



Engweg 5 | Leersum

Vraagprijs € 775.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1906-1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	14
Inhoud:	1147 m ³
Woonoppervlakte:	235 m ²
Perceeloppervlakte:	628 m ²
Overige inpandige ruimte:	21 m ²
Externe bergruimte:	91 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
Isolatie:	gedeeltelijk, houtkachel dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C

Informatie

Welkom bij deze half vrijstaande woning met een idyllische tuin en bijgebouw aan de rand van Leersum! Een huis met een verassingseffect!
Het gevoel van buitenaf wonen, maar toch op loopafstand van het dorp.

Naast dat deze woning een speelse indeling heeft, staat het ook nog eens op een unieke locatie met met vrij uitzicht aan de achterzijde van de woning! Ook beschikt dit huis over o.a. 8 zonnepanelen. Deze ruime gezinswoning heeft een woonoppervlakte van 235 m², verdeeld over 3 woonlagen en gedeelte van het bijgebouw (circa 32,6 m²). In totaal zijn er 5 slaapkamers en een gastenverblijf, met de mogelijkheid om nog meer slaapkamers te creëren. De woning en het bijgebouw kunnen naar eigen inzicht verbouwd worden met luxere voorzieningen, meerdere slaapkamers, grotere badkamer etc.

De woonkamer is voorzien van een vide met dakraampartijen erin, waardoor het een licht en ruimtelijk geheel is. Het verrassende effect van de balustrade in de woonkamer zorgt voor een speels effect. Ook kunt u vanaf de woonkamer heerlijk de diepe tuin in kijken. De begane grond is o.a. voorzien van sierlijke details, o.a. gestucte 'boogmuren' en leuke doorkijkjes zoals een stalraam. Aansluitend bevindt zich de keuken met inbouwapparatuur. Aan de voorkant van de woning is nog een voorkamer met een hoog plafond, ideaal in te richten als eet- of slaapkamer, kantoor aan huis of wellicht een speelkamer voor de kinderen. Vanuit deze kamer is er ook toegang tot de kelder, die nu ingericht is met een wijnkelder en met de 2e eenvoudige badkamer in het huis. De eerste verdieping is toegankelijk vanuit de vaste trap in de woonkamer en op de balustrade kunt u eventueel ook nog een mooie royale zithoek of werkplek creëren. Op deze verdieping bevinden zich diverse slaapkamers en een badkamer. De badkamer kunt u aanzienlijk vergroten.

Vanuit de woonkamer is er met een vaste trap met 2e toegang tot het souterrain, deze is voorzien van meerdere (slaap)kamers. Ook ideaal in te richten als een 'mancave' en B&B. Hier is tevens een toegangsdeur tot de achtertuin.

De idyllische, royale achtertuin is gelegen op het noordoosten, u heeft het idee dat u zich in Dickens style waant, sprookjesachtig. De tuin is omringd door een prachtige tuinmuur met poort die toegang geeft richting het bos. Achter in de tuin is staat een toverachtig mooi vrijstaand gebouw, in karakteristieke stijl gebouwd. De bovenverdieping is nu ingericht als gastenverblijf/B&B "het Achterhuisje", maar het gehele gebouw kan ook perfect dienen voor een kantoor, mantelzorg, atelier of praktijk aan huis. Ook op de begane grond zijn diverse voorzieningen aanwezig om weer geschikt te maken als tweede gastenverblijf, thans in gebruik als berging. Dit bijgebouw is voorzien van een eigen CV (2016).

Op de eigen oprit aan de voorkant van de woning is er plek voor meerdere auto's en in de directe omgeving is er voldoende openbare parkeergelegenheid. Tevens zijn de voorzieningen van het centrum van Leersum op loopafstand. Ideaal!

Benieuwd geworden en deze woning met eigen ogen bekijken? Dat kan! 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. Zelfs de uitdagende MTB offroads trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte: circa 235 m² (inclusief B&B bijgebouw 32,6 m²)

Kelder: over inpandige ruimte circa 20 m²

Inhoud: circa 1.147 m³

Perceelgrootte: 628 m²

Vrijstaand multifunctionele bijgebouw (B&B, gastenverblijf, atelier, mantelzorg) circa 90 m²

Bouwjaar woonhuis circa 1917 en aanbouw circa 1977

Bijgebouw, eerste verdieping verbouwd in 2016

Energielabel: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, provisieberging/meterkast, toegang tot de royale lichte woonkamer met vide en bijzondere haard, balkon met uitzicht over de tuin, keuken voorzien van opbergruimte en diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, stoomoven, oven, inductieplaat, de ruime hoge voorkamer met toegang tot de kelder.

Kelder voorzijde van de woning, is voorzien van een eenvoudige badkamer, berging en een wijnkelder.

Van uit de woonkamer met vide is er ook toegang naar het souterrain:

Souterrain: royale centrale hal met 2 slaapkamers, extra kamer, berging (voorheen badkamer) en stookruimte. Met toegang naar de achtertuin, via de Hollandse waterlinie traptrede steen loop je omhoog.

Eerste verdieping:

Overloop, vide met toegang tot de slaapkamers, diverse bergruimtes en een badkamer uitgerust met een wastafel, douche en toilet.

Vide is geschikt voor een werkruimte/ slaapkamer.

Bijgebouw "het Achterhuisje: "

Begane grond in gebruik als berging/werkplaats met niet meer in gebruik zijnde voorzieningen en ingang portaal naar eerste verdieping

Eerste verdieping, in 2016 omgebouwd tot een B&B met vrijstaand ligbad en toilet en een balkon met uitzicht over de tuin.

Tuinkas

Bijzonderheden:

- Bijzonder bijgebouw in Dickens style
- Fraaie aangelegde tuin met tuinmuur met poort naar achteren
- Gastenverblijf met eigen CV (2016)
- Zonnepanelen op het woonhuis (8 stuks)
- Begane grond bijgebouw geschikt als toekomstig atelier/gastenverblijf
- Woning kan naar eigen inzicht verbouwd worden met luxere voorzieningen, meerdere slaapkamers, grotere badkamer etc.
- Op loopafstand van de bossen/buitengebied
- Het gevoel van buitenaf wonen!
- Een woning met zeer veel bijzondere details
- Woonkamer en hal zijn voorzien van vloerverwarming
- Diverse bron tapkranen verwerkt in de o.a. de poeren van de tuinmuur
- 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, zal er een ouderdomsclause worden gebruikt.











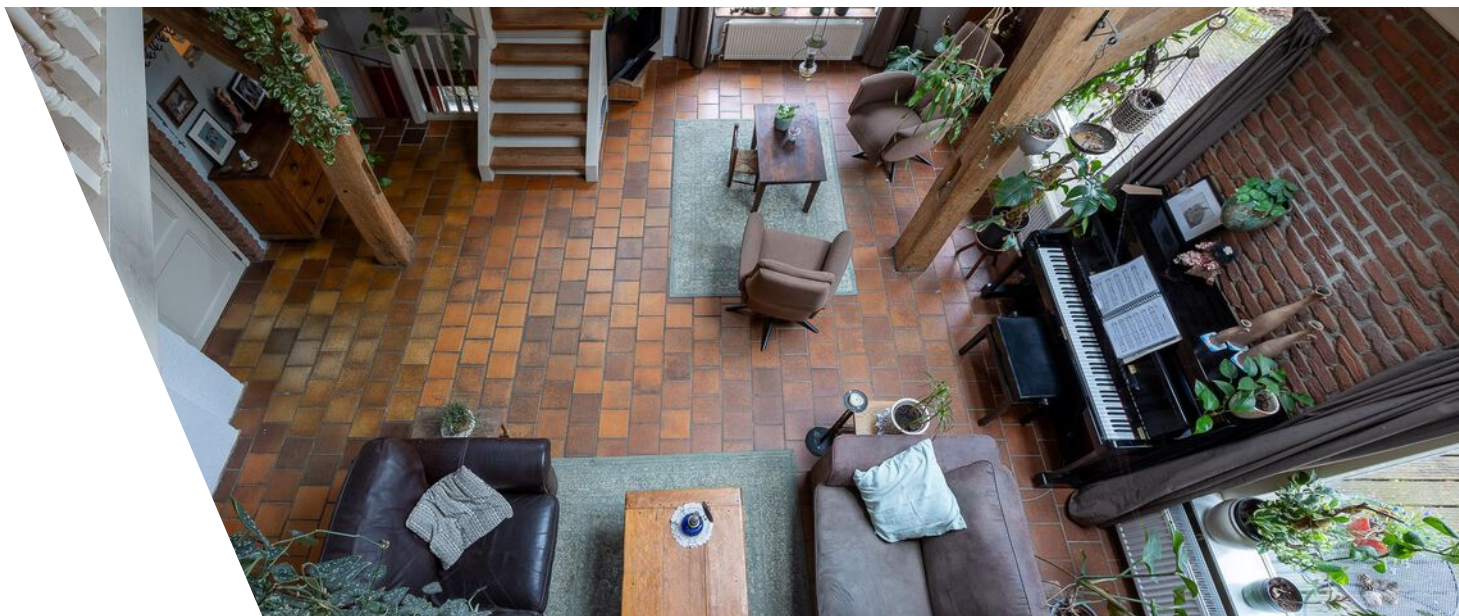










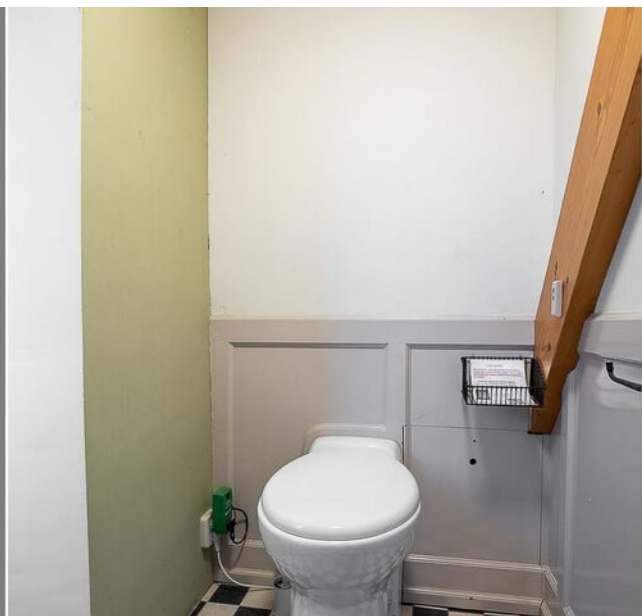




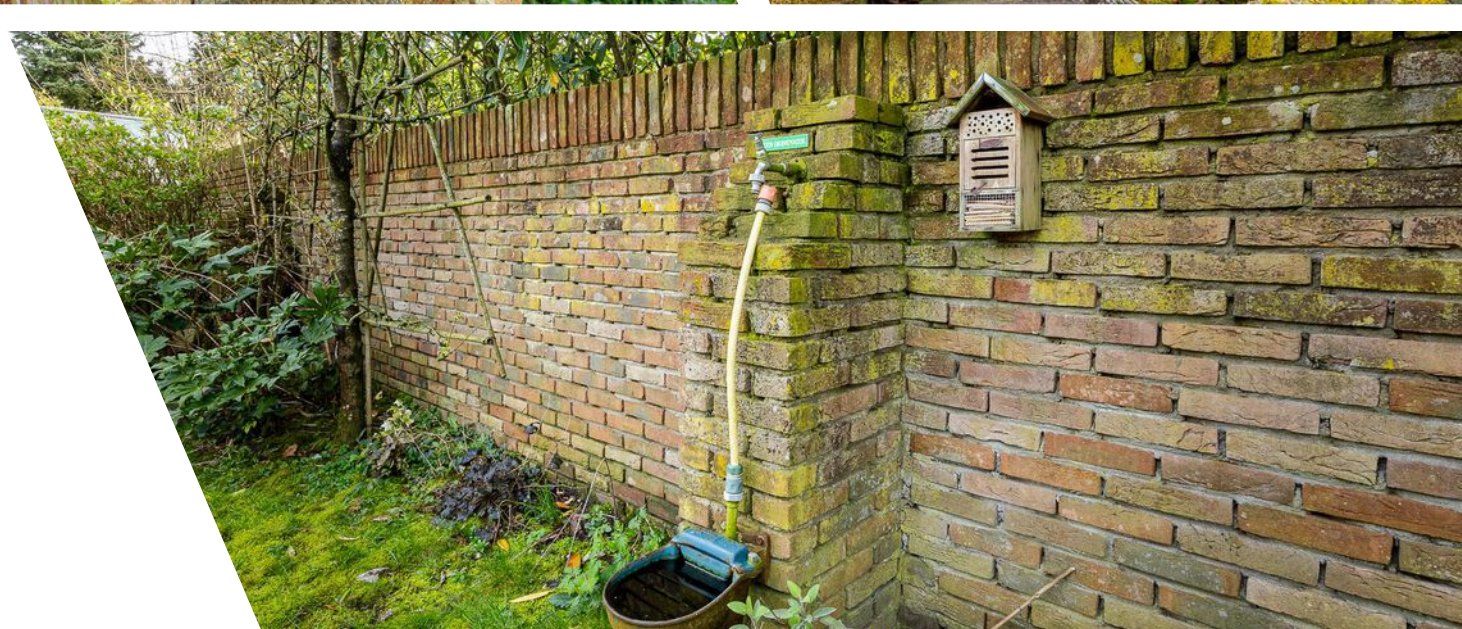






















Plattegrond

Engweg 5 - 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

Engweg 5 - Leersum Eerste Verdieping



Plattegrond



Plattegrond

Engweg 5 - Leersum Kelder



Plattegrond



Plattegrond

Engweg 5 - Leersum Schuur Begane Grond



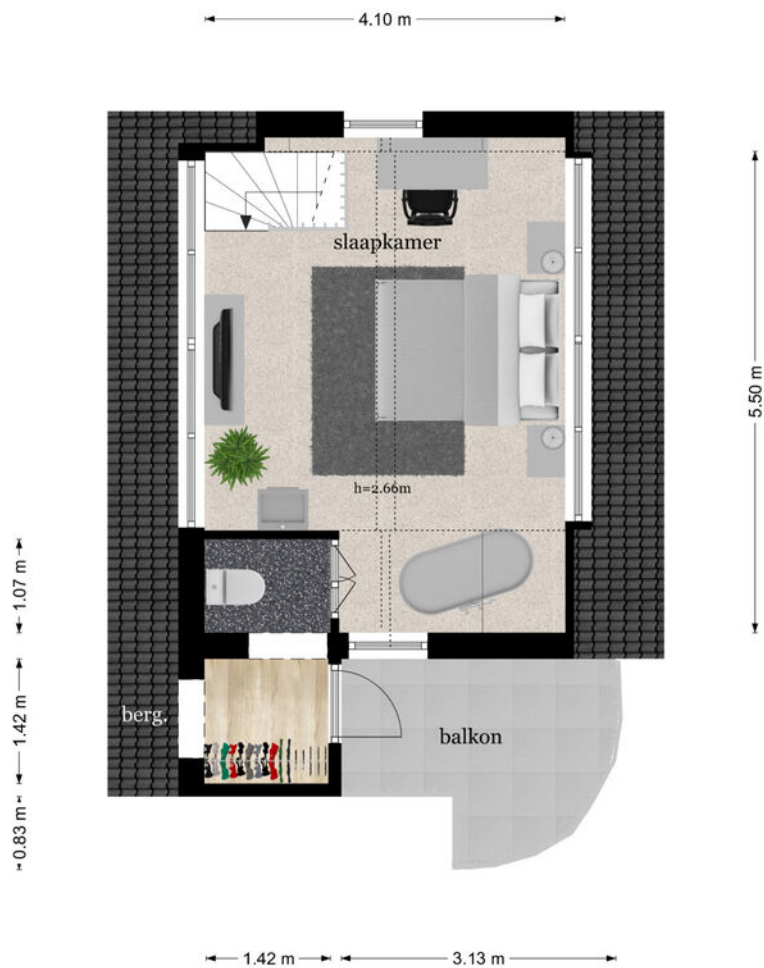
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

Engweg 5 - Leersum
Schuur Eerste Verdieping



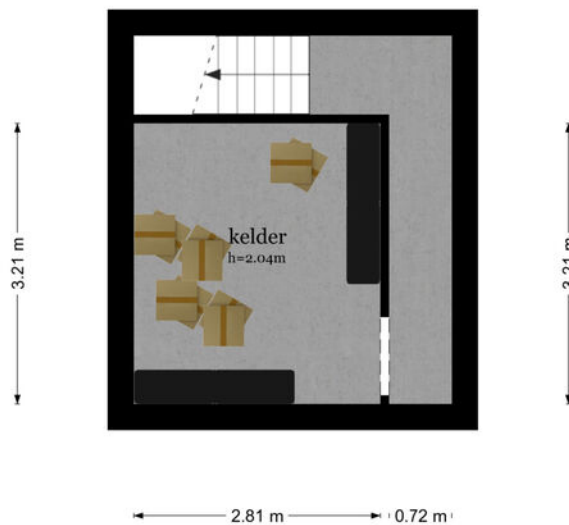
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



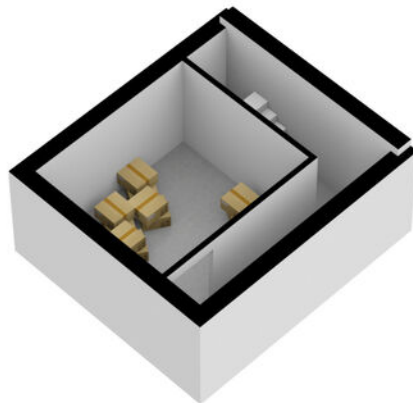
Plattegrond

Engweg 5 - Leersum Schuur Kelder



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn aangeleverd of voor projectie bedoeld en te gebruiken.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.dijetman.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Leersum
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2478
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

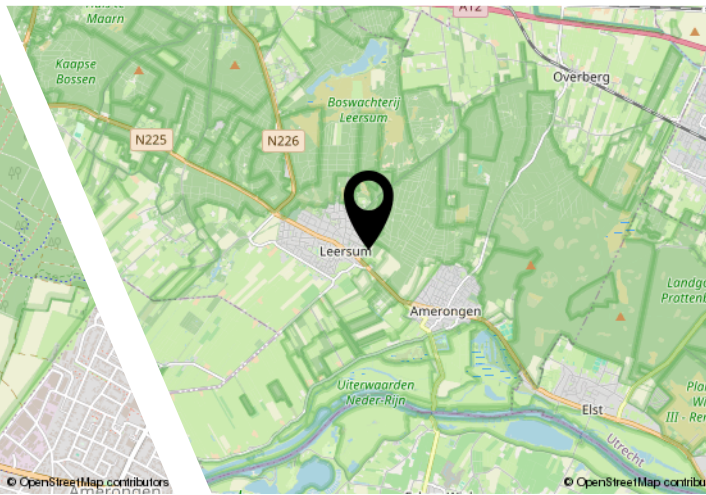
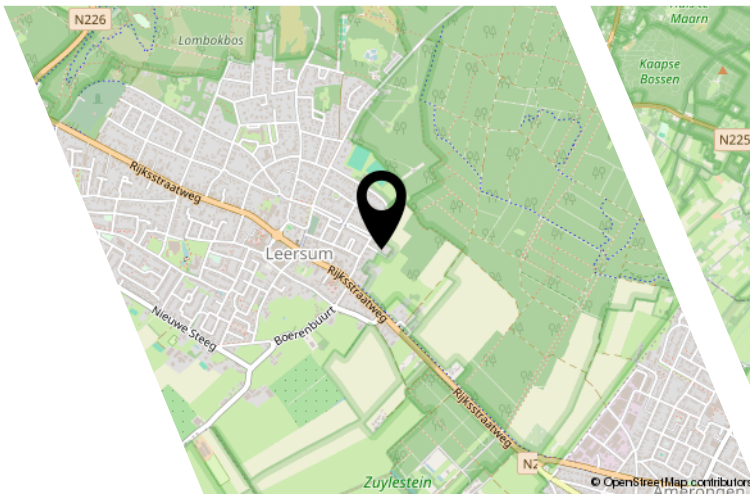
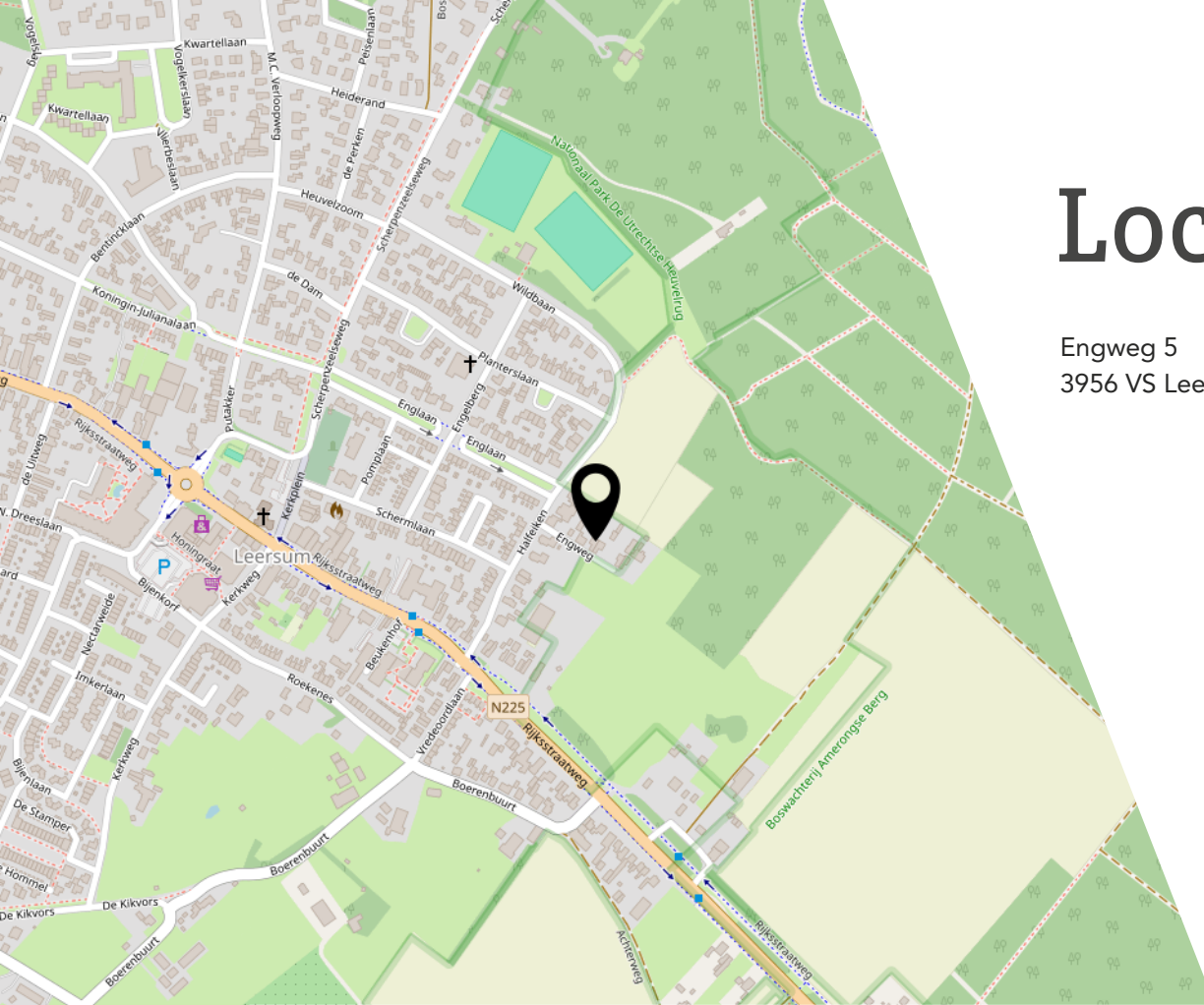
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Engweg 5
3956 VS Leersum



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken kelder	X		
- planken eterkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- planken		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	

Bekijk deze woning online!

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

 **ENTREE**
makelaars
Utrechtse Huuvelrug

Engweg 5, 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/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 circa 100 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!