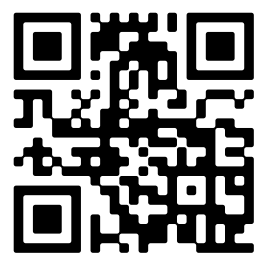




- 🏠 Vijverlaan 39, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 695.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 126 m²
- 📏 Perceeloppervlakte: 455 m²
- 🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌿 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Vijverlaan 39, 3956 EC Leersum

Vrijstaand wonen met uitzicht én toekomstmogelijkheden? Deze semi-bungalow combineert het beste van beide werelden. Gelegen op een prachtige hoeklocatie, waar de Vijverlaan en de Nieuwe Steeg samenkomen, biedt deze woning een landelijke woonomgeving aan de rand van het dorp, met vrij uitzicht over uitgestrekte weilanden.

De woning is uitermate geschikt voor wie op zoek is naar comfort op de lange termijn: dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen hier moeiteloos mogelijk. Ideaal voor wie nu al levensloopbestendig wil wonen of voorbereid wil zijn op de toekomst. Tegelijkertijd is de woning, met zijn royale leefruimte en meerdere slaapkamers, ook uitermate geschikt voor een gezin dat op zoek is naar ruimte, rust en praktisch wooncomfort.

Binnen treft u een ruime woonkamer met eetgedeelte met volop uitzicht op het omliggende groen. De vele raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een licht en ruimtelijk geheel. Aansluitend vind u de keuken, welke voorzien is van onder andere een inductieplaat, combi-oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en veel opbergruimte mede dankzij de vele kasten. Ook is op de benedenverdieping een ruime slaapkamer te vinden (circa 17 m²) met inbouwkast. Vanuit deze slaapkamer is er toegang tot een badkamer voorzien van een (hoek-)bad, wastafelmeubel, spiegelkast met verlichting en designradiator. In de ruime entree is er tevens toegang tot een separaat toilet en toegang tot de inpandige garage.

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers met inbouwkasten. Één slaapkamer is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling. Ook vind u op deze verdieping de tweede badkamer, voorzien van een douche, wastafel en toilet. Tevens is er een berging aanwezig op deze verdieping.

Buiten maakt de fraai aangelegde tuin het plaatje compleet, met volop ruimte en privacy rondom de woning. Er staat een grote houten schuur in de tuin (circa 18 m²), die ideaal is voor het opbergen van tuinkussens, tuingereedschap of fietsen. De woning beschikt over 11 zonnepanelen.

De aanwezigheid van een eigen, inpandige garage (circa 18 m²) met elektrische roldeur zorgt bovendien voor extra gemak en mogelijkheden. Met wat aanpassingen zou u hier een kantoor aan huis of hobbyruimte van kunnen maken. De aangebouwde garage is voorzien van een zadeldak met pannen, hierdoor is er ruimte gecreëerd voor een extra bergingsvloering.

Parkeren kan eveneens gemakkelijk op de eigen oprit.

Bent u op zoek naar een comfortabele woning met veel leefruimte en een rustige, groene ligging? Dan is dit een kans die u niet mag missen, bel ons gerust om een afspraak 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 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 offroads trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte: 126 m²

Inhoud: 574 m³

Perceelgrootte: 455 m²

Bouwjaar: 1986

Energielabel: B

-Indeling-

Begane grond: ENTREE, meterkast, separaat toilet met fontein. Woonkamer met eetgedeelte. Keuken voorzien van inductieplaat, combi-oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en voldoende opbergruimte. Slaapkamer. Badkamer voorzien van hoekbad en wastafelmeubel. Inpandige garage.

Eerste verdieping: Overloop, toegang tot 2 slaapkamers met inbouwkasten, 1 slaapkamer beschikt over een keukenopstelling. Badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. Berging voorzien van CV installatie.

Bijzonderheden:

- Vrij uitzicht over de weilanden;
- 11 zonnepanelen;
- Garage, inpandig bereikbaar, met elektrische roldeur;
- Levensloopbestendig wonen; slaapkamer en badkamer op begane grond;
- 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, notariskeuze verkoper, niet-bewoningsclausule.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 695.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1986
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor ouderen
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	126 m²
Perceeloppervlakte:	455 m²
Inhoud:	574 m³
Externe bergruimte:	18 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	2 douches, ligbad, 2 wastafels, wastafelmeubel, en toilet
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel en elektrische boiler
Cv ketel:	Remeha tzerra m28c (gas gestookt uit 2015, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Beschutte ligging en vrij uitzicht
Tuin:	Tuin rondom

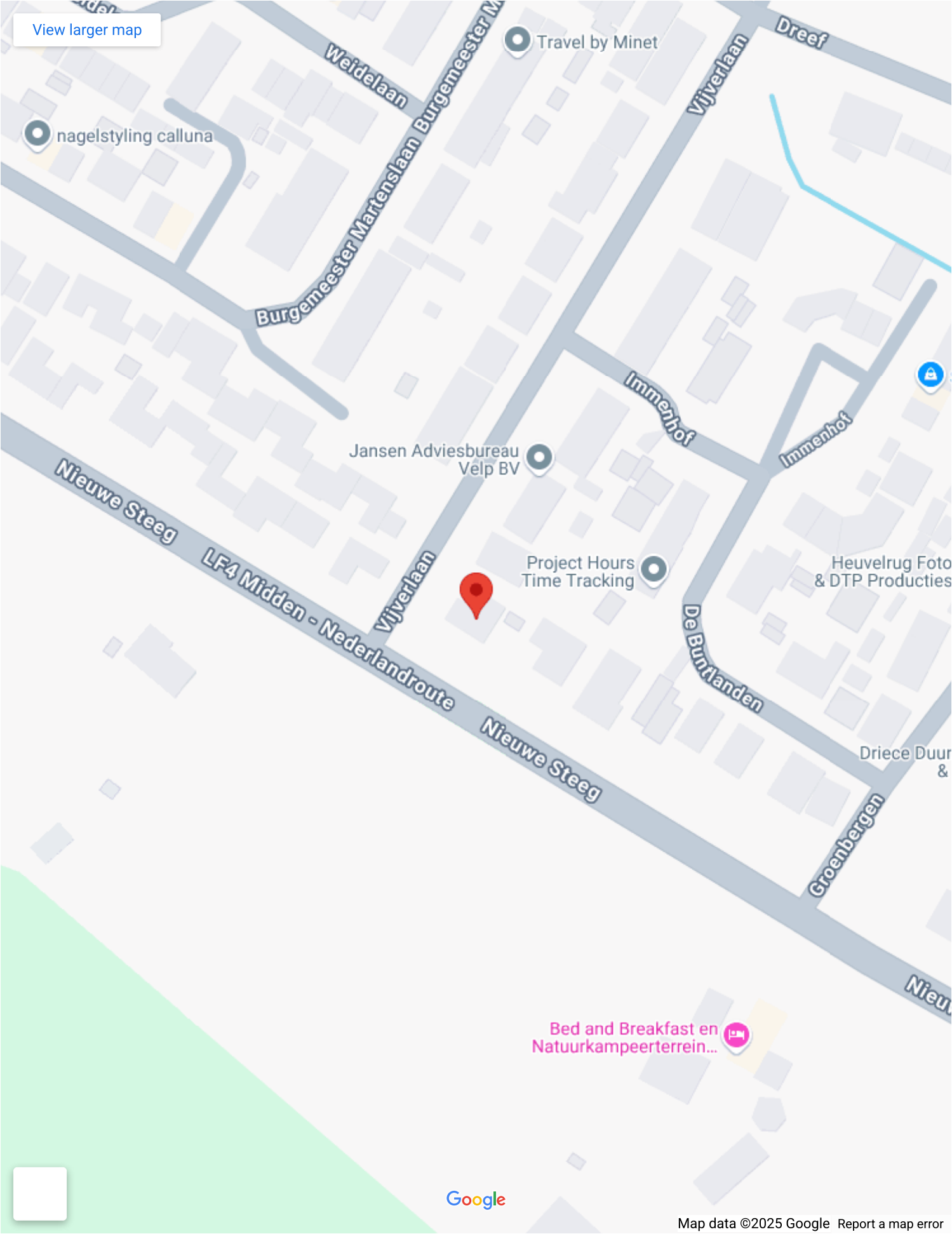
Bergruimte

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

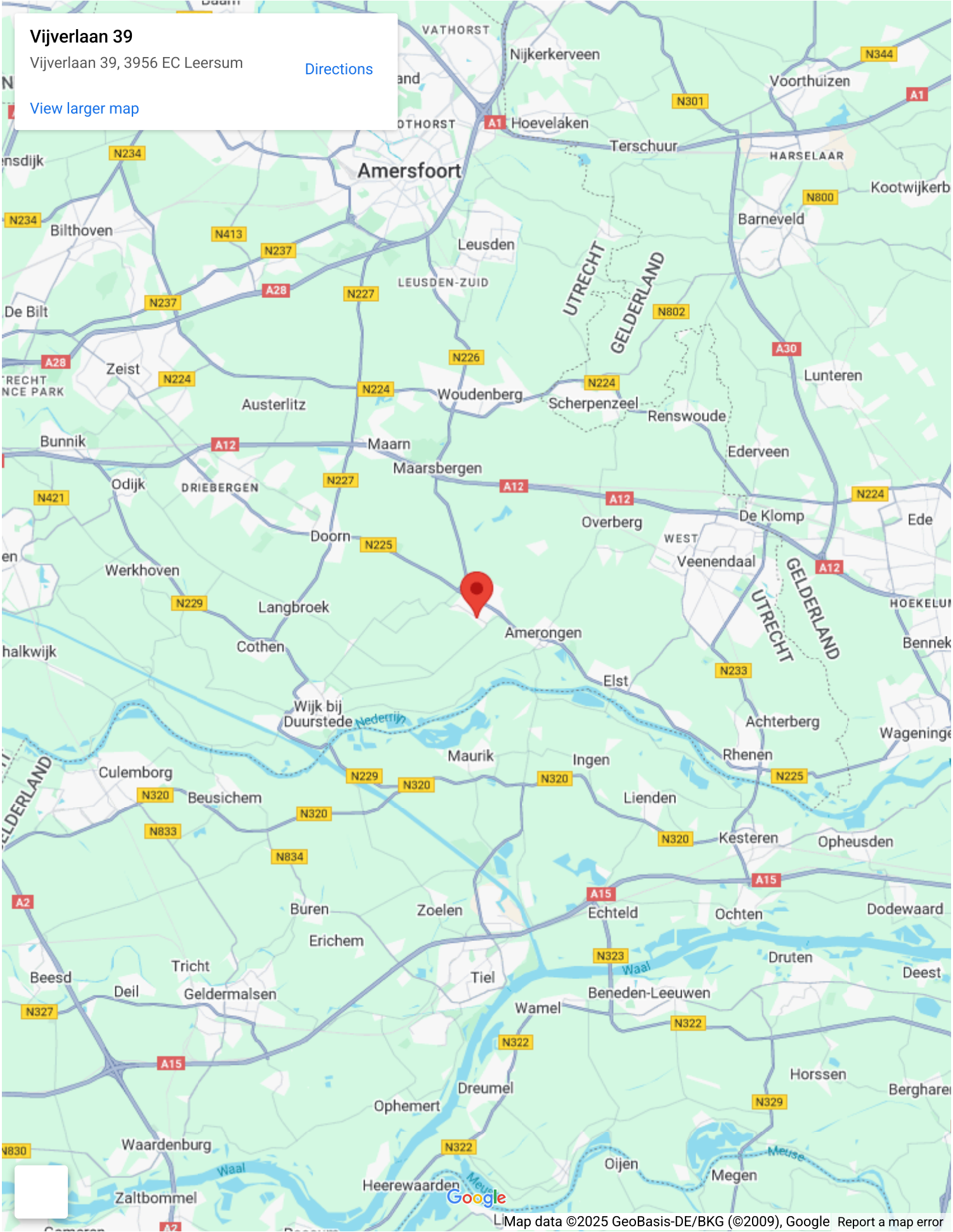
Garage

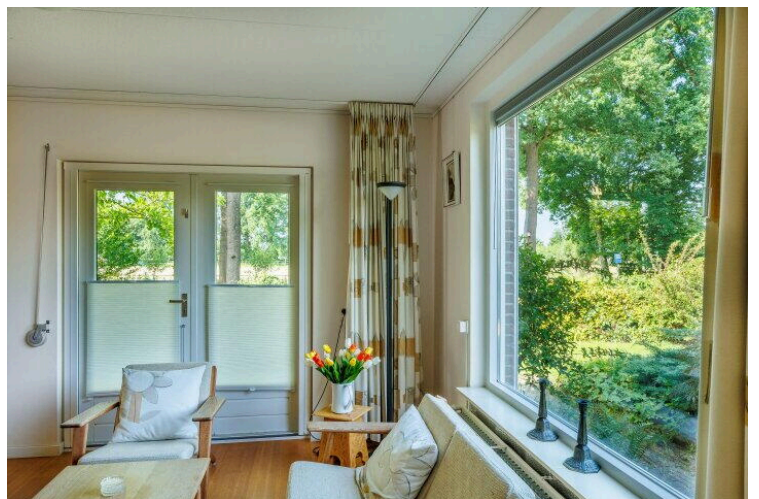
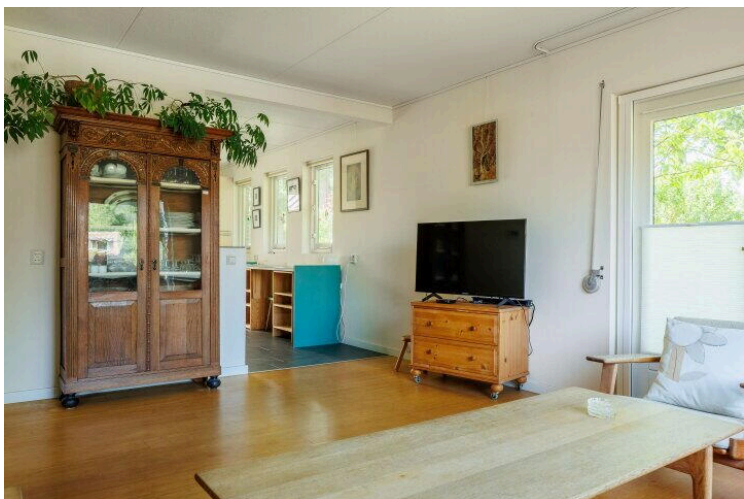
Soort garage:	Aangebouwde stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektrische deur en elektra
Isolatie garage:	Dakisolatie, dubbel glas en muurisolatie

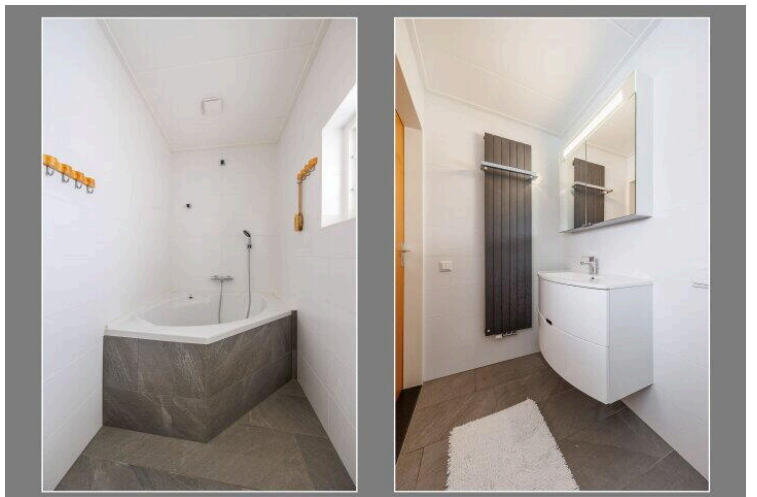
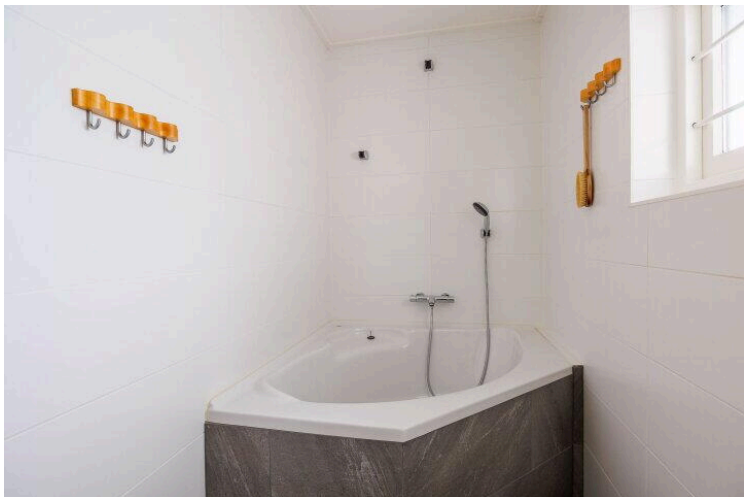
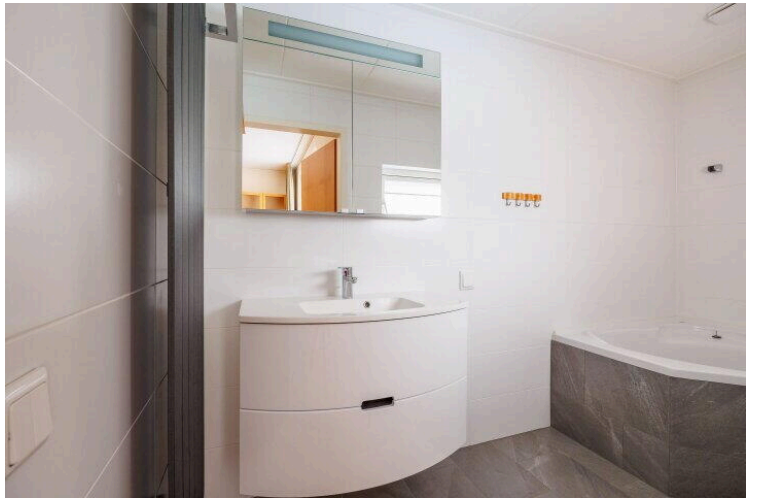
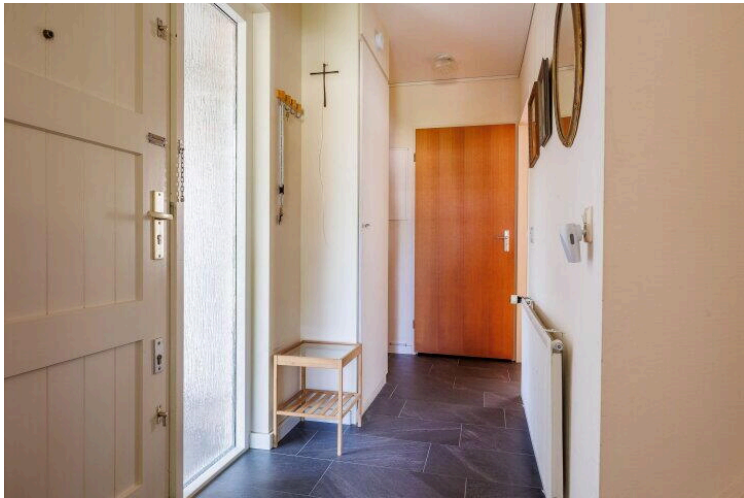
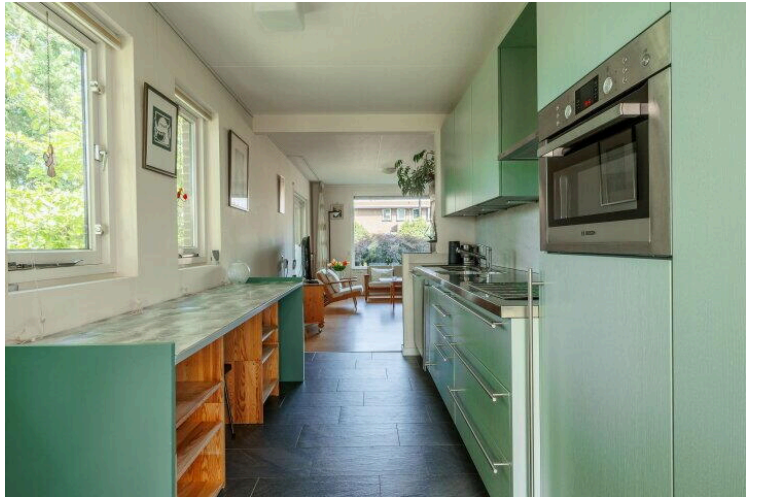
Op de kaart

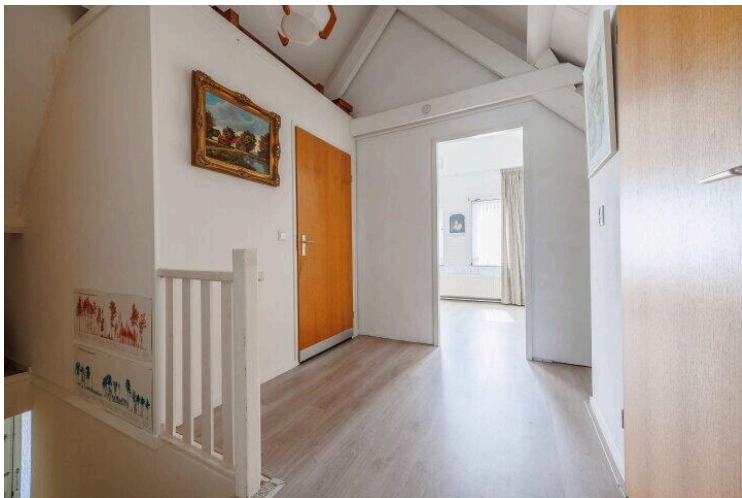
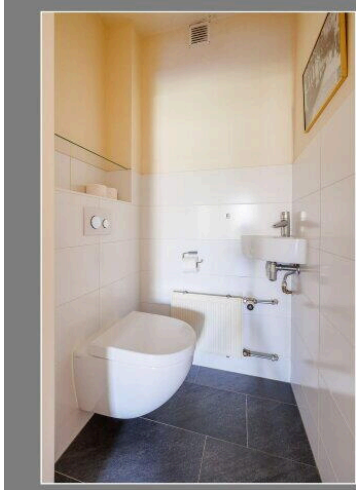


Op de kaart















Vijverlaan 39 - Leersum
Begane Grond

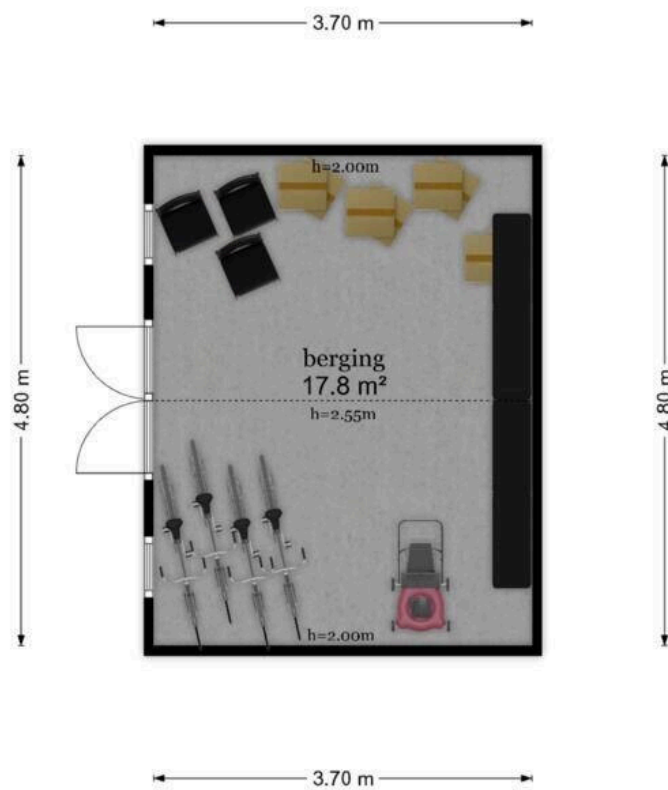


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





**Vijverlaan 39 - Leersum
Berging**



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





Vijverlaan 39 - Leersum Eerste Verdieping



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.

- **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**
- **Niet zelf bewoond clausule**
- **Geen vragenlijst aanwezig**
- **Notariskeuze verkoper -> EMS Netwerk Notarissen te Doorn**

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.



Vijverlaan 39

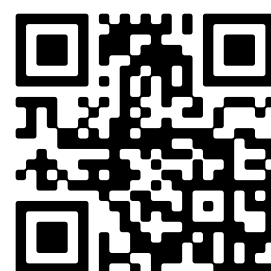
www.vijverlaan39.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



📱 Scan Mij!