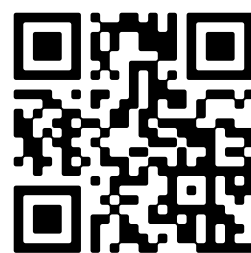




- 🏠 Rijksstraatweg 271, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 599.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 134 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 311 m²
- 🛏️ Kamers: 6 kamers (3 slaapkamers)
- 🌿 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Rijksstraatweg 271, 3956 CP Leersum

Op zoek naar een woning waar u zich meteen thuis voelt en aan de overkant van de straat zo het bos inloopt? Dan is dit uw ideale thuis!

Vanaf de voorkant oogt deze twee-onder-een kapwoning bescheiden, maar binnen zult u verrast zijn door het woonoppervlak en de royale ruimte naar achteren toe. Deze speelse woning combineert woongenot voor een gezin met eventueel ruimte voor een praktijk aan huis of hobbyruimte. De woning is in zowel 2008 als 2015 gerenoveerd.

Stap binnen in een verrassend ruime en lichte woning waar sfeer en karakter moeiteloos samenkomt. De royale living is afgewerkt met een warme laminaatvloer en een sfeervolle houtkachel. De vele raampartijen en de grote erker zorgen voor veel lichtinval in deze ruimte. Het kozijn is in 2024 vernieuwd en ook zijn er glas-in-lood ramen ingezet, wat zorgt voor een karaktervolle uitstraling.

De woonkamer loopt door naar een ruime entreehal, die toegang biedt tot zowel een separaat toilet als tot de kelder en de gezellige woonkeuken. Tevens is hier ruimte voor een thuiswerkplek.

De keuken is het hart van het huis en uitgerust met moderne voorzieningen zoals een vaatwasser, 5-pits gasfornuis, koelkast, een magnetron, veel opbergruimte en een luxe stenen aanrechtblad. Het aansluitende eetgedeelte is ideaal voor lange avonden tafelen met vrienden of familie.

Aangrenzend vindt u een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger. In de ruimte is een douche en zijn alvast aansluitingen voorbereid voor een toilet om deze ruimte als tweede badkamer te gebruiken. Achterin de woning bevindt zich een royale multifunctionele ruimte met eigen ingang – perfect voor een kantoor aan huis of hobbyruimte. Naast deze ruimte is een kamer als studio ingericht.

Er is vloerverwarming aanwezig in zowel de keuken als in de hal achterzijde, bijkeuken en badkamer. De woning beschikt over 14 zonnepanelen.

Via de achterdeur loopt u zo de op het zuiden gelegen veranda op. Hier is het heerlijk beschut zitten in zowel de zomer- als in de wintermaanden, mede dankzij de gezellige houtkachel en het windscherm. Nodig wat vrienden uit voor een gezellige avond in de bar op de veranda. Het is een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen afsluiter van de dag.

Achterin de tuin is ook nog een brede overkapping te vinden.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, elk met inbouwkasten en tv-aansluiting. De badkamer is een oase van rust: licht, modern en compleet met vloerverwarming, whirlpool, dubbele wastafel, toilet en een luxe regendouche. De badkamer beschikt over een breed dakkapel.

En dat is nog niet alles: de verwarmde garage biedt volop extra ruimte en huisvest tevens de cv-installatie. Ook ideaal om (elektrische) fietsen of een motor in te stallen.

Parkeer met meerdere auto's gemakkelijk op de eigen oprit of met 1 auto in de garage.

Kortom: een huis dat met u meegroeit, of u nu ruimte zoekt voor uw gezin, uw werk of gewoon een fijne plek om te wonen. Neem contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

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 het met een Michelin ster bekroonde restaurant Voltaire. Het is erg leuk wandelen op het landgoed van Zuylestein, waar loslopende bosvarkens in afgezette gebieden rondlopen en er tevens een landgoedwinkeltje is 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: 134 m²

Inhoud: 554 m³

Perceelgrootte: 311 m²

Bouwjaar: 1902

Energielabel: B

-Indeling-

Begane grond: ENTREE, toegang tot kelder, toilet met fonteintje. Royale woonkamer met houtkachel en ruime lichte erker. Grote woonkeuken voorzien van 5-pits gasfornuis, vloerverwarming, vaatwasser, magnetron en ruim eetgedeelte. Bijkeuken met wasmachine- en droger opstelling en warm- en koudwatervoorziening. Naast de bijkeuken zijn de voorbereidingen getroffen voor een extra toilet en is een douche aanwezig. In het achterste gedeelte van de woning is er ruimte om een ruim kantoor of een ruime hobbyruimte te creëren. Garage is inpandig bereikbaar. Toegang tot de veranda.

Eerste verdieping: Via vaste trap naar 1e verdieping waar zich 2 slaapkamers bevinden, op beide kamers is er een ruime inbouwkast gecreëerd en zijn aansluitingen voor tv en internet aanwezig. Moderne lichte badkamer met ruime stortdouche, toilet, 2 wastafels, whirlpool en vloerverwarming.

Bijzonderheden:

- Wanneer u de doorgaande weg oversteekt, loopt u aan de overkant zo het bos in;
- Royaal uitgebouwde woning;
- 14 zonnepanelen 2023;
- Kozijn van de woonkamer is in 2024 vernieuwd, de achterdeur en het kozijn van de slaapkamer aan de wegkant zijn in 2020 vernieuwd;
- In 2023/2024 is de buitenkant van de gevel geïsoleerd;
- Gezellige houtkachel en bar op veranda;
- Overkapping;
- Aangebouwde stenen garage met ruimte voor 1 auto en parkeerplaats op de oprit voor 3 auto's;

- Recent schilderwerk binnen- en buitenzijde 2025;
- Op korte afstand van basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en vlakbij de A12;
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen: gezien het bouwjaar zal er een ouderdomsclausule opgenomen worden.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 599.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1902
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor ouderen
Soort dak:	Mansarde dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	134 m²
Perceeloppervlakte:	311 m²
Inhoud:	554 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	21 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, ligbad, wastafelmeubel, en whirlpool
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit trendline hrc30 cw5 II (gas gestookt uit 2018, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand en in bosrijke omgeving
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	80 m² (10,00 meter diep en 8,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom

Berg ruimte

Schuur berging:	Aangebouwde stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage:	Aangebouwde stenen garage en parkeerplaats
Capaciteit garage:	1 auto
Isolatie garage:	Dakisolatie en muurisolatie

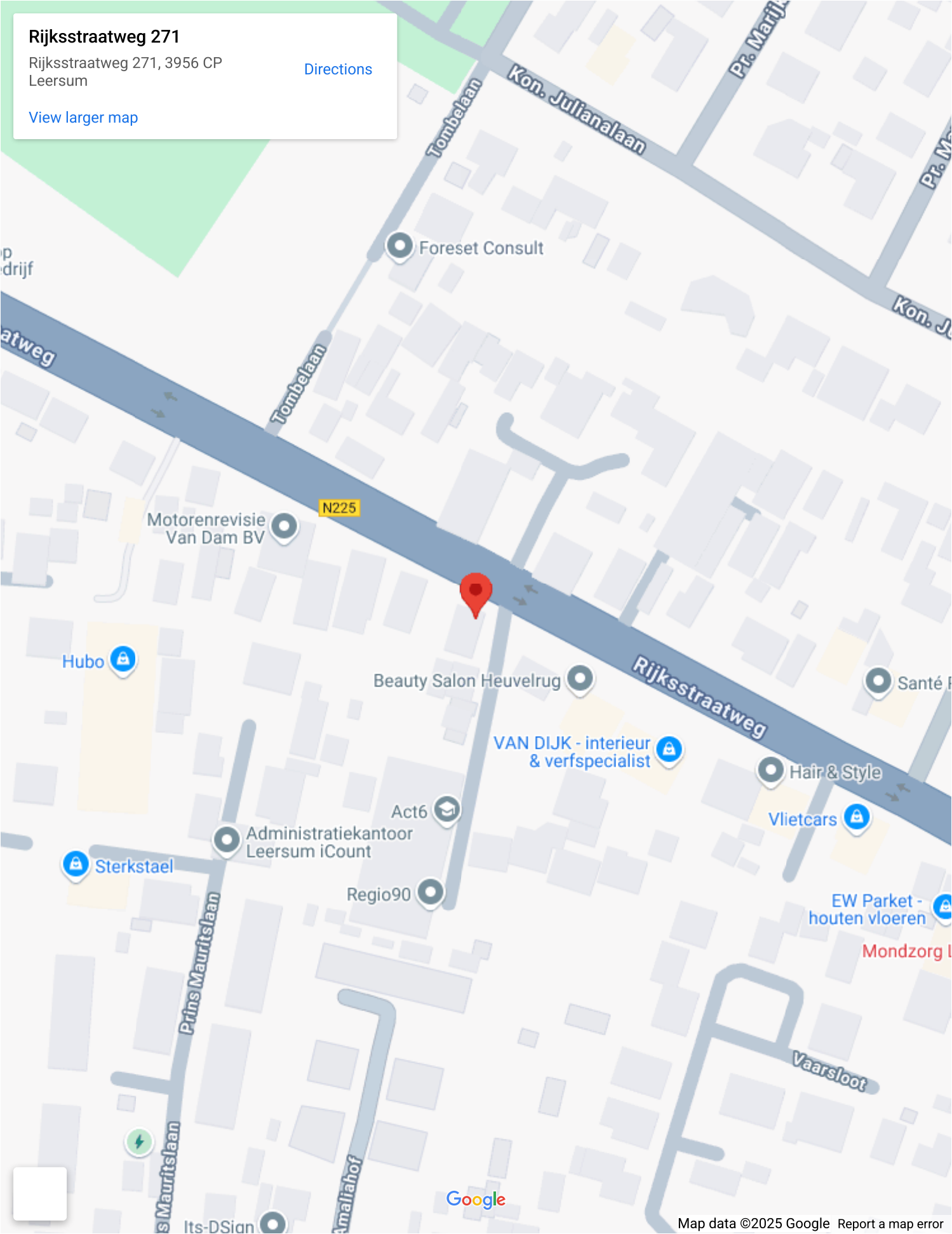
Op de kaart

Rijksstraatweg 271

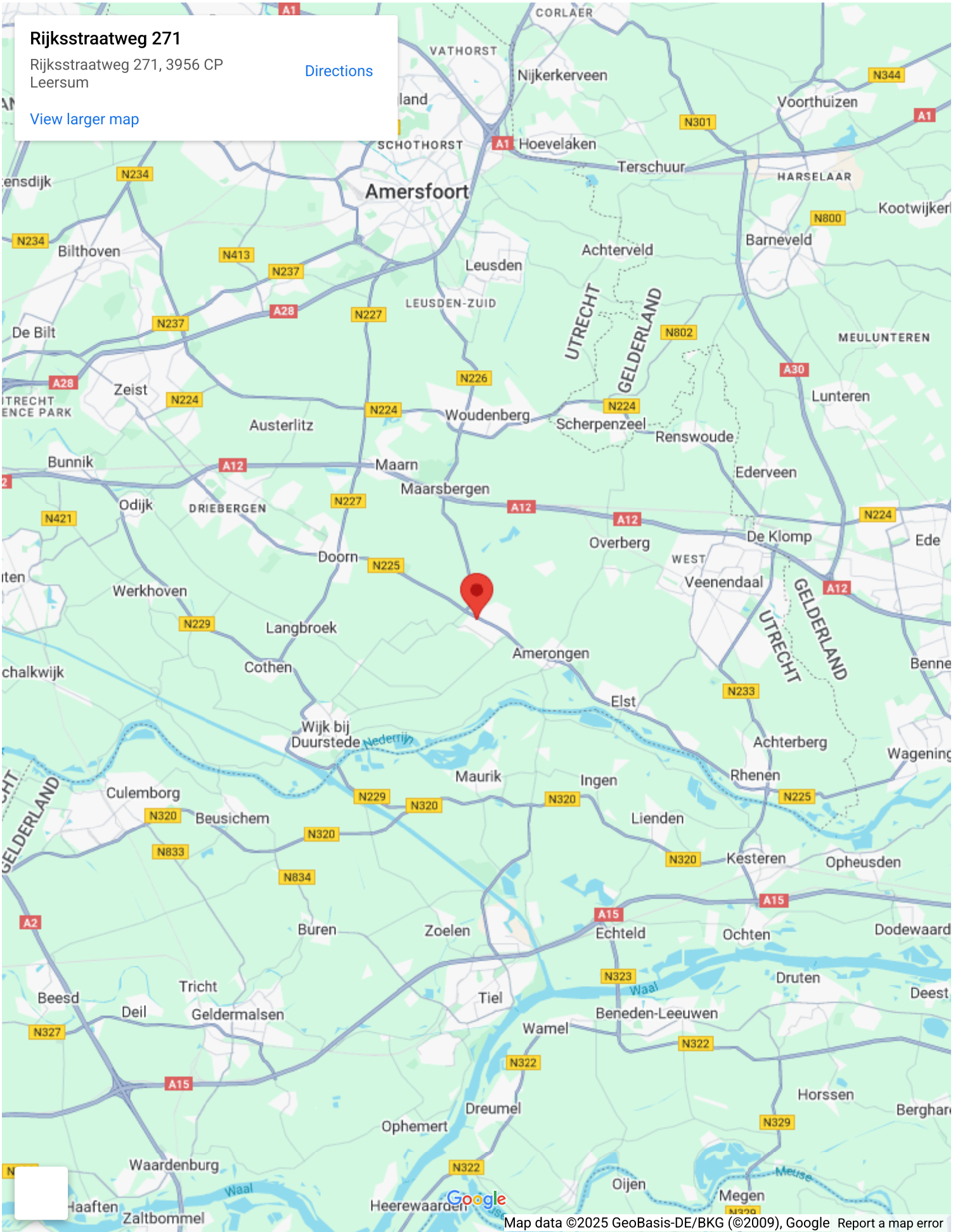
Rijksstraatweg 271, 3956 CP
Leersum

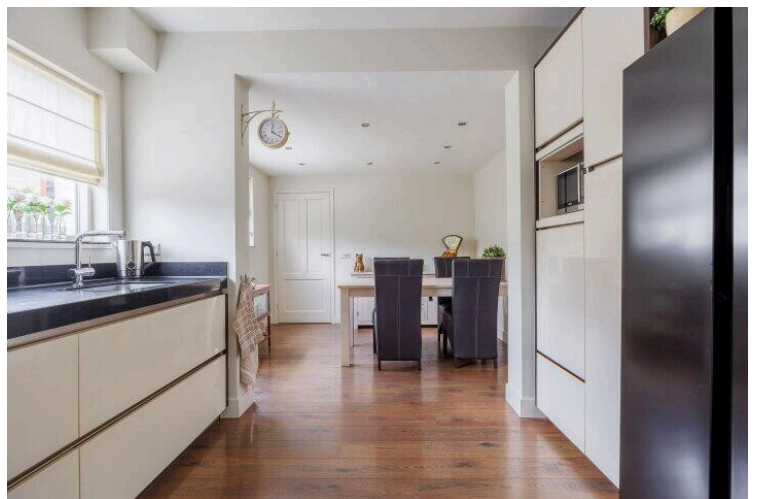
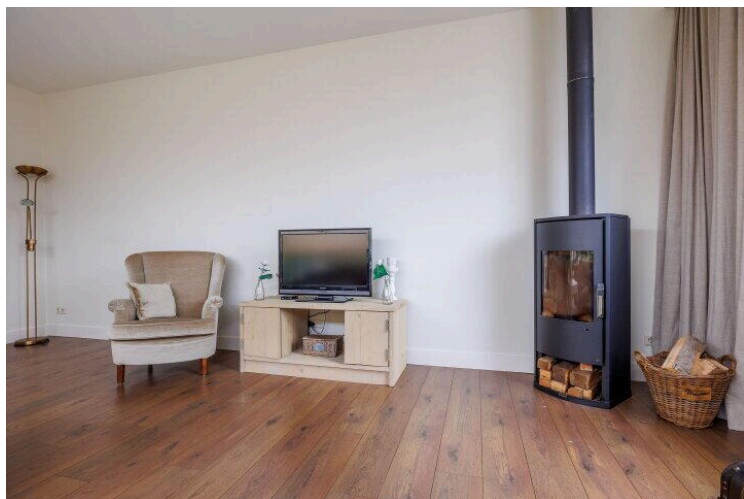
[Directions](#)

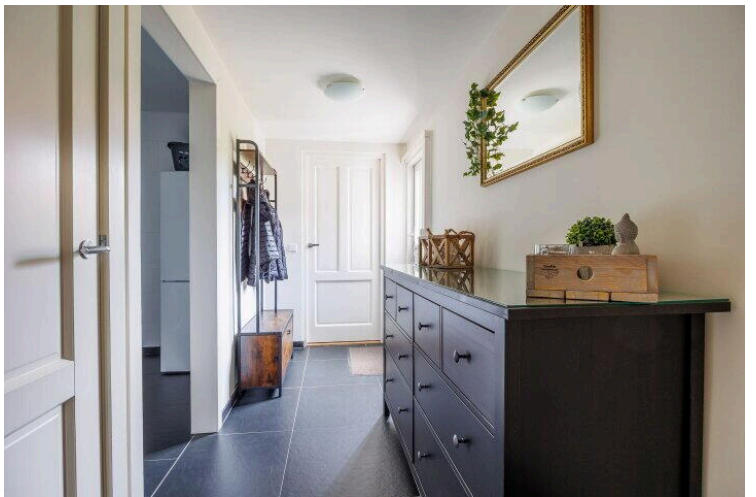
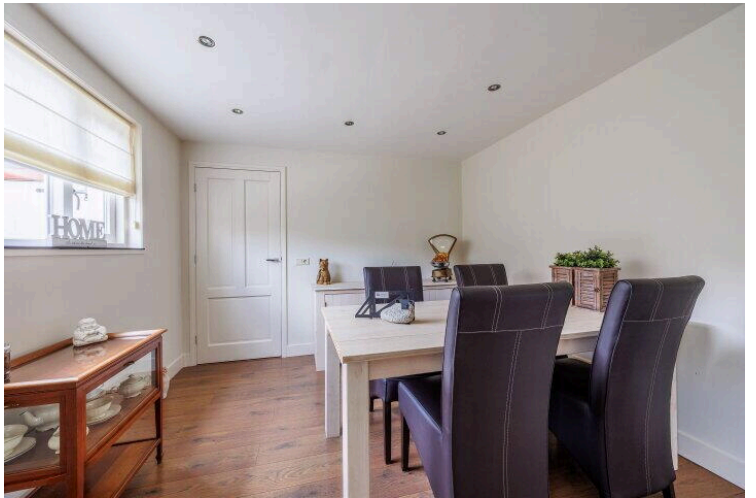
[View larger map](#)

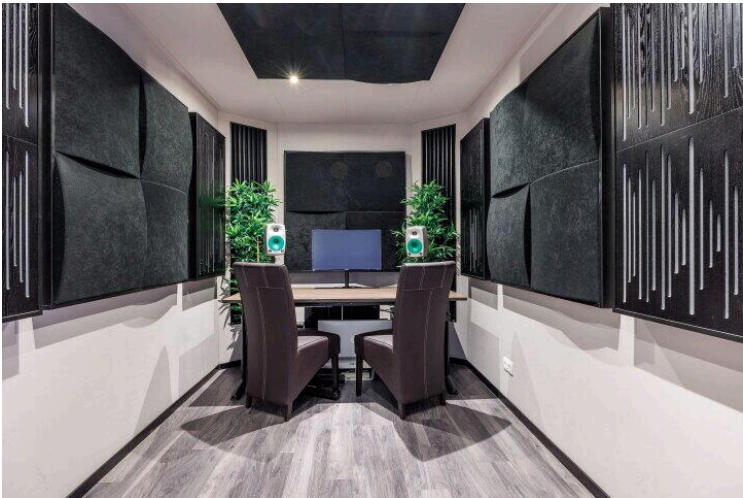
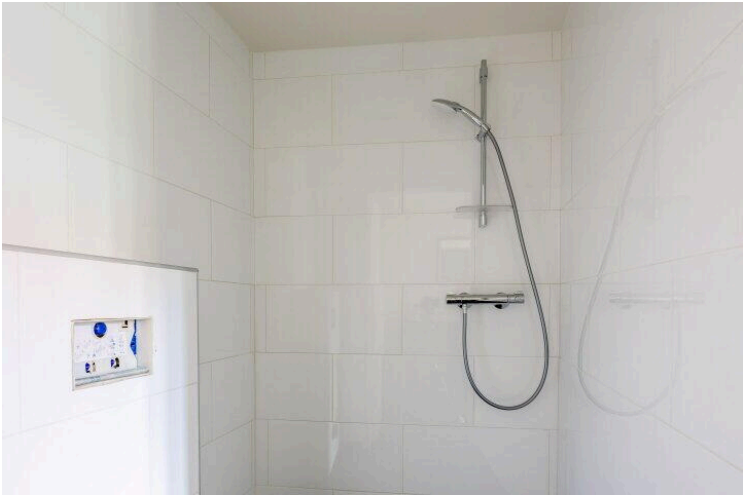


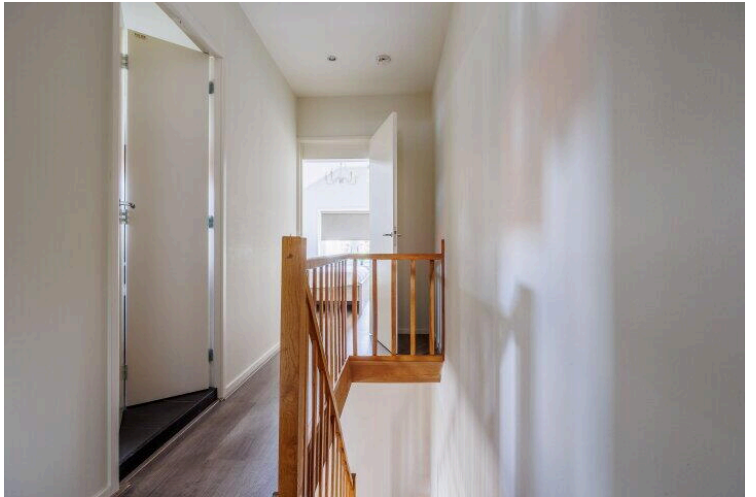
Op de kaart

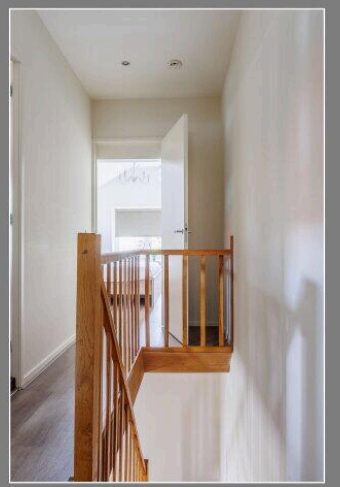
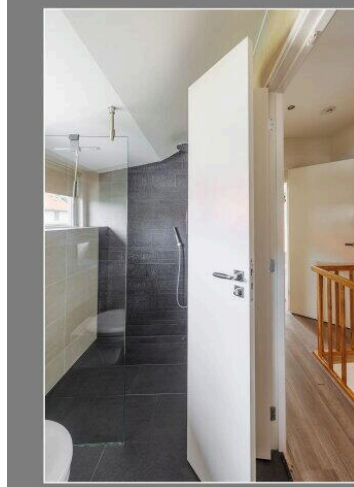
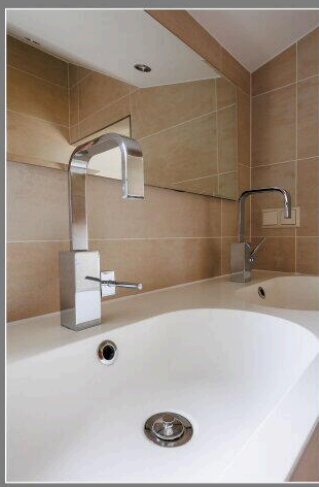
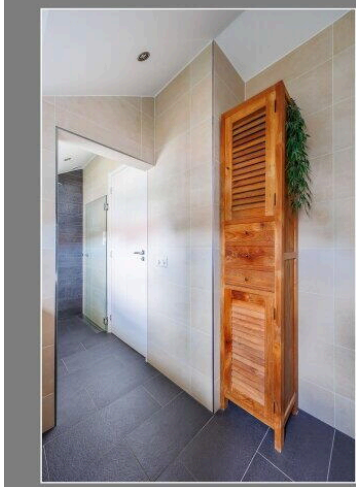
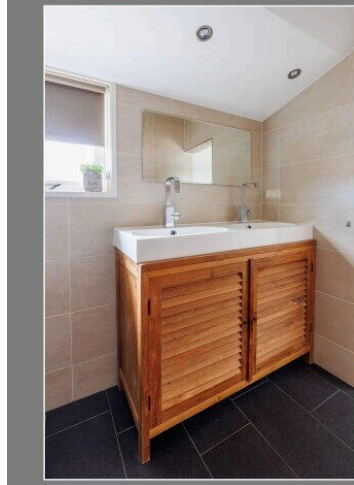
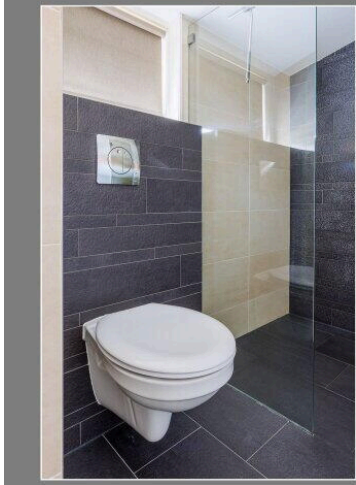
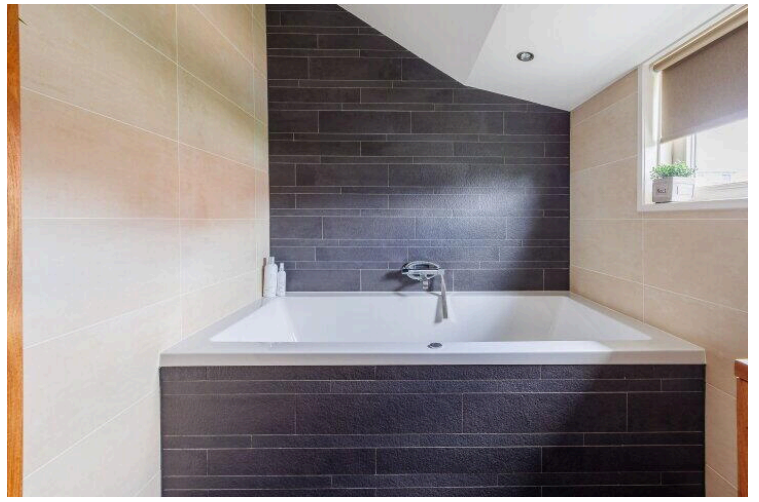
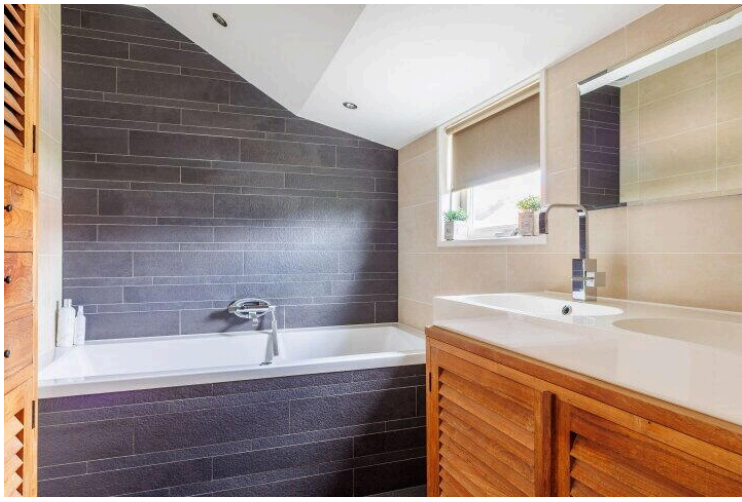


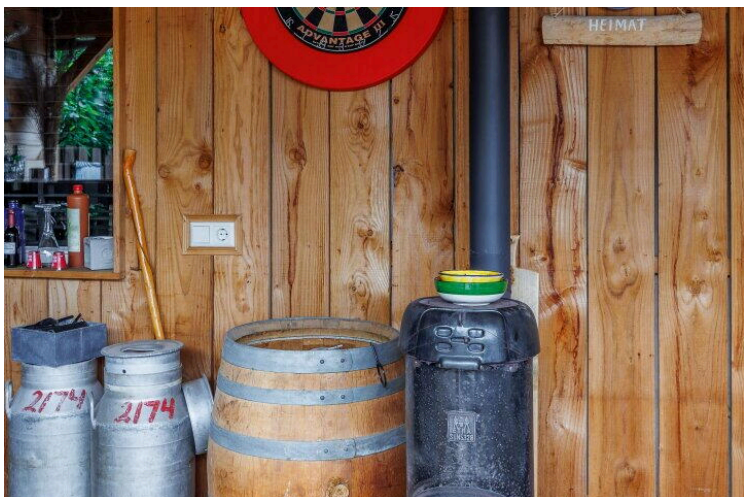
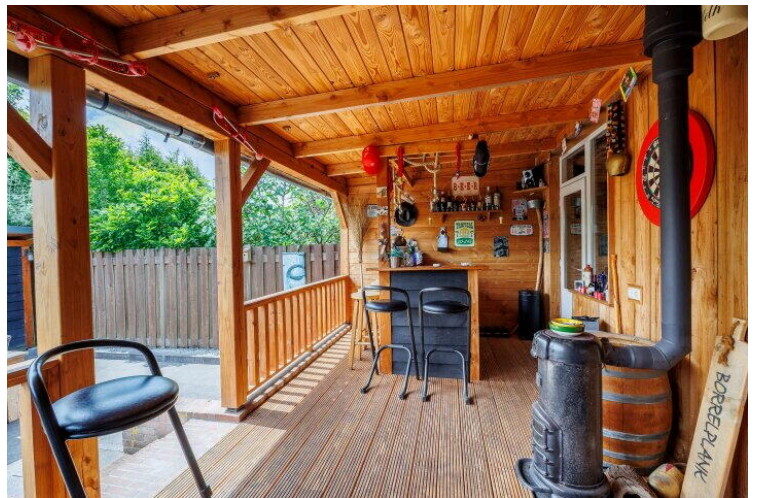
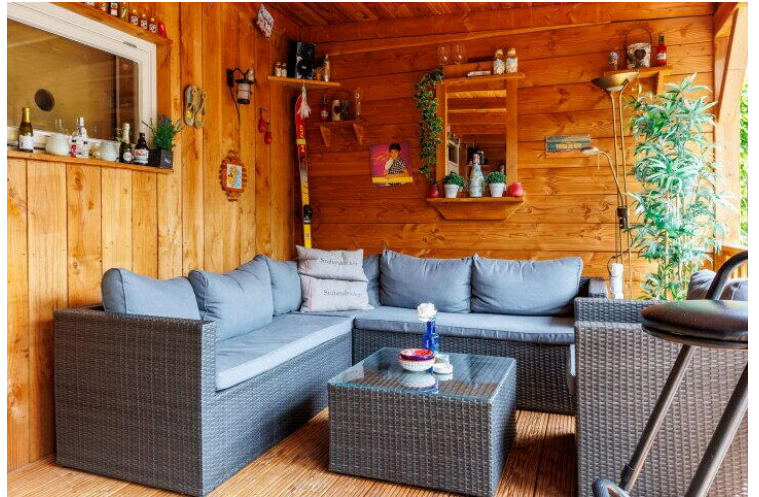
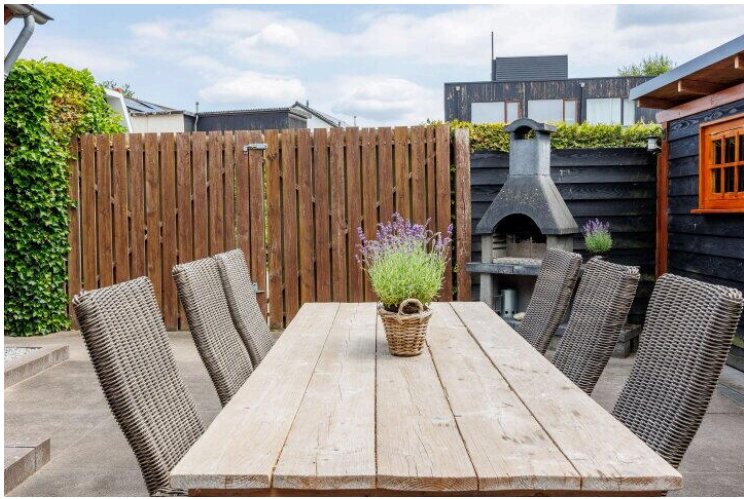


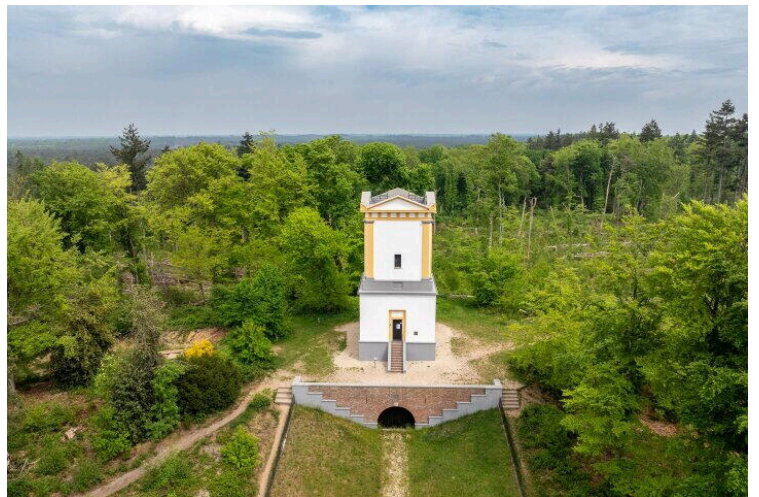












Rijksstraatweg 271 - Leersum
Begane Grond



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

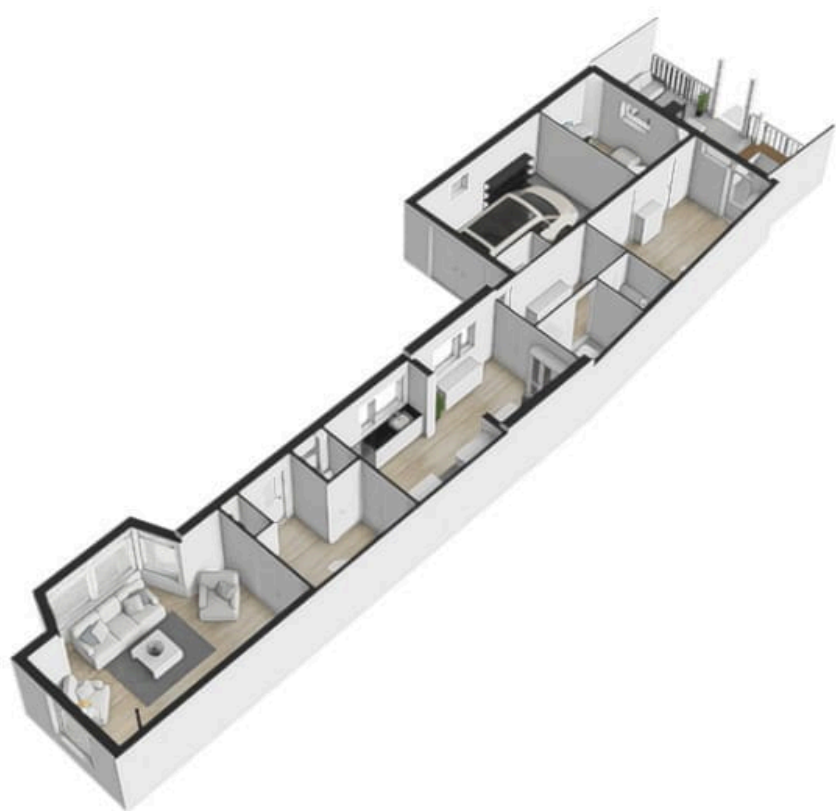
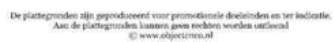


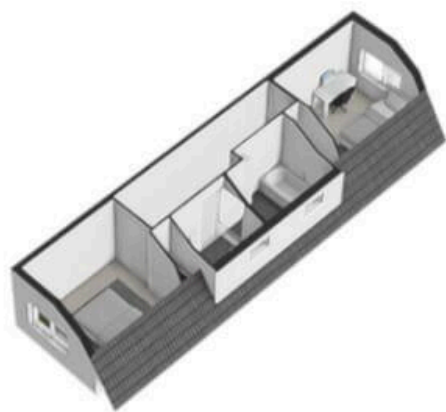


Diagram illustrating the addition of two lengths:

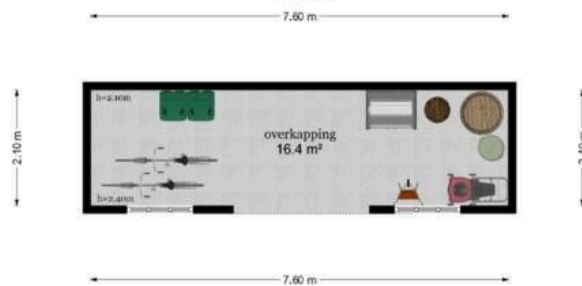
- Top line: A horizontal line with arrows at both ends, labeled "2.99 m".
- Bottom line: Two horizontal line segments with arrows at their ends, labeled "1.53 m" and "1.46 m" respectively, placed side-by-side.



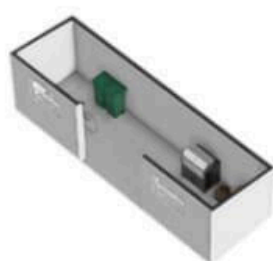


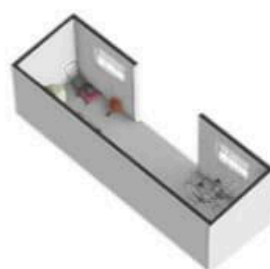


Rijksstraatweg 271 - Leersum
Overkapping



De plattegronden zijn geprojecteerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abgexis.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 100 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.

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 271

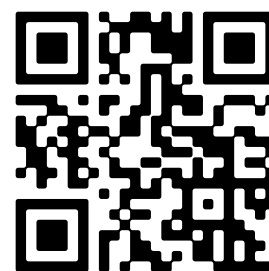
www.rijksstraatweg271.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!