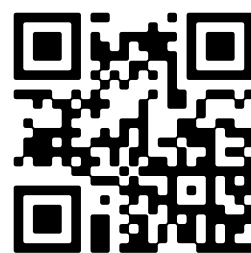




- 🏠 Wildbaan 9, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 900.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 164 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 647 m²
- 🛏️ Kamers: 6 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Wildbaan 9, 3956 VZ Leersum

Royaal en vrijstaand woonhuis met grote tuin, garage, carport en oprit op een prachtige locatie!

Bezoek dit stijlvol verbouwde huis en laat je verassen! Een heerlijke woning met royale living en vrij zicht op de mooie tuin en gelegen aan de rand van de bossen!

Het geheel is gebouwd op een mooi perceel van 647 m² in een rustige straat aan de rand van Leersum. De woning is op prachtige wijze verbouwd en verduurzaamd. Het beschikt over een royale living van 59 m² met fraaie halfopen keuken, grote garage en bijkeuken. Het huis is op eenvoudige wijze levensloopbestendig te maken door het eventueel te realiseren van slaapkamer en badkamer op de begane grond. De verdieping biedt je een luxe badkamer en 3 royale slaapkamers.

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 offroad trails in Leersum zijn een echte beleving.

Wie pakt deze kans om zo mooi te gaan wonen?

KENMERKEN:

Woonoppervlakte: 164.30 m²

Inhoud: 708.84 m³

Perceeloppervlakte: 647 m²

Bouwjaar: 1961

Energie label: B

Indeling:

Begane grond: ENTREE in ruime ontvangsthal met grote raampartij en vide, waarbij de natuurstenen vloer van buiten doorloopt in de hal binnen. De hal heeft een trapopgang naar de verdieping, een toiletruimte en een garderobe. Vanuit de hal toegang tot een heerlijk lichte living van 59 m², welk aan de achterzijde is uitgebouwd. De living is voorzien van grote raampartij aan voor-, zij en achterzijde voor mooie lichtinval en vrij uitzicht op de tuin. Voor de winterse dagen is een sfeervolle open haard aanwezig en de ruimte bevloerd met een prachtige visgraat eiken parketvloer. In half open verbinding met de living is de stijlvolle en luxe inbouwkeuken gesitueerd. Deze zeer uitgebreide U-vormige keuken is voorzien van alle gemakken en uitgevoerd in hoogglans wit met stenen blad, inbouwspots en sfeervolle Portugese tegelvloer. In de bijkeuken staat de vaatwasser en de aansluitingen voor uw wasmachine en droger. Achter de bijkeuken is een berging met toegang tot de tuin. De garage van 12.3 m² aan de voorzijde van het huis heeft een elektrische bedienbare sectional garagedeur en is tevens inpandig vanuit

de hal bereikbaar.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers met inbouwkasten en allen een eigen airco-unit. De hoofdslaapkamer van bijna 20 m² heeft vaste kasten, een inloopkast van 4.6m² en een balkon met vrij uitzicht op de achtertuin. Een 2e slaapkamer heeft een eigen dakterras. De moderne badkamer van 2021 voorzien van een ligbad, sunshower en een dubbel wastafelmeubel. Er is separaat een moderne toiletruimte met luxe douchetoilet aanwezig op deze verdieping.

2e Verdieping:

Via de vlizotrap bereikt u de bergvliering.

Tuin:

De woning is mooi gesitueerd op het ruime kavel met een tuin rondom! Zowel aan voor- als aan achterzijde is de tuin diep. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten, fraai aangelegd en voorzien van meerdere terrassen, waarvan 1 terras aan het huis met overkapping. De tuin is verder ingericht met gazon en een grote diversiteit aan heesters, bomen en bloemen. Kortom een oase van groen met een zeer zonnige ligging! Achterin staat nog een charmante vrijstaande houten berging en een terras in de schaduw.

Bijzonderheden:

- Gelegen aan de rand van de bossen van het Utrechts Landschap.
- Ruime en sfeervolle woning.
- Inpandige garage.
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten.
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- 20 Zonnepanelen van 2020 en 2024.
- Badkamer en toilet (Geberit Aquaclean Mera met spoel en droog functie) op eerste verdieping vernieuwd in 2022.
- Alle 3 slaapkamers op de verdieping voorzien van eigen airco-unit 2020.
- De enkelglas ramen vervangen naar HR++ beglazing in 2020.
- De vliering bevloerd als functionele bergvliering in 2020.
- Electra en meterkast volledig vernieuwd in 2020.
- Netwerkbekabeling in het hele huis aangelegd in 2020.
- HR cv combiketel voor verwarming en warm water geplaatst in 2020.
- Garage deels omgebouwd tot werkkamer in 2020.
- Visgraat parketvloer in living gelegd in 2020.
- Volledig moderne inbouwkeuken geplaatst van het merk SieMatic, voorzien van Siemens inbouwapparatuur zoals een oven, combi-oven, magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, inbouw espresso volautomaat koffieapparaat, bordenwarmer, veel kastruimte en een stenen blad.
- beregening installatie in de tuin.
- Iedere kamer heeft een vaste netwerkbekabeling (CAT 6)

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 900.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1961
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	164 m²
Perceeloppervlakte:	647 m²
Inhoud:	709 m³
Externe bergruimte:	8 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	46 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen:	Airconditioning, mechanische ventilatie, rookkanaal, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Rehmeha (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand en aan rustige weg
Balkon dakterras:	Dakterras aanwezig
Tuin:	Tuin rondom

Bergruimte

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

Garage

Soort garage:	Aangebouwde stenen garage, carport en parkeerplaats
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

Op de kaart

Wildbaan 9

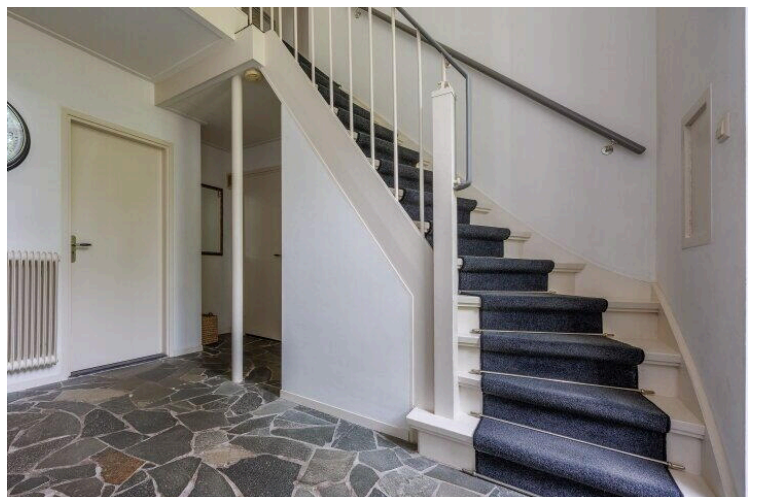
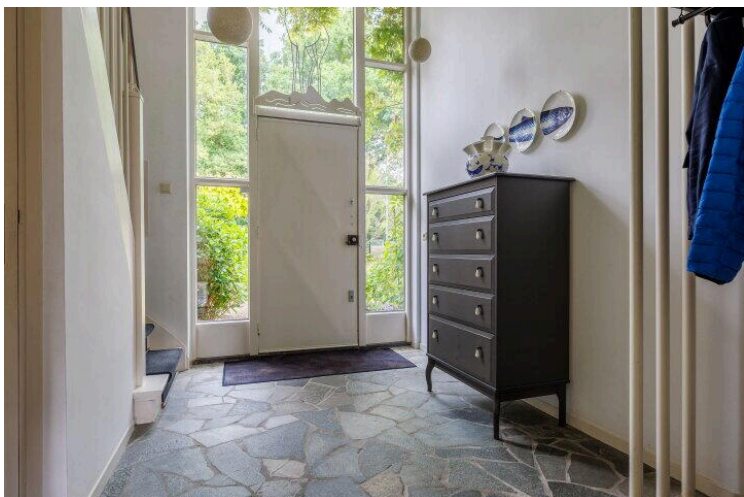
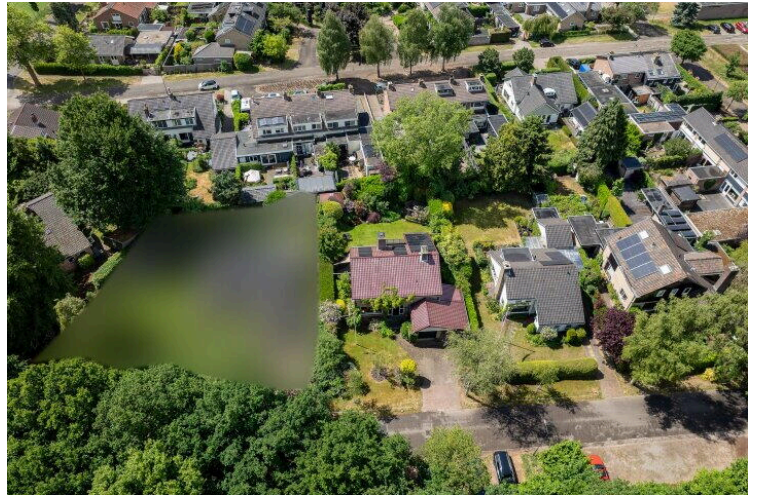
Wildbaan 9, 3956 VZ Leersum

[Directions](#)

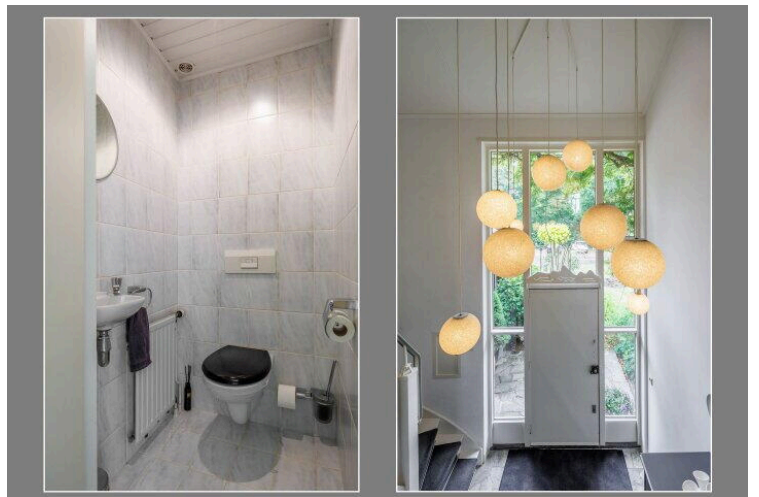
[View larger map](#)

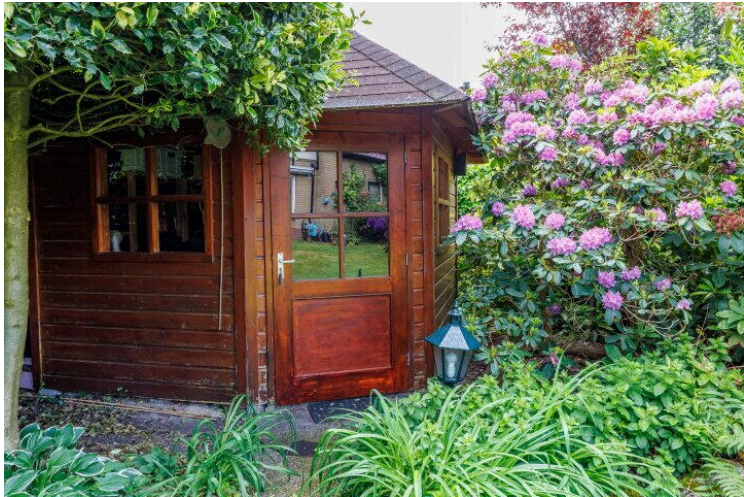
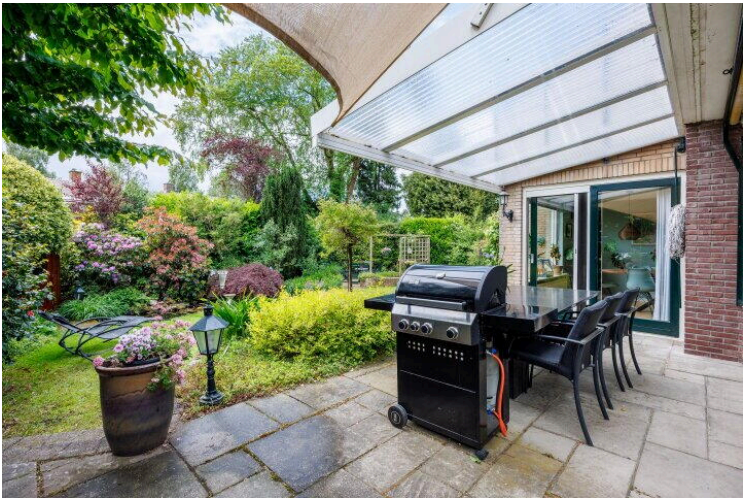
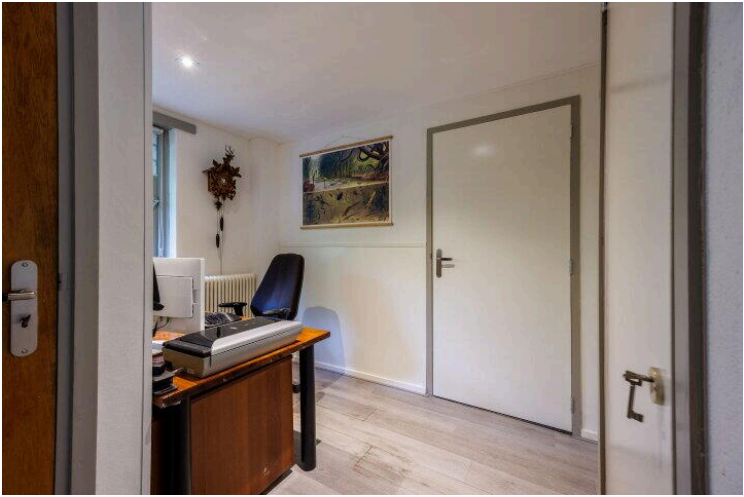


Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)









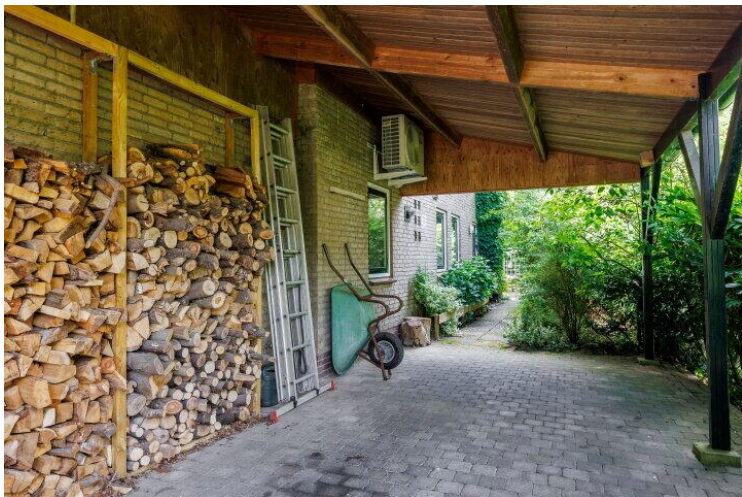
Wildbaan 9 - Leersum
Begane Grond

4.13 m 3.35 m 2.55 m 3.34 m



3.99 m 2.89 m 1.54 m 1.54 m 3.34 m

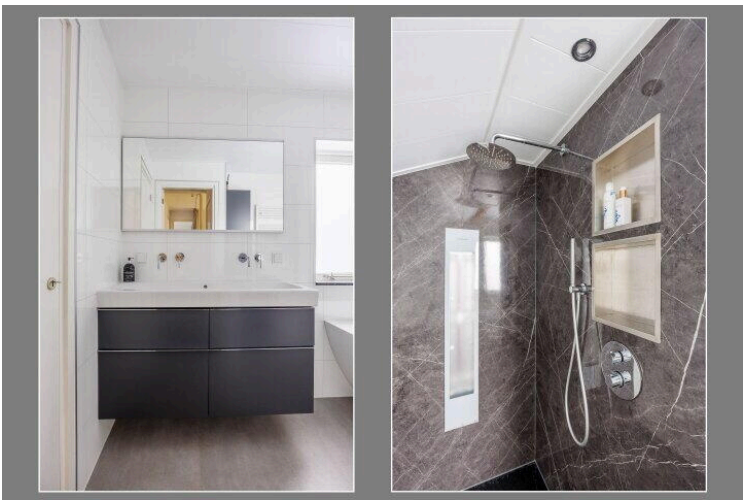
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Wildbaan 9 - Leersum
Tuin









Wildbaan 9 - Leersum
Eerste Verdieping



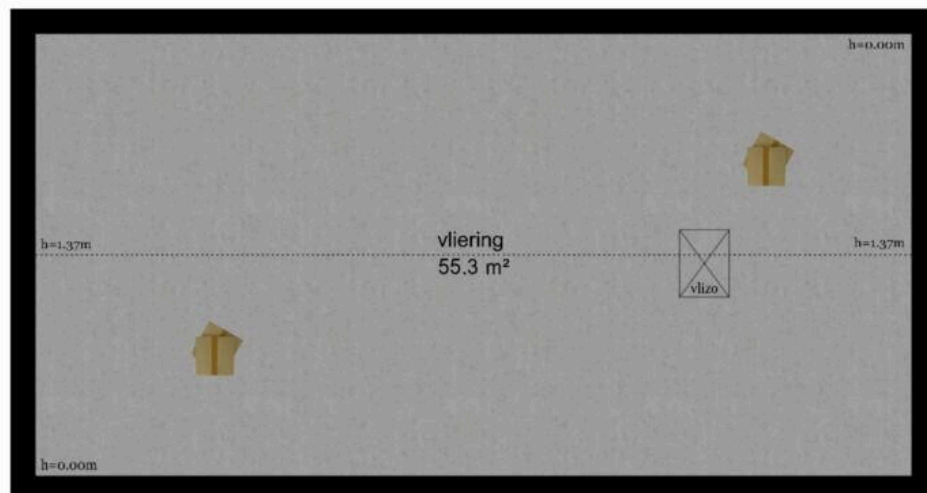
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



**Wildbaan 9 - Leersum
Tweede Verdieping**

10.47 m

5.28 m



5.28 m

10.47 m

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

Wildbaan 9 - Leersum
Begane Grond

4.13 m 3.35 m 2.55 m 3.34 m



3.99 m 2.89 m 1.54 m 1.54 m 3.34 m

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





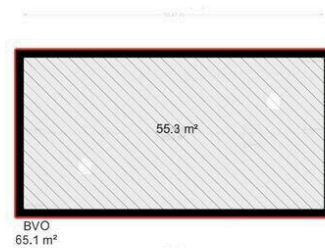
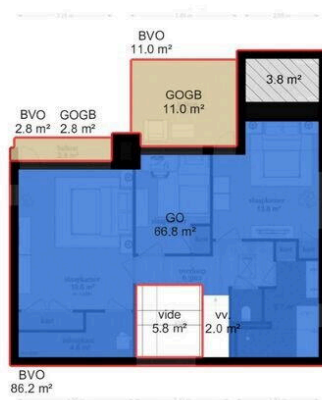
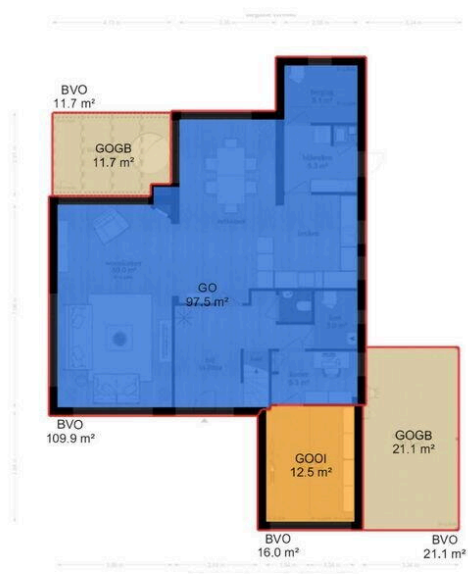
**Wildbaan 9 - Leersum
Eerste Verdieping**



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

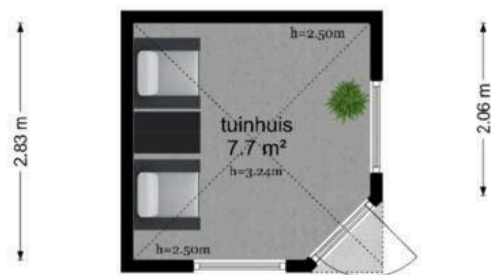






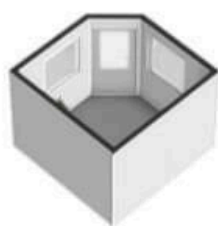
**Wildbaan 9 - Leersum
Tuinhuis**

2.83 m



2.06 m

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

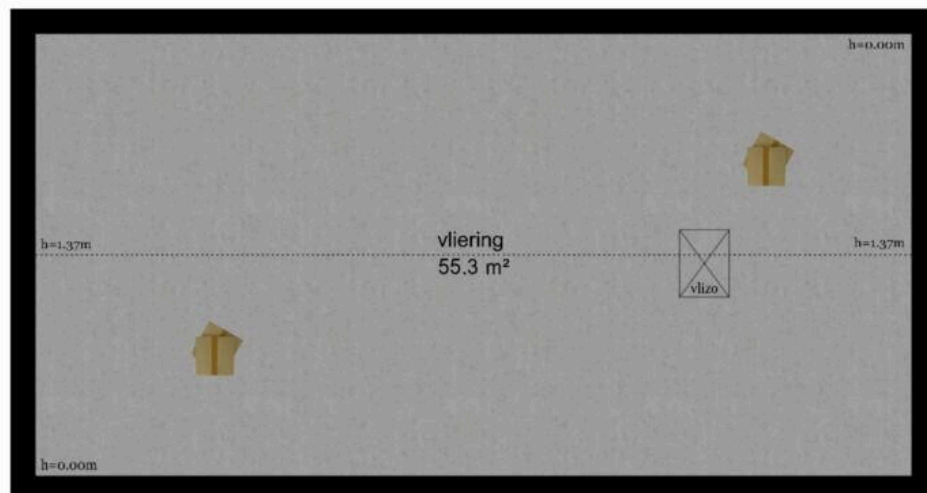




**Wildbaan 9 - Leersum
Tweede Verdieping**

10.47 m

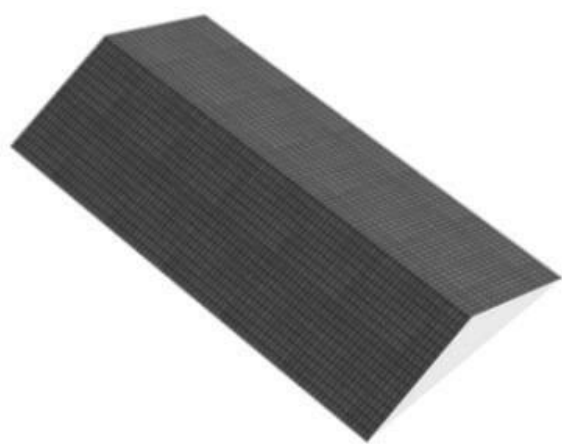
5.28 m

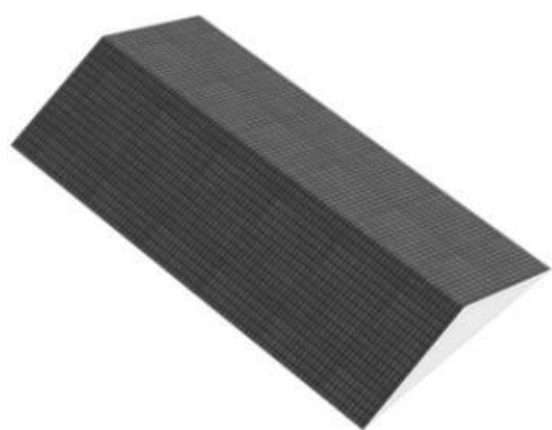


5.28 m

10.47 m

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





Wildbaan 9 - Leersum
Tuin







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 circa 65 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. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

• Asbest aanvulling artikel 6.4.3

In aanvulling op artikel 6.4.3 verklaart verkoper dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbeststoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht. Gelet op het bouwjaar van de woning, sluit verkoper echter niet uit dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Indien er asbest wordt aangetroffen in onroerende zaken, zullen de consequenties volledig voor de kopers zijn.

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.



Wildbaan 9

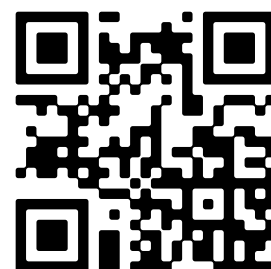
www.wildbaan9.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!