



- 🏠 Rijksstraatweg 311 A, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 425.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 103 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 244 m²
- 🛏️ Kamers: 7 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Rijksstraatweg 311 A, 3956 CP Leersum

Op zoek naar een duurzame, goed onderhouden woning met veel comfort én een prachtige ligging tegenover het bos? Deze sfeervolle 2-onder-1 kapwoning biedt dat allemaal!

Deze woning met ruimte voor eigen invulling heeft in totaal een woonoppervlakte van 103 m², verdeeld over drie verdiepingen met in totaal 3 slaapkamers en voorzien van alle gemakken, is dit een ideaal (gezins)huis.

De woning beschikt over energielabel A++, is volledig geïsoleerd (vloer-, dak- en muurisolatie) en uitgerust met 14 zonnepanelen en een hybride CV installatie met warmtepomp. Dat betekent niet alleen comfort, maar ook lage energielasten en een woning die klaar is voor de toekomst.

Stap binnen in de lichte woonkamer voorzien van een laminaatvloer en praktische schuifdeuren naar de tuin. De dichte keuken is voorzien van veel opbergruimte en moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductieplaat, afzuiging, combi-oven en vaatwasmachine.

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 royale slaapkamers van circa 16 m² (voorzien van een wastafelmeubel) en circa 15 m². De tweede slaapkamer is voorzien van een balkon.

De tweede verdieping biedt plek aan een derde slaapkamer dankzij het brede dakkapel. Ook is er op deze verdieping veel bergruimte aanwezig en biedt het plek aan de hybride warmtepomp/cv installatie.

De basis van de woning is uitstekend onderhouden, terwijl er tegelijkertijd volop ruimte is om het huis naar eigen smaak jouw thuis van te maken.

Aan de achterzijde beschikt de woning over een eigen oprit met garage, waardoor parkeren altijd eenvoudig en direct voor de deur mogelijk is. De tuin is verzorgd met een fraai sierhekwerk.

De locatie is werkelijk uniek: recht tegenover het bos van de Utrechtse Heuvelrug en op loopafstand van de Tombe van Nellesteijn, Kasteel Broekhuizen en de voorzieningen van het dorp. Een perfecte combinatie van rust, natuur en het gemak van winkels, scholen en horeca binnen handbereik. Bovendien zit je binnen 5 minuten op de A12, waardoor je snel in Utrecht bent en ook andere steden zoals Arnhem en Amersfoort gemakkelijk bereikbaar zijn voor werk of vrije tijd.

Ook benieuwd geworden? Bel ons 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 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: 103 m²

Inhoud: 365 m³

Perceelgrootte: 244 m²

Bouwjaar: 1982

Energielabel: A++

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toilet met fontein, trappenkast. Toegang tot de lichte woonkamer met 2 schuifdeuren en eetgedeelte. Vanuit de hal ook toegang tot de dichte keuken voorzien van opbergruimte en apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, een (combi) oven en vaatwasmachine. Ook een plek voor eetgedeelte in deze ruimte. Op de begane grond bevindt zich ook een separaat toilet.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers van circa 16 m² (met een wastafelmeubel) en circa 15 m² met aansluitend een balkon van 5 m². De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, toilet en douche.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot grote ruimte, opgedeeld in 3 kleinere ruimtes, waarvan één gebruikt wordt als slaapkamer/werkkamer. Daarnaast is op deze verdieping ook de hybride warmtepomp/cv aanwezig.

Garage van 17 m²

Bijzonderheden:

- Energielabel A++, volledig geïsoleerd
- Overzijde van de woning ligt het bos
- Garage met oprit
- Brede dakkapel
- 14 zonnepanelen
- Hybride warmtepomp/cv installatie
- Rolluiken
- Royale slaapkamers
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen: vanwege het bouwjaar een ouderdomsclausule.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	103 m²
Perceeloppervlakte:	244 m²
Inhoud:	365 m³
Externe bergruimte:	17 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, natuurlijke ventilatie, rolluiken, schuifpui, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, driedubbel glas, dubbel glas, grotendeels dubbelglas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en warmtepomp
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha elga ace (gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand, aan drukke weg, aan park, in bosrijke omgeving, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuint
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten

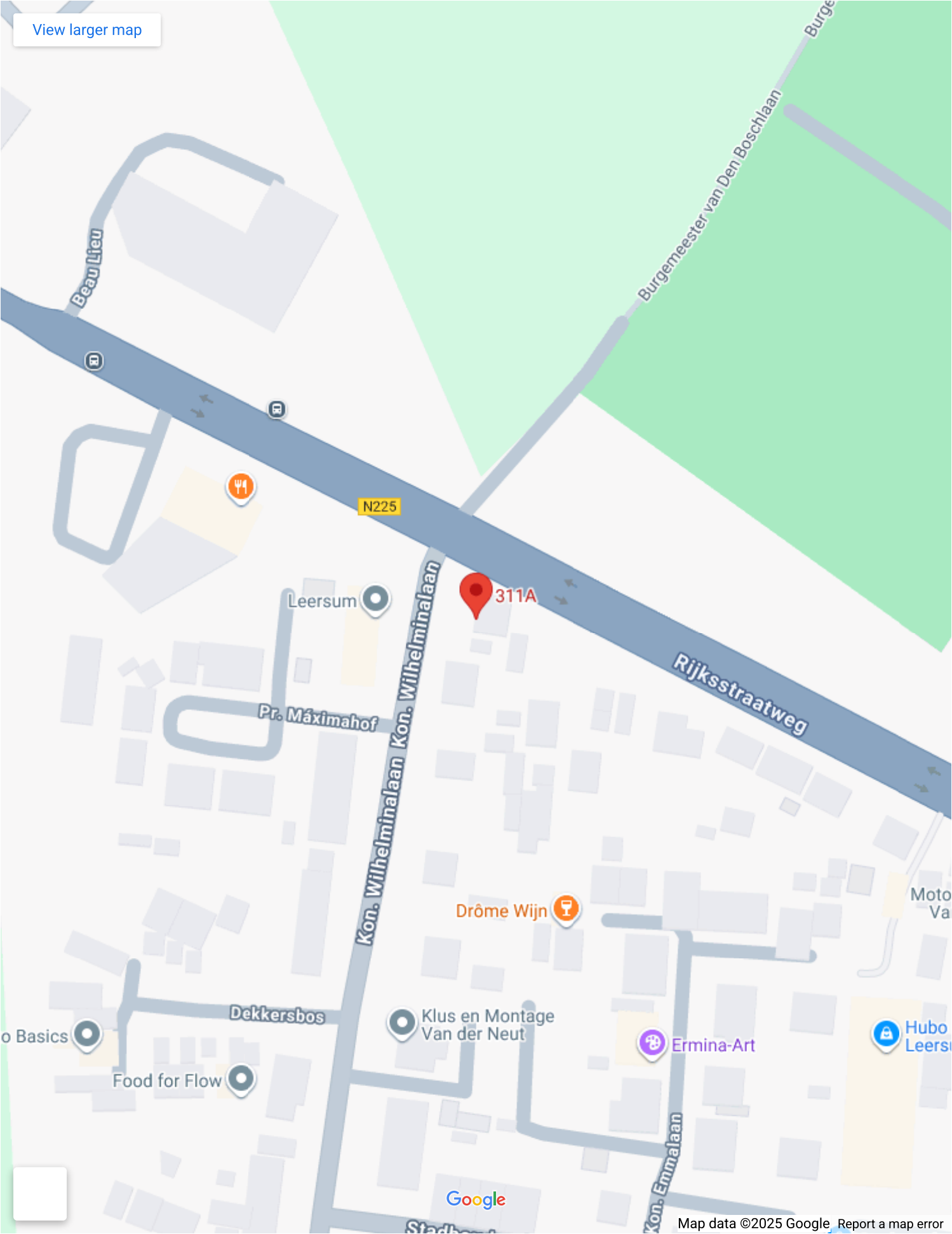
Bergruimte

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

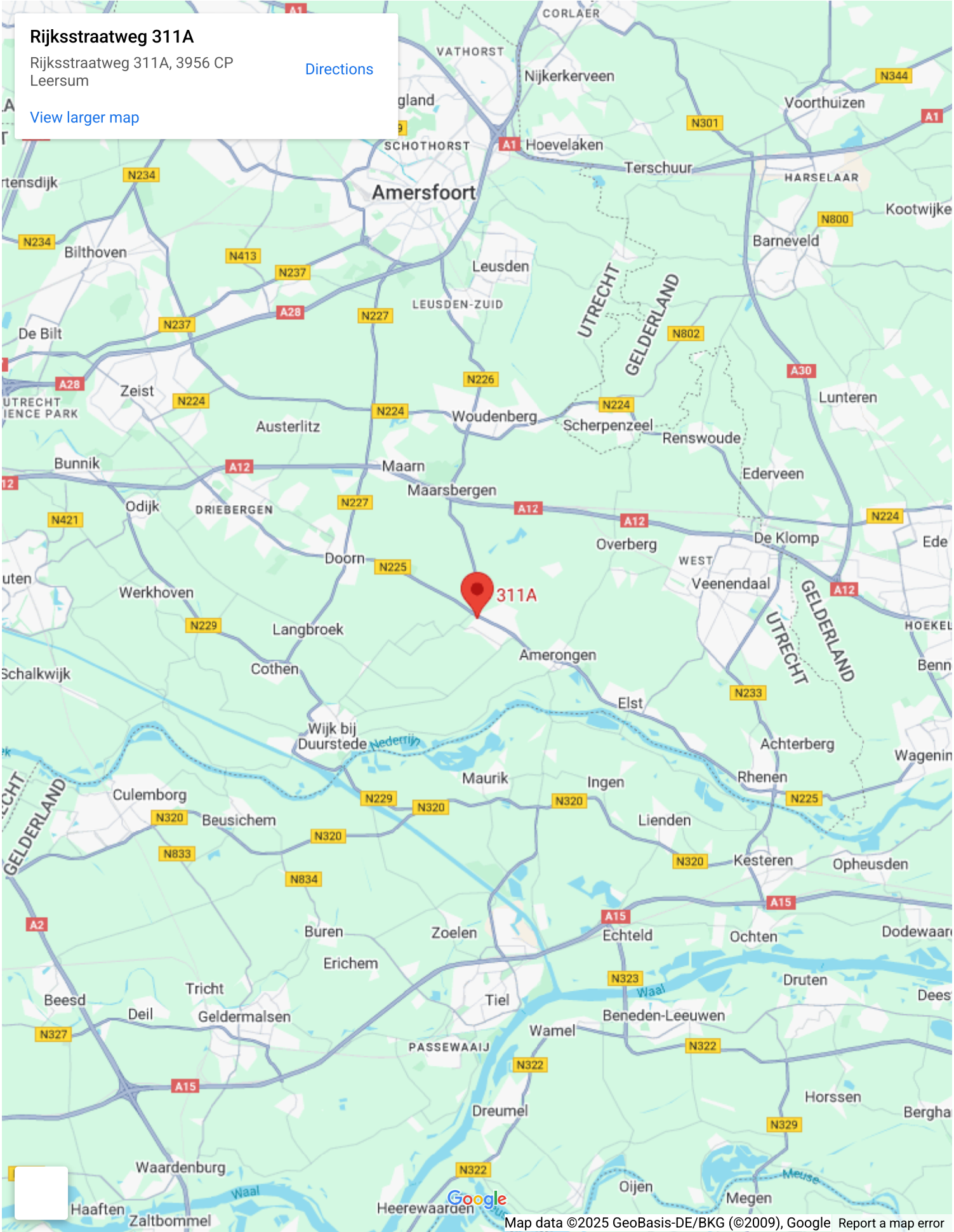
Garage

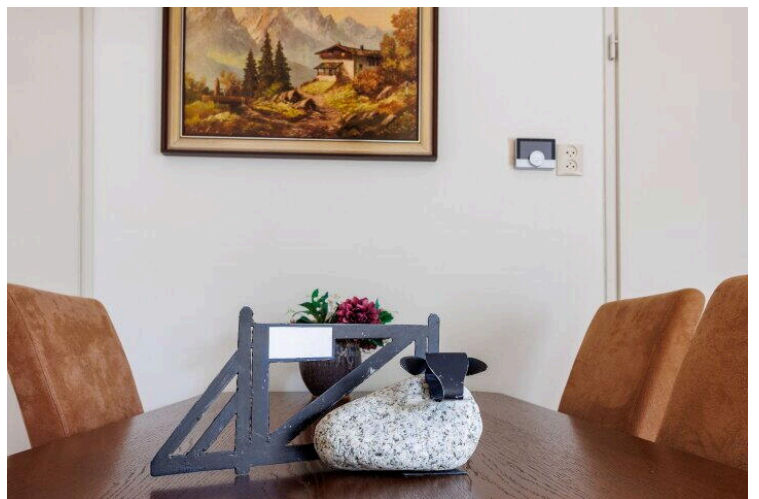
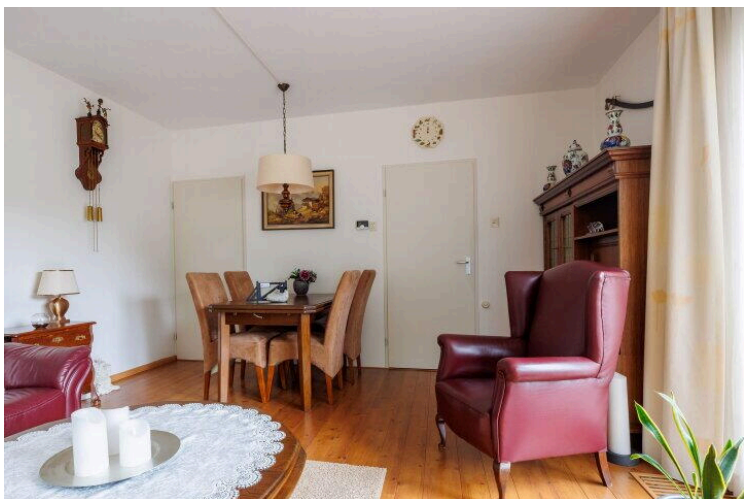
Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

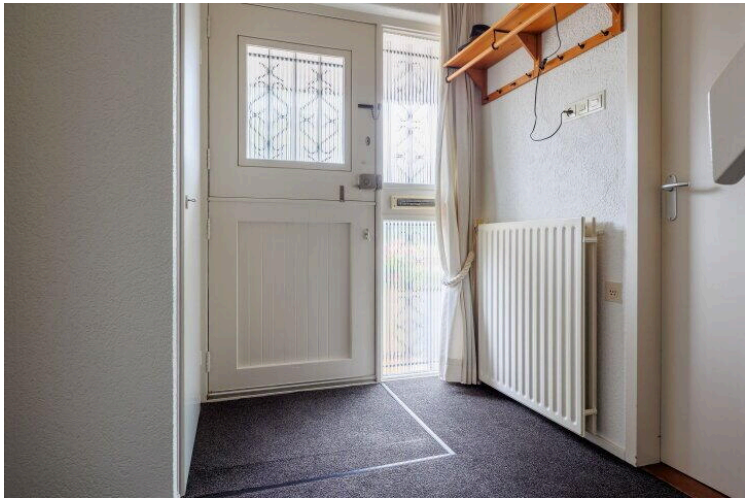
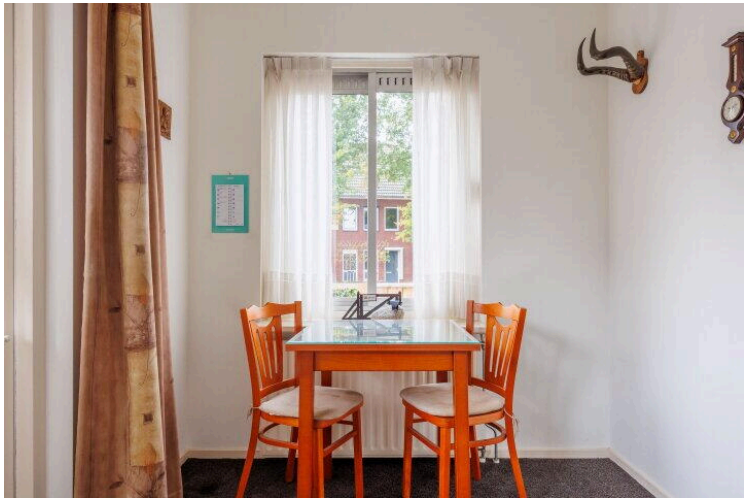
Op de kaart

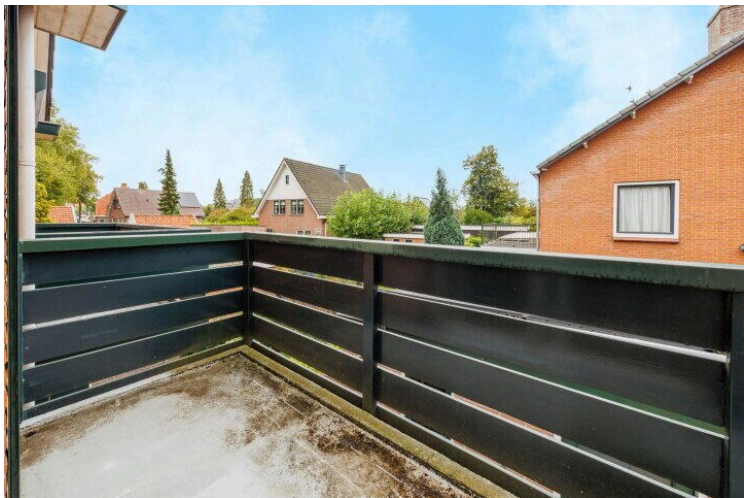


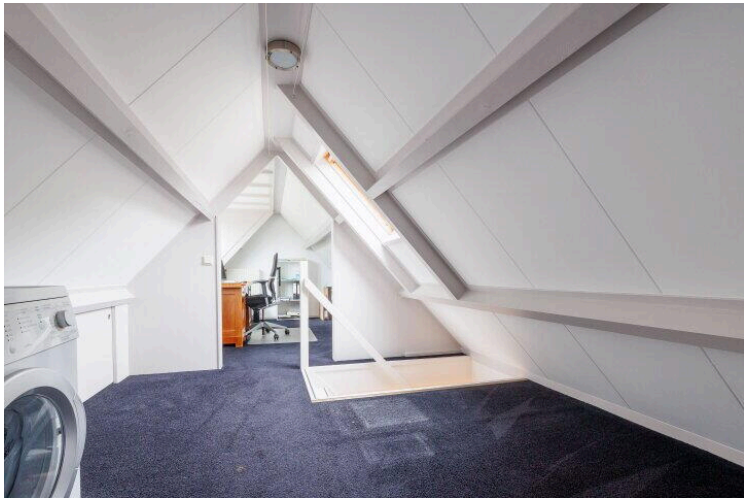
Op de kaart





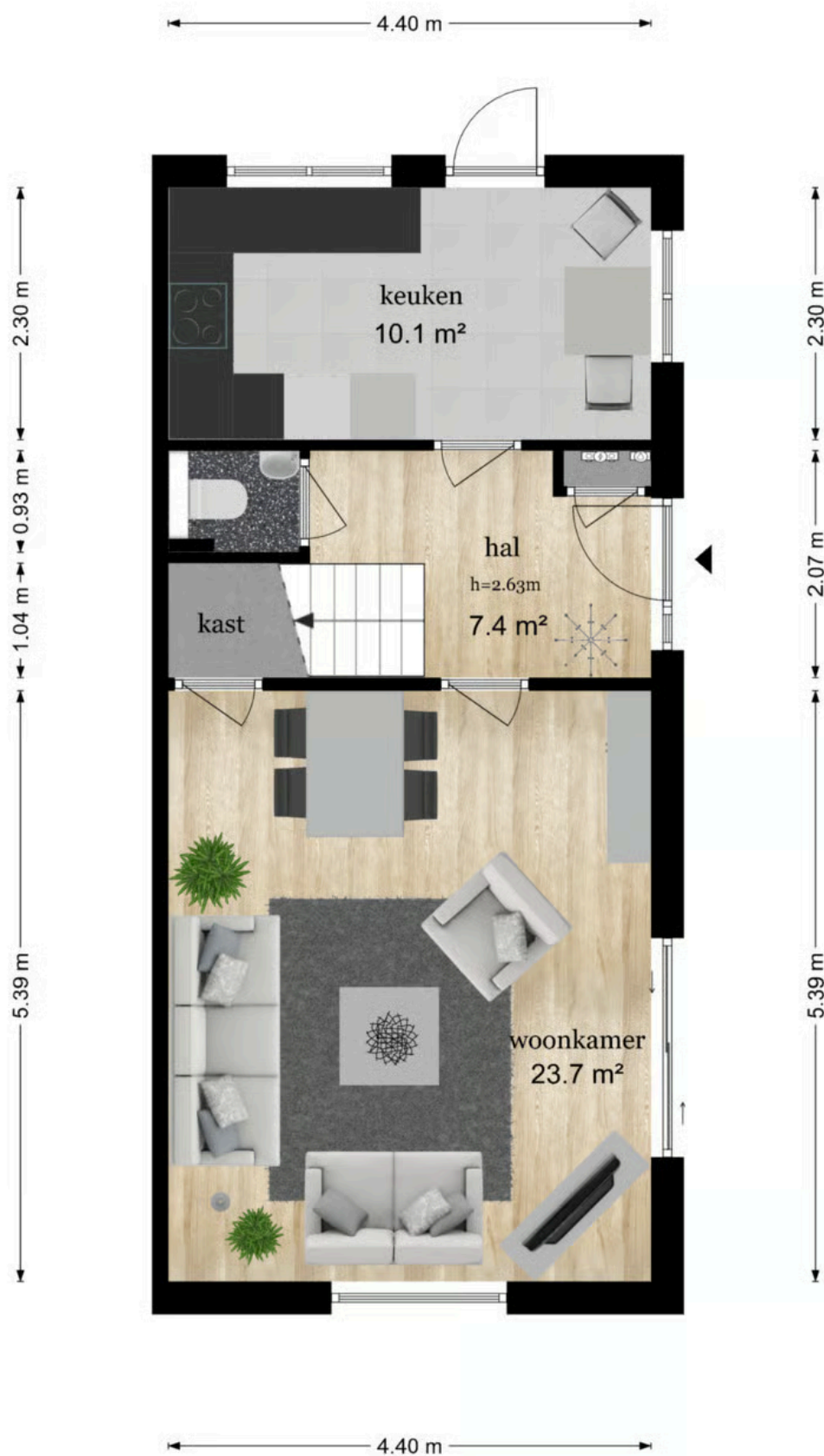








**Rijksstraatweg 311A - Leersum
Begane Grond**

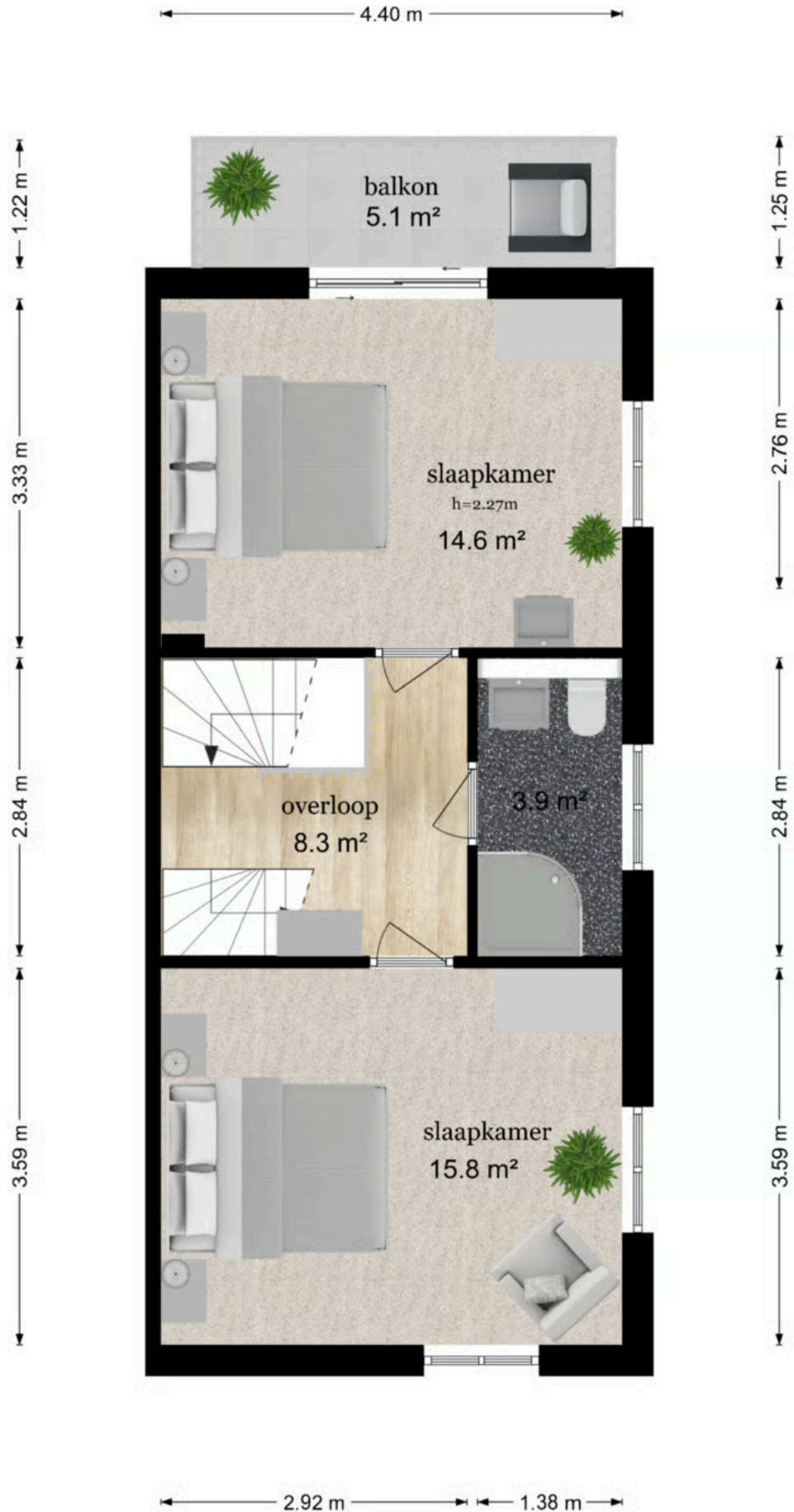


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Rijksstraatweg 311A - Leersum
Eerste Verdieping

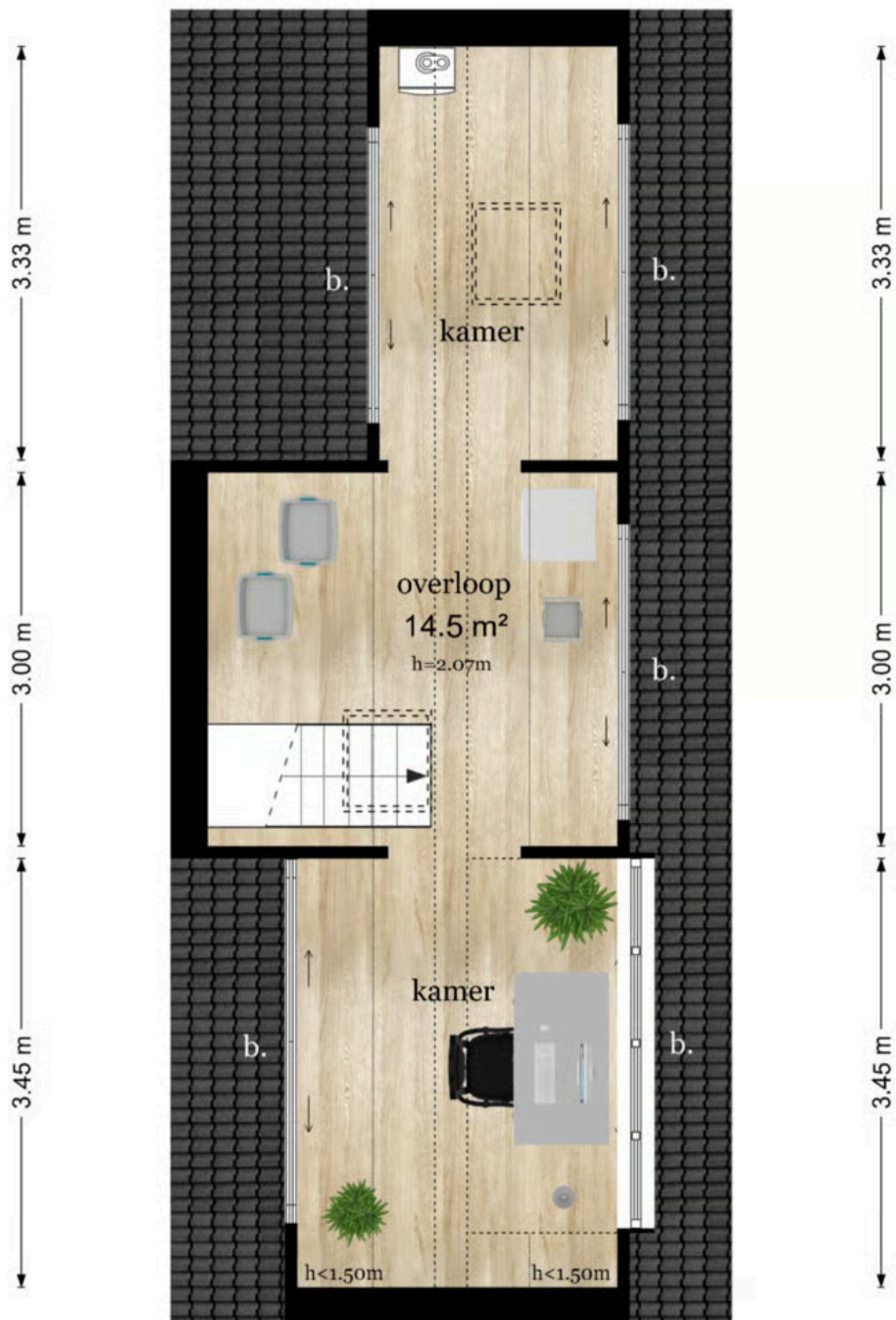






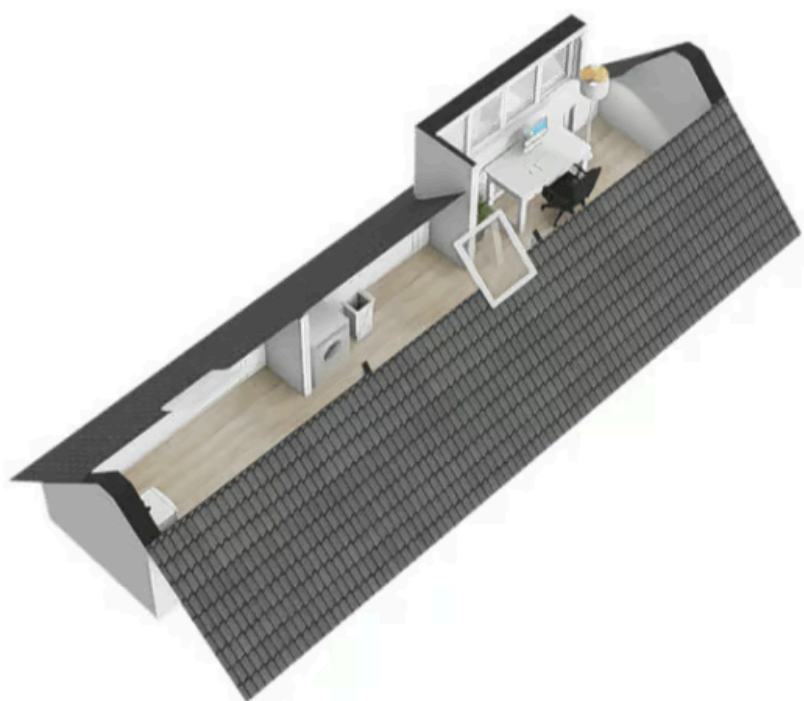
Rijksstraatweg 311A - Leersum Tweede Verdieping

1.91 m

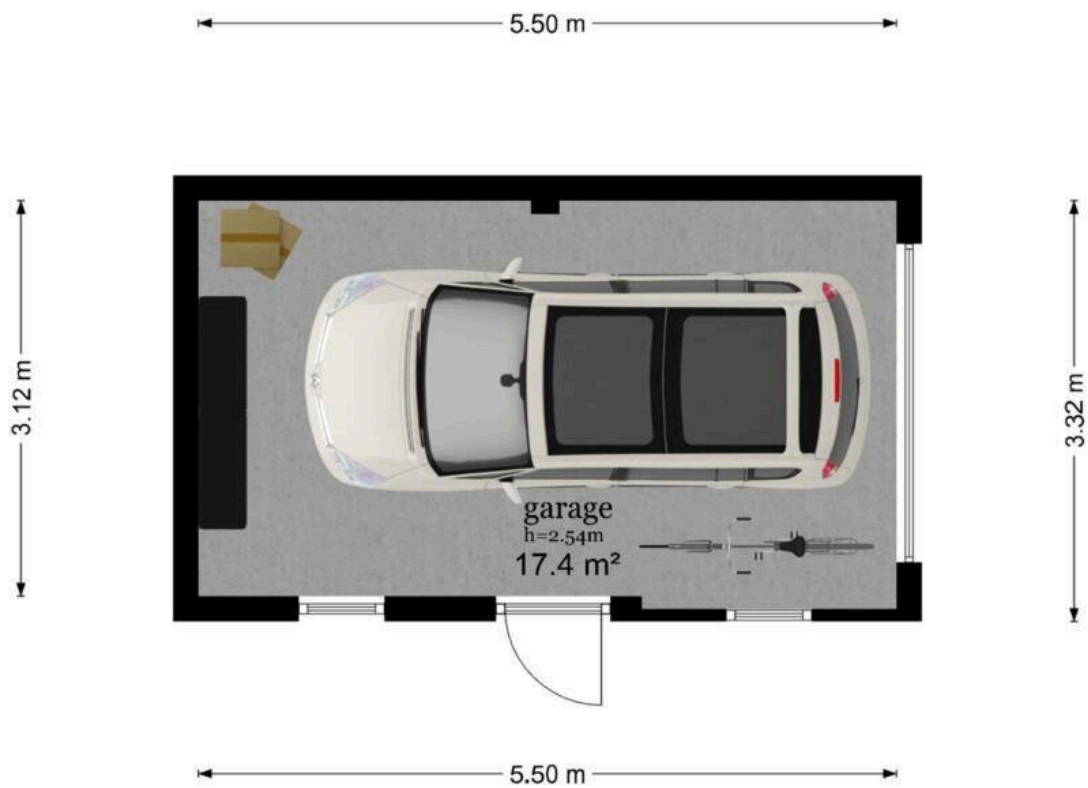


De plattegonden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegonden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Rijksstraatweg 311A - Leersum
Garage



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 meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.

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 311 A

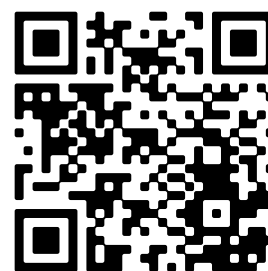
www.rijksstraatweg311a.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!