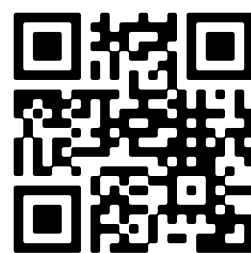




- 🏠 Wilgenhof 25, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 525.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 148 m<sup>2</sup>
- 📏 Perceeloppervlakte: 236 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

## Wilgenhof 25, 3956 GP Leersum

In een groene en rustige woonwijk staat dit uitgebouwde woonhuis, die tevens instapklaar en gemoderniseerd is, een plek waar comfort en duurzaamheid samenkomen. De woning werd destijds gebouwd als milieuwoning en dat is nog altijd merkbaar: door de hele woning ligt vloerverwarming, er zijn zonnepanelen aanwezig en de indeling met onder andere een dubbele hal en grote raampartijen aan zowel de zuid- als de noordkant zorgt voor veel licht en een prettige leefomgeving.

In 1998 kreeg de woning een royale uitbreiding aan de zijkant, tot en met de eerste verdieping, waardoor er veel extra ruimte en een praktische indeling is ontstaan.

Al bij binnenkomst voel je de warme en prettige sfeer: een uitgebouwd gezinshuis dat met aandacht is onderhouden en klaar is om zo te betrekken. De woonkamer is licht en ruim, met een schuifpui die een mooie verbinding maakt met de achtertuin. De sfeervolle haard vormt het hart van de kamer, een plek waar je je gemakkelijk verzamelt op koude avonden. De open keuken ligt aan de voorzijde van het huis en biedt een gezellig uitzicht op de voortuin en de straat.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, een aparte kamer met ruimte voor een inloopkast en/of werkruimte en een verzorgde badkamer. De tweede verdieping biedt plek aan een ruime 4e slaapkamer en is voorzien van meerdere Velux dakramen.

De brede achtertuin is goed toeven, met een groen en speels ingerichte buitenruimte: een combinatie van gazon en bestrating, waar je kinderen heerlijk kunnen spelen en waar zelfs wat vrolijke kipjes hun rondje zouden kunnen scharrelen.

Het geheel maakt dit tot een heerlijk ruim gezinshuis, gelegen in een geliefde wijk met basisschool, kinderopvang en een winkelcentrum op korte afstand.

Een fijne plek om thuis te komen, met ruimte voor het hele gezin én klaar voor de toekomst. Een woning waar je je meubels neerzet, en meteen voelt dat dit thuis is.

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: 148 m<sup>2</sup>

Inhoud: 521 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 236 m<sup>2</sup>



Bouwjaar: 1987

Energielabel: A

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, cv-kastruimte, toegang tot 2e hal, toilet met fontein, trappenkast. Toegang tot de lichte woonkamer met schuifpui en eetgedeelte. Open keuken voorzien van opbergruimte en apparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis en afzuiging, een oven, een magnetron en vaatwasmachine. Op de begane grond is ook een inpandige berging aanwezig met aan de voorzijde van de woning een carport.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers van circa 13 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er nog een kamer aanwezig die nu in gebruik is als inloopkast/werkkamer van circa 11 m<sup>2</sup>. De luxe badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot een ruime slaapkamer van circa 15 m<sup>2</sup>. Daarnaast is op deze verdieping ook de cv (2020) aanwezig.

Carport van 11 m<sup>2</sup> en diverse parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bijzonderheden:

- Gelegen in een kindvriendelijke omgeving, aan het einde van de straat is een basisschool;
- Goed geïsoleerd: dak-, vloer-, muurisolatie en dubbel glas (destijds zijn deze woningen gebouwd in een speciaal duurzaam project);
- Geheel voorzien van vloerverwarming op alle verdiepingen;
- CV-ketel (bouwjaar 2020);
- Energiezuinig en duurzaam gebouwd;
- Uitgebouwde woning opzij over twee woonlagen, met hierdoor een afwijkende fraaie indeling;
- 10 zonnepanelen;
- A-label;
- Royale slaapkamers;
- 148 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Gemoderniseerd;
- Op loopafstand van het winkelcentrum, basisscholen en openbaar vervoer;
- Parkeren onder carport op eigen terrein;
- Inpandige berging;
- Brede achtertuin;
- De volgende clausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst: ouderdomsclausule, vanwege het bouwjaar. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	148 m²
Perceeloppervlakte:	236 m²
Inhoud:	521 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	11 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui, TV kabel, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha tzerra cw5 (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	63 m² (7,00 meter diep en 9,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom

## Bergruimte

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

## Garage

Soort garage:	Carport
---------------	---------

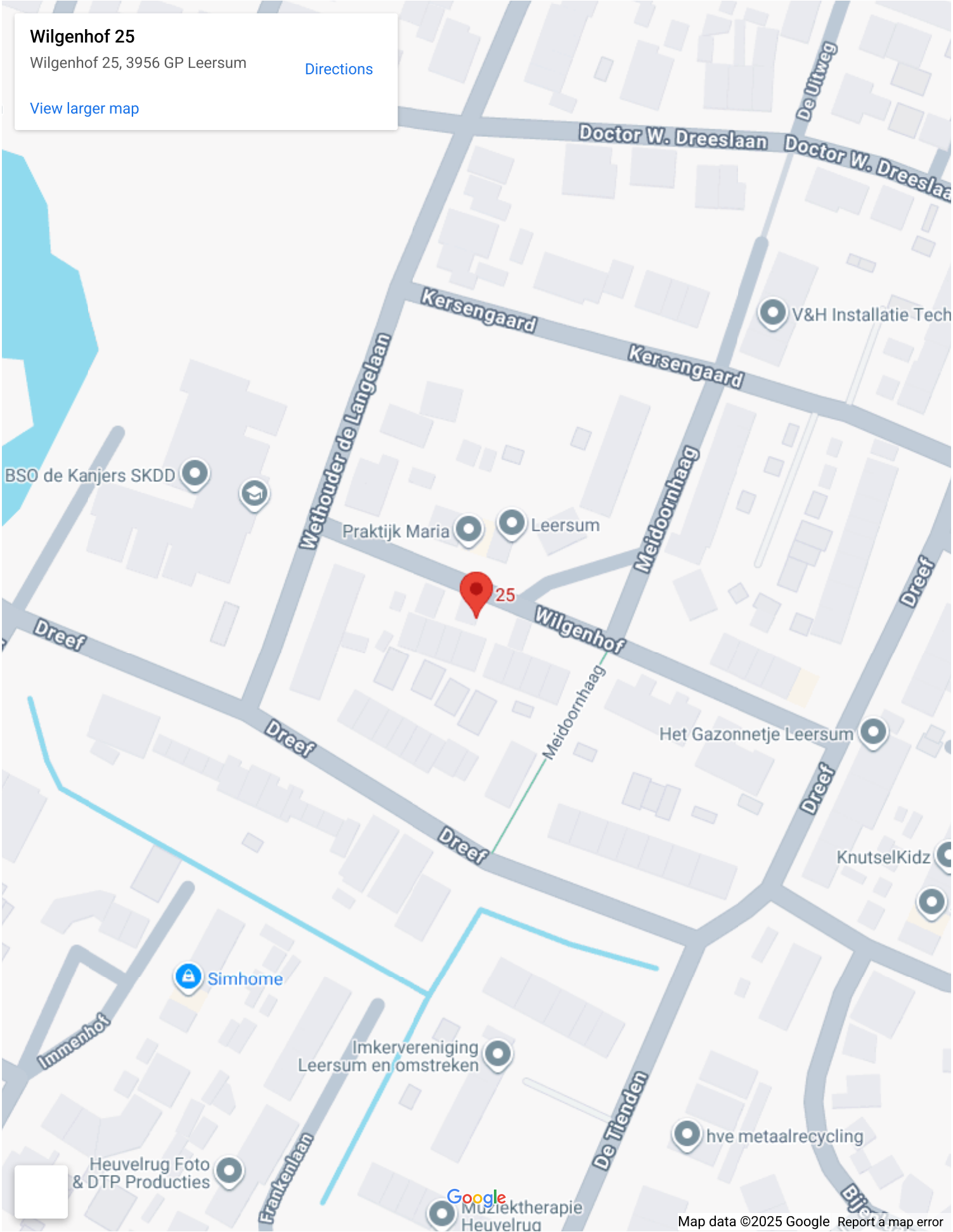
# Op de kaart

Wilgenhof 25

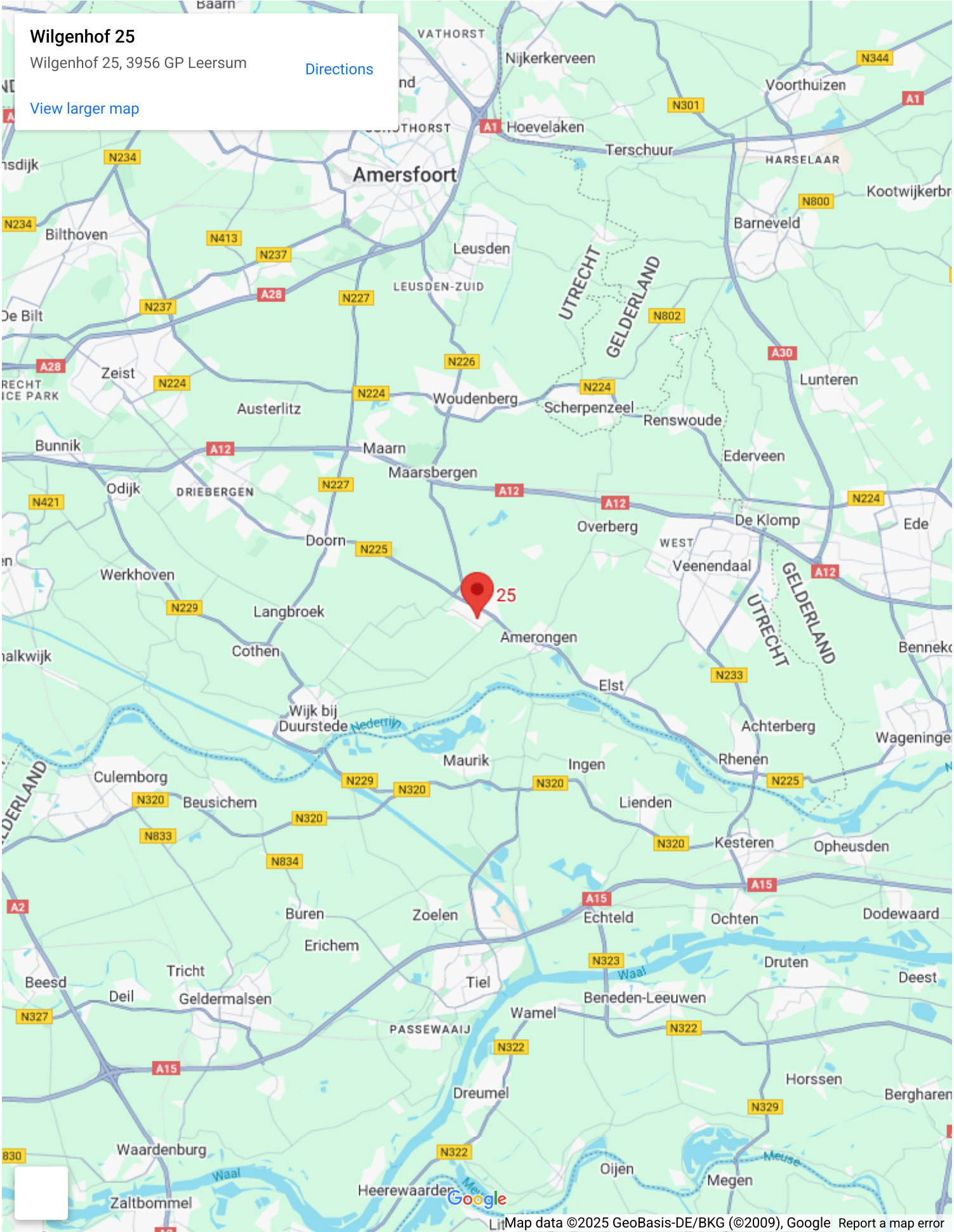
Wilgenhof 25, 3956 GP Leersum

[Directions](#)

[View larger map](#)



# Op de kaart



Wilgenhof 25

Wilgenhof 25, 3956 GP Leersum

[Directions](#)

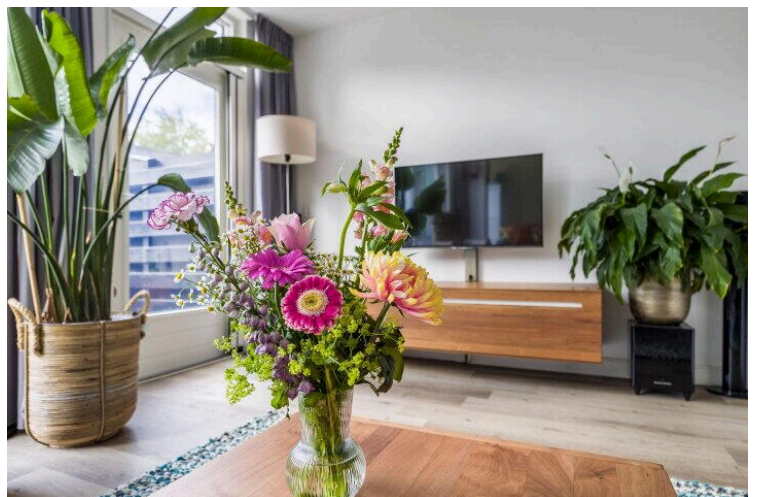
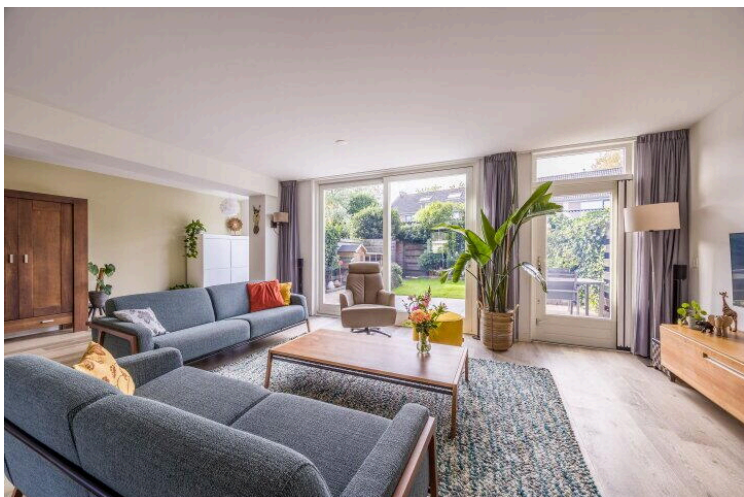
[View larger map](#)

25

Google

Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)

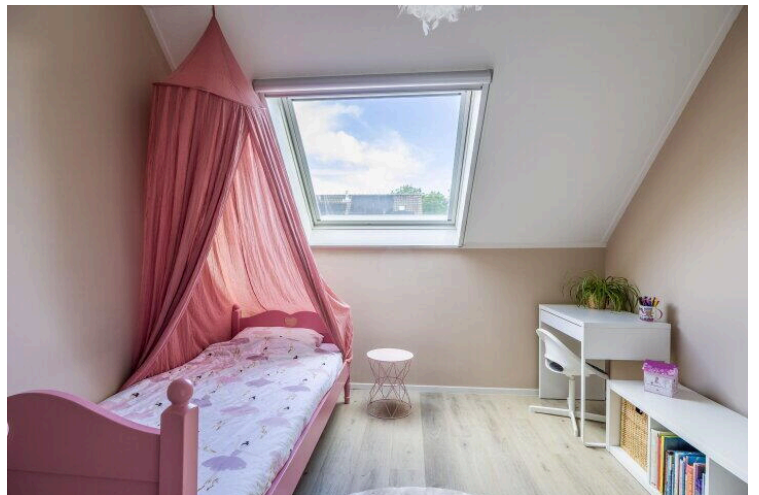
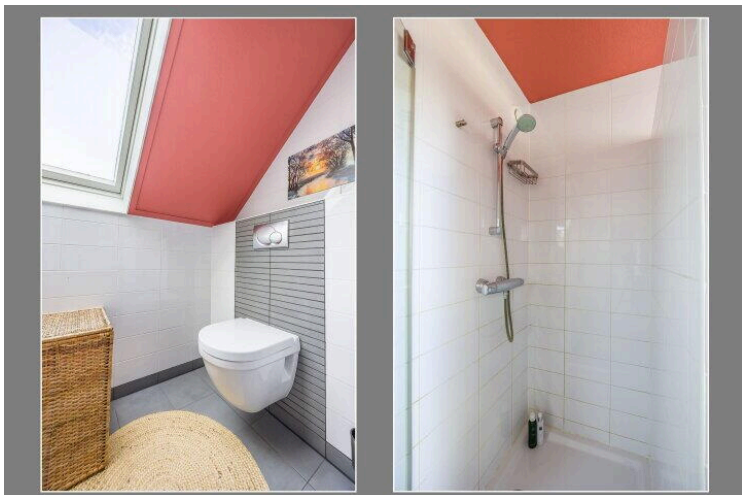
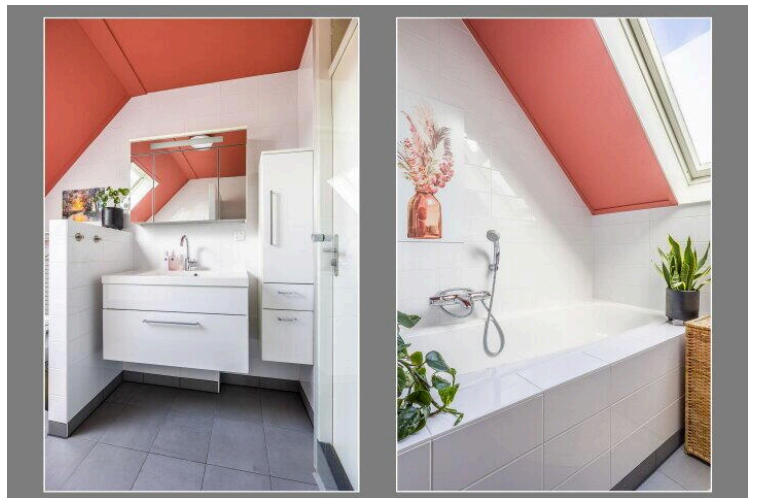
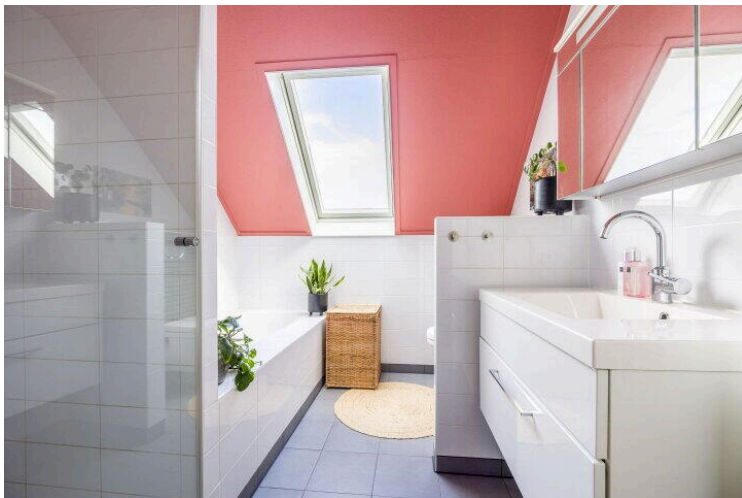
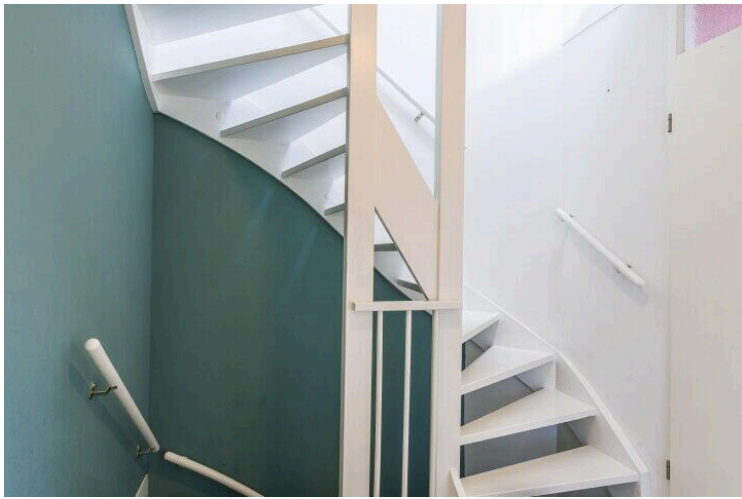




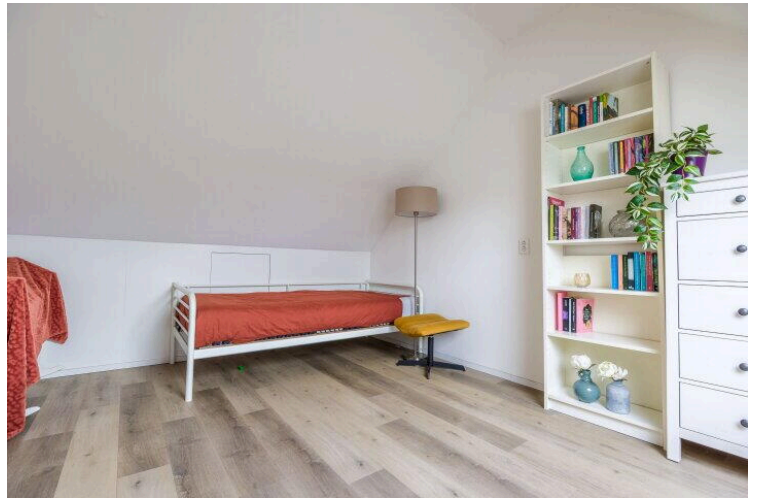




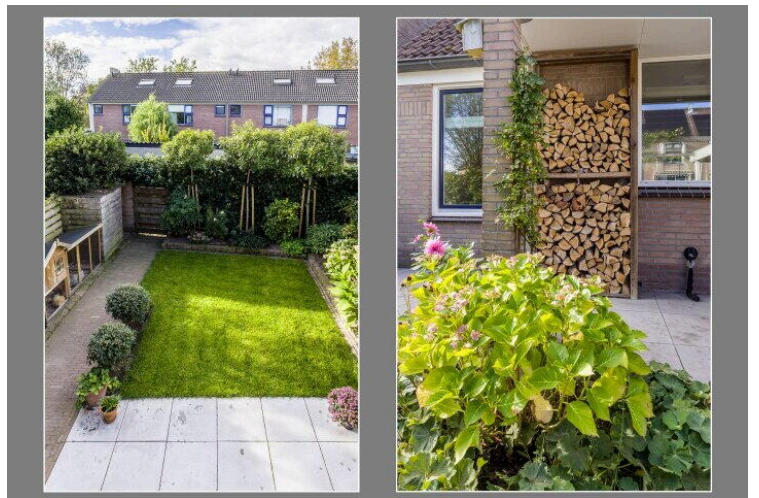




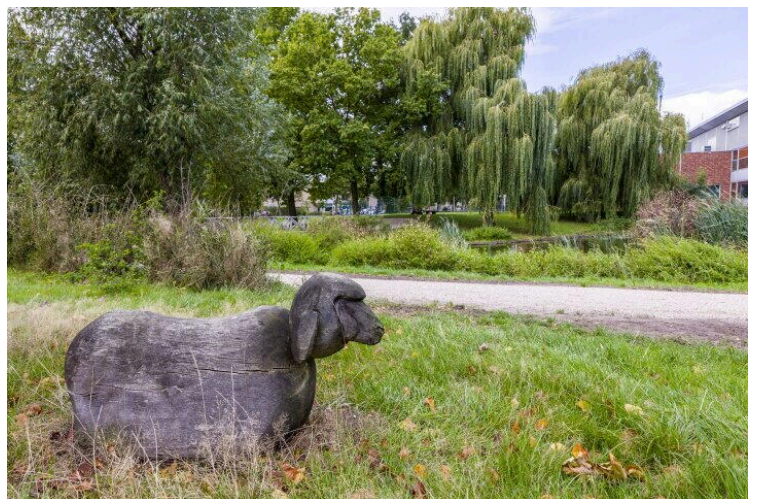


















Wilgenhof 25 - Leersum  
Begane Grond









**Wilgenhof 25 - Leersum  
Eerste Verdieping**



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











Wilgenhof 25 - Leersum  
Tweede Verdieping

3.49 m 1.91 m



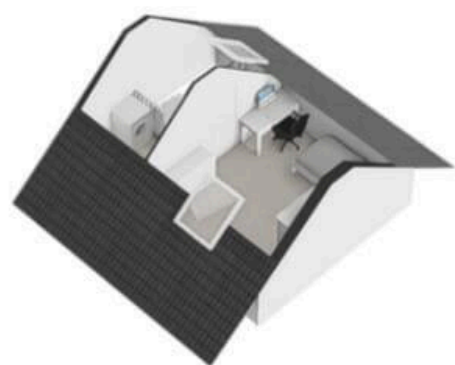
3.49 m 1.91 m

5.50 m

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

Sectie

Perceel

Leersum

D

3127

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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.

kadaster

# 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 35 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.**





# Wilgenhof 25

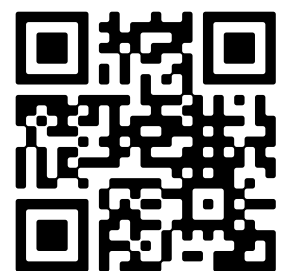
[www.wilgenhof25.nl](http://www.wilgenhof25.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)  
0343 454 200



📱 Scan Mij!