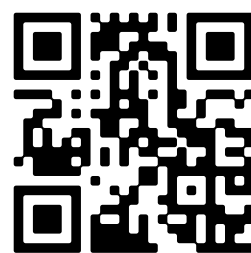




- 🏠 Heiderand 1, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 959.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 276 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 756 m²
- 🛏️ Kamers: 9 kamers (6 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: D



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Heiderand 1, 3956 VG Leersum

Bent u op zoek naar een woning met veel ruimte, karakter en volop potentie? Dan is deze royale vrijstaande woning van maar liefst 276 m² woonoppervlakte precies wat u zoekt! Dit unieke huis biedt een speelse en verrassende indeling, met volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen wens te moderniseren.

De woning is onder andere voorzien van 6 slaapkamers(!) verdeeld over de verschillende verdiepingen, een ruime, inpandige garage en een tuin rondom de woning met de achtertuin op het zuiden.

Bij binnenkomst ervaart u direct de ruimte die deze woning te bieden heeft. Op de begane grond bevindt zich een ruime, lichte woonkamer met houtkachel, met aansluitend een serre met uitzicht op de achtertuin. De vele raampartijen zorgen ruimtelijke en lichte kamer. De royale keuken bevindt zich in de ruimte ernaast. Qua ruimte is er een mogelijkheid om hier een eilandkeuken te creëren.

Tevens is er op de begane grond een slaapkamer/werkkamer aanwezig. Een speelse trap leidt u naar een tussenverdieping met een slaapkamer met balkon in Oostenrijkse stijl en een badkamer. Ook is het vanuit dezelfde trap mogelijk om de eerste verdieping te betreden. Hier vind u drie royale slaapkamers, waarvan één slaapkamer over een charmant trapje beschikt dat leidt naar nog een extra kamer – ideaal als werkruimte, speelkamer of extra slaapkamer.

Het souterrain biedt nóg meer mogelijkheden. Hier vindt u een inpandige garage en twee multifunctionele ruimtes die naar wens in te richten zijn, bijvoorbeeld als hobbyruimte, kantoor of extra opslag. Ook is het mogelijk om hier extra slaapkamers te creëren.

Met een diepe oprit is het mogelijk om met meerdere auto's te parkeren op eigen terrein. Hier ziet u goed dat de woning tegen de berg is opgebouwd.

De achtertuin ligt op het zuiden. Dit betekent de hele dag zon. Maar doordat de tuin rondom de woning gelegen is, is het dus ook mogelijk om schaduwplekken op te zoeken. Begin de dag met een kopje koffie in de groene tuin en geniet van het zingen van de vogels om u heen.

Deze tuin op het zuiden biedt volop zon, maar dankzij de ligging rondom de woning zijn er ook aangename schaduwplekken te vinden. Zo geniet je de hele dag van zowel warmte als verkoeling. Perfect voor ontspanning, een zonnig terras of een beschutte zithoek.

Met een gevarieerde beplanting, strategisch geplaatste bomen en beschutte hoekjes, is deze tuin een perfecte balans tussen zon en schaduw – een heerlijke plek om elk seizoen te genieten!

Deze woning heeft wat liefde nodig, maar biedt eindeloze mogelijkheden om er een droomhuis van te maken. De speelse indeling, het royale woonoppervlak en de unieke ruimtes maken dit een ideale kans voor kopers met visie en creativiteit. Met een grondige modernisering is hier een fantastisch gezinshuis van te maken met maar liefst (minimaal!) 6 slaapkamers.

Bent u niet bang om de handen uit de mouwen te (laten) steken en ziet u de potentie van deze woning? Neem

dan contact met ons op en plan een bezichtiging!

Leersum is een dorp midden op de Utrechtse Heuvelrug, een ideale uitvalsbasis om te genieten van de bossen die de Utrechtse Heuvelrug rijk is. Op korte afstand van deze maisonnette is Parc Broekhuizen te vinden, een prachtig natuurgebied met diverse mooie wandelroutes. Ook de horeca van Leersum heeft veel te bieden, van een eetcafé tot een met Michelin ster bekroonde restaurant Voltaire. Of kies voor een leuke wandelroute in het "Leersumse Veld" of richting het "stormpad Breeveen". Zelfs de uitdagende MTB offroads trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte: 276 m²

Inpandige garage: 45 m²

Inhoud: 293 m³

Bouwjaar: 1965

Energielabel: D

-Indeling-

ENTREE, halkast, toegang tot centrale hal, toiletruimte. Woonkamer met inbouwkast en aansluitend de serre met toegang tot achtertuin. Dichte keuken voorzien van o.a. kookplaat, vaatwasser, oven, veel opbergruimte en toegang tot achtertuin. Slaapkamer. Trap naar tussenverdieping met slaapkamer met balkon en inbouwkasten en badkamer voorzien van ligbad, dubbele wastafel, toilet en berging.

Eerste verdieping:

Overloop met berging. Drie royale slaapkamers waarvan één slaapkamer over een trapje beschikt dat leidt tot een extra kamer (werkruimte/speelkamer/4e slaapkamer op deze verdieping). Elke slaapkamer is voorzien van een inbouwkast en wastafel.

Souterrain:

Overloop. Inpandige garage. Berging. Twee kamers waar een werkruimte/hobbykamer/extra slaapkamer gemaakt kan worden. Stookruimte met toegang tot de kruipruimte.

Bijzonderheden:

- Nabij de bossen die de Utrechtse Heuvelrug rijk is.
- Minimaal 6 slaapkamers.
- Tuin rondom, achtertuin gelegen op het zuiden.
- Inpandige garage voor meerdere auto's.
- Woning is geschikt voor werken aan huis, atelier, splitsen voor mantelzorg etc.
- In de koopovereenkomst zal de volgende clausule worden opgenomen: niet-zelf-bewoningsclausule, asbestclausule, as is where is, geen vragenlijst en lijst van zaken aanwezig.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 959.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1965
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	276 m ²
Perceeloppervlakte:	756 m ²
Inhoud:	1.168 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	6 m ²

Indeling

Aantal kamers:	9 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, ligbad, en toilet
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen:	Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	D
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel en gasboiler
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving, in woonwijk en open ligging
----------	--

Balkon dakterras:	Balkon aanwezig
Tuin:	Achtertuintuin, tuin rondom, voortuin en zijtuin

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren
---------------------------	---------------------------------------

Garage

Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	2 auto's
Voorzieningen garage:	Elektra, verwarming en stromend stromend water

Op de kaart

Heiderand 1

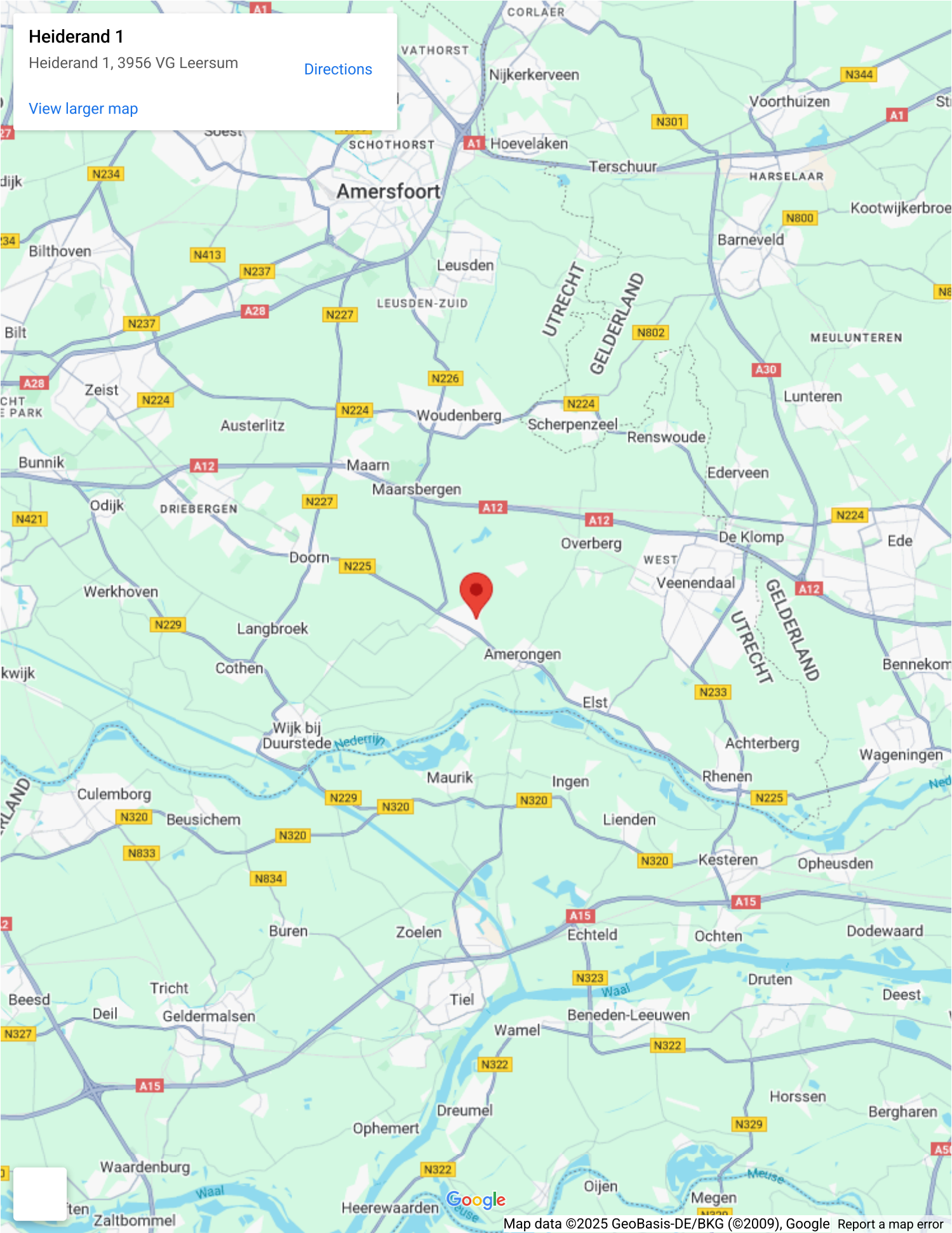
Heiderand 1, 3956 VG Leersum

Directions

View larger map

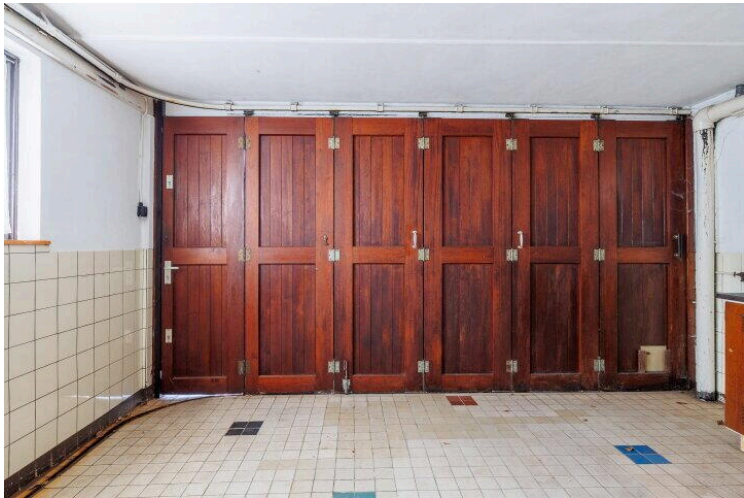
The map displays a residential area in Leersum, Netherlands. A red pin is placed on Heiderand, between De Perken and Scherpenzeelseweg. The map includes labels for several streets: Heiderand, Peisenlaan, De Perken, Scherpenzeelseweg, Wildbaan, Bosbadlaantje, and MOVA-laan. Various points of interest are marked with icons and labels: Borg Technisch Beheer, Wijnen KIA Wolters Holding BV, Natuurlijk! Werk en Leven, Jan Katsman Natuurfotografie..., and EduCampus. A green field is visible on the right side of the map. The Google logo is at the bottom center, and map data is attributed to ©2025 Google.

Op de kaart

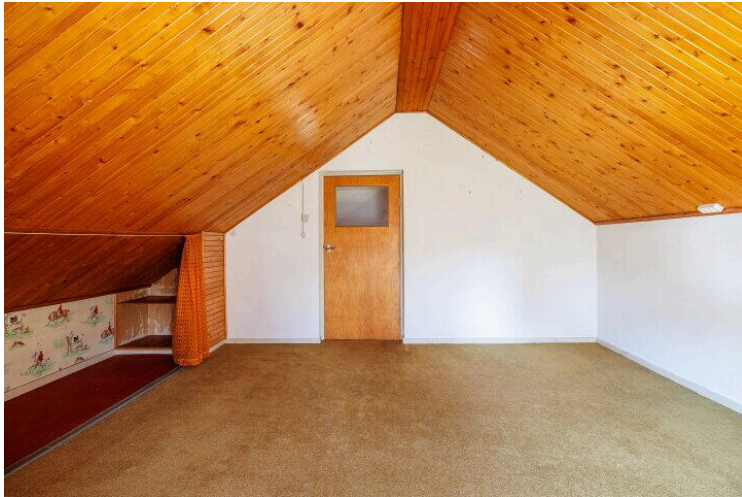


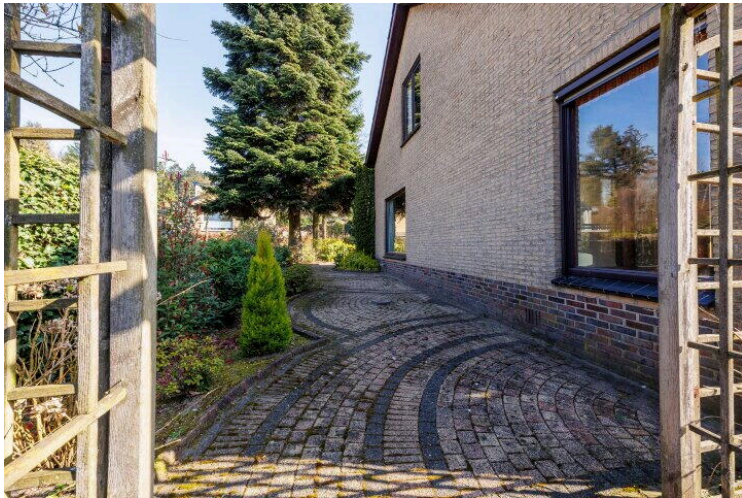














Heiderand 1 - Leersum
Begane Grond

0.87 m 2.89 m 4.74 m 1.20 m







Heiderand 1 - Leersum Kelder



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





Heiderand 1 - Leersum Eerste Verdieping







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.

- **As is, where is clause**

- **Asbest aanwezig clause**

- **Niet-zelfbewoningsclausule**

- **Geen vragenlijst en lijst van zaken 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

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

Heiderand 1

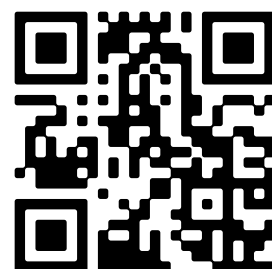
www.heiderand1.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!