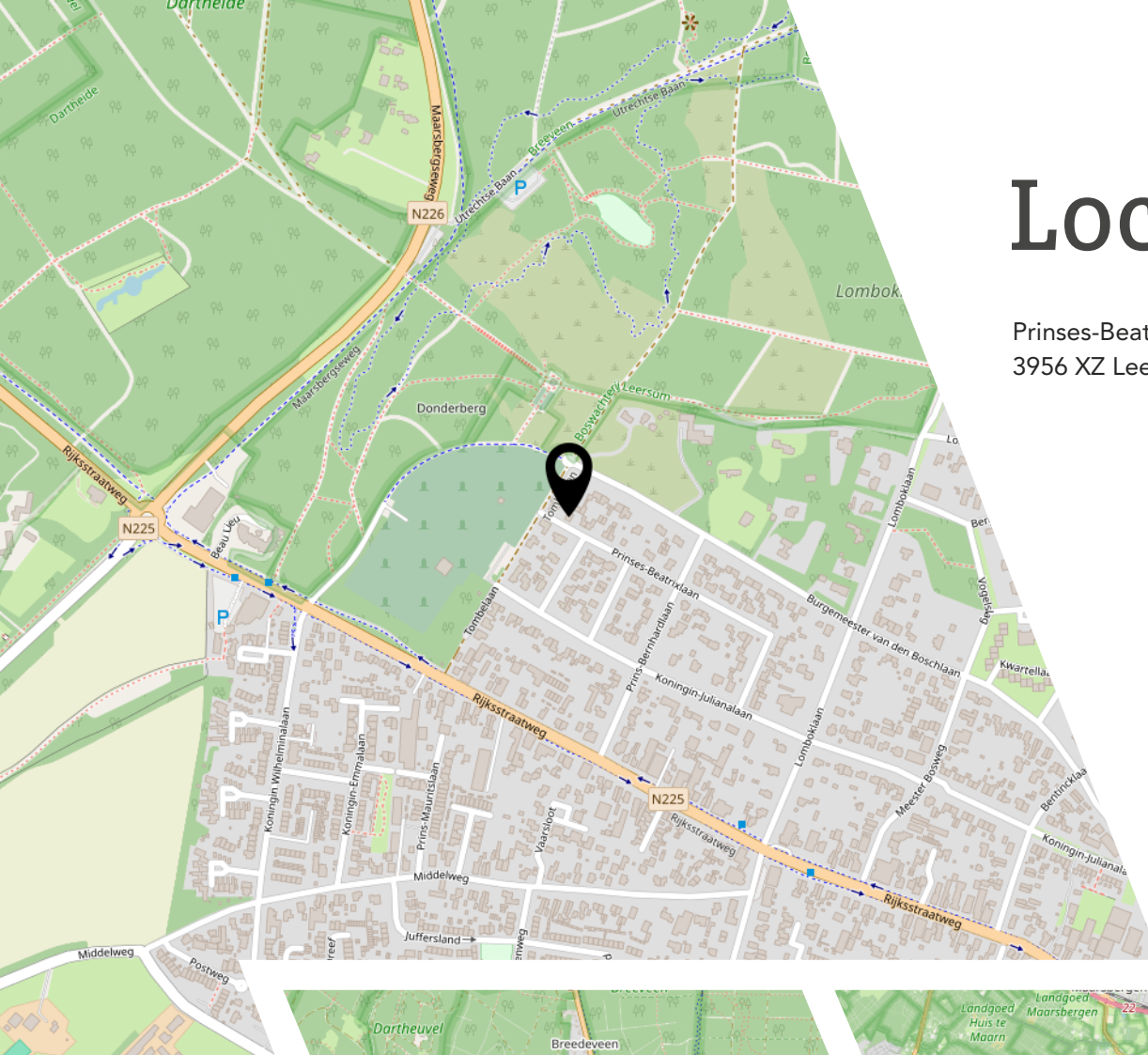
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie

Prinses-Beatrixlaan 26  
3956 XZ Leersum





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Spiegel kastdeur	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Zwarte kasten keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

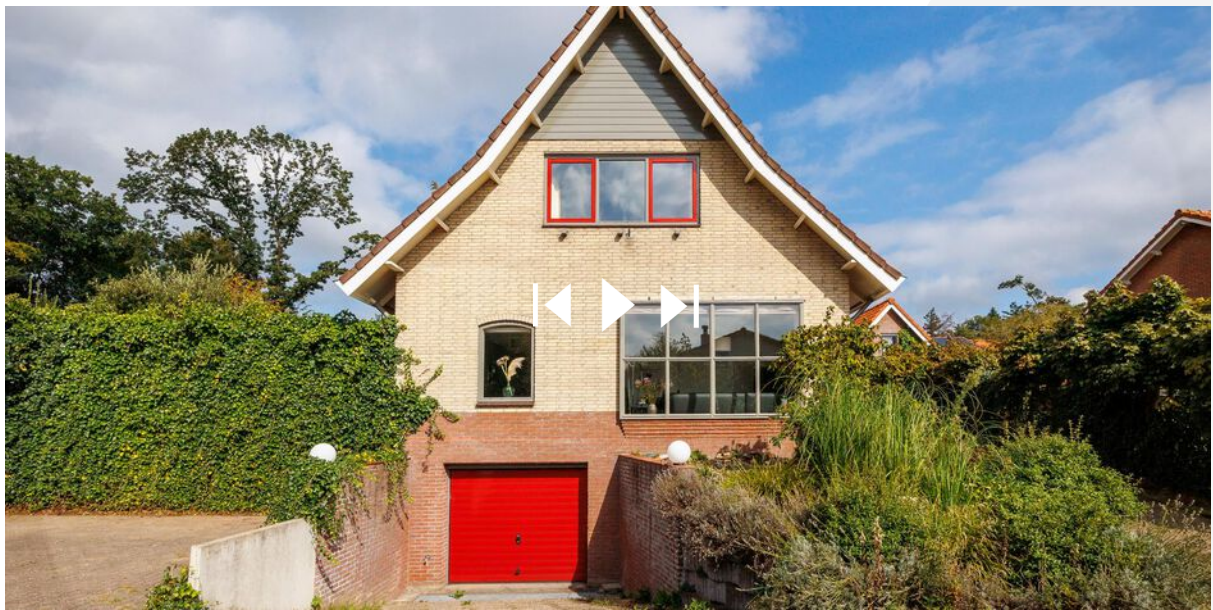


# Bekijk deze woning online!

[www.prinses-beatrixlaan26.nl](http://www.prinses-beatrixlaan26.nl)



Prinses-Beatrixlaan 26, Leersum



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# 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.

## **Notaris verwerkt persoonsgegevens**

Koper en verkoper verlenen hierbij goedkeuring aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt, ter uitvoering van deze koopovereenkomst, om de ontwerpkosten 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: € 300,- 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**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

*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

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