



# Weth. De Langelaan 16

LEERSUM | Vraagprijs € 689.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1988
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	687 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	188 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	268 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	8 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

# Informatie

UNIEKE KANS: Moderne 2-onder-een-kapwoning voorzien van alle luxe, 5 tot 7 slaapkamers en praktijkruimte aan huis!

In een kindvriendelijke wijk in Leersum, staat deze moderne instapklare, ruime opgezette woning. Aangebouwde luxe praktijkruimte, met eigen opgang, twee kamers, hal, badkamer, toiletruimte en airco's. Een uniek huis dat zeer netjes onderhouden is en waar u energiezuinig kunt wonen (energielabel A) met o.a. 27 zonnepanelen en volledige isolatie. Tevens kunt u op eigen terrein parkeren.

De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 188 m<sup>2</sup>(!!) met 5-7 slaapkamers verdeeld over 3 woonlagen. Het gehele huis heeft een luxe afwerking en gestucte wanden en plafonds. Op de begane grond bevindt zich de ruim opgezette woonkamer en fraai uitgebouwde woonkeuken. Hier is het ruimtelijk en licht, dit komt door de grote raampartijen, schuifpui en lichtstraat die hier aanwezig zijn. De moderne keuken is voorzien van o.a. een inductiekookplaat en kokend water kraan. Het grootste gedeelte van de benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming. Er is een elektrisch bediend zonnescherm aanwezig boven de daklichten die tevens het gehele platte dak kan afdekken, dit geeft in de zomer extra bescherming tegen de warmte. De hal, het trappenhuis en de gehele eerste verdieping zijn recentelijk vernieuwd (2022 en 2023), de wandspotjes in het trappenhuis zorgen voor een luxueuze uitstraling. De eerste verdieping is voorzien van een pvc visgraatvloer, 3 slaapkamers, een luxe badkamer voorzien van vloerverwarming en een grote bergingsruimte. De tweede verdieping beschikt over 2 slaapkamers met airconditioning, veel opbergruimte, wasruimte-aansluiting en een elektrisch bedienbaar dakraam op de overloop, wat tevens automatisch sluit wanneer het regent. Op deze verdieping in de achterste kamer is ook een afvoer en aansluiting voor warm- en koud water aanwezig, hier is dus tevens mogelijkheid om nog een douche en/of badkamer te realiseren.

Met een aparte ingang bereikbaar zowel vanaf de buitenkant van de woning als binnen, is er een ruimte aanwezig die nu ingericht is als praktijk aan huis, dit zou echter ook ideaal kunnen zijn voor een kantoor of mantelzorg. Er is hier tevens een aparte doucheruimte, 2 airconditionings, wasruimte-aansluiting, separaat toilet en een eigen CV aanwezig. De tussendeur tussen de keuken en de praktijk heeft een speciale geluiddempende deur.

Deze woning is voorzien van Smart home apparaten, waarmee de beveiligingscamera's, alarminstallatie en Hue verlichting bediend kunnen worden via een app op uw telefoon. Dit is deels ter overname. Alle verdiepingen zijn voorzien van bedraad Gigabit netwerk en wifi netwerk.

De tuin op het zuidoosten zorgt ervoor dat het hier heerlijk vertoeven is. Er is hier tevens een buitenkraan met warm- en koud water aanwezig. Ook bevindt zich hier een vrijstaande houten berging, waar u uw elektrische fietsen kunt opladen en uw tuingereedschap kwijt kunt. Aan de voorzijde van de woning is ook een buitenkraan en buitenstopcontact aanwezig, ideaal om de auto op eigen terrein te kunnen wassen.

Voor de woning is voldoende openbare parkeergelegenheid en een speelweide, park aanwezig, waardoor er veel vrij uitzicht is.

Wij nodigen u van harte uit voor een bezoek en ervaar de luxe en ruimte die deze woning u te bieden heeft!

Woonoppervlakte: 188 m2 (inclusief praktijk/kantoorruimte van circa 30 m2)  
Inhoud: 687 m3 | Perceelgrootte: 268 m2 | Vrijstaande houten berging: 7 m2  
Bouwjaar: 1988 | Energielabel: A

#### -Indeling-

Begane grond: ENTREE, toiletruimte, meterkast, hal met toegang tot de ruime en lichte woonkamer, keuken. Tevens is er nog een aparte ingang aanwezig voor de praktijkruimte. De keuken is voorzien van veel opbergruimte en inbouwapparatuur, waaronder een inductieplaat, koken water kraan, vaatwasser, oven en een koelkast. Via de schuifpui in de woonkeuken is de achtertuin bereikbaar. Daar bevindt zich een vrijstaande houten berging, voorzien van elektra (ideaal voor elektrische fietsen). Ook is er in de tuin een warm- en koud waterkraan aanwezig.

Praktijkruimte met eigen ingang: hal, 2 werkkamers, toilet, ruimte met douche hoek/  
wasmachineopstelling, 2 airco's.

#### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en badkamer, royale berging met cv opstellingen. Deze verdieping heeft een pvc visgraatvloer. De badkamer is uitgerust met een regendouche, ligbad, dubbele wastafel, toilet en designradiator. Ook beschikt de badkamer over vloerverwarming.

#### Tweede verdieping/zolder:

Vaste trap, overloop, toegang tot 2 slaapkamers met airco, berging/wasruimte.

#### Bijzonderheden:

- Kantoor/praktijkruimte/mantelzorg met eigen opgang en meerdere kamers
- Instapklaar, luxueuze hoogwaardige afwerking's niveau.
- 27 zonnepanelen
- 4 airconditionings, 2 in de aanbouw/praktijkruimte en 2 op de slaapkamers van de tweede verdieping
- Grootste gedeelte benedenverdieping + badkamer voorzien van vloerverwarming
- Hal/trappenhuis (2022) en gehele eerste verdieping (2023) verbouwd
- Aan achterzijde woning een buitenkraan met warm- en koud water. Aan de voorzijde ook een buitenkraan en buitenstopcontact.
- Elektrisch bediend zonnescherm boven daklichten dat tevens het gehele platte dak kan afdekken.
- Dakraam trappenhuis elektrisch bedienbaar met een afstandsbediening. Dit raam sluit automatisch wanneer het gaat regenen.
- Smart home apparaten kunnen deels worden overgenomen
- Alle verdiepingen voorzien van gecertificeerde coaxkabel, een CAT6 bedraad netwerk incl. Gigabit Switchboxen. Glasvezel voorbereid. Woning volledig voorzien van wifi netwerk.
- Op de 2e verdieping is er ook een afvoer en aansluiting voor warm- en koud water aanwezig, hier is dus tevens mogelijkheid om nog een douche en/of badkamer te realiseren.
- Kindvriendelijke wijk met een basisschool op loopafstand, voorzieningen van het centrum van Leersum op loopafstand
- Vrij uitzicht over het park
- Binnen no-time op de snelweg A12
- Specificaties van alle apparatuur in de woning is aanwezig
- De volgende standaard clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst: ouderdomsclausule, omdat het bouwjaar van de woning 1988 is.





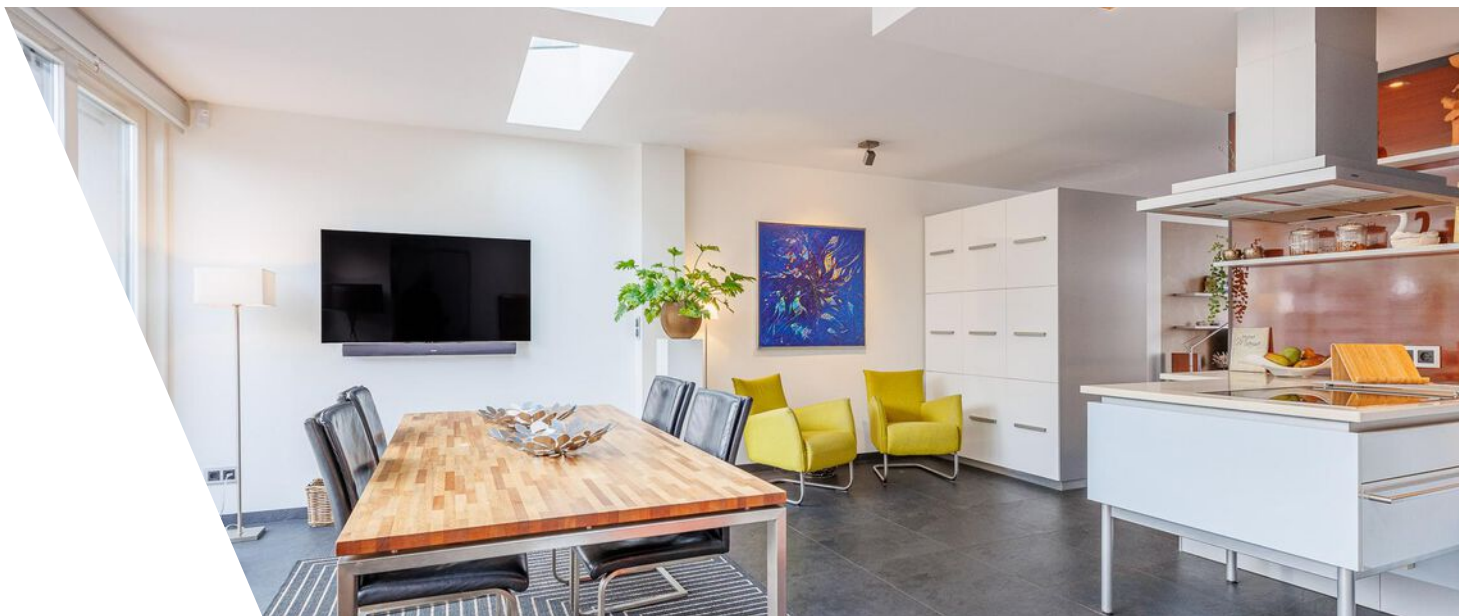
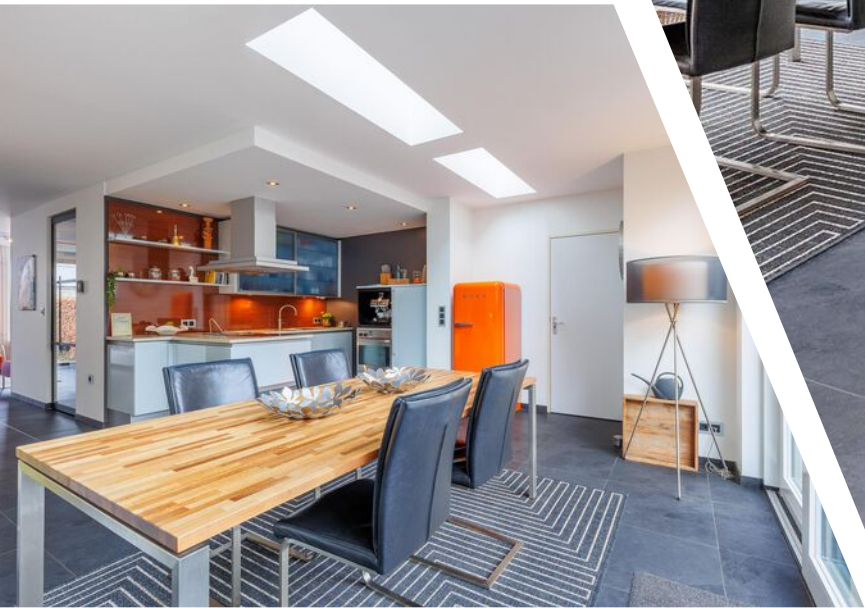
















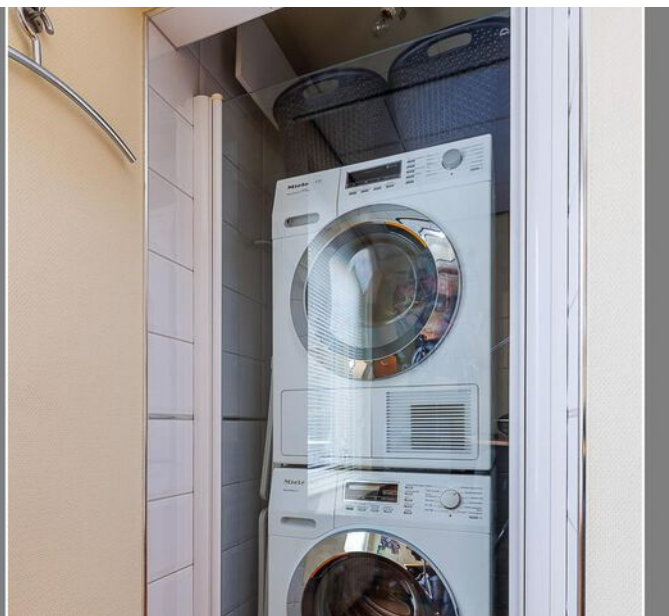
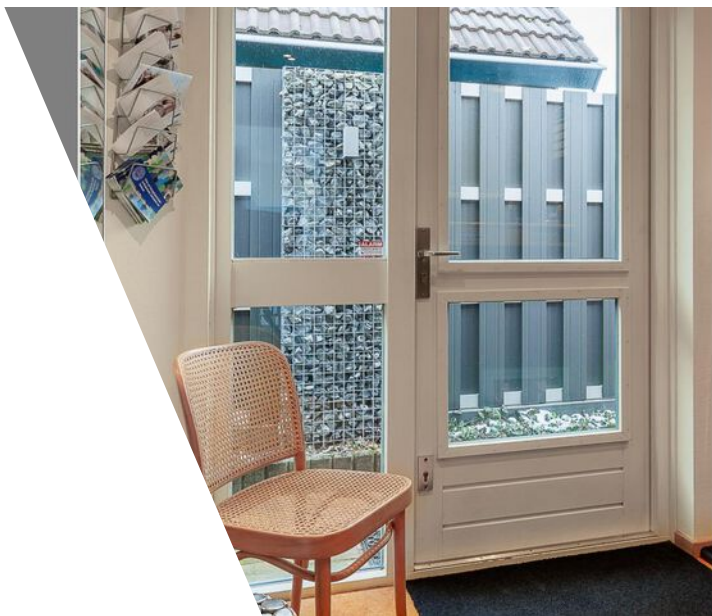




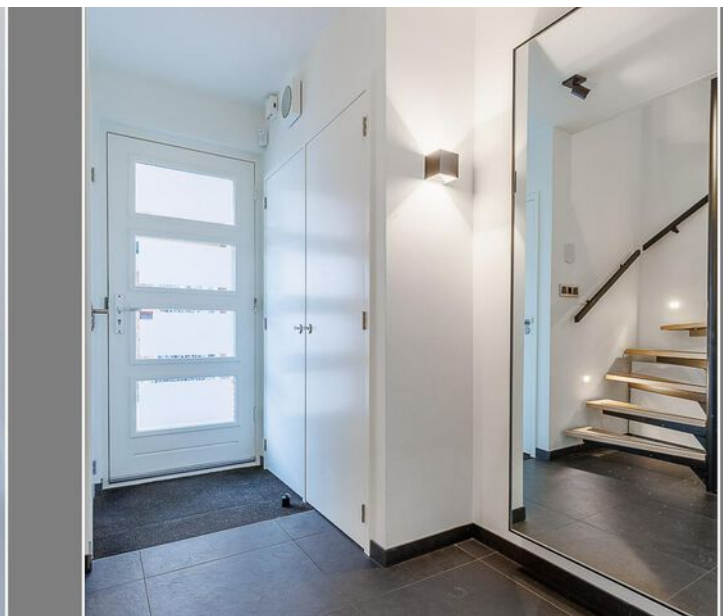




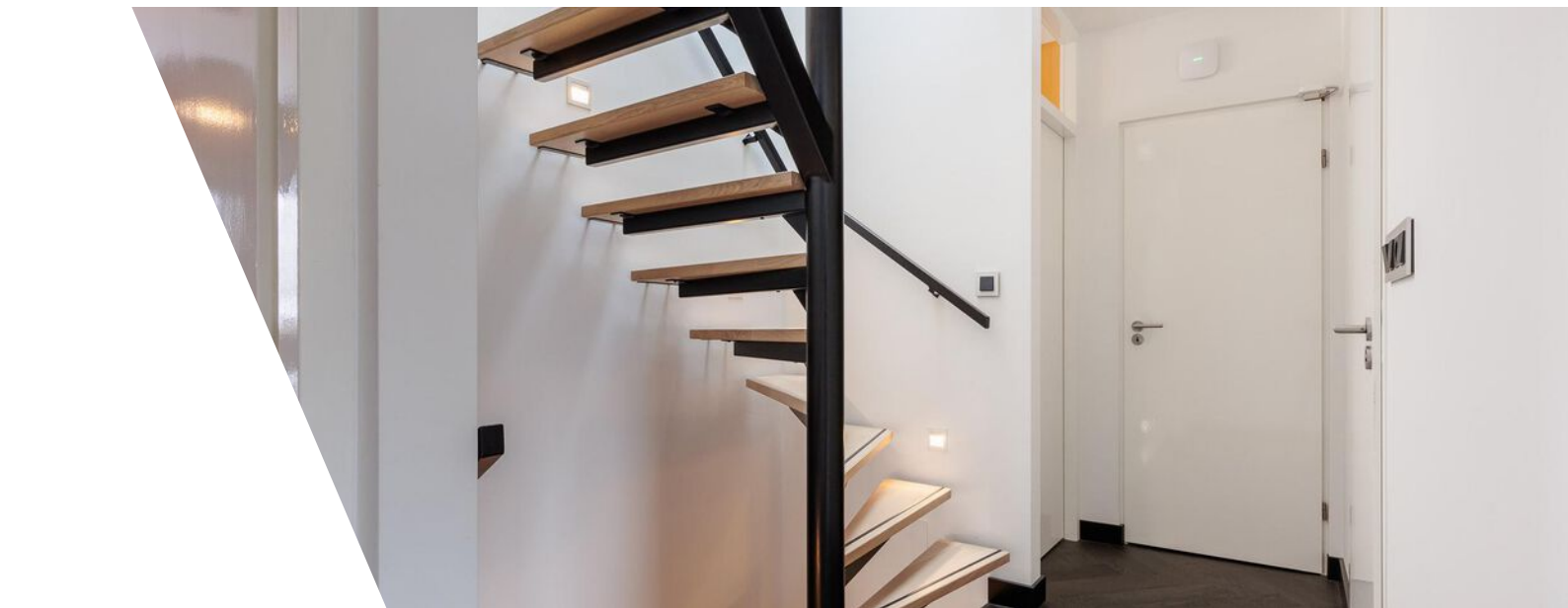








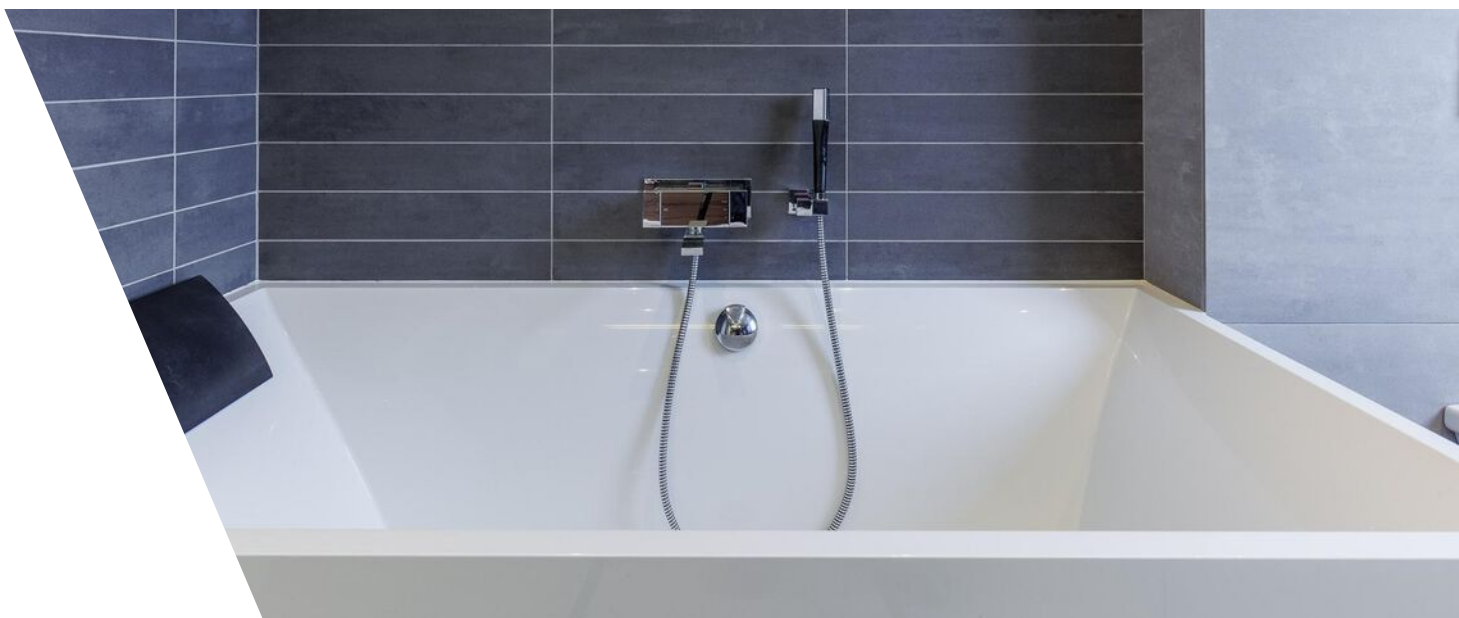




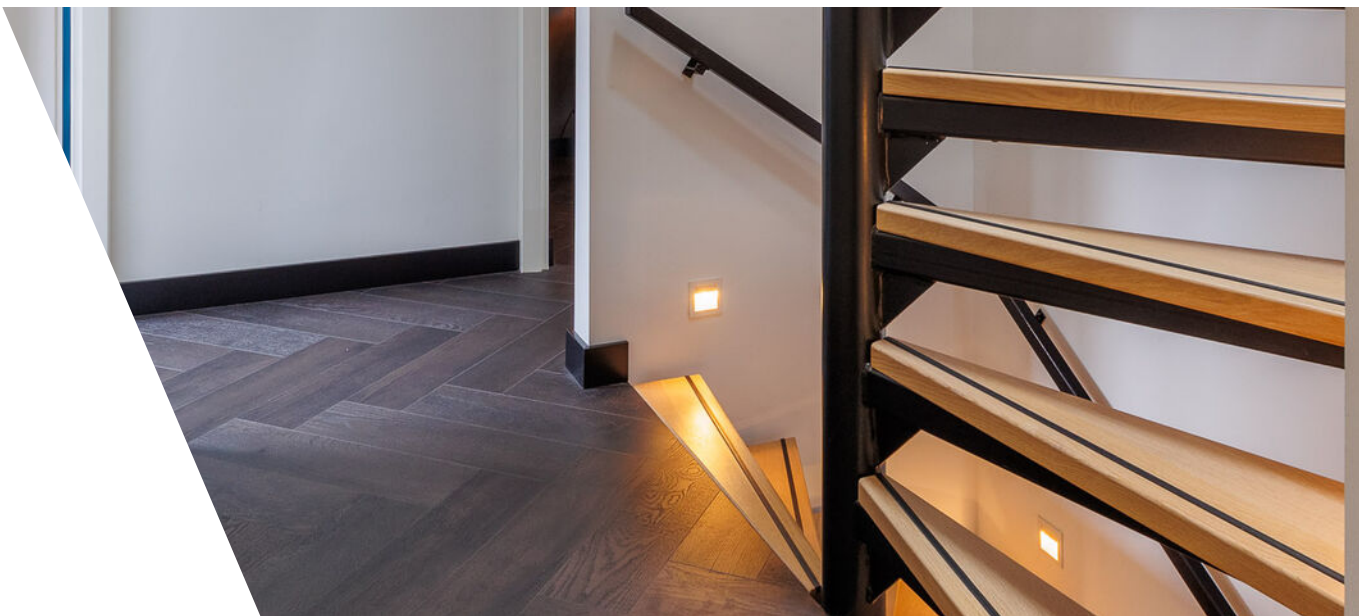








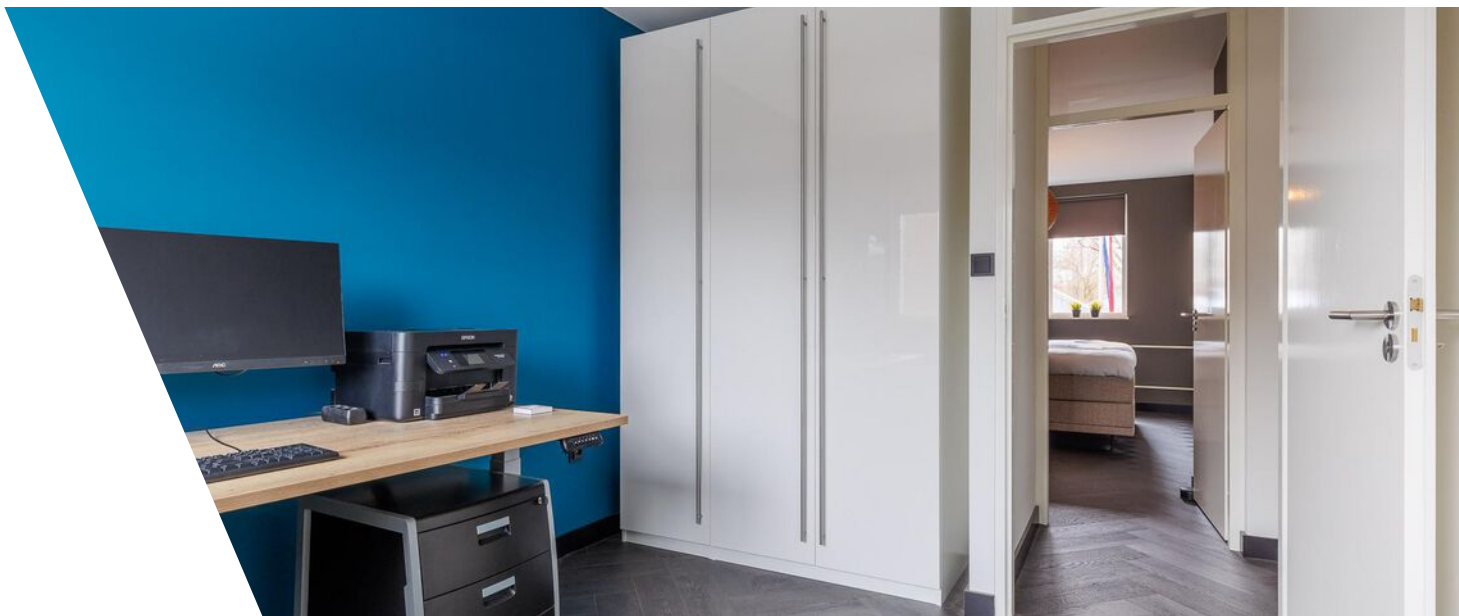




































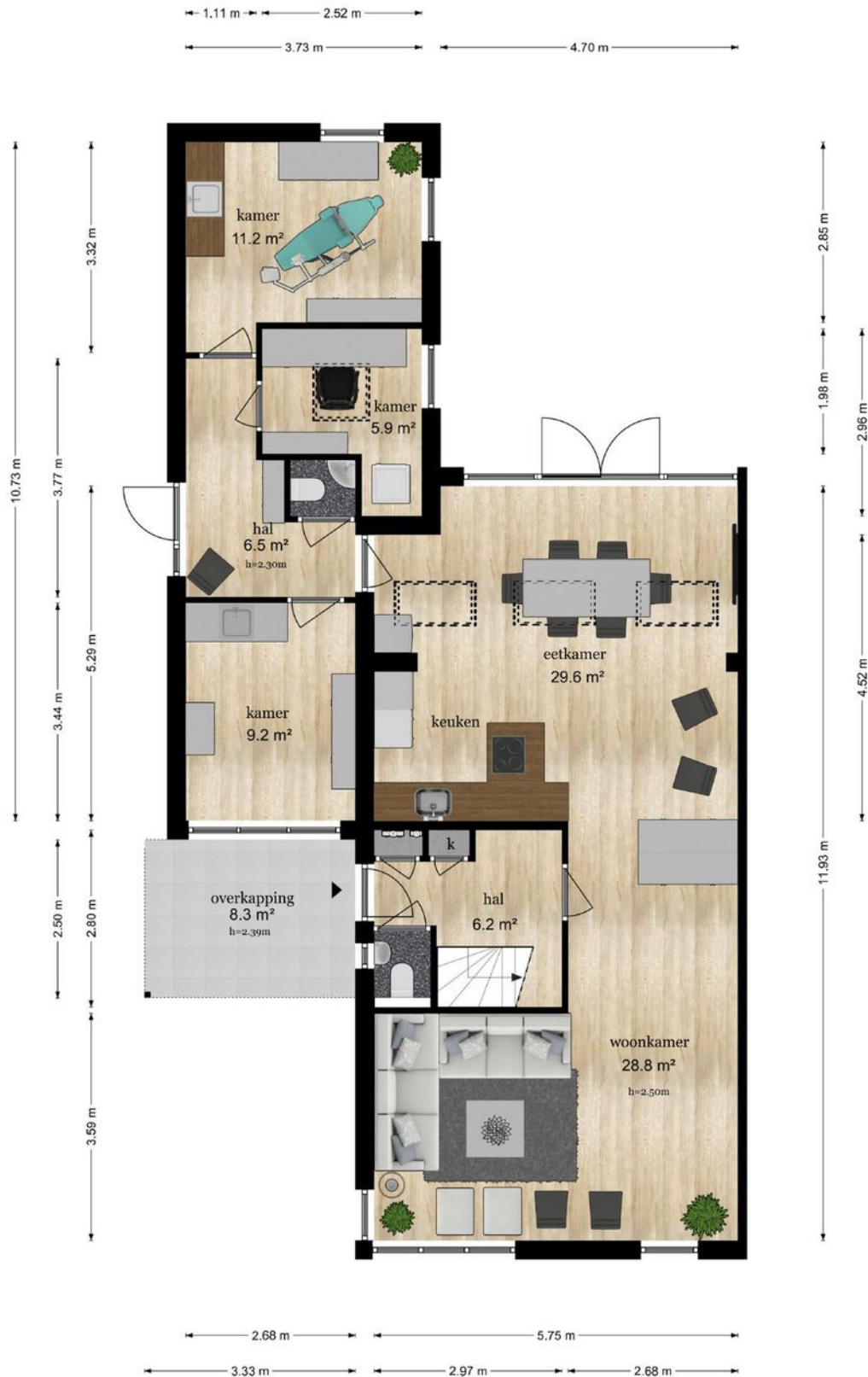






# Plattegrond

Wethouder de Langelaan 16 - Leersum  
Begane Grond





# Plattegrond





# Plattegrond

Wethouder de Langelaan 16 - 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

## Wethouder de Langelaan 16 - Leersum Tweede Verdieping



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



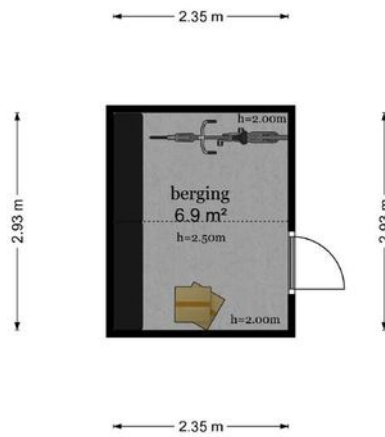
# Plattegrond





# Plattegrond

## Wethouder de Langelaan 16 - Leersum Berging



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: ---




0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b>	Perceelnummer	<b>Kadastrale gemeente</b>	Leersum
	Huisnummer	<b>Sectie</b>	D
	Vastgestelde kadastrale grens	<b>Perceel</b>	3135
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

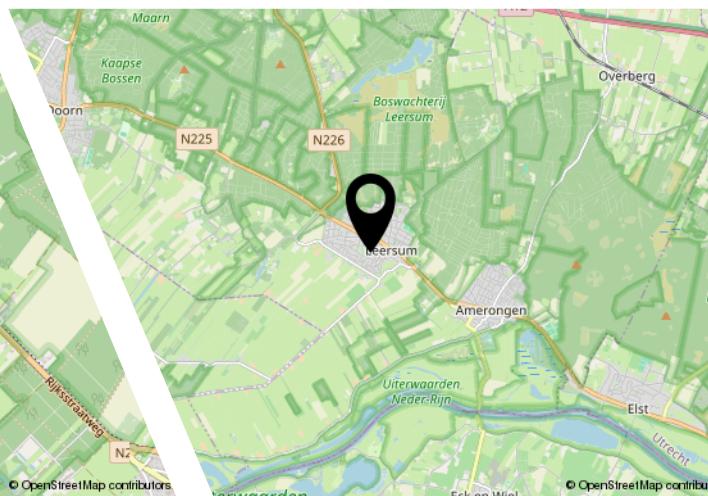
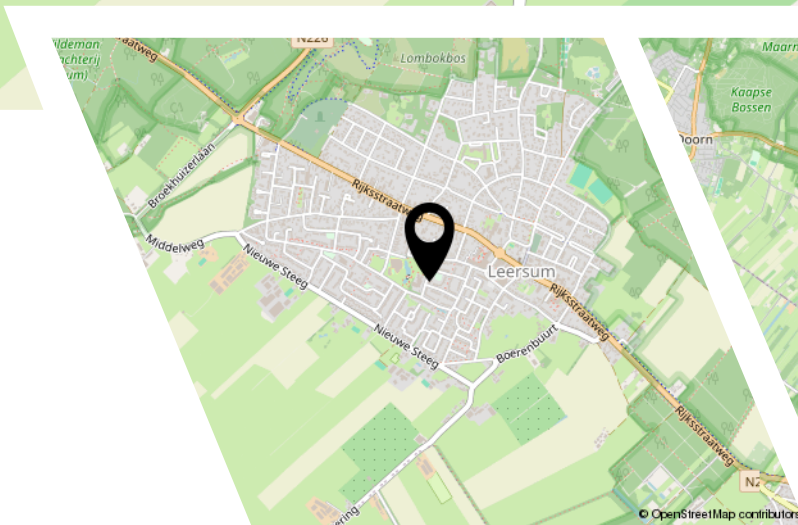
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# Locatie

Weth.De Langelaan 16  
3956 GL Leersum





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnenkast (donker) in slaapkamer kan worden overgenomen. Witte linnenkasten gaan mee.			X
- Schoenkasten overloop zolder blijven achter. Hangkasten kantoor praktijk blijven achter.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Wood & Washi voorzijde		X	
- Wood & Washi achterzijde		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Oranje koelkast		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Beveiligingscamera's en alarminstallatie	X		
Hue smart hub en verlichting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lichtbak		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Regentonnen		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



# Bekijk deze woning online!

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



Weth.De Langelaan 16, 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 uw 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 ontwerpkosten 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 hypotheek(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/kredietverstrekker 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 36 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@entreemakelaars.nl

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