



# Rijksstraatweg 216 B

LEERSUM | Vraagprijs € 375.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1931, gerenoveerd in 2024
Soort:	bovenwoning
Kamers:	3
Inhoud:	345 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	99 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	C

# Informatie

UNIEKE KANS: Wil je een royaal 4-kamer appartement dichtbij de bossen? Zie je jezelf al zitten op het dakterras met een lekker bakje koffie/thee in het ochtendzonnetje?

Dan is deze instapklare woning ideaal voor jou!

Recentelijk gerealiseerd 4-kamerappartement op de 1e verdieping met eigen dakterras en privé parkeerplaats! Op loopafstand van de bossen en de voorzieningen van het centrum van Leersum vind je dit instapklare appartement. Het appartement is voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing, wat het geheel energiezuinig en onderhoudsvriendelijk maakt (energielabel C). De 4 grote dakramen in de woonkamer zorgt voor veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel binnen. Ook is het heerlijk vertoeven op het dakterras op het noorden, maar desondanks zonnige ligging!

Het gebouw uit 1931 was jarenlang een bekend eetcafé in Leersum. Dit appartement op de verdieping is enkele jaren geleden inpandig vernieuwd, met onder andere gestucte wanden, inbouwspots, een moderne keuken, toilet en badkamer. Middels een goedgekeurd transitieplan is nu ook het gehele pand in 2024 geheel getransformeerd. Het geheel is een fraai, kleinschalig appartementencomplex geworden met volledig nieuwe begane grond indeling met 2 appartementen en een gerenoveerde buitenschil (gestucte gevels, zinken dakgoten, gereinigde dakpannen, etcetcetc)

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 afgezetten 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.

Benieuwd geworden? Bel ons om een bezichtiging in te plannen.

-Kenmerken-

Woonoppervlakte: 99 m<sup>2</sup>

Inhoud woning: 345 m<sup>3</sup>

Dakterras op het noordoosten: 14 m<sup>2</sup>

Privé parkeerplaats

Bouwjaar: 1931

Energielabel: C

### -Indeling-

Begane grond: ENTREE, gezamenlijke hal, toegang tot eigen appartement privé hal en vaste trap naar de verdieping met bergingskast eronder.

1e Verdieping: Hal/overloop met toegang tot fraaie en lichte woonkamer (38,6 m<sup>2</sup> groot). De extra aangebrachte dakramen zorgen voor een goede lichtinval. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en hardstenen aanrechtblad. Er zijn 3 slaapkamers van respectievelijk 14, 9 en 6 m<sup>2</sup>! De grootste slaapkamer beschikt over een ruime inloopkast. De royale badkamer is ingericht met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel, vloerverwarming en designradiator. Er is vanuit de badkamer de toegang tot het eigen ruime dakterras!

Tevens bevindt zich naast buitenom het appartementengebouw een privé parkeerplaats en eigen afsluitbare fietsenstalling.

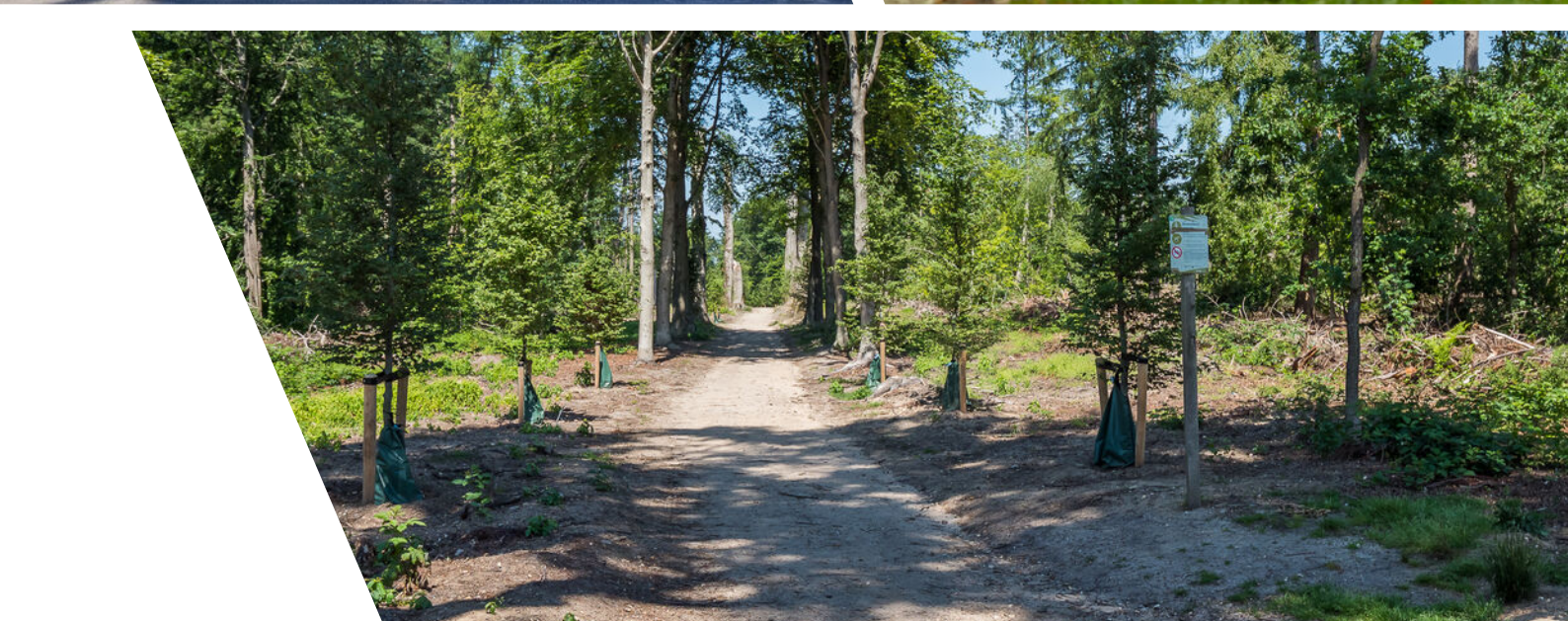
### -Bijzonderheden-

- Gerenoveerd appartement op eerste verdieping
- Maar liefst 3 slaapkamers, waarvan 1 met een ruime inloopkast
- Eigen parkeerplaats
- Ruim dakterras op het noordoosten
- Vrijstaande fietsen berging
- Moderne keuken
- Moderne badkamer
- Energielabel C
- Nabij het bos
- Verkoop is onder gunning en onder voorbehoud van definitieve splitsing
- VVE dient nog opgericht te worden, dus de VVE kosten zijn nog onbekend.
- 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.











# Plattegrond

Rijksstraatweg 216 - appartement 3 - Leersum  
Eerste Verdieping



# Plattegrond



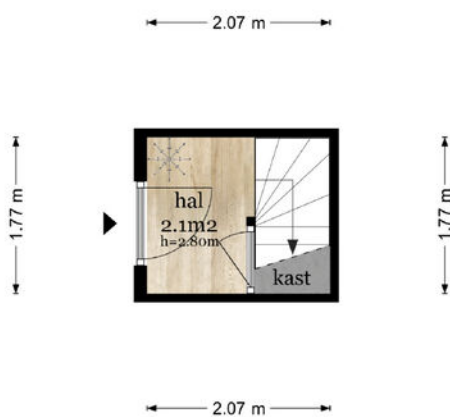


# Plattegrond



# Plattegrond

## Rijksstraatweg 216 - appartement 3 - Leersum Begane Grond



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



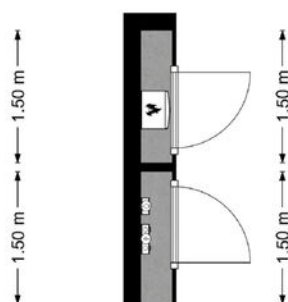
# Plattegrond



# Plattegrond

## Rijksstraatweg 216 - appartement 3 - Leersum Meterkast

0.35 m



0.35 m

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

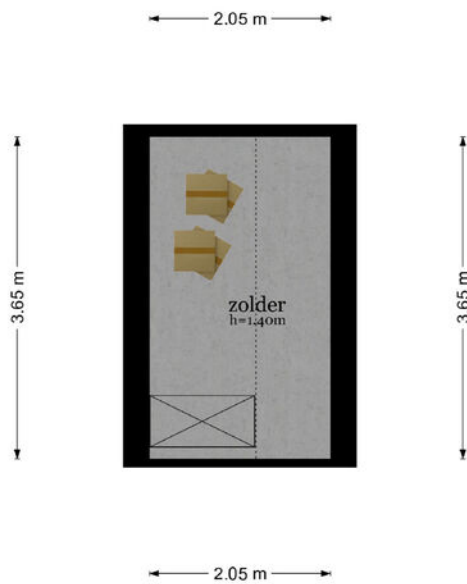


# Plattegrond



# Plattegrond

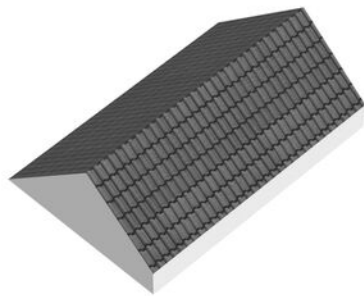
Rijksstraatweg 216 - appartement 3 - Leersum  
Zolder



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: 0000000000000051860



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Leersum
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3270
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 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.







# Bekijk deze woning online!

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



Rijksstraatweg 216 b, 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.

## **Verkoop is onder gunning en onder voorbehoud van definitieve splitsing.**

*Deze informatie/brochure 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!