



# De Tienden 4, Leersum

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



0343-454200 | leersum@entreemakelaars.nl | www.entreemakelaars.nl



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1985
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	347 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	97 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	146 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	C

# Omschrijving

Bijzonder mooie instapklare tussenwoning met NIEUWE keuken uit 2023, dichtbij basisscholen, sportcomplex, de bossen die de Utrechtse Heuvelrug rijk is, winkels en binnen no-time op de A12.

Deze tussenwoning heeft een woonoppervlakte van 97 m<sup>2</sup>, verdeeld over 3 woonlagen. Op de begane grond bevindt zich de lichte woonkamer met openslaande deuren en een NIEUWE keuken uit 2023 (!! ) voorzien van alle luxe zoals een inductiekookplaat met afzuigstelsel en kokend water kraan. Over de gehele benedenverdieping is vloerverwarming aanwezig, pvc visgraatvloer met randafwerking.

In totaal zijn er 4 slaapkamers. Op de tweede verdieping bevindt zich de 4e slaapkamer, een wasruimte en veel bergingsruimte.

In 2019 is de gehele tuin opnieuw aangelegd, beplant en is er een veranda en overkapping gemaakt in de tuin waar je heerlijk kunt relaxen in de zomer. Tevens bevindt zich de vrijstaande stenen berging, welke is voorzien van elektra.

Voor de woning is een algemene parkeerplaats en speelweide aanwezig en achter de woning een groenstrook, waardoor er veel vrij uitzicht is.

Deze woning is zeker een bezichtiging waard, bel ons daarvoor gerust!

Woonoppervlakte: 97 m<sup>2</sup>

Inhoud: 347 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 146 m<sup>2</sup>

Vrijstaande stenen berging: 7 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1985

Energielabel: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toegang tot de lichte woonkamer met vloerverwarming en openslaande deuren, nieuwe open keuken voorzien van opbergruimte en apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigstelsel, kokend water kraan, oven, koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Op de begane grond bevinden zich ook een separaat hal met een luxe toiletruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers (1 slaapkamer is nu ingericht als walk-in closet), moderne badkamer uitgerust met een wastafel, inloopdouche, toilet en designradiator. Deze verdieping heeft een breed dakkapel.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de 4e slaapkamer, wasruimte, bergingsruimte met opbergboxen.

BIJZONDERHEDEN:

- Nieuwe keuken uit 2023!!
- Vloerverwarming over de gehele benedenverdieping
- Zowel begaande als 1e verdieping beschikt grotendeels over HR++ glas (voorgevel is grotendeels voorzien van nieuw isolatieglas).
- Dakkapel uit 2016
- Voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur en achter vrij gelegen aan groenstrook.
- CV 2007
- Meterkast vernieuwd in 2018.
- Stopcontacten benedenverdieping en grote slaapkamer boven vernieuwd in 2018.
- Dichtbij basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en binnen no-time op de A12.
- De volgende clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst: ouderdomsclausule, omdat het bouwjaar van de woning 1985 is.





















# Plattegrond

## De Tienden 4 - Leersum Begane Grond



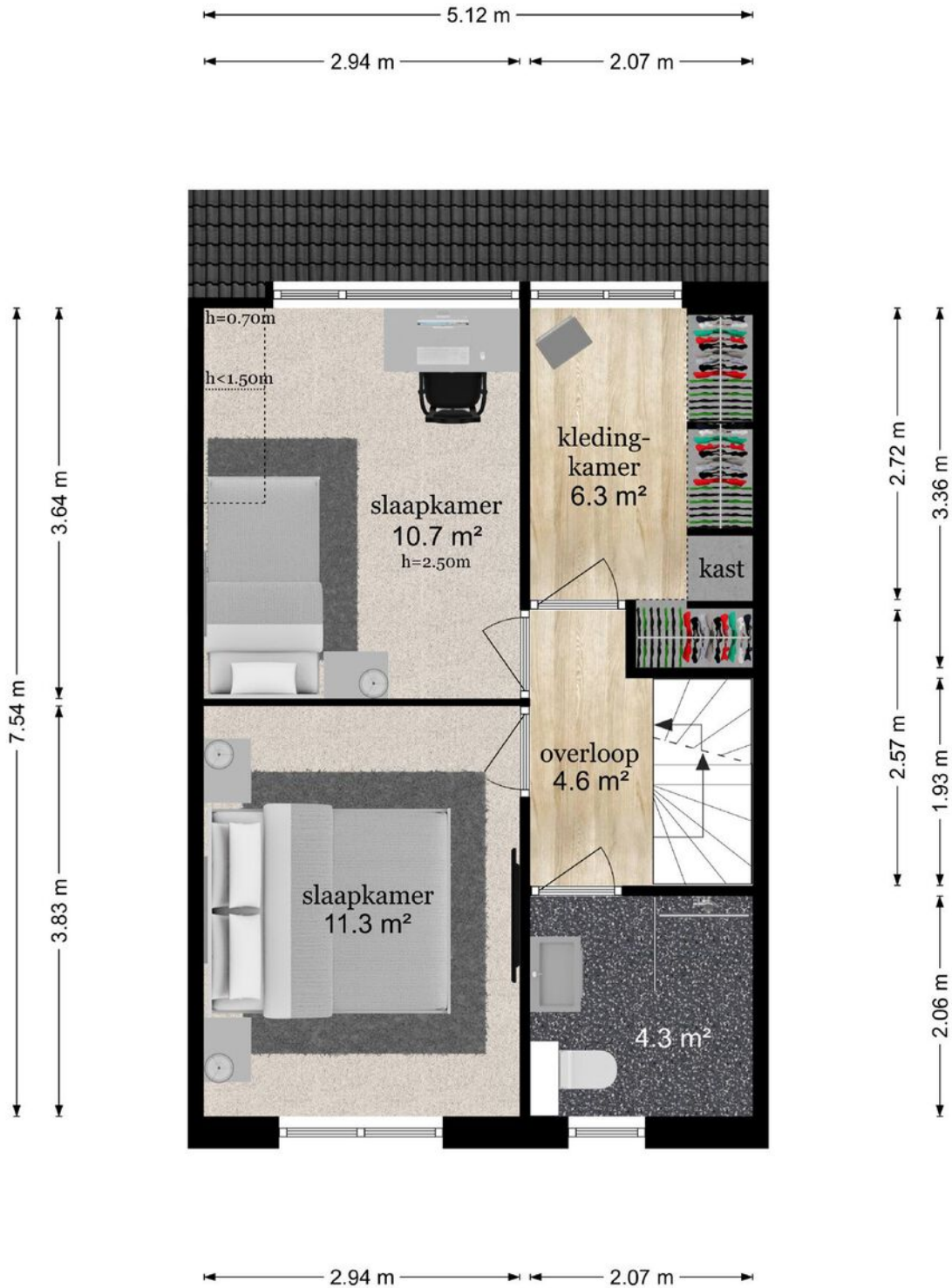
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

## De Tienden 4 - Leersum Eerste Verdieping





# Plattegrond



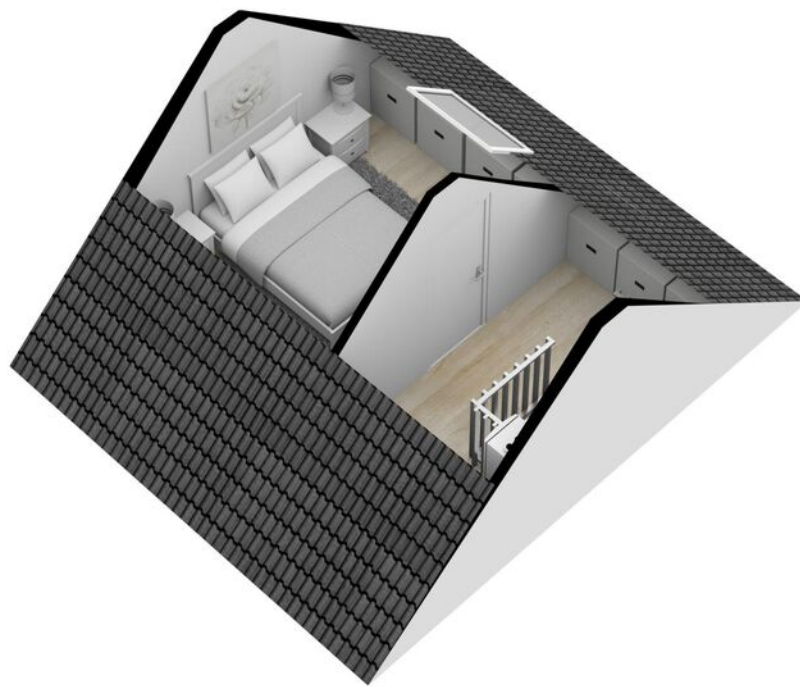
# Plattegrond

## De Tienden 4 - Leersum Tweede Verdieping



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

# Plattegrond



# Plattegrond

## De Tienden 4 - Leersum Berging



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

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



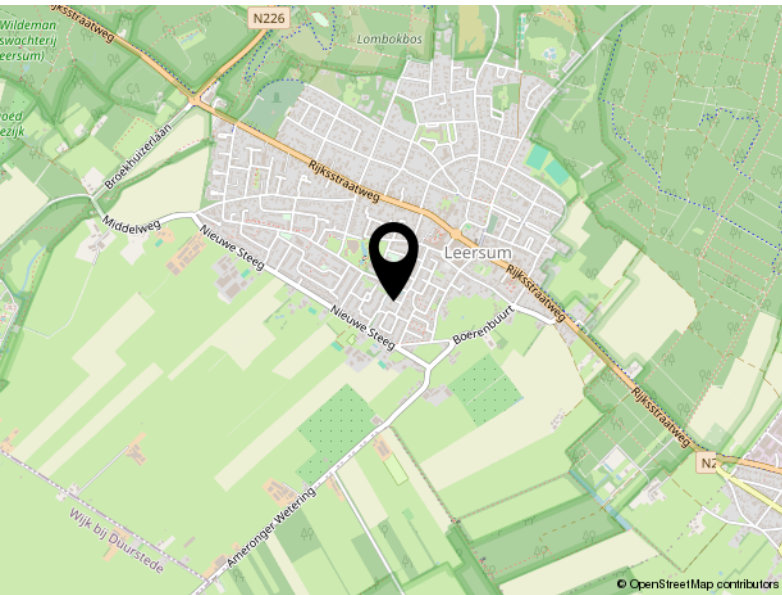
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Leersum	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3104	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

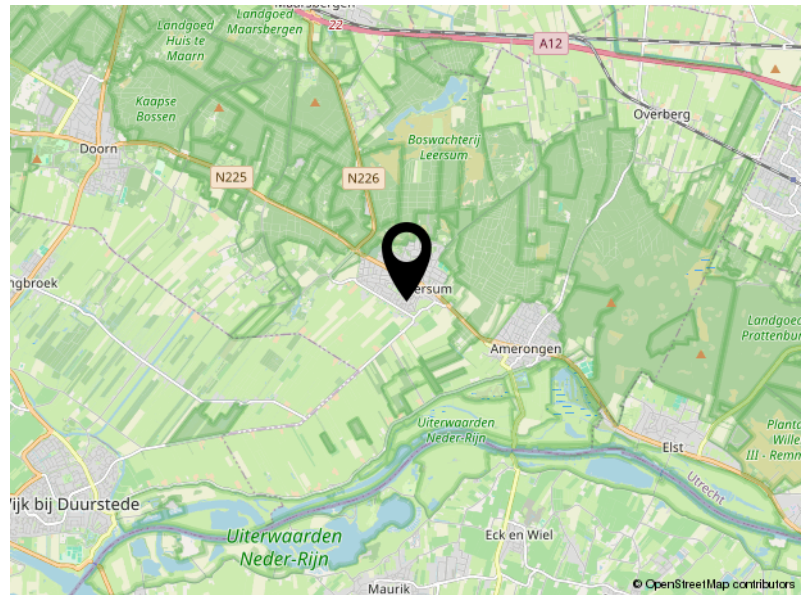
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

# Locatie

DE TIENDEN 4

Leersum

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast 1ste verdieping			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer is van 2018	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Kledingkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Decoratieplank met spots	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Zonnescherm			X

# Bekijk deze woning online!

<https://www.entreemakelaars.nl/woning/koopwoning-de-tienden-4-leersum-woonhuis-eegezinswoning/>

 **ENTREE**  
makelaars  
Utrechtse Heuvelrug

De Tienden 4, Leersum



Entree Makelaars,  
kom verder!





Rijksstraatweg 90  
3956 CS Leersum

0343-454200  
[leersum@entreemakelaars.nl](mailto:leersum@entreemakelaars.nl)  
[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.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 úw 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.

## **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 de doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 300,- 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.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 38 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

*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 Utrechtse  
Heuvelrug

Rijksstraatweg 90  
3956 CS Leersum  
0343-454200  
leersum@entreamakelaars.nl

Volg onze socials om als  
eerste op de hoogte te blijven  
van nieuw aanbod!