

Leersum

Koningin-Emmalaan 26 | Vraagprijs € 450.000 k.k.

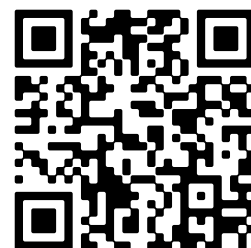


BESCHIKBAAR

WWW.KONINGIN-EMMALAAN26.NL



Type object:	Eindwoning
Bouwjaar:	1965
Woonoppervlakte:	90 m ²
Perceeloppervlakte:	228 m ²
Inhoud:	381 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.koningin-emmalaan26.nl



Omschrijving

Koningin-Emmalaan 26, 3956 TA Leersum

Op een fijne plek in een rustige woonwijk van Leersum-Zuid staat deze uitgebouwde hoekwoning met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. Met een lichte doorzonwoonkamer, vier slaapkamers, een ruime garage, carport én een royale berging biedt deze woning een mooie basis voor wie op zoek is naar een huis dat geheel naar eigen smaak kan worden gemaakt.

De ligging is prettig en rustig, met het groen altijd dichtbij. Vanuit huis wandel of fiets je zo richting de bossen en het buitengebied rondom Leersum. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Het winkelcentrum, basisscholen, sportvoorzieningen, A12 en andere voorzieningen van het dorp bevinden zich allemaal in de nabije omgeving. Achter de woning is een groen (speel) park.

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer is uitgevoerd als een echte doorzonkamer, waardoor aan zowel de voor- als achterzijde prettig daglicht naar binnen valt. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte en de vloer is afgewerkt met tegels.

Aan de achterzijde is de woning ter hoogte van de keuken uitgebouwd. Hierdoor is extra leefruimte ontstaan en staat de keuken in directe verbinding met de achterzijde van de woning. De open keuken beschikt over diverse opbergruimte en is voorzien van een koelkast, oven en een 4-pits gasfornuis. De huidige inrichting biedt een goede basis, maar geeft een nieuwe eigenaar tegelijkertijd alle vrijheid om de ruimte naar eigen wens in te richten.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken over een praktische inbouwkast en één van de kamers is voorzien van een wastafel. In een andere slaapkamer bevindt zich momenteel de aansluiting voor de wasmachine. De kamers zijn uiteraard ook op een andere manier in te delen, afhankelijk van de gewenste gezinssituatie of behoefte aan bijvoorbeeld een werk- of hobbykamer. Het is mogelijk vaste trap te plaatsen naar de tweede verdieping en met een dakkapel kan je een volwaardige verdieping creëren met mogelijkheden tot nog een slaapkamer en veel meer woonoppervlakte.

Ook buiten is er opvallend veel praktische ruimte aanwezig. De verlengde garage heeft een oppervlakte van circa 21 m² en wordt aan de voorzijde aangevuld met een carport van circa 14 m². Achter de woning bevindt zich daarnaast nog een royale berging over de breedte van de tuin van circa 21 m². Ideaal voor fietsen, gereedschap, hobbyspullen of gewoon voor wie graag veel bergruimte tot zijn beschikking heeft, er is een toegang vanuit de berging naar de garage.

Deze hoekwoning biedt vooral veel ruimte en potentie. De uitbouw, vier slaapkamers, royale bergmogelijkheden en de ligging in Leersum-Zuid vormen samen een goede basis om hier een fijn thuis van te maken. Wie het leuk vindt om een woning stap voor stap naar eigen smaak aan te passen, kan hier alle kanten op.

Een ruime hoekwoning met oprit en garage op een rustige plek, met het groen dichtbij en alle voorzieningen binnen handbereik. Kom kijken en ontdek de mogelijkheden!

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: 90 m²

Inhoud: 381 m³

Perceelgrootte: 228 m²

Bouwjaar: 1965

Energie label: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, trapkast, toilet, toegang naar de uitgebouwde keuken open verbinding naar de doorzonwoonkamer (25 m²).

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers, waarvan 2 met een inbouwkast en 1 met een wastafel. Badkamer voorzien van wastafel en douche.

Zolder:

Bergruimte bereikbaar met vlizo trap.

Garage 21 m²

Carport 14 m²

Berging 21 m²

Bijzonderheden:

- Uitgebouwde hoekwoning;
- Dichtbij de bossen en het buitengebied van Leersum;
- Grote garage, carport en berging;
- CV 2023;
- De volgende clausules zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen: notariskeuze verkoper, as is where is clause, vanwege niet bewoond door de verkopers.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 450.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, eindwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1965
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	90 m ²
Perceeloppervlakte:	228 m ²
Inhoud:	381 m ³
Overige inpandige ruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	34 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rolluiken, en TV kabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, grotendeels dubbelglas, hr-glas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel en elektrische boiler

Cv ketel:

Vaillant ecotec classic 23-28 (gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:

Aan rustige weg en in woonwijk

Tuin:

Achtertuin, voortuin en zijtuin

Achtertuin:

Achtertuin, voortuin en zijtuin 64 m²

Ligging tuin:

Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:

Vrijstaande stenen berging

Soort parkeergelegenheid:

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage:

Vrijstaande stenen garage

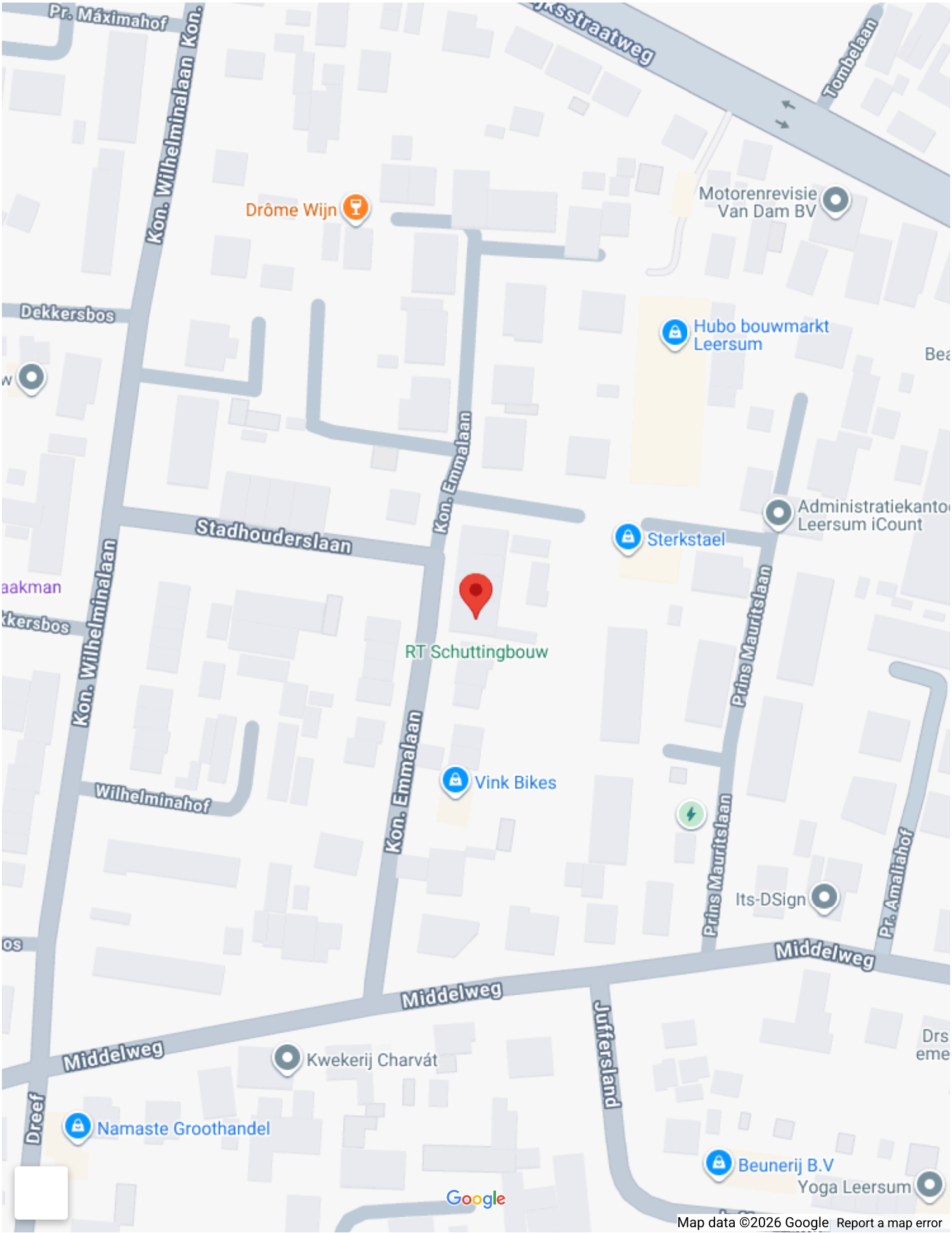
Capaciteit garage:

1

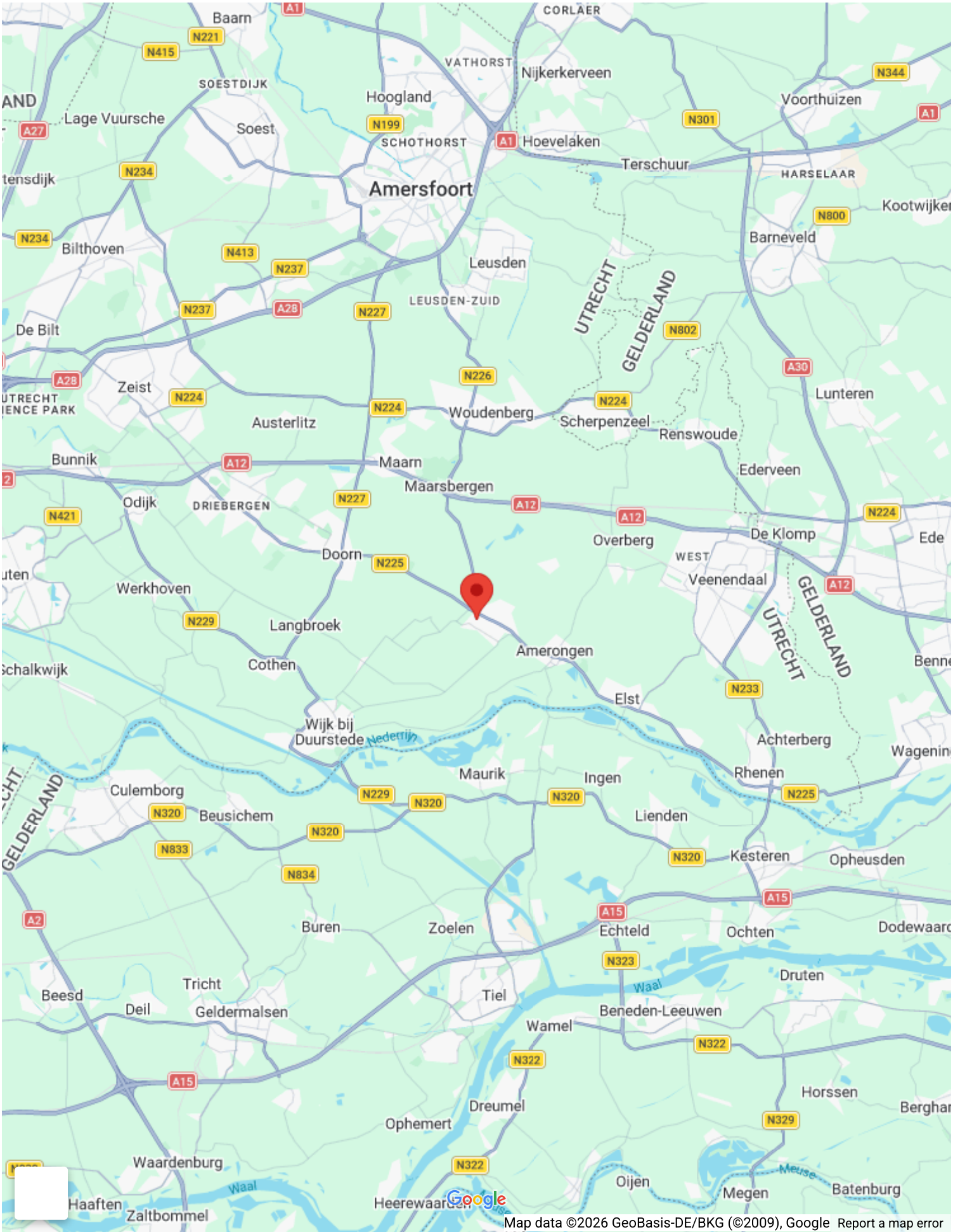
Voorzieningen garage:

Elektra

Op de kaart



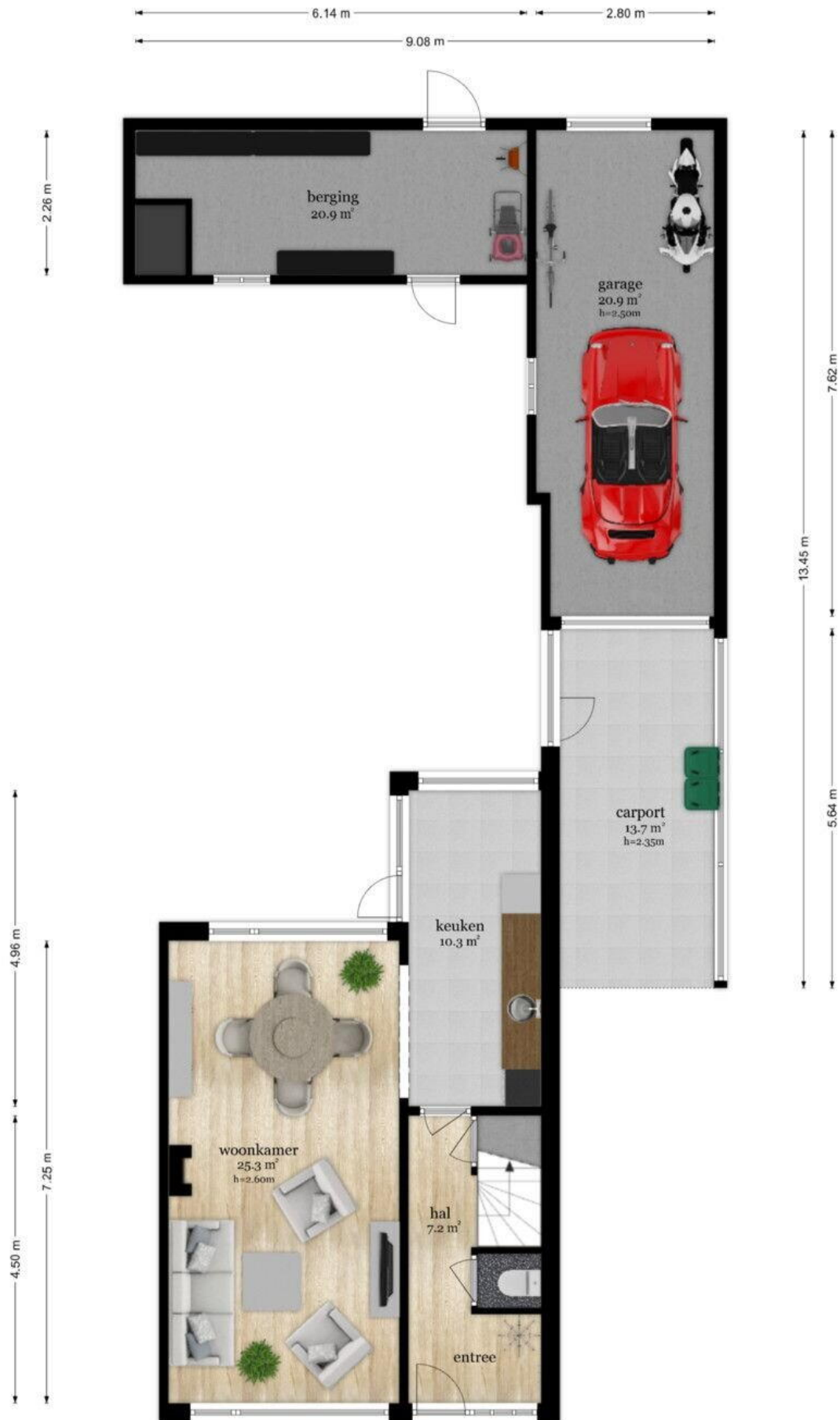
Op de kaart







Kon. Emmalaan 26 - Leersum
Begane Grond





Kon. Emmalaan 26 - Leersum
Eerste Verdieping

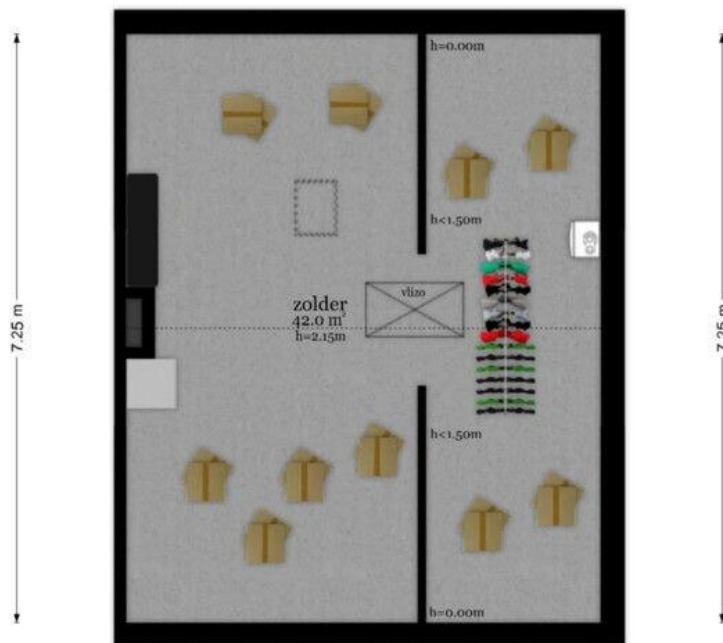


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



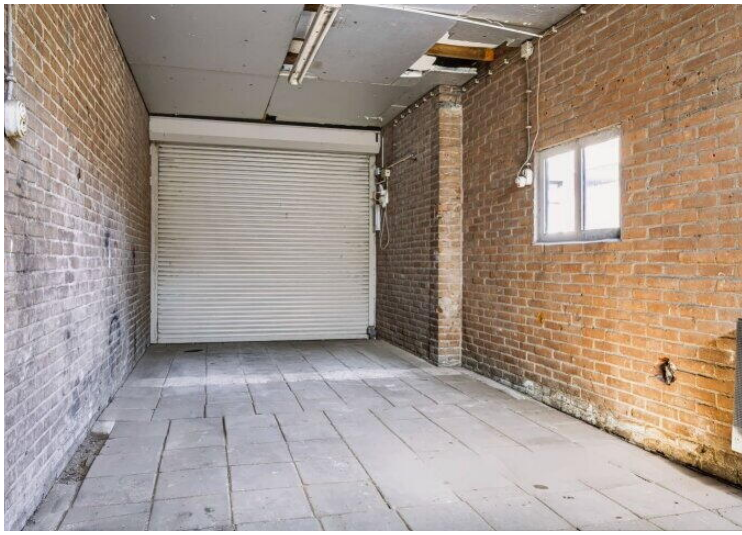
Kon. Emmalaan 26 - Leersum
Zolder

3.59 m 2.16 m



5.84 m

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





Koningin-Emmalaan 26

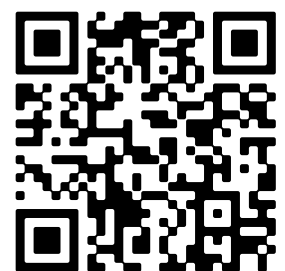
www.koningin-emmalaan26.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200



📱 Scan Mij!