



Leersum

KONINGIN-WILHELMINALAAN 35 | Vraagprijs € 435.000,-



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1966
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	403 m ³
Woonoppervlakte:	115 m ²
Perceeloppervlakte:	224 m ²
Externe bergruimte:	32 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

Informatie

Deze gerenoveerde, ruime hoekwoning met garage is gelegen in een kindvriendelijke wijk, dichtbij het bos en de voorzieningen van Leersum.

De woning heeft een woonoppervlakte van 115 m², verdeeld over 3 woonlagen. In totaal zijn er 3 ruime slaapkamers en de mogelijkheid tot een 4e/ 5e ruime slaapkamer op de tweede verdieping. In 2022 is deze woning volledig gemoderniseerd, begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van gestucte wanden en plafonds en elektrische rolluiken, een moderne open keuken, nieuw toilet en fraaie moderne badkamer, voorzien van een betonlook met matzwarte details. Ook is er een dakkapel met kunststofkozijnen geplaatst op de 2e verdieping. Deze energiezuinige en onderhoudsvrije woning beschikt over kunststof kozijnen, isolatie glas en dakisolatie (energielabel C). De koopsom is exclusief de garage, deze is tegen een meerprijs over te nemen.

De royale living met gashaard is voorzien van grote raampartijen waardoor het geheel heel licht en ruimtelijk is. Aansluitend bevindt zich de nieuwe open keuken met inbouwapparatuur en de toegangsdeur tot de achtertuin. In de achtertuin staat een vrijstaande stenen berging met aansluitend een garage, met ruimte voor 1 auto. Ook is er veel openbare parkeergelegenheid voor en achter de woning.

De eerste verdieping beschikt over 3 ruime, lichte slaapkamers. De zolderverdieping is met een nieuwe vaste trap te bereiken en heeft een dakkapel over volle breedte, wat zorgt voor een hele lichte ruimte. Hier is voldoende ruimte om meerdere slaapkamers te realiseren.

Al met al, een moderne woning die alleen nog naar smaak dient afgewerkt te worden!
Ook benieuwd geworden? Neem gerust contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

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. 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 om de hoek, op landgoed Parc Broekhuizen met een prachtig aanzicht van het kasteel.

Woonoppervlakte: 115 m²

Inhoud: 403 m³

Perceelgrootte: 224 m²

Vrijstaande stenen berging: 32 m²

Bouwjaar: 1966

Energielabel: C

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, provisieberging, toegang tot de lichte doorzonwoonkamer, open keuken voorzien van opbergruimte en apparatuur, waaronder een koelkast, inductieplaat en oven.

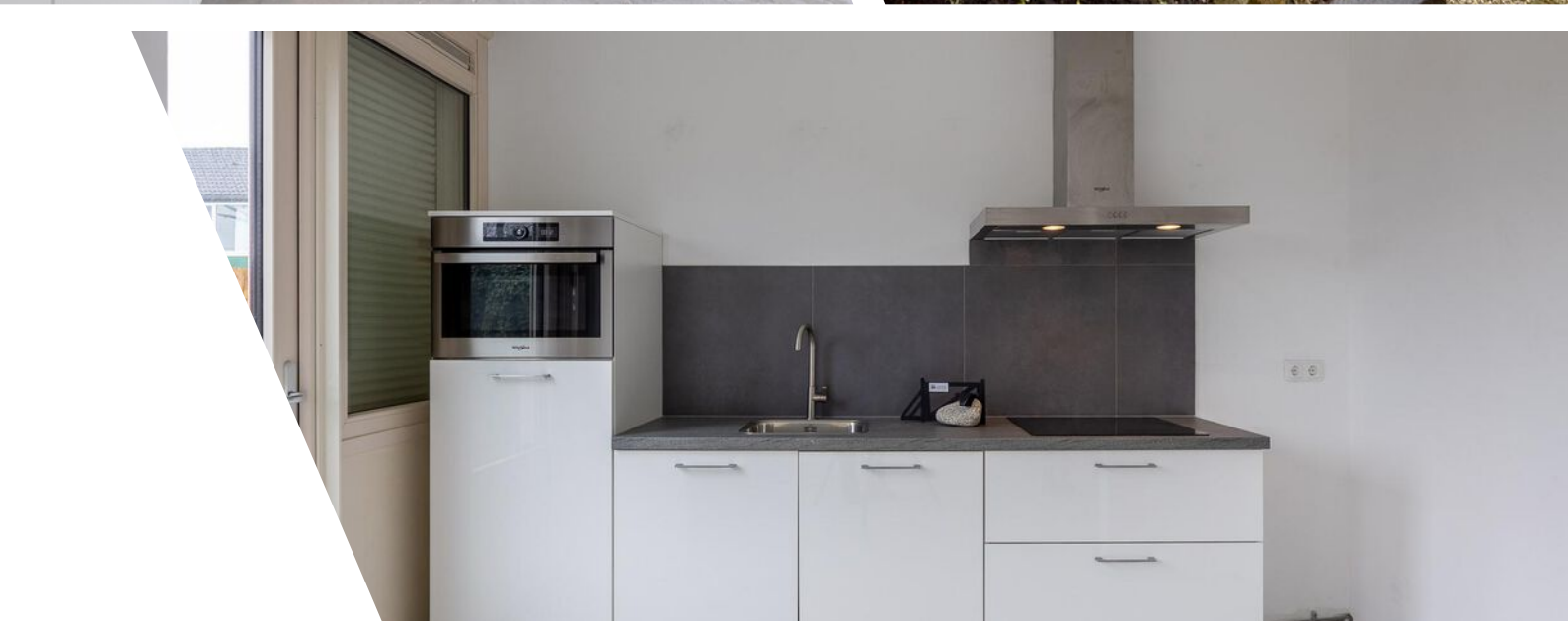
Eerste verdieping:

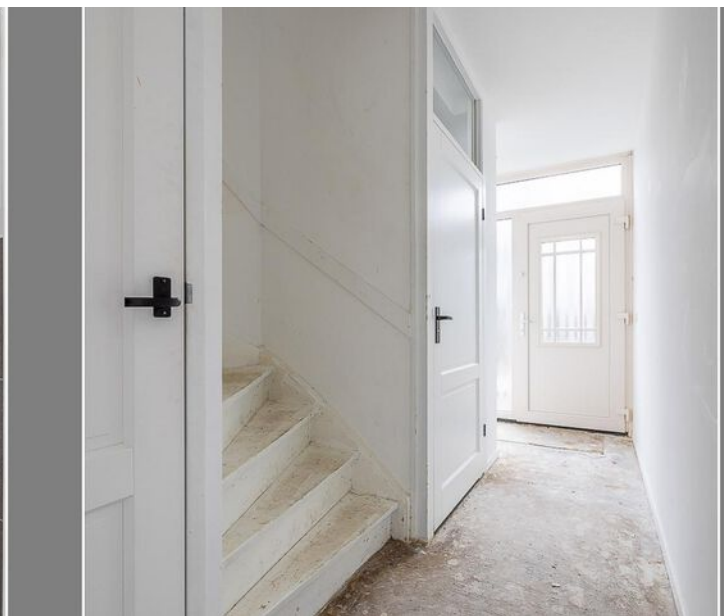
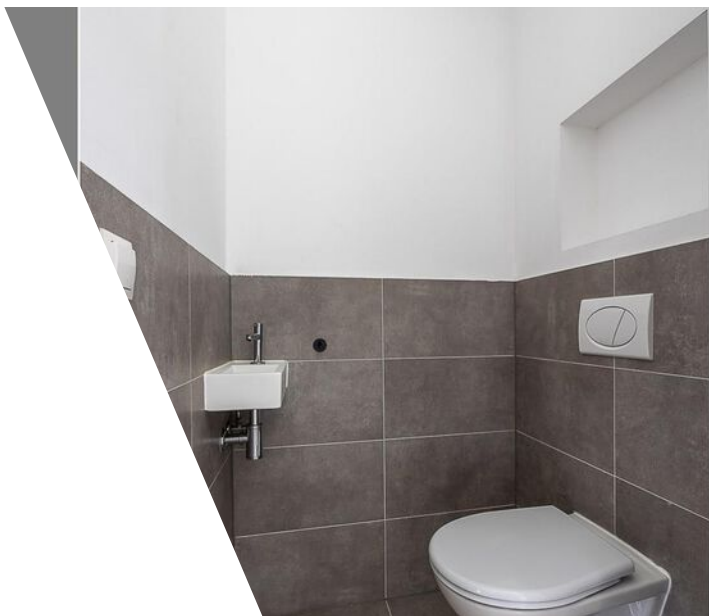
Overloop met toegang tot 3 royale slaapkamers, badkamer uitgerust met een inloopdouche, wasbak en toilet.

Tweede verdieping:

Open ruimte geschikt voor meerdere slaapkamers

- CV uit 2022!
- Onderhoudsvriendelijk door kunststof kozijnen, ramen en deuren in voor- en achtergevel
- Woning is voorzien van isolatie glas
- Vrijstaande stenen berging met garage, deze garage is tegen meerprijs bij te kopen
- Bij verkoop exclusief garage zal het kadastraal gesplitst worden (kosten verkoper)
- Voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur en achter de garage
- Royale living
- Drie royale slaapkamers
- Tweede verdieping in te richten voor meerdere slaapkamers
- Dakkapel is in 2022 geplaatst
- Vaste trap naar 2e verdieping is in 2022 geplaatst
- Gehele elektrische installatie vernieuwd in 2022
- Nieuwe groepenkast en elektriciteitsmeter
- Gestucte wanden en plafonds
- Royale achtertuin met zijtuin, waardoor er de hele dag een ideale zonligging is
- Per direct te aanvaarden
- Dichtbij basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en binnen no-time op de A12
- De volgende clause wordt opgenomen in de koopovereenkomst: gezien het bouwjaar van de woning 1966, zal er een ouderdomsclause worden gebruikt en een niet bewonersclause van geen eigen gebruik/as is where is clause

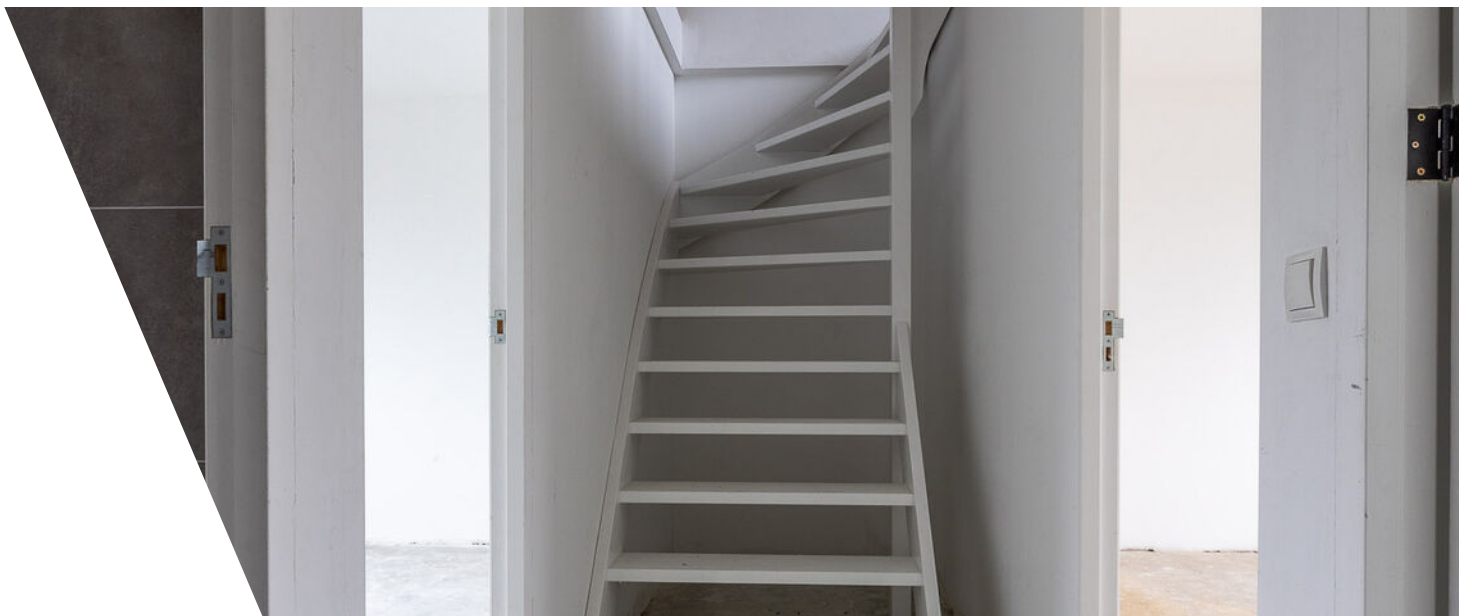
















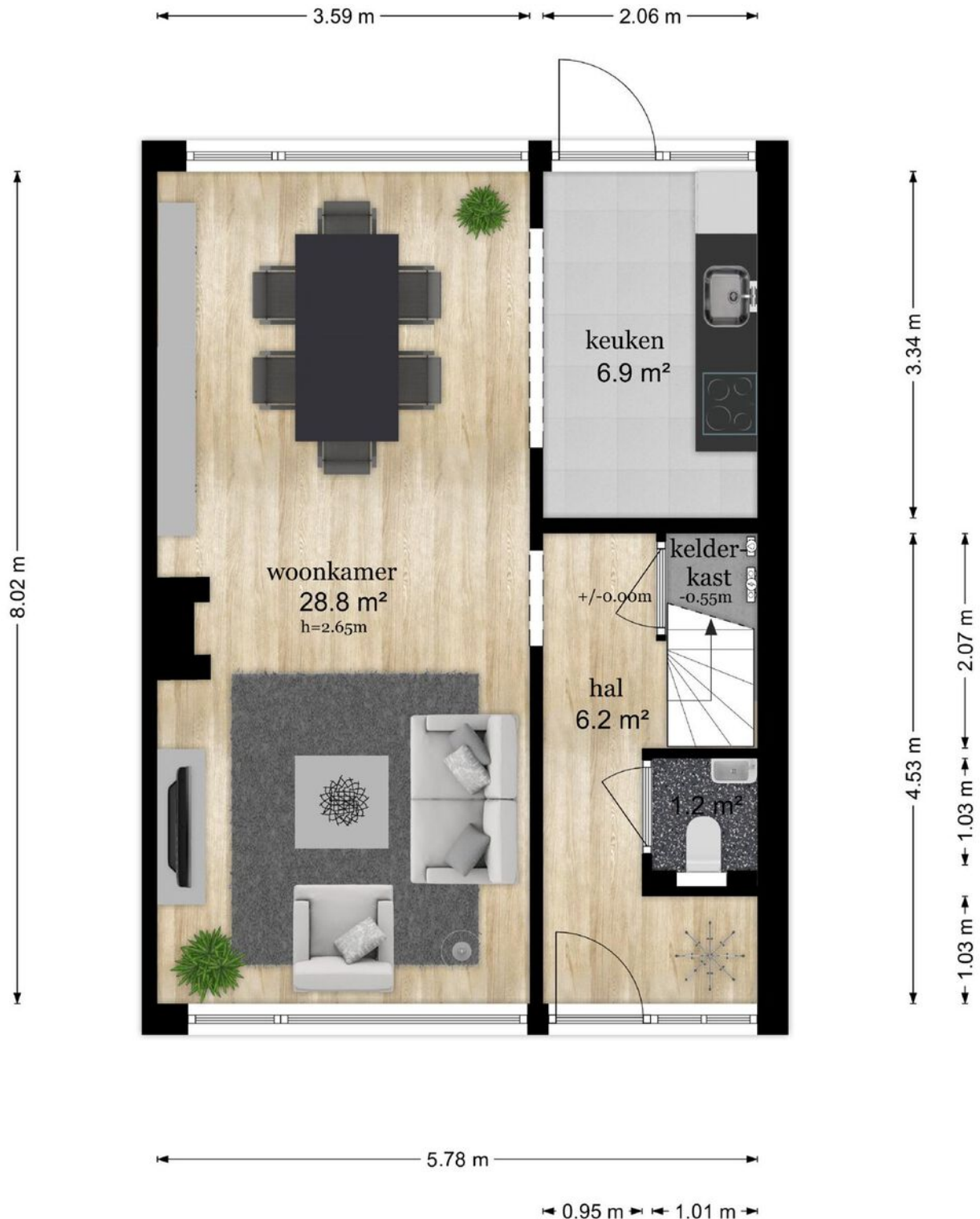






Plattegrond

Koningin Wilhelminalaan 35 - 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

Koningin Wilhelminalaan 35 - Leersum
Eerste Verdieping



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

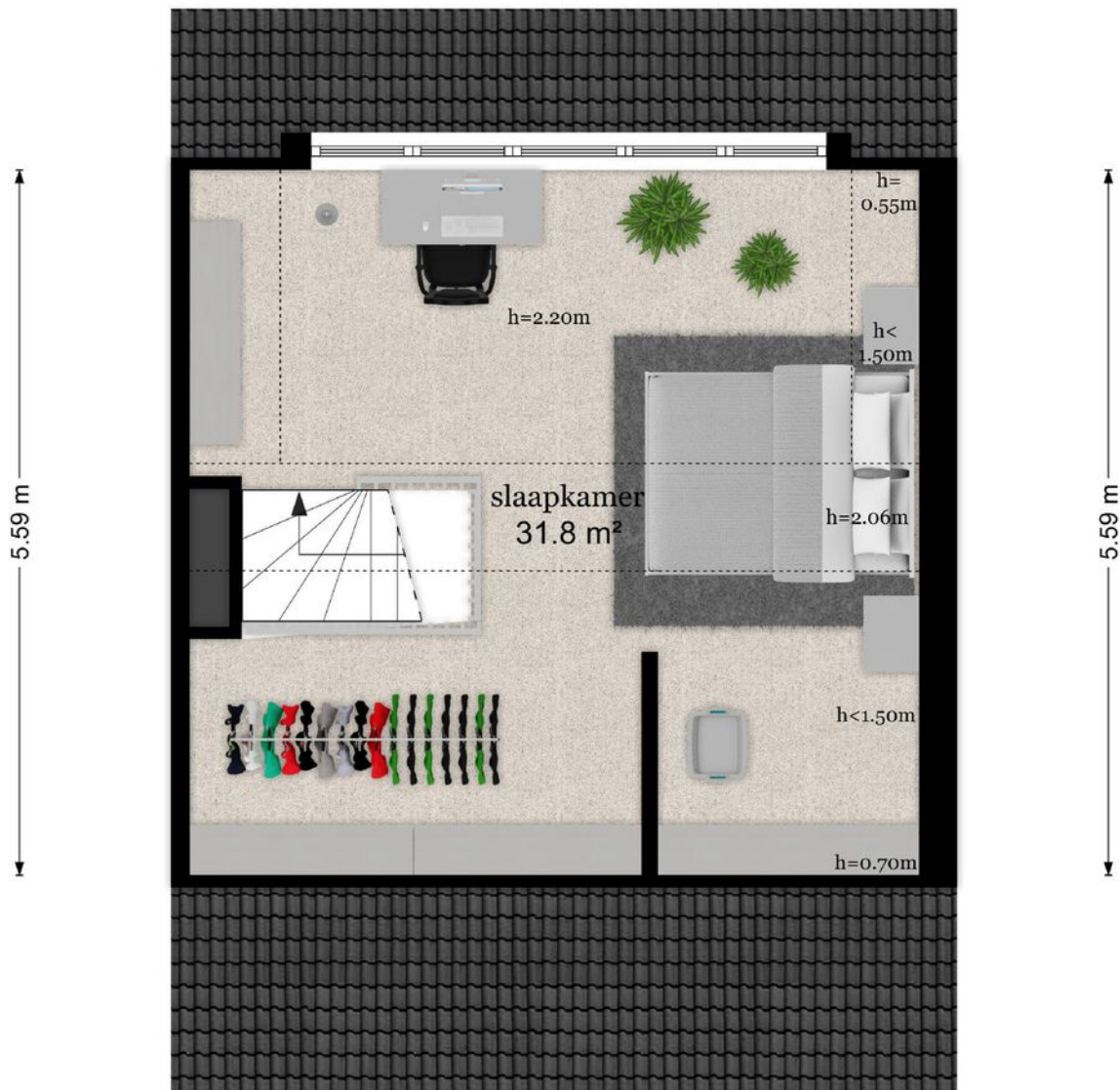
Plattegrond



Plattegrond

Koningin Wilhelminalaan 35 - Leersum
Tweede Verdieping

5.78 m



3.58 m 2.07 m

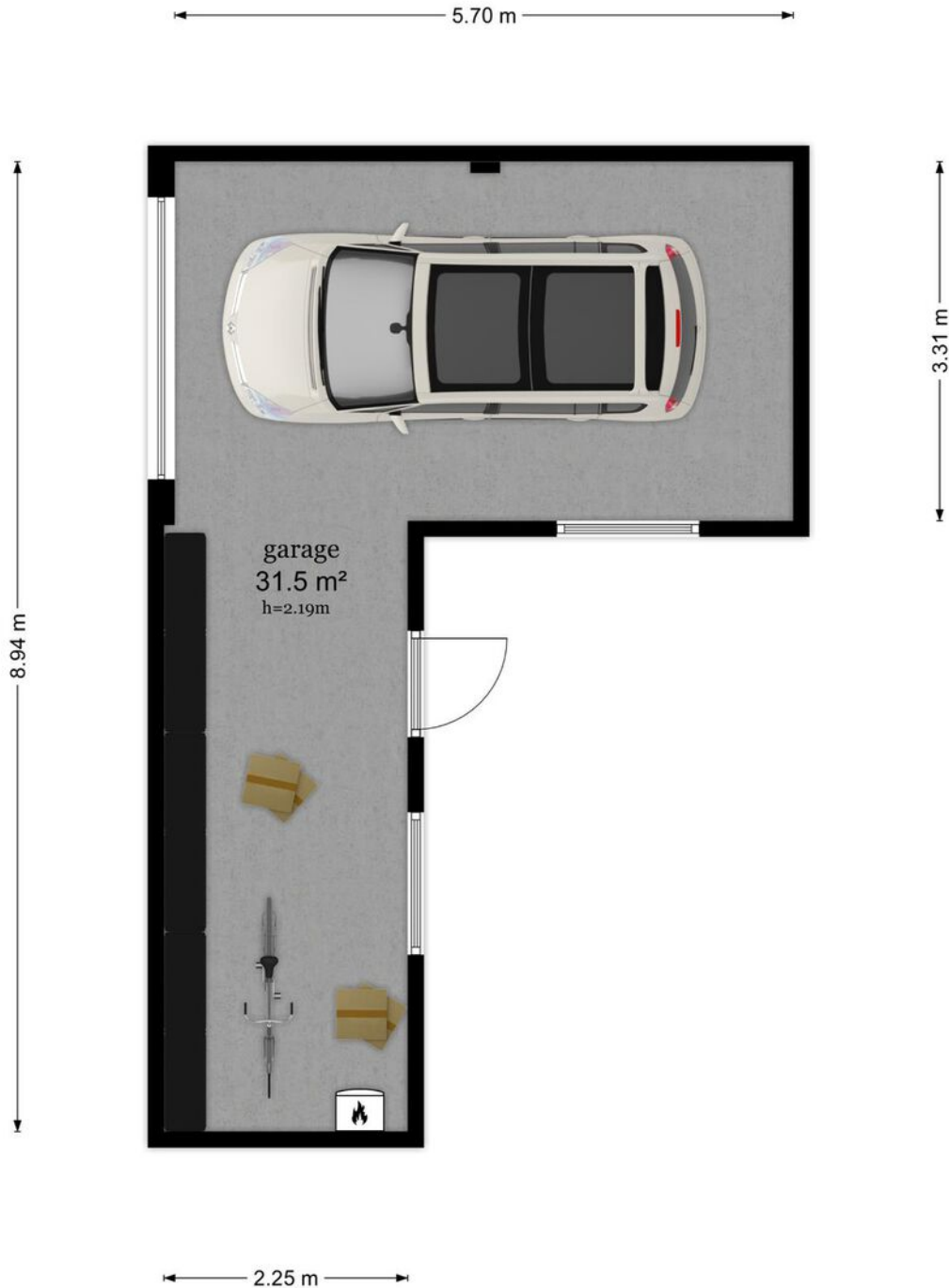
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



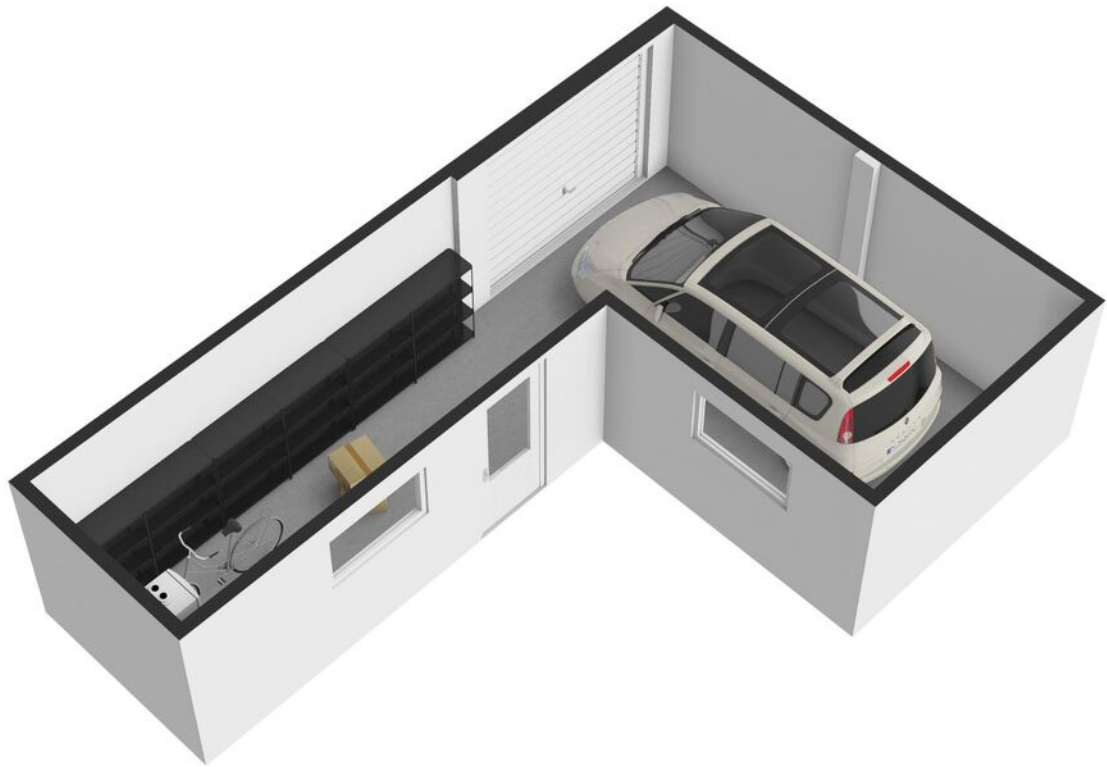
Plattegrond

Koningin Wilhelminalaan 35 - Leersum
Garage



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: ---



0 5 10 15 20 25m

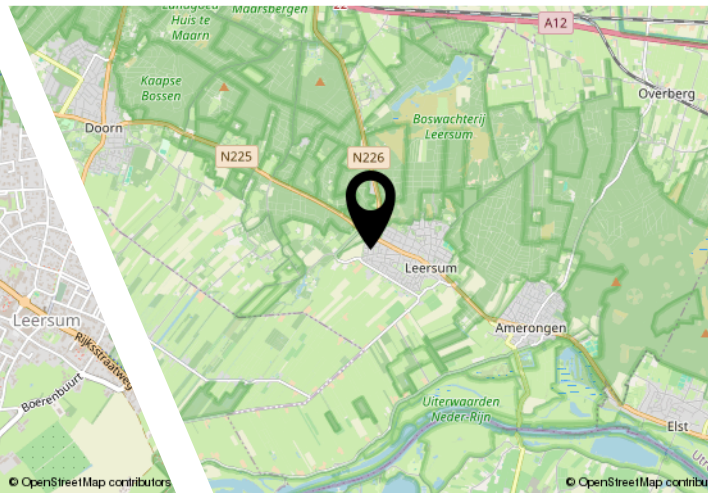
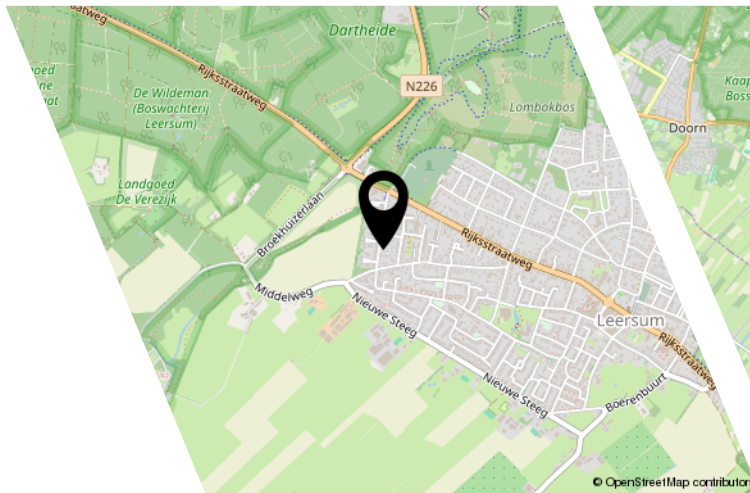
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leersum</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1766</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 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

Koningin-Wilhelminalaan 35
3956 TC Leersum



Bekijk deze woning online!

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



Koningin-Wilhelminalaan 35, 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 55 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!