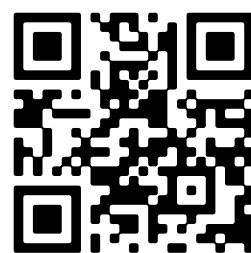


- 🏠 Bentincklaan 22, Leersum
- 💶 Vraagprijs: € 729.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 127 m<sup>2</sup>
- 📏 Perceeloppervlakte: 375 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 6 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

**Bentincklaan 22, 3956 VD Leersum**

Op een prachtige plek, vlak bij het geliefde Lombokbos, staat deze charmante en gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning uit de jaren '30. Een woning waar karakter en hedendaags wooncomfort moeiteloos samenkomen. Hier woon je rustig, groen en vrij, met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning is de afgelopen jaren met zorg uitgebouwd en gemoderniseerd en biedt met circa 127 m<sup>2</sup> woonoppervlakte volop ruimte voor het hele gezin. Bij binnenkomst valt direct de warme en lichte sfeer op. De woonkamer is voorzien van een fraaie houten vloer, grote raampartijen en een sfeervolle houtkachel, dé plek om thuis te komen en te ontspannen.

De woonkeuken bevindt zich in een aparte ruimte en vormt een fijne verbinding met de tuin dankzij de openslaande deuren. De charmante tegelvloer geeft de ruimte extra karakter. De keuken is in 2024 vernieuwd en van alle gemakken voorzien, waaronder een oven, inductiekookplaat en een vaatwasser.

Daarnaast is er vloerverwarming aanwezig in de keuken, hal, het toilet en de badkamer, wat zorgt voor extra comfort. De begane grond is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime en lichte slaapkamers. De masterbedroom beschikt over een Frans balkon met uitzicht op de tuin. De badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad en toilet.

De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, biedt een royale open ruimte met dakramen. Ideaal als thuiswerk-/hobbyplek en/of bergingsruimte.

Extra praktisch is de ruime kelder onder de woning, perfect voor opslag.

De tuin is een absoluut pluspunt: groen, speels ingedeeld en gelegen op het zuidoosten. Hier geniet je optimaal van de zon en de rust. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor tuingereedschap.

Naast de woning ligt een ruime oprit met plek voor twee auto's en een royale garage van circa 22 m<sup>2</sup> met vliering. De garage is spouw-geïsoleerd, voorzien van een keukenblok met o.a. water en elektra (ideaal tijdens het klussen: een praktische plek om je handen te wassen, zonder dat je daarvoor naar binnen hoeft). Tevens is er verwarming en witgoedaansluitingen aanwezig, en daardoor multifunctioneel te gebruiken.

Tot slot is de woning voorzien van 18 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een duurzame en energiezuinige woonomgeving.

Kortom: een sfeervolle, instapklare woning op een prachtige locatie, waar je zó in kunt. Kom kijken en ervaar het zelf!

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: 127 m<sup>2</sup>

Inhoud: 557 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 375 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1936

Energielabel: B

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, toegang tot de keuken. CV ruimte in aparte kast. Toegang tot de lichte woonkamer. Trapkast.

Eerste verdieping:

Overloop met hal. Toegang tot 3 ruime slaapkamers. Badkamer uitgerust met dubbele wastafel, ligbad, douche en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot een open ruimte (ideaal als werkplek). Veel opbergruimte.

Garage met witgoedaansluiting, zolder

Vrijstaande houten berging

Bijzonderheden:

- Dichtbij het Lombokbos;
- Instapklaar en uitgebouwd;
- Keuken 2024;
- Uitgebouwde woning;
- Karakteristieke woning;
- 18 zonnepanelen;
- Woonkeuken met directe verbinding naar de tuin door openslaande deuren;
- Geïsoleerde garage (2004) met vliering en witgoedaansluiting;
- Ruim parkeren op eigen terrein;
- In de koopovereenkomst zal de volgende clausule opgenomen worden: ouderdomsclausule, vanwege het bouwjaar. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 729.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1936
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	127 m²
Perceeloppervlakte:	375 m²
Inhoud:	557 m³
Externe bergruimte:	28 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, en toilet
Aantal woonlagen:	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen:	Dakraam, frans balkon, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit ecomline hr (gas gestookt combiketel uit 2003, eigendom)

## Buitenruimte



Ligging:	Aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Balkon dakterras:	Frans balkon aanwezig
Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuint
Achtertuint:	161 m² (23,00 meter diep en 7,00 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

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

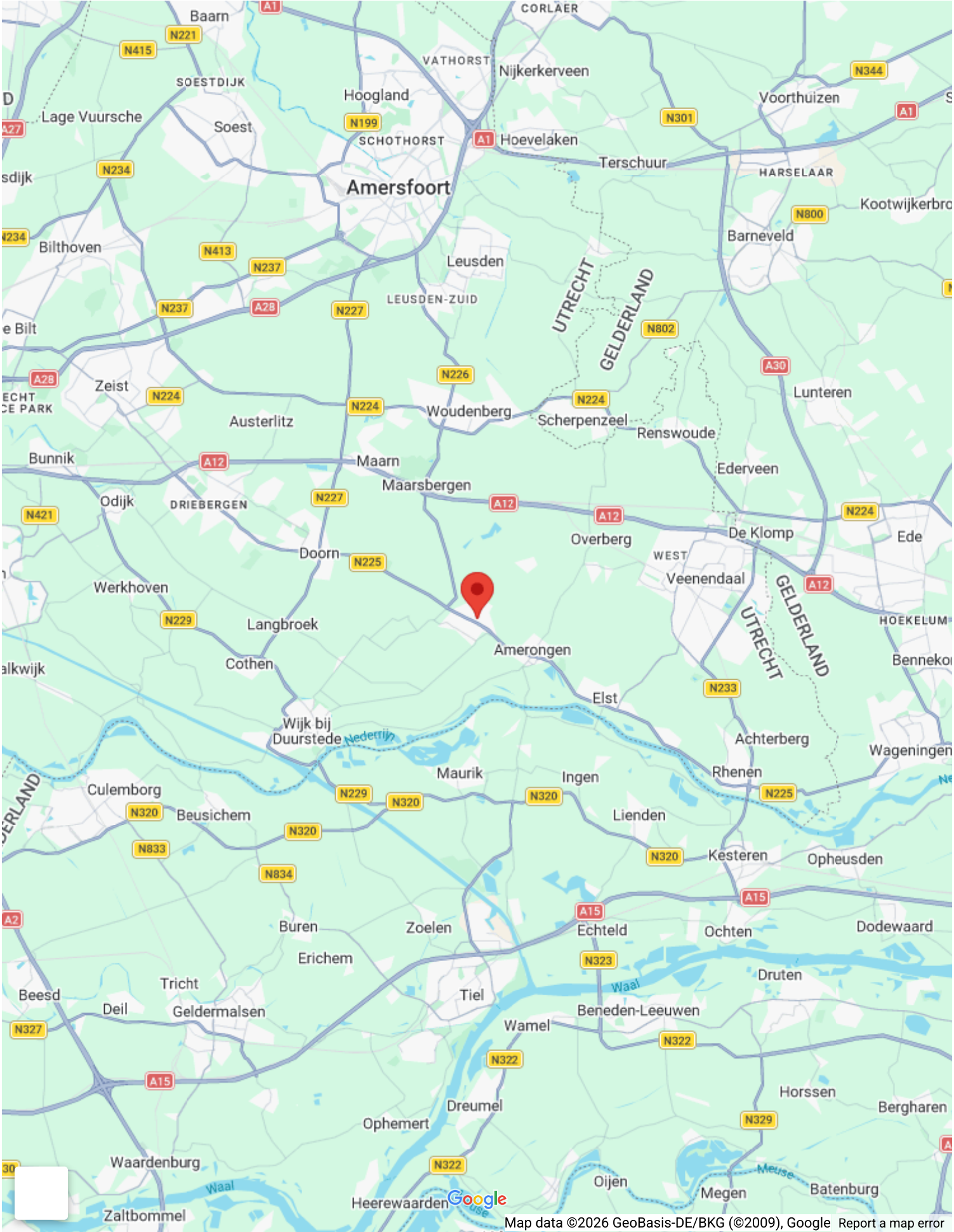
**Garage**

Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektrische deur, vliering, elektra en stromend stromend water
Isolatie garage:	Dakisolatie en muurisolatie

# Op de kaart



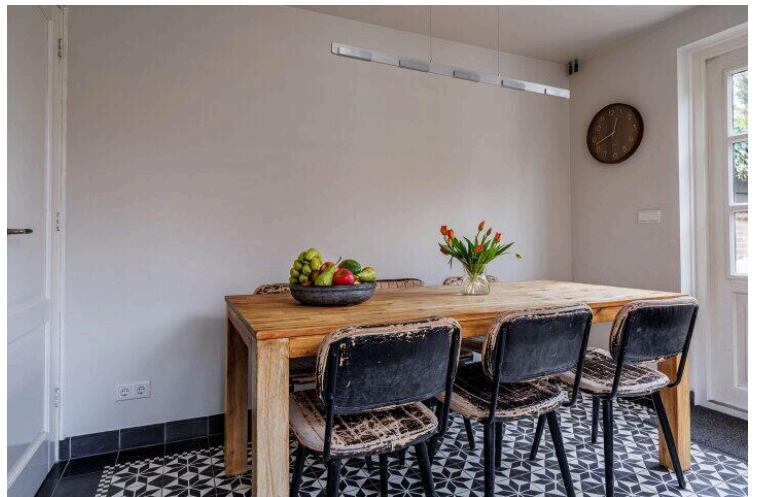
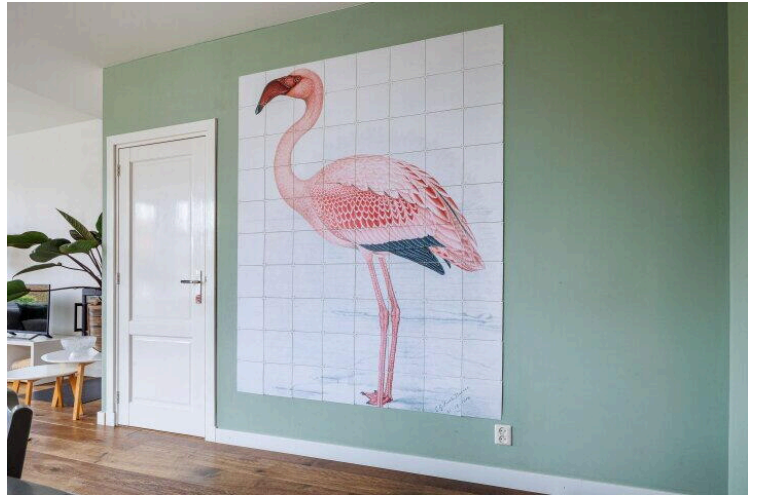
# Op de kaart



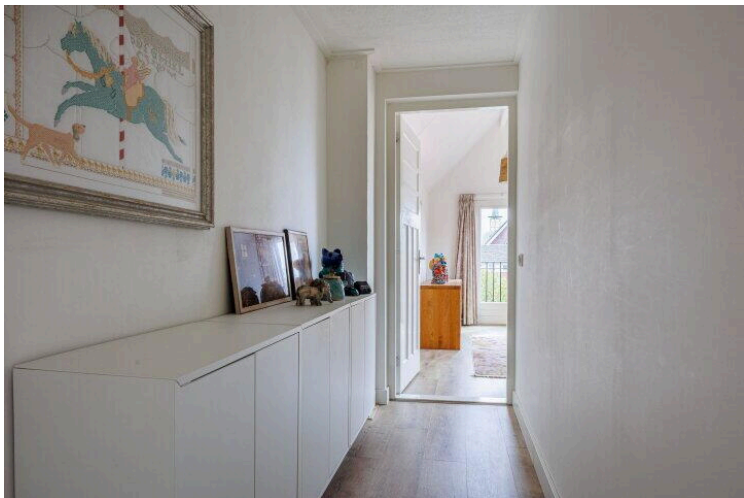
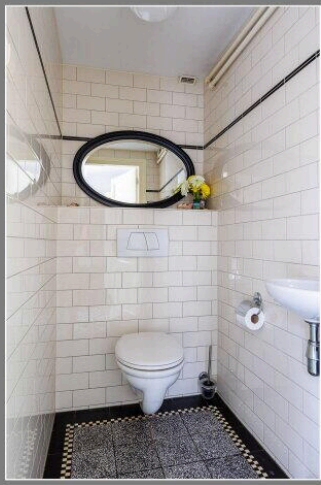
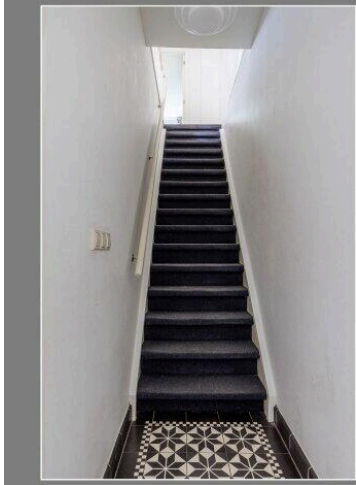




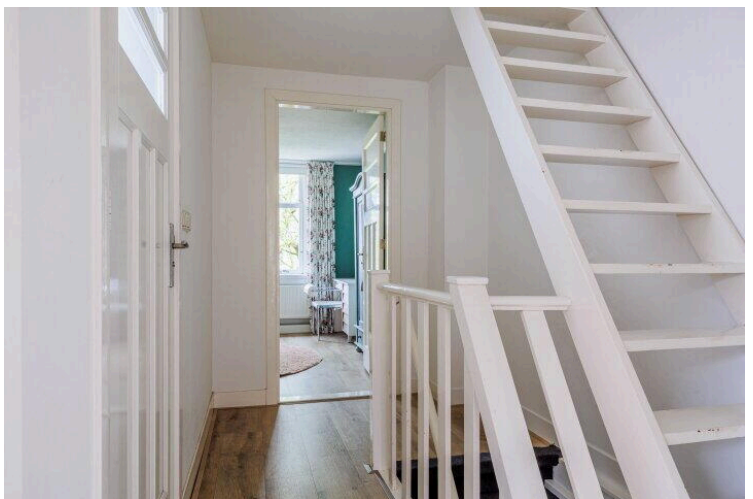
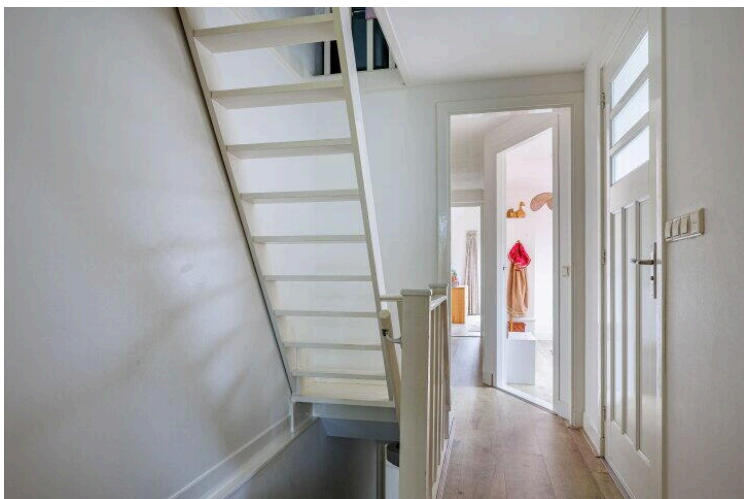
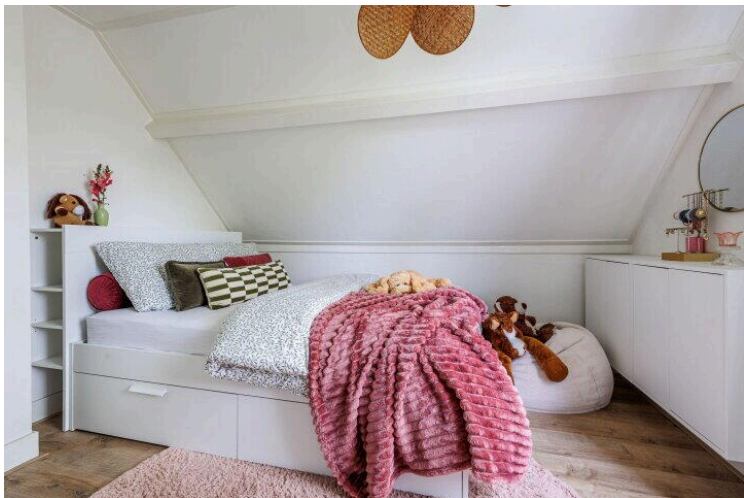
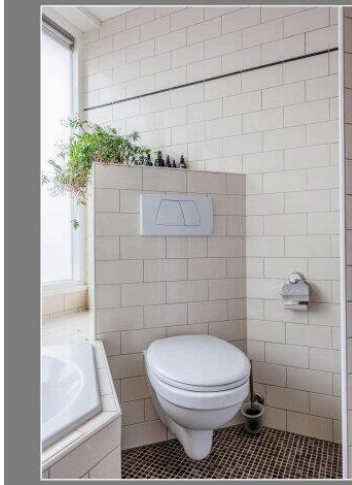




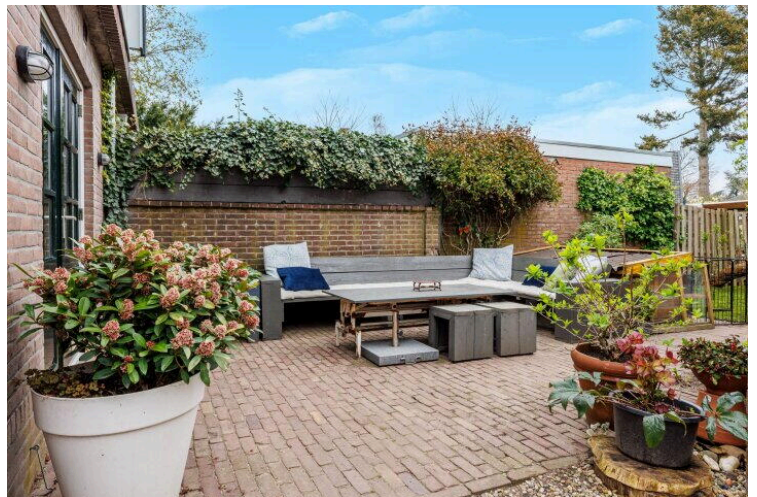






















The diagram illustrates the addition of two lengths. The top line shows a total length of 3.80 m. Below it, the same total length is shown as the sum of two segments: 1.71 m and 2.14 m.

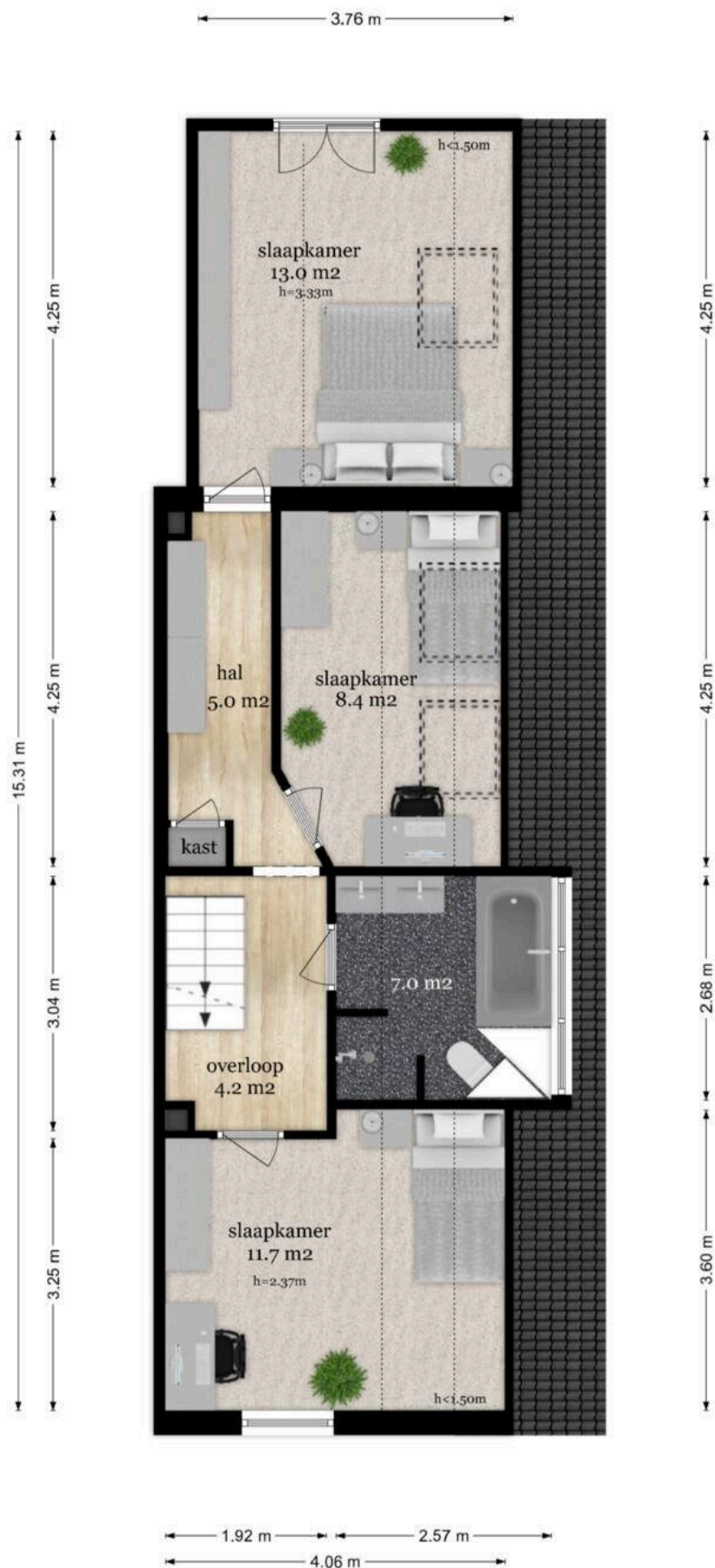




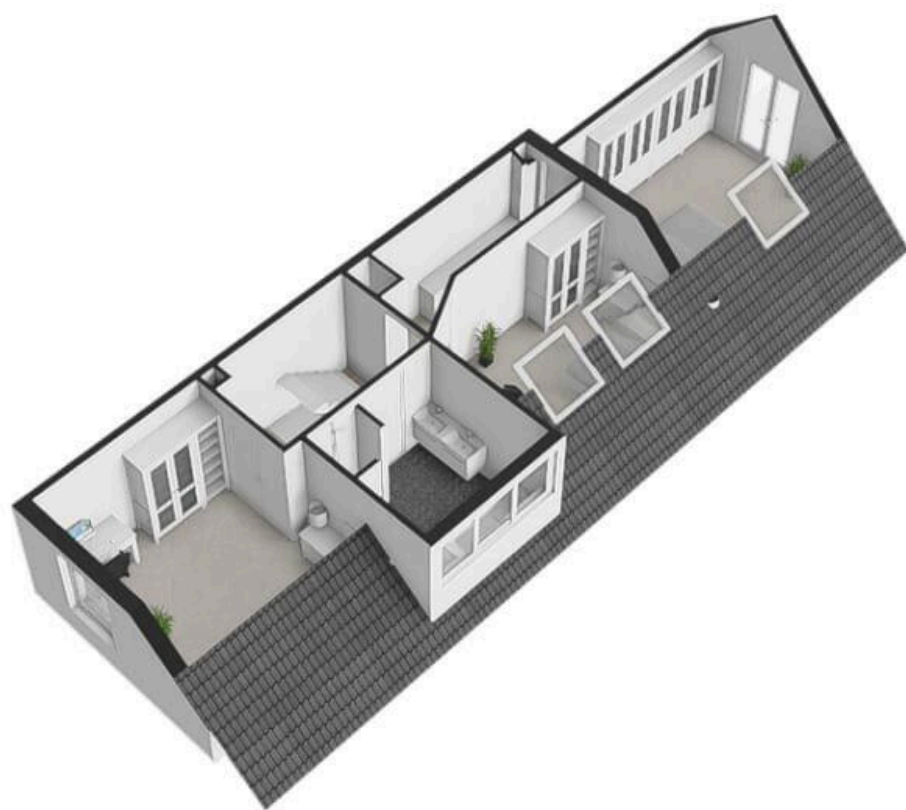




Bentincklaan 22 - Leersum  
Eerste Verdieping



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

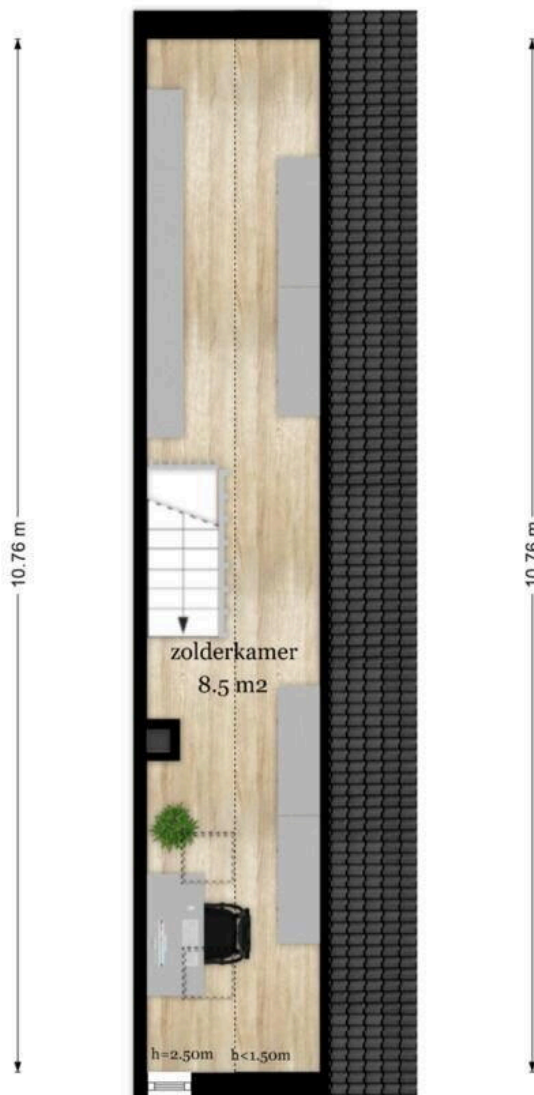






**Bentincklaan 22 - Leersum**  
**Tweede Verdieping**

1.80 m



1.80 m

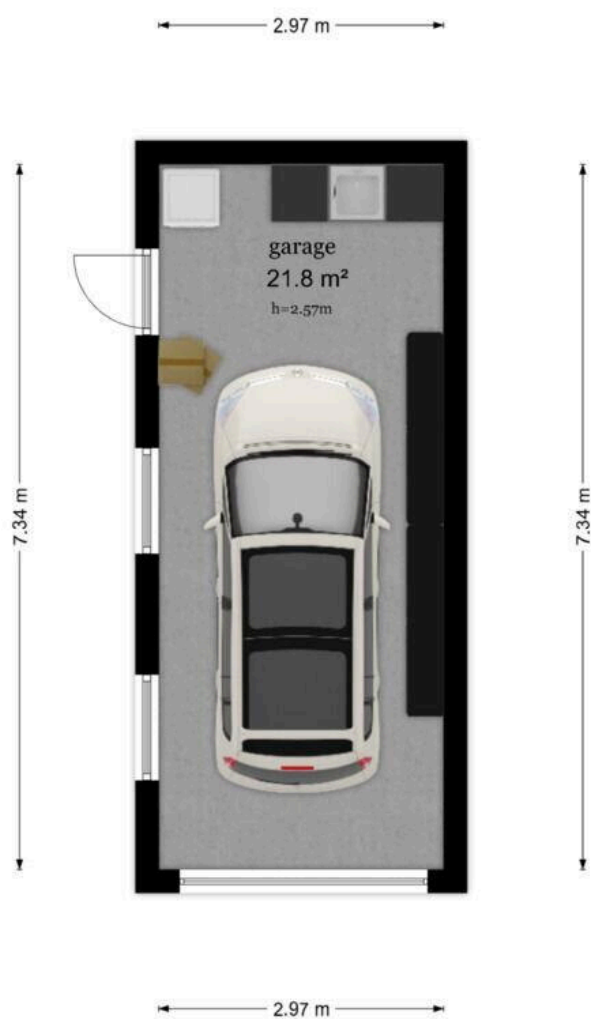
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



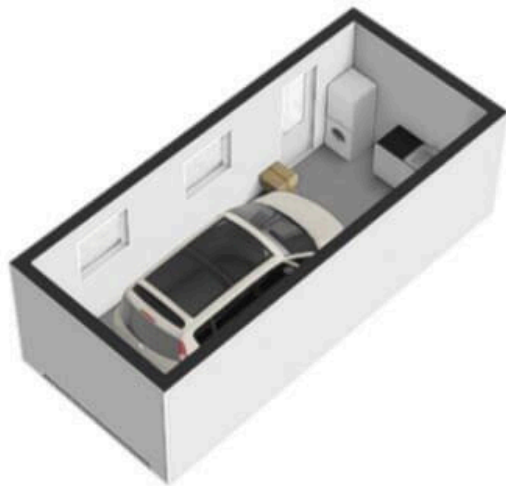




**Bentincklaan 22 - Leersum  
Garage**



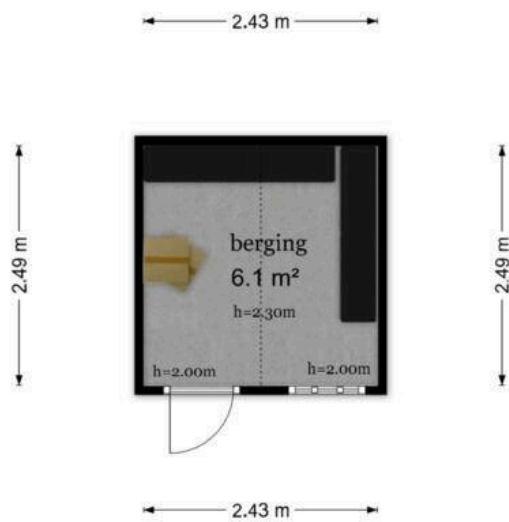
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)





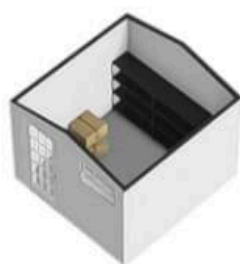


**Bentincklaan 22 - Leersum  
Berging**

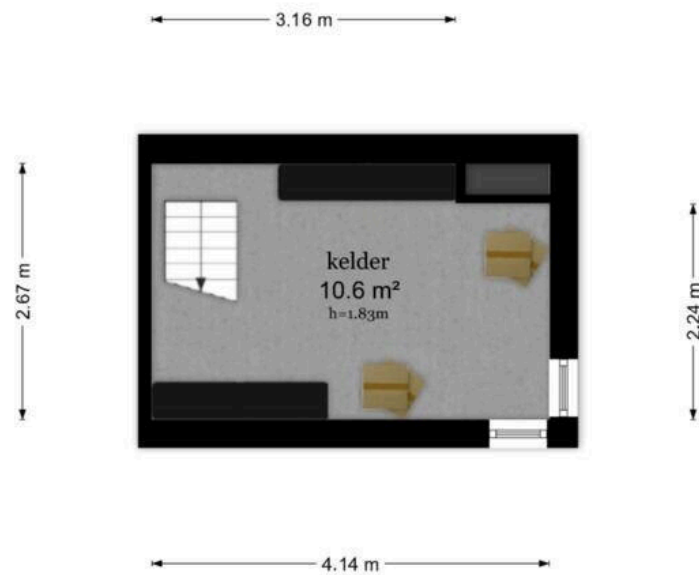


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl





**Bentincklaan 22 - Leersum**  
**Kelder**



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

G

376

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 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 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**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 85 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. "omschreven woongebruik". Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

**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.**





# Bentincklaan 22

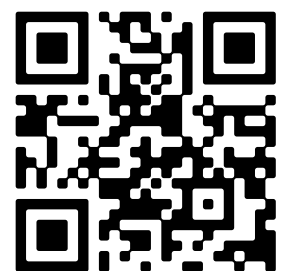
[www.bentincklaan22.nl](http://www.bentincklaan22.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

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



Scan Mij!