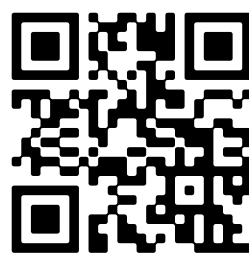




- 🏠 Rijksstraatweg 108, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 629.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 112 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 545 m²
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: F



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Rijksstraatweg 108, 3956 CS Leersum

Op een royaal perceel van 545 m² staat deze karakteristieke vrijstaande woning, op loop afstand van het Lombokbos en het winkelcentrum.

Met een woonoppervlakte van 112 m², verdeeld over twee verdiepingen, biedt het huis een prettige indeling. Op de begane grond vindt u een lichte woonkamer met erker, aansluitend het ruime eetgedeelte. De vele raampartijen geven het geheel een ruimtelijk en licht gevoel. Dit huis heeft fraaie details, zoals de originele granieten vloer in de hal, de fraaie trap. Op de begane grond is ook een slaapkamer aanwezig. Aan de achterzijde van het huis ligt de keuken, een fijne plek om uitgebreid te koken. Vanuit hier is ook de toegang tot de overkapping tussen het woonhuis en de garage.

De eerste verdieping telt twee ruime slaapkamers en een badkamer. Via de badkamer is er toegang tot een wasruimte.

De tuin is een echte buitenplek: speels ingedeeld, en rondom de woning een mix van zon- en schaduwplekken, zelfs heeft het een eigen moestuin met een tuinkas. De gezellige overkapping is ideaal voor lange zomeravonden. Verder is er nog een berging, ideaal om tuinkussens, tuingereedschap of fietsen in te stallen. Daarnaast is er nog een garage aanwezig, die ruimte biedt voor 1 auto.

Een karaktervol huis met veel mogelijkheden, kom het zelf ervaren! Neem contact met ons op voor een bezichtiging.

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 eetcafé de Remise 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 bij Parc Broekhuizen, in het "Leersumse Veld" of richting het "Stormpad Breeveen". Zelfs de uitdagende MTB off road trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte: 112 m²

Inhoud: 529 m³

Perceelgrootte: 545 m²

Bouwjaar: 1925

Energielabel: F

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, , toegang tot de lichte woonkamer met erker en eetgedeelte, keuken voorzien van opbergruimte en apparatuur, waaronder een elektrische kookplaat en vaatwasser. Op de begane grond bevindt zich ook een separaat toilet. Ruime slaapkamer van 15 m² met wastafel. Vanuit de keuken

toegang tot de serre die weer toegang geeft tot de tuin en garage.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers van circa 15 m² en circa 9 m². De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, toilet en douche. Vanuit de badkamer is toegang tot de wasruimte waar ook de CV zich bevind.

Vlieringzolder met bergingsruimte.

Kelder

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met karakteristieke details
- Slaapkamer op begane grond
- Royale tuin
- Op circa 2 minuten lopen van winkels en bos
- Prieeltje in de tuin
- Tuinkas
- Parkeren op eigen terrein of in de garage
- De volgende clausules worden opgenomen: gezien het bouwjaar een ouderdomsclausule en asbestclausule.

Kenmerken

| | |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs: | € 629.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg |

Bouw

| | |
|--------------|-------------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, vrijstaande woning |
| Soort bouw: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1925 |
| Soort dak: | Zadeldak bedekt met pannen |

Oppervlakte en inhoud

| | |
|------------------------------|--------|
| Woonoppervlakte: | 112 m² |
| Perceeloppervlakte: | 545 m² |
| Inhoud: | 529 m³ |
| Externe bergruimte: | 31 m² |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 16 m² |

Indeling

| | |
|------------------------|---|
| Aantal kamers: | 5 kamers (3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers: | 1 badkamer |
| Badkamervoorzieningen: | Douche, toilet, en wastafelmeubel |
| Aantal woonlagen: | 2 woonlagen, een zolder, en een kelder |
| Voorzieningen: | Buitenzonwering en natuurlijke ventilatie |

Energie

| | |
|---------------|--|
| Energielabel: | F |
| Isolatie: | Gedeeltelijk dubbel glas en hr-glas |
| Verwarming: | Cv-ketel |
| Warm water: | Cv-ketel |
| Cv ketel: | Intergas combi compact hre 36/30 a (gas gestookt uit 2017, huur) |

Buitenruimte

| | |
|----------|---|
| Ligging: | Aan drukke weg, in bosrijke omgeving, in centrum en in woonwijk |
|----------|---|

| | |
|-------|-------------|
| Tuin: | Tuin rondom |
|-------|-------------|

Bergruimte

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Schuur berging: | Aangebouwde houten berging |
|-----------------|----------------------------|

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

Garage

| | |
|---------------|---------------------------|
| Soort garage: | Aangebouwde stenen garage |
|---------------|---------------------------|

| | |
|--------------------|--------|
| Capaciteit garage: | 1 auto |
|--------------------|--------|

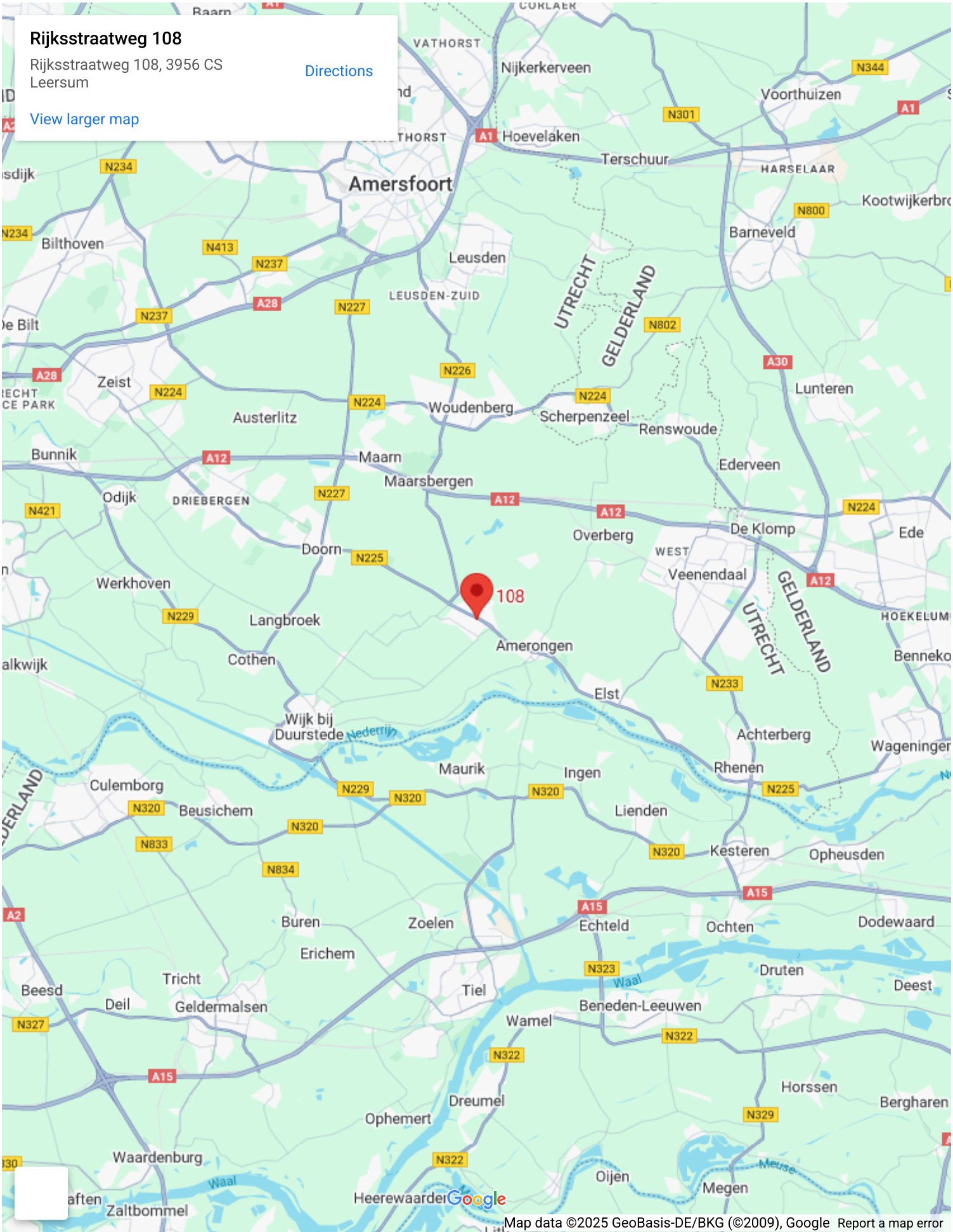
| | |
|-----------------------|---------|
| Voorzieningen garage: | Elektra |
|-----------------------|---------|

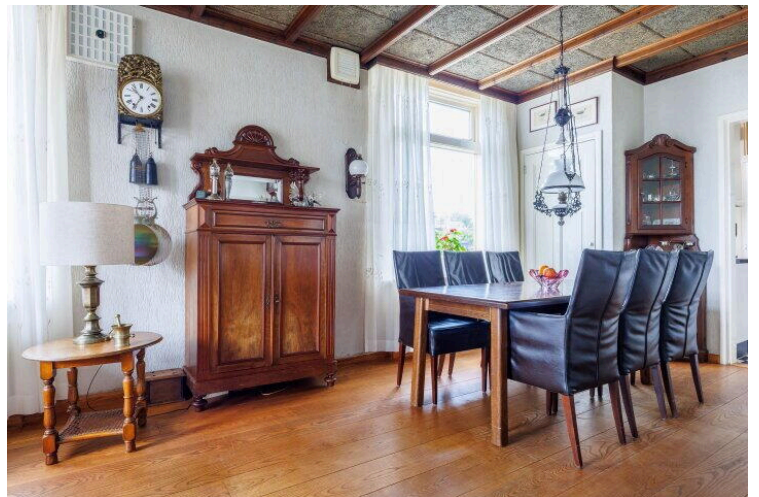
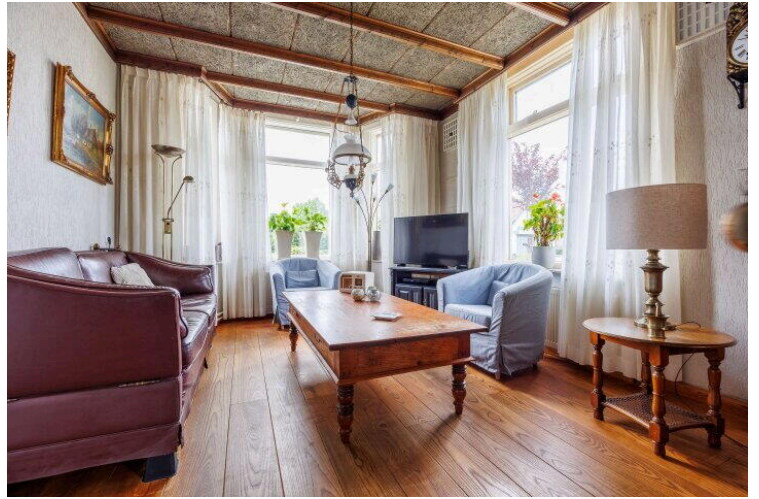
| | |
|------------------|---------------|
| Isolatie garage: | Geen isolatie |
|------------------|---------------|

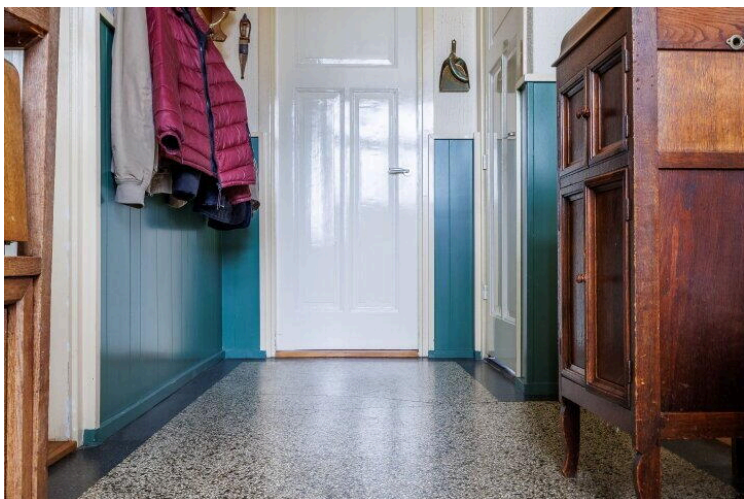
Op de kaart



Op de kaart













Rijksstraatweg 108 - Leersum
Begane Grond



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





**Rijksstraatweg 108 - Leersum
Eerste Verdieping**

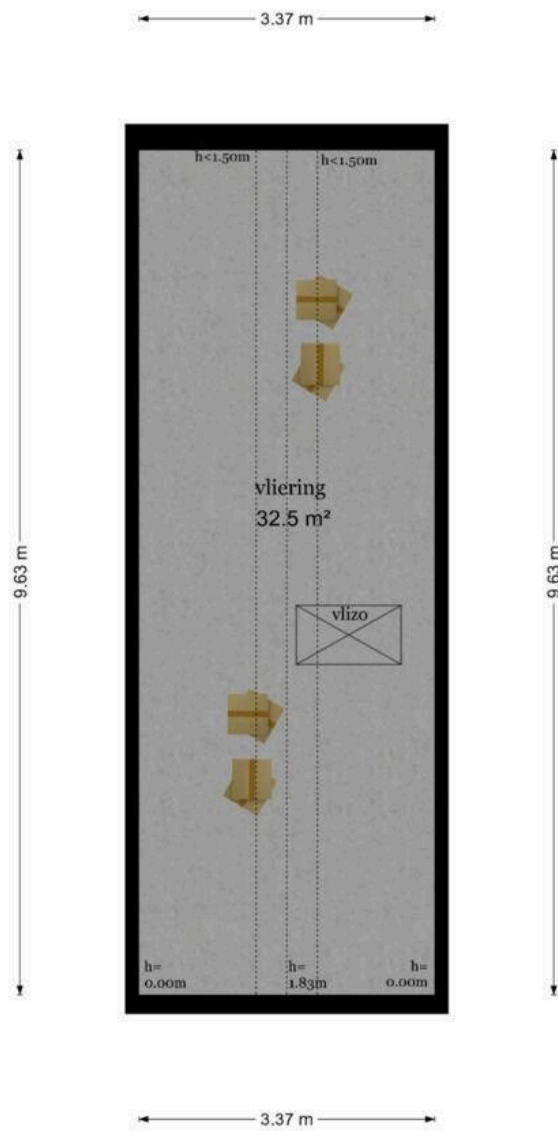


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

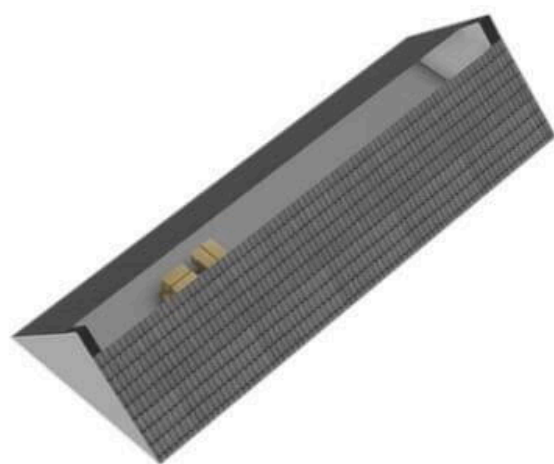




**Rijksstraatweg 108 - Leersum
Tweede Verdieping**



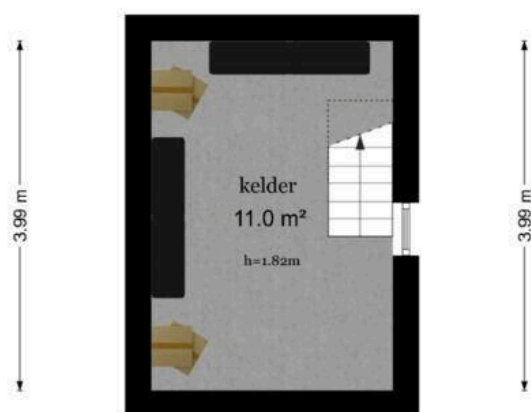
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





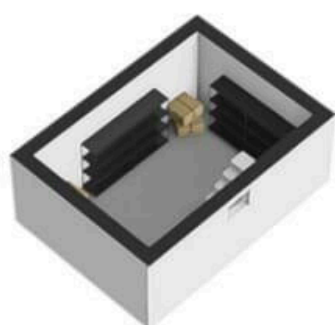
Rijksstraatweg 108 - Leersum
Kelder

2.75 m

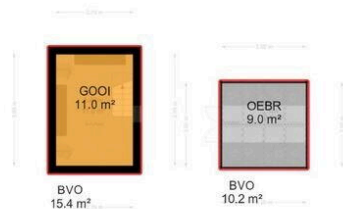
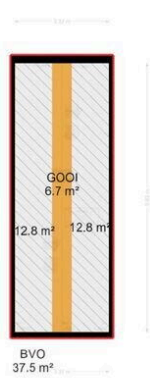
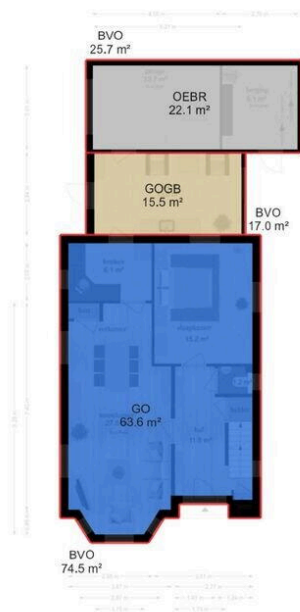


2.75 m

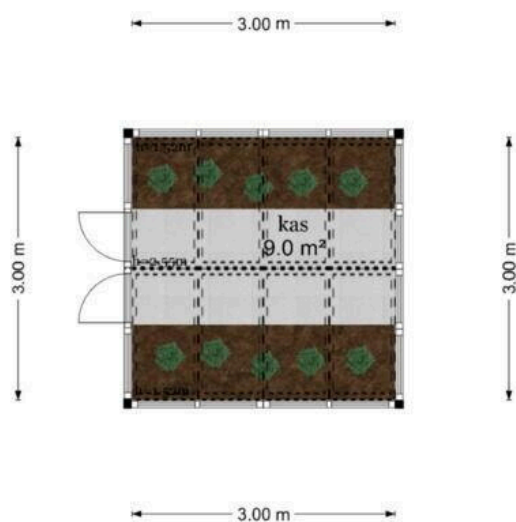
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl







Rijksstraatweg 108 - Leersum
Kas

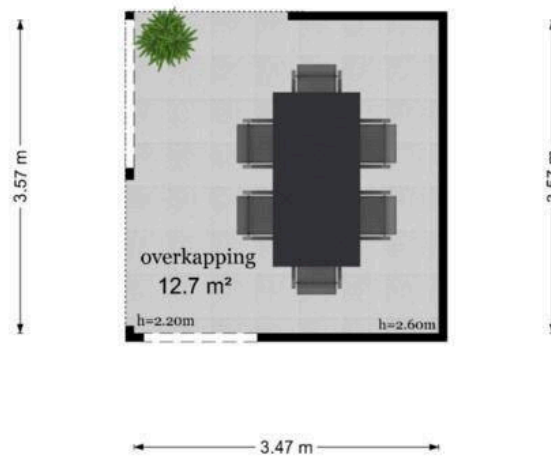


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



**Rijksstraatweg 108 - Leersum
Overkapping**

3.47 m

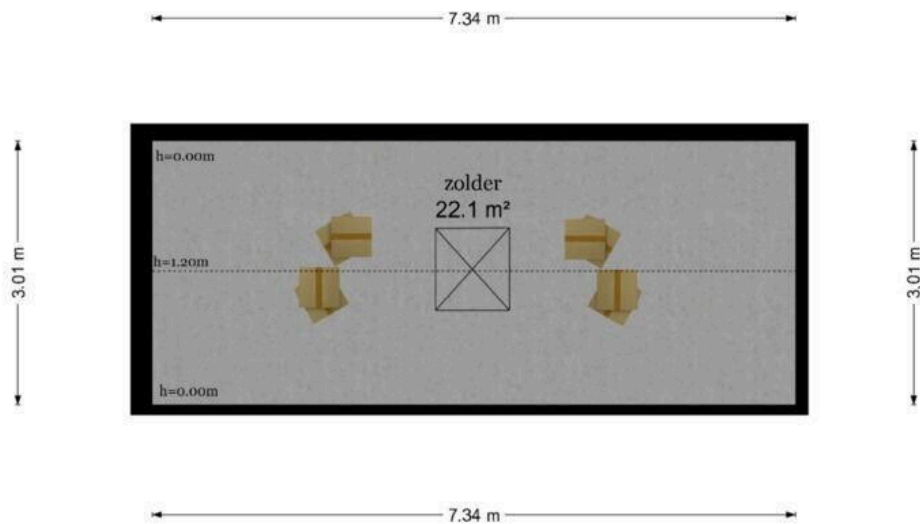


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





**Rijksstraatweg 108 - Leersum
Garage Zolder**



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 circa 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.

• 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.



Rijksstraatweg 108

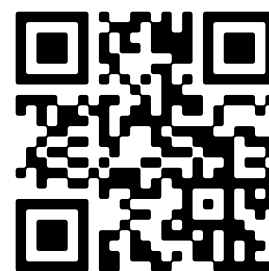
www.rijksstraatweg108.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!