



Dreef 169, 3956 ES Leersum

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Omschrijving

Op zoek naar een betaalbare tussenwoning die je geheel naar eigen wens kunt afwerken?
Dan is deze goed onderhouden woning iets voor jou!

De woning staat in een rustige straat en ligt toch op steenworp afstand van het winkelcentrum van Leersum waar onder andere de bakker, supermarkt, drogisterij te vinden zijn. De woning biedt een ruime woonkamer met veel lichtinval en achterdeur naar de diepe royale achtertuin, een open keuken, 3 ruime slaapkamers en zolderverdieping waar een 4e slaapkamer gerealiseerd kan worden.

De omgeving is kindvriendelijk met een speeltuintje om de hoek en een basisschool in de buurt. Achter de woning is een doodlopend hofje met parkeerplaatsen. Het gezellige dorp Leersum heeft veel voorzieningen en recreatiemogelijkheden en ligt midden in de Utrechtse Heuvelrug met een diversiteit aan wandelpaden en MTB-routes. Het is een goede uitvalsbasis ten opzichte van winkels, scholen, horeca, uitvalswegen naar de A12 Utrecht-Arnhem.

Woonoppervlakte: 109 m²

Inhoud: 374 m³

Berging: 6 m²

Perceel: 145 m²

Bouwjaar: 1986

INDELING

Begane grond:

ENTREE, hal met toegang tot het toilet, de trapopgang naar de verdieping en de ruime zonnige woonkamer van 26 m² met toegang tot de achtertuin. De open keuken voorzien van een eenvoudig keukenblok en ligt aan de voorzijde van de woning.

De nette achtertuin is op het noordwesten gericht en is voorzien van bestrating en plantenborders langs de rand. Achterin de tuin staat de stenen berging en er is een achterom aanwezig.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers van 12,2 m², 12,1 m² en 7,4 m² en de badkamer voorzien van een toilet, douche, vaste wastafel en wasmachine aansluiting.

2e verdieping:

Vaste trap naar de zolderverdieping van 19,7 m² voorzien van een Velux dakraam. Hier kan een 4e slaapkamer gerealiseerd worden.

BIJZONDERHEDEN:

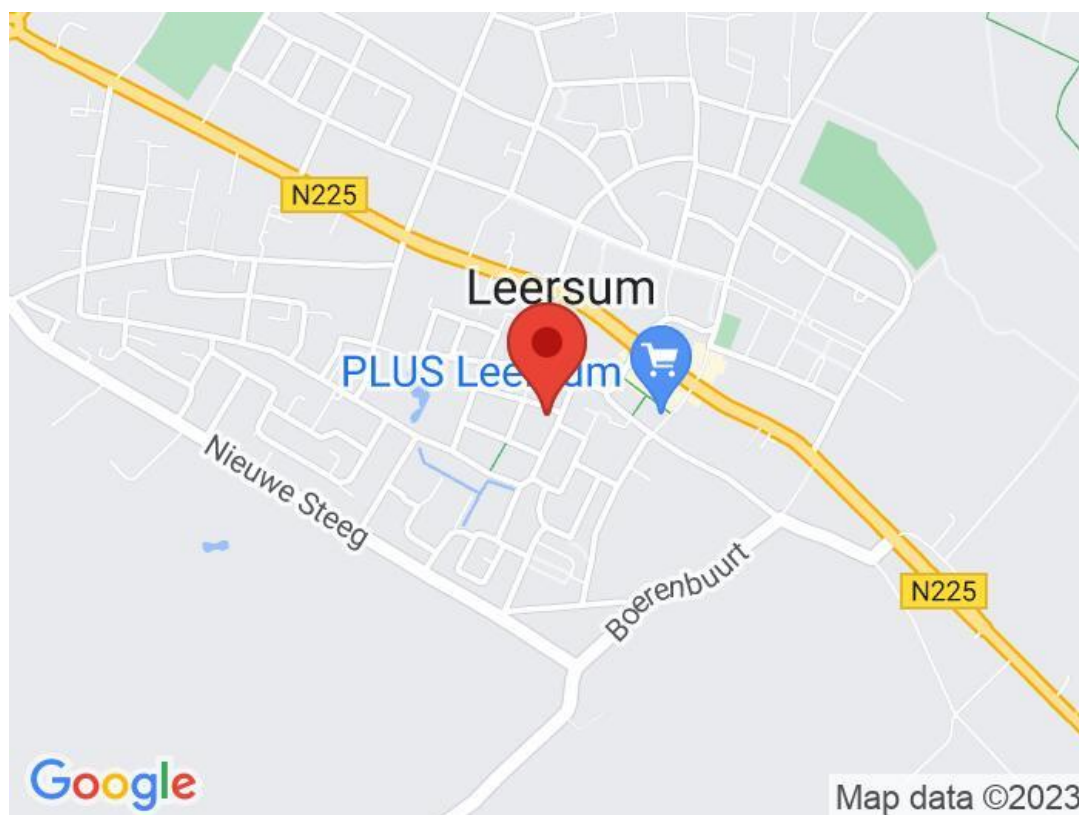
- Goede woonlocatie, rustige straat en kindvriendelijke omgeving.
- Voldoende parkeergelegenheid voor de deur.
- Energielabel B.
- Goed onderhouden, dak, muren en glas zijn geïsoleerd.
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (bouwjaar 2019).
- Projectnotaris Van Buttingha Wichers Notarissen te Den Haag.
- In de koopakte zullen de ouderdomsclausule en niet-bewonersclausule worden opgenomen. Het betreft een voormalige huurwoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond en kan daardoor koper niet informeren over mogelijke gebreken van de woning. Dit risico is voor koper en daar is in de koopsom rekening mee gehouden. Koper heeft de mogelijkheid om voor zijn rekening een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Deze keuring dient plaats te vinden voor ondertekening van de koopovereenkomst doch uiterlijk binnen één week na mondelinge overeenkomst. De koopakte wordt opgemaakt conform het standaardmodel NVM.
- Meer weten over duurzaam wonen? Vraag om nadere informatie.
- Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 350.000,- k.k.
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: 374 m ³
Perceel oppervlakte	: 145 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 109 m ²
Bouwjaar	: 1986
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

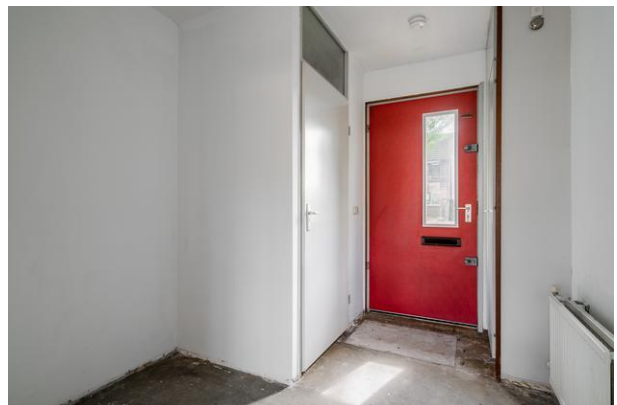
Dreef 169
3956 ES LEERSUM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kaart van het Kadaster



Begane grond

Dreef 169 - Leersum Begane Grond



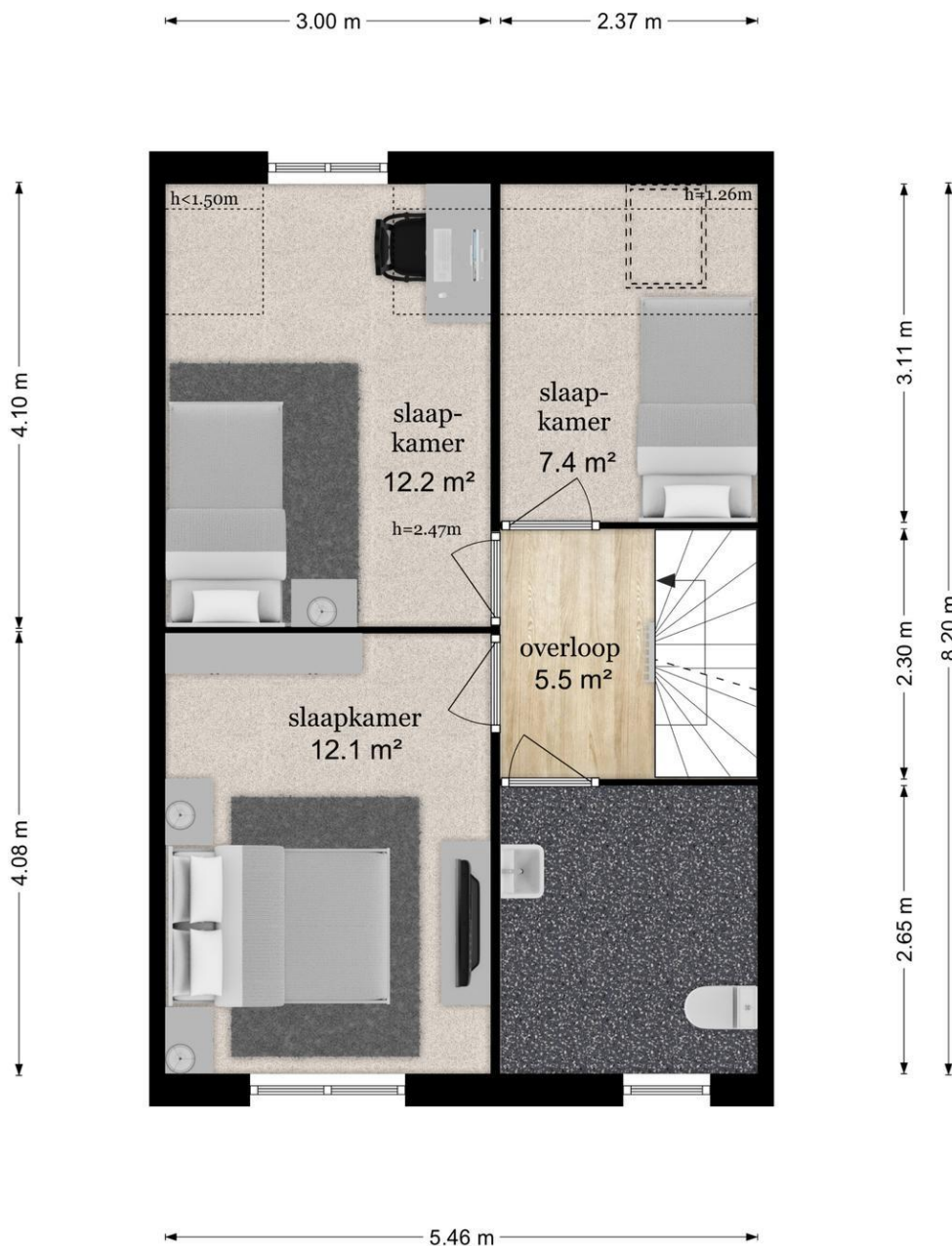
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Begane grond 3D



Verdieping

Dreef 169 - Leersum Eerste Verdieping



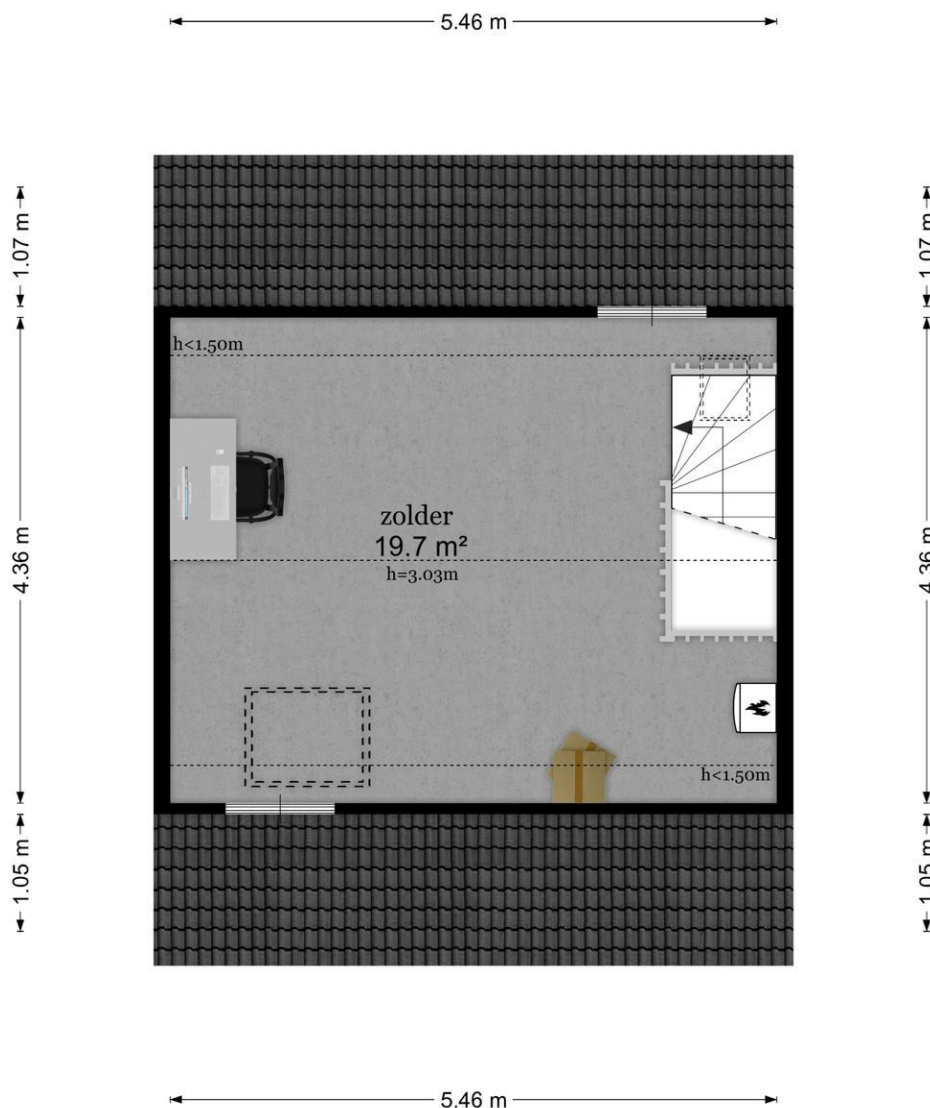
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Verdieping 3D



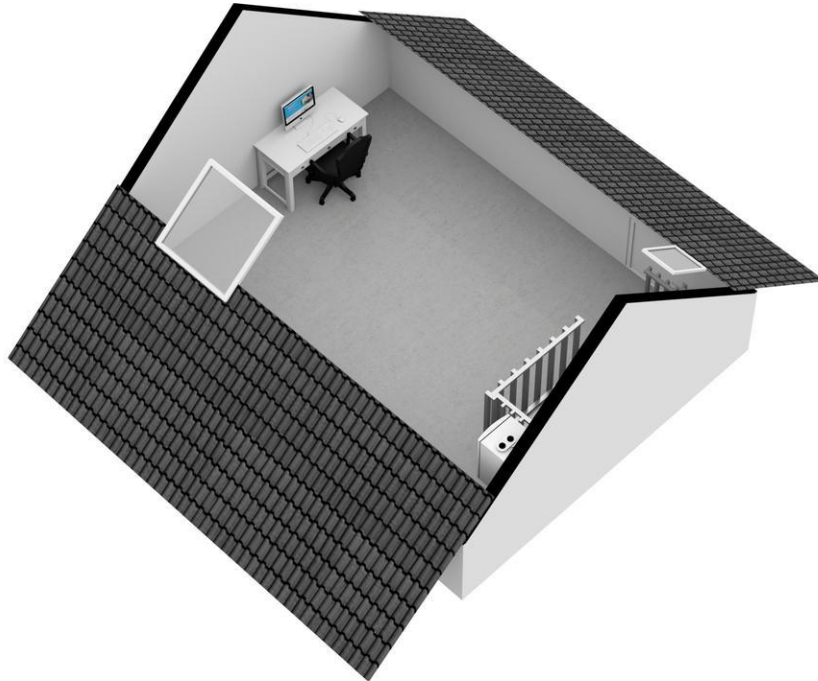
Zolder

Dreef 169 - Leersum Tweede Verdieping



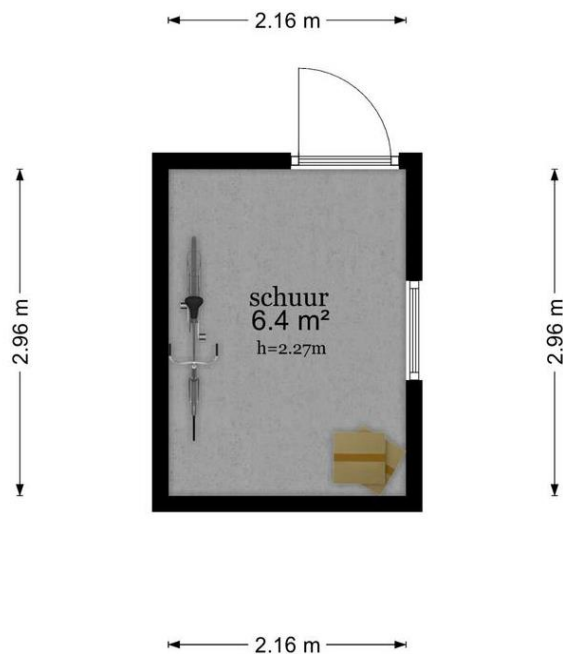
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Zolder 3D

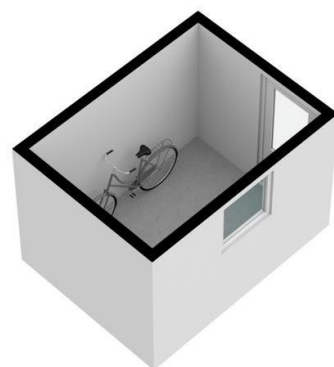


Berging

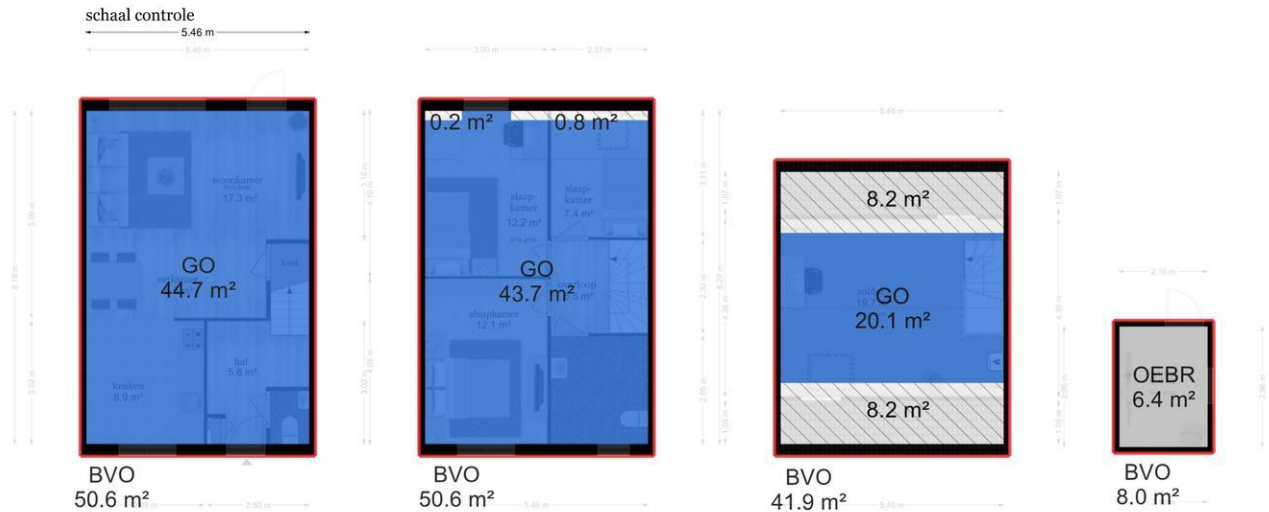
Dreef 169 - Leersum Schuur



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



Plattegronden



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.

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.

ENTREE Makelaars

Vanuit een kleinschalig, persoonlijk makelaarskantoor onderhouden wij zelf het directe contact met onze klanten. We zijn voortdurend op zoek naar nieuwe en andere mogelijkheden om niet alleen kopers en verkopers te bereiken, maar vooral om ze met elkaar in contact te brengen. En of we nu voor u kopen of verkopen, elke klant geniet van onze volle aandacht; oog voor u, oog voor uw huis. En dat alles op informele wijze vanuit een laagdrempelig kantoor. Wij staan voor u klaar met onze scherpe blik en expertise op het gebied van aankoop, verkoop, taxaties, consultancy, uitponden, en nieuwbouw.

