



# Halfeiken 3

LEERSUM | Vraagprijs € 425.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1962
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	340 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	84 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	174 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	6 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	17 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	C

# Informatie

Op zoek naar een fijne tussenwoning met een heerlijke tuin, veel lichtinval en een geweldige ligging? Deze uitgebouwde tussenwoning, gelegen aan een rustige weg, op loopafstand van het bos en het centrum, biedt alles wat u wenst!

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een lichte en sfeervolle uitgebouwde woonkamer. Dankzij de schuifpui naar de achtertuin haalt u het buitenleven naar binnen en geniet u optimaal van het natuurlijke daglicht. Deze prettige leefruimte biedt plaats aan zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

De keuken is uitgebouwd en praktisch ingedeeld en is voorzien van onder andere een koel-vriescombinatie, vaatwasser en voldoende opbergruimte.

Met een woonoppervlak van in totaal 84 m<sup>2</sup> beschikt de woning op de eerste verdieping over drie slaapkamers. De vleringszolder biedt uitbreidingsmogelijkheden - door het plaatsen van een vaste trap en een dakkapel creëert u eenvoudig een vierde slaapkamer en meer woonoppervlakte.

De achtertuin op het noordwesten is een heerlijke plek om te ontspannen. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging die veel mogelijkheden biedt. Naast opslag voor (elektrische) fietsen en tuinspullen is deze berging ook uitstekend in te richten als hobbyruimte of werkplek. Bovendien is de berging voorzien van 6 zonnepanelen die zorgen voor lagere energiekosten.

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.

Leersum is een dorp midden op de Utrechtse Heuvelrug, een ideale uitvalsbasis om te genieten van de prachtige bossen met mooie wandelroutes. De horeca van Leersum heeft veel te bieden, van een gezellig eetcafé tot en met een Michelin ster bekroonde restaurant Voltaire. U kunt heerlijk wandelen op het landgoed van Zuylestein, waar loslopende bosvarkens in afgezette gebieden rondlopen en een landgoedwinkeltje verse producten verkoopt. Of kiest u voor een leuke wandelroute bij Parc Broekhuizen, in het "Leersumse Veld" of richting het "Stormpad Breeveen". Voor een sportieve uitdaging kunnen mountainbikers hun hart ophalen op de off-road trails in de directe omgeving.

Bent u benieuwd naar deze fijne woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

Woonoppervlakte: 84 m<sup>2</sup>

Zolder 24 m<sup>2</sup>

Inhoud: 340 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 174 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1962

Energie label: C

-Indeling-

Begane grond: ENTREE, hal, toiletruimte, trapkast met meterkast, toegang tot de doorzonwoonkamer met schuifpui naar de achtertuin. Aparte ruimte met de keuken voorzien van onder andere een koel-vriescombinatie, vaatwasser, voldoende opbergruimte en een boiler. Vanuit de keuken is er toegang tot de royale achtertuin met een vrijstaande stenen berging.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer met wastafelmeubel, toilet, ligbad met douche.

Tweede verdieping/zolder: Te bereiken met een vlizotrap. Deze oppervlakte van 24 m<sup>2</sup> is niet meegenomen in de woonoppervlakte.

Bijzonderheden:

- Aan het einde van de straat loopt u zo het bos in.
- Royaal uitgebouwde woning.
- Mooie royale diepe achtertuin.
- 6 zonnepanelen.
- 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 en de ouderdomsclausule.

Alle informatie van de woning kunt u vinden op: [halfeiken3.nl](http://halfeiken3.nl)











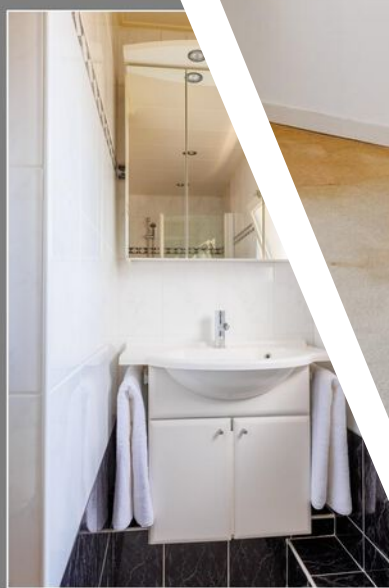


































# Plattegrond

## Halfeiken 3 - 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

## Halfeiken 3 - 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





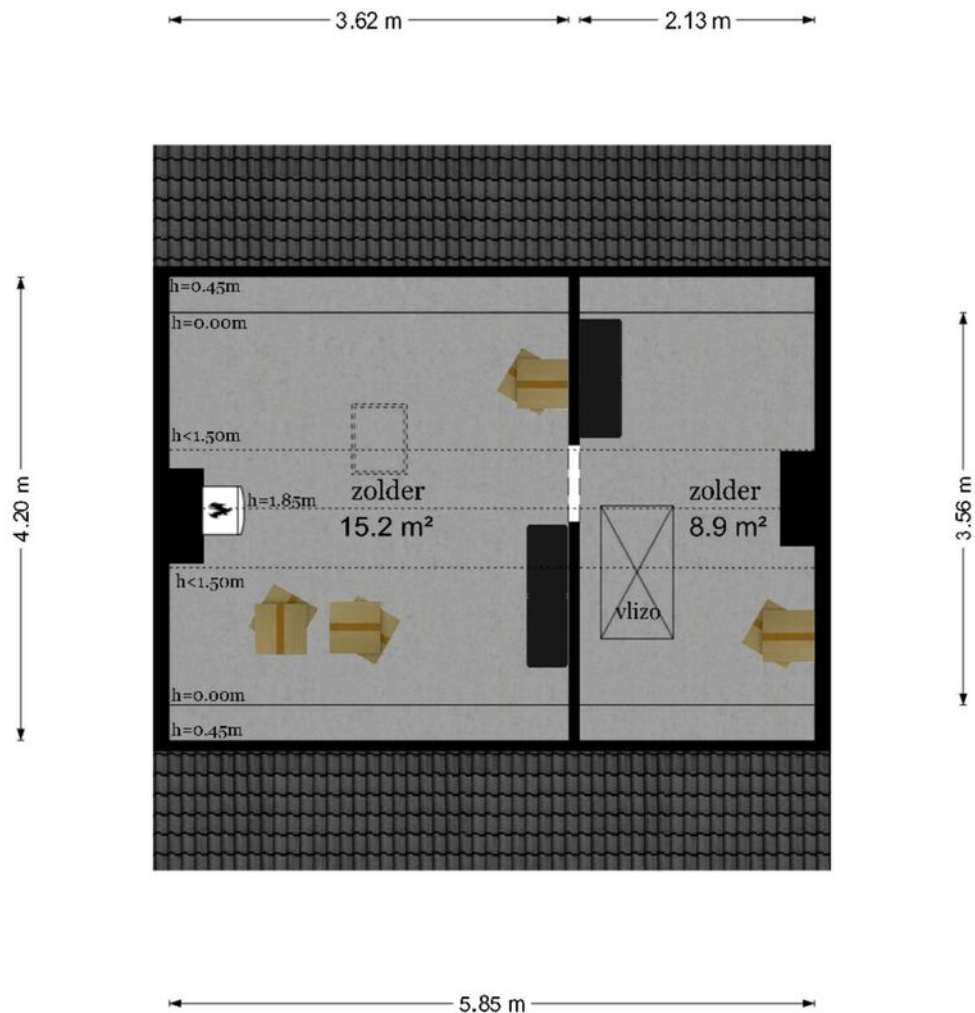
# Plattegrond





# Plattegrond

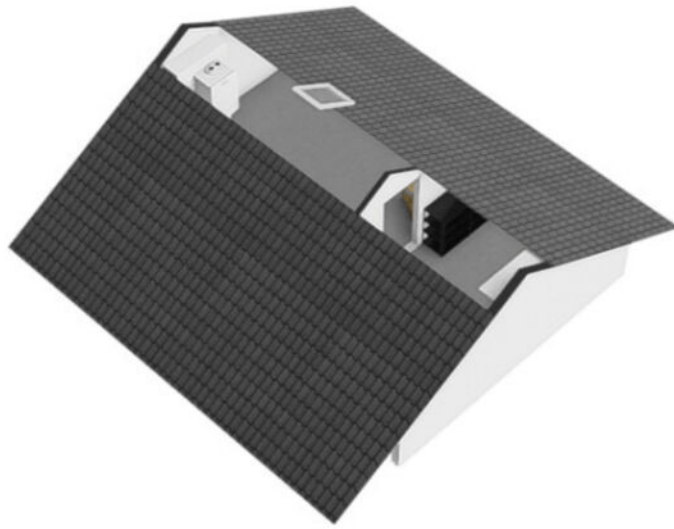
## Halfeiken 3 - Leersum Tweede Verdieping



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

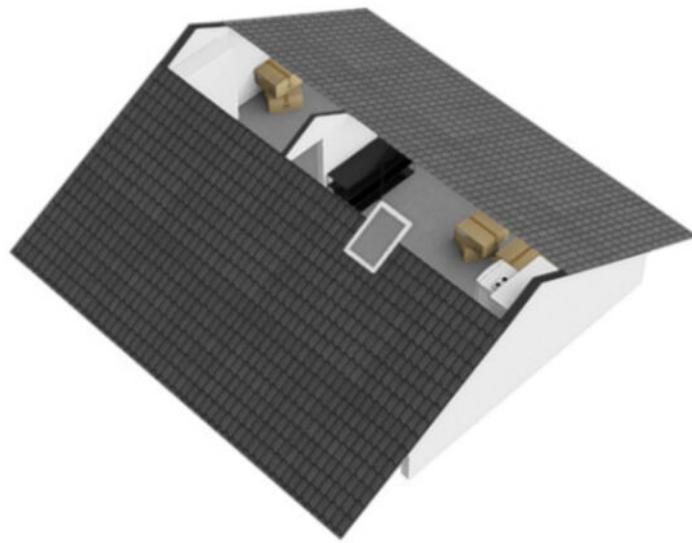


# Plattegrond



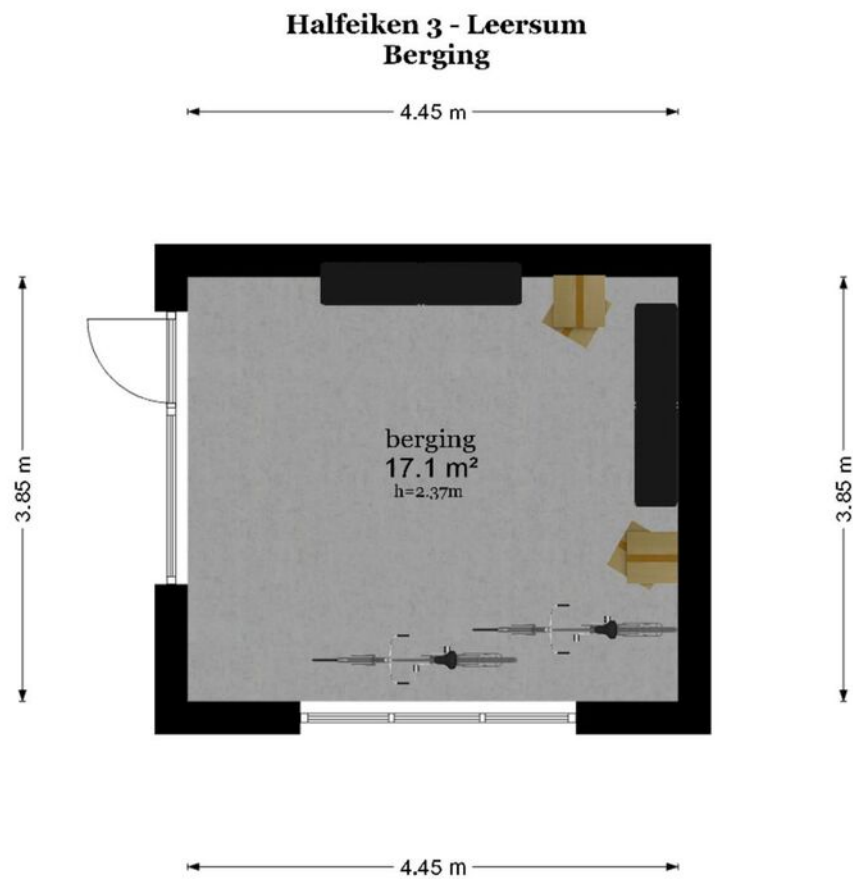


# Plattegrond





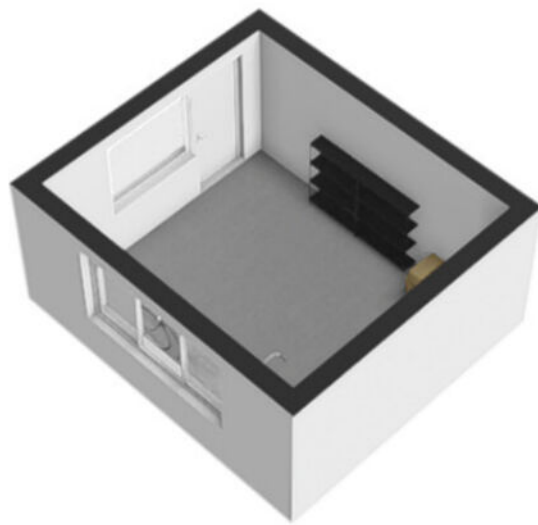
# Plattegrond



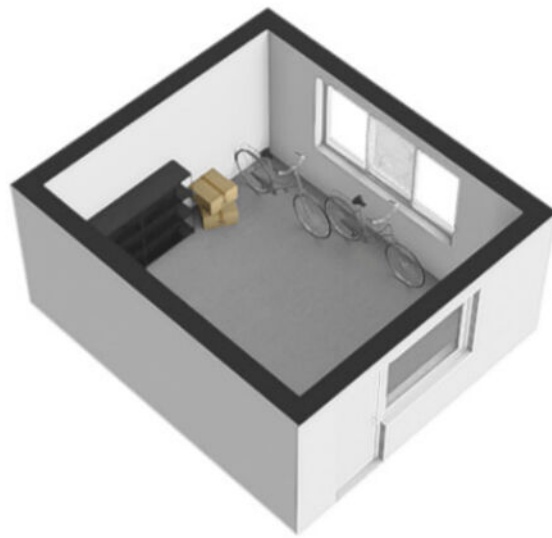
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond

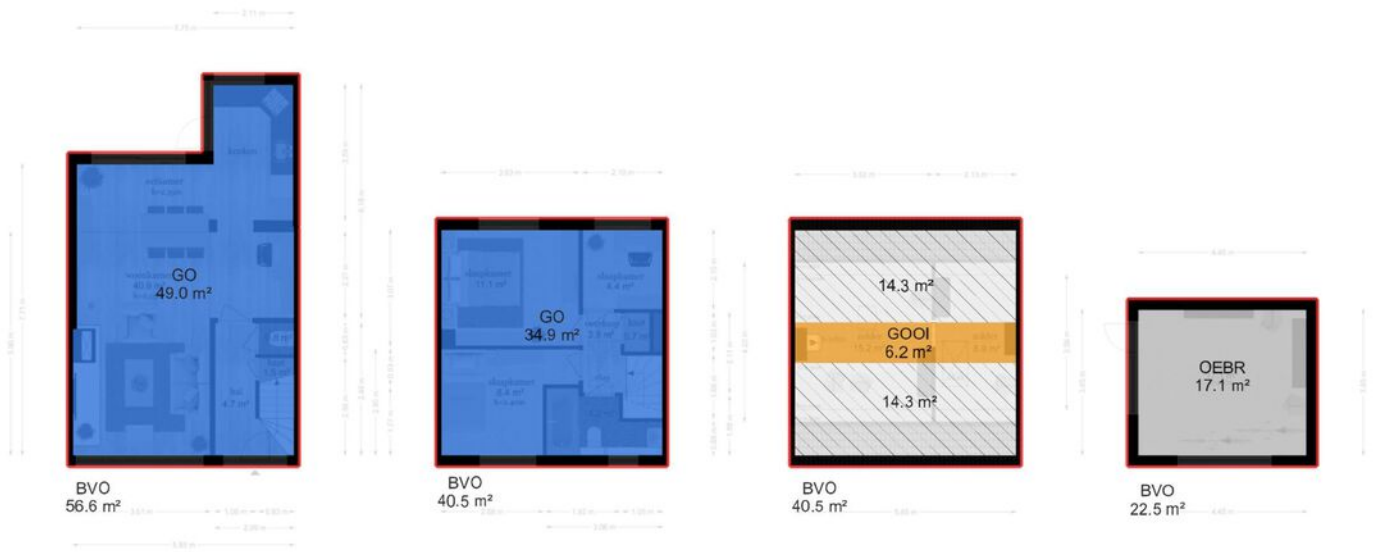


# Plattegrond





# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Halfeiken 3



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leersum

Sectie G

Perceel 224


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 14 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

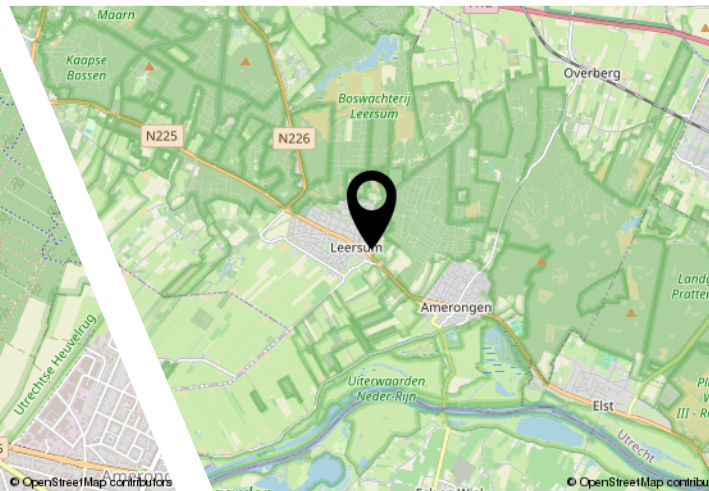
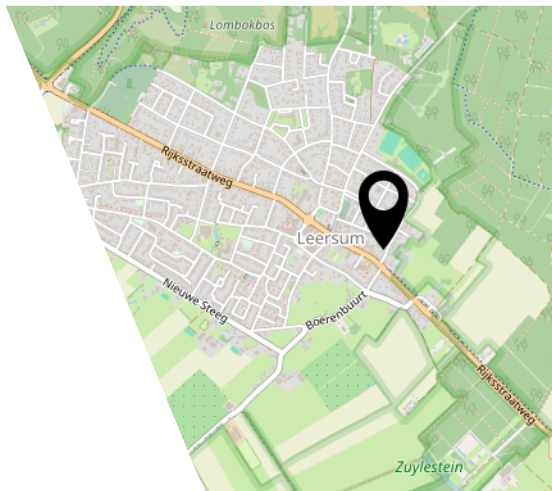
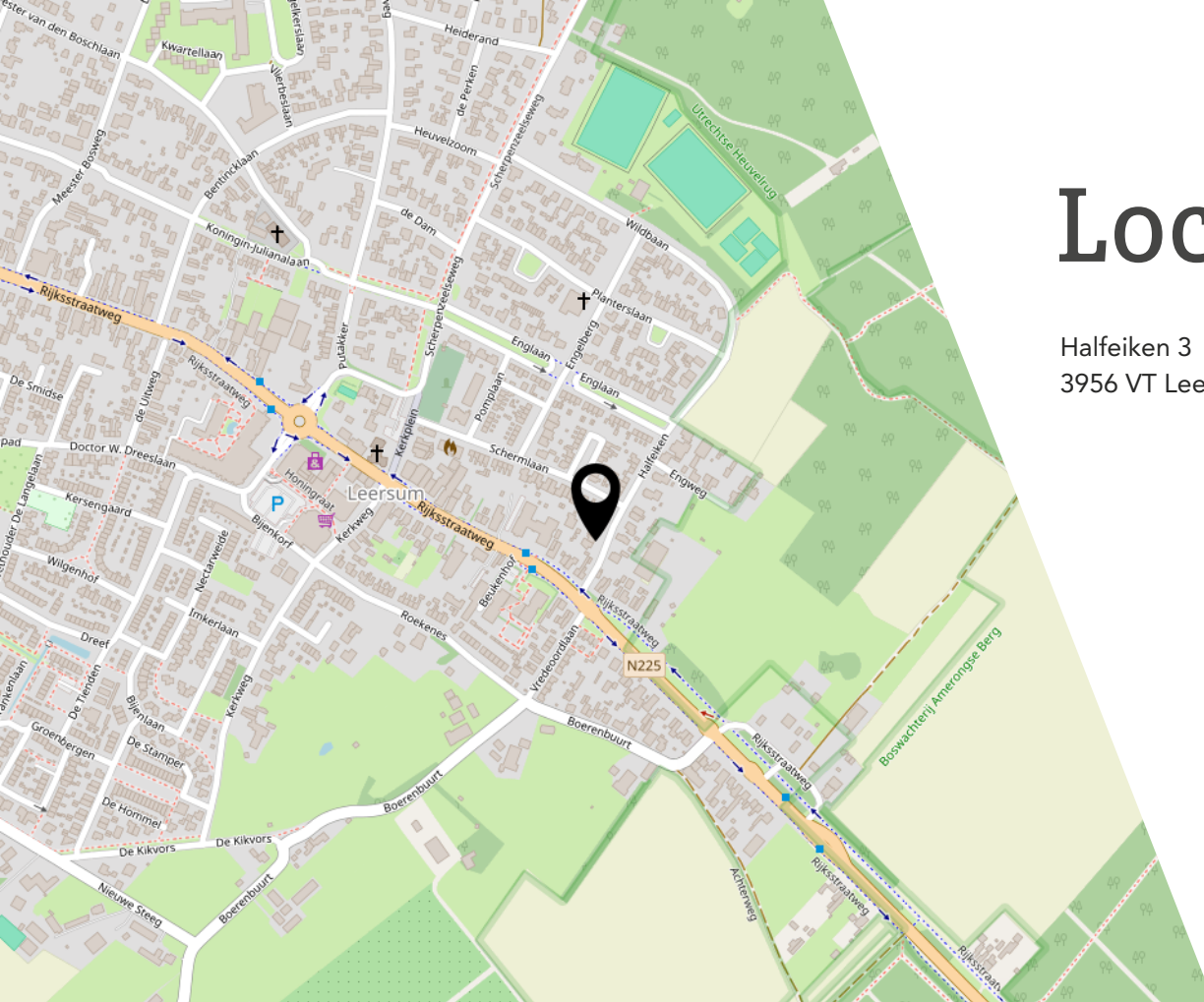
kadaster





# Locatie

Halfeiken 3  
3956 VT Leersum



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

# Bekijk deze woning online!

[www.halfeiken3.nl](http://www.halfeiken3.nl)



Halfeiken 3, 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.

## **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-zelfbewoningsclausule**

- **Geen vragenlijst aanwezig**

**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!