





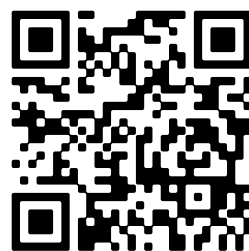



-  Prinses Amaliahof 12, Leersum
-  Vraagprijs: € 570.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 113 m<sup>2</sup>
-  Perceeloppervlakte: 171 m<sup>2</sup>
-  Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
-  Energielabel: A



 Scan Mij!

# Omschrijving

## Prinses Amaliahof 12, 3956 SZ Leersum

Welkom aan de Prinses-Amaliahof, waar modern wooncomfort, energiezuinigheid en een fijne woonomgeving samenkomen. Deze moderne en instapklare woning uit 2018 is gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje en biedt alles wat je zoekt: een eigentijdse afwerking, veel bergruimte, een heerlijke veranda en een uitstekende staat van onderhoud. Hier hoeft je alleen nog maar je spullen uit te pakken.

Bij aankomst valt direct de moderne bouwstijl op. Via de entree kom je binnen in de lichte woonkamer, waar de strakke wanden en de tegelvloer met comfortabele vloerverwarming zorgen voor een eigentijdse en verzorgde uitstraling. Dankzij de vele raampartijen en openslaande deuren geniet je hier van een prettige lichtinval gedurende de dag.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, gesitueerd in de sfeervolle hoek-erker. Dit is een heerlijke plek om te koken én om contact te houden met de rest van het gezin of je visite. De keuken is compleet uitgevoerd en beschikt onder andere over een inductiekookplaat met extra gaswokpit, koelkast, vriezer, vaatwasser, oven, magnetron en volop opbergruimte. De dimbare inbouwspots zorgen daarbij voor de juiste sfeer op ieder moment van de dag.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Ook deze verdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Op de overloop is een airconditioning aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een op maat gemaakte inbouwkast, spotverlichting en een tv-aansluiting.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, ligbad met douche, tweede toilet, designradiator en eveneens vloerverwarming.

De tweede verdieping verrast met een ruime en praktische indeling. Op de voorzolder bevinden zich de witgoedaansluitingen, de technische installaties en een grote op maat gemaakte schuifkast met veel bergruimte. Daarnaast biedt deze verdieping toegang tot een volwaardige derde slaapkamer, voorzien van een stijlvolle inbouwkast in dezelfde maatwerkuitvoering.

Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin beschikt over een sfeervolle veranda met glazen schuifwanden, waardoor je vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Of het nu een zomerse avond is of een frisse winterdag, deze ruimte vormt een verlengstuk van de woning. Dankzij de aanwezige tv-aansluiting is dit bovendien de perfecte plek om gezellig samen te komen. Direct naast de veranda bevindt zich een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinmeubilair en het netjes uit het zicht houden van al je spullen.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een carport én een eigen oprit, waardoor er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing en beschikt over 7 zonnepanelen. Daarmee woon

je niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig en toekomstbestendig.

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: 113 m<sup>2</sup>

Inhoud: 407 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 171 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2018

Energielabel: A

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, toegang tot de keuken en woonkamer met openslaande deuren. Vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met airconditioning. Toegang tot 2 ruime slaapkamers. Badkamer uitgerust met wastafelmeubel, ligbad met douche, toilet en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Toegang tot een open ruimte met grote inbouwkast. Veel opbergruimte. Witgoedaansluiting en CV ruimte.

Toegang tot 3e slaapkamer.

Overkapping met berging.

Carport

Bijzonderheden:

- Jonge woning uit 2018;
- Volledig geïsoleerd en HR++ beglazing;
- Schilderwerk 2026;
- Diverse op maat gemaakte inbouwkasten;
- 7 zonnepanelen;
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming;
- Carport én eigen oprit;
- Instapklaar en uitstekend onderhouden;
- Aanvaarding in overleg; Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 570.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2018
Soort dak:	Mansarde dak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	113 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	171 m <sup>2</sup>
Inhoud:	407 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte:	9 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	21 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, vloerverwarming, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Arag (gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin en voortuin
Achtertuin:	53 m² (7,00 meter diep en 7,50 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

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

**Garage**

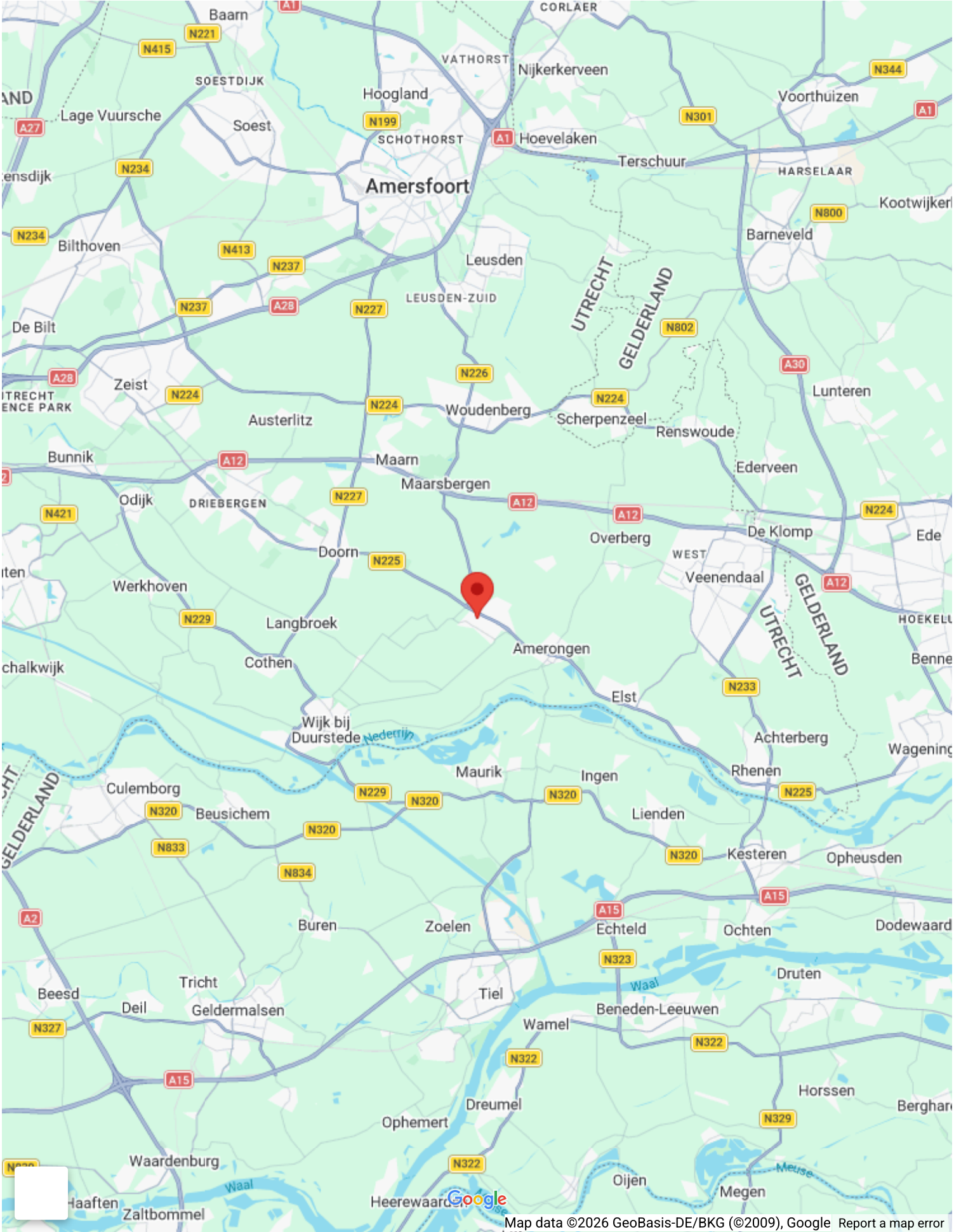
Soort garage:	Carport
---------------	---------



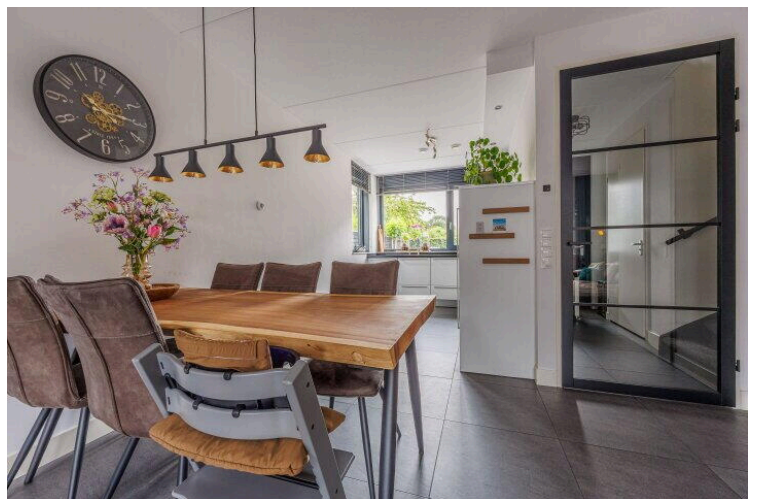
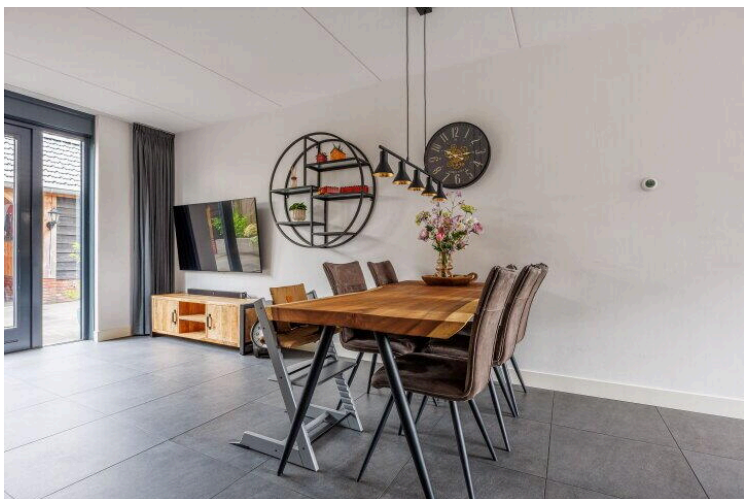
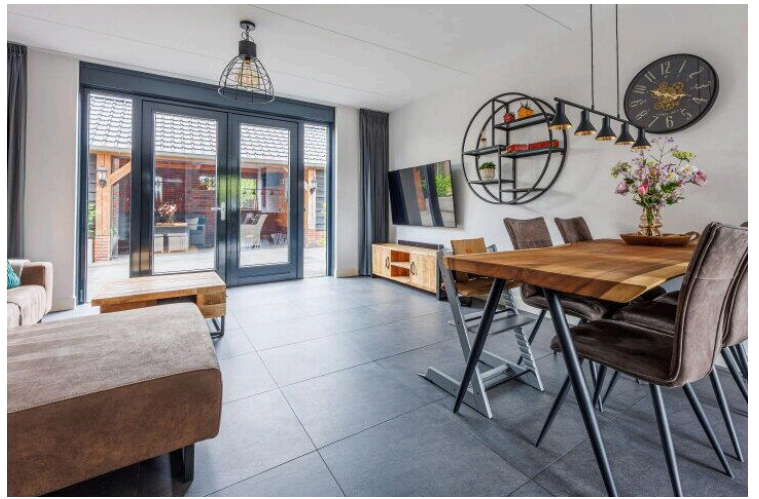
# Op de kaart



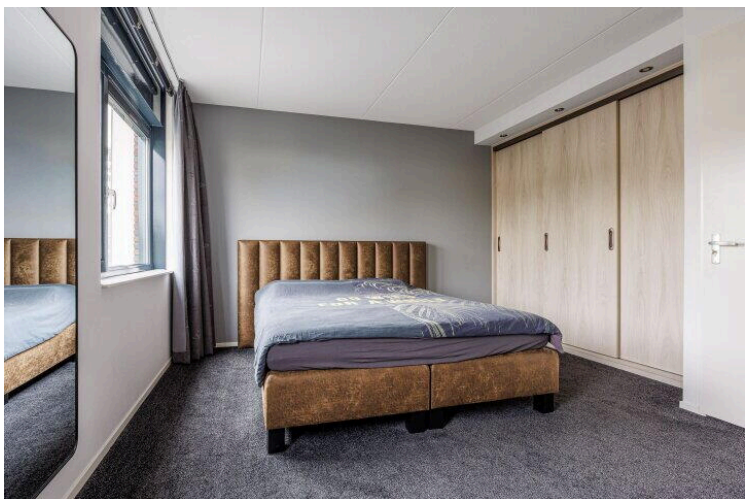
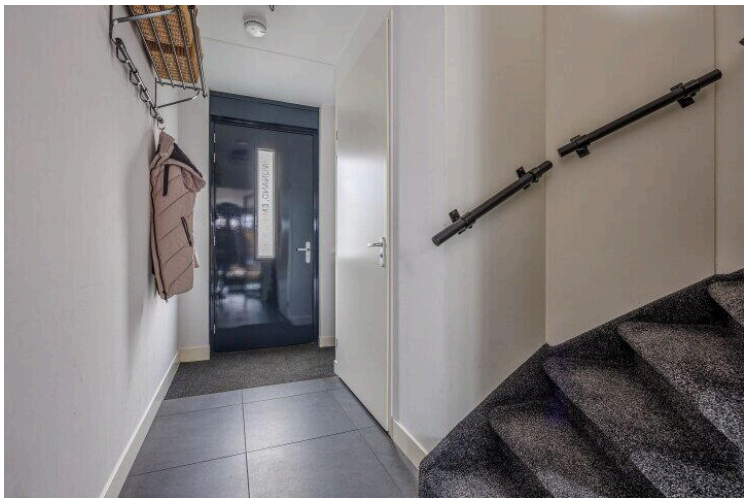
# Op de kaart



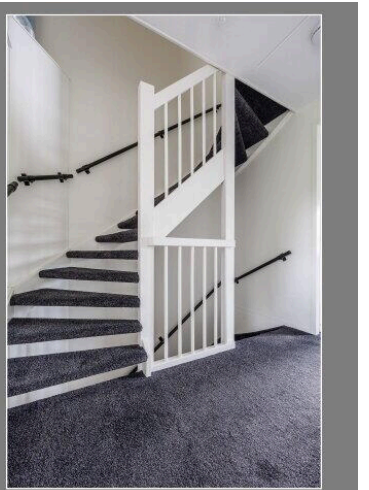
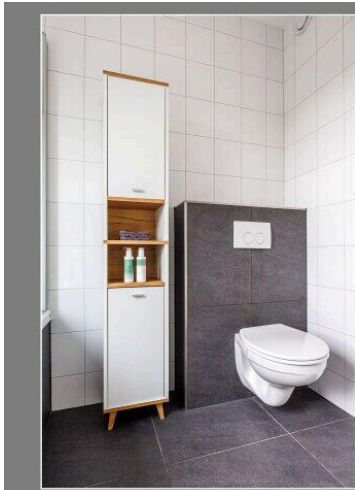
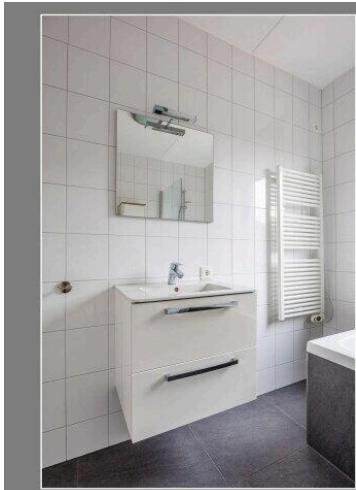
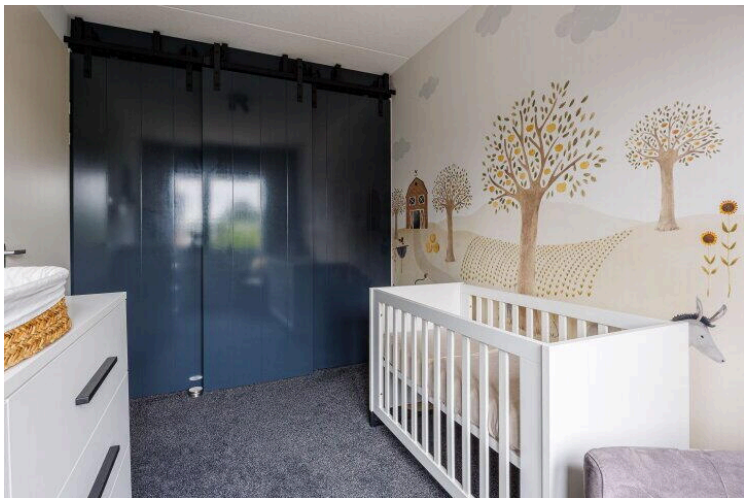




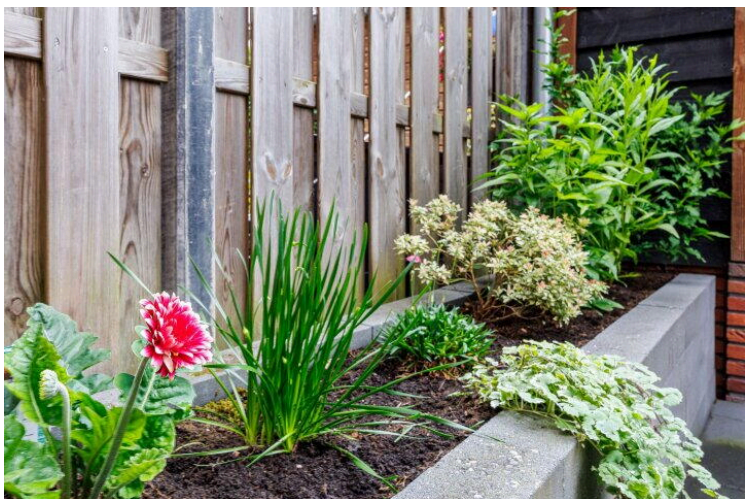




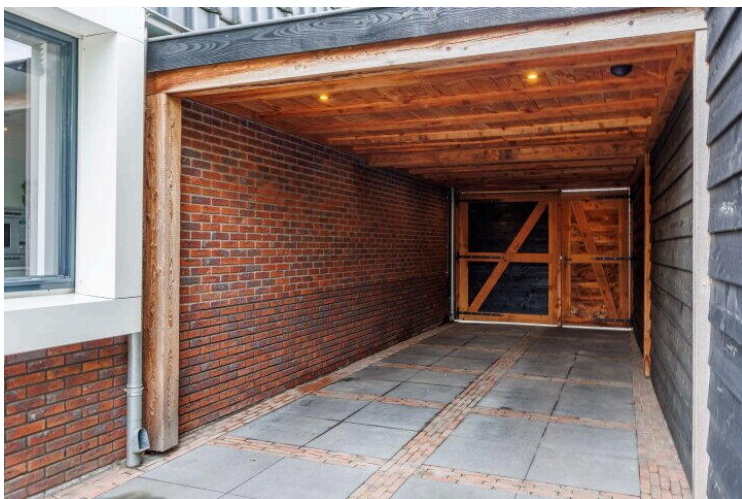
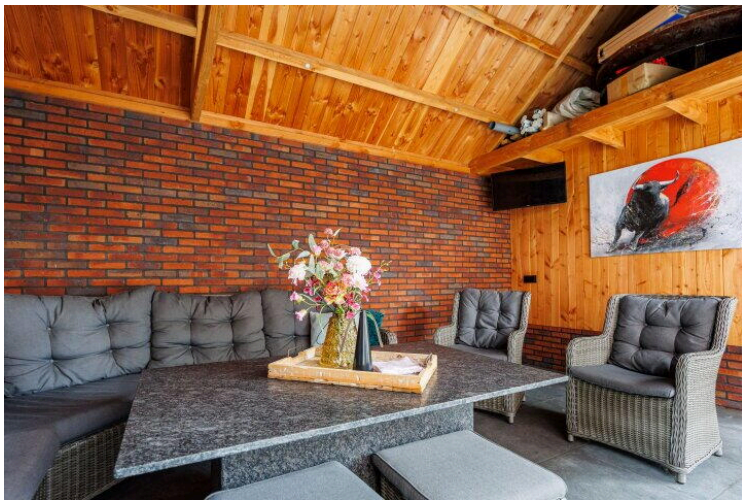
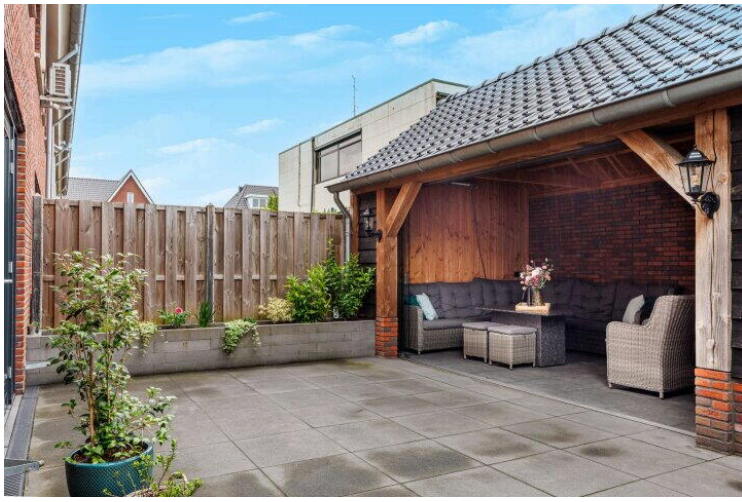


















**Pr. Amaliahof 12 - Leersum**  
**Begane Grond**



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



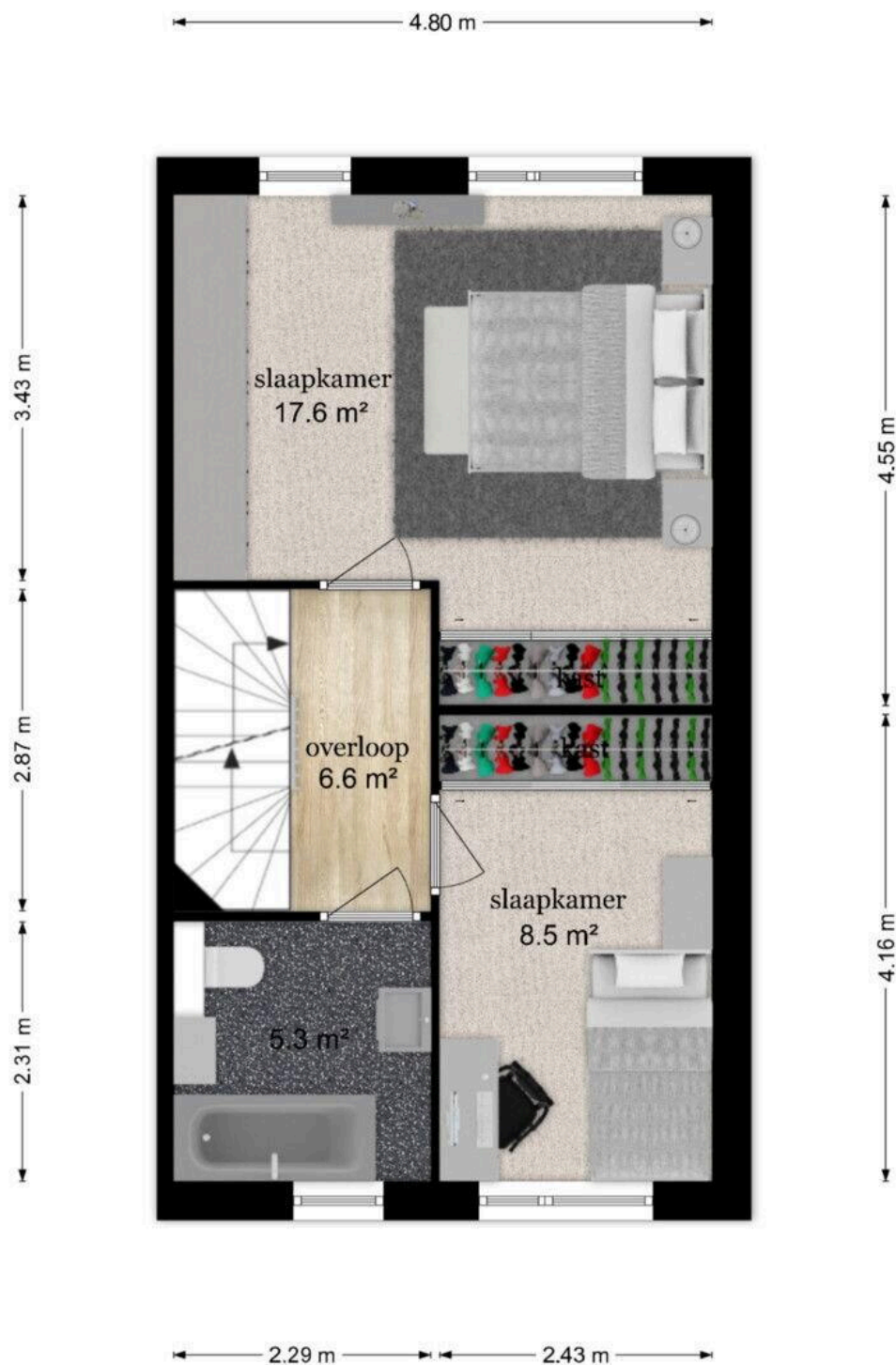




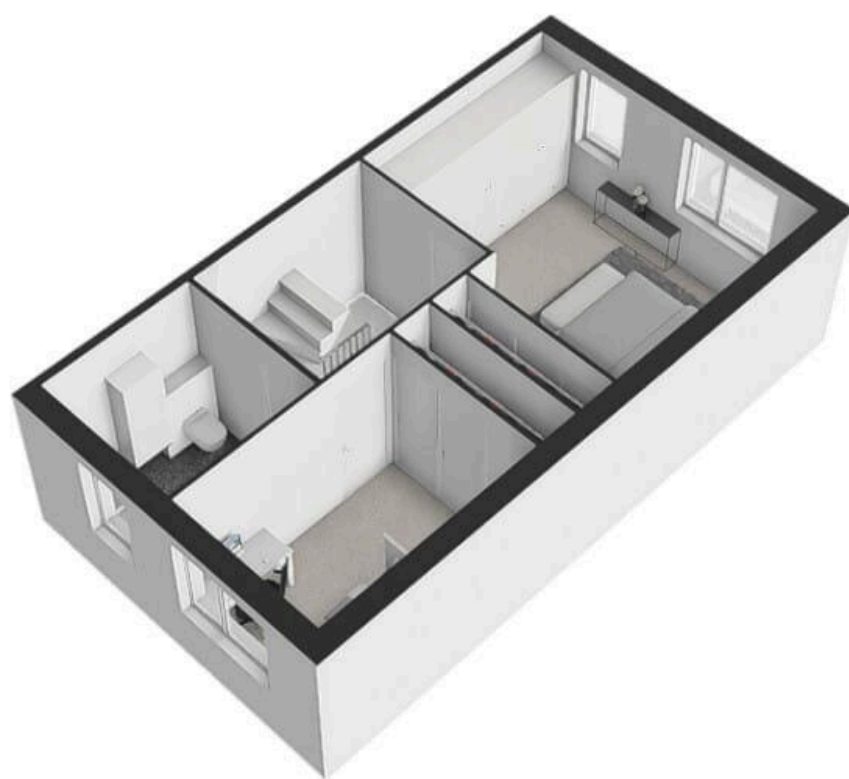


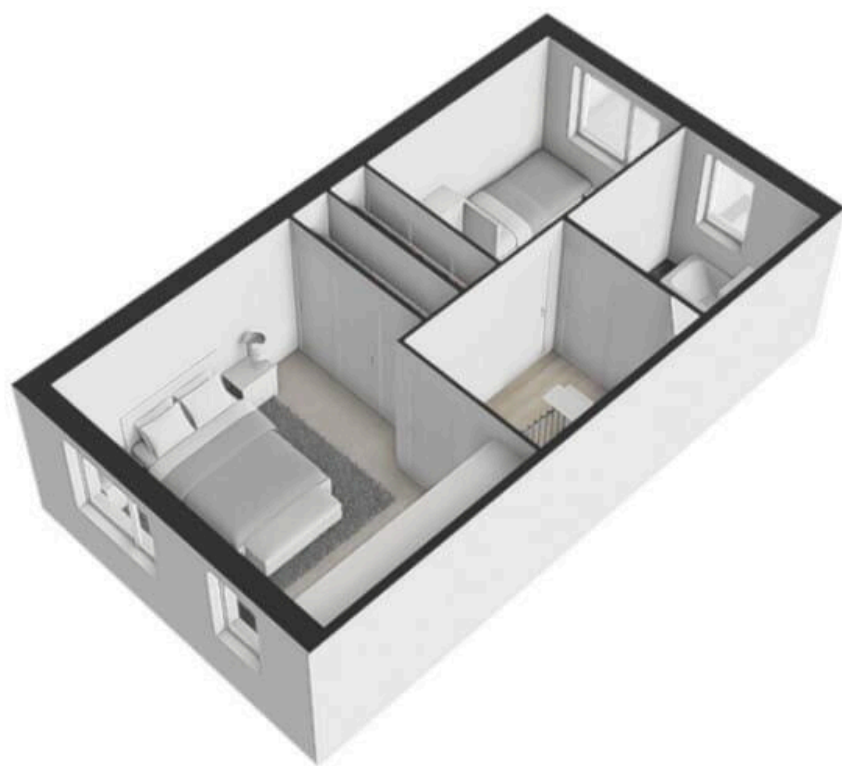


**Pr. Amaliahof 12 - Leersum  
Eerste Verdieping**



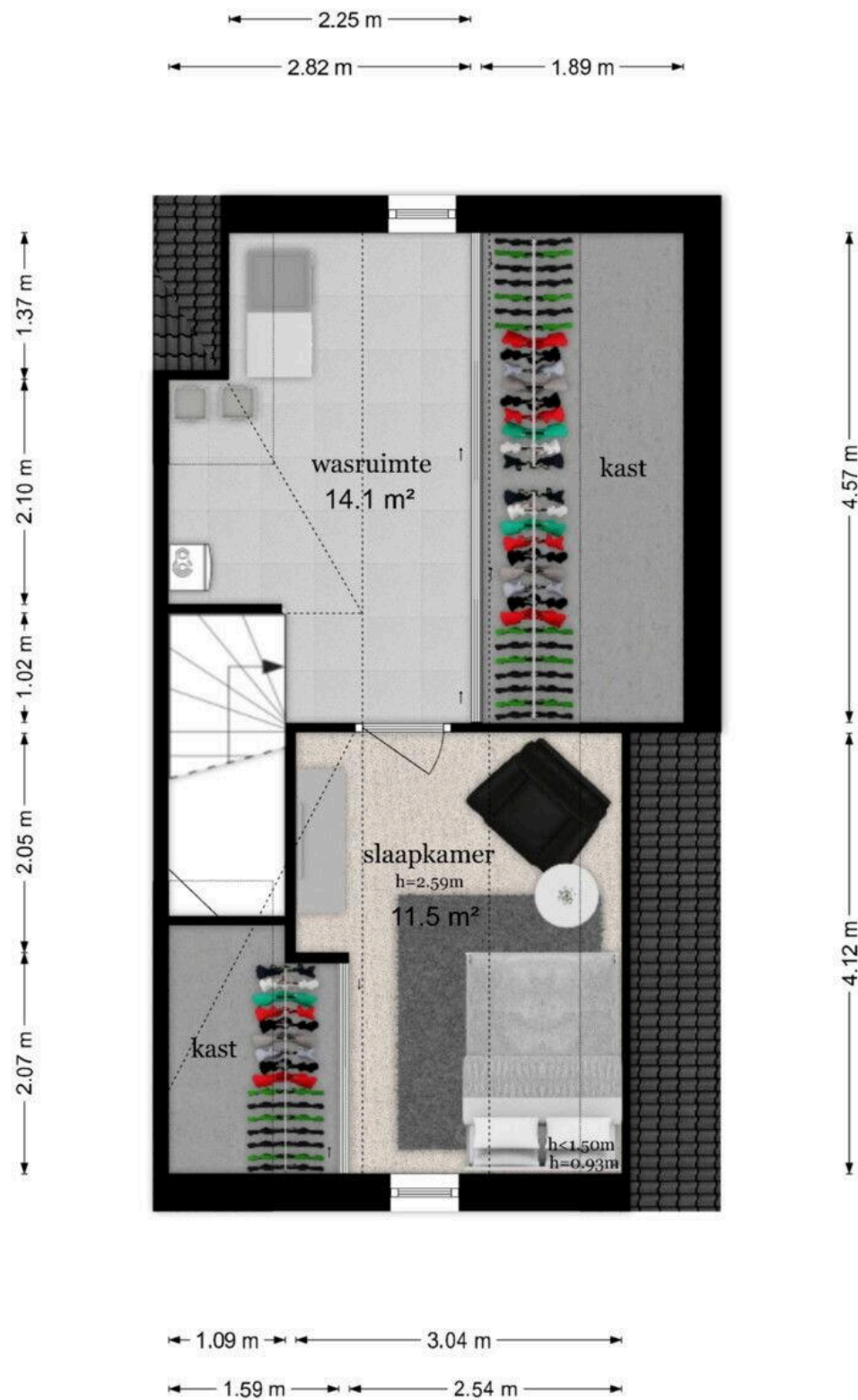
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



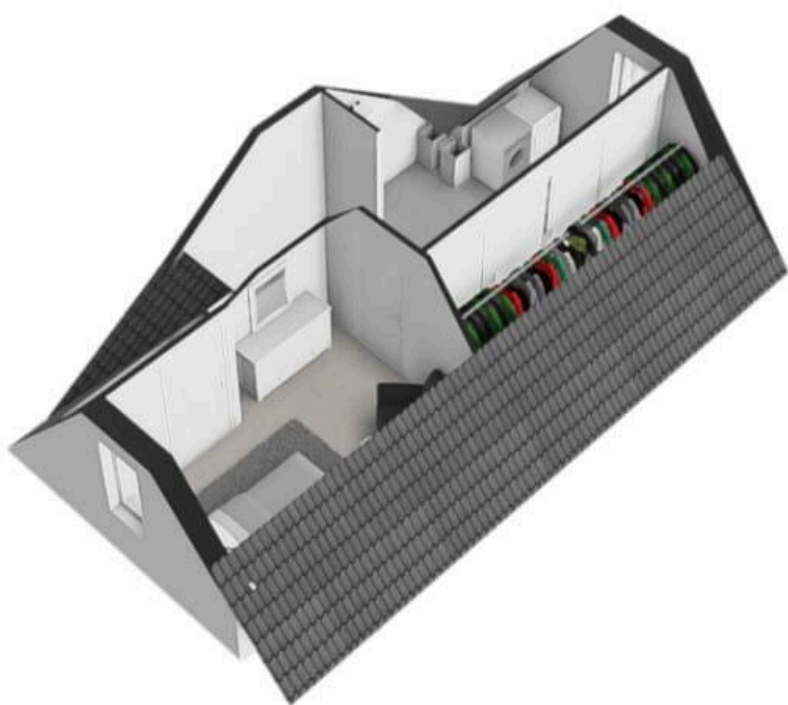


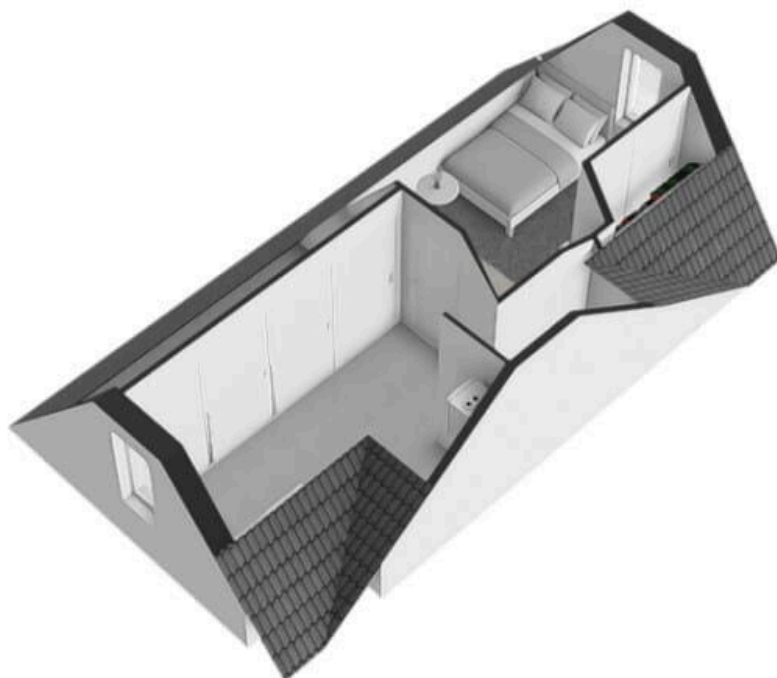


**Pr. Amaliahof 12 - Leersum**  
**Tweede Verdieping**



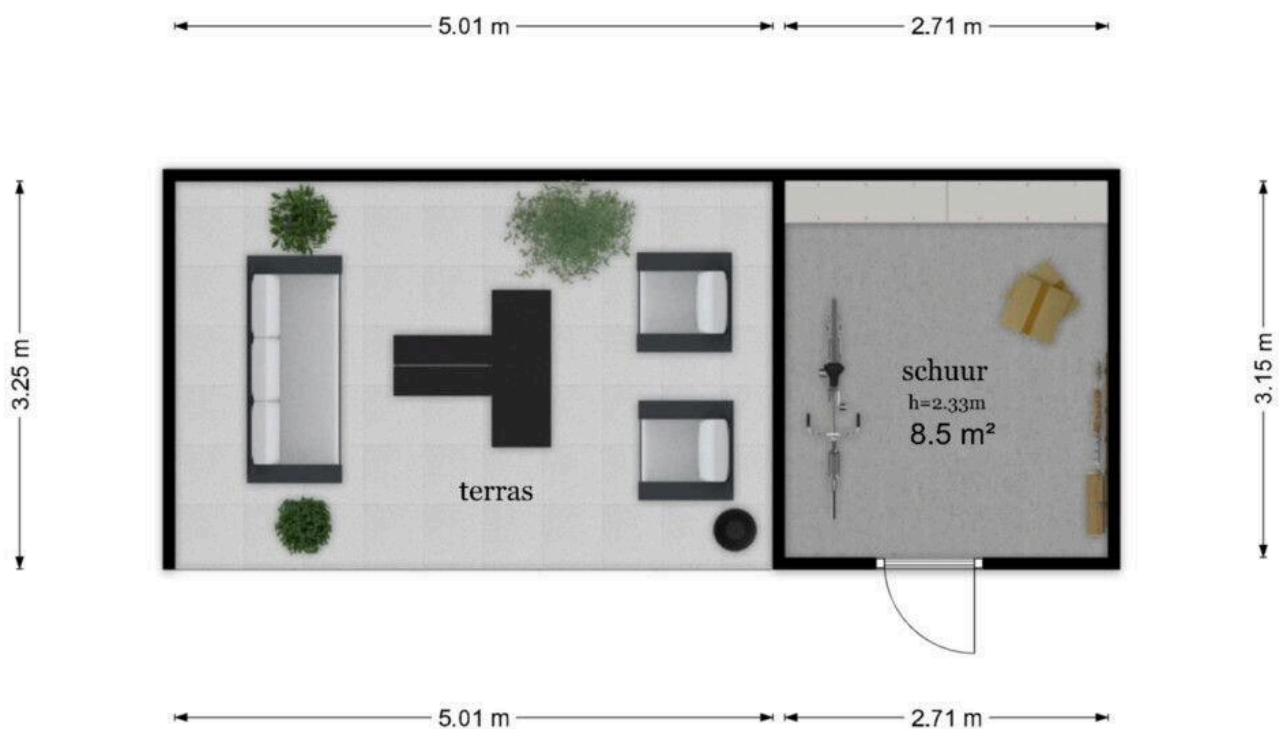
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objectenco.nl







**Pr. Amaliahof 12 - Leersum  
Schuur**



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





# Prinses Amaliahof 12

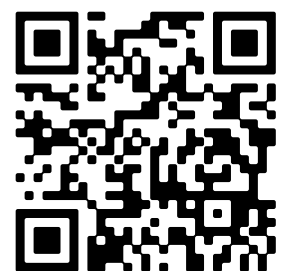
[www.prinsesamaliahof12.nl](http://www.prinsesamaliahof12.nl)



## ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90  
3956 CS, Leersum

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



Scan Mij!