





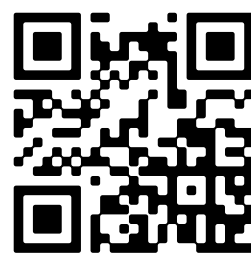





-  Wildbaan 1, Leersum
-  Vraagprijs: € 795.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 166 m²
-  Perceeloppervlakte: 534 m²
-  Kamers: 7 kamers (5 slaapkamers)
-  Energielabel: E



 Scan Mij!

Omschrijving

Wildbaan 1, 3956 VZ Leersum

Op een top locatie gelegen, met VRIJ UITZICHT over de weilanden en het bos, vind u deze vrijstaande woning met garage.

Bent u op zoek naar een unieke woning waar u vrij en LEVENSLLOOPBESTENDIG kunt wonen op een rustige locatie, maar met voorzieningen op loopafstand? Dan is dit de woning voor u!

Wanneer u de woning binnenstapt valt het gelijk op dat de velen raampartijen de woonkamer een licht geheel maken. Aan de voorzijde vind u de woonkamer met aansluitend een eetgedeelte. De keuken heeft uitzicht op de achtertuin. Daarnaast bevindt zich een bijkeuken.

De woning heeft een woonoppervlakte van 166 m², verdeeld over 2 woonlagen met in totaal 4 slaapkamers, maar er is op de begane grond ook een mogelijkheid een 5e slaapkamer te creëren in de ruimte die nu als werkkamer gebruikt wordt. De werkkamer heeft een eigen ingang. Tevens is er een badkamer op de begane grond én op de 1e verdieping, wat dit een levensloopbestendige woning maakt!

Doordat de tuin rondom de woning loopt, kunt u op verschillende plekken de zon of schaduw opzoeken. Dus voor iedereen wat wils, ideaal! Tevens loopt u aan de overkant zo het bos in.

De vrijstaande garage is voorzien van een elektrische roldeur en elektra, dus ideaal om uw auto, motor of (elektrische) fietsen in te stallen. Er is een oprit op eigen terrein en tevens is er in de straat voldoende openbare parkeergelegenheid.

Nog een beter beeld krijgen van de rust en ruimte die deze vrijstaande woning te bieden heeft? Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging, bel ons gerust!

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 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: 166 m²

Inhoud: 632 m²

Perceelgrootte: 534 m²

Vrijstaande garage: 17 m²

Bouwjaar: 1962

Energie label: E

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, toegang tot de lichte woonkamer, eetgedeelte, gesloten keuken, bijkeuken. Tevens is er op deze verdieping een werkkamer en badkamer met ligbad, dubbele wastafel en toilet aanwezig.

Kelder

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers. Één van de slaapkamers is voorzien van airconditioning. Op deze etage bevindt de badkamer uitgerust met een wastafel, douche en toilet.

Zolder

Garage:

Vrijstaande stenen berging met elektrische roldeur, geïsoleerd en uitgerust met elektra.

Bijzonderheden:

- Unieke vrije ligging met uitzicht op het bos en over de weilanden
- Werk/slaapkamer en badkamer op de begane grond met eigen ingang van buitenaf
- Wonen aan de rand van het dorp
- Voorzieningen van het centrum van Leersum op loopafstand
- Vrijstaande stenen garage
- Eigen oprit met voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein met meerdere auto's
- In de koopovereenkomst wordt de volgende clausule opgenomen: gezien het bouwjaar wordt er een ouderdomsclausule gebruikt.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 795.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1962
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor mensen met een beperking en toegankelijk voor ouderen
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	166 m ²
Perceeloppervlakte:	534 m ²
Inhoud:	632 m ³
Externe bergruimte:	17 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m ²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, ligbad, 2 toiletten, douche, en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen:	Airconditioning, buitenzonwering, natuurlijke ventilatie, en TV kabel

Energie

Energielabel:	E
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving, in woonwijk, open ligging en vrij uitzicht
Balkon dakterras:	Balkon aanwezig
Tuin:	Achtertuint, tuin rondom, voortuin en zijtuin

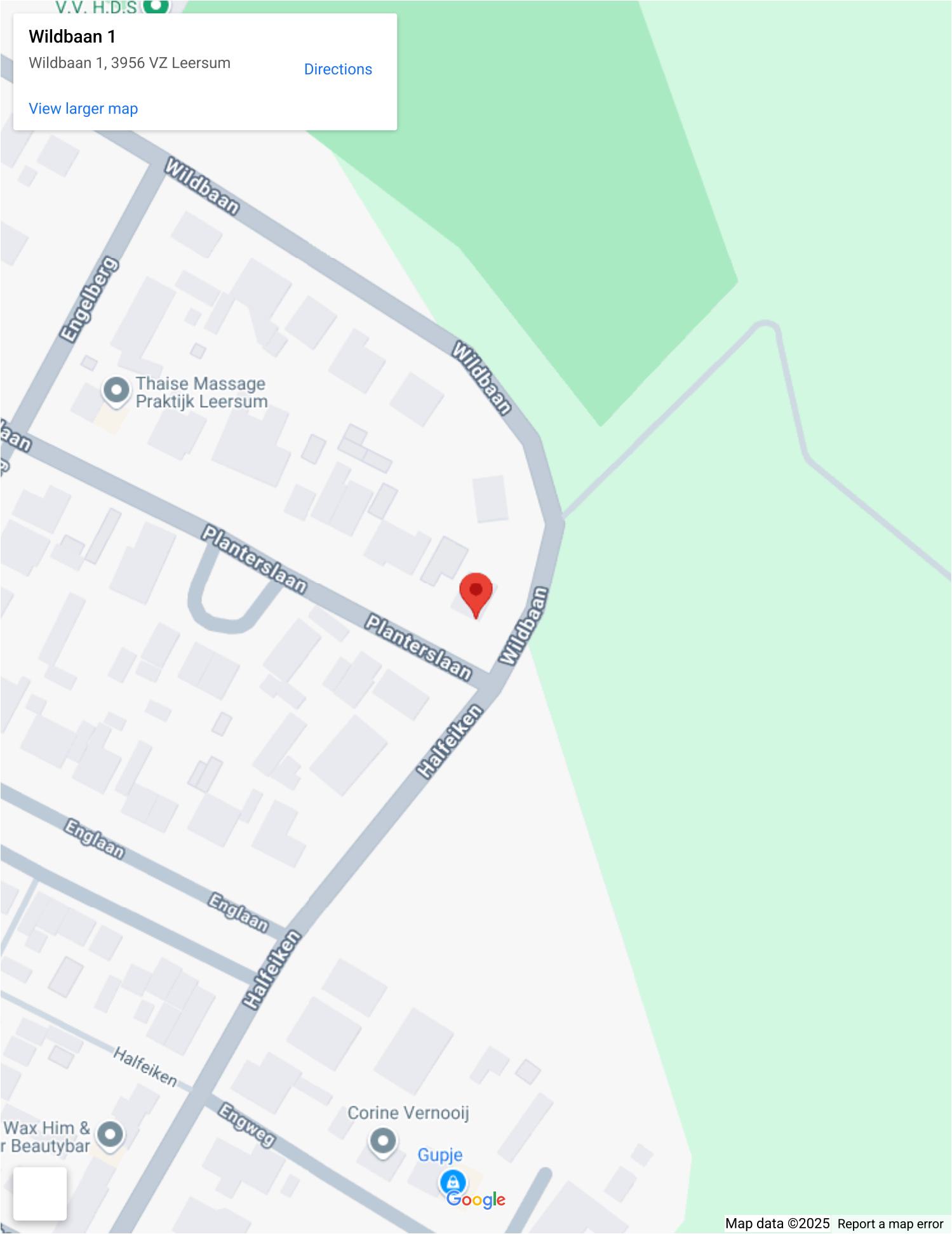
Bergruimte

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

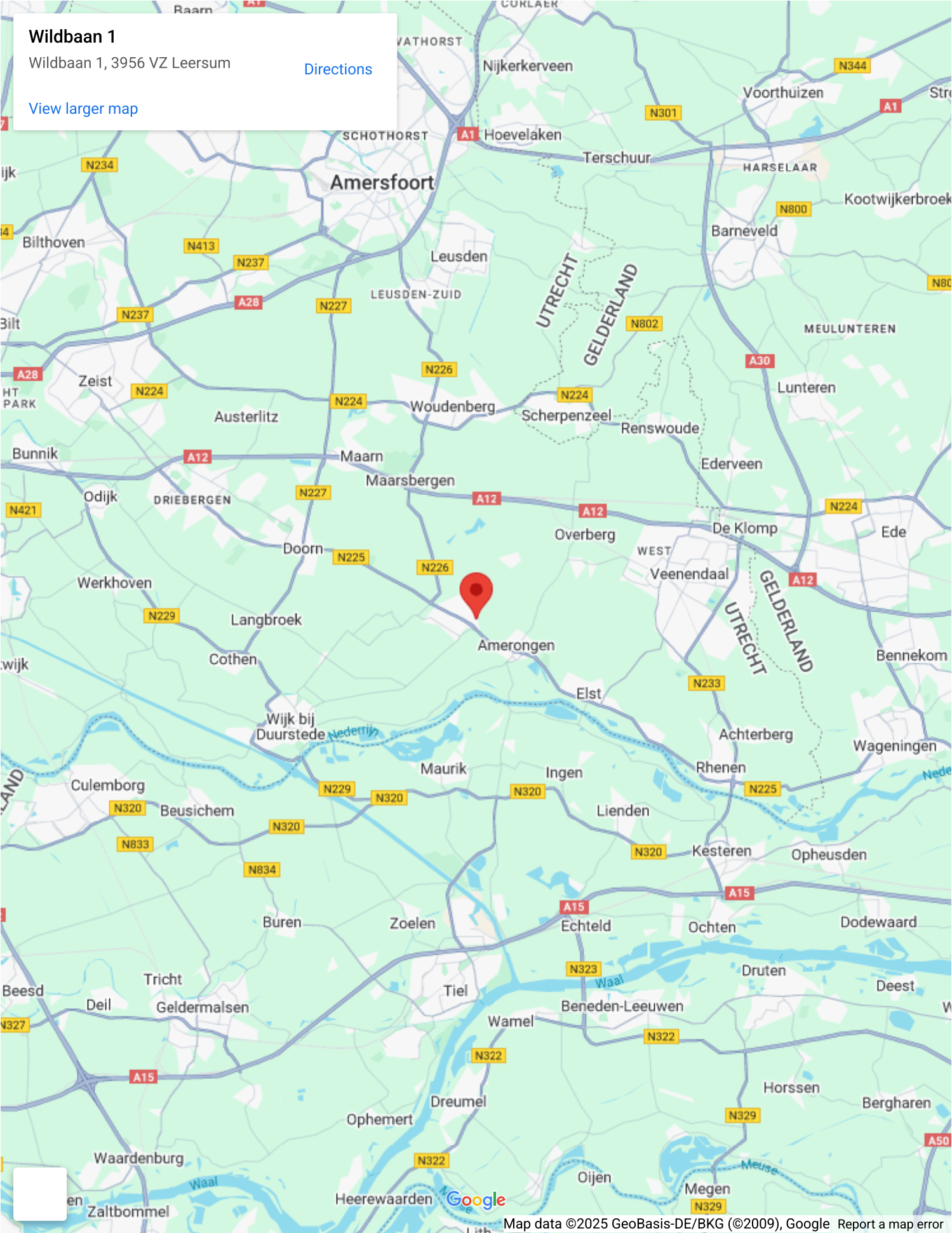
Garage

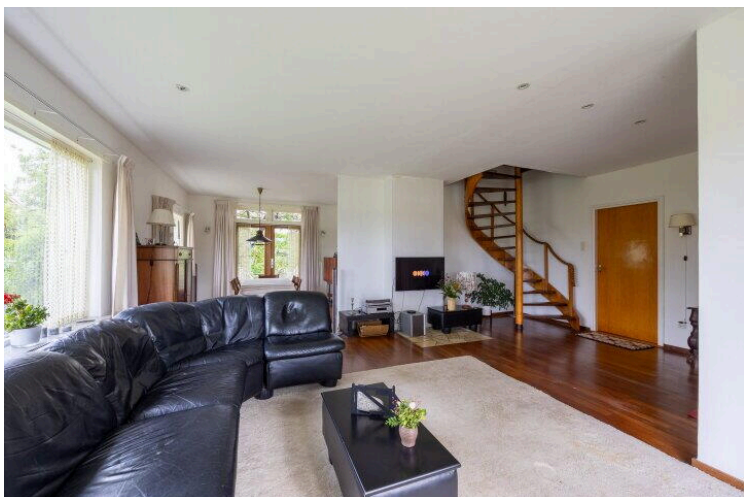
Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektrische deur en elektra

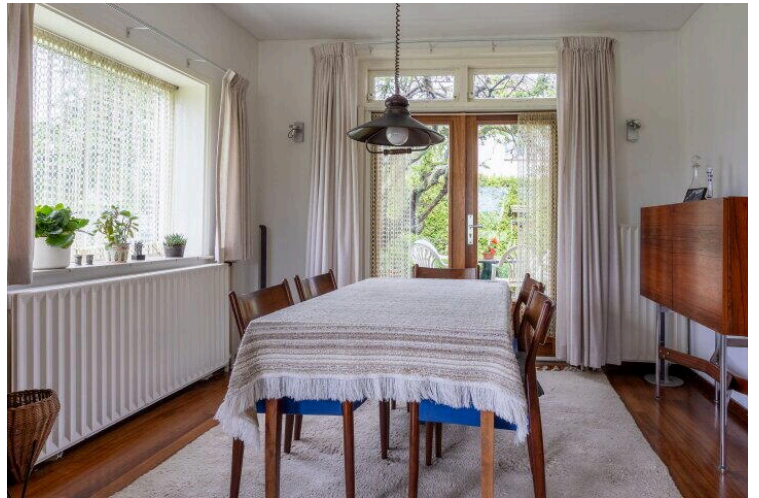
Op de kaart

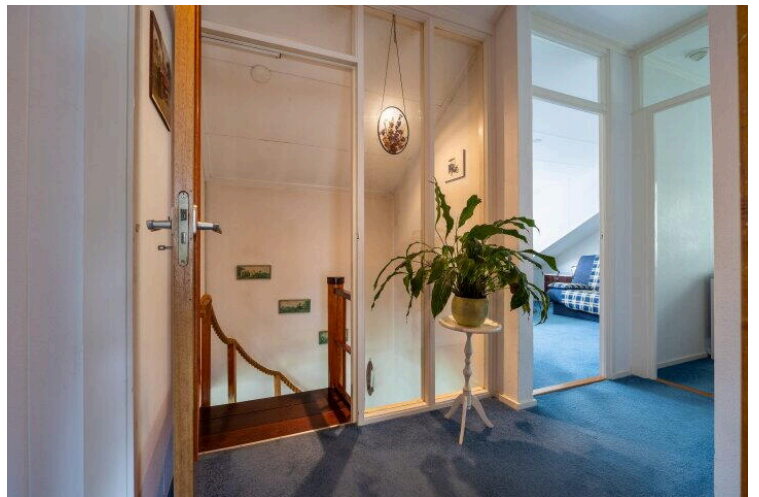
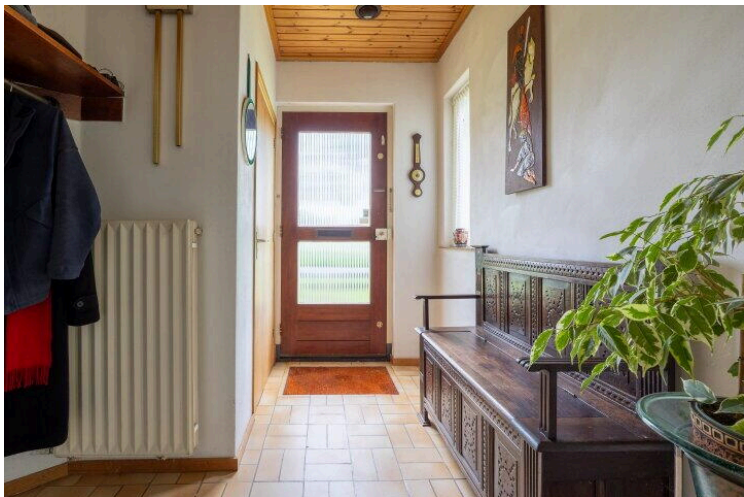


Op de kaart

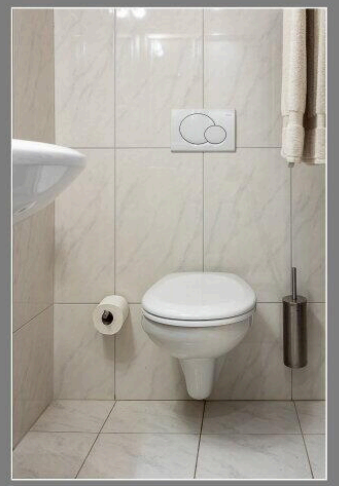
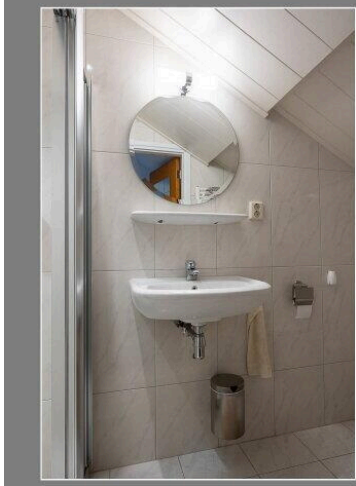














**Wildbaan 1 - Leersum
Begane Grond**



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

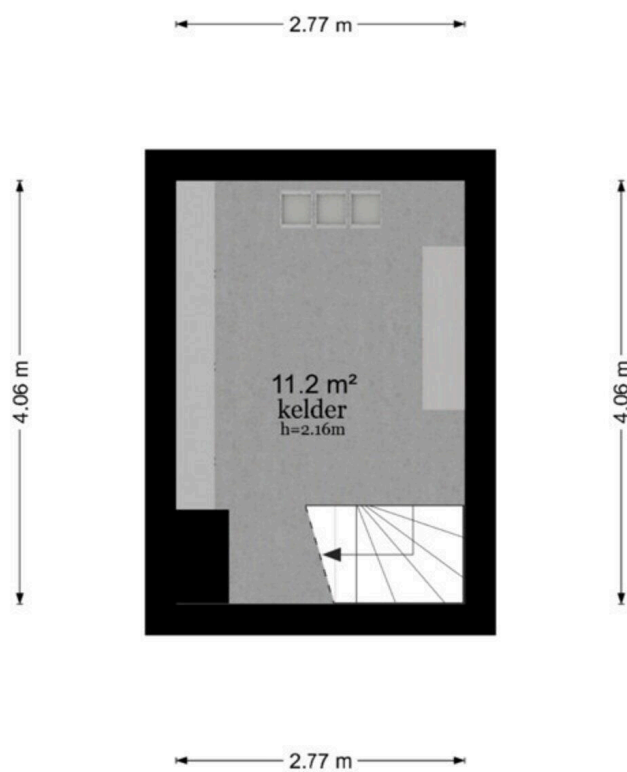


Wildbaan 1 - Leersum Eerste Verdieping

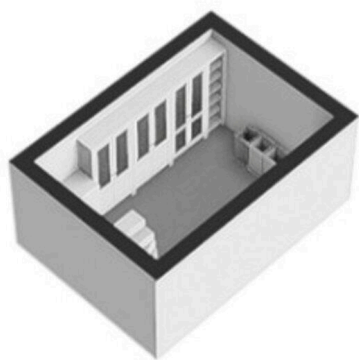




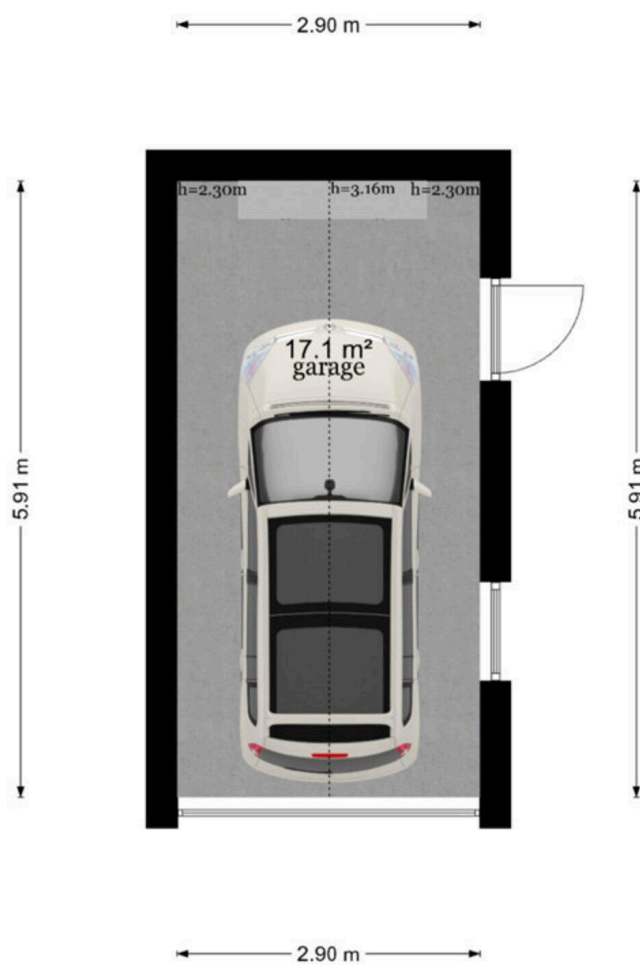
**Wildbaan 1 - Leersum
Kelder**



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



Wildbaan 1 - Leersum Garage



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

- **Ouderdomsclausule**

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!

Wildbaan 1

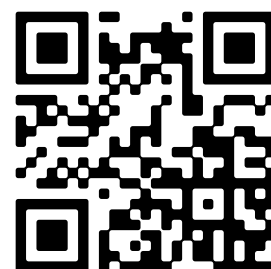
www.wildbaan1.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!