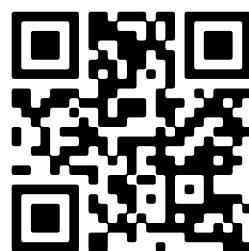




- 🏠 Rijksstraatweg 145, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 495.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 99 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 2 kamers (2 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

**Rijksstraatweg 145, 3956 CL Leersum**

Gemoderniseerd, ruim & licht 3-kamer appartement in het hart van Leersum

Gelegen midden in het centrum van Leersum, direct boven het winkelcentrum, bevindt zich dit verzorgde en ruime 3-kamer appartement van ca. 100 m<sup>2</sup>. Het appartement beschikt over een zonnig balkon aan de voorzijde, een lichte woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een eigen parkeerplaats in de onderliggende parkeergarage én een extra berging in het souterrain. Door de ligging heeft u een vrij uitzicht en is er altijd iets te zien!

Centrale entree:

Via de centrale ENTREE aan de voorzijde, voorzien van een video-intercomsysteem, komt u in de nette hal met lift en trappenhuis. Op de tweede verdieping bevindt zich de voordeur van dit gelijkvloerse appartement. Bij binnenkomst in de hal biedt zich daar de toegang tot de royale woonkamer, de twee slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet met fontein en in de gang bevindt zich een ruime inbouwkastenwand (blijft achter).

Woonkamer & balkon

De lichte en zeer ruime woonkamer van ca. 52 m<sup>2</sup> kijkt uit op de straatzijde en biedt toegang tot het deels overdekte balkon met op maat gemaakte hordeur. Een heerlijke plek om beschut te zitten, met uitzicht op de doorgaande weg. Het appartement is voorzien van een moderne laminaat visgraatvloer.

Keuken & inpandige berging

De nieuwe L-vormige keuken (geplaatst in juli 2024) is uitgerust met hoogwaardige apparatuur van Electrolux (met 5 jaar garantie), waaronder: oven, inbouwvaatwasser, gaskookplaat, wandafzuigkap en koelkast.

De keuken (2024) heeft een raam met rolgordijn en biedt toegang tot een praktische berging met aansluiting voor wasmachine en droger. Hier hangt ook de nieuwe CV-ketel (september 2024), volledig volgens de nieuwste installatie-eisen.

Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers:

Hoofdslaapkamer (ca. 15 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde, met hor, gordijnen (juni 2024) en een 3-deurs en 4-deurs kastenwand (beide juni 2024, eventueel ter overname).

Tweede slaapkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>) aan de galerijzijde, voorzien van rolgordijn en een 4-deurs kastenwand (juni 2024, eventueel ter overname).

Badkamer & toilet

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van: een moderne douchecabine met draaideuren, een wastafel met meubel, twee opbergkasten en designradiator.

Het toilet bevindt zich separaat in de hal.

Het half overdekte balkon biedt een beschutte zitplek uit de wind, met wandverlichting en vrij uitzicht op de levendige straat beneden.

In het souterrain is er een tweede berging, ideaal voor fietsen en opslag.

Parkeren doet u op uw eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage.

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. Het is heerlijk wandelen op het landgoed van Zuylestein, waar loslopende bosvarkens in afgezette gebieden rondlopen en een landgoedwinkeltje verse producten verkoopt. Of kies 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.

- Woonoppervlakte: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Energielabel A - volledig geïsoleerd
- Nieuwe visgraat laminaat vloer (juni 2024)
- Alle wanden geschilderd (2024)
- Nieuwe keuken met apparatuur (juli 2024)
- Nieuwe rolgordijnen en gordijnen (juni 2024)
- Nieuwe CV-installatie met dakdoorvoer (september 2024)
- Vrij uitzicht, geen inkijk
- Gelegen boven winkelcentrum in Leersum
- Centrale, afgesloten entree met lift
- Bent u op zoek naar comfortabel, centraal wonen met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit instapklare appartement in Leersum absoluut een bezichtiging waard!

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 495.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 192,66 per maand

## Bouw

Object type:	Bovenwoning (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2001
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor ouderen
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	99 m²
Inhoud:	300 m³
Externe bergruimte:	19 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	10 m²

## Indeling

Aantal kamers:	2 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, en natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit proline hrc24cw4 (gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan drukke weg, in bosrijke omgeving en in centrum
Balkon dakterras:	Balkon aanwezig

## Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op afgesloten terrein, op eigen terrein en openbaar parkeren

## Garage

Soort garage:	Parkeerkelder en parkeerplaats
---------------	--------------------------------

## VvE Checklist

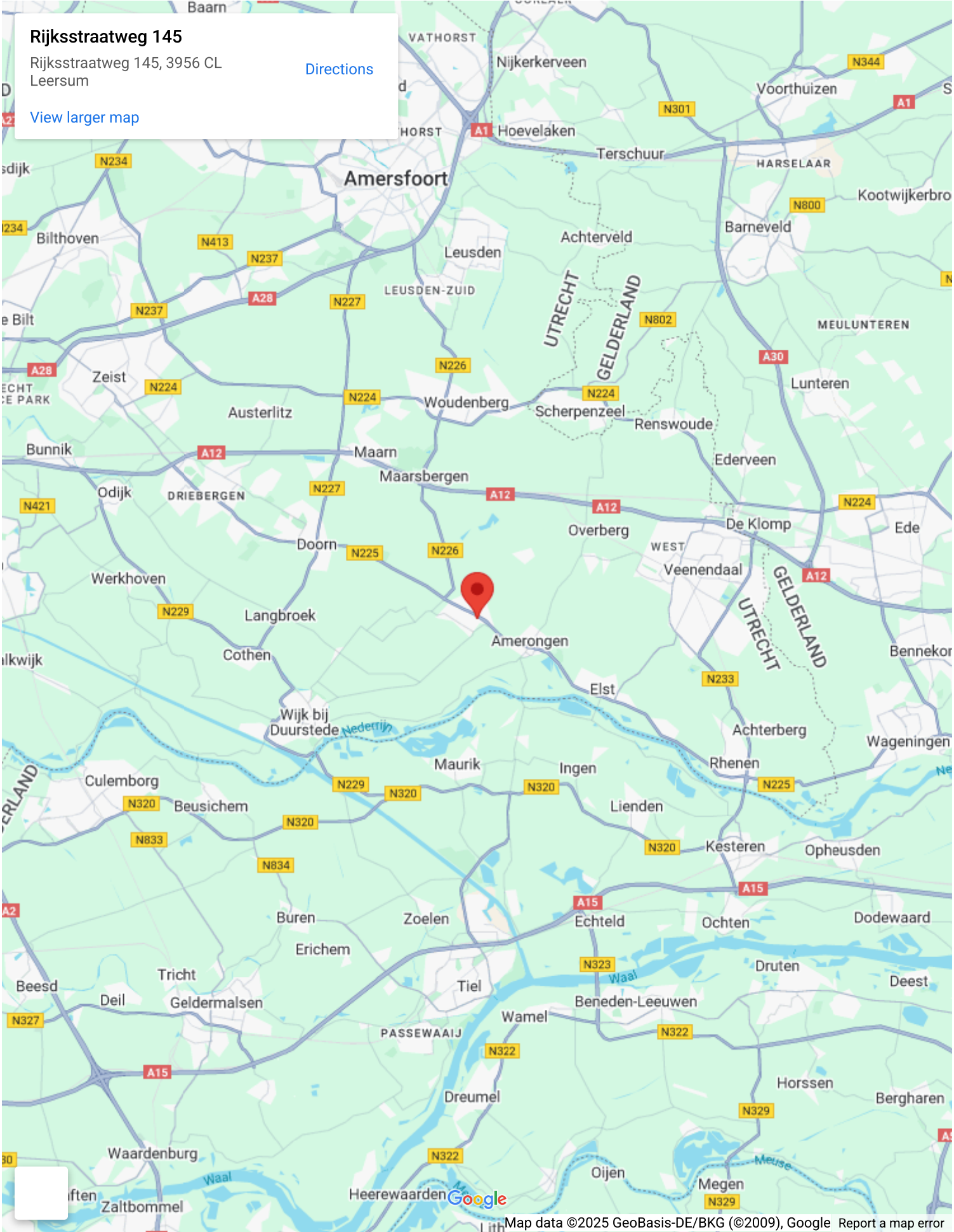
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja (€ 192,66 per maand)
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja



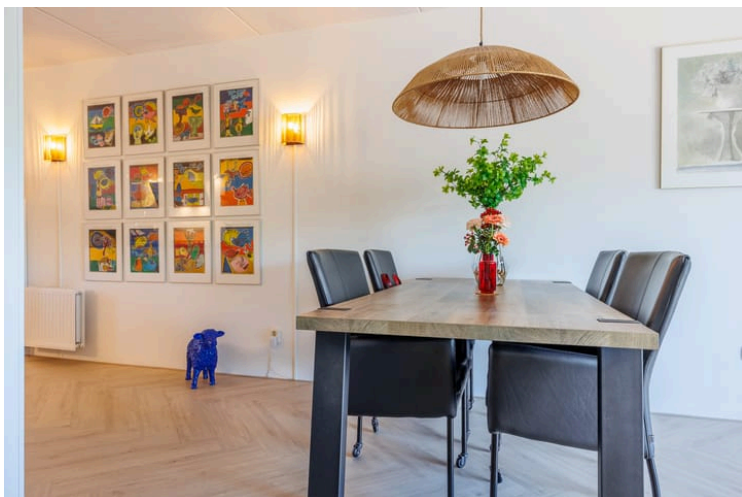
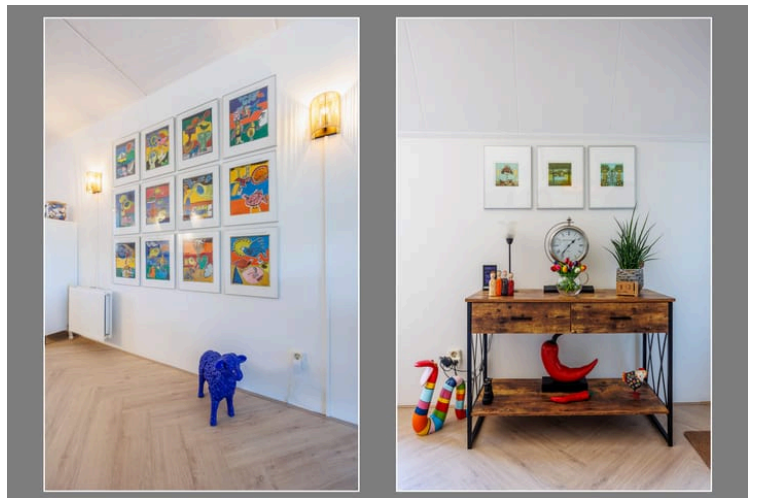
# Op de kaart



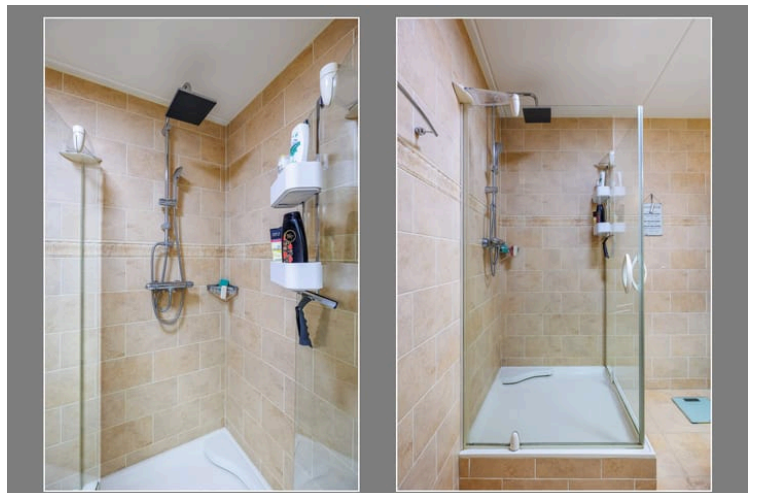
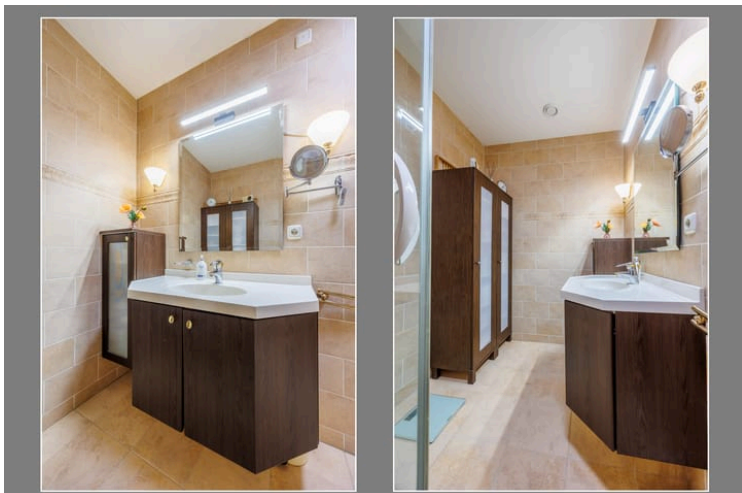
# Op de kaart

















# Rijksstraatweg 145 - Leersum

## Tweede Verdieping

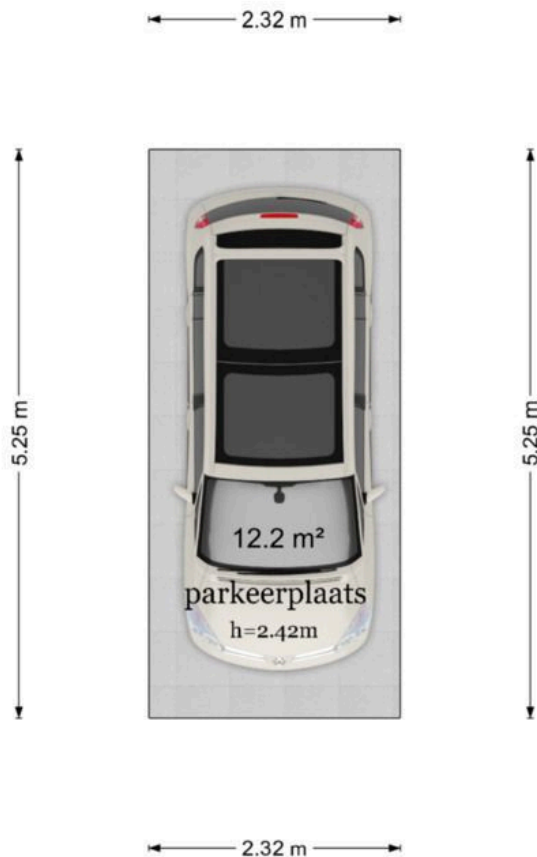


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





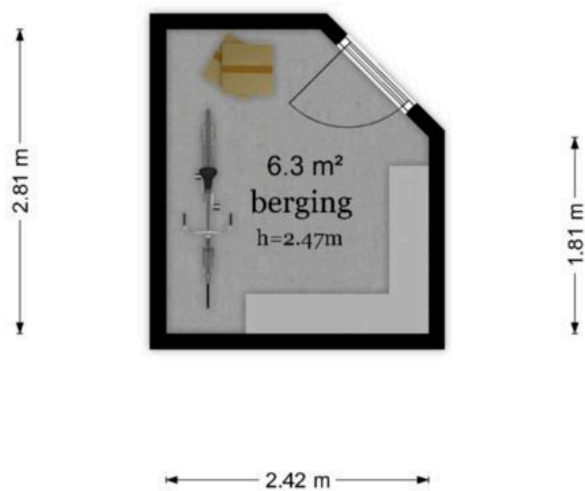
## Rijksstraatweg 145 - Leersum Parkeerplaats



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

**Rijksstraatweg 145 - Leersum**  
**Berging**

1.42 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)



# Rijksstraatweg 145 - Leersum

## Tweede Verdieping



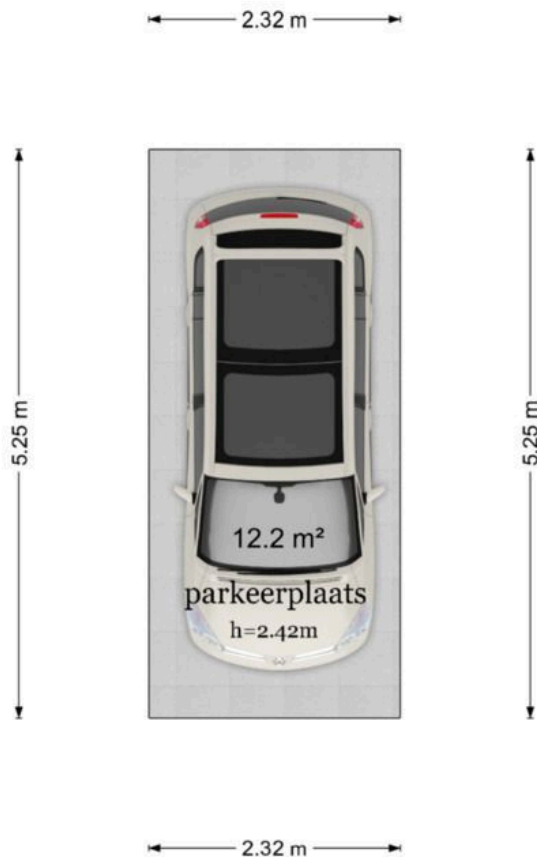
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl







## Rijksstraatweg 145 - Leersum Parkeerplaats



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

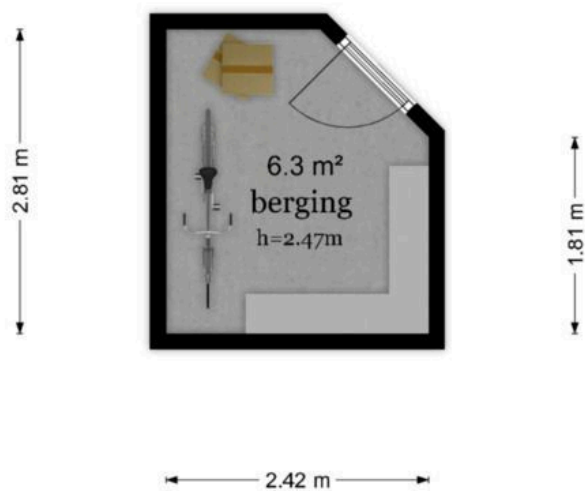






**Rijksstraatweg 145 - Leersum**  
**Berging**

1.42 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 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.

**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@entreamakelaars.nl

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

# Rijksstraatweg 145

[www.rijksstraatweg145.nl](http://www.rijksstraatweg145.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343 454 200



📱 Scan Mij!