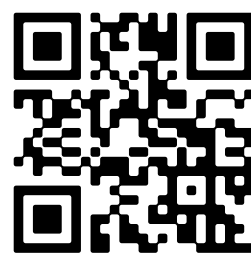




- 🏠 Rijksstraatweg 108, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 598.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 112 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 545 m²
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: F



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Rijksstraatweg 108, 3956 CS Leersum

Op een ruim perceel van 545 m² bevindt zich deze karaktervolle vrijstaande woning, gelegen op loopafstand van het Lombokbos en het winkelcentrum.

De woning heeft een woonoppervlakte van 112 m², verdeeld over twee verdiepingen, en beschikt over een prettige en functionele indeling. Op de begane grond treft u een lichte woonkamer met erker, die overgaat in een eetgedeelte.

Dankzij de vele ramen voelt de ruimte open en licht aan. Authentieke details geven het huis extra sfeer, zoals de originele granieten vloer in de hal en de fraaie trap. Daarnaast is er op de begane grond een slaapkamer aanwezig. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, een fijne plek om uitgebreid te koken, met vanuit hier toegang tot de overkapping tussen het woonhuis en de garage.

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers gesitueerd, evenals een badkamer. Vanuit de badkamer is er toegang tot een aparte wasruimte.

De tuin vormt een heerlijke buitenruimte: speels aangelegd en rondom de woning voorzien van zowel zonnige als schaduwrijke plekken. Er is zelfs een eigen moestuin met tuinkas aanwezig. De gezellige overkapping leent zich uitstekend voor lange zomeravonden. Daarnaast beschikt de tuin over een berging, ideaal voor het opbergen van tuinkussens, gereedschap of fietsen. Ook is er een garage aanwezig met ruimte voor één auto.

Een woning met karakter en volop mogelijkheden. Kom de sfeer zelf beleven en 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

Energie label: 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. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 598.000 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
--------------------	--------

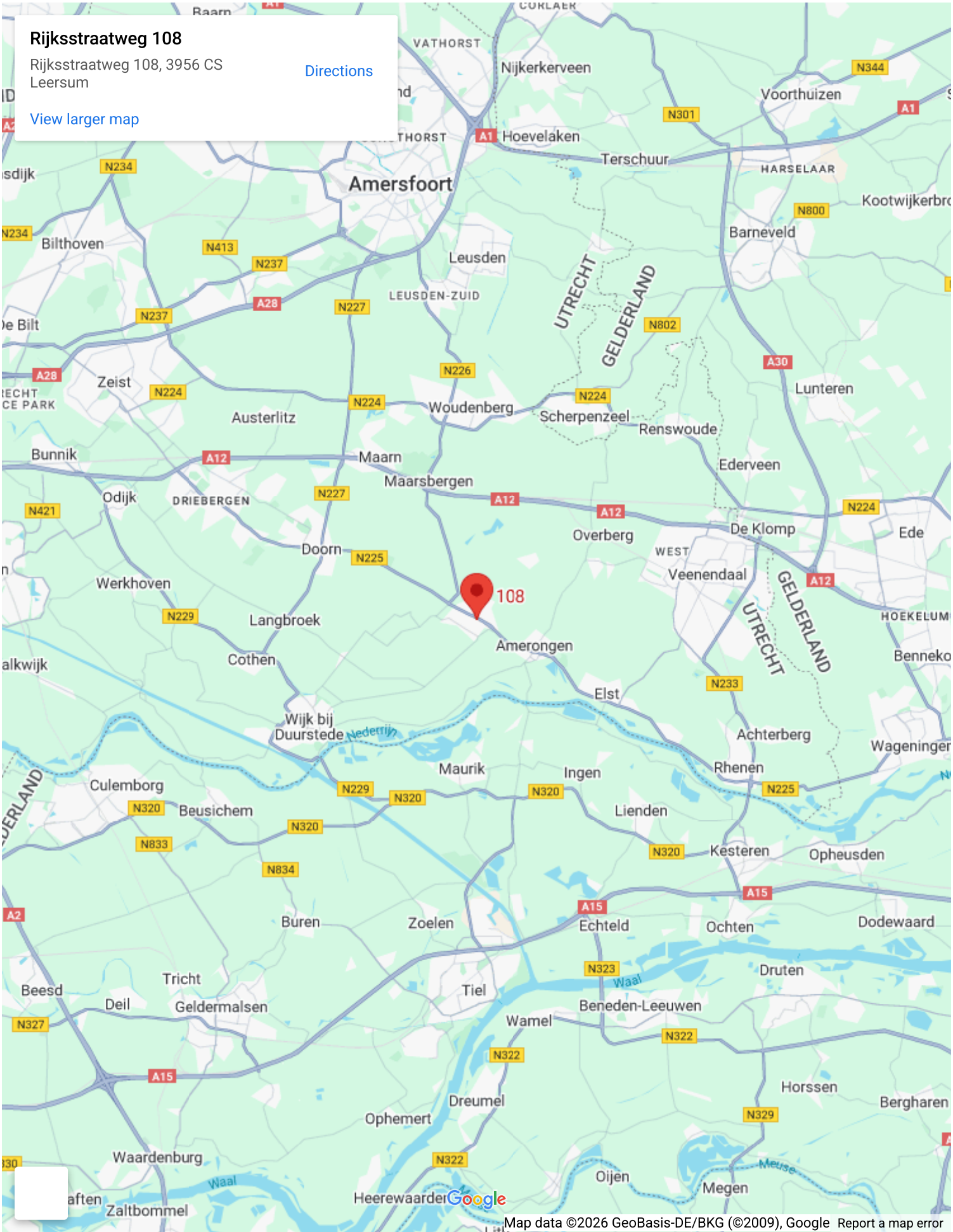
Voorzieningen garage:	Elektra
-----------------------	---------

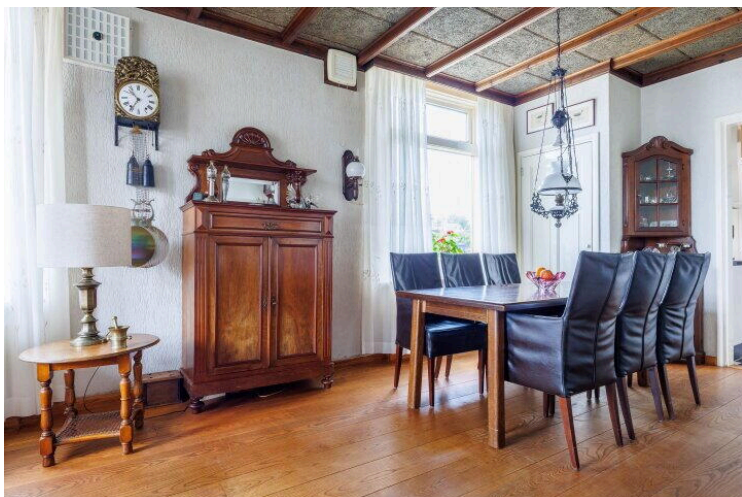
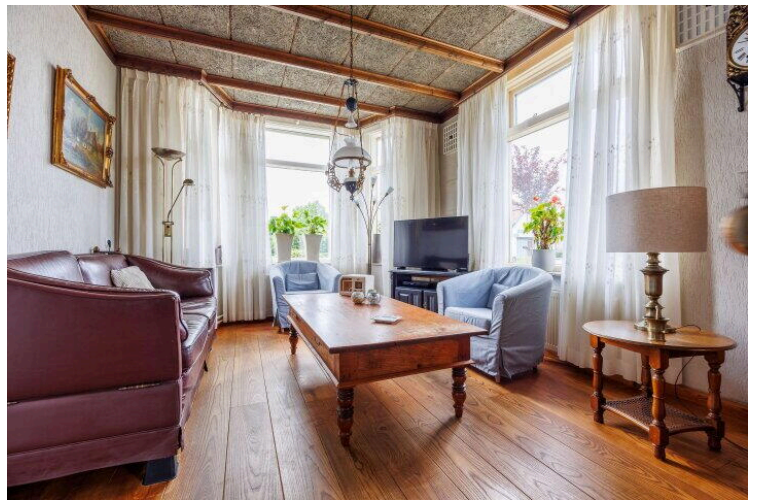
Isolatie garage:	Geen isolatie
------------------	---------------

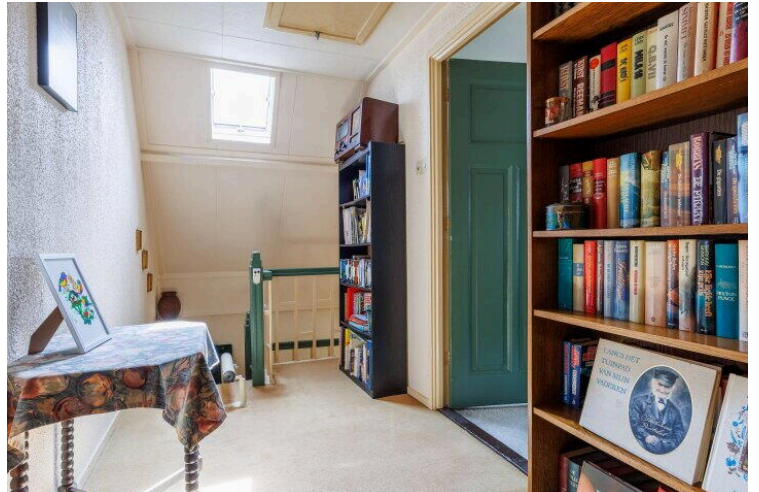
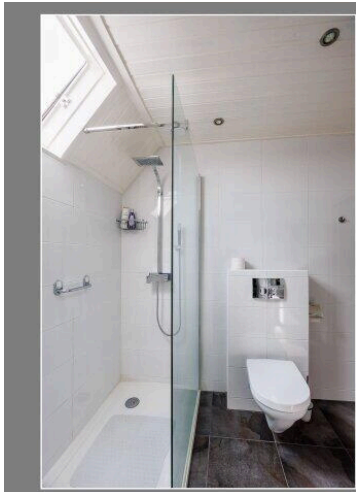
Op de kaart



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

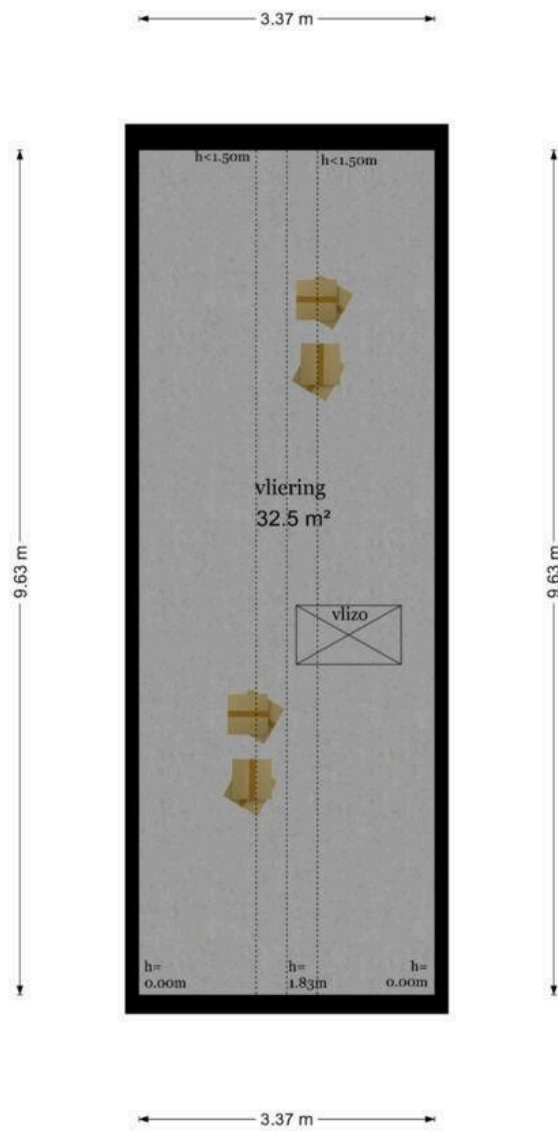


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

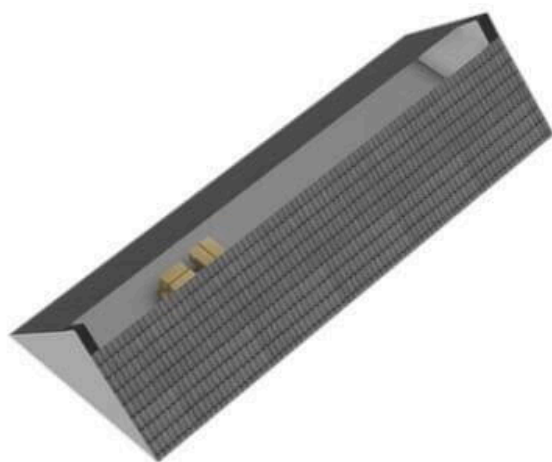




**Rijksstraatweg 108 - Leersum
Tweede Verdieping**

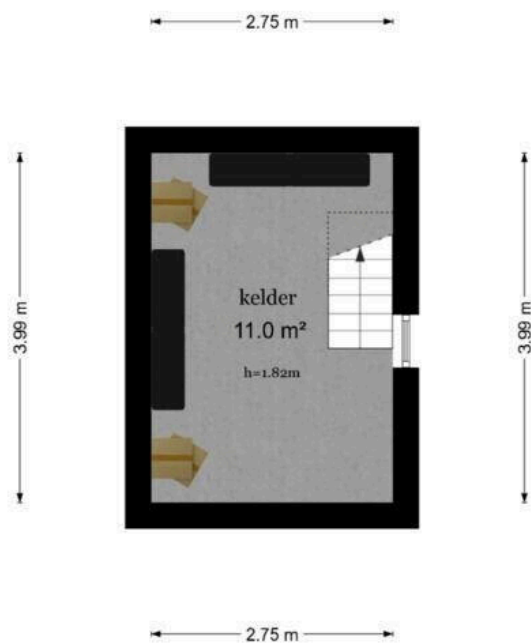


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

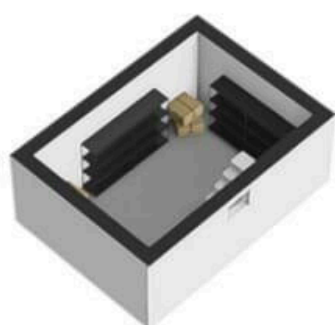


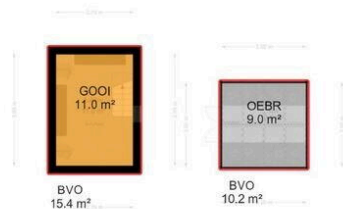
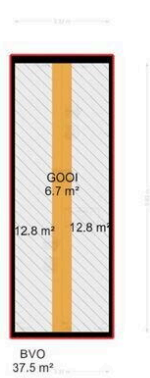
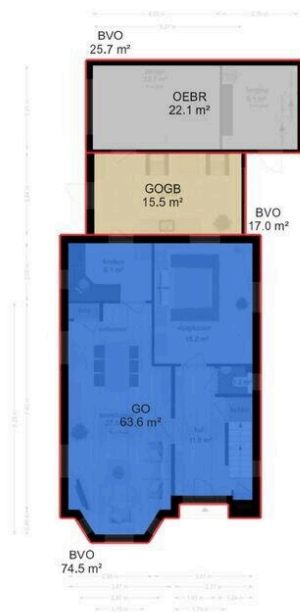


Rijksstraatweg 108 - Leersum
Kelder

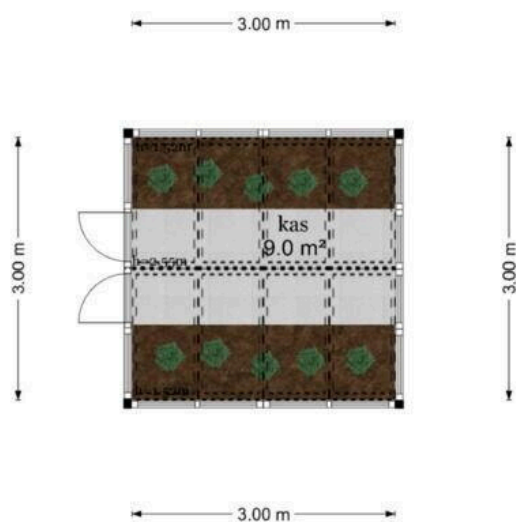


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Rijksstraatweg 108 - Leersum
Kas

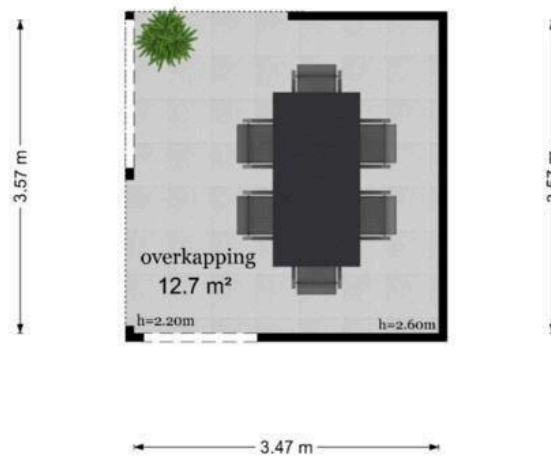


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



**Rijksstraatweg 108 - Leersum
Overkapping**

3.47 m

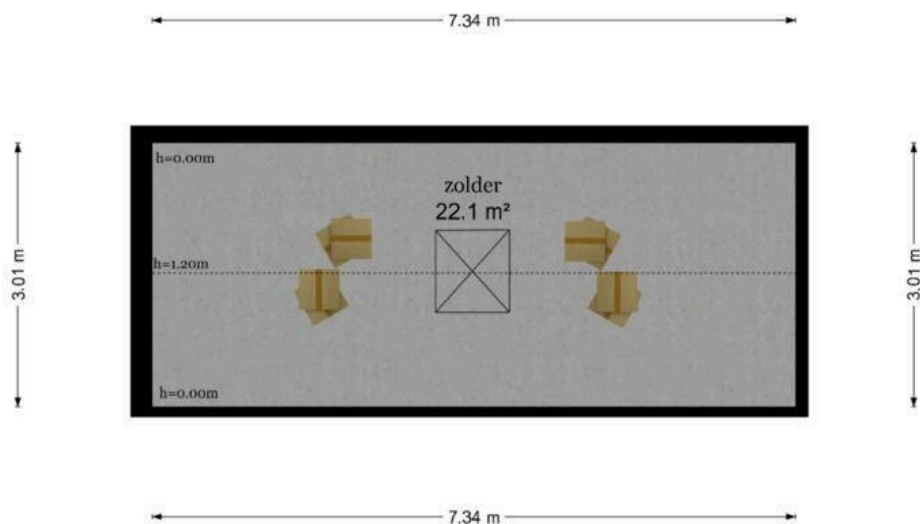


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





**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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leersum

Sectie G

Perceel 151

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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

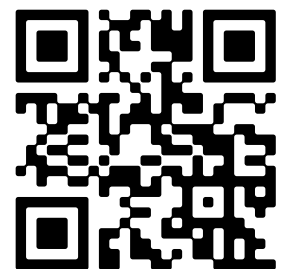
www.rijksstraatweg108.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



📱 Scan Mij!