



Vogelkerslaan 4

LEERSUM | Vraagprijs € 325.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1960
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	336 m ³
Woonoppervlakte:	76 m ²
Perceeloppervlakte:	170 m ²
Overige inpandige ruimte:	16 m ²
Verwarming:	gaskachels
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	G

Informatie

In een rustige, kindvriendelijke wijk staat deze kluswoning met stenen berging, een schitterend mooi uitzicht aan de voorzijde en tuin op het zuiden!

Op loopafstand van een basisschool, dichtbij alle winkels en voorzieningen van Leersum staat deze tussenwoning. Een huis met potentie die geheel te moderniseren is naar eigen smaak. Voor de woning ligt een groene speelweide, vanuit de woning geeft dit een bijzonder panoramisch uitzicht over het groene veld met op de achtergrond huizen die tegen de berg op zijn gebouwd. Ook zie je De Leersumse Kei die omstreeks 1900 bij het grind afgraven ontdekt is in een kuil, waar nu het openluchtzwembad het Leersumse Bosbad ligt.

De doorzonkamer met schuifpui zorgt voor veel licht in de woonkamer. De hal is voorzien van een toiletruimte en een aparte bergingsruimte onder de trap, waardoor er voldoende ruimte is voor voorraad- en schoonmaakspullen. De uitgebouwde keuken is bereikbaar vanaf de woonkamer en tevens zit hier de achterdeur. In de diepe achtertuin op het zuiden is het heerlijk vertoeven. Ook is er een aangebouwde stenen berging aanwezig, welke is voorzien van elektra, handig voor (elektrische) fietsen en tuinspullen. Ook kun je gemakkelijk achterom bij deze woning.

Deze woning heeft een woonoppervlakte van 76 m², verdeeld over 3 woonlagen met totaal 3 slaapkamers.

Aan de voorkant van de woning bevindt zich een groot speelveld, ideaal voor kinderen om te spelen en om zelf een oogje in het zeil te kunnen houden. Ook ben je binnen no-time in het bos om heerlijk te wandelen.

Enthousiast geworden en toch onbewust al plannen aan het maken hoe je dit huis zou aanpakken? Maak snel een bezichtigingsafspraken om het huis met eigen ogen te bekijken!

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 een eetcafé tot een met Michelin ster bekroonde restaurant Voltaire. Ook kan je erg leuk wandelen op het landgoed van Zuylestein, waar loslopende bosvarkens in afgezette gebieden rondlopen met een landgoedwinkel met verse producten of kies voor landgoed Parc Broekhuizen met een prachtig aanzicht van het kasteel.

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toegang tot de woonkamer en eenvoudige half open keuken. De ruime doorzonwoonkamer zorgt voor veel lichtinval. Op de begane grond bevindt zich ook een separaat toiletruimte en bergingsruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer uitgerust met een wastafel, douche en toilet.

Tweede verdieping:

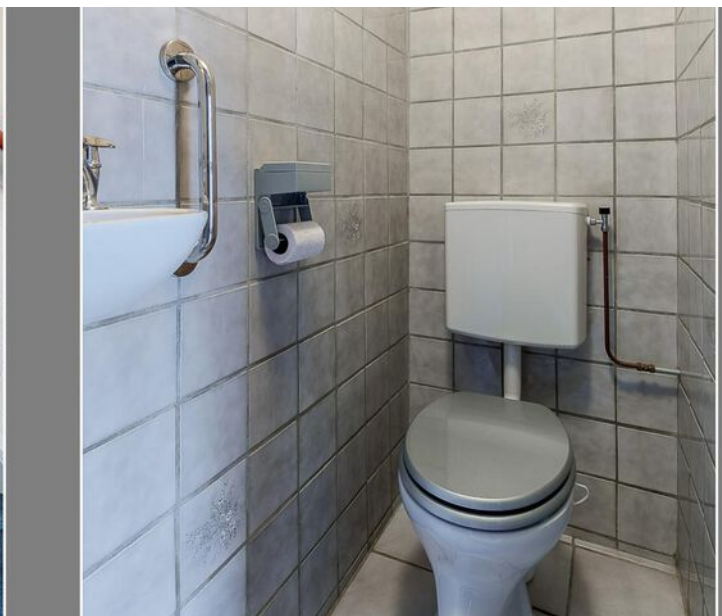
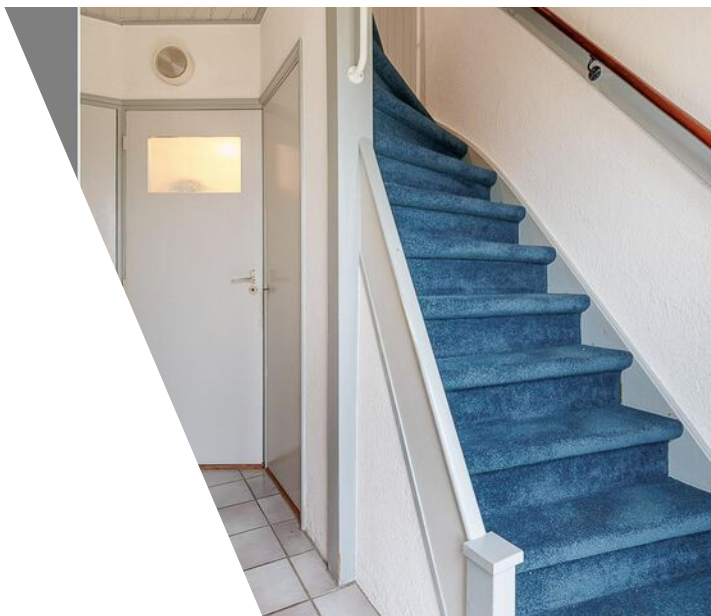
Overloop, cv, en bergingsruimte.

-Bijzonderheden-

- Aan de voorkant van de woning een speelweide
- Panoramisch uitzicht
- Voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur
- Tuin op het zuiden
- Aangebouwde stenen berging
- Openslaande deuren
- Energielabel G
- Dichtbij basisscholen, bossen, winkels en binnen no-time op de A12.
- De volgende clause wordt opgenomen in de koopovereenkomst: gezien het bouwjaar van de woning 1960, zal er een ouderdomsclause worden gebruikt en een niet bewonersclause van geen eigen gebruik/as is where is clause.















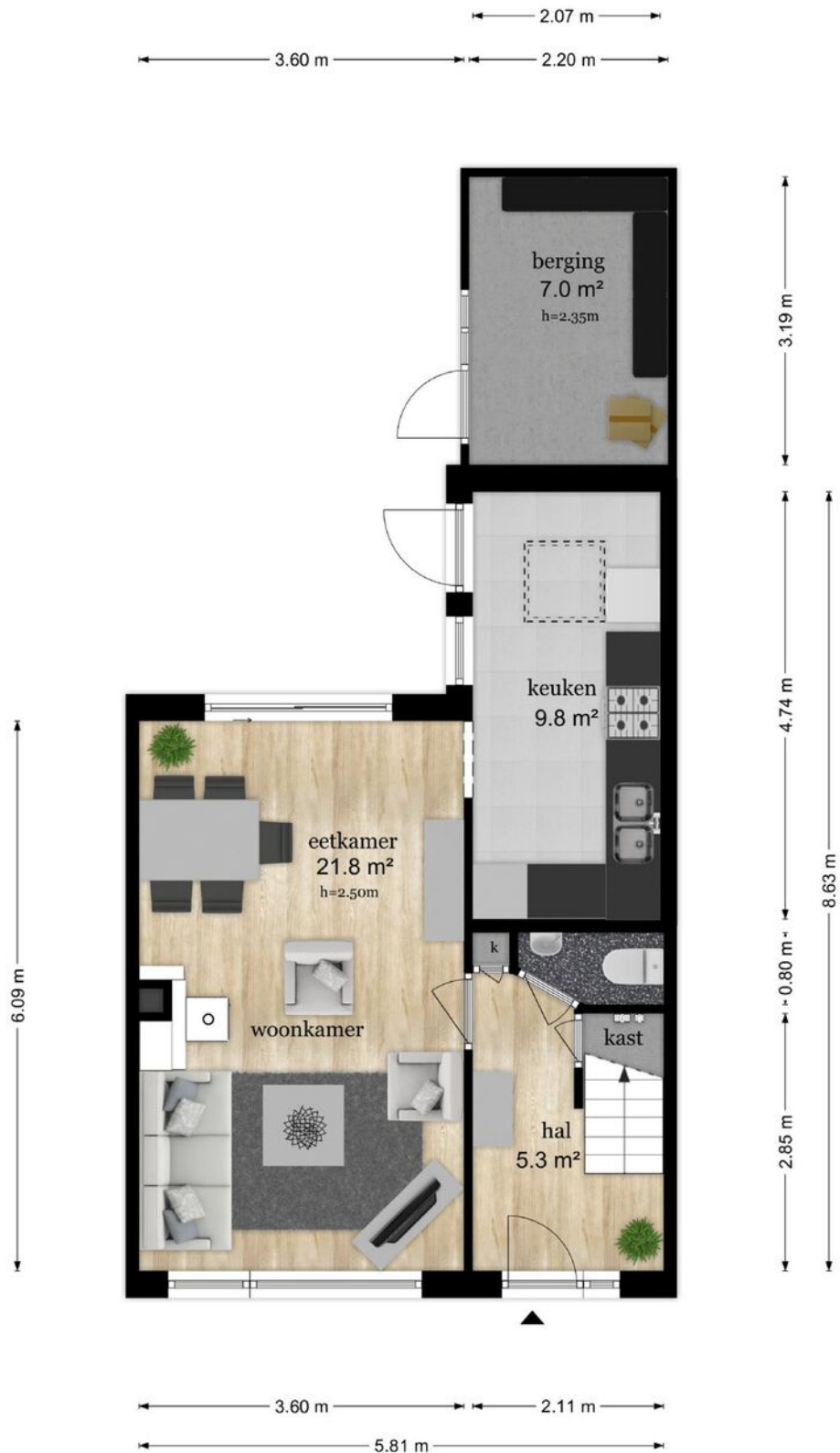






Plattegrond

Vogelkerslaan 4 - Leersum Begane Grond



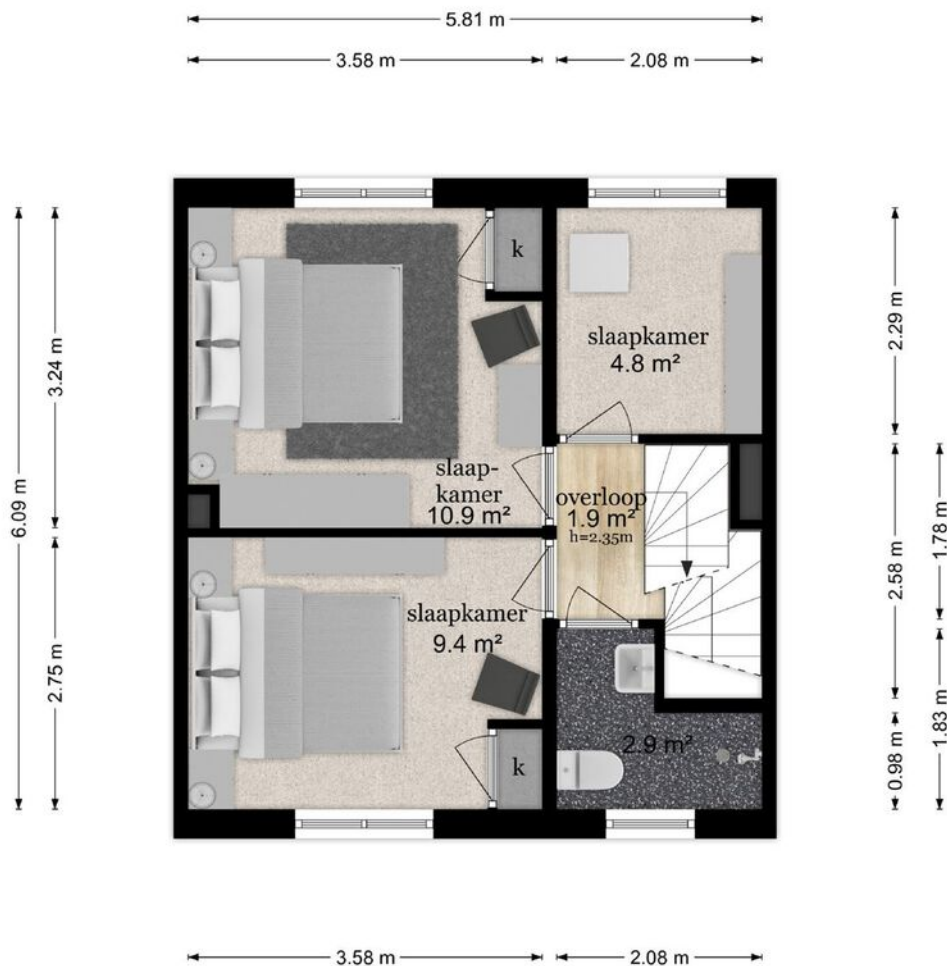
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

Vogelkerslaan 4 - Leersum Eerste Verdieping



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

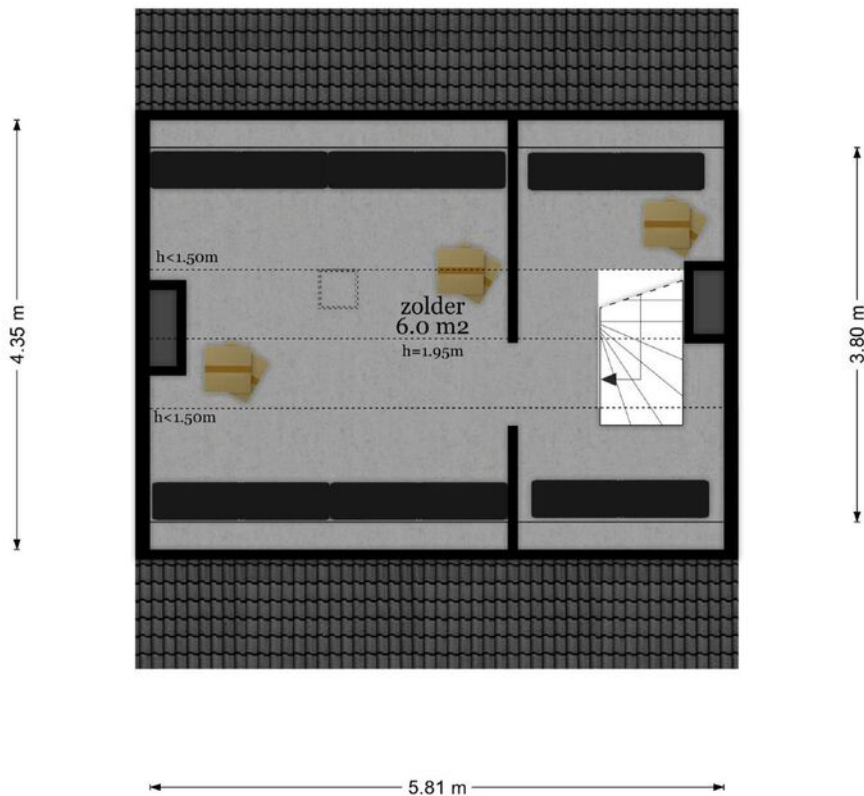
Plattegrond



Plattegrond

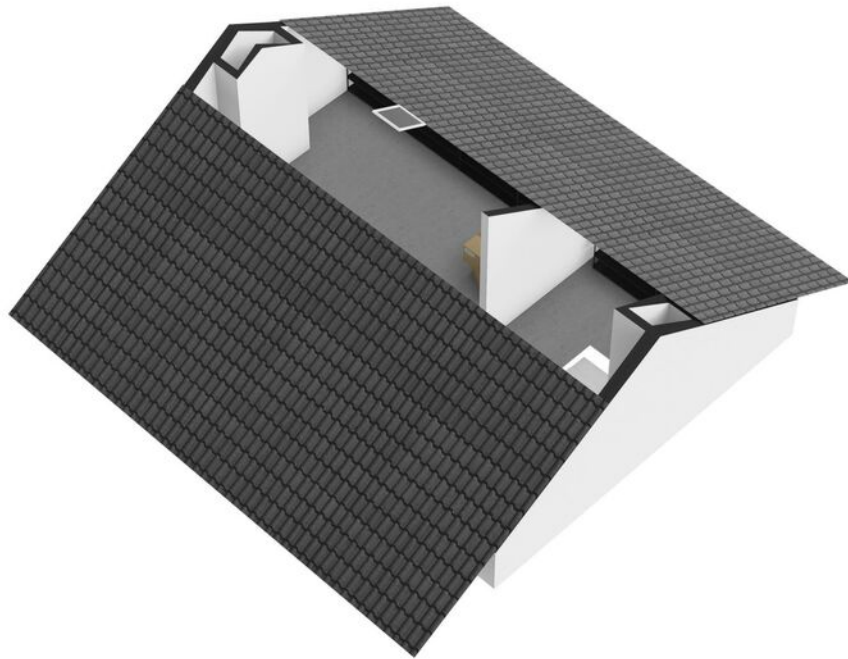
Vogelkerslaan 4 - Leersum Tweede Verdieping

3.62 m 2.14 m

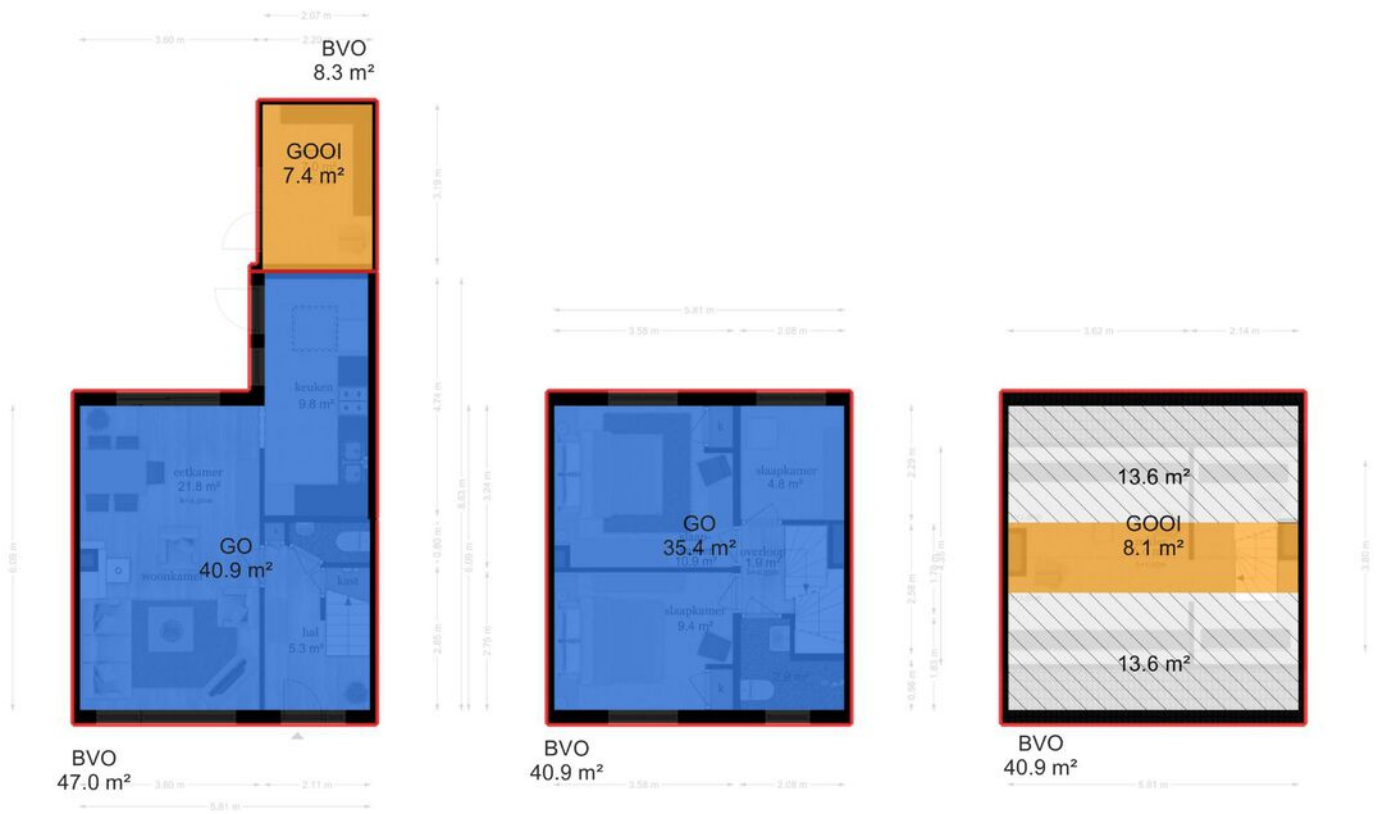


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



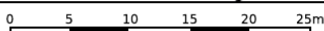
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Leersum	
Vastgestelde kadastrale grens		Sectie G	
Voorlopige kadastrale grens		Perceel 357	
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			

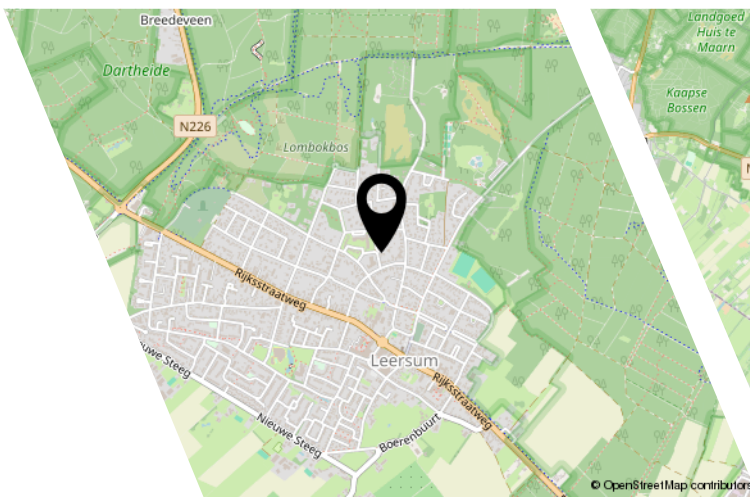
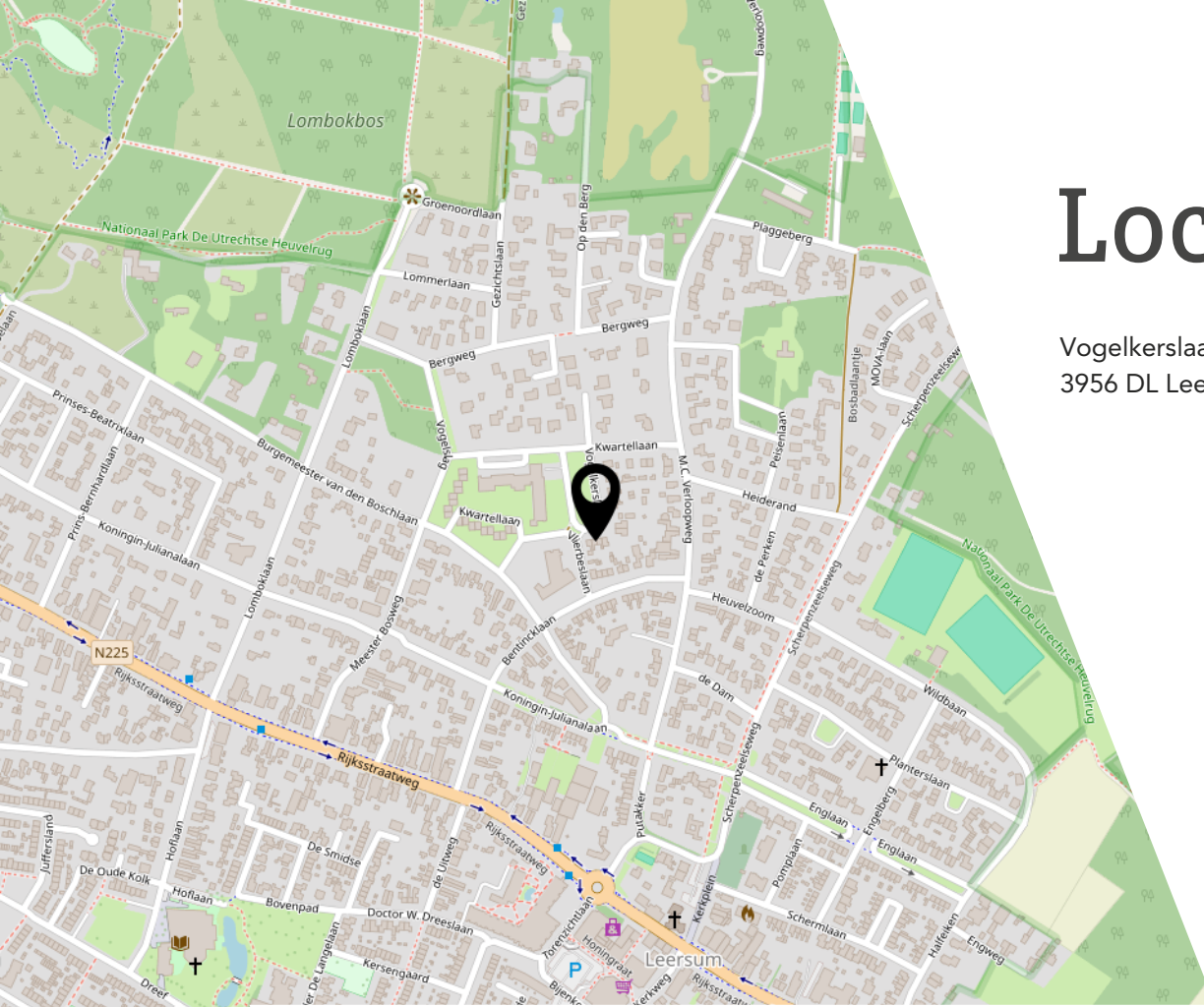
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

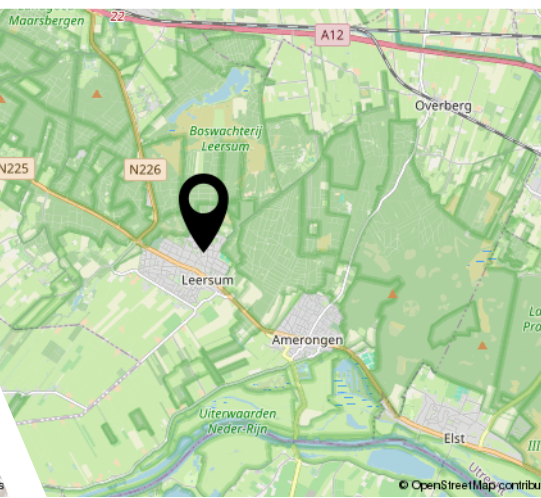


Locatie

Vogelkerslaan 4
3956 DL Leersum



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- slaaplamers	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
Boiler: Moet worden overgenomen			

Bekijk deze woning online!

<https://www.entreemakelaars.nl/woningaanbod/koopwoningen/>



Vogelkerslaan 4, Leersum



Entree Makelaars,
kom verder!



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 64 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.

Geen eigen gebruik/as is where is

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat verkoper niet volledig heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan de onroerende zaak. De verkoper woont al enige tijd niet in de onroerende zaak en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan de onroerende zaak. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

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@entreemakelaars.nl

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