

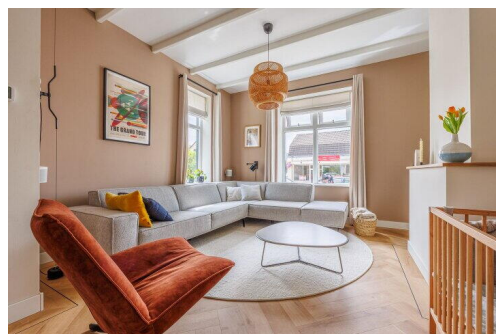
Leersum

Rijksstraatweg 118 | Vraagprijs € 475.000 k.k.

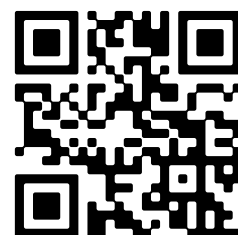


BESCHIKBAAR

WWW.RIJKSSTRAATWEG118.NL



Type object: 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar: 1938
Woonoppervlakte: 92 m²
Perceeloppervlakte: 130 m²
Inhoud: 415 m³
Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.rijksstraatweg118.nl



Omschrijving

Rijksstraatweg 118, 3956 CT Leersum

Een uitgebouwde jaren '30 woning met karakter, sfeer én het wooncomfort van nu!

Aan de Rijksstraatweg in Leersum staat deze charmante, verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning, waar de karakteristieke uitstraling van vroeger op smaakvolle wijze is gecombineerd met een moderne en hoogwaardige afwerking. Achter de charmante gevel gaat een bijzonder sfeervol huis schuil, dat tot in de puntjes is verzorgd en dankzij volledige isolatie, triple glas & 12 zonnepanelen (energielabel A) bovendien helemaal klaar is voor de toekomst. De woning is de afgelopen 5 jaar gerenoveerd en vernieuwd!

Binnen valt direct op hoeveel aandacht er aan de woning is besteed. De lichte en royale leefruimte beschikt over een prachtige visgraatvloer, karakteristieke plafondbalken en een warme, eigentijdse kleurstelling. Door de open indeling lopen de verschillende woonruimtes op natuurlijke wijze in elkaar over, terwijl originele details, zoals de glas-in-looddeuren, zorgen voor extra karakter. Het geheel voelt ruim, comfortabel en bovenal als een echt thuis. De woonkamer, keuken en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

De aangebouwde, moderne keuken (2023) vormt een stijlvolle combinatie van rustige groentinten, houten werkblad en zichtbare balken. Dankzij de grote lichtstraat valt hier volop daglicht naar binnen. De keuken is voorzien van o.a. een BORA inductieplaat met ingebouwde afzuigstelsel, Quooker kokend water kraan, koel-vriescombinatie, oven en afwasmachine.

De trapopgang is fraai afgewerkt en voorzien van subtiele geïntegreerde trapverlichting, een detail dat het hoge afwerkingsniveau van de woning onderstreept.

Ook de eerste verdieping ademt sfeer. Hier zijn de authentieke dakconstructie en robuuste houten vloeren op fraaie wijze behouden en gecombineerd met een moderne afwerking. Er zijn 3 slaapkamers aanwezig, allen sfeervol en licht. De master-bedroom beschikt over een wastafel met inbouwkraan en kastenwand. De luxe badkamer met Portugese-look tegelvloer is voorzien van een wastafelmeubel, designradiator en een royale inloopdouche.

De verzorgde achtertuin biedt meerdere fijne zitplekken, volop groen en een aangename combinatie van zon en privacy. Via de woning of via de berging is de tuin toegankelijk. Naast de woning bevindt zich een aangebouwde houten berging, ideaal om de (elektrische) fietsen te stallen.

Een bijzonder compleet en instapklaar huis voor wie op zoek is naar karakter, comfort en duurzaamheid op een centrale locatie in Leersum.

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 afgezet gebied 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: 92 m²

Inhoud: 415 m³

Bouwjaar: 1938

Energie label: A

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, woonkamer met open eetgedeelte, trappenkast, hal, separaat toilet, keuken met BORA inductiekookplaat met afzuiging, oven, koel-vriescombinatie, Quooker en vaatwasmachine.

Eerste verdieping:

Lange overloop met toegang tot 3 slaapkamers (10,9 m² en 6,7 m²), badkamer 6,7 m² en slaapkamer/wasruimte 7 m²/extra bergzolder, kast met CV-ruimte.

Bijzonderheden:

- Geheel vernieuwd en uitgebouwd;
- Volledig geïsoleerd, tripple glas;
- Vloerisolatie 2025;
- 12 zonnepanelen 2022;
- Muurisolatie 2025;
- HR +++ glas 2024;
- Diverse nieuwe dakramen;
- Badkamer 2022;
- Elektra vernieuwd 2021 - 2023, met kindvriendelijke binnenwerk in stopcontacten;
- PVC vloer;
- Begane grond vloerverwarming;
- Keuken en badkamer zijn voorzien van elektrische vloerverwarming;
- Deels nieuwe ramen/ kozijnen (hout en kunststof keukendeur);
- A label;
- Aanbouw 2023 vernieuwd en geïsoleerd;
- Keuken 2023;
- Toilet 2023;
- Dak woonhuis vernieuwd 2021;
- Buiten schilderwerk 2025;
- Vanwege de het bouwjaar wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 475.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1938
Soort dak:	Mansarde dak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	92 m²
Perceeloppervlakte:	130 m²
Inhoud:	415 m³
Overige inpandige ruimte:	15 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, vloerverwarming, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, natuurlijke ventilatie, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, driedubbel glas, hr-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha (gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan drukke weg, in bosrijke omgeving en in centrum
----------	--

Tuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin 40 m ²
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten bereikbaar via achterom

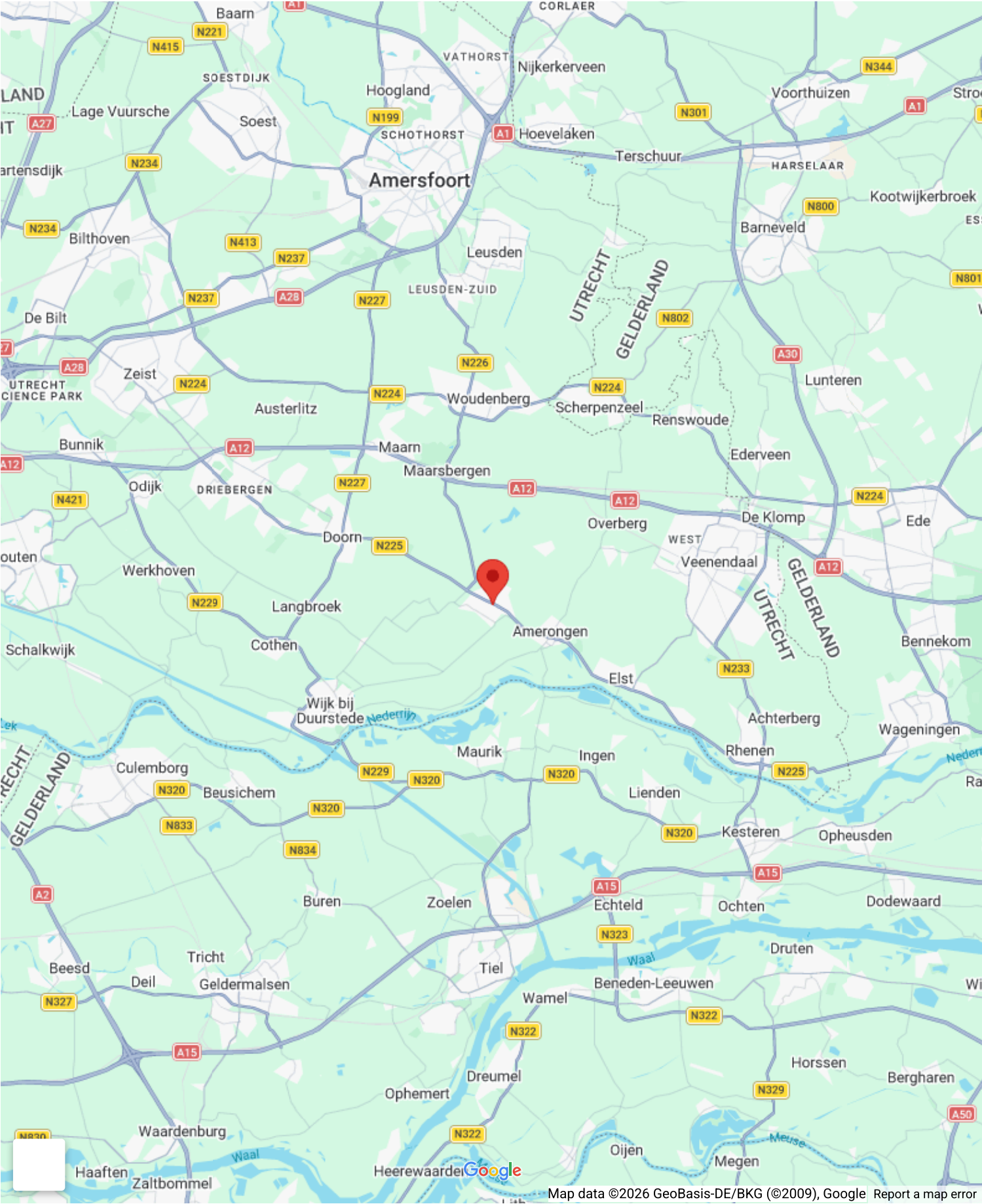
Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwde houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

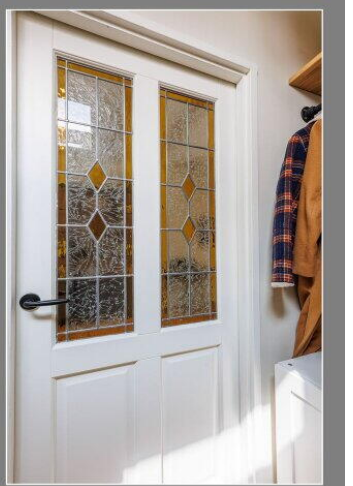
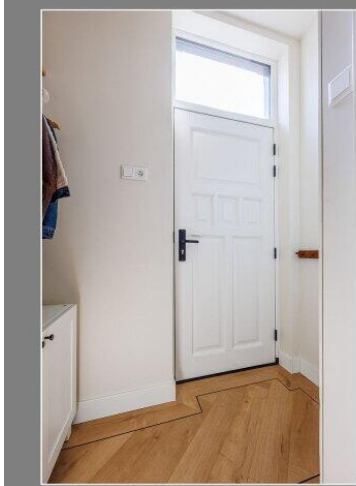
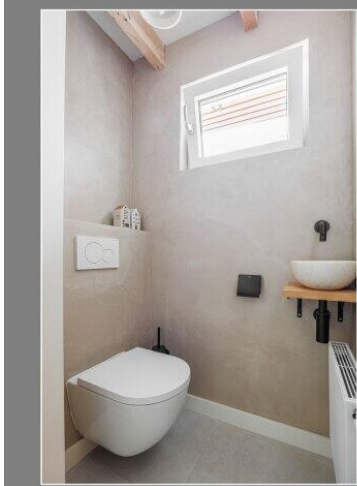
Op de kaart



Op de kaart







Rijksstraatweg 118 - Leersum
Begane Grond



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



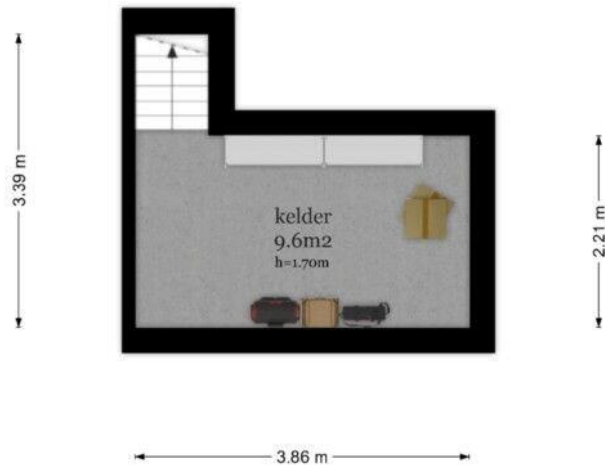
**Rijksstraatweg 118 - Leersum
Eerste Verdieping**



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

**Rijksstraatweg 118 - Leersum
Kelder**

↔ 0.85 m ↔ 3.02 m ↔



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



Rijksstraatweg 118 - Leersum
Begane Grond



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



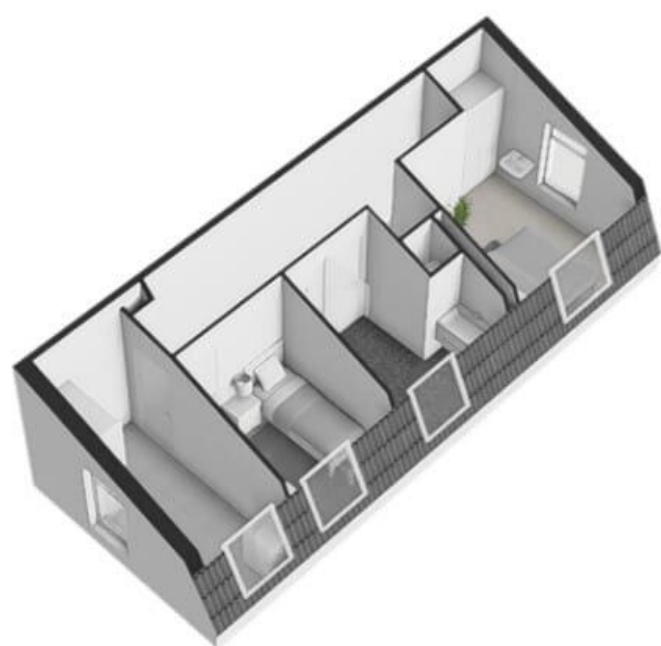


**Rijksstraatweg 118 - Leersum
Eerste Verdieping**



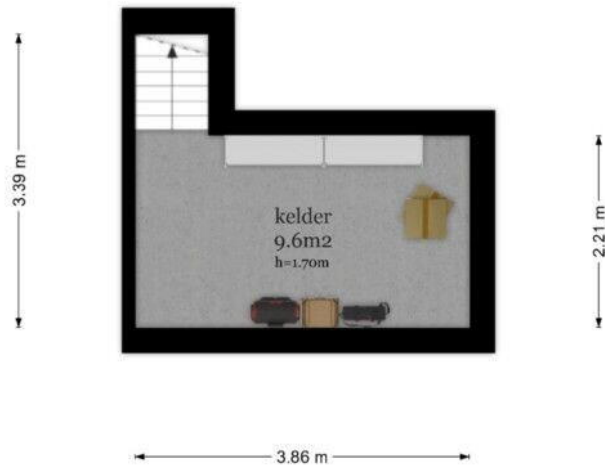
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





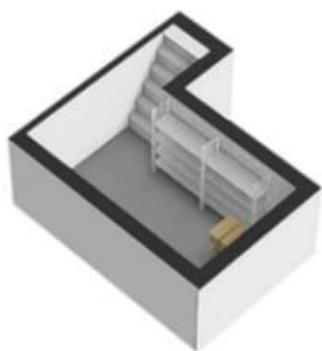
**Rijksstraatweg 118 - Leersum
Kelder**

↔ 0.85 m ↔ 3.02 m ↔



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





Rijksstraatweg 118

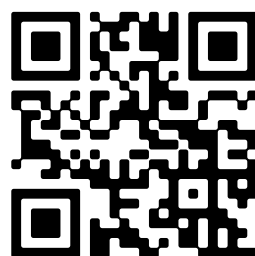
www.rijksstraatweg118.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



📱 Scan Mij!