





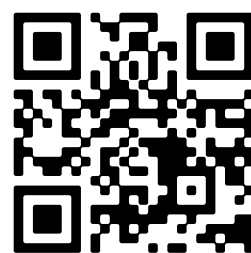




-  Groenbergen 9, Leersum
-  Vraagprijs: € 419.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 117 m<sup>2</sup>
-  Perceeloppervlakte: 149 m<sup>2</sup>
-  Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
-  Energielabel: C



 Scan Mij!

# Omschrijving

## Groenbergen 9, 3956 GC Leersum

Starters opgelet! Verscholen tussen het groen – met veel privacy – staat deze ruime tussenwoning die wacht op nieuwe bewoners met een visie. Met de juiste aandacht en liefde is er een droomhuis te realiseren!

De woonkamer staat in directe verbinding met de halfopen keuken, waardoor er een open leefruimte ontstaat. Vanuit de keuken kun je via een deur zo de achtertuin inlopen — ideaal voor wie graag binnen en buiten met elkaar verbindt. Je kunt nog alle kanten op: van het moderniseren van de keuken tot het uitbreiden van de leefruimte. Deze woning is een plek waar je écht kunt bouwen aan je eigen ideeën en een thuis kunt maken dat volledig bij jou past.

Deze fijne woning beschikt over 3 woonlagen, 4 slaapkamers en parkeergelegenheid op eigen terrein mét carport. Ook is de woning grotendeels geïsoleerd.

Tevens is er een vrijstaande stenen berging aanwezig in de achtertuin, voorzien van elektra. Aangrenzend aan de achtertuin bevindt zich een speelhofje, ideaal voor kinderen om te spelen en om zelf een oogje in het zeil te kunnen houden. Er is veel groen om de woning en aan het einde van de straat ligt het buitengebied van Leersum met de weilanden aan de Nieuwe Steeg en dichtbij landgoed Park Broekhuizen waar je heerlijk kunt wandelen.

Kortom: een woning met karakter en potentie, ideaal voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en een huis volledig naar eigen smaak wil maken.

Kom kijken en ontdek zelf de mogelijkheden!

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: 117 m<sup>2</sup>

Inhoud: 420 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 149 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1980

Energie label: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, toegang tot woonkamer met halfopen keuken. Ook bevindt zich een separate



een bergingsruimte op de begane grond. Keuken is voorzien van 5-pits gasfornuis, oven, koelkast en vriezer. Via de achterdeur betreedt je de achtertuin met terras op het westen. In de tuin staat een losse stenen schuur.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 ruime en lichte slaapkamers door de dakkapel en dakramen, badkamer uitgerust met een wastafel, douche, toilet en ligbad.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de vierde slaapkamer met dakraam, cv-ketel, en wasruimte. De slaapkamer is tevens voorzien van ingebouwde knieschotten waardoor er veel ruimte is voor opslag. Beschikt ook over een vliering.

KENMERKEN:

- Veel privacy door de rustige ligging in het groen.
- Eigen oprit mét carport.
- Dakkapel en drie dakramen.
- Aan de achterkant van de woning een speelhofje, ideaal voor gezinnen
- Energielabel C
- Groenteboer aan het einde van de straat, en alle andere winkels, scholen en bossen op loopafstand.
- De volgende clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst: ouderdomsclausule, gezien het bouwjaar van de woning, een niet-zelfbewoningsclausule en aanwezige spullen blijven achter. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 419.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1980
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	117 m²
Perceeloppervlakte:	149 m²
Inhoud:	420 m³
Externe bergruimte:	8 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	12 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, natuurlijke ventilatie, en rolluiken

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, grotendeels dubbelglas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hr eco (gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

## Buitenruimte



Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving, in centrum en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuintuin
Achtertuintuin:	50 m² (9,00 meter diep en 5,60 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

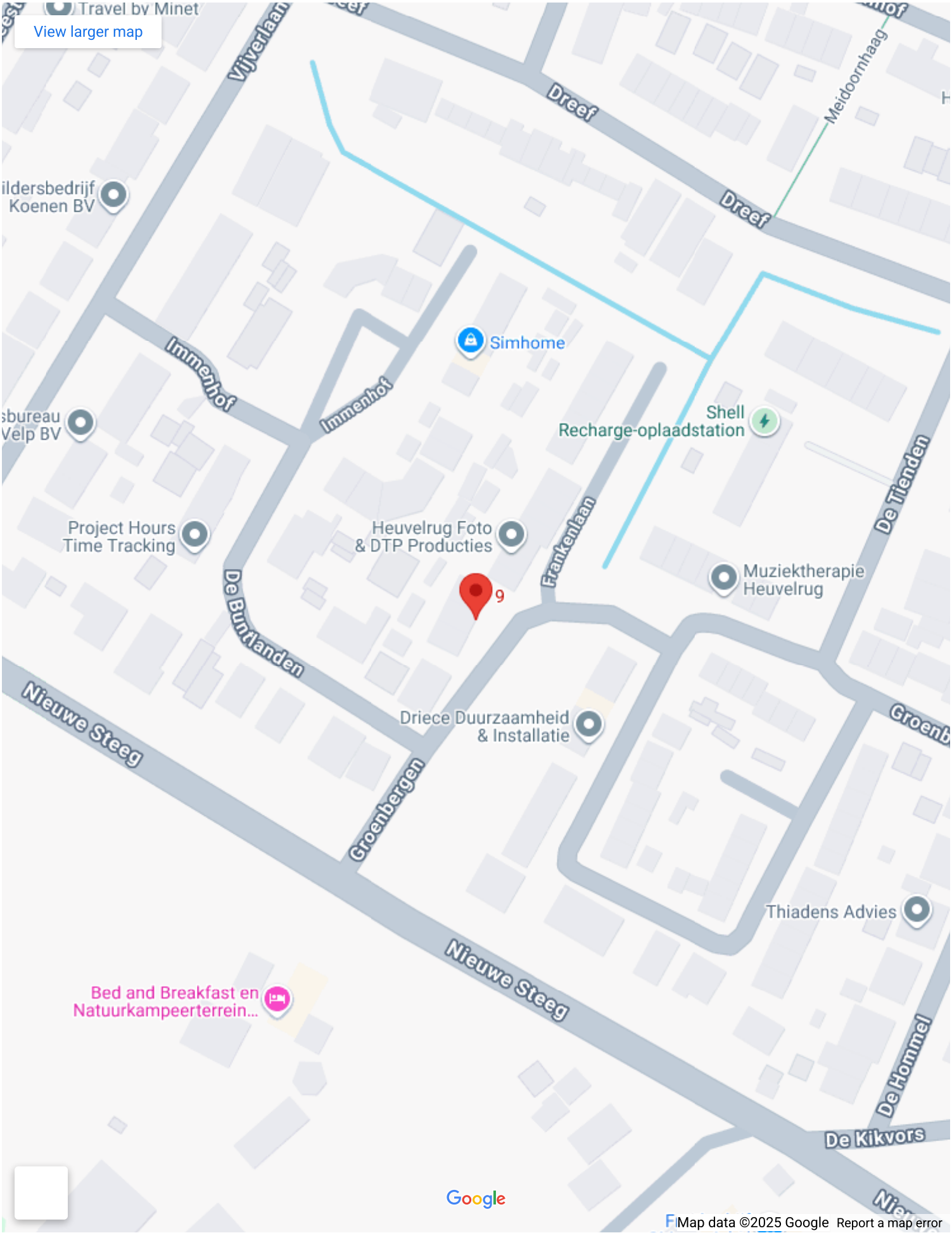
## Bergruimte

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

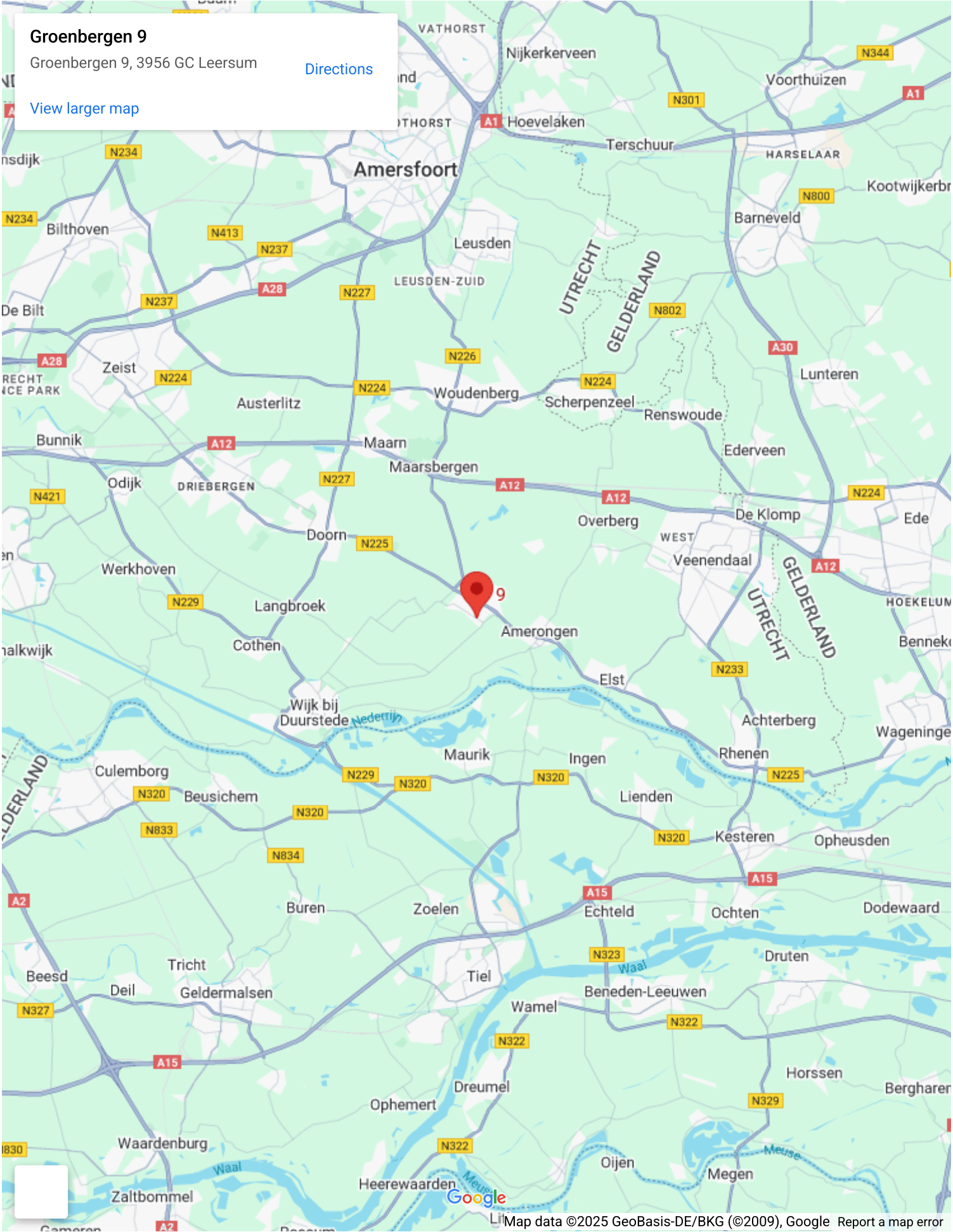
## Garage

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

# Op de kaart



# Op de kaart



Groenbergen 9

Groenbergen 9, 3956 GC Leersum

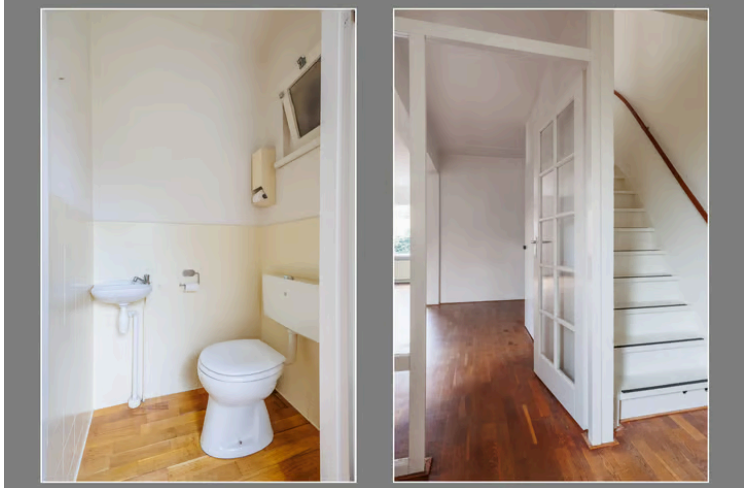
[Directions](#)

[View larger map](#)























# Groenbergen 9 - Leersum Begane Grond

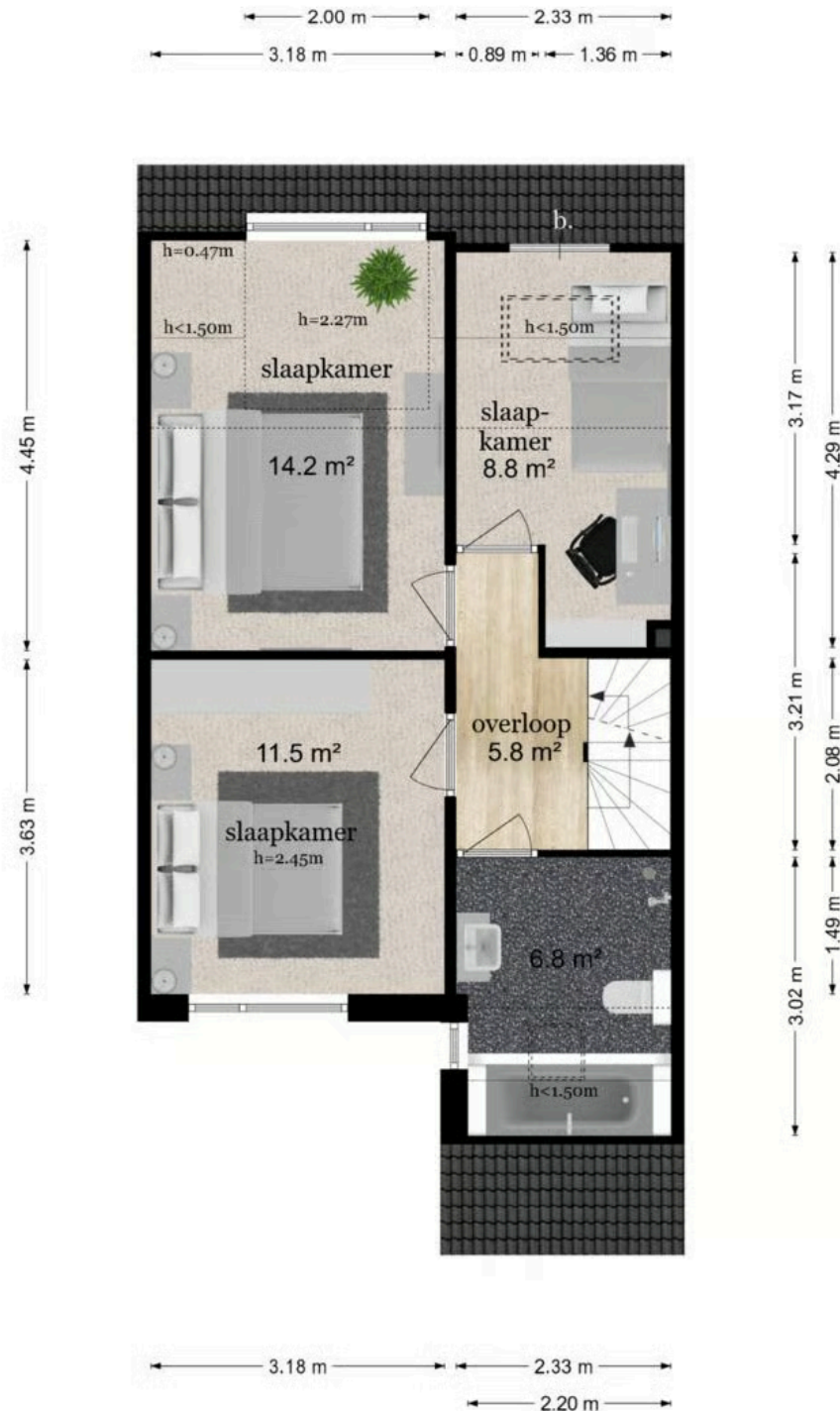








# Groenbergen 9 - Leersum Eerste Verdieping



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







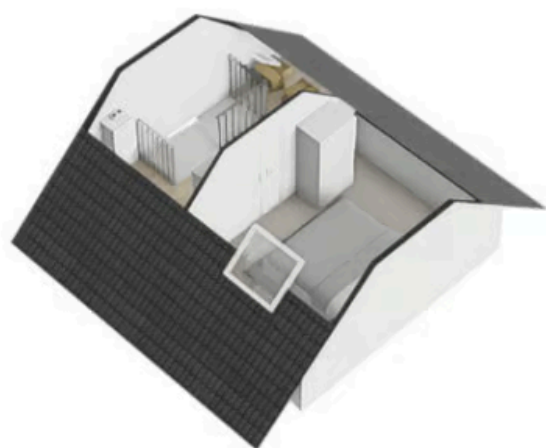
## Groenbergen 9 - Leersum Tweede Verdieping



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

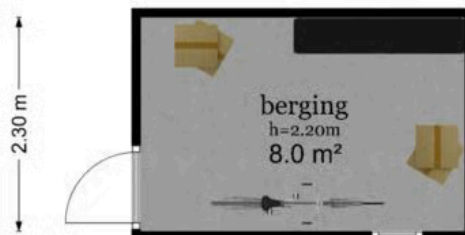






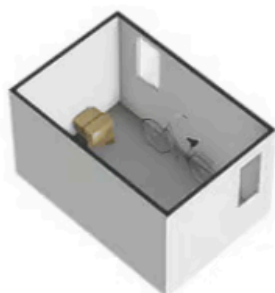
## Groenbergen 9 - Leersum Berging

3.48 m



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 40 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.

### **• Niet-zelf-bewoningsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat gemachtigde de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan de onroerende zaak welke hij niet kende doch waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. Verkoper is niet in staat informatie te verschaffen over de woning. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken.

### **• Geen vragenlijst en lijst van zaken aanwezig.**

### **• Aanwezige spullen blijven achter.**

**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.**



# Groenbergen 9

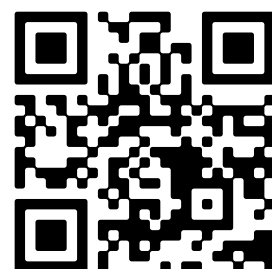
[www.groenbergen9.nl](http://www.groenbergen9.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

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



Scan Mij!