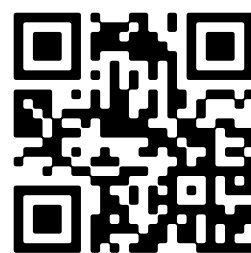




- 🏠 Vredeoordlaan 4, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 525.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 135 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 282 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 8 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

## Vredeoordlaan 4, 3956 RN Leersum

Aan een rustige, groene laan met charmante karakteristieke woningen, ligt deze royale hoekwoning met eigen oprit en een riante berging. Een heerlijke plek waar ruimte, comfort en een fijne ligging samenkomen. Hier woon je rustig, met uitsluitend bestemmingsverkeer, en toch centraal: op korte loopafstand van zowel de bossen van de Utrechtse Heuvelrug als winkelcentrum. Van de Vredeoordlaan loopt u ook zo naar de Boerenbuurt. Een ideale combinatie van natuur en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Bij aankomst valt direct de ruime opzet op. Je parkeert comfortabel op eigen terrein en stapt binnen in een woning die licht en praktisch is ingedeeld.

De doorzonwoonkamer vormt het hart van het huis en wordt gekenmerkt door grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval gedurende de hele dag. Aansluitend bevindt zich de gesloten keuken, met directe verbinding naar de achterzijde van de woning.

Hier is een echte eyecatcher gerealiseerd: de fraaie serre. Dankzij de drie lichtkoepels en de openslaande deuren naar de tuin is dit een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van het buitenleven, met veel licht en een fijn uitzicht op het groen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer, die in 2026 is vernieuwd. Ook het toilet op de begane grond is in datzelfde jaar gemoderniseerd. De tweede verdieping biedt nog eens een verrassend ruime vierde slaapkamer, voorzien van een dakkapel, ideaal als extra slaap-, werk- of hobbyruimte.

De royale achtertuin is besloten, verzorgd aangelegd en biedt volop privacy. Hier vind je een zonnig terras waar je in alle rust kunt genieten van lange zomerdagen. De recent gestucte garage (2026) maakt het geheel compleet.

De afgelopen jaren is de woning op diverse punten verbeterd: zo is er in 2024 wand-/spouwisolatie aangebracht, een vernieuwde badkamer en toilet beneden (2026) en is de woning in 2026 recent geschilderd, inclusief een nieuwe voordeur.

Kortom: een ruime hoekwoning op een fijne, rustige locatie, met volop leefruimte, licht en privacy, een plek waar je je direct thuis voelt.

Nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

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 een eetcafé 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 om de hoek, op landgoed Parc Broekhuizen met een prachtig aanzicht van het kasteel. Zelfs de uitdagende MTB offroads trails in

Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte: 135 m<sup>2</sup>

Inhoud: 467 m<sup>2</sup>

Perceelgrootte: 282 m<sup>2</sup>

Vrijstaande berging (voorheen garage): 32 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1971

Energielabel: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, trappenkast, toegang tot de lichte doorzonwoonkamer met eetgedeelte. Dichte keuken (2018) met apparatenkasten wand, voorzien van een 4-pitsgasfornuis, afzuigkap, combimagnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers met inbouwkasten. Op deze etage bevindt zich de badkamer uitgerust met een wastafel, inloopdouche en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de 4e (ruime) slaapkamer met dakkapel. Ook is er op de overloop voldoende bergingsruimte met de CV installatie.

Garage uitgerust met elektra.

Bijzonderheden:

- Gelegen in een rustige, autoluwe straat;
- Schilderwerk 2026;
- Wand/spouwisolatie 2024;
- Badkamer 2026;
- Vloerisolatie 2021;
- Royale serre met openslaande deuren;
- Op loopafstand van het centrum van Leersum, gelegen op enkele meters van buitengebied en de bossen;
- Vrijstaande stenen berging met stucwerk (2026) van 10,75 lang;
- Eigen oprit met voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein met meerdere auto's;
- In de koopovereenkomst wordt de volgende clausule opgenomen: ouderdomsclausule, vanwege het bouwjaar.

Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

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

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1971
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	135 m²
Perceeloppervlakte:	282 m²
Inhoud:	467 m³
Externe bergruimte:	33 m²

## Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, natuurlijke ventilatie, en TV kabel

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas, grotendeels dubbelglas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant hr solide + type c13 (gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving, in centrum en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin, voortuin en zijtuin
Achtertuintuin:	95 m <sup>2</sup> (15,00 meter diep en 9,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

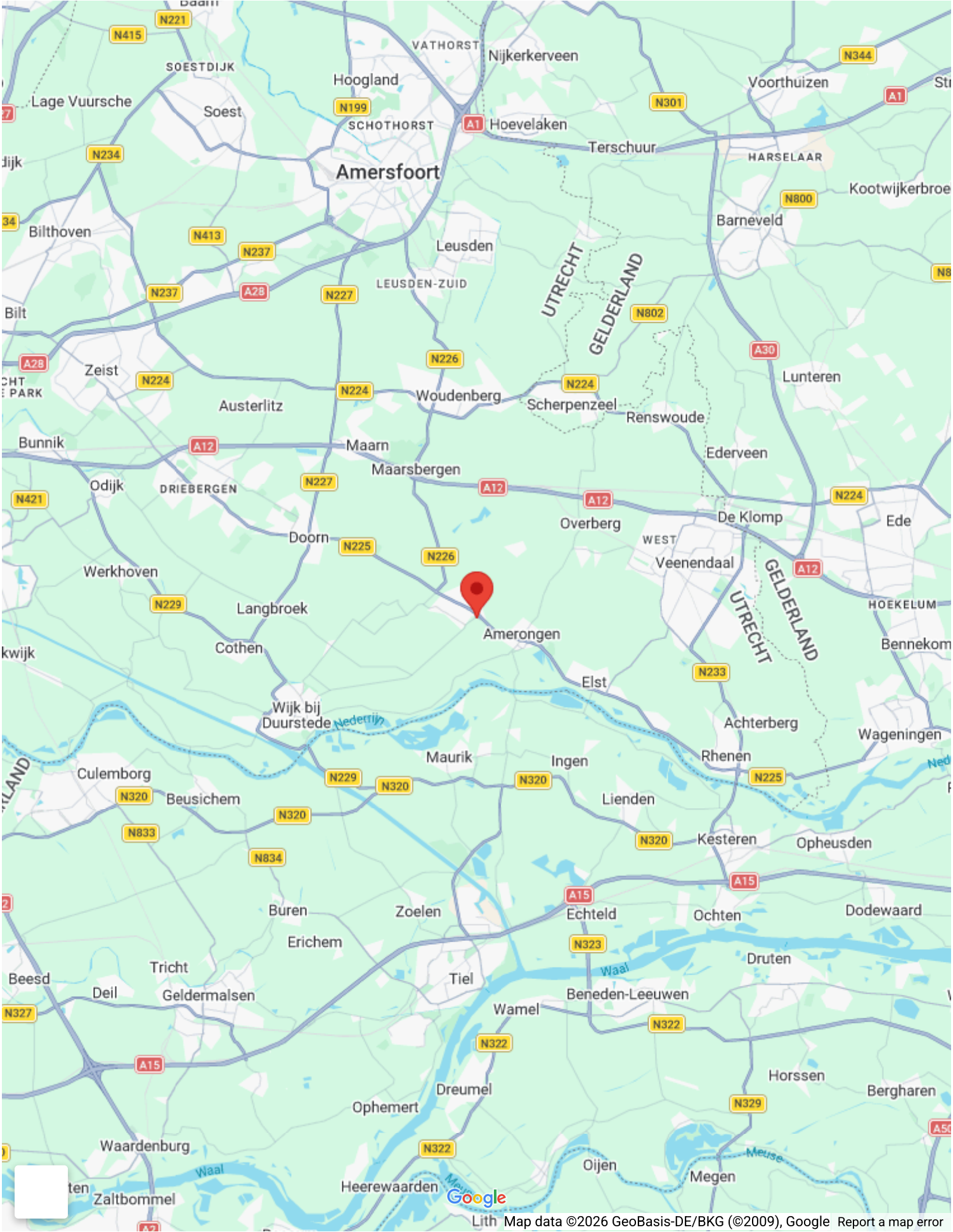
Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein



# Op de kaart



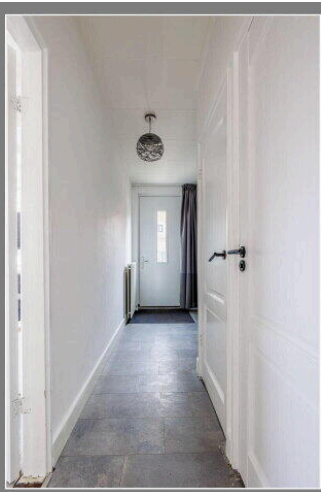
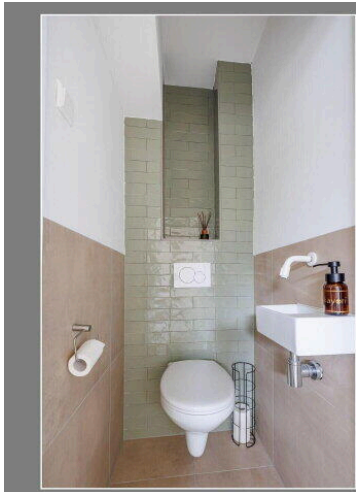
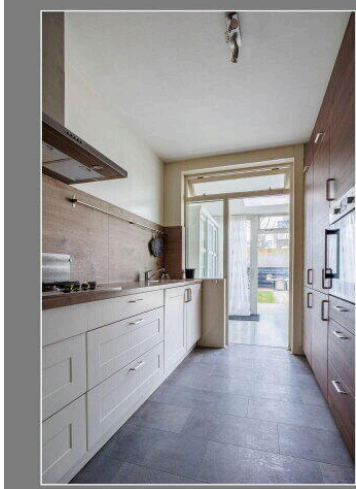
# Op de kaart



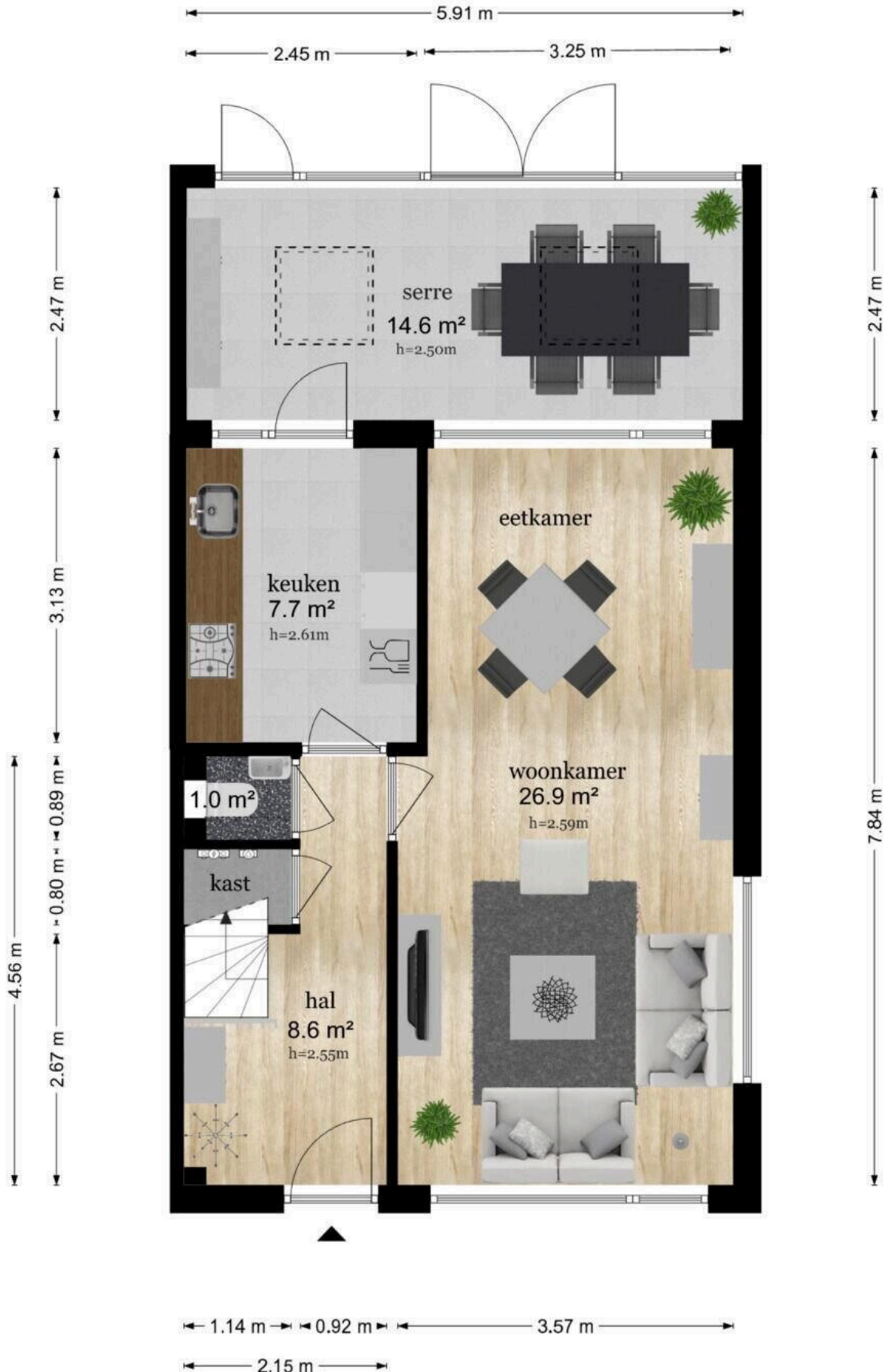




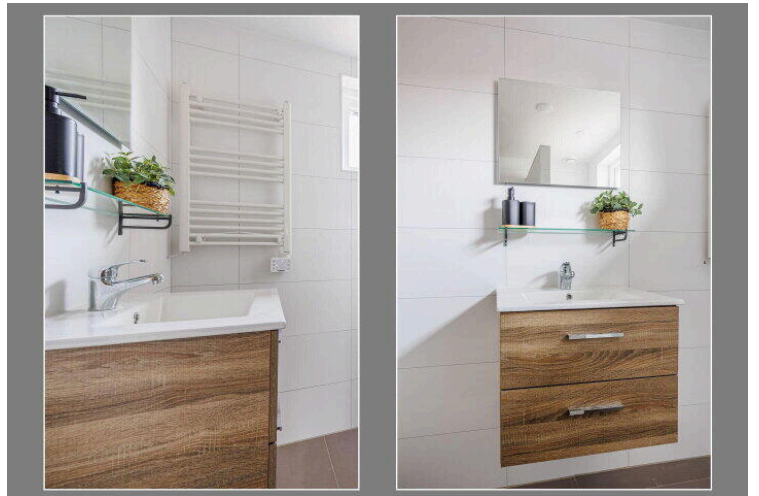
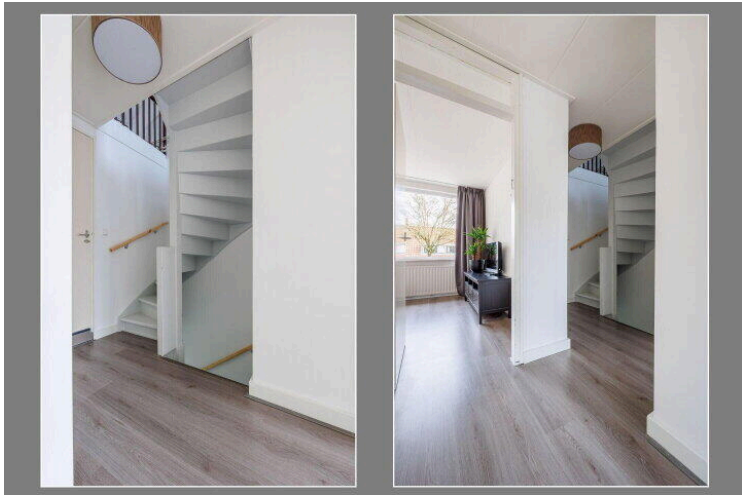




Vredeoordlaan 4 - Leersum  
Begane Grond

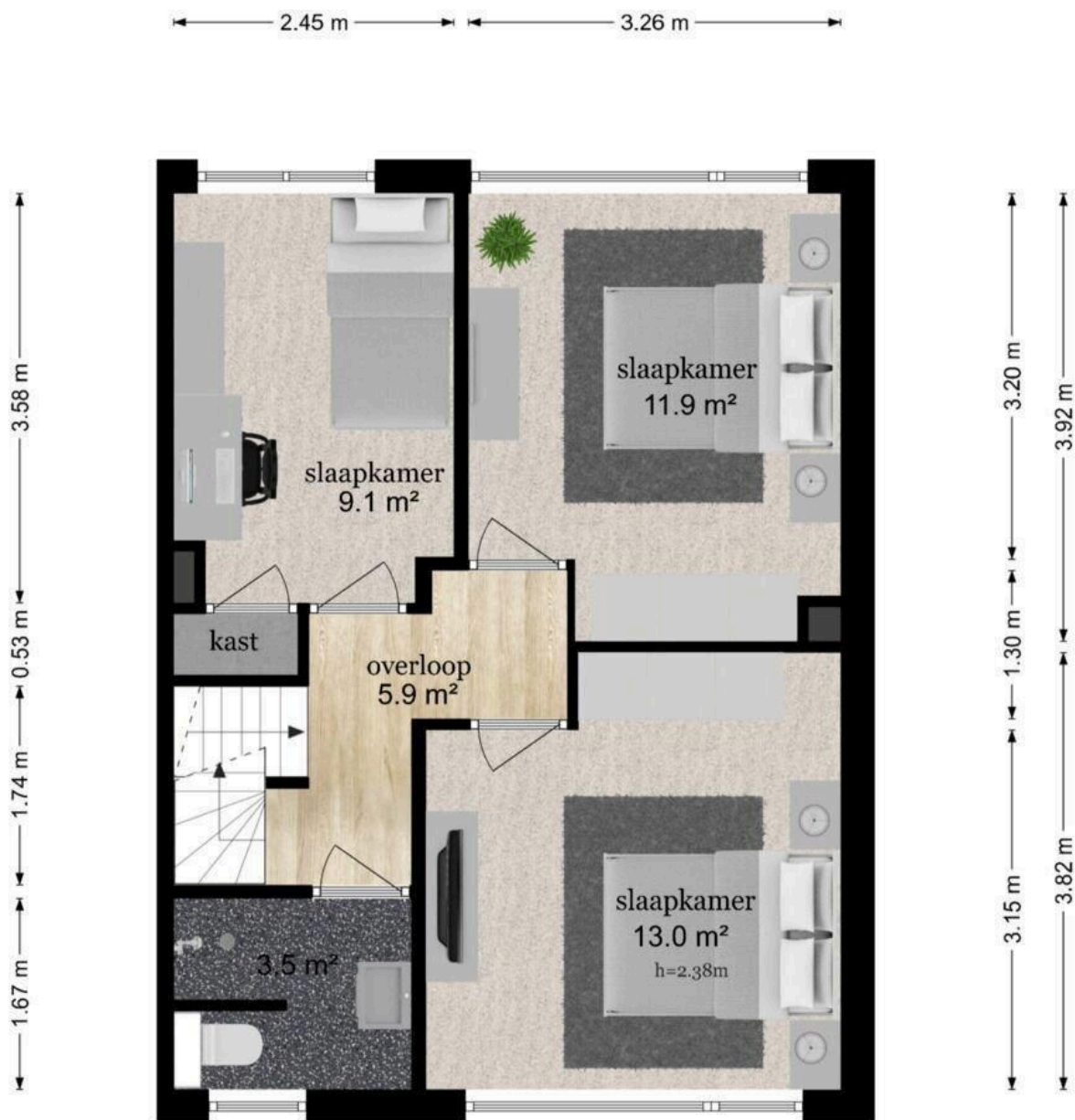






# Vredeoordlaan 4 - Leersum

## Eerste Verdieping



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









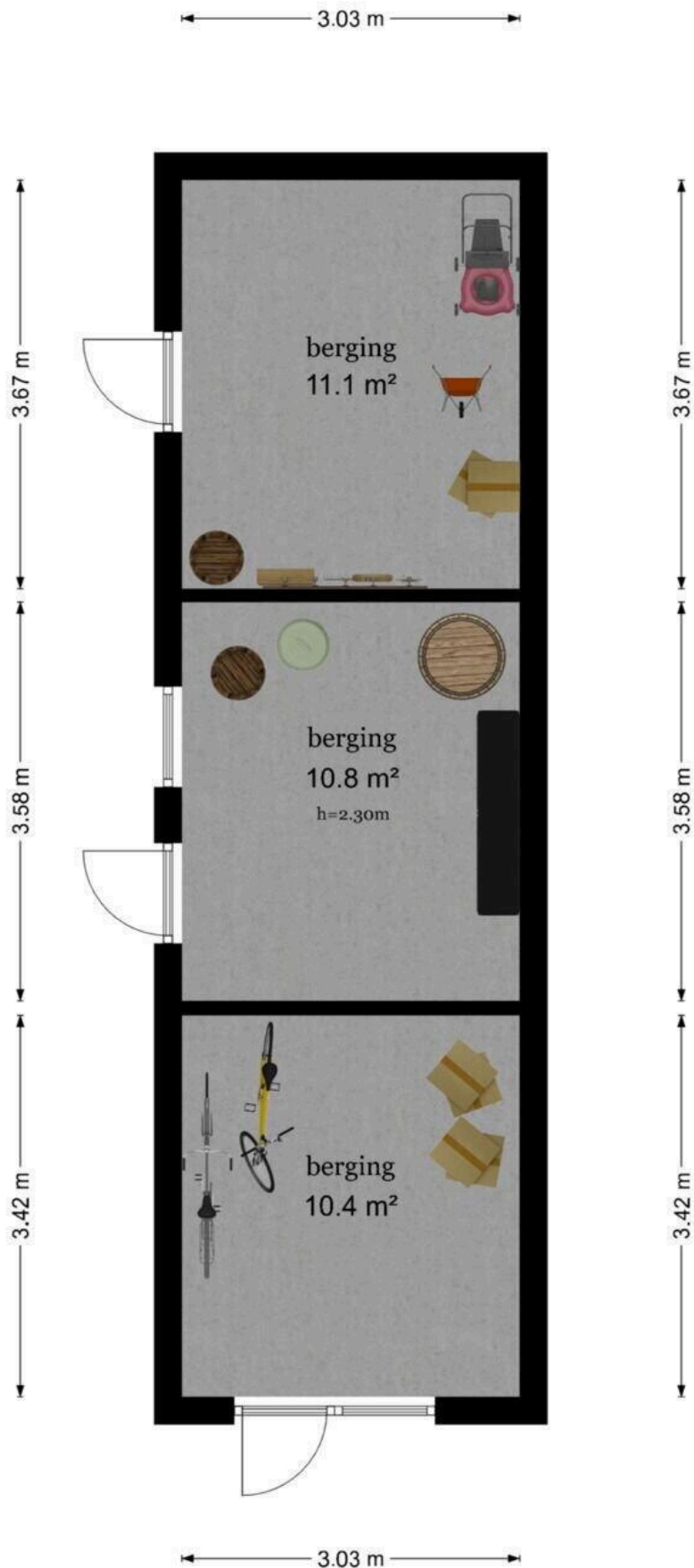






# Vredeoordlaan 4 - Leersum

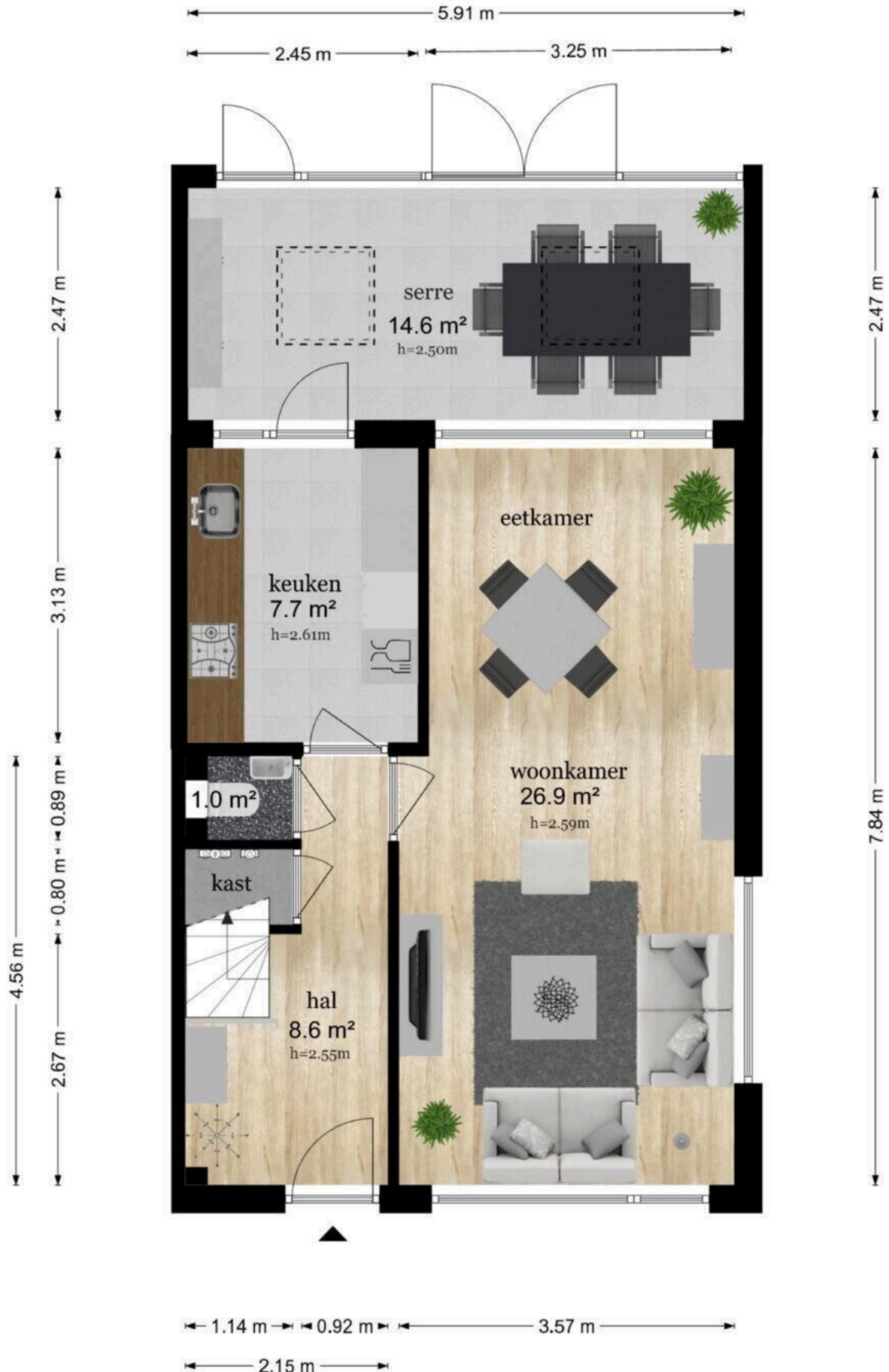
## Berging



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



**Vredeoordlaan 4 - Leersum  
Begane Grond**

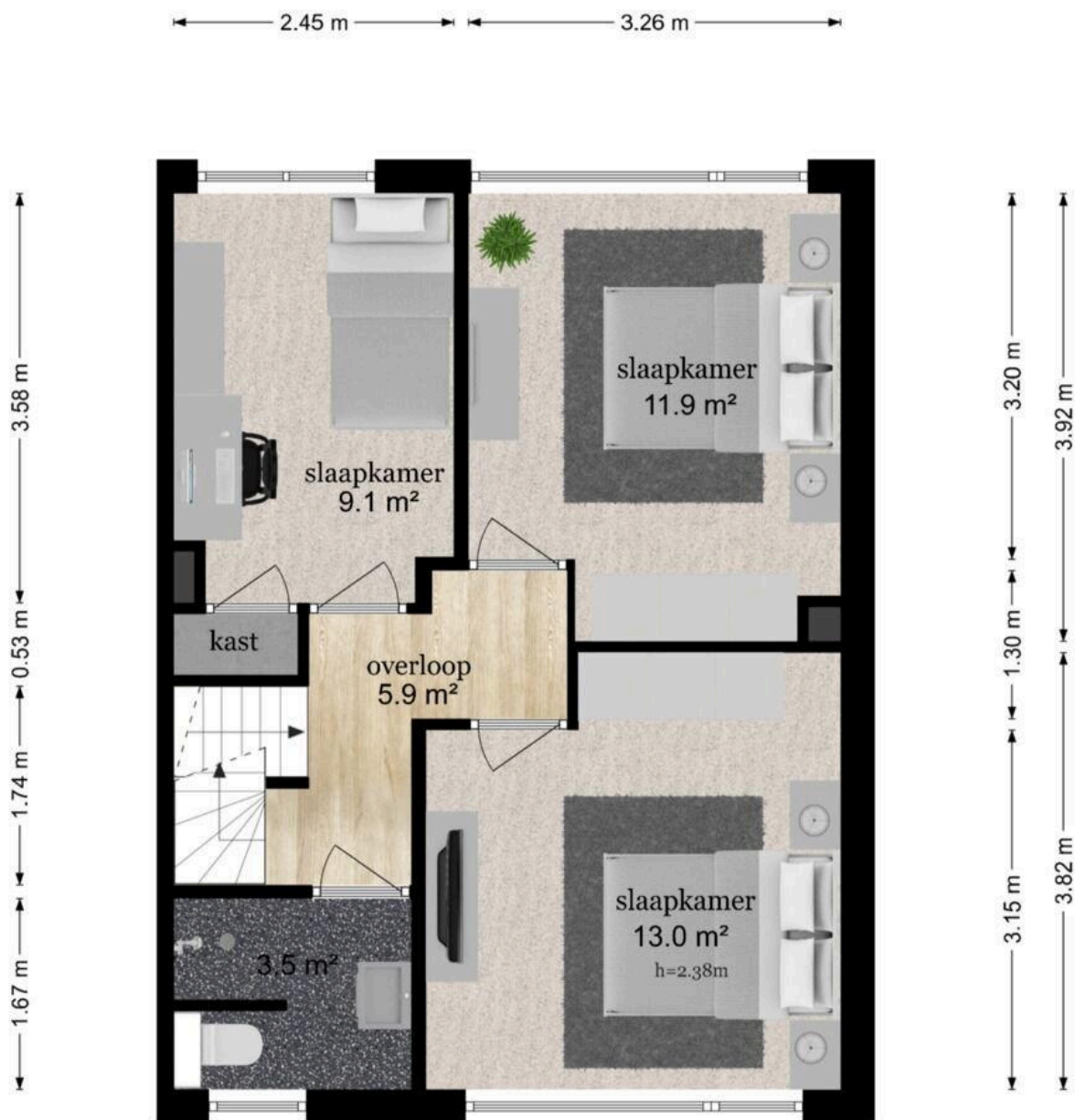








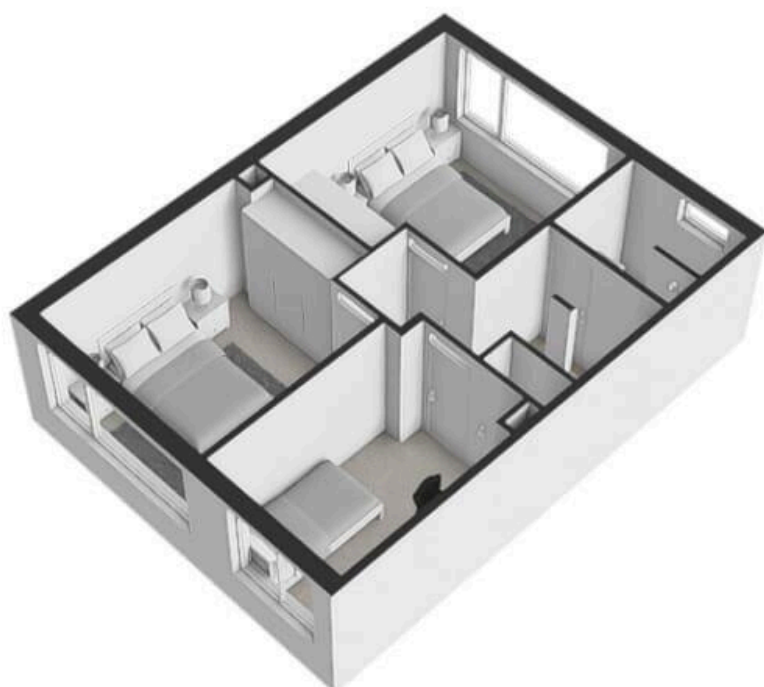
# Vredeoordlaan 4 - Leersum Eerste Verdieping



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







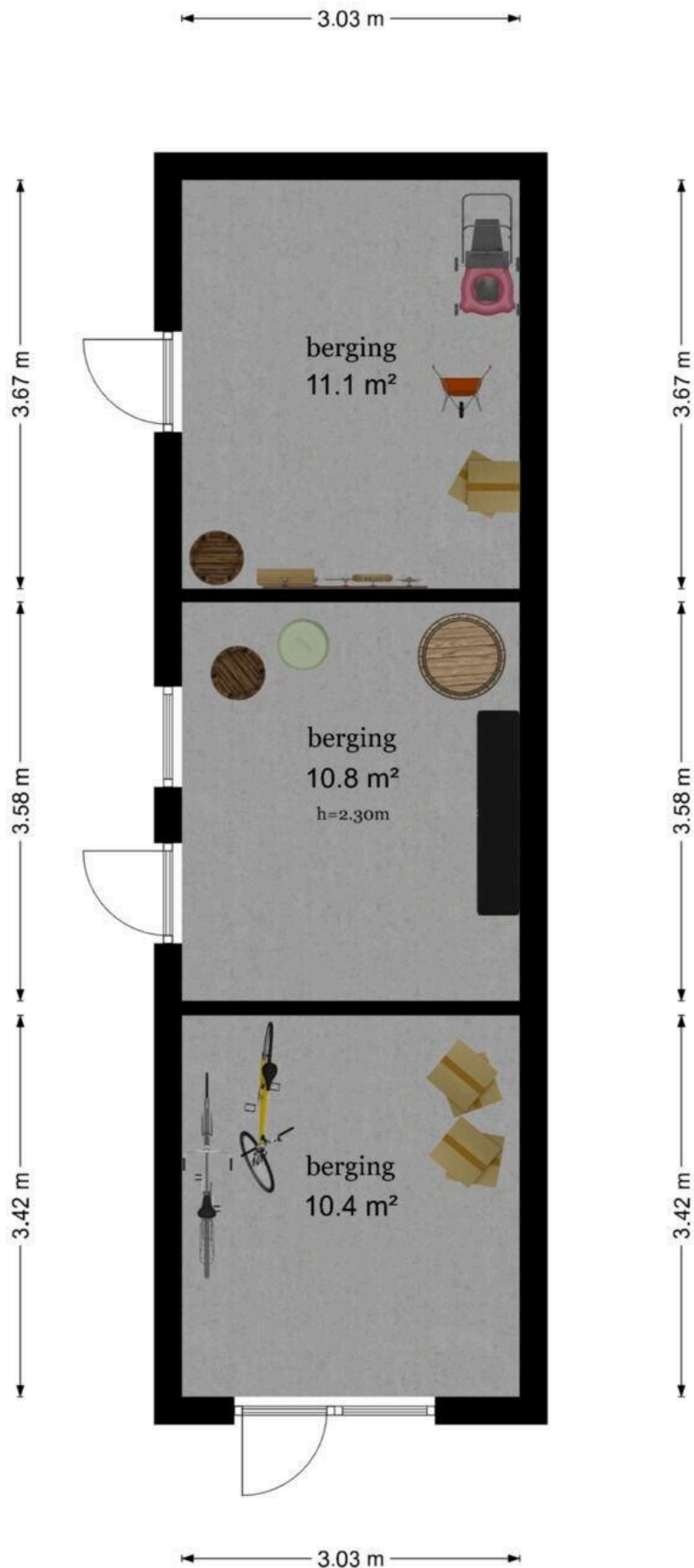




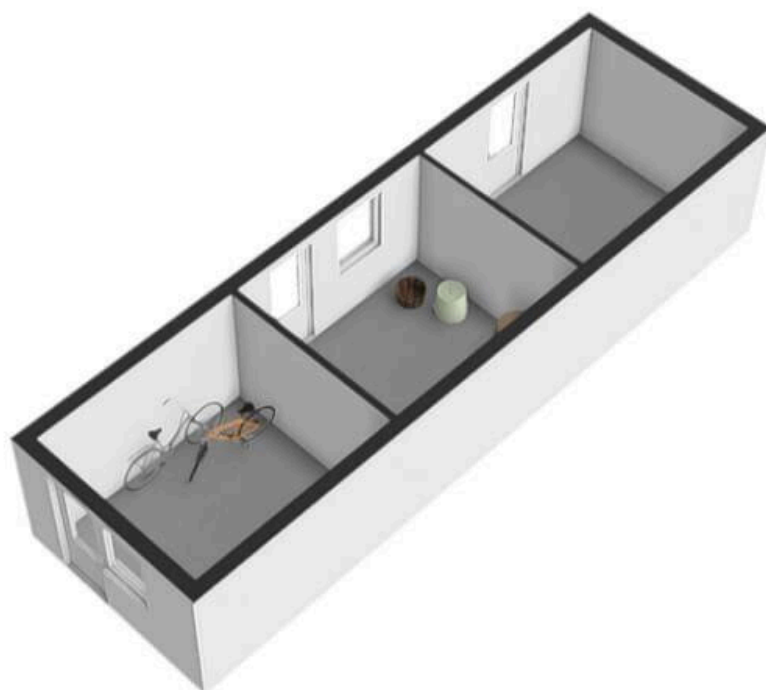




# Vredeoordlaan 4 - Leersum Berging



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 Leersum


Sectie D

Perceel 2306

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 úw 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.

### **• Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 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.

**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.**



# Vredeoordlaan 4

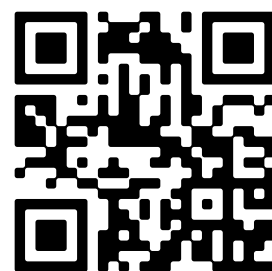
[www.vredeoordlaan4.nl](http://www.vredeoordlaan4.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

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



Scan Mij!