





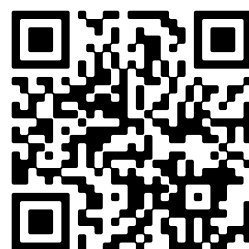





-  Prinses-Beatrixlaan 19, Leersum
-  Vraagprijs: € 675.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 132 m²
-  Perceeloppervlakte: 311 m²
-  Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
-  Energielabel: A



 Scan Mij!

Omschrijving

Prinses-Beatrixlaan 19, 3956 XX Leersum

Gelegen in een geliefde en rustige besloten woonwijk in Leersum-Noord staat deze ruime uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning met eigen oprit en carport met elektrische roldeur.

De woning ligt direct naast de bossen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en nabij de Tombe van Nellesteijn, waardoor rust, ruimte en natuur samenkomen.

Binnen word je verwelkomd door een ruime entree, gevolgd door een lichte woonkamer met vele raampartijen en een sfeervolle openhaard. De open, moderne woonkeuken (2021) is van alle gemakken voorzien: een inductiekookplaat, ingebouwde stoomoven, ingebouwde combimagnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine. Ook is er een aangesloten eetgedeelte, wat het ideaal maakt om uitgebreid te willen tafelen of snel iets op tafel zetten na een boswandeling.

Aansluitend bevindt zich een fijne extra kamer die het wooncomfort compleet maakt. Hier vind je de was- en droogaansluiting, een wastafel, plafond voorzien van inbouwspotjes. Deze ruimte is te gebruiken als bijkeuken of een werk/(slaap)kamer.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, ieder met een prettige lichtinval en geschikt voor slapen, werken of hobby's. Hier ervaar je dezelfde rust die de omgeving kenmerkt, wakker worden met het groen en vogelgeluiden om je heen is hier heel normaal.

De zolder is begaanbaar met een vaste trap en is voorzien van veel opbergruimte en dakramen.

De brede voortuin grenst aan een groenstrook met een prachtige bomenlaan. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je vrijwel de hele dag én tot in de avond van de zon kunt genieten. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een goed boek of een gezellige borrel met vrienden, terwijl de natuur altijd dichtbij is.

De losstaande berging biedt daarnaast volop ruimte voor fietsen en tuingereedschap. De overdekte carport met elektrische roldeur zorgt voor veilig en droog parkeren. Een warme en koude kraan buiten.

De woning is voorzien van 12 zonnepanelen (2021).

Er is de afgelopen jaren heel wat vernieuwd aan de woning, onder andere: HR++ glas (2024), CV (2022), nieuwe tuinschutting (2022/2023), nieuwe bestrating (2023) en de elektra vernieuwd.

Deze woning biedt het beste van twee werelden: wonen in een rustige, geliefde woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen in de buurt, en tegelijkertijd direct grenzend aan de natuur van de Utrechtse Heuvelrug. Een plek waar je elke dag het gevoel hebt dat je even weg bent, zonder écht weg te hoeven.

Nieuwsgierig geworden? Dit is zo'n huis dat je niet alleen moet zien, maar vooral moet ervaren.

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: 132 m²

Inhoud: 540 m³

Perceelgrootte: 311 m²

Bouwjaar: 1956

Energielabel: A

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, kelderkast, toegang tot woonkamer met woon keuken met een eetgedeelte. Keuken is voorzien van inductiekookplaat, inbouw stoomoven, ingebouwde combimagnetron, koelvries-combinatie en vaatwasmachine. Extra kamer voorzien van was- en droogaansluiting, wastafel en opbergruimte. Via de achterdeur betreedt je de achtertuin met terras op het zuidwesten. In de tuin staat een nieuwe vrijstaande luxe houten berging (2024) en een royale overdekte carport met elektrische roldeur (2023).

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 lichte slaapkamers. Badkamer uitgerust met een wastafelmeubel, ligbad, douche en toilet.

Zolder:

Bergruimte, inbouwkast en cv-ketel. Voorzien van twee dakramen.

KENMERKEN:

- Woning vernieuwd vanaf 2021;
 - Onder andere: divers HR++ glas (2024);
 - Kunststofkozijnen;
 - CV (2022);
 - 12 zonnepanelen (2021);
 - Nieuwe bestrating (2023);
 - Elektra vernieuwd;
 - Bodemisolatie woonkamer 2024;
 - Mechanische ventilatiebox 2021;
 - Nieuwe tuin/schuttingen (2023);
 - Keuken 2021 met diverse apparatuur ;
 - Woonkeuken;
 - Luxe vrijstaande houten berging (2024);
- Elektrische roldeur (2023);
- Carport;
 - Geïsoleerde woning met energielabel A;
 - Achtertuin op het zuidwesten;

- Op korte afstand van basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en vlakbij de A12;
- Aan het einde van de straat loop je zo het bos in!;
- Gelegen naast de bossen in het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en Tombe van Nellesteijn;
- De volgende clause wordt opgenomen in de koopovereenkomst: gezien het bouwjaar van de woning, zal er een ouderdomsclause worden gebruikt. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 675.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1956
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	132 m²
Perceeloppervlakte:	311 m²
Inhoud:	540 m³
Externe bergruimte:	11 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	22 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dubbel glas, hr-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel en elektrische boiler
Cv ketel:	Remeha avanta ace 35c (gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	104 m ² (8,00 meter diep en 13,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten

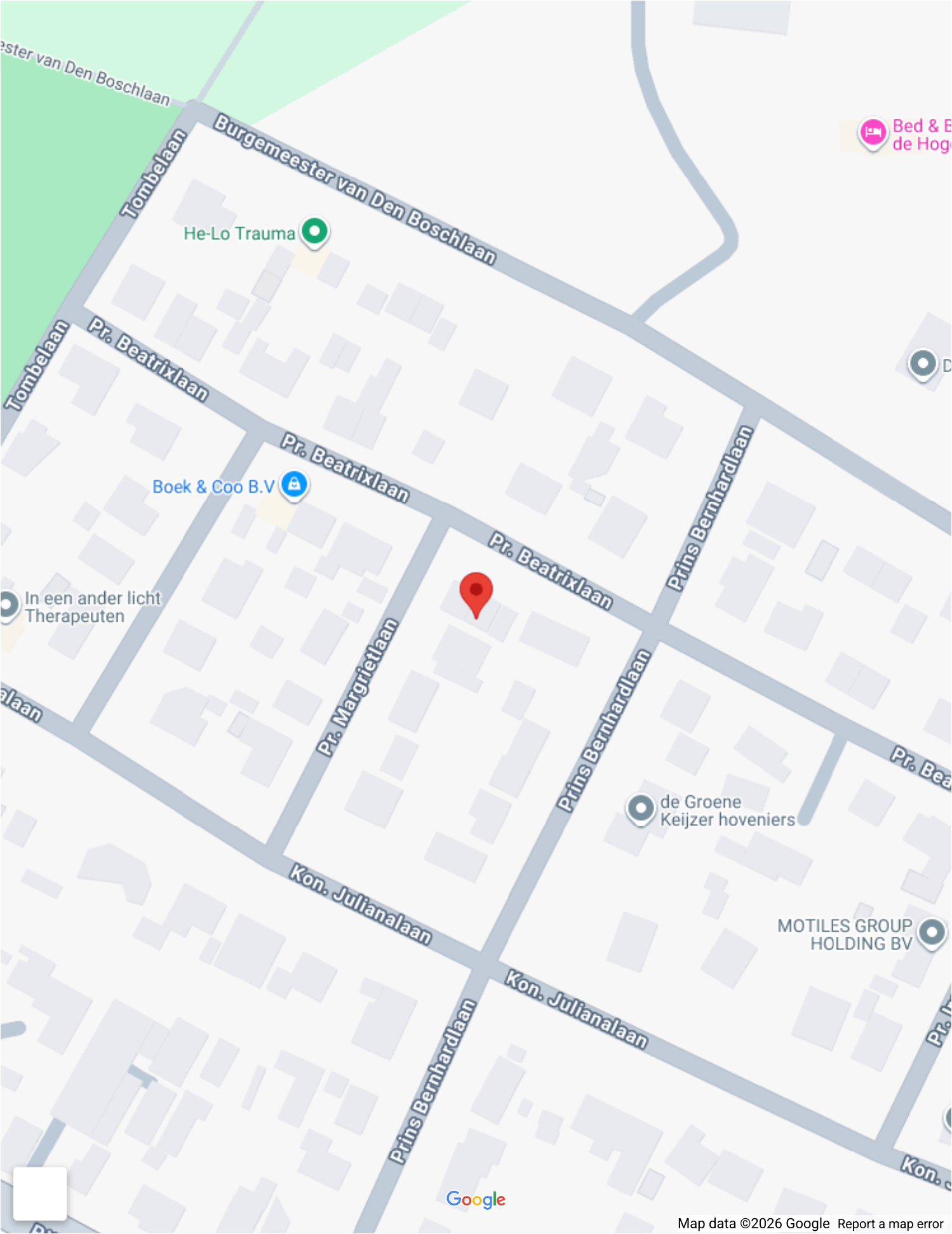
Bergruimte

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

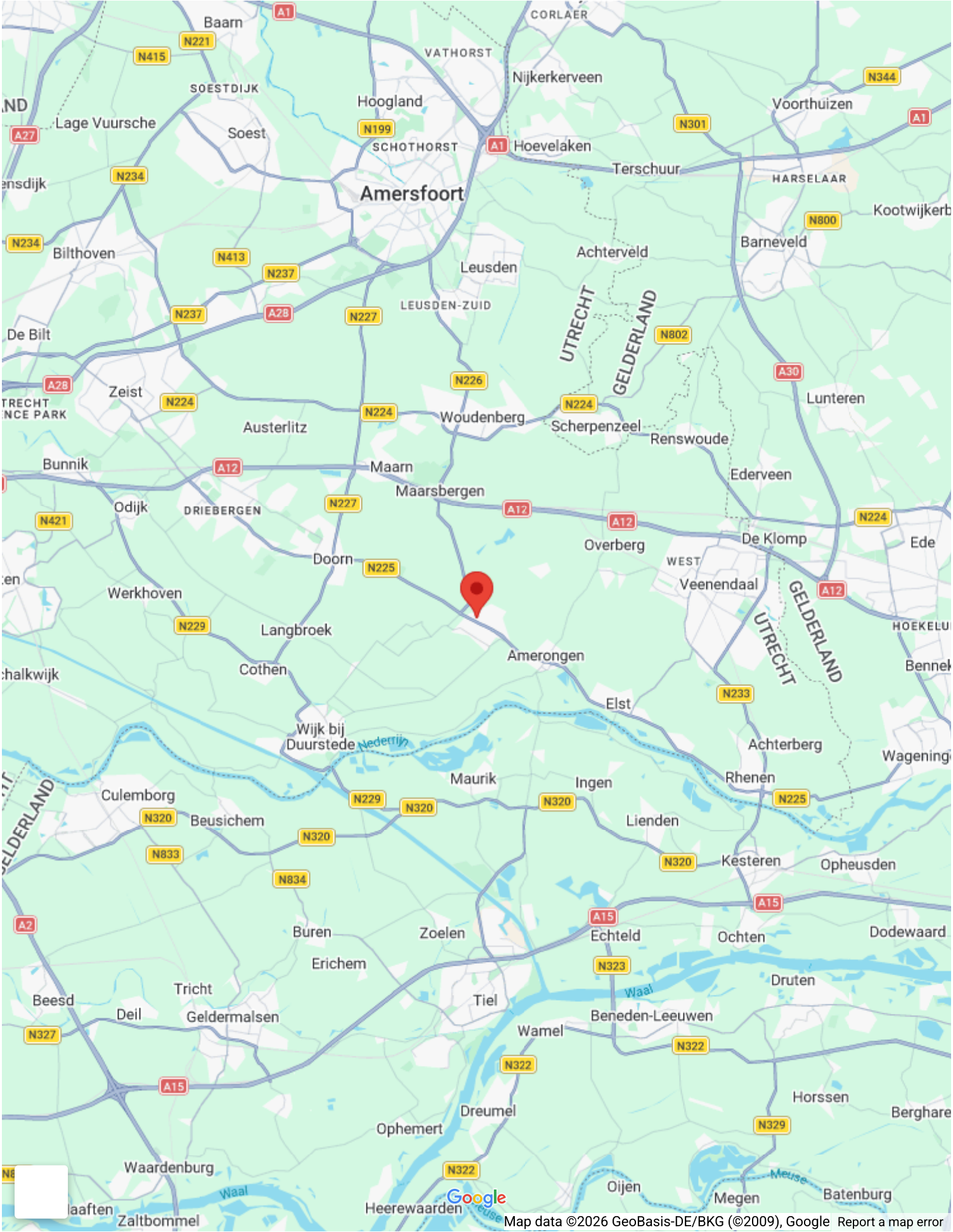
Garage

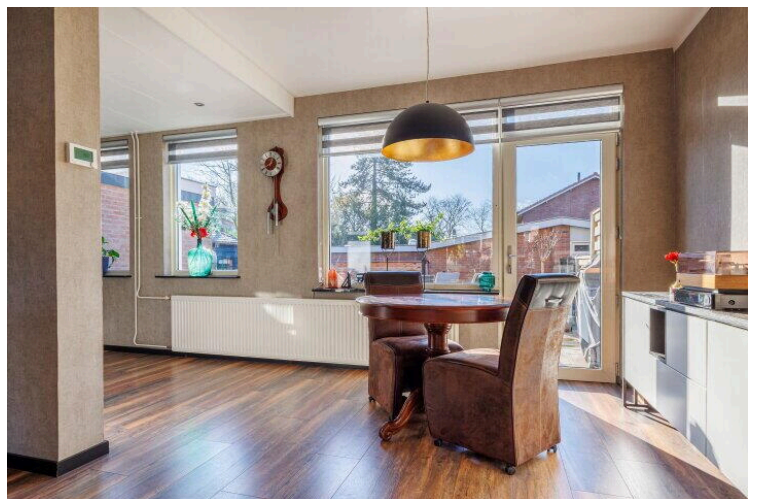
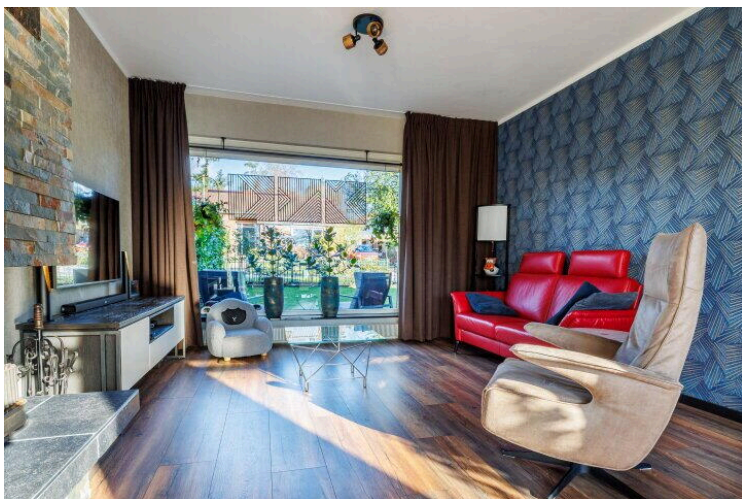
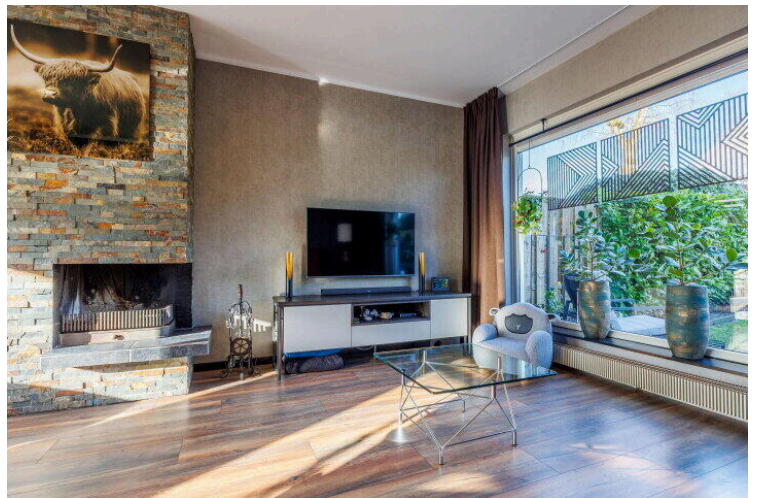
Soort garage:	Carport
Isolatie garage:	Geen isolatie

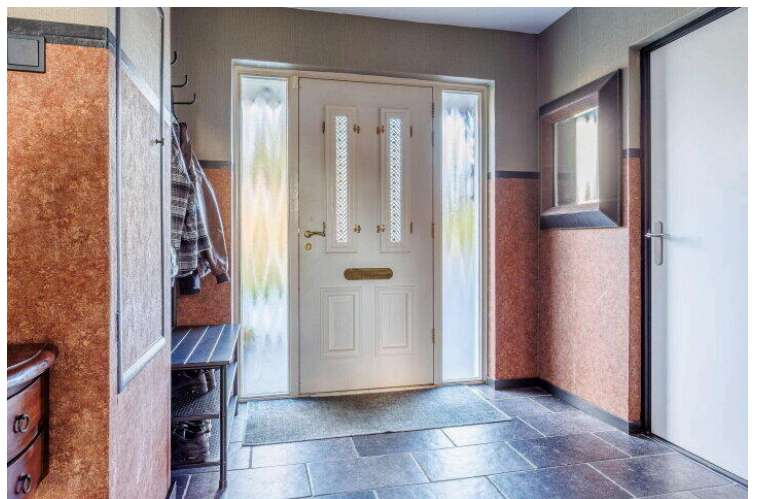
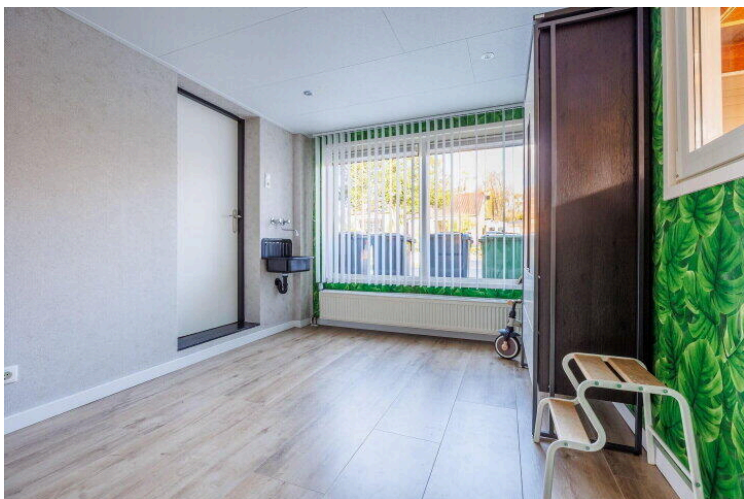
Op de kaart

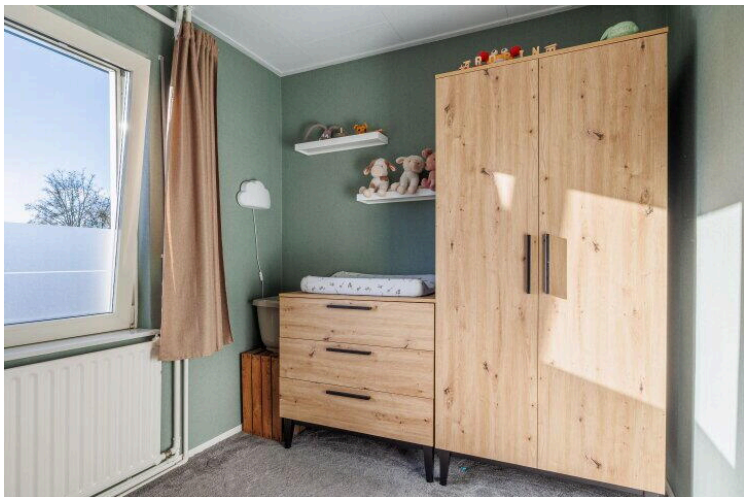
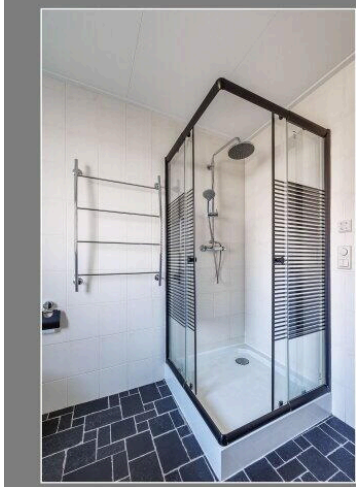


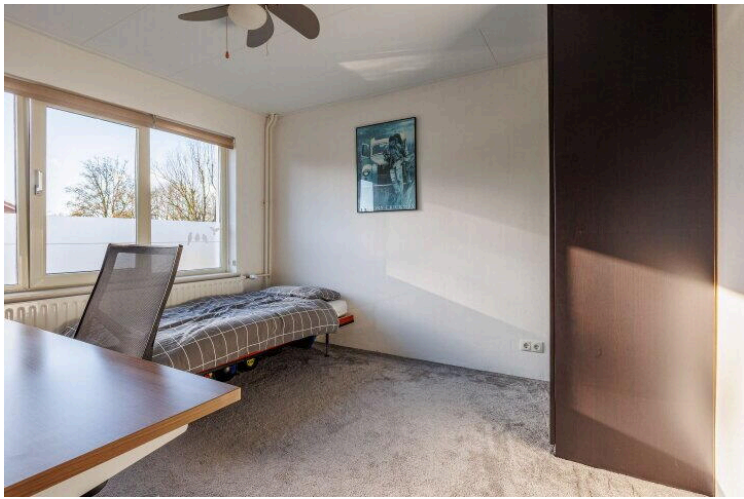
Op de kaart













Pr. Beatrixlaan 19 - Leersum
Begane Grond



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



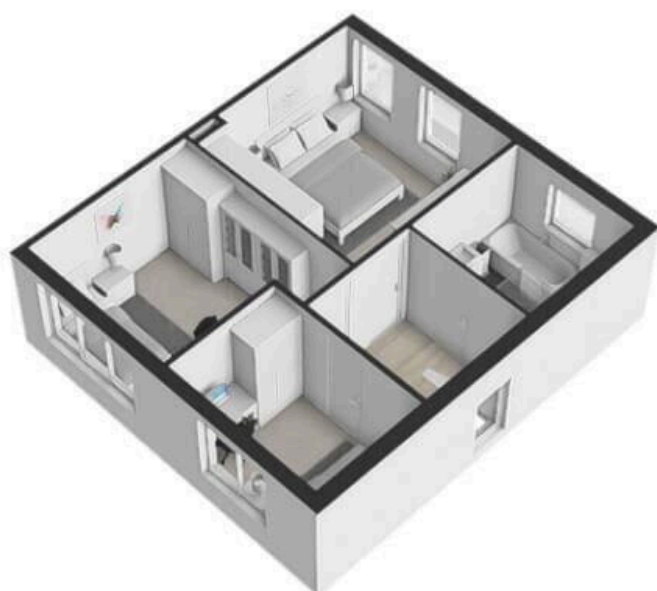


**Pr. Beatrixlaan 19 - Leersum
Eerste Verdieping**



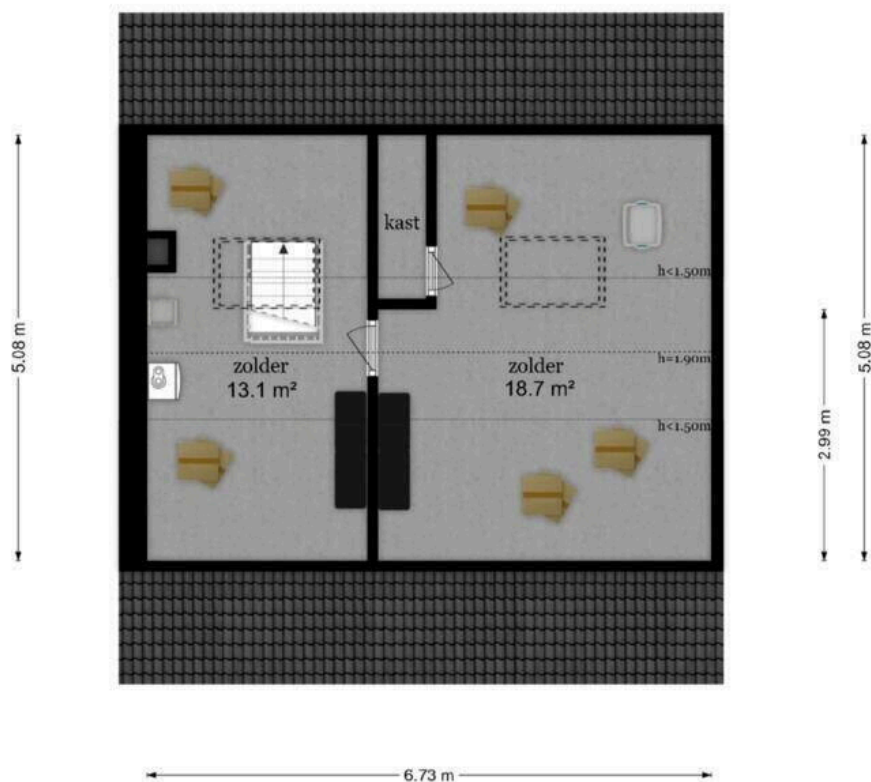
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



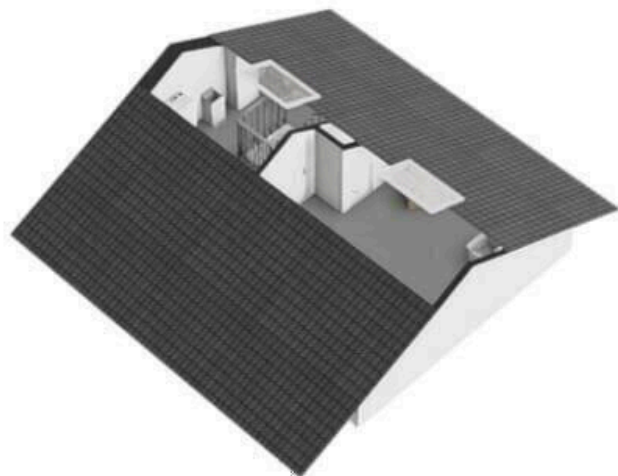


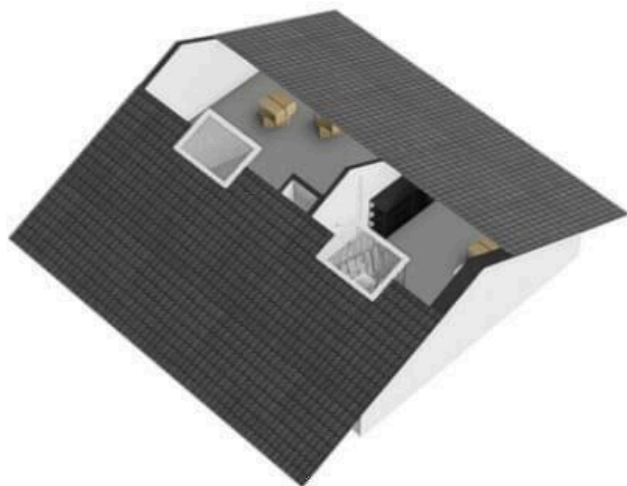
**Pr. Beatrixlaan 19 - Leersum
Tweede Verdieping**

2.64 m 3.27 m

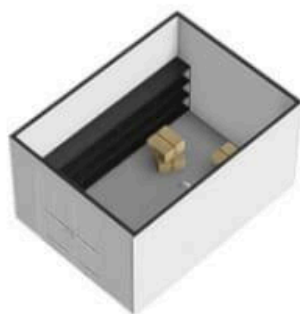


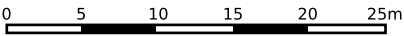
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl











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

C

1932


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026

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 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/kredietverstrekkende 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 65 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.



Prinses-Beatrixlaan 19

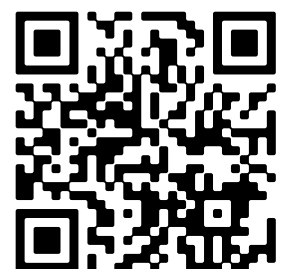
www.prinses-beatrixlaan19.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!