

🏠 Koningin-Wilhelminalaan -B 4, Leersum

💶 Vraagprijs: € 549.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 138 m²

📐 Perceeloppervlakte: 168 m²

🛏️ Kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)

🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Koningin-Wilhelminalaan -B 4, 3956 TD Leersum

Instapklare en modern afgewerkte hoekwoning (energielabel A) met royale uitbouw met lichtstraat en sfeervolle overkapping!

Aan de rand van het geliefde Leersum, met de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug letterlijk aan de overzijde van de straat, staat deze fraai afgewerkte hoekwoning. Dankzij de royale uitbouw met lichtstraat, sfeervolle veranda en praktische indeling biedt deze woning verrassend veel leefruimte en optimaal wooncomfort. Een ideale woning voor gezinswoning, vooral als je op zoek bent naar een instapklaar thuis op een prachtige groene locatie.

Bij binnenkomst valt direct de lichte en verzorgde uitstraling op. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk ruim en dankzij de lichtstraat (voorzien van elektrisch bedienbare zonwering) en openslaande deuren geniet je hier van een zee aan natuurlijk daglicht. De moderne kastenwand met fraaie nis en sfeerverlichting vormt een echte eyecatcher en biedt daarnaast volop praktische opbergruimte. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle eikenhouten lamelparketvloer en voorzien van vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken met royale opstelling. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling dankzij de lichte fronten in combinatie met een donker werkblad en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, allen voorzien van een lichte afwerking en zonwering. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel, ruime inloopdouche, toilet en comfortabele vloerverwarming.

De tweede verdieping betreft een royale open zolderruimte met groot dakraam (voorzien van handmatig bedienbare zonwering), zijraam, waardoor ook hier veel daglicht aanwezig is. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de witgoedapparatuur en CV.

Eveneens is het mogelijk, vanwege de hoogte, om op deze verdieping een vliering te creëren.

Ook buiten is het heerlijk genieten. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je optimaal profiteert van de middag- en avondzon. Onder de sfeervolle veranda is het volop genieten van lange zomeravonden. Een fijne plek om tot laat buiten te tafelen, te ontspannen of gezellig samen te komen met familie en vrienden. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande berging.

Kortom: een moderne, luxe afgewerkte woning op een locatie vlakbij het bos. Kom de ruimte en afwerking vooral zelf 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: 138 m²

Inhoud: 512 m³

Perceelgrootte: 168 m²

Bouwjaar: 2017

Energielabel: A

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, toegang tot de keuken en woonkamer met lichtstraat. Vloerverwarming op begane grond.

Eerste verdieping:

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

Tweede verdieping:

Toegang tot een open ruimte (ideaal om een werkplek en/of slaapkamers te creëren). Veel opbergruimte. Witgoedaansluiting en CV ruimte.

Overkapping/ veranda met houten berging.

Bijzonderheden:

- Veranda en berging geplaatst in 2019;
- Uitbouw met lichtstraat aan de achterzijde gerealiseerd in 2024;
- Gestucte wanden, maatwerk kastenwand woonkamer in 2024;
- Ruime nog in te delen zolder met dakraam en zijgevelraam;
- Buitenschilderwerk achterzijde uitgevoerd in 2024;
- Overig buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022;
- Bos is bereikbaar aan de overkant van de weg. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 549.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2017
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	138 m ²
Perceeloppervlakte:	168 m ²
Inhoud:	512 m ³
Externe bergruimte:	8 m ²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloofdouche, toilet, en vloerverwarming
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Balansventilatie, buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rolluiken, en TV kabel

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel, elektrische verwarming en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas compact hre (gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuint en zonneterras
Achtertuint:	40 m² (5,50 meter diep en 7,20 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

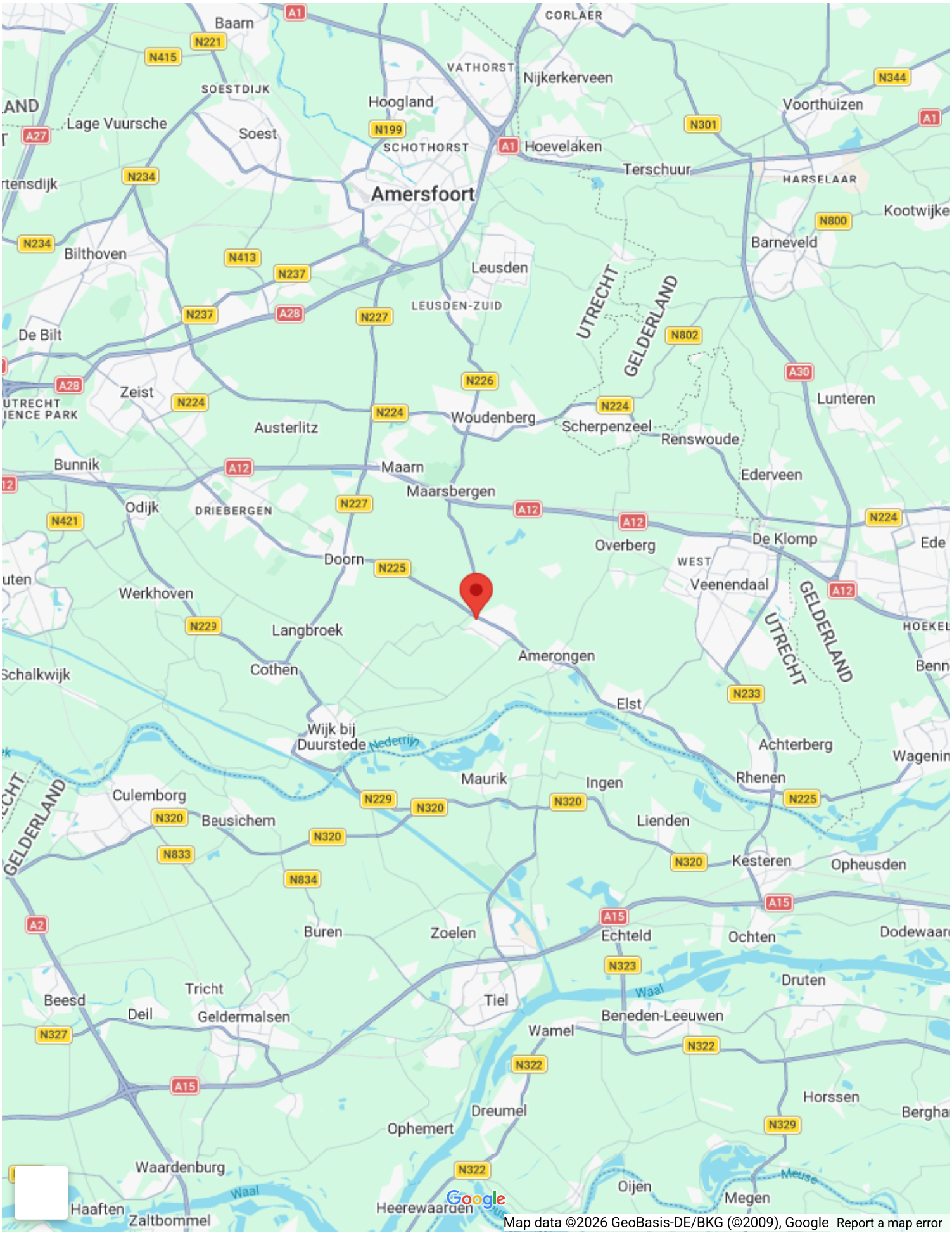
Bergruimte

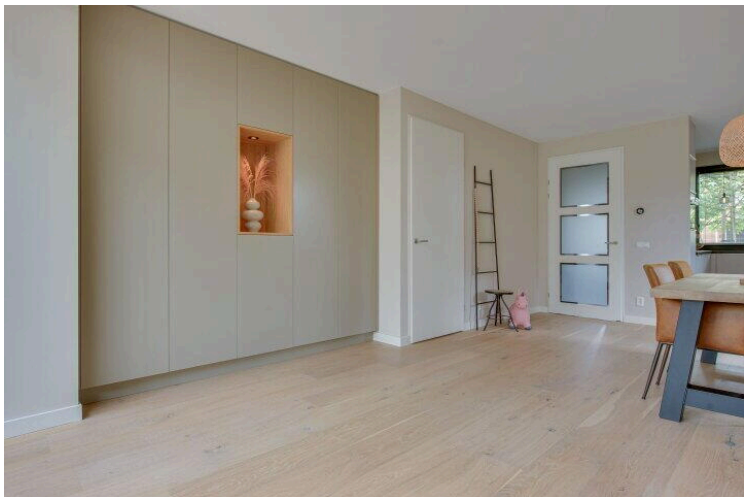
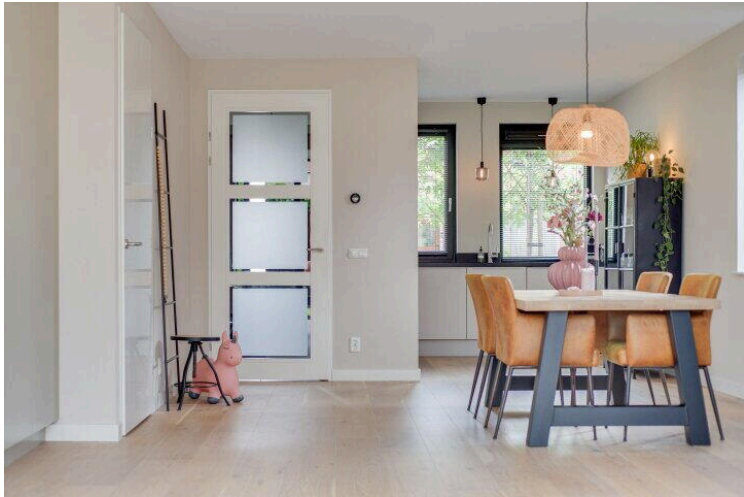
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

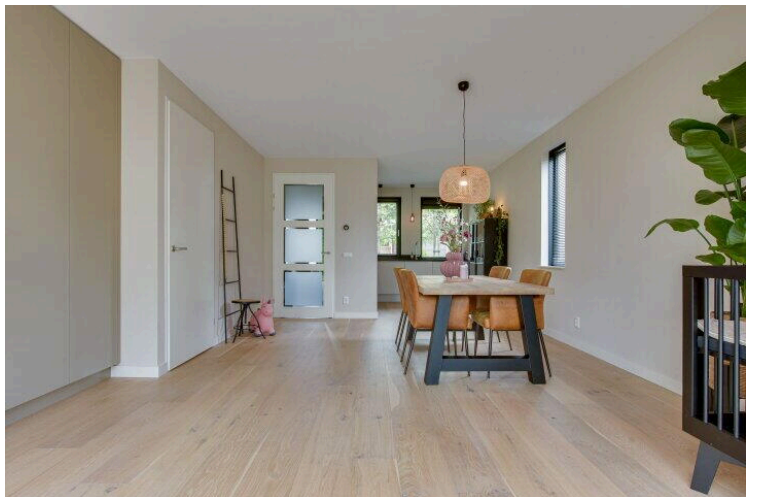
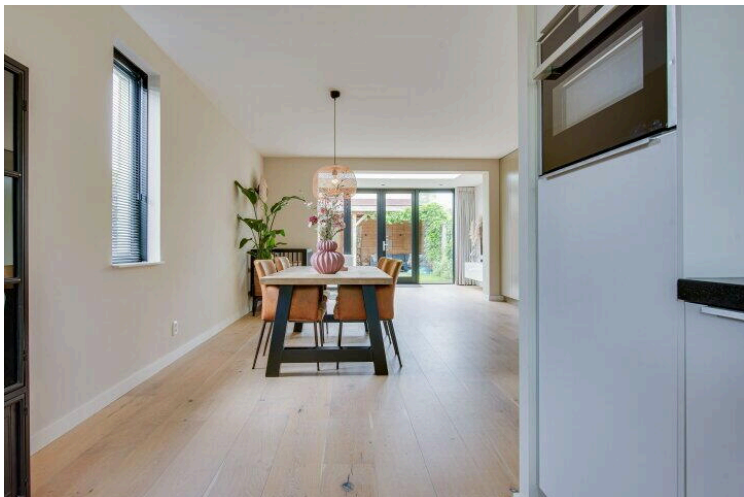
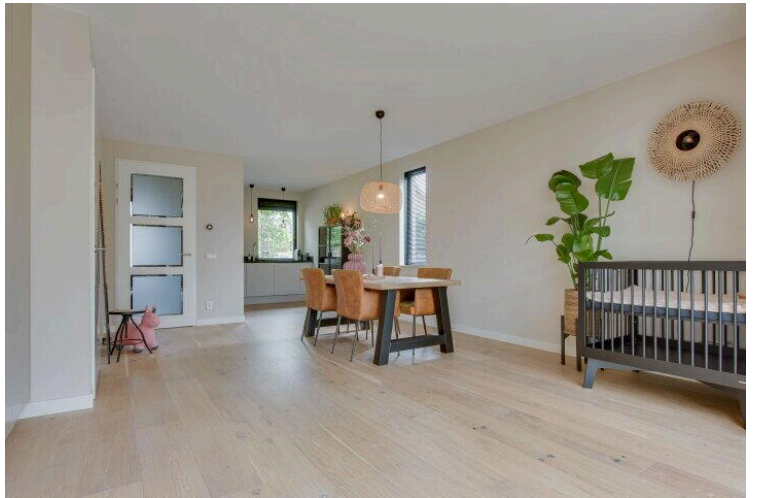
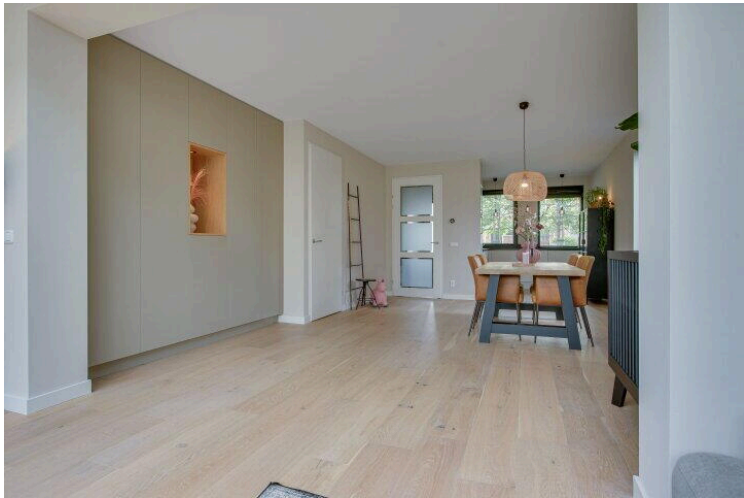
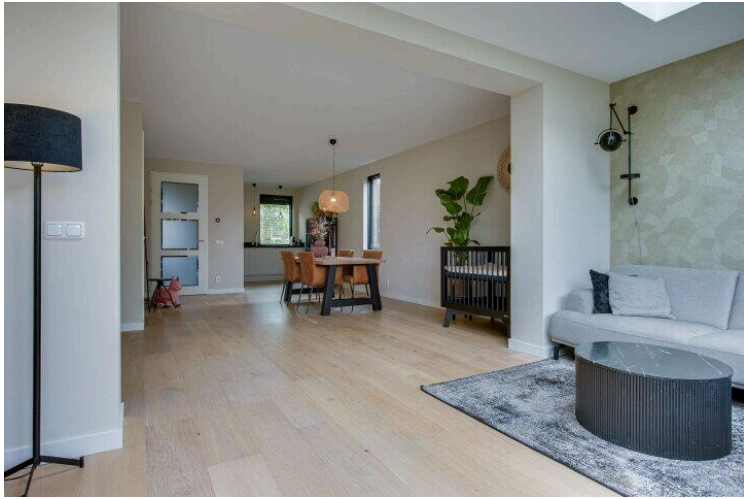
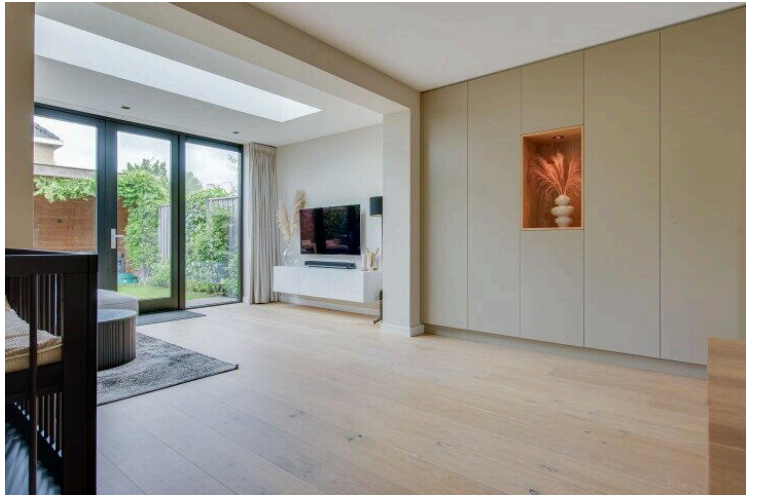
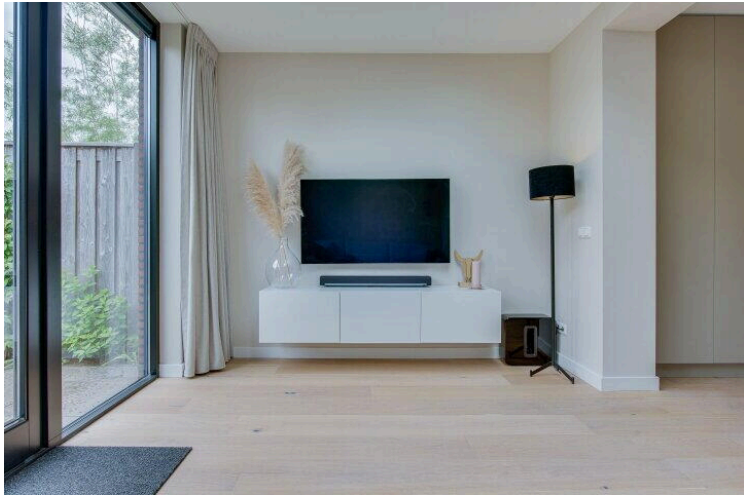
Op de kaart

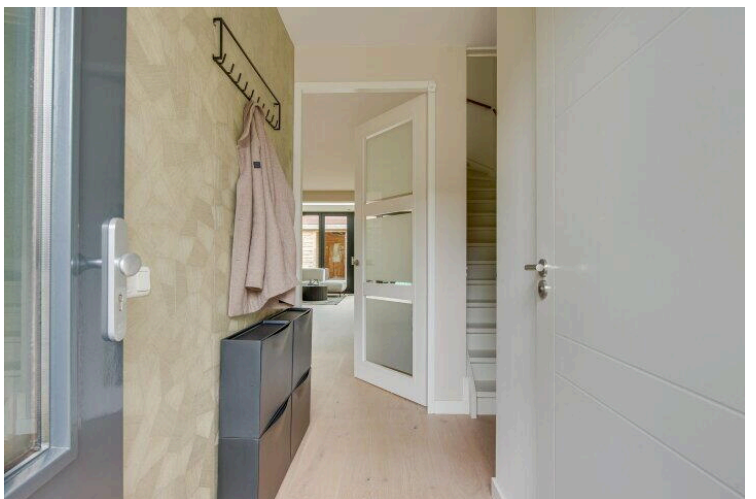
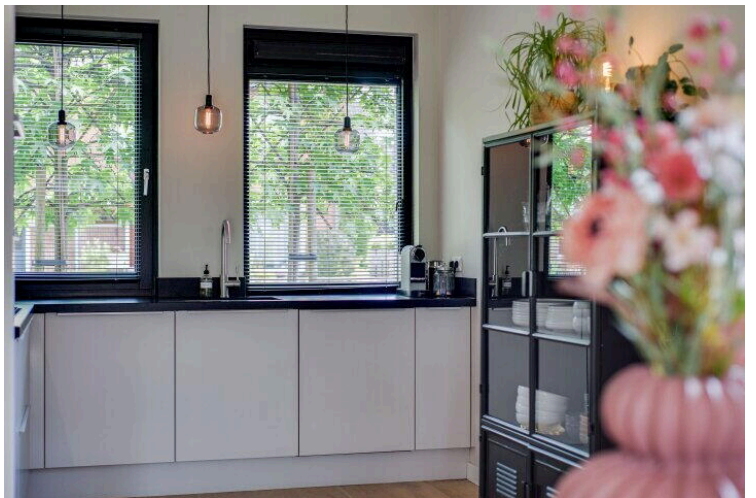
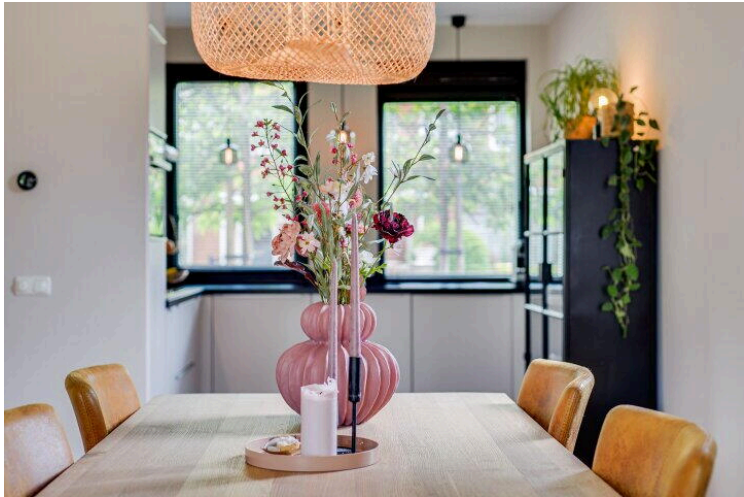


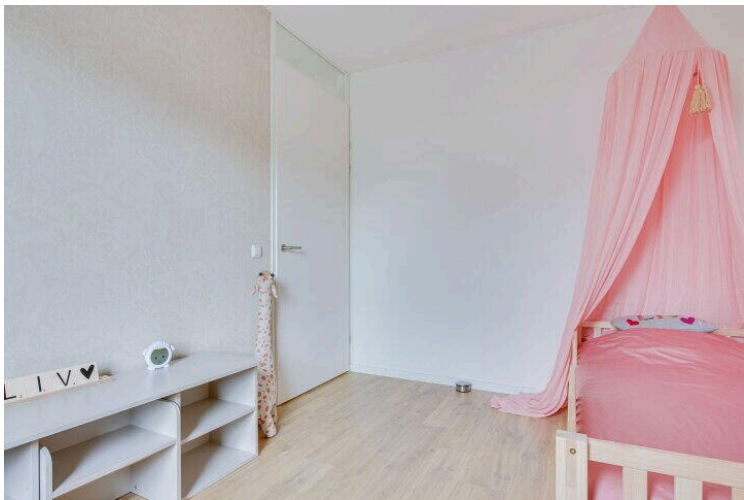
Op de kaart

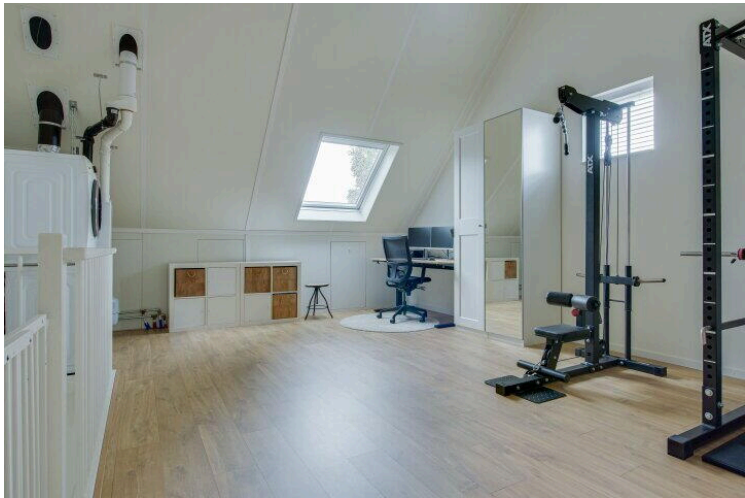
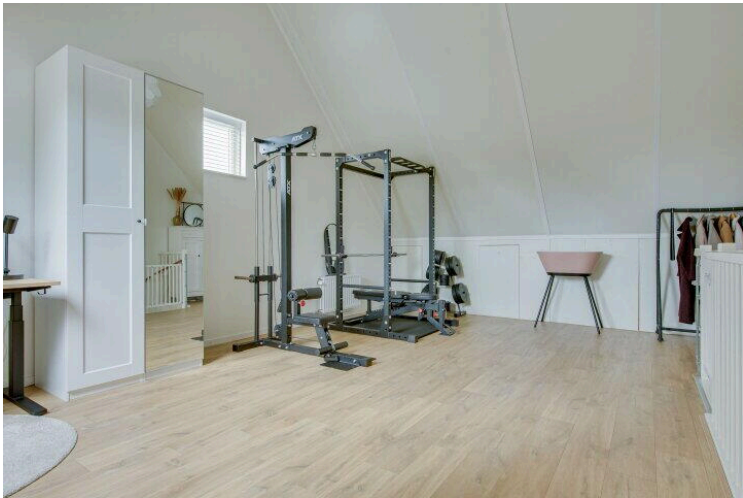
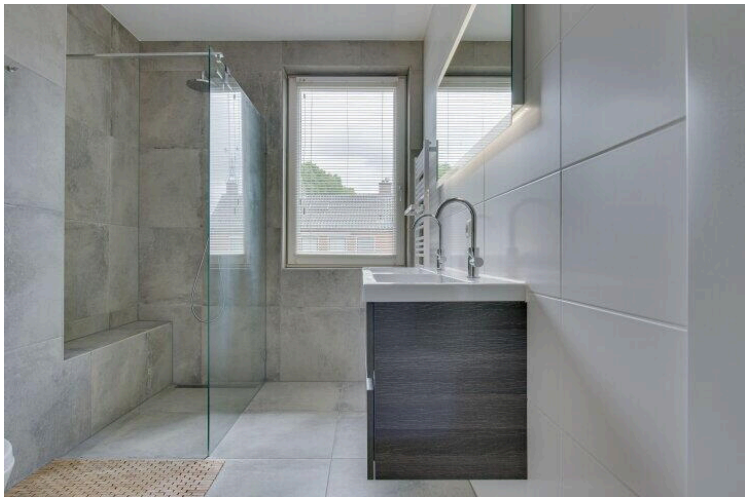










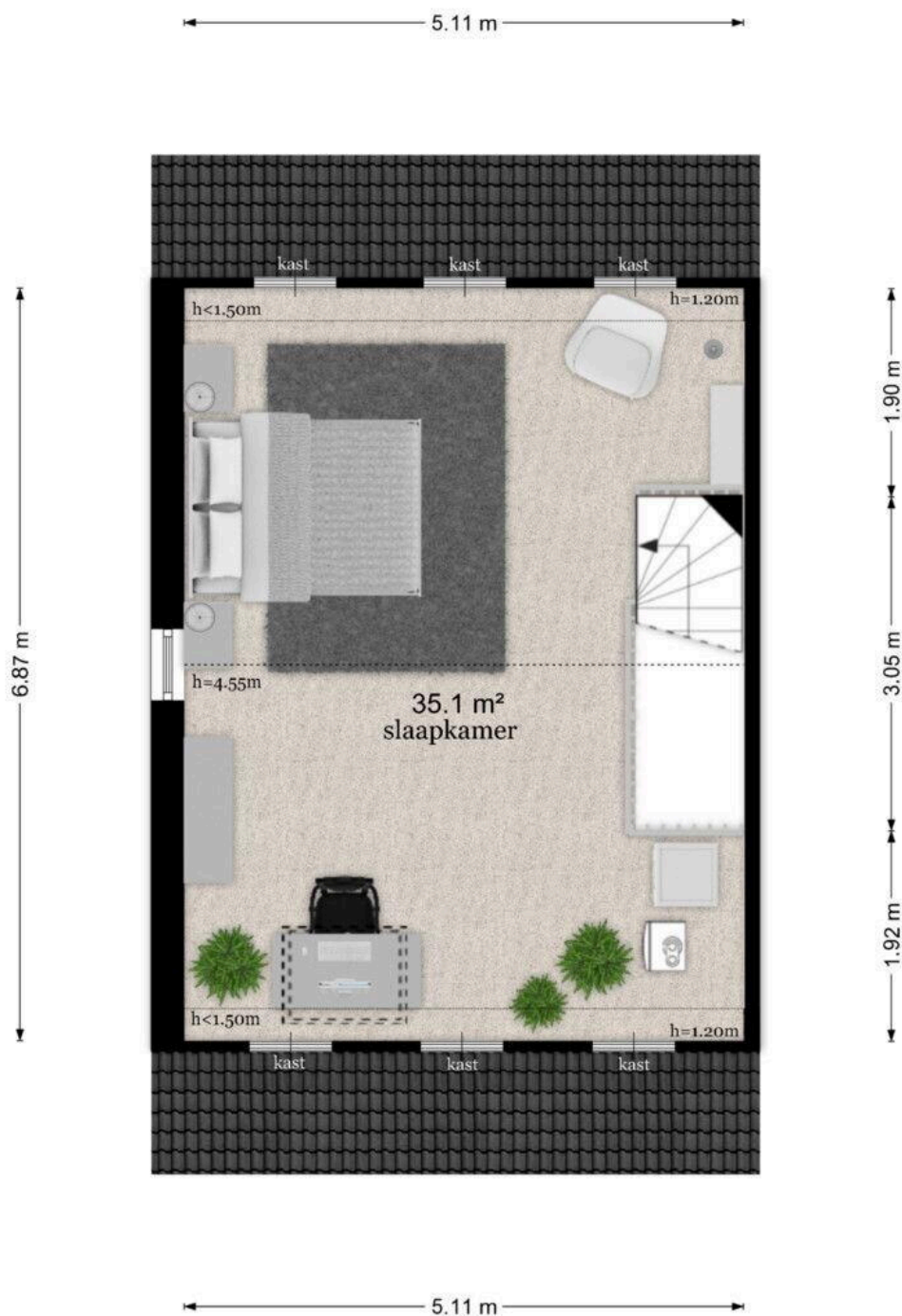


Koningin-Wilhelminalaan 4 b 4b - Leersum
Eerste Verdieping

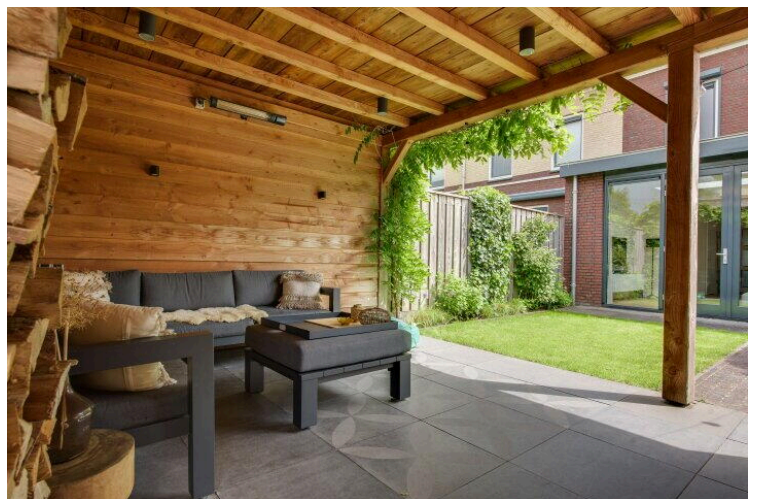
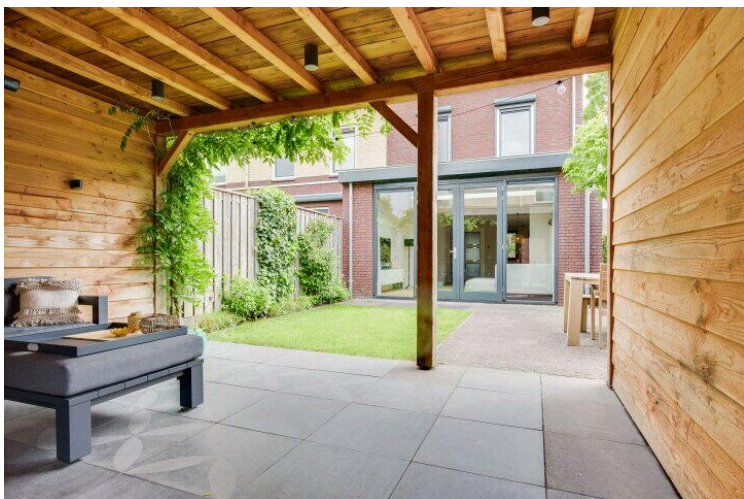
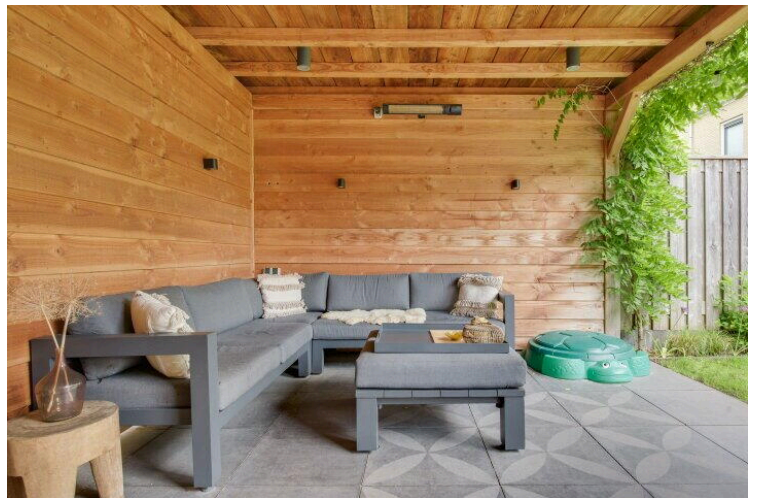
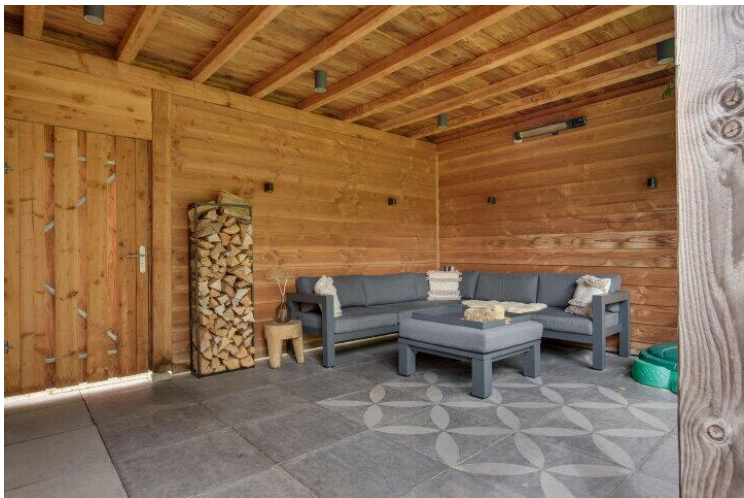
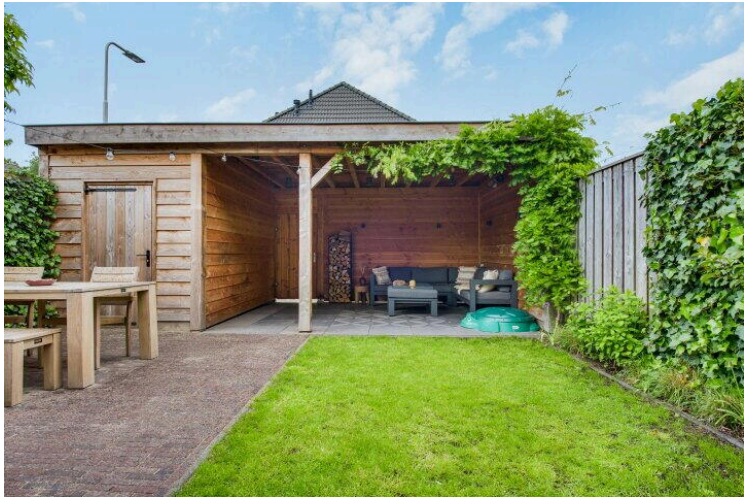


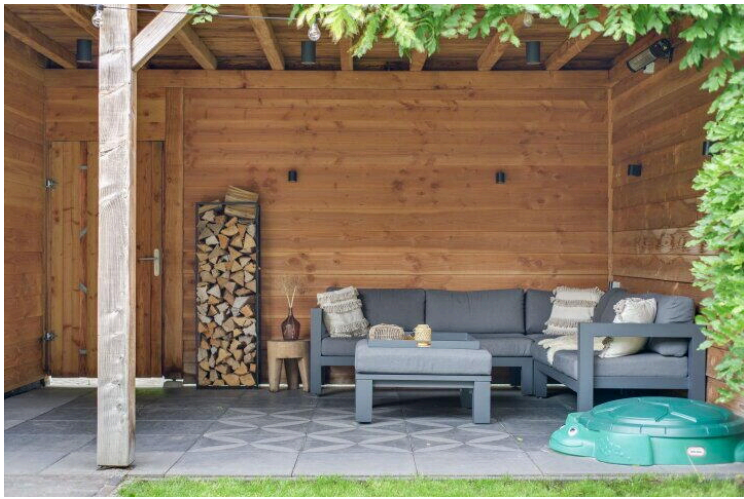
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Koningin-Wilhelminalaan 4 b 4b - Leersum
Tweede Verdieping**



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

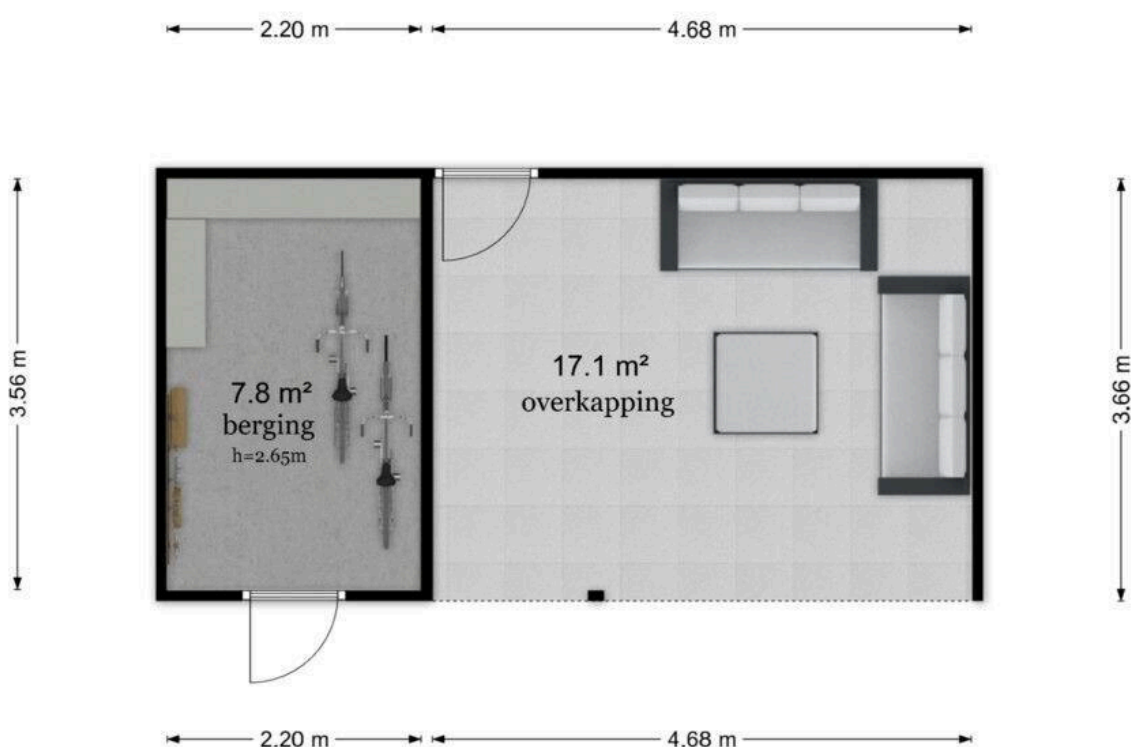




Koningin-Wilhelminalaan 4b - Leersum
Tuin



**Koningin-Wilhelminalaan 4b - Leersum
Berging**



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







Koningin-Wilhelminalaan 4 b 4b - Leersum
Eerste Verdieping



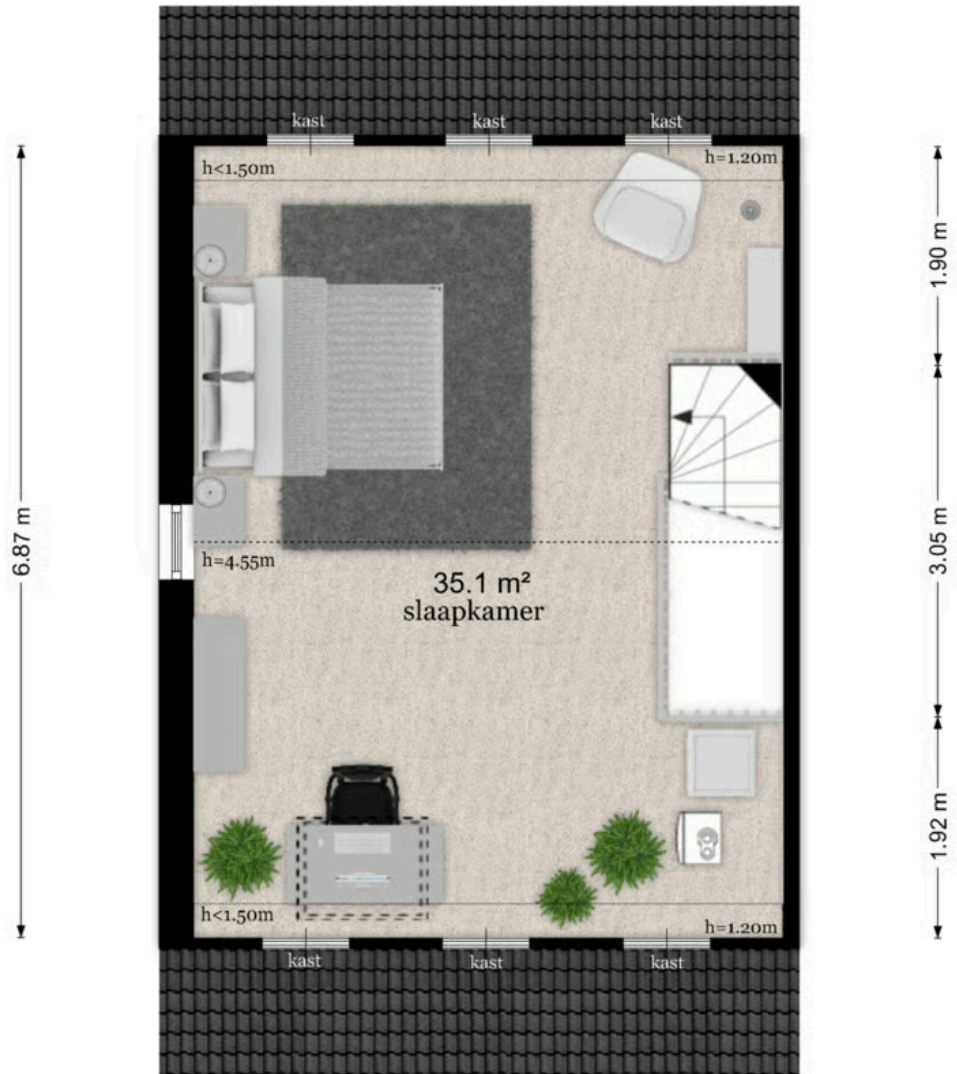
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Koningin-Wilhelminalaan 4 b 4b - Leersum Tweede Verdieping

5.11 m



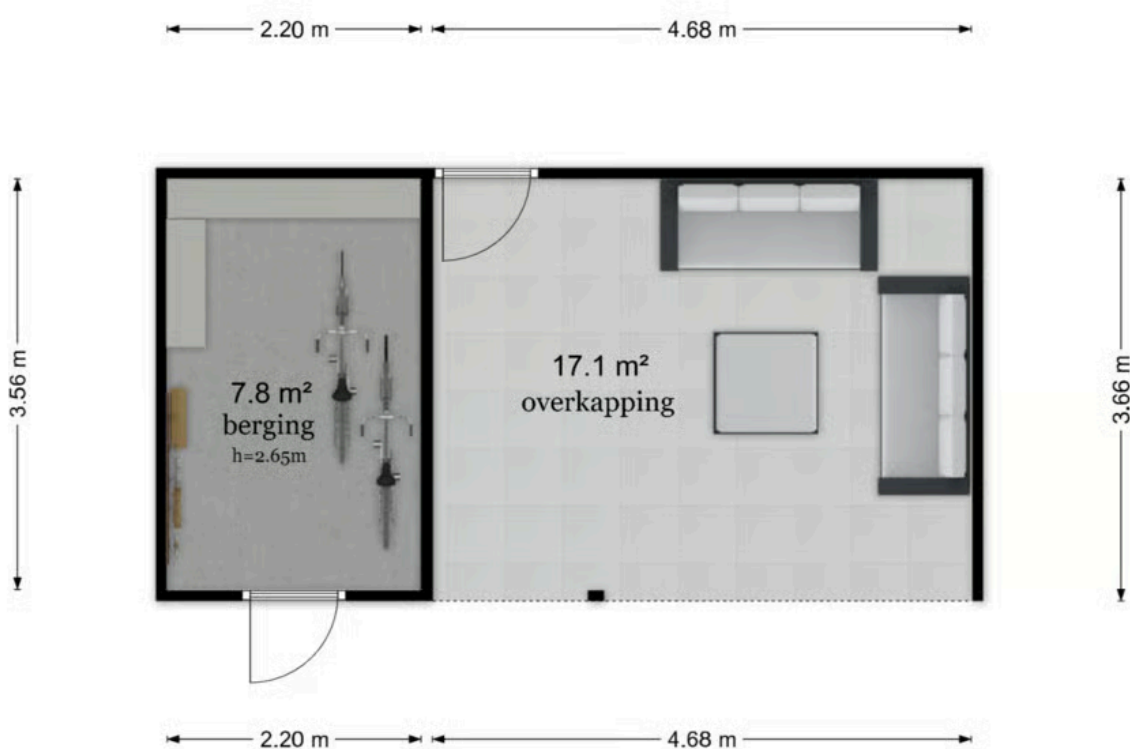
5.11 m

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





**Koningin-Wilhelminalaan 4b - Leersum
Berging**



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



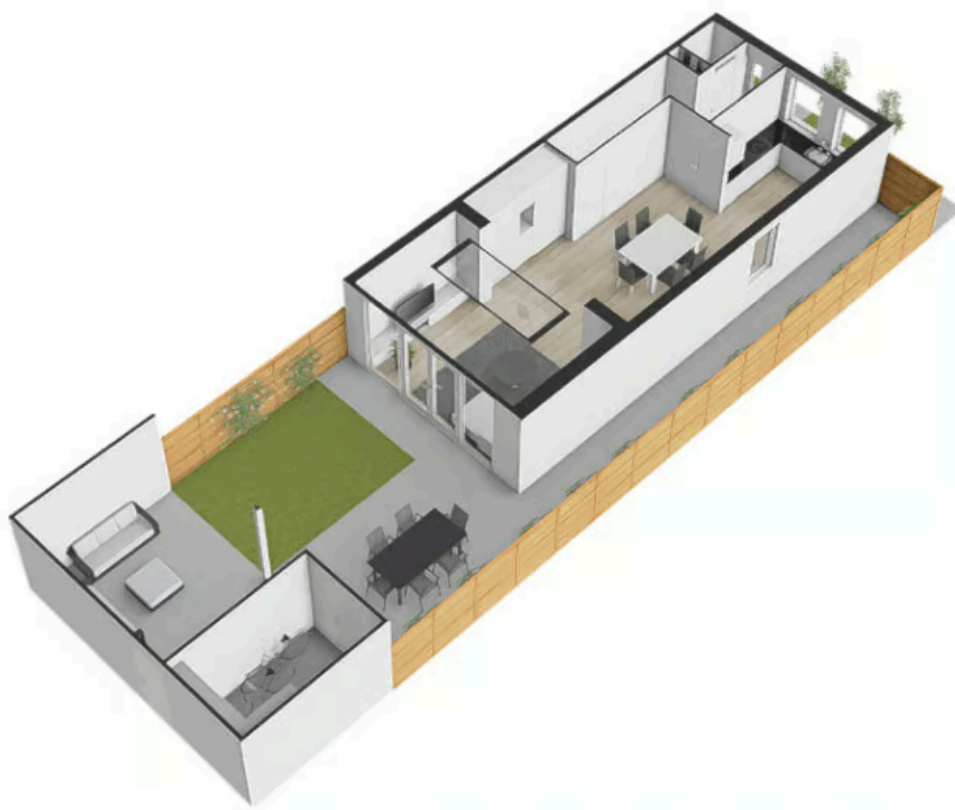


Koningin-Wilhelminalaan 4b - Leersum
Tuin



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





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.

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.



Koningin-Wilhelminalaan -B 4

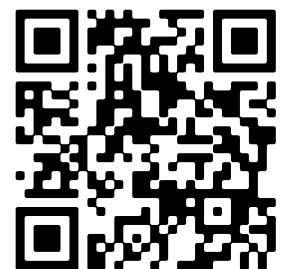
www.koningin-wilhelminalaan4b.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



Scan Mij!