



Immenhof 12 | Leersum

Vraagprijs € 395.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1980
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	413 m ³
Woonoppervlakte:	115 m ²
Perceeloppervlakte:	157 m ²
Gebouwwebonden buitenruimte:	12 m ²
Externe bergruimte:	31 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Energie label:	C

Informatie

Welkom bij deze nette woning met carport, een royale berging en een veranda!

Gelegen in een kindvriendelijke wijk, op loopafstand van scholen, de voorzieningen van het centrum van Leersum en de bossen die de Utrechtse Heuvelrug rijk is, ligt deze ruime, nette tussenwoning. De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas en dakisolatie.

Deze woning heeft een woonoppervlakte van 115 m² verdeeld over 3 woonlagen met in totaal 4 slaapkamers. De woonkamer beschikt over grote raampartijen en een houtkachel wat het een licht en sfeervol geheel maakt. In de woonkamer is voldoende ruimte voor een eetgedeelte en/of speelhoek voor de kinderen. Aansluitend bevindt zich de halfopen woonkeuken, welke is voorzien van inbouwapparatuur en opbergruimte. In de woonkamer bevindt tevens de toegangsdeur tot de achtertuin, deze is gelegen op het noordwesten. De tuin is strak vormgegeven en voorzien is van een overkapping, kunstgras en een speelplek voor kinderen, het is hier heerlijk vertoeven. Tevens bevindt zich hier ook de stenen berging van circa 31 m², deze beschikt over een elektrische roldeur (uitermate geschikt voor bijv. een motor of elektrische fietsen).

De master-bedroom op de 1e etage is voorzien een dakkapel en de 4e slaapkamer op de tweede verdieping beschikt over een dakraam. Aan de voorkant van de woning is een carport aanwezig, deze is geschikt voor 1 auto. Verder is er vol op openbare parkeergelegenheid in de straat.

Het speelhofje aangrenzend aan de achterkant van de woning, is ideaal voor kinderen om te spelen met andere buurtkinderen en ondertussen zelf een oogje in het zeil te kunnen houden. Aan de voorkant van een woning heeft u uitzicht over een natuurperk en ligt de woning in een doodlopend hofje.

Om de hoek ligt het buitengebied van Leersum met de weilanden aan de Nieuwe Steeg en dichtbij landgoed Park Broekhuizen waar je heerlijk kunt wandelen.

Enthousiast geworden en deze woning met eigen ogen bekijken? Bel of mail ons gerust 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 Zuylesteyn, 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. Zelfs de uitdagende MTB offroads trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte: 115 m²

Inhoud: 413 m³

Perceelgrootte: 157 m²

Vrijstaande uitgebouwde berging: 31 m²

Bouwjaar: 1980

Energie label: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, provisieberging/meterkast, toegang tot de royale lichte woonkamer met aansluitend eetgedeelte, keuken voorzien van opbergruimte en diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, inductieplaat, boiler en oven.

Eerste verdieping:

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

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot 4e slaapkamer, wasruimte en cv.

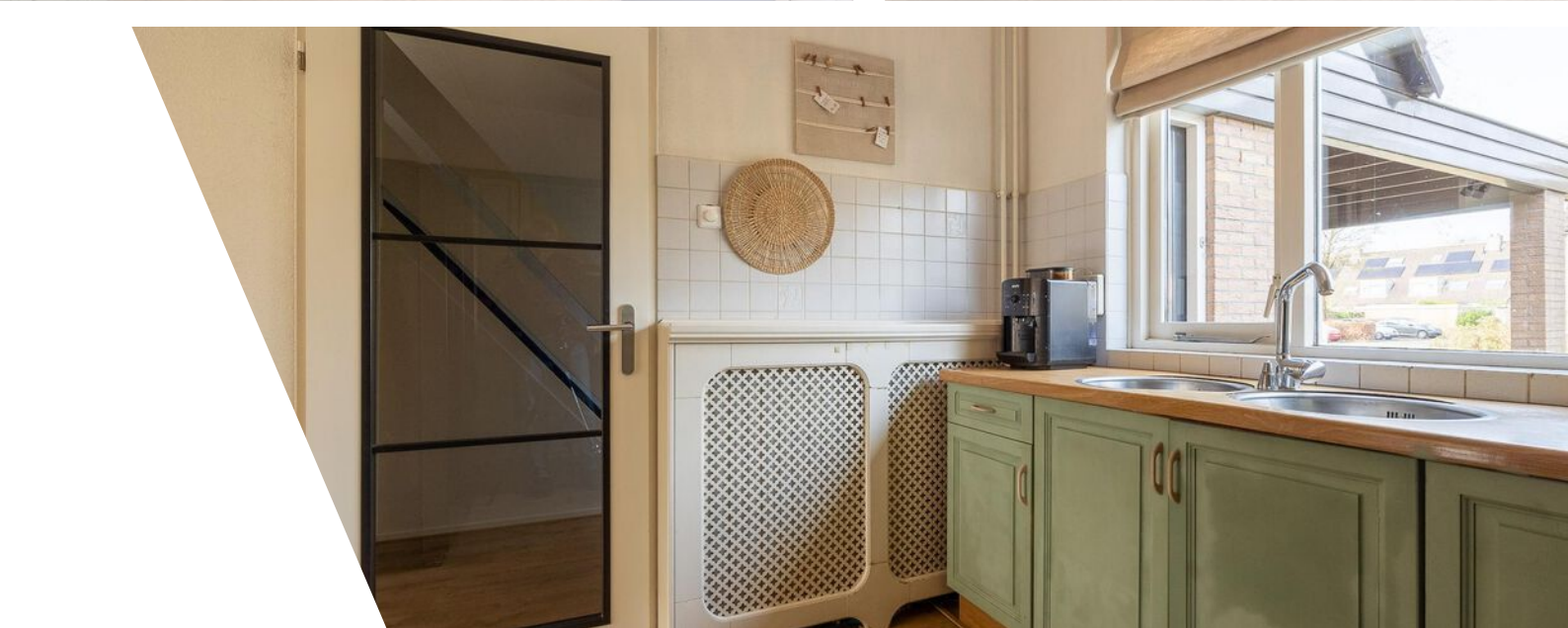
Bijzonderheden:

- Carport met ruimte voor 1 auto, ideaal om een laadpaal voor uw elektrische auto te creëren
- Woning gelegen aan een hofje
- Berging met elektrische roldeur, ideaal voor uw motor of elektrische fiets
- Houtkachel
- Voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur
- Royale, lichte living
- Speelhofje aan de achterzijde van de woning, aan de voorzijde uitzicht over een natuurperk (ideaal voor gezinnen)
- Overkapping in de achtertuin
- Grotendeels dubbel glas
- Grotendeels geïsoleerd
- Dichtbij basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en binnen no-time op de A12
- De volgende clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst: gezien het bouwjaar van de woning ouder circa 45 jaar is, zal er een ouderdomsclausule worden gebruikt.







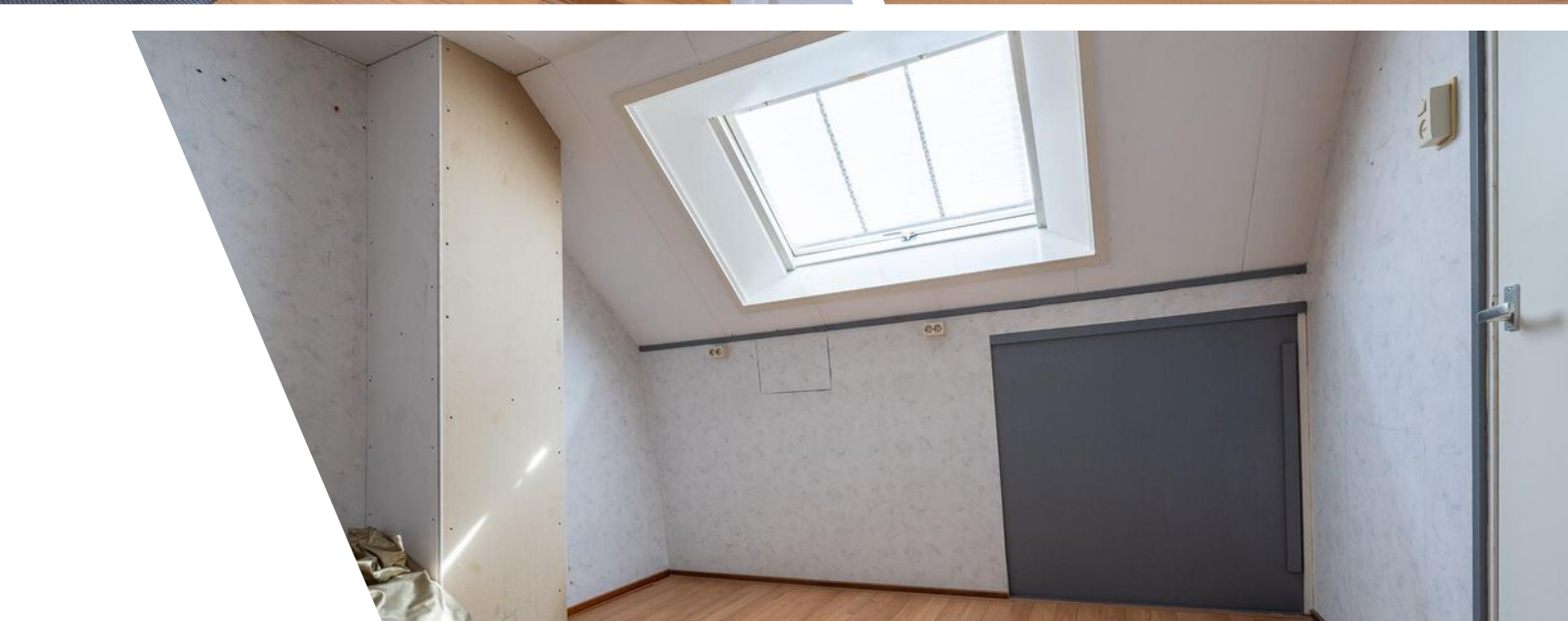




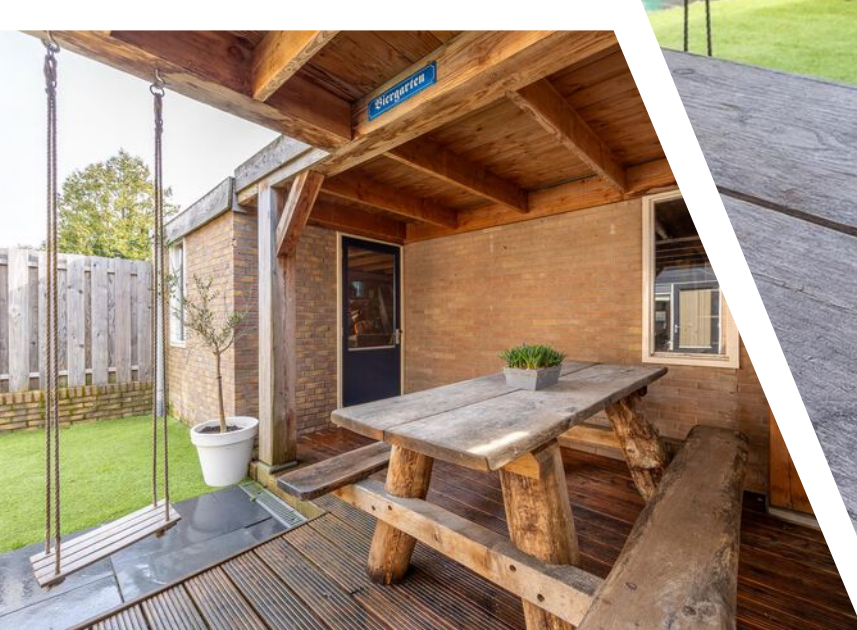










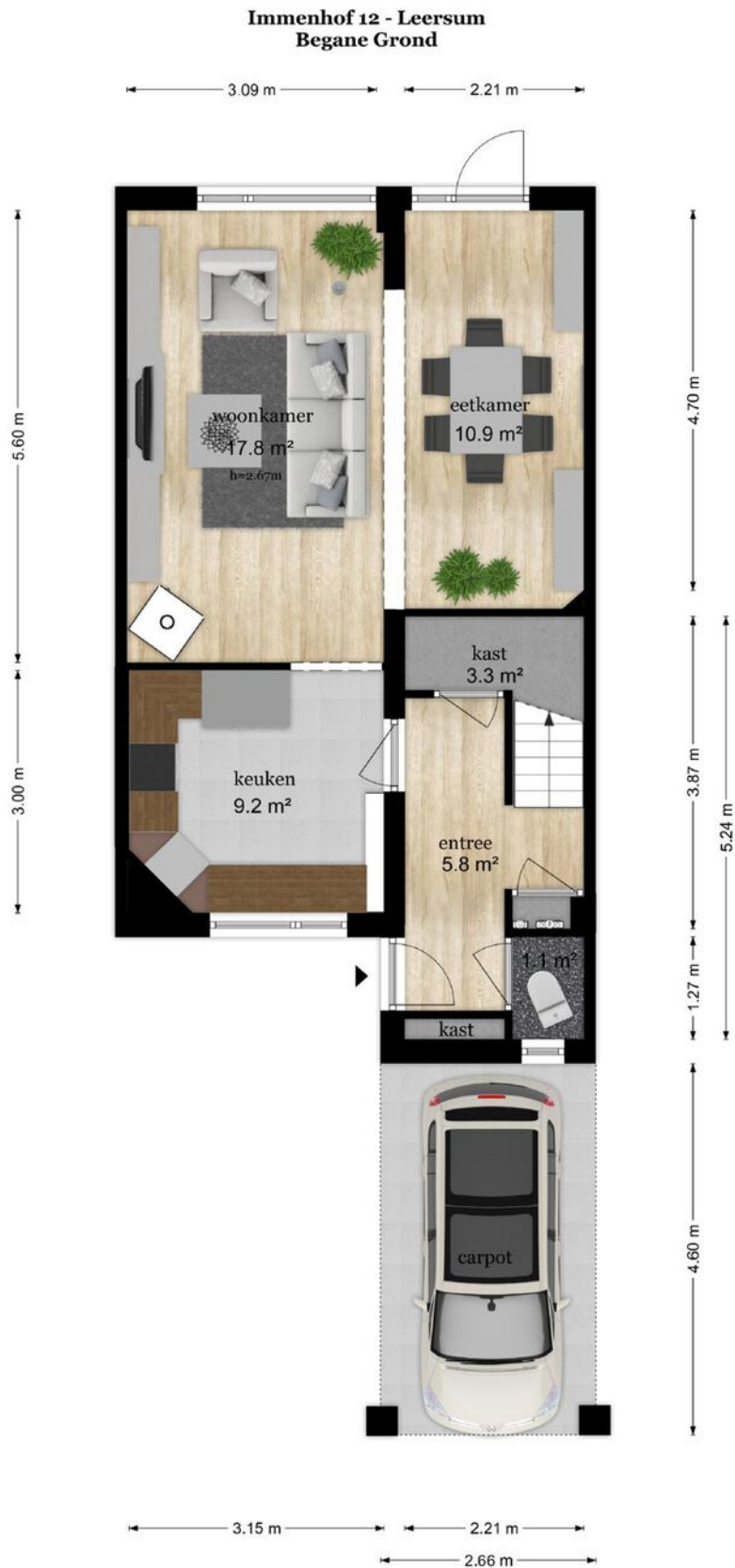








Plattegrond

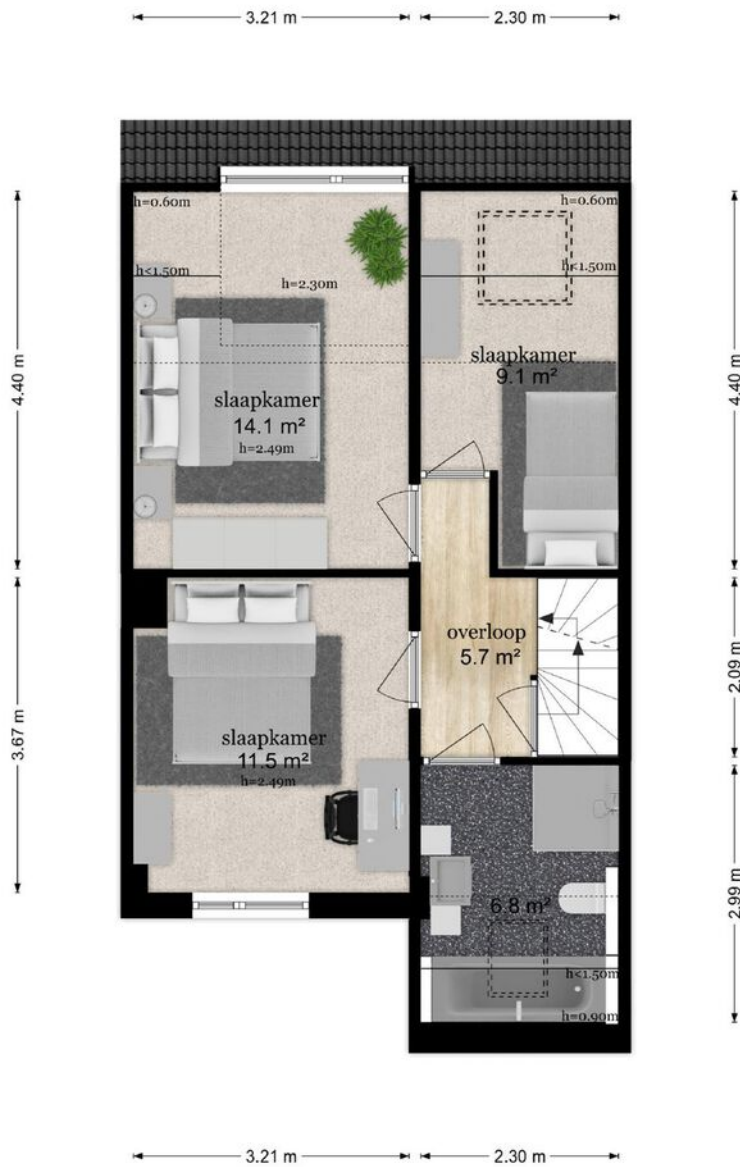


Plattegrond



Plattegrond

Immenhof 12 - Leersum Eerste Verdieping



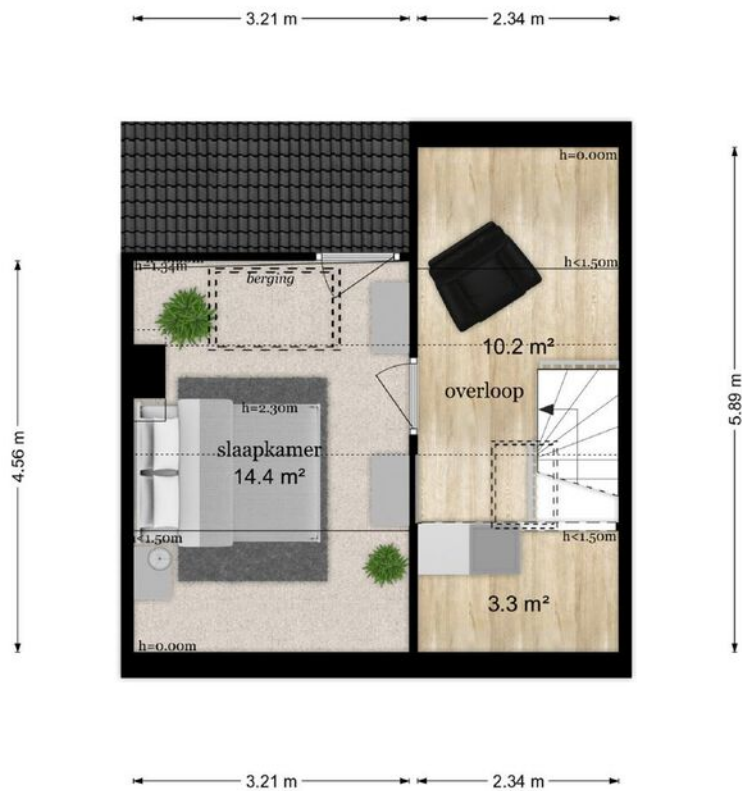
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

Immenhof 12 - Leersum Tweede Verdieping

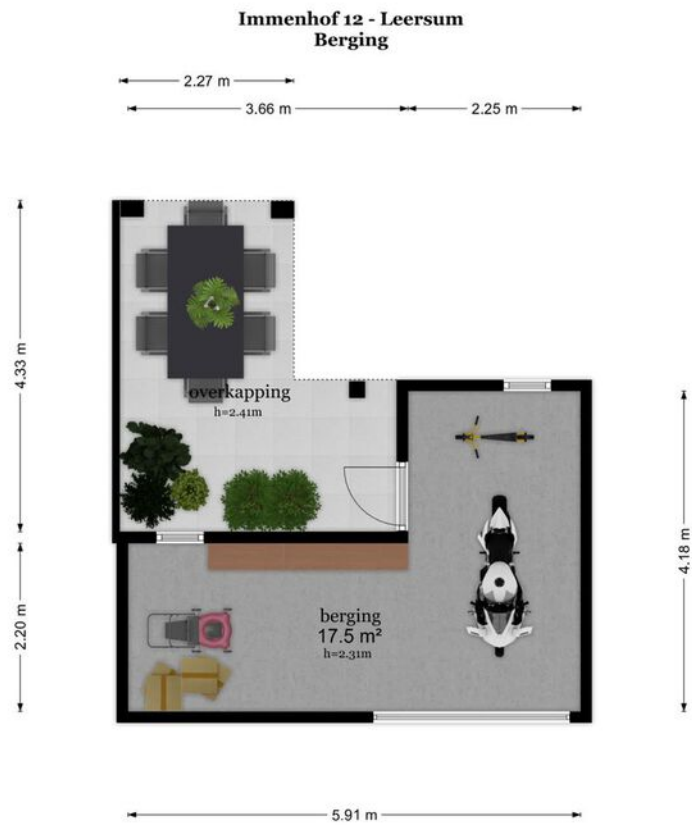


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



De 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

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Leersum
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2924
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

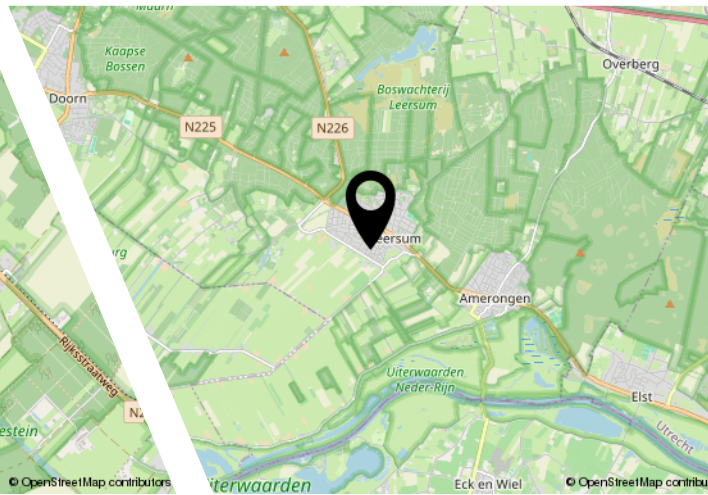
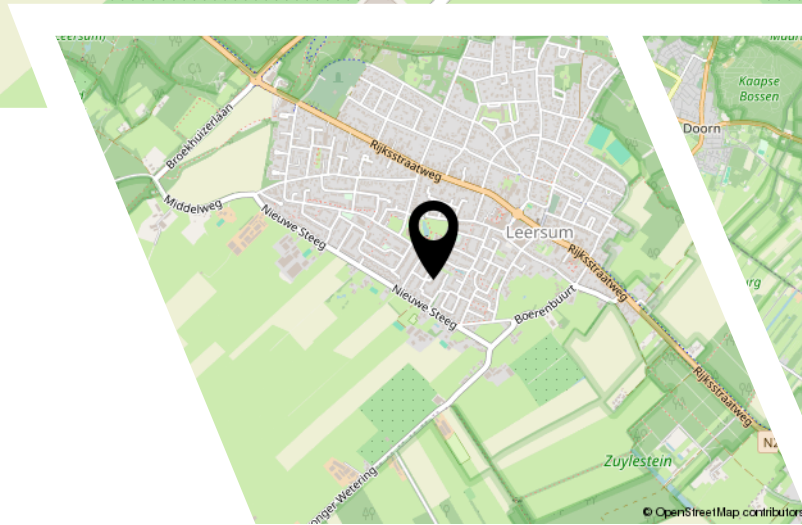
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Immenhof 12
3956 GB Leersum



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer kleding kast	X		
- Linnenkast + legplanken tegenover cv	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Grote zwarte koelkast/vriezer			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Bekijk deze woning online!

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



Immenhof 12, 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 40 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!