



🏠 Rijksstraatweg 173, Leersum

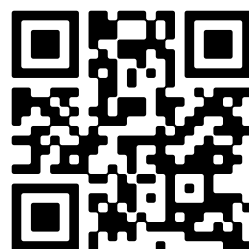
💶 Vraagprijs: € 595.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 195 m²

📐 Perceeloppervlakte: 474 m²

🏠 Kamers: 5 kamers

🌱 Energielabel: G



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Rijksstraatweg 173, 3956 CM Leersum

Gelegen aan de bruisende Rijksstraatweg in Leersum presenteren wij dit pand dat vroeger dienstdeed als winkel- met woonruimte. Vandaag de dag biedt het een uitgelezen kans voor wie méér zoekt dan standaard: of u nu droomt van een unieke woning met royale tuin, werken aan huis wilt combineren met wonen, of juist een ontwikkel locatie ziet voor meerdere wooneenheden of kleinschalige commerciële invulling – dit object biedt de basis.

De diepe achtertuin op het zuiden vormt een waardevol extra: volop zon en ruimte, ideaal voor tuinliefhebbers of verdere uitbreiding (uiteraard binnen de gemeentelijke kaders). Het perceel grenst achter aan de parkeerplaatsen van De Smidse.

Bent u een particulier met plannen, een ondernemer of een ontwikkelaar met visie? Dan is dit uw kans om iets bijzonders te creëren op een markante locatie in een dorp met karakter en goede bereikbaarheid vanaf de A12.

Voor meer informatie kijk op: rijksstraatweg173.nl

Bouwjaar: circa 1937

Energielabel: G

Kadastraal nummer: Leersum D 1544

Achtertuin van circa 34 meter lang

Ontwikkeling locatie

Aanvaarding in overleg. Heeft u interesse? Bent u op zoek naar een goede belegging? Ook geschikt als mogelijke ontwikkelingslocatie.

Bel gerust met ENTREE makelaars voor nadere informatie en het plannen van een bezichtiging.

Wij zullen de volgende clauses in de koopovereenkomst opnemen:

- Niet bewoners clause
- As is, where is clause
- Asbest clause

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. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 595.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning (bedrijfs- of dienstwoning)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1937
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	195 m²
Perceeloppervlakte:	474 m²
Inhoud:	749 m³

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers
Aantal badkamers:	1 apart toilet
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	G
Isolatie:	Geen isolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Radson (gas gestookt combiketel uit 1991, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan drukke weg en in centrum
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	289 m² (34,00 meter diep en 8,50 meter breed)

Ligging tuin:

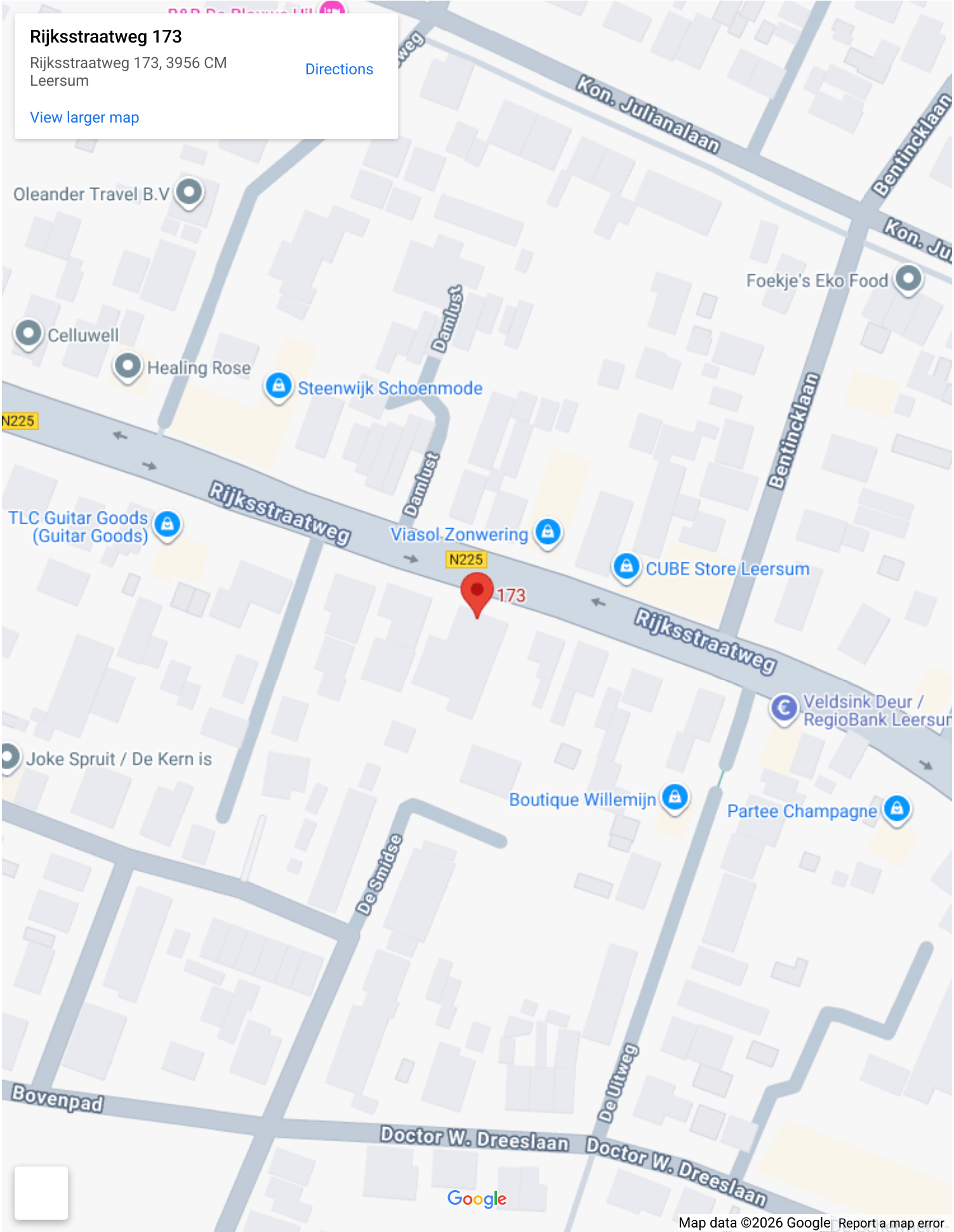
Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom

Bergruimte

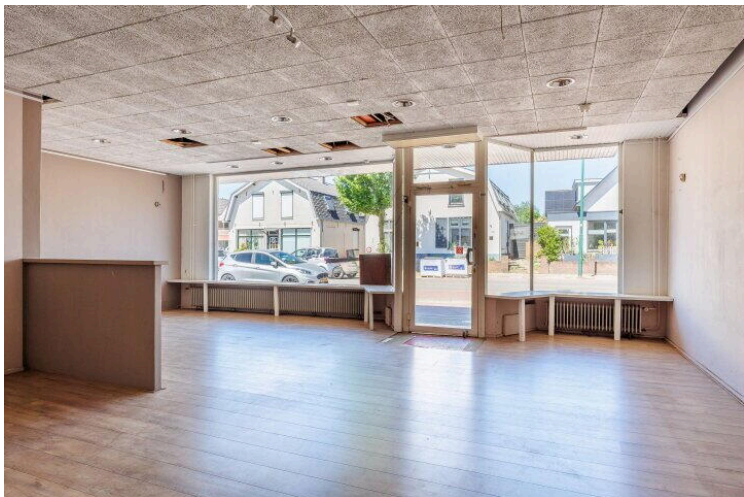
Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

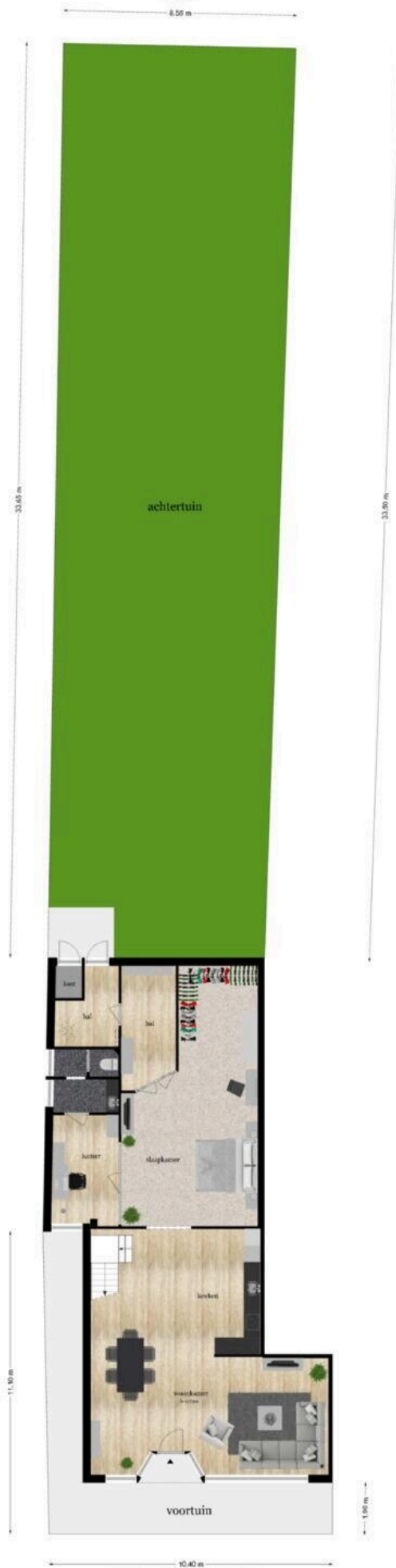
Op de kaart



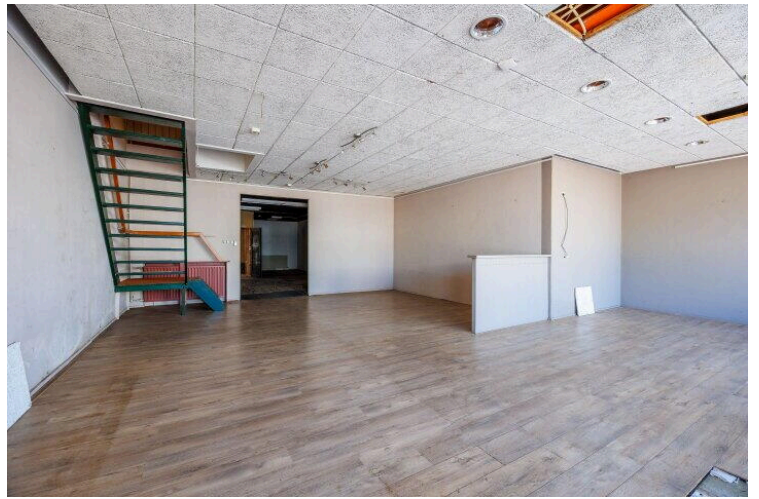
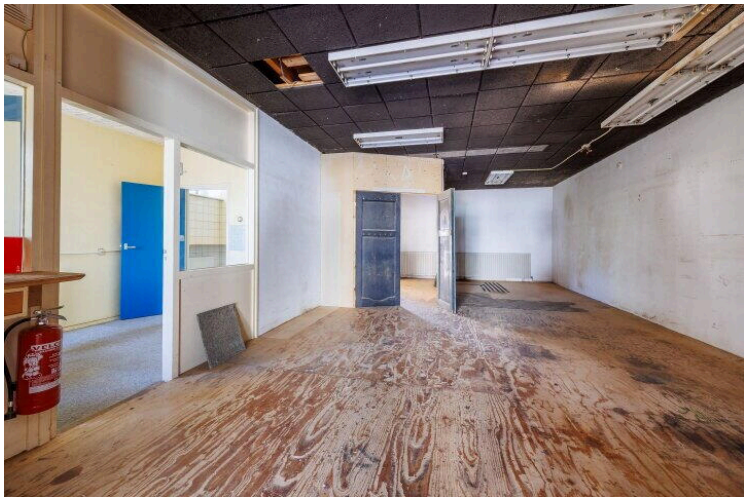
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)



Rijksstraatweg 173 - Leersum
Tuin



De afmetingen zijn gebaseerd op de kadastrale gegevens en zijn niet gebaseerd op een meting van de werkelijke situatie. Het is de afmeting van de buitenkant van de woning.



Rijksstraatweg 173 - Leersum
Begane Grond



Rijksstraatweg 173 - 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 173 - Leersum
Begane Grond







Rijksstraatweg 173 - Leersum
Eerste Verdieping

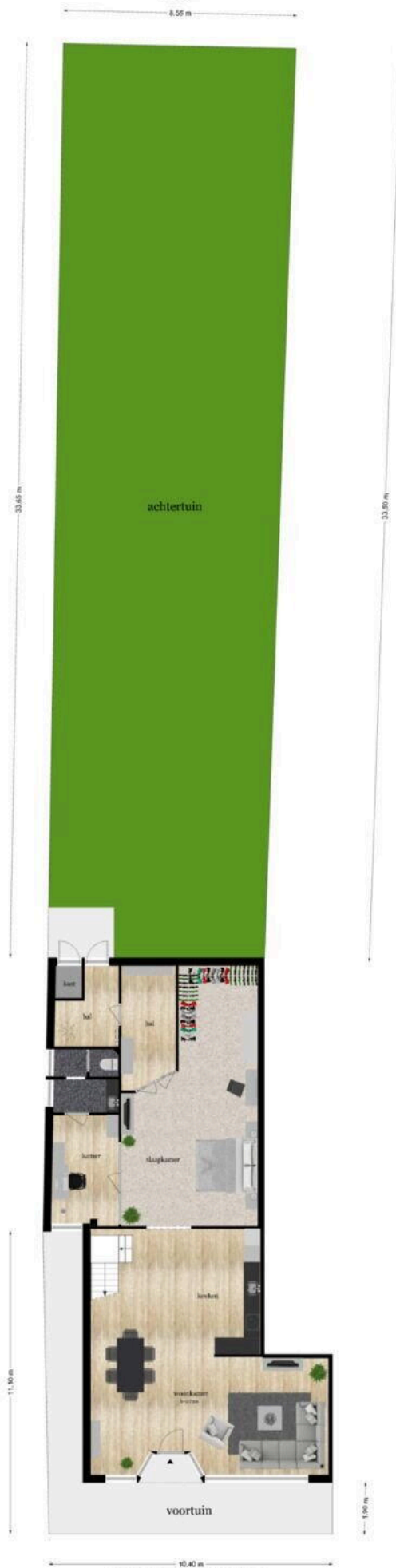


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

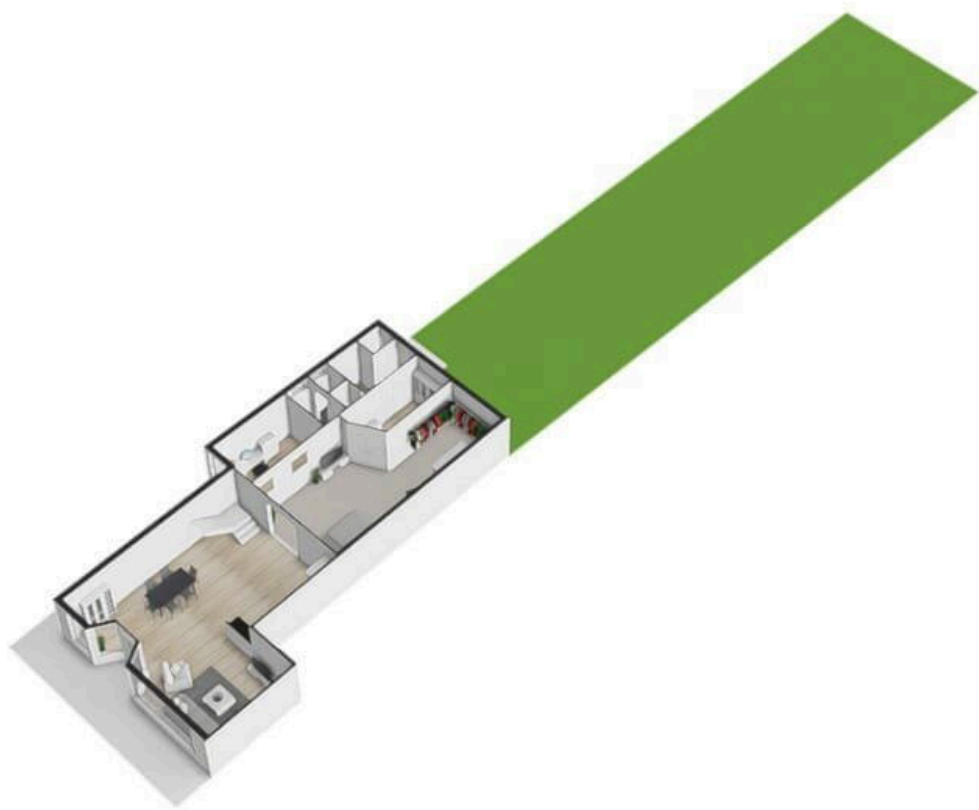


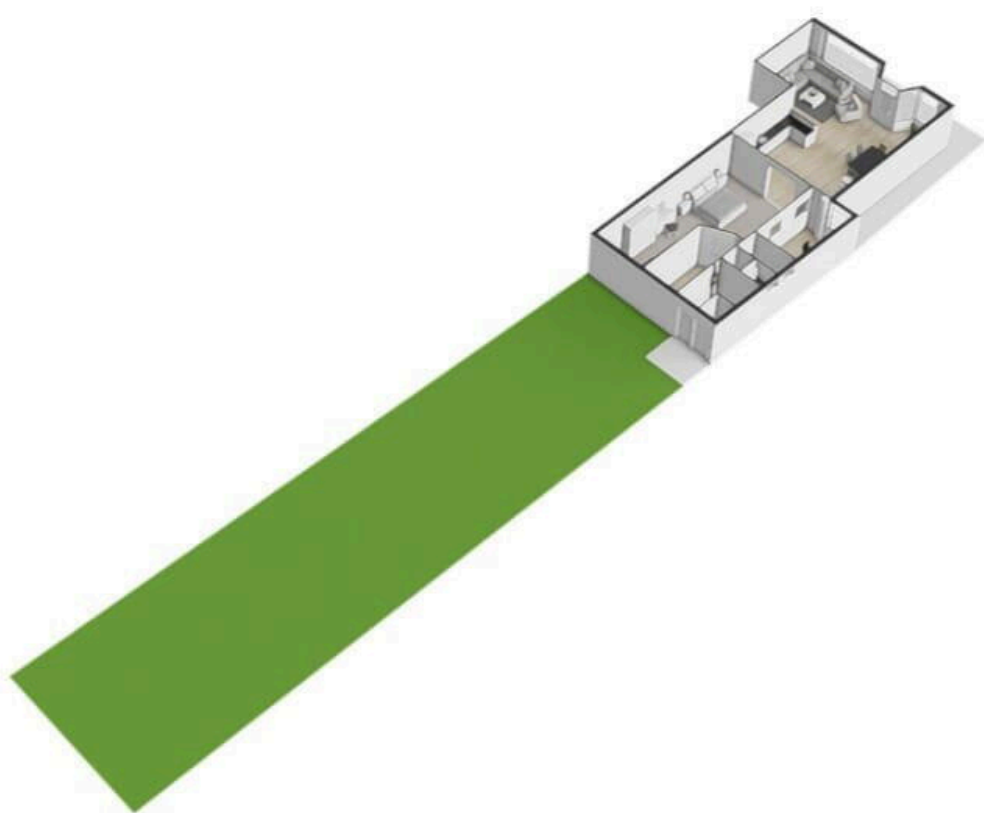


Rijksstraatweg 173 - Leersum
Tuin



De afmetingen zijn gebaseerd op een gemeenschappelijke meetmethode en zijn niet bindend.
Het is de afmeting van de buitenzijde van de muur.
© 2023-2024





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 hypothe(e)k(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.

- **As is, where is clause**
- **Niet-zelf-bewoningsclausule**
- **Asbestclausule**
- **Geen vragenlijst en lijst van zaken aanwezig.**

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 173

www.rijksstraatweg173.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!