





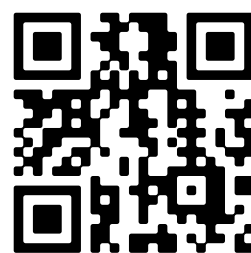





-  M.C.Verloopweg 29, Leersum
-  Vraagprijs: € 1.050.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 222 m²
-  Perceeloppervlakte: 850 m²
-  Kamers: 7 kamers (4 slaapkamers)
-  Energielabel: C



 Scan Mij!

Omschrijving

M.C.Verloopweg 29, 3956 BM Leersum

Unieke kans! Welkom aan de M.C. Verloopweg, waar deze charmante vrijstaande jaren '30 woning op een schitterend groen perceel ligt. Gelegen in een rustige en geliefde straat van Leersum, op loopafstand van het uitgestrekte bosgebied, biedt deze woning het ultieme woongenot voor wie houdt van ruimte, rust en karakter.

Op het perceel staat ook een multifunctioneel bijgebouw van 51 m² met een eigen ingang. Dit maakt het uitermate geschikt voor een praktijk aan huis, een atelier of als mantelzorgwoning met uitzicht op de groene tuin. De mogelijkheden zijn eindeloos.

De woning is daarnaast energiezuinig dankzij de hybride warmtepomp en de 12 zonnepanelen die in 2019 zijn geplaatst.

Het woonhuis heeft in totaal een woonoppervlakte van 179 m² met daarbij een souterrain van 43 m² en is verdeeld over 4 verdiepingen. In totaal zijn er 2 woonkamers, 4 slaapkamers, bijkeuken en 2 badkamers. Dit huis is dus perfect geschikt voor een groot gezin of aan te passen tot een kangoeroewoning.

Wanneer u de woonkamer betreedt vanuit de ruime hal, valt meteen het overvloedige daglicht op dat binnenstroomt via de vele raampartijen. De royale woonkamer ademt warmte en gezelligheid, mede dankzij het sfeervolle balkenplafond en de houtkachel. De vloer in de hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een massieve, Franse, eikenhouten vloer. Via een speelse trap komt u in de tweede woonkamer, ook wel de tuinkamer, vanwege het prachtige groene uitzicht. Deze ruimte is voorzien van openslaande deuren en vloerverwarming.

In een aparte ruimte vind u de keuken, deze is voorzien van een oven, inductiekookplaat, vaatwasmachine, Smeg koelkast en voldoende opbergruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken, welke is voorzien van op maat gemaakte kasten. Vanuit de bijkeuken kunt u naar de zijkant van de woning toe.

De badkamer op de begane grond is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Op de eerste etage zijn 3 slaapkamers te vinden, allemaal uitgerust met inbouwkasten en airconditioning. Één van de slaapkamers op deze etage is te bereiken met een speelse trap. Ook is op deze etage een badkamer aanwezig, uitgerust met een douche, wastafel en toilet. De tweede verdieping is een grote ruimte die als 4e slaapkamer gebruikt kan worden, tevens voorzien van inbouwkasten en diverse airconditionings.

Verder is zowel het souterrain, de eerste verdieping en deels de tweede verdieping uitgerust met elektrische rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Het vrijstaande bijgebouw in de tuin is voorzien van een eigen ingang, 2 kamers, een (eenvoudige) keuken, (eenvoudige) badkamer, eigen CV, airconditioning en berging (voorheen praktijkruimte) en een zolder.

De royale tuin is een waar groen paradijs: ruim opgezet gazon, met meerdere zitjes in zowel zon- als schaduwplekken die volop privacy bieden. Hier kun je in alle rust genieten van het buitenleven. In de tuin zijn ook

nog twee vrijstaande houten bergingen te vinden, ideaal om tuinkussens of tuingereedschap in op te bergen. De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie.

De rust en ruimte zelf ervaren? Bel ons gerust voor een bezichtiging.

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 het met een Michelin ster bekroonde restaurant Voltaire. Het is erg leuk wandelen op het landgoed van Zuylestein, waar loslopende bosvarkens in afgezette gebieden rondlopen en er tevens een landgoedwinkeltje is 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: 222 m² en een souterrain van 43 m²

Inhoud: 1.008 m³

Perceelgrootte: 850 m²

Bouwjaar: 1937 (aanbouw 1994)

Energielabel: C

Bijgebouw: erker 2001

-Indeling-

Begane grond: ENTREE, hal met inbouwkast, toegang tot badkamer op begane grond voorzien van een douche, toilet en wastafel. Vanuit de hal is er ook toegang tot de eerste woonkamer van 30 m² met houtkachel. Dichte keuken met eetgedeelte. Keuken voorzien van inductiekookplaat, vaatwasmachine, oven, Smeg koelkast en opbergruimte. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken voorzien van inbouwkasten. Vanuit de woonkamer ook toegang met een speelse trap naar de tweede woonkamer van 30 m² met tuinzicht (aanbouw van 1994 met vloerverwarming).

Eerste verdieping: Via vaste trap naar 1e verdieping, overloop met inbouwkasten. 2 slaapkamers voorzien van inbouwkasten, speelse trap naar de 3e slaapkamer op deze etage met inbouwkast. Badkamer voorzien van een douche, toilet en wastafel. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

Tweede verdieping: Via vaste trap naar 2e verdieping, grote ruimte met 4e slaapkamer en inbouwkasten, voorzien van airconditioning.

Souterrain: Via een vaste trap toegang tot het souterrain, wasruimte met was- en droogaansluiting en werkruimte. Stookruimte met hybride warmtepomp.

Bijgebouw: Begane grond voorzien van ENTREE, separaat toilet met fontein, kamer 1, met toegang tot kamer 2, eenvoudige keuken, airconditioning, eenvoudige badkamer voorzien van een douche en eigen CV. Vlieringszolder. Via buitenom te bereiken berging.

Twee vrijstaande houten bergingen in de tuin.

Bijzonderheden:

- Wanneer u de straat uitloopt, loopt u zo het bos in;
- Royaal uitgebouwde woning;
- Hybride warmtepompinstallatie;
- 12 zonnepanelen;
- Bijgebouw met eigen ingang, 2 kamers, keuken en badkamer. Vele opties mogelijk zoals praktijk aan huis of mantelzorg;
- Twee woonkamers;
- Het hele huis is voorzien van dubbele beglazing, met uitzondering van een klein raam in het souterrain;
- De meeste ramen zijn voorzien van horren, inclusief de deur van de bijkeuken;
- De tuinkamer is voorzien van vloerverwarming;
- De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie;
- Het platte dak van het bijgebouw is vervangen in mei dit jaar;
- Totale oppervlakte in de woning van 222 m²;
- Parkeren op eigen oprit voor meerdere auto's;
- Op korte afstand van basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en vlakbij de A12;
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen: gezien het bouwjaar zal er een ouderdomsclausule opgenomen worden. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.050.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1937
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	222 m²
Perceeloppervlakte:	850 m²
Inhoud:	1.008 m³
Externe bergruimte:	12 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	2 douches, 2 toiletten, en 2 wastafels
Aantal woonlagen:	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen:	Airconditioning, dakraam, natuurlijke ventilatie, rolluiken, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel, gedeeltelijke vloerverwarming en warmtepomp
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nibe f-2120-12 (gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Buitenruimte

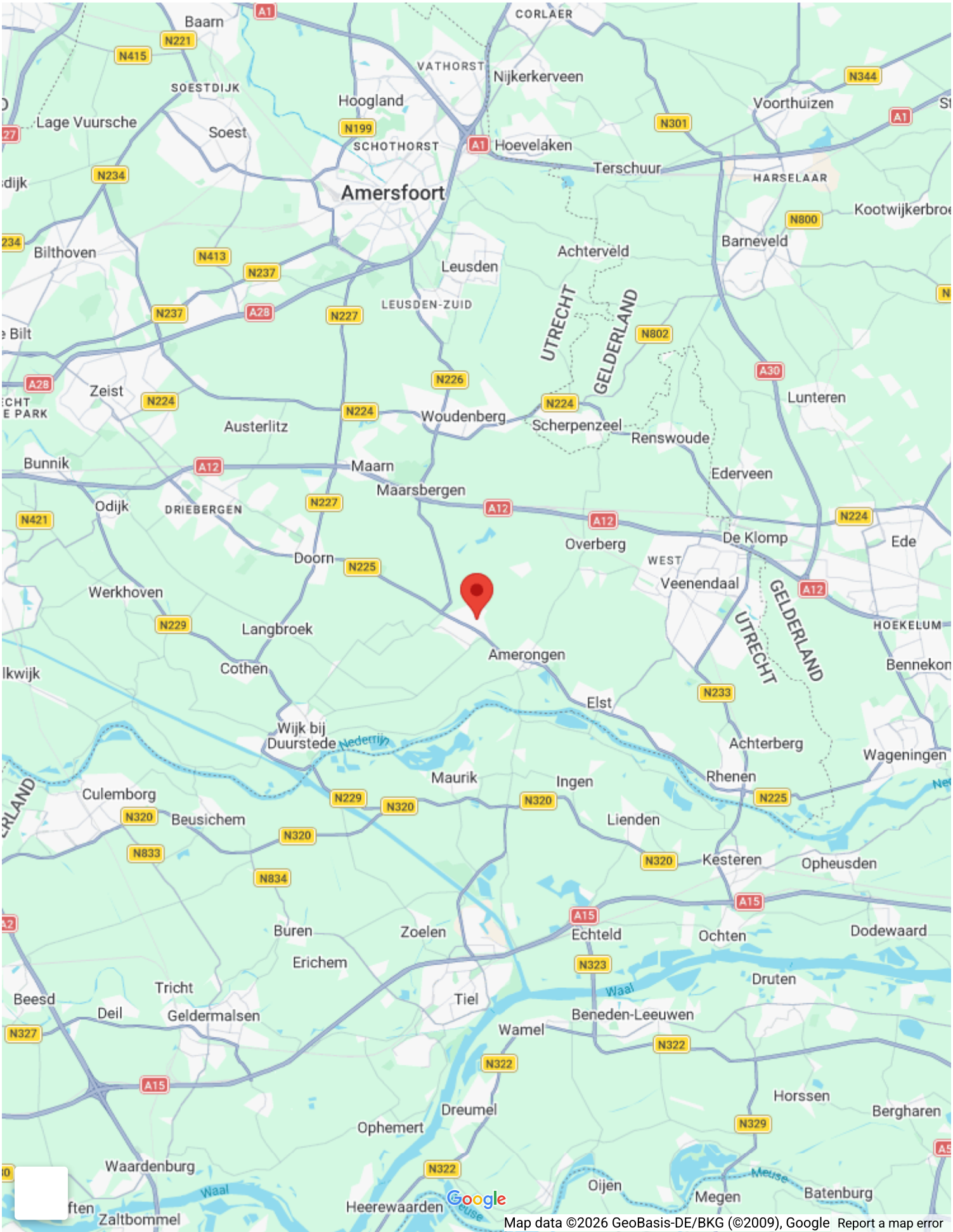
Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Tuin rondom

Bergruimte

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

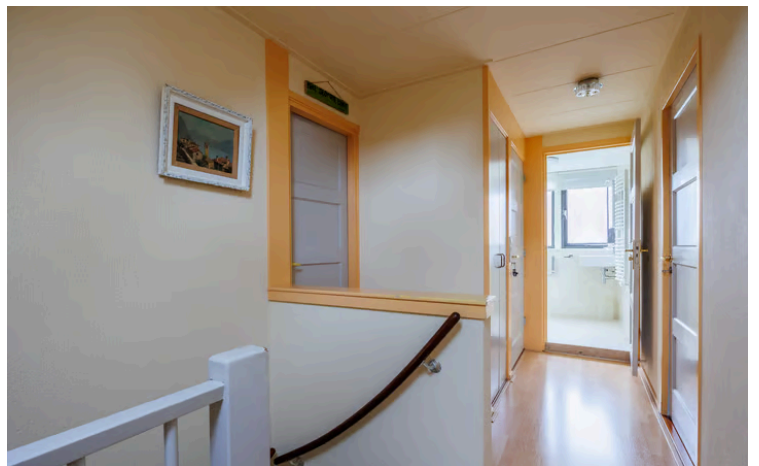
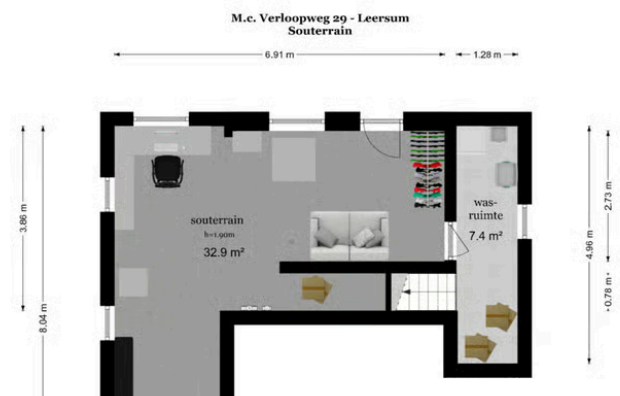
Op de kaart

Op de kaart





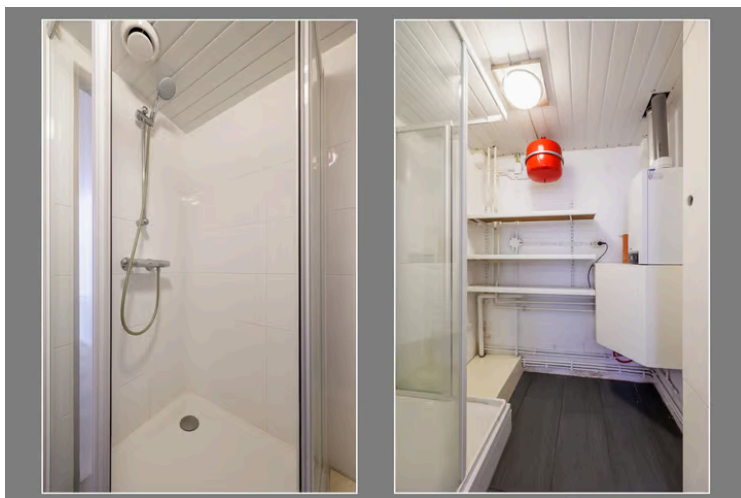
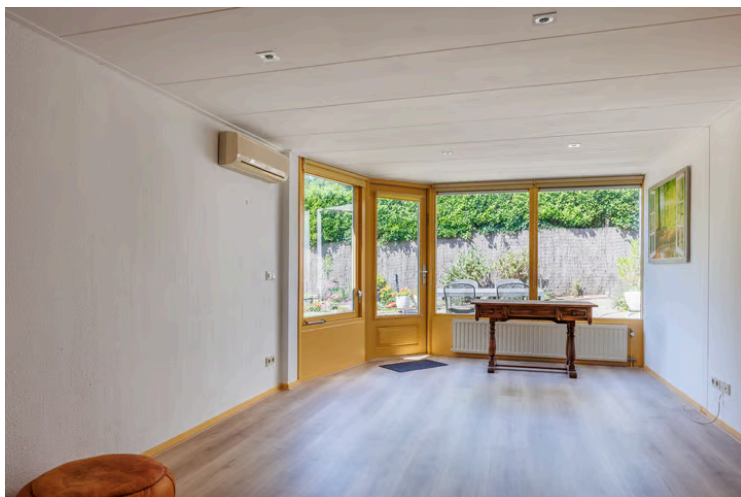
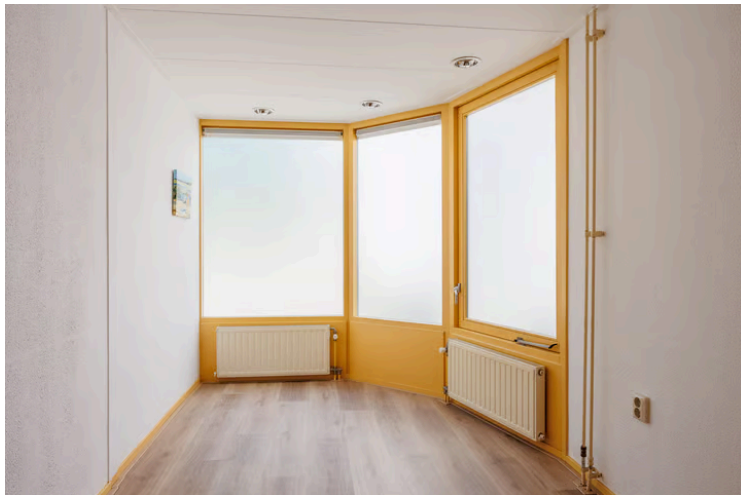












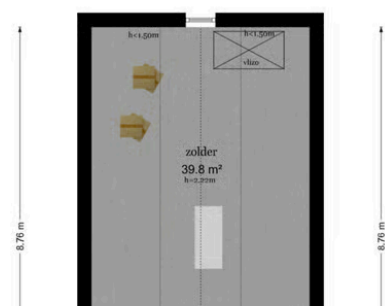
M.c. Verloopweg 29 - Leersum
Praktijk Begane Grond

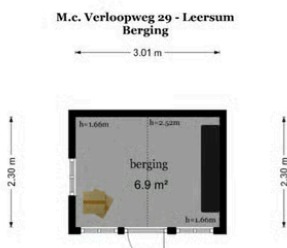
4.56 m
6.64 m



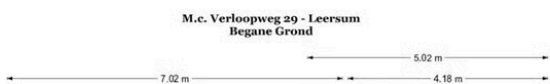
M.c. Verloopweg 29 - Leersum
Praktijk Eerste Verdieping

4.56 m











M.c. Verloopweg 29 - Leersum
Eerste Verdieping

7.94 m 3.88 m



M.c. Verloopweg 29 - Leersum
Tweede Verdieping

3.50 m



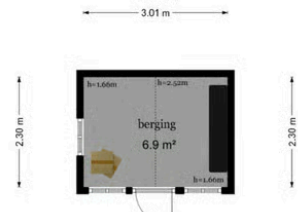
M.c. Verloopweg 29 - Leersum
Berging

2.50 m

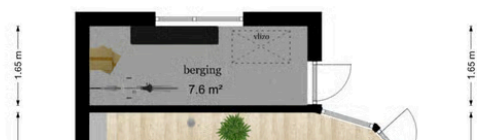




M.e. Verloopweg 29 - Leersum
Berging



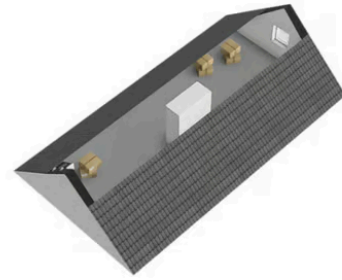
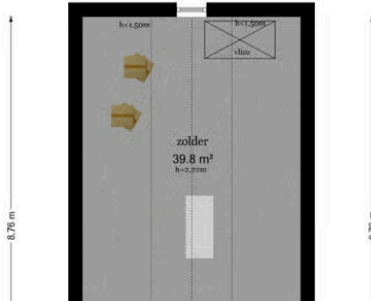
M.e. Verloopweg 29 - Leersum
Praktijk Begane Grond





M.c. Verloopweg 29 - Leersum
Praktijk Eerste Verdieping

4.56 m





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 G

Perceel 424

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 2024
 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.

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.

• Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 85 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.



M.C.Verloopweg 29

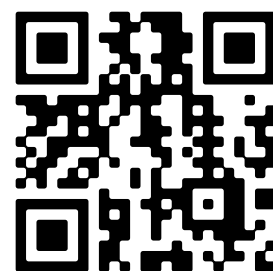
www.mcverloopweg29.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!