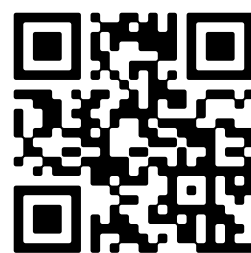




- 🏠 Rijksstraatweg 116, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 930.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 160 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 940 m²
- 🛏️ Kamers: 8 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Rijksstraatweg 116, 3956 CT Leersum

Dit is echt een woning om verliefd op te worden! Welkom bij deze luxueuze, moderne woning met onder andere een tuinkamer, diepe tuin met vijver en een inpandige garage.

Verscholen achter de Rijksstraatweg ligt deze bijzondere woning. Bij binnenkomst in de woonkamer vanuit de royale hal, valt direct het overvloedige daglicht op door de drie maal openslaande deuren en vele raampartijen. De woonkamer is ruim opgezet en heeft een warme houten vloer die zorgt voor een gezellige sfeer. De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming. De open indeling verbindt de gezellige zithoek moeiteloos met de eetruimte, waardoor het een ideale plek is voor zowel dagelijks comfort als sociale momenten.

Het keukeneiland is dé eyecatcher van de woonkamer. Deze luxe keuken is met de houten lades en het betonnen blad niet alleen een plaatje voor het oog, ook is hij van alle gemakken voorzien, onder andere een kokend waterkraan, 5-pits gasfornuis, oven, magnetron, vaatwasser en zelfs een wijnklimaatkast! De Marokkaanse Zelliges met daarboven een houten plank met spotjes erin zorgen voor een fraaie sfeer in deze ruimte. Het keukeneiland is aan beiden weerszijden voorzien van lades, die al met al in veel bergruimte voorzien. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de sfeervolle tuinkamer van maar liefst 32 m² – een natuurlijke verlenging van het buitenleven, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Ook is via de openslaande deuren bij het eetgedeelte de achtertuin bereikbaar.

Met een woonoppervlakte van 192 m² (inclusief tuinkamer) is deze woning voorzien van in totaal 3 slaapkamers en een werkkamer op de begane grond. Deze ruimte is ook uitermate goed geschikt als slaapkamer of speelkamer voor de kinderen. Vanuit de woonkamer is er ook toegang tot de kelder. De begane grond is ook voorzien van een aparte ruimte met was- en droogaansluiting en CV. Ook is vanuit de wasruimte en vanuit de hal de inpandige garage mét elektrische roldeur bereikbaar, ideaal voor het stallen van de auto of (elektrische) fietsen.

De eerste etage is voorzien van drie slaapkamers, waarvan de master-bedroom voorzien is van de droom van iedere vrouw, namelijk een royale inloopkast!

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en designradiator.

De zolder is bereikbaar met een vlizotrap en is voorzien van opbergruimte.

Bij aankomst in de achtertuin word u verwelkomd door een fraai aangelegde, diepe tuin met een strakke vijver. De moderne tuinkamer met glazen schuifwanden en een houtkachel maakt het buitenleven compleet – een perfecte plek om in alle seizoenen te genieten van je tuin. Of je nu houdt van binnen genieten of buiten leven – deze woning biedt het beste van beide werelden. Laat je verrassen door de hoogwaardige afwerking, het gevoel van ruimte en de rust die deze plek uitstraalt.

Tevens staat er nog een luxe houten berging met een serre en een overkapping in de tuin. Deze berging is ideaal om tuingereedschap in op te bergen.

Naast het esthetische aspect is deze woning ook functioneel en energiezuinig ingericht. De woning beschikt over volledige isolatie, dubbele beglazing en maar liefst 24 zonnepanelen.

Uniek aan deze woning is de mogelijkheid om – tegen een meerprijs – een volledig afgewerkte appartement(en) én/of één casco woning met eigen tuin en huisnummer bij te kopen en of werkplaats. Ideaal voor dubbele bewoning, bijvoorbeeld met (volwassen) kinderen, mantelzorg voor uw ouders of als guesthouse. Ook geschikt voor verhuur of werken aan huis. Deze extra eenheden maken deze woning tot een zeldzame kans voor wie zoekt naar ruimte, privacy én flexibiliteit in woonvormen. Appartement 1 circa 71 m², appartement 2 circa 63 m², casco woning circa 60 m².

Ook benieuwd geworden naar deze woning? Plan dan snel een bezichtiging in!

Woonoppervlakte: 160 m²

Luxe Tuinkamer: 32 m²

Inhoud: 759 m³

Perceelgrootte: 940 m²

Bouwjaar: 1997

Inpandige garage: 26 m²

Energielabel: A

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, meterkast, toiletruimte, toegang tot inpandige garage, toegang tot woonkamer met aansluitend eetgedeelte. Open keuken met eiland voorzien van opbergruimte en diverse apparatuur zoals 5-pitsgasfornuis, Quooker kraan, vaatwasser, wijnklimaatkast, losstaande koel-vriescombinatie. Toegang kelder(kast). Hobbyruimte die kan dienen als kantoor, slaapkamer of speelkamer. Wasruimte/berging met CV. met toegang naar de garage. Openslaande deuren vanuit woonkeuken keuken naar de tuinkamer. Woonkamer heeft ook toegang naar het terras en de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met inbouwkast en toegang tot 3 slaapkamers. Masterbedroom voorzien van royale inloopkast. Badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel, toilet en designradiator.

Zolder:

Vlieringszolder met bergingsruimte.

Kelder:

Bergingsruimte

Inpandige garage

Berging met zitkamer en veranda

Bijzonderheden:

- Modern, luxueuze hoogwaardige afwerking
- Diepe achtertuin van circa 765 m² met tuinkamer
- Energielabel A
- 24 zonnepanelen
- Geschikt als kangoeroe woning door uitbreiding met de casco tweede woning
- Inpandige garage met elektrische roldeur
- Op korte afstand van winkelcentrum
- Parkeren op eigen terrein
- Tegen een meerprijs uit te breiden met 2 luxueuze appartementen en/of 1 casco benedenwoning met eigen ingang en parkeerplaatsen en huisnummers.
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen: vanwege het bouwjaar wordt er een ouderdomsclausule opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 930.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1997
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor mensen met een beperking en toegankelijk voor ouderen
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	160 m²
Perceeloppervlakte:	940 m²
Inhoud:	759 m³
Externe bergruimte:	11 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	32 m²

Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, en toilet
Aantal woonlagen:	2 woonlagen, een zolder, en een kelder
Voorzieningen:	Buitenzonwering, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel, houtkachel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel

Cv ketel:

Nefit (gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Beschutte ligging, in bosrijke omgeving, in centrum en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin:	765 m² (51,00 meter diep en 15,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

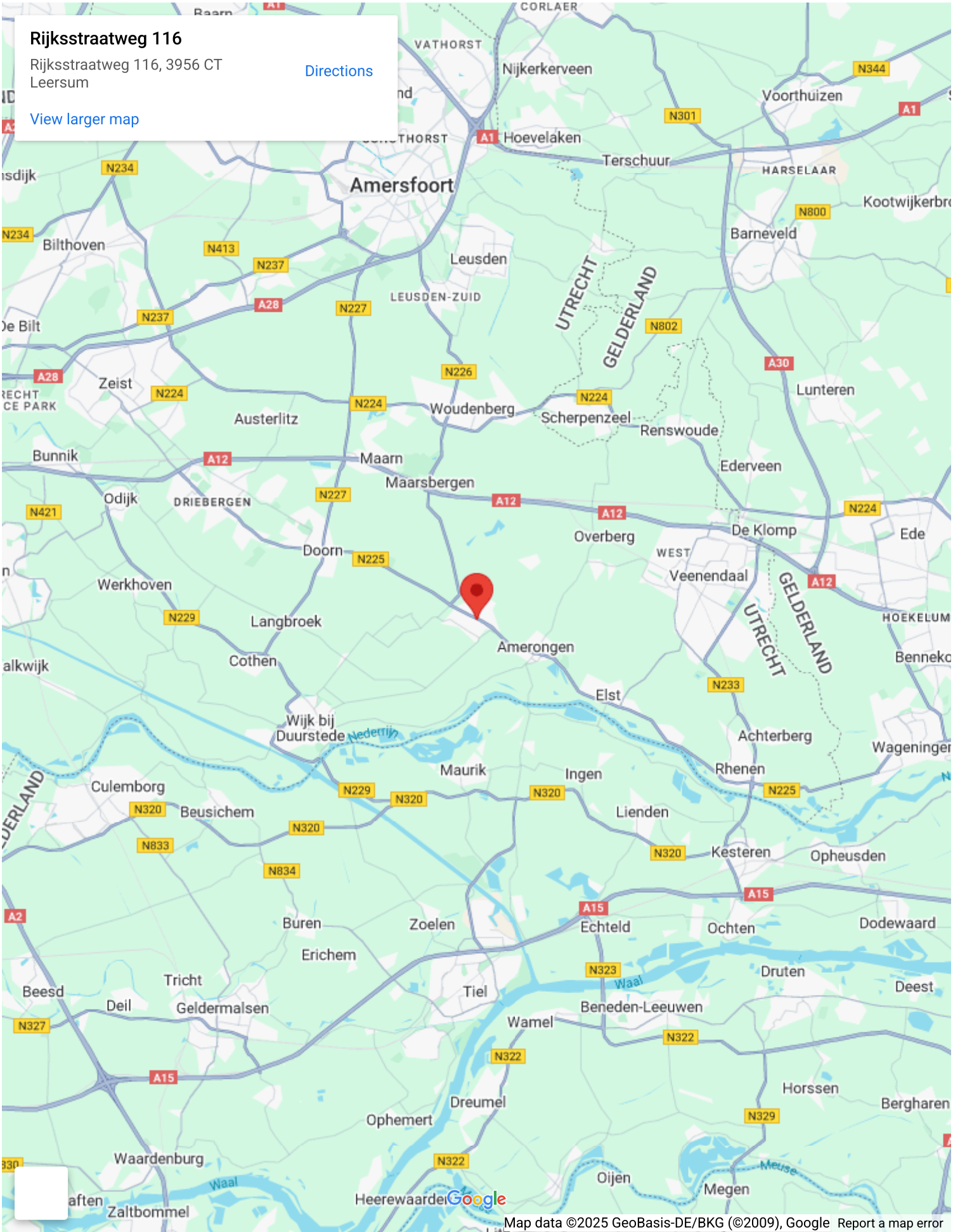
Garage

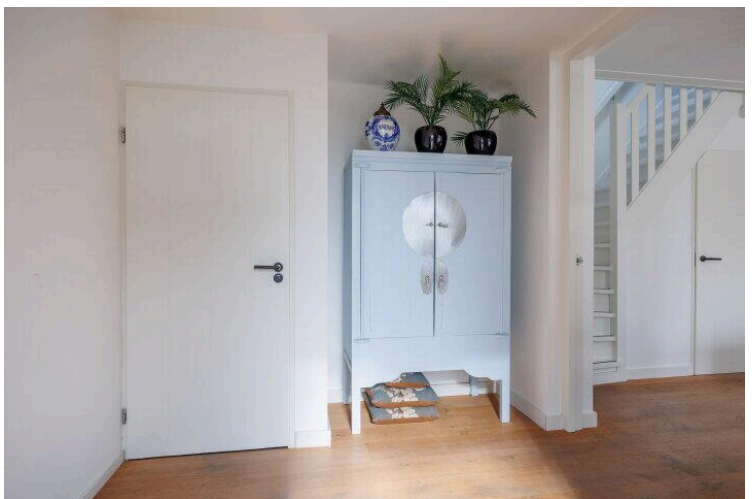
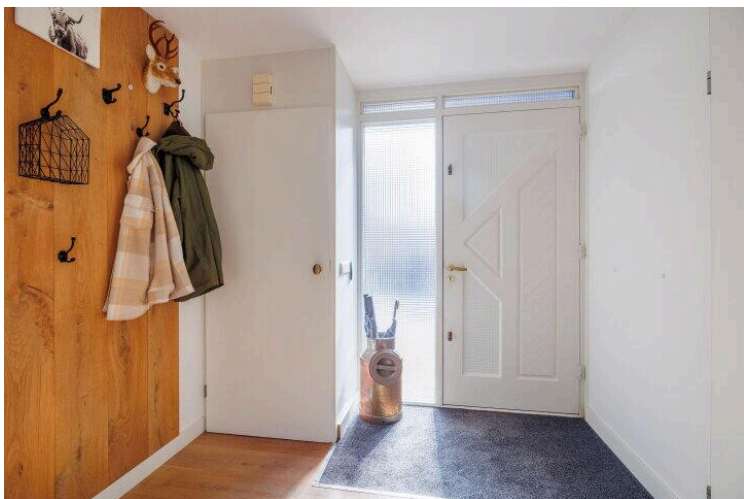
Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektrische deur en elektra

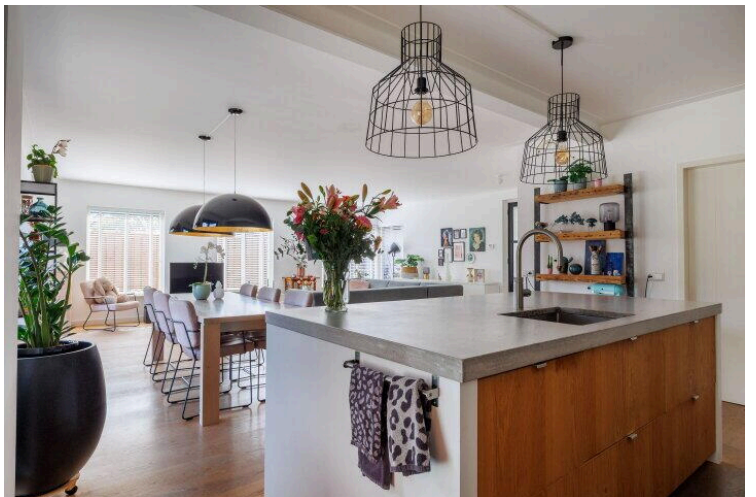
Op de kaart

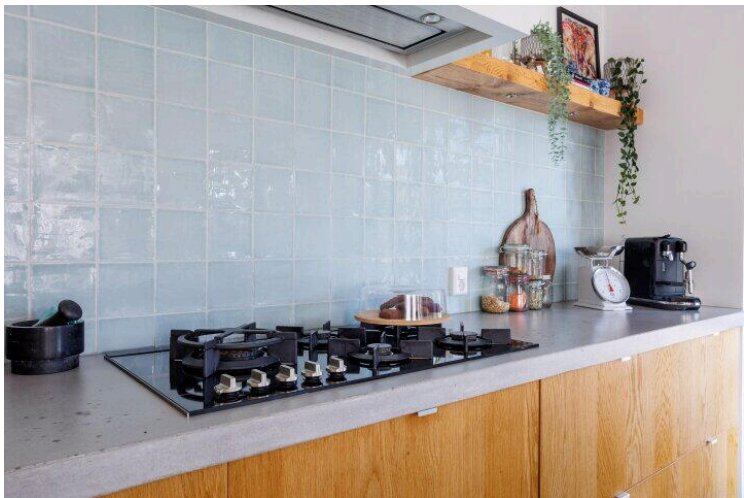
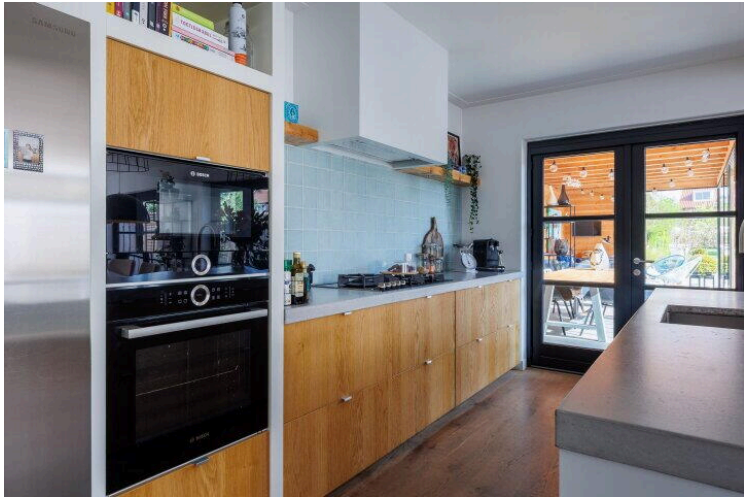


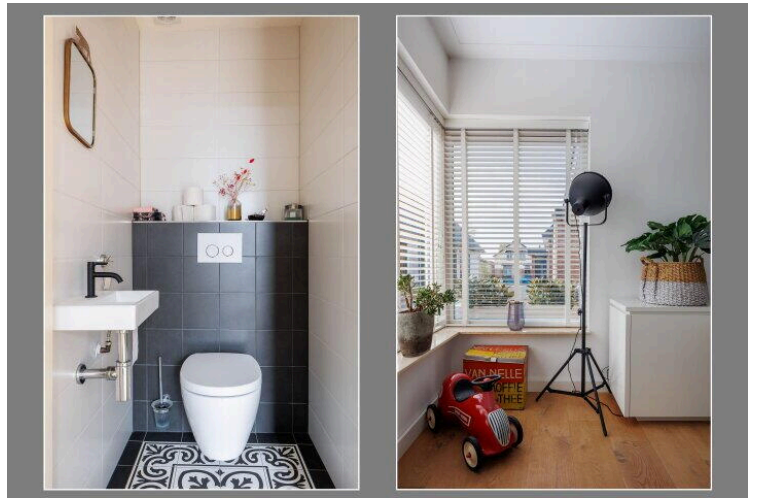
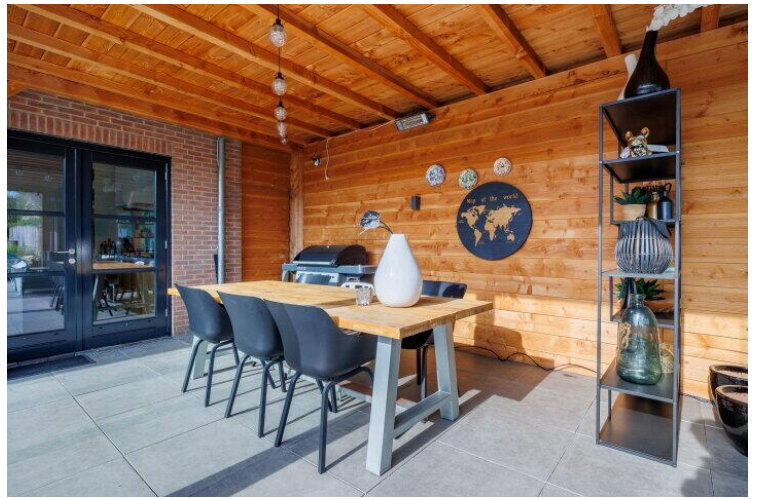
Op de kaart

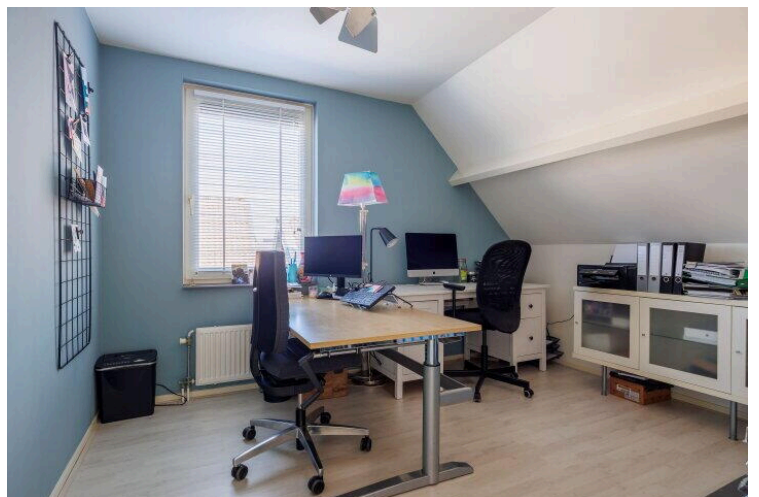
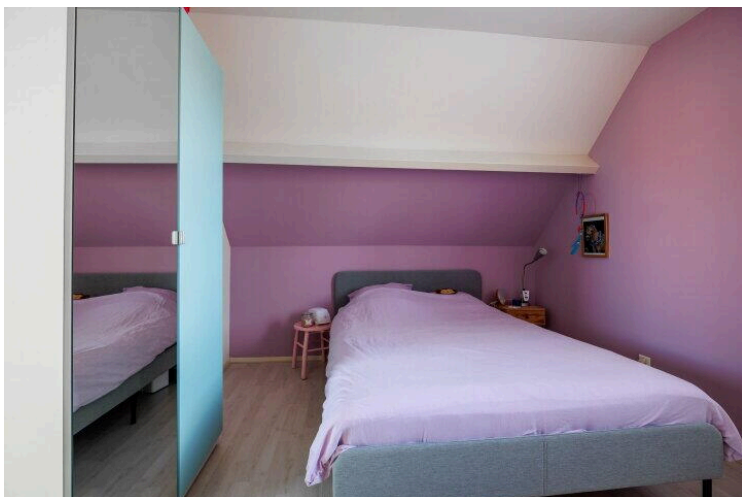
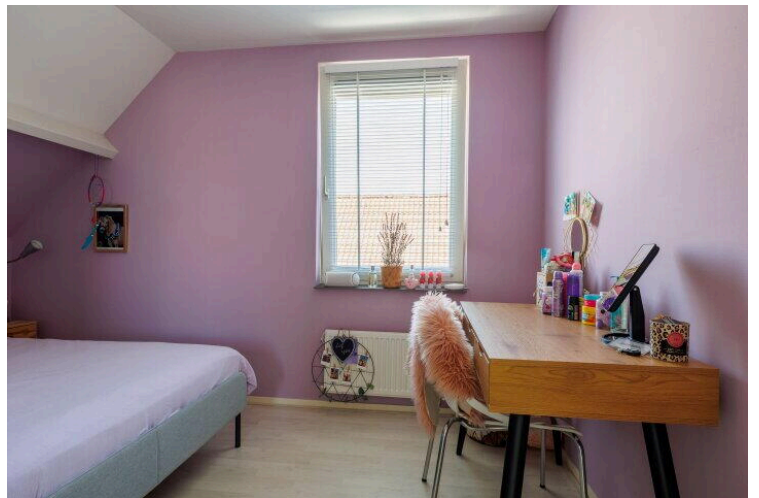
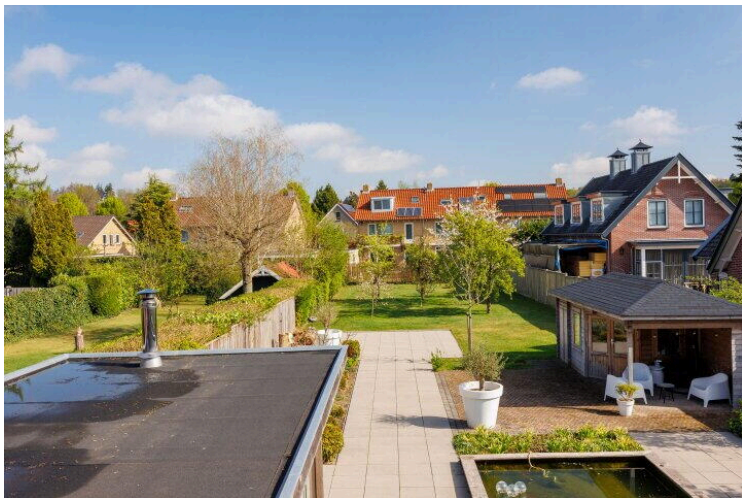




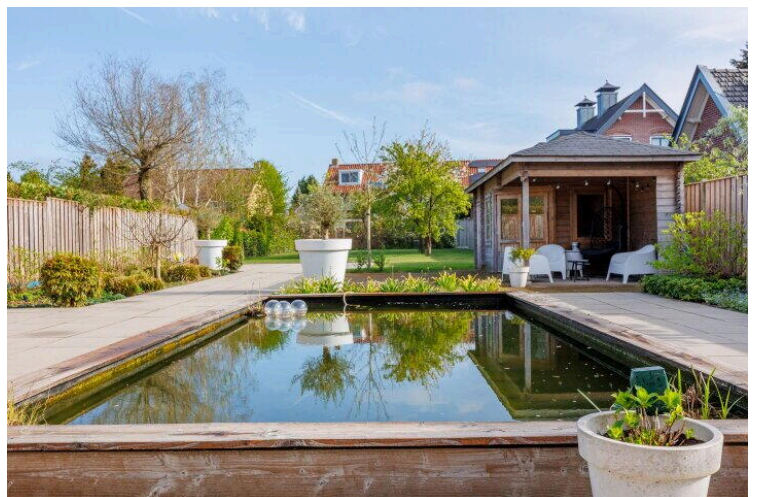
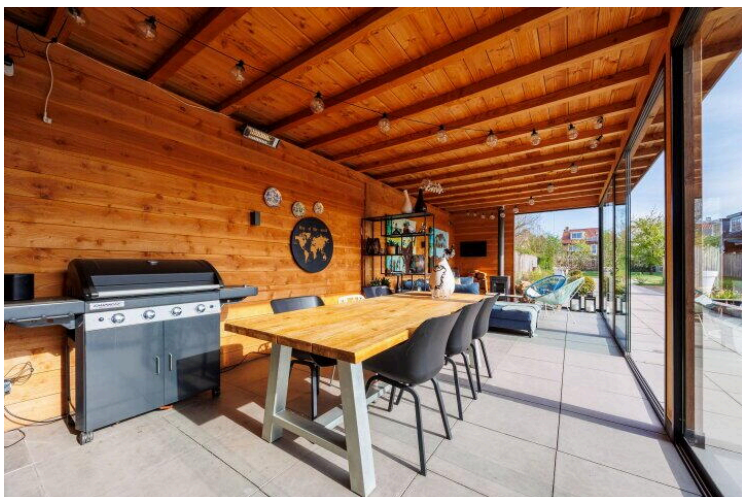
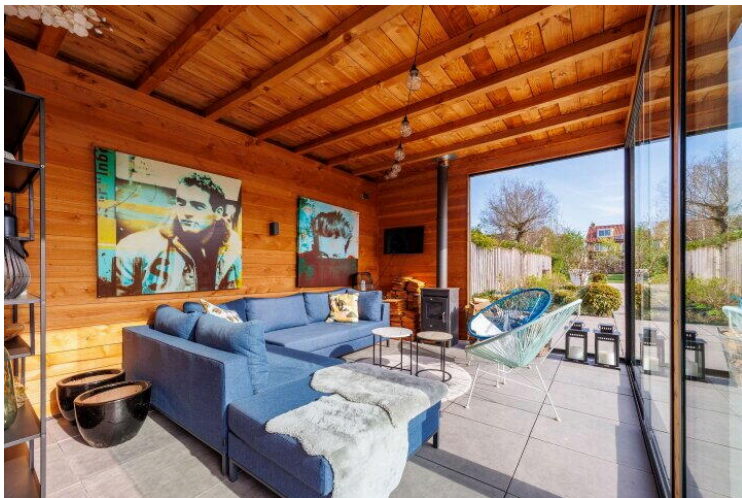


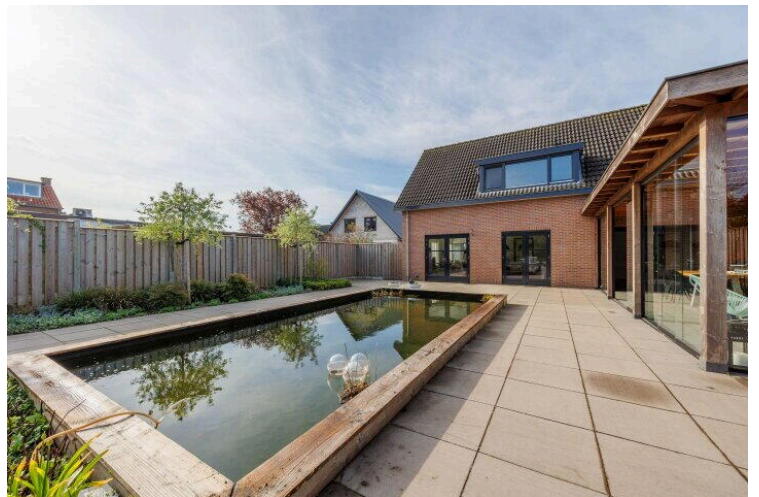
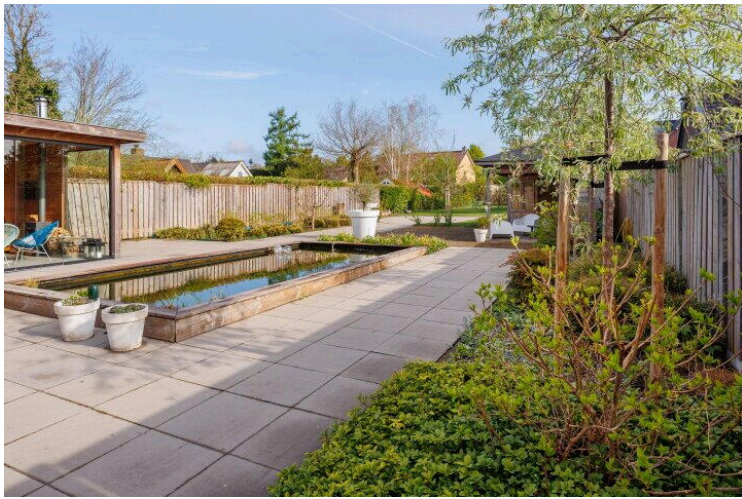














Rijksstraatweg 116 - Leersum
Begane Grond







Rijksstraatweg 116 - Leersum
Eerste Verdieping

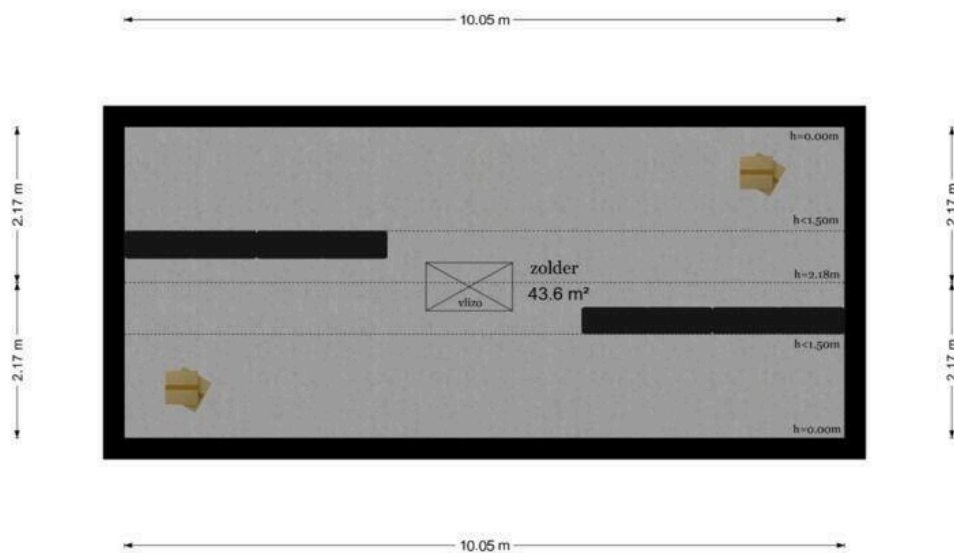


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Rijksstraatweg 116 - Leersum
Tweede Verdieping



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

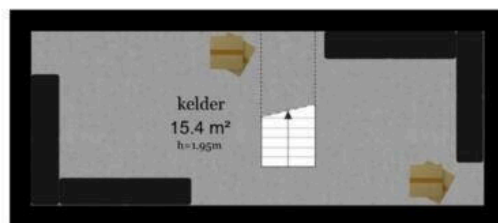




Rijksstraatweg 116 - Leersum
Kelder

6.32 m

2.43 m



2.43 m

6.32 m

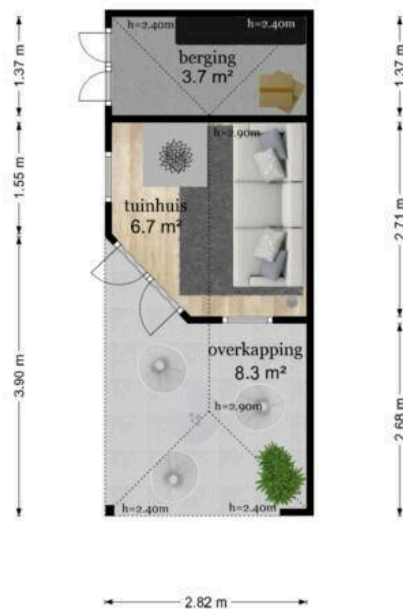
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl





**Rijksstraatweg 116 - Leersum
Tuinhuis-Berging**

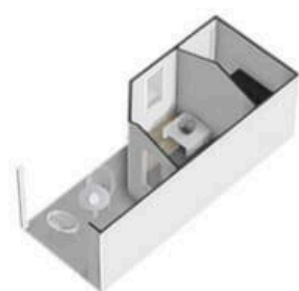
2.72 m



2.82 m

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

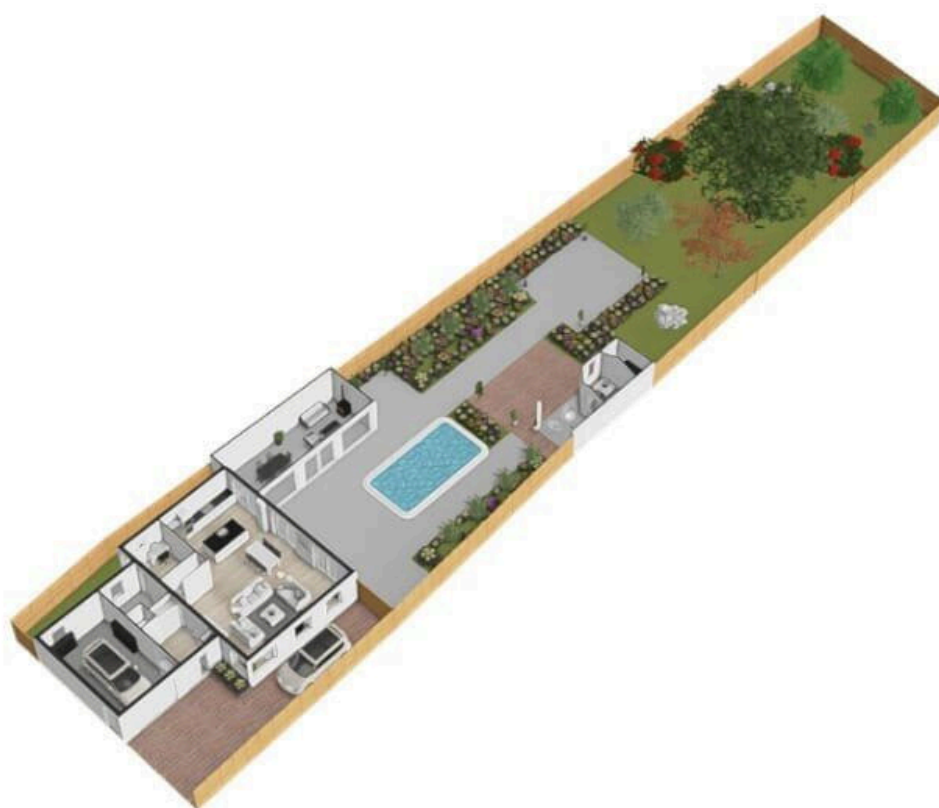












Entree Makelaars, kom verder!



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 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.

• 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: € 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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.



Rijksstraatweg 116

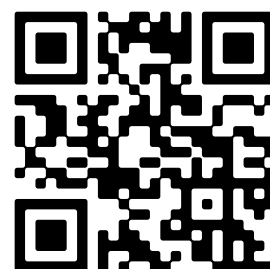
www.rijksstraatweg116.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



📱 Scan Mij!