



Scherpenzeelseweg 64a

LEERSUM | Vraagprijs € 1.500.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

| | |
|------------------------------|--|
| Bouwjaar: | 1988 |
| Soort: | villa |
| Kamers: | 9 |
| Inhoud: | 1391 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 316 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 3065 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | 95 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 35 m ² |
| Verwarming: | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd |
| Energie label: | B |

Informatie

BUITENKANS: letterlijk en figuurlijk! Wonen in een riante villa in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug? Ziet u uzelf al wakker worden met een bakje koffie uitkijkend naar de bossen waar u de reeën kunt spotten? Grijp dan uw kans!

Welkom bij deze vrijstaande villa aan de rand van Leersum, omgeven door groen, maar op loopafstand van de voorzieningen van het centrum. Via uw eigen oprijlaan bereikt u deze bijzondere woning. Parkeer uw auto('s) op uw oprit of in het ondergrondse souterrain met garage (plek voor meerdere auto's).

De woning is gebouwd op de Leersumse berg, met een perceel van 3060 m².

Bij binnenkomst van de woning wordt u verwelkomd door een ruime hal, met toegang tot de bijzonder royale living en een kamer die nu ingericht is als kantoor/werkkamer, maar zou ook kunnen dienen als slaapkamer aangezien er aansluitend ook nog een badkamer aanwezig is.

De royale living is voorzien van velen raampartijen, wat zorgt voor een licht en ruimtelijk geheel. Er is een zee aan ruimte om een gezellige relaxruimte en eetgedeelte te creëren. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Aan de achterkant van de living kijkt u heerlijk de bossen in. Tevens is hier een schuifpui aanwezig met toegang tot het zonneterras, hier loopt u zo uw tuin in en kunt u wandelen in uw eigen bos.

Aansluitend vindt u de keuken met diverse voorzieningen en een bijkeuken met toegangsdeur tot de tuin. Hier vindt u buiten een heerlijke zonnige overkapping.

Deze woning beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 316 m² (!) De totale gebruiksoppervlakte inclusief inpandige garage is maar liefst 411 m², verdeeld over 3 woonlagen met de mogelijkheid tot 7 slaapkamers in totaal.

De 1e verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers (van 20 m² tot 26 m²) en de 2e badkamer. Vanuit de hal is tevens het souterrain beschikbaar, hier vindt u 2 slaapkamers, een inloopkast kamer (kan dienen als slaapkamer), een 3e badkamer en een inpandige garage van maar liefst 95 m² mét elektrische roldeur. Deze ruimte is geschikt voor meerdere auto's en een werkplaats.

De rust en ruimte die deze plek geeft met eigen ogen bekijken en ervaren? Wonen aan de bosrand, vogels horen fluiten en wonen bij het dorp, dat kan! Neem gerust contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

De woning is gelegen op korte afstand van het "Bosbad Leersum", het Kerkplein met de weekmarkt, maar ook voor de dagelijkse wandeling in het bos.

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 in het "Leersumseveld" of richting het "stormpad Breeveen". Zelfs de uitdagende MTB offroads trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte totaal: 316 m²

Inpandige garage/ berging in het souterrain: 95 m²

Totaal gebruiksoppervlakte van 411 m².

Inhoud: 1.390 m³

Perceelgrootte: 3.060 m²

Bouwjaar: 1988

Energie label: B

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal met garderobe, toiletruimte, trapopgang naar eerste verdieping en een vaste trap naar het souterrain, provisieberging/meterkast, toegang tot de zeer royale lichte living van maar liefst 82 m² met aansluitend een dakterras van 35 m², met een ruimtelijk uitzicht over de tuin, via de trap loop je zo de tuin en het daarachter liggende bos in. Keuken en bijkeuken met wasmachine aansluitingen, werk-/slaapkamer met aansluitend een luxe badkamer met ligbad, doucheruimte, toilet en wastafelmeubel.

Vanuit de hal op begane grond is er ook toegang naar het souterrain.

Souterrain: royale centrale hal met 2 slaapkamers, een inloopkast kamer (kan ook dienen als slaapkamer), badkamer met toilet, en grote inpandige garage met ruimte voor meerdere auto's en een werkplaats, berging.

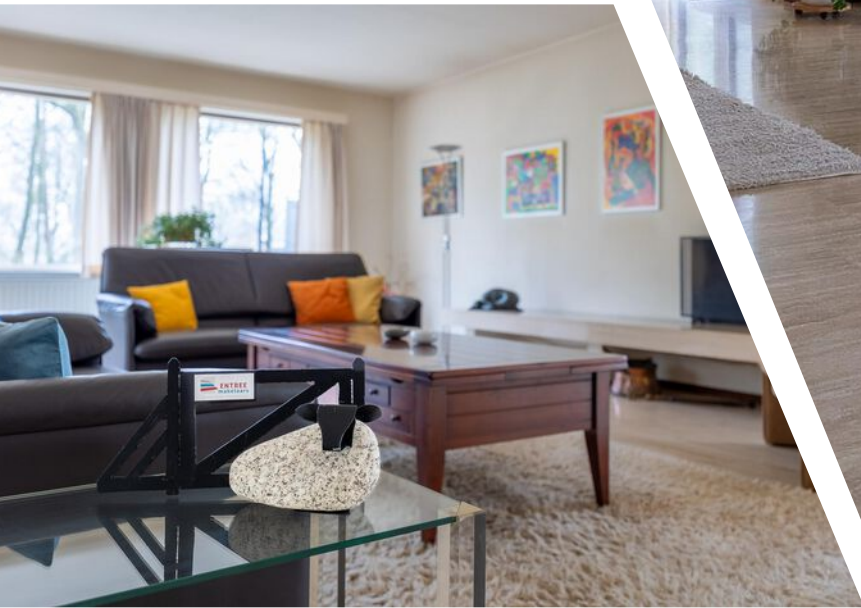
Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, diverse berguimtes en een badkamer uitgerust met een dubbele wastafel, douche en toilet.

Bijzonderheden:

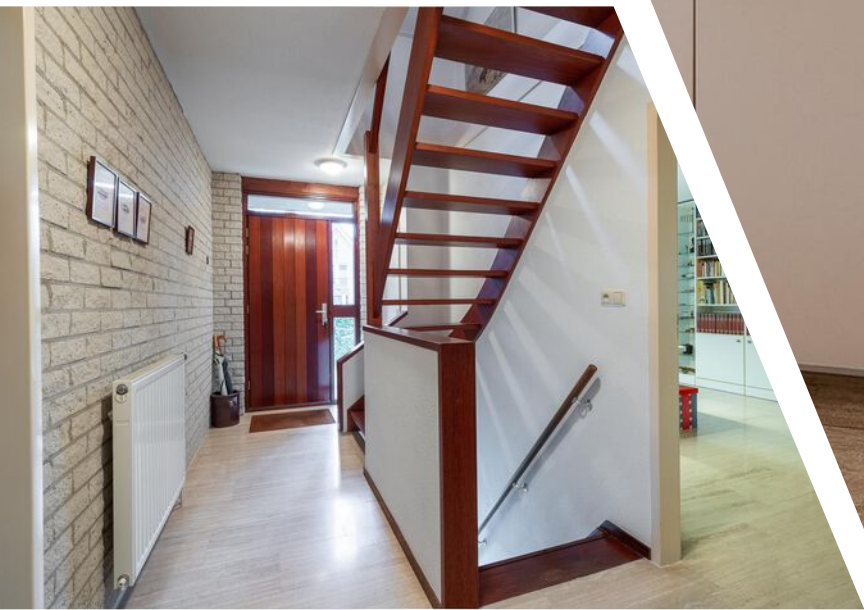
- Wonen in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug met vrij uitzicht aan de achterzijde
- Royaal souterrain met meerdere slaapkamers
- 7 slaapkamers
- 3 badkamers
- Perceel van 3.060 m²
- Inpandige parkeergarage geschikt voor meerdere auto's -> 95 m²
- Bijzonder mooi uitzicht vanaf dakterras over de tuin en uw eigen bos
- Bijzonder royale living van 82 m²
- Vloerverwarming begane grond
- CV 2021
- Gebruiksoppervlakte van 411 m²
- Wonen in de natuur, maar ook in het dorp
- Grenzend aan de wandelpaden in de bossen
- Oprijlaan met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Voorzieningen op korte afstand
- Woning is gelegen op de Leersumse berg
- Souterrain tevens geschikt als atelier/gastenverblijf
- Het gevoel van wonen in het bos!
- 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, zal er een ouderdomsclausule worden gebruikt.

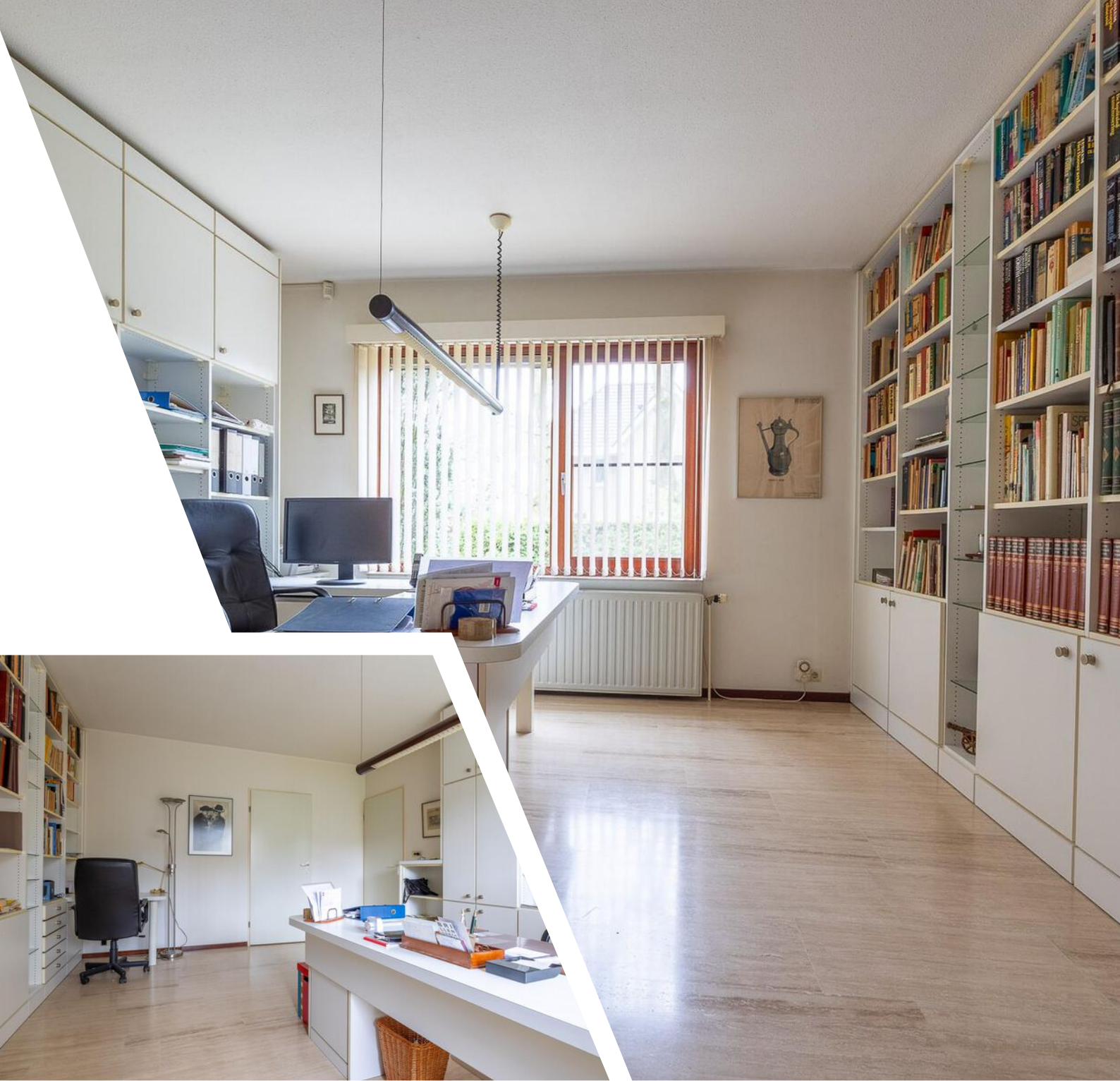


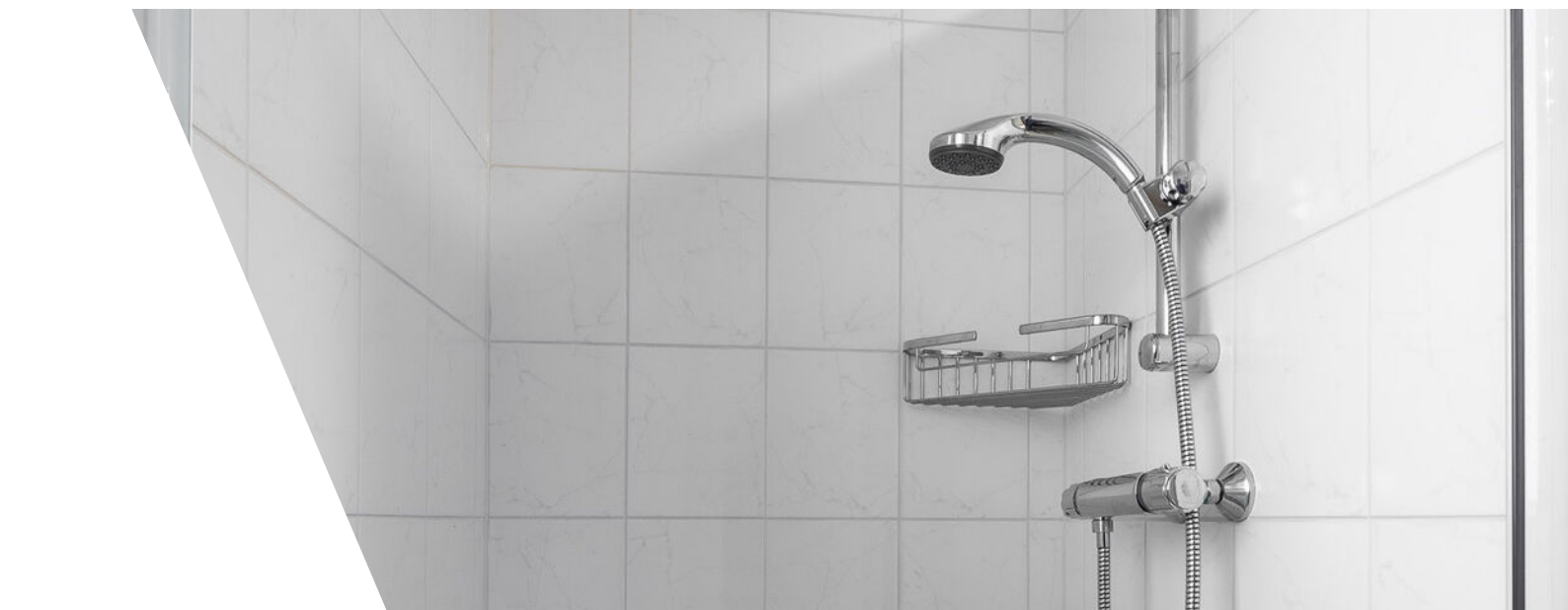
























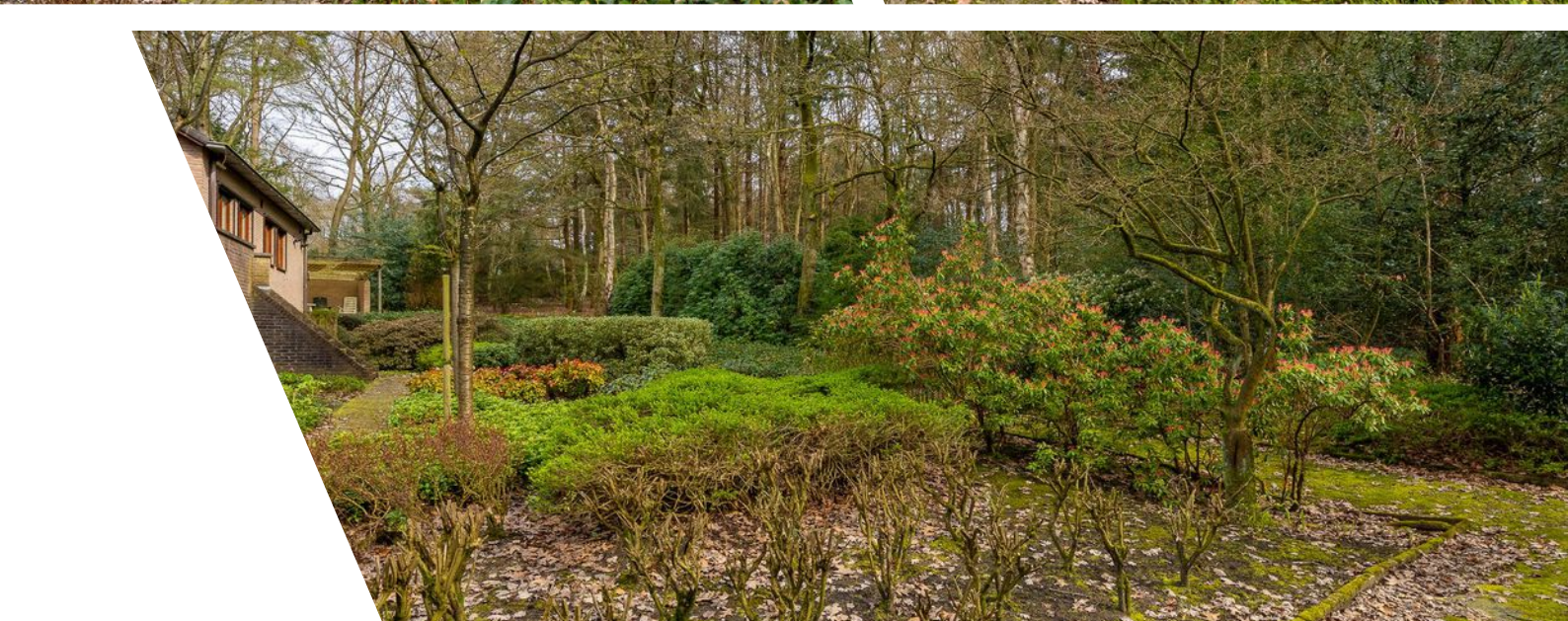




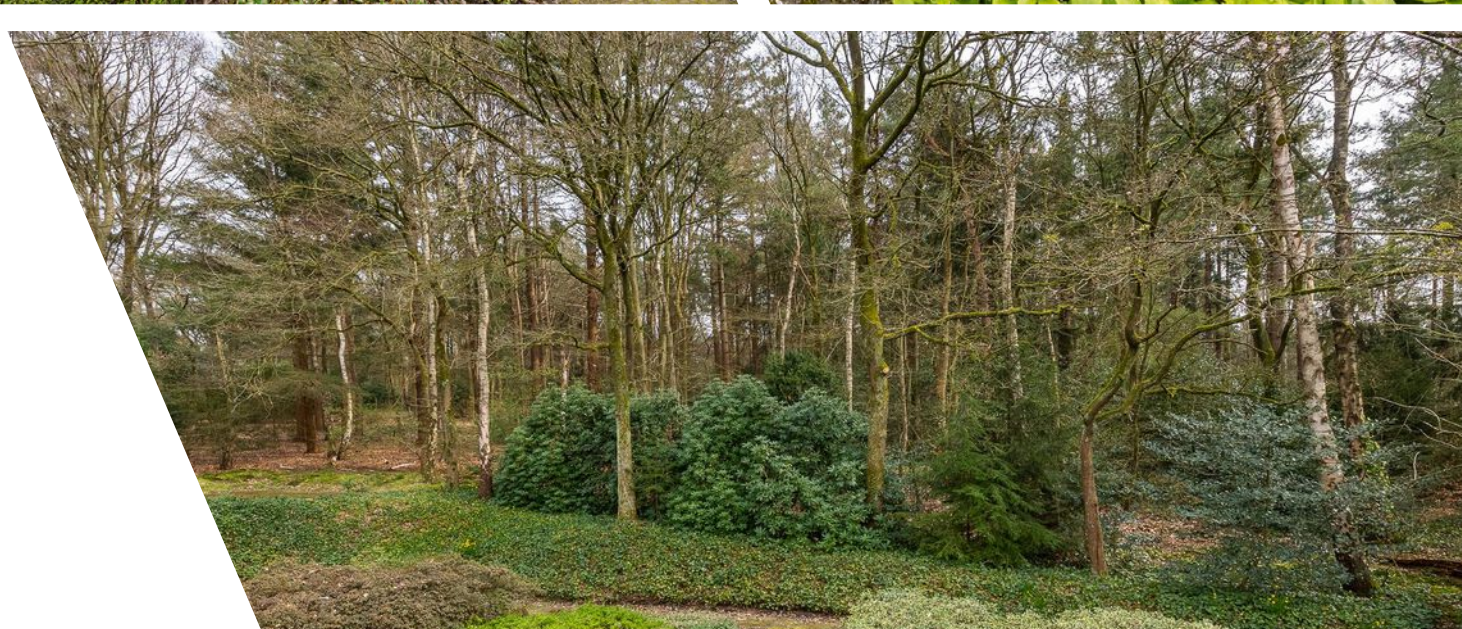
















Plattegrond

Scherpenzeelseweg 64A - Leersum Begane Grond



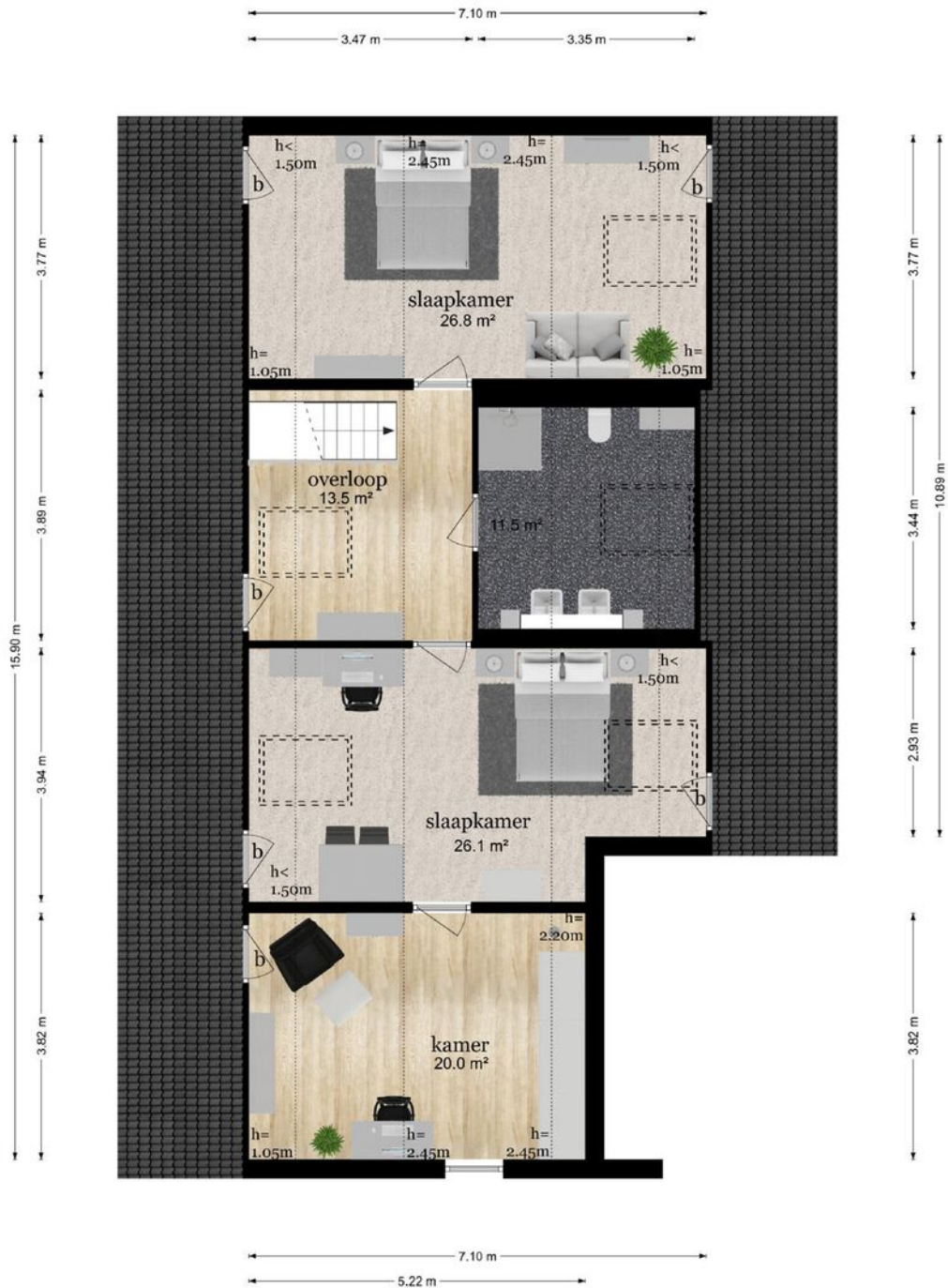
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

Scherpenzeelseweg 64A - 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

Scherpenzeelseweg 64A - Leersum Souterrain



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

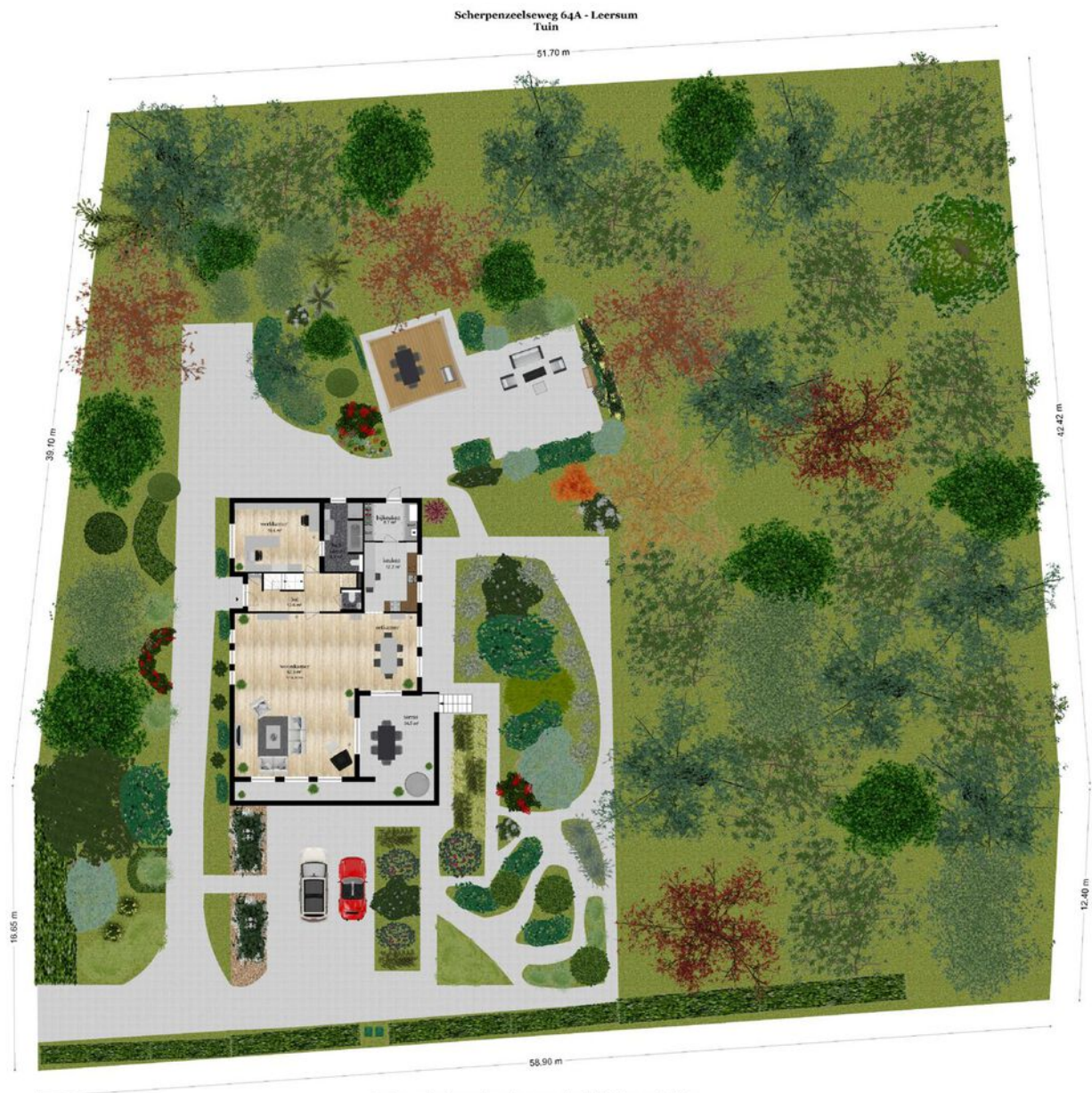
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

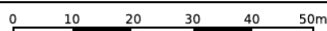
Plattegrond







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



| | | | |
|--|----------------------------|------------------------------------|--|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 1000 | |
| 25 Huisnummer | | Kadastrale gemeente Leersum | |
|  Vastgestelde kadastrale grens | | Sectie C | |
|  Voorlopige kadastrale grens | | Perceel 2817 | |
|  Administratieve kadastrale grens | | | |
|  Bebouwing | | | |

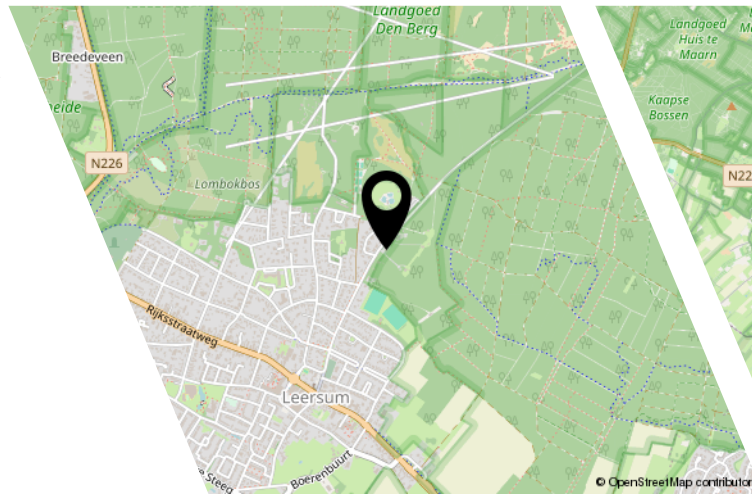
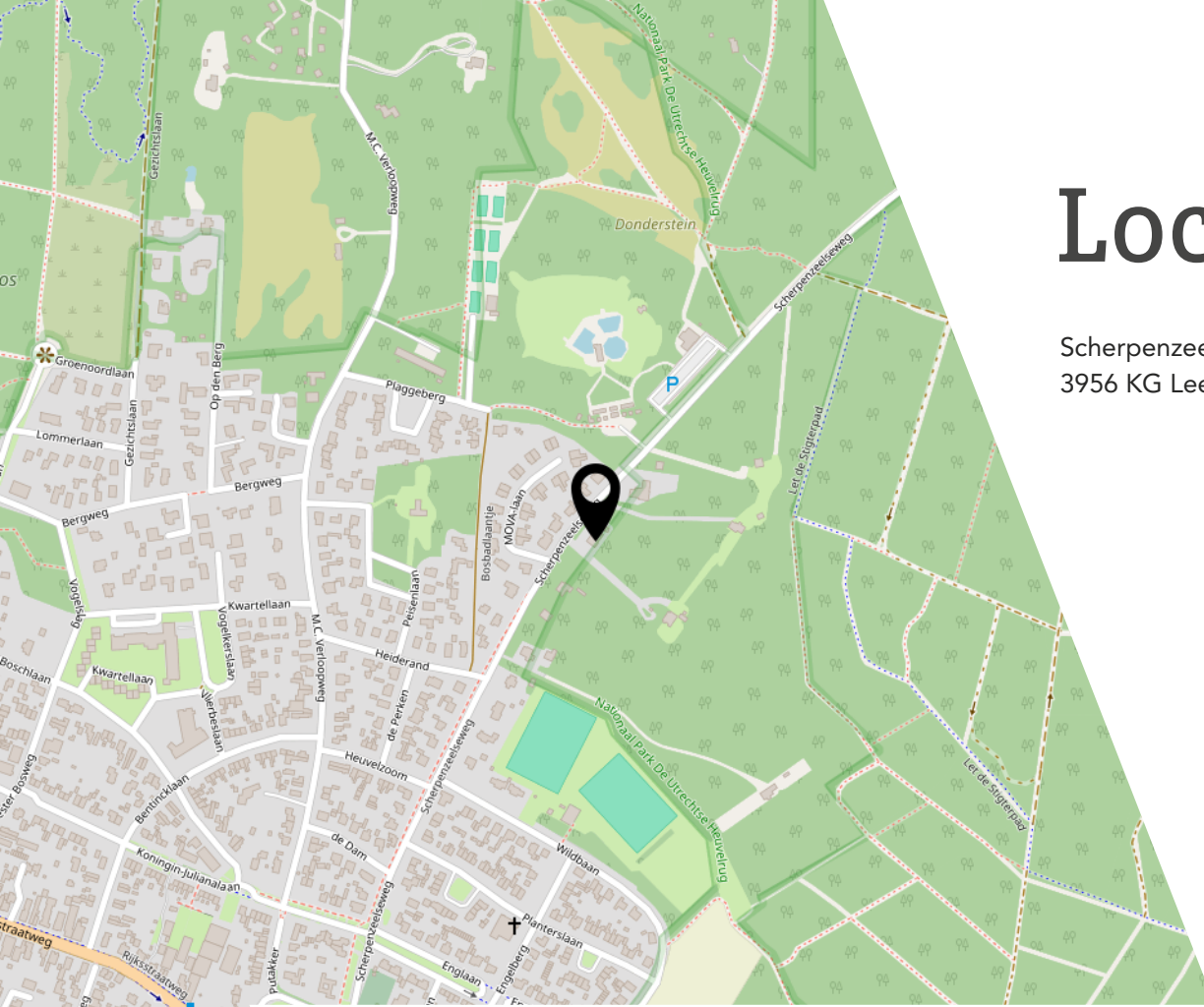
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

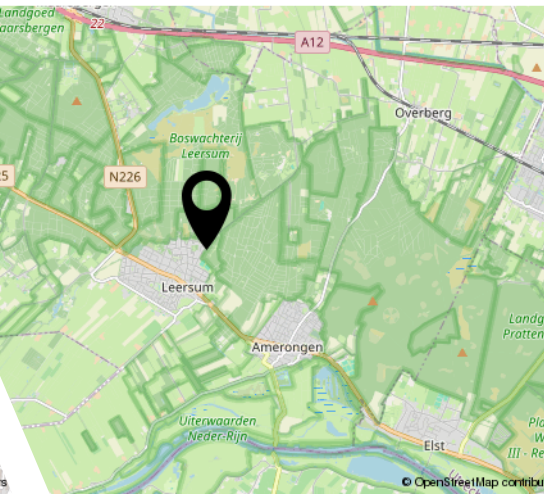


Locatie

Scherpenzeelseweg 64 a
3956 KG Leersum



© OpenStreetMap contributors



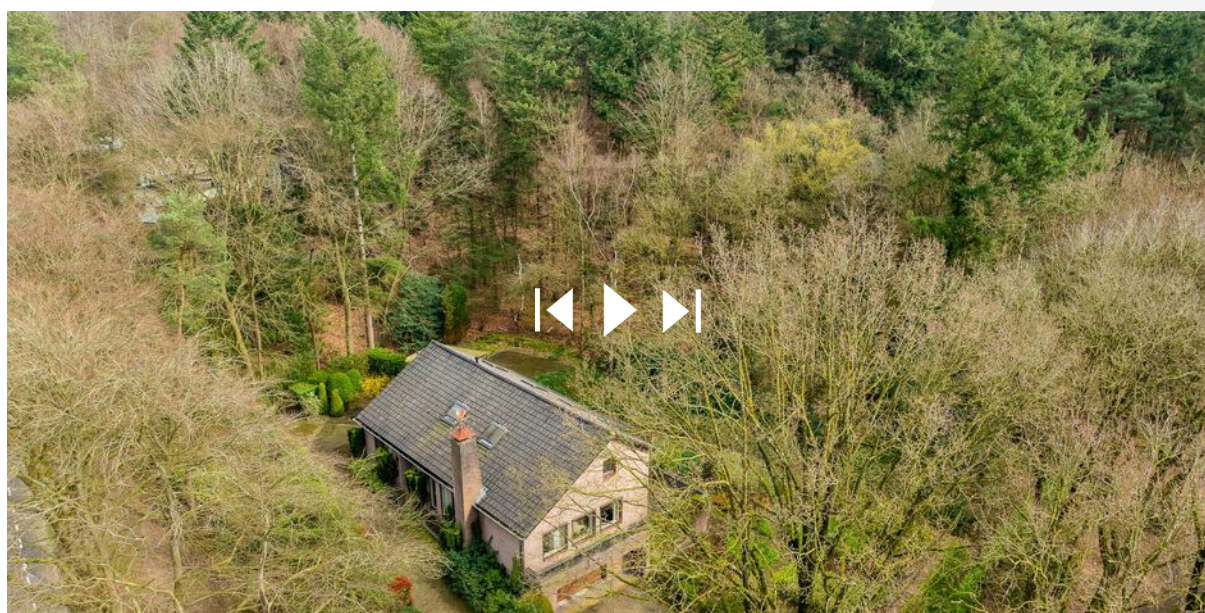
© OpenStreetMap contributors

Bekijk deze woning online!

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



Scherpenzeelseweg 64 a, 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 per doorhaling van verkopers hypothe(e)k(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.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een gesloten koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom over te maken aan de notaris.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 35 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!