



# Hoflaan 13 | Leersum

Vraagprijs € 650.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1932
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	512 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	126 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	372 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	49 m <sup>2</sup>
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
	Energie label A++

# Informatie

Welkom bij deze LUXE karakteristieke jaren '30 woning in Leersum met energielabel A++. Gelegen aan een brede laan, vind u deze duurzame, GASLOZE 2-onder-een kapwoning voorzien van o.a. een warmtepomp, warmtepompboiler, 19 zonnepanelen, airconditioning en ruim bijgebouw! Hoogwaardige afwerking in de gehele woning. De woning is op loopafstand van scholen, de voorzieningen van het centrum van Leersum en de bossen die de Utrechtse Heuvelrug rijk is.

Bijzonderheden:

- Energielabel A++
- Gasloos en duurzaam wonen
- Warmtepomp 2023
- Warmtepompboiler 2023
- Vloerverwarming begane grond en badkamer
- 19 zonnepanelen met micro omvormers
- 2x airconditioning
- Zeer hoogwaardige afwerking in de gehele woning en bijgebouw (INSTAPKLAAR)
- Gestucte wanden en plafonds met randafwerkingen
- Luxe binnendeuren/handgrepen
- Authentieke glas-in-loodramen verwerkt in dubbelglas
- Metselwerk voorzien van knipvoegen
- Volledig gemoderniseerd en vernieuwd afgelopen tijd
- Woonkeuken
- Aanbouw 2011
- Jaren '30 woning met klassieke elementen
- Vrijstaand fraai bijgebouw (2017) in gebruik als mancave met separaat toilet en royale overkapping
- Mancave heeft een houtkachel met een warmte terugwinning en airconditioning
- Eerste verdieping bijgebouw met vide
- Bijgebouw geschikt als atelier/praktijk aan huis/gastenverblijf/mantelzorg
- Fraai aangelegde tuin op zuidoosten
- Schilderwerk 2022
- Wandens in 2021 gesaust

Kom binnen in deze BIJZONDERE woning en ervaar de sfeer en uitstraling. Een geheel gerenoveerde, uitgebouwde moderne woning met klassieke elementen zoals glas-in-loodramen (dubbel glas) en plafond-ornamenten met randafwerking op de begane grond. In de gehele woning zijn de wanden en plafonds gestuct. De woning heeft een woonoppervlakte van 126 m<sup>2</sup> verdeeld over 2 woonlagen met in totaal 4 slaapkamers.

De uitgebouwde woonkamer beschikt over grote raampartijen, openslaande deuren en een houtkachel wat het een licht en sfeervol geheel maakt. Aansluitend bevindt zich een ruime eetgedeelte en/of speelhoek voor de kinderen. De woonkeuken bevindt zich aan de voorkant van de woning. Bij de erker is een kookeiland gecreëerd. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en opbergruimte. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. In de hal bevindt zich een separaat toilet en toegang tot de kelder, deze is ingericht als technische ruimte met o.a. de warmtepomp en warmtepompboiler. Tevens is hier voldoende bergingsruimte voor voorraadspullen. In de woonkamer bevindt zich de toegangsdeur tot de achtertuin, welke strak en fraai is vormgegeven met gras en borders. De royale zonnige tuin is gelegen op het zuidoosten, achterin de tuin staat een bijzonder bijgebouw met overkapping. Het is hier heerlijk vertoeven.

Tevens is er een elektrische roldeur aanwezig (ideaal voor bijv. een motor of de elektrische fiets). Op dit moment is deze ruimte gedeeltelijk ingericht als mancave. Deze beschikt over een airconditioning, een houtkachel met warmte terugwinning, een separaat toilet en een bovenverdieping/ingericht als slaapkamer, maar met wat aanpassingen kan het ook perfect dienen als atelier, praktijk aan huis, gastenverblijf of mantelzorg.

Vanuit de woonkamer bereik je met de luxe trap de 1e verdieping met in totaal 4 slaapkamers, de badkamer en een wasruimte. Deze etage beschikt over dakramen en dakkapellen. De master-bedroom is tevens voorzien van airconditioning en een mooi ingedeelde vaste kastenwand. De luxe badkamer is voorzien van vloerverwarming, een vrijstaand modern bad, een dubbele wastafel met natuurstenen kommen en geborstelde messing kranen en inloopdouche. Helemaal van de tijd van nu! De gehele verdieping is voorzien van gestucte wanden en plafonds.

Op de eigen oprit en aan de voorkant van de woning is er plek voor 2 auto's. Tevens zijn de voorzieningen van het centrum van Leersum op loopafstand. Ideaal!

Ziet u uzelf al duurzaam wonen met lage energielasten in een karakteristieke woning? Neem 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: 126 m<sup>2</sup>

Hoogwaardig bijgebouw 37 m<sup>2</sup>

Inhoud: 512 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 372 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1932, aanbouw 2011 en gerenoveerd

Energielabel: A++

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, provisieberging/meterkast, toegang tot de royale lichte woonkamer met houtkachel en uitzicht over de tuin, keuken met kookeiland voorzien van opbergruimte en diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, combi oven-magnetron en inductieplaat.

Kelder:

Technische ruimte met o.a. warmtepomp, warmtepompboiler en bergingsruimte.

Eerste verdieping:

Overloop, vide met toegang tot 4 slaapkamers, wasruimte en een badkamer uitgerust met een vrijstaand bad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Toegang tot de zolder.

Bijgebouw met overkapping:

Begane grond, gedeeltelijk in gebruik als mancave met separaat toilet. Eerste verdieping in gebruik als slaapruijnte met vide.

Met aanpassingen ook geschikt als atelier/praktijk aan huis/gastenverblijf/mantelzorg.

Overige informatie:

- Voorbereiding voor laadpaal is aanwezig.
- 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.





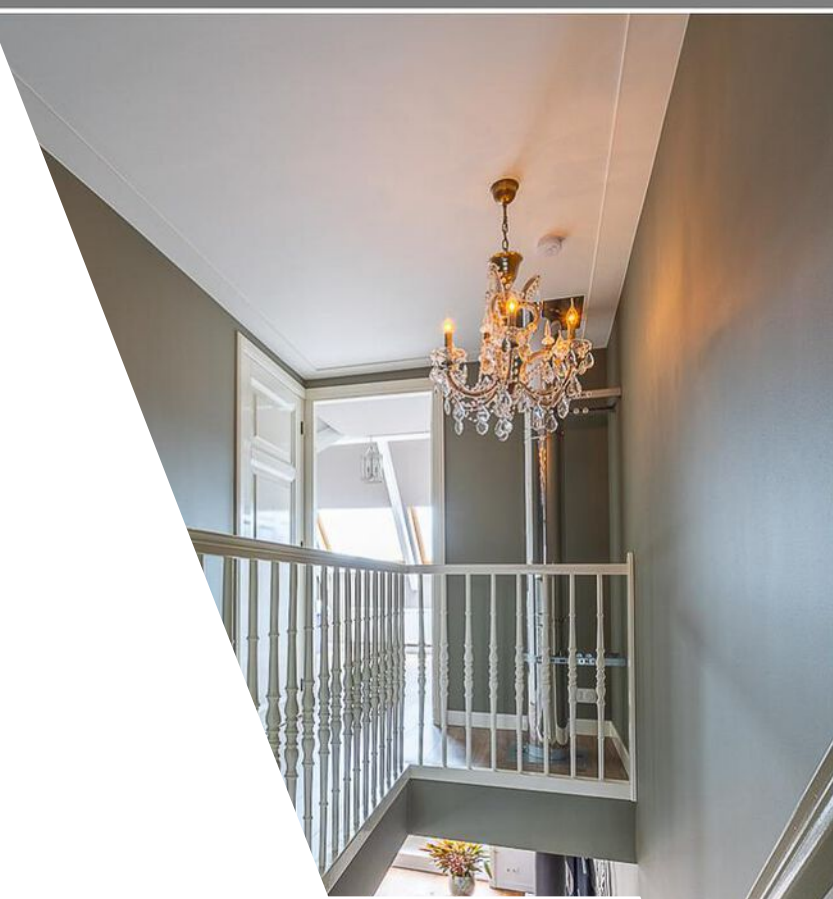






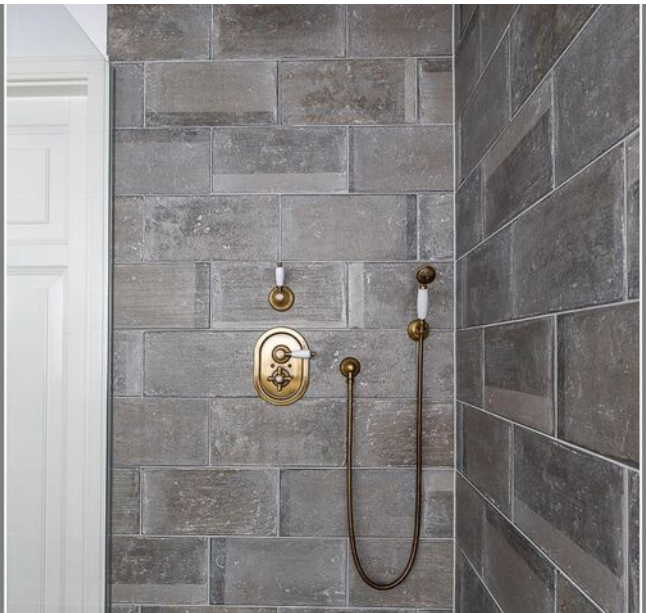
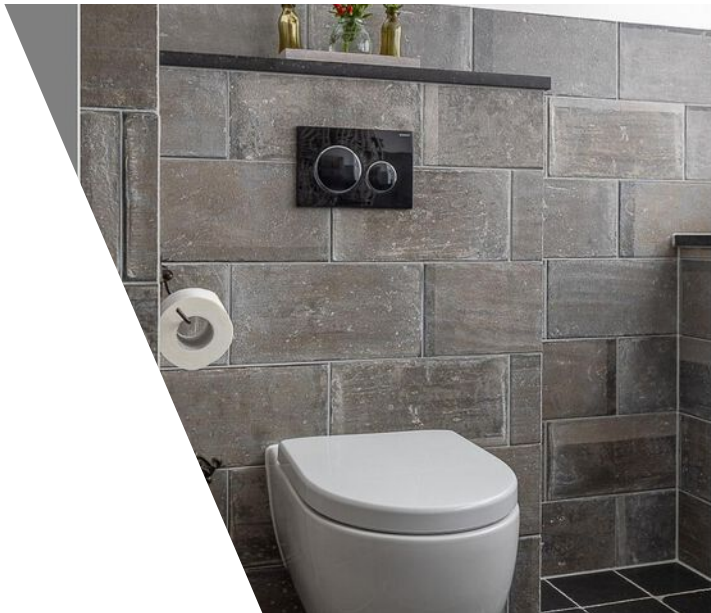
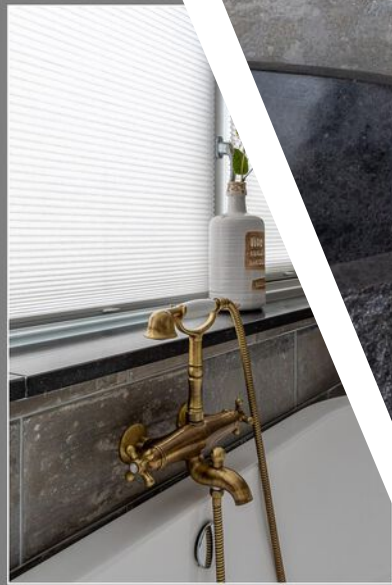
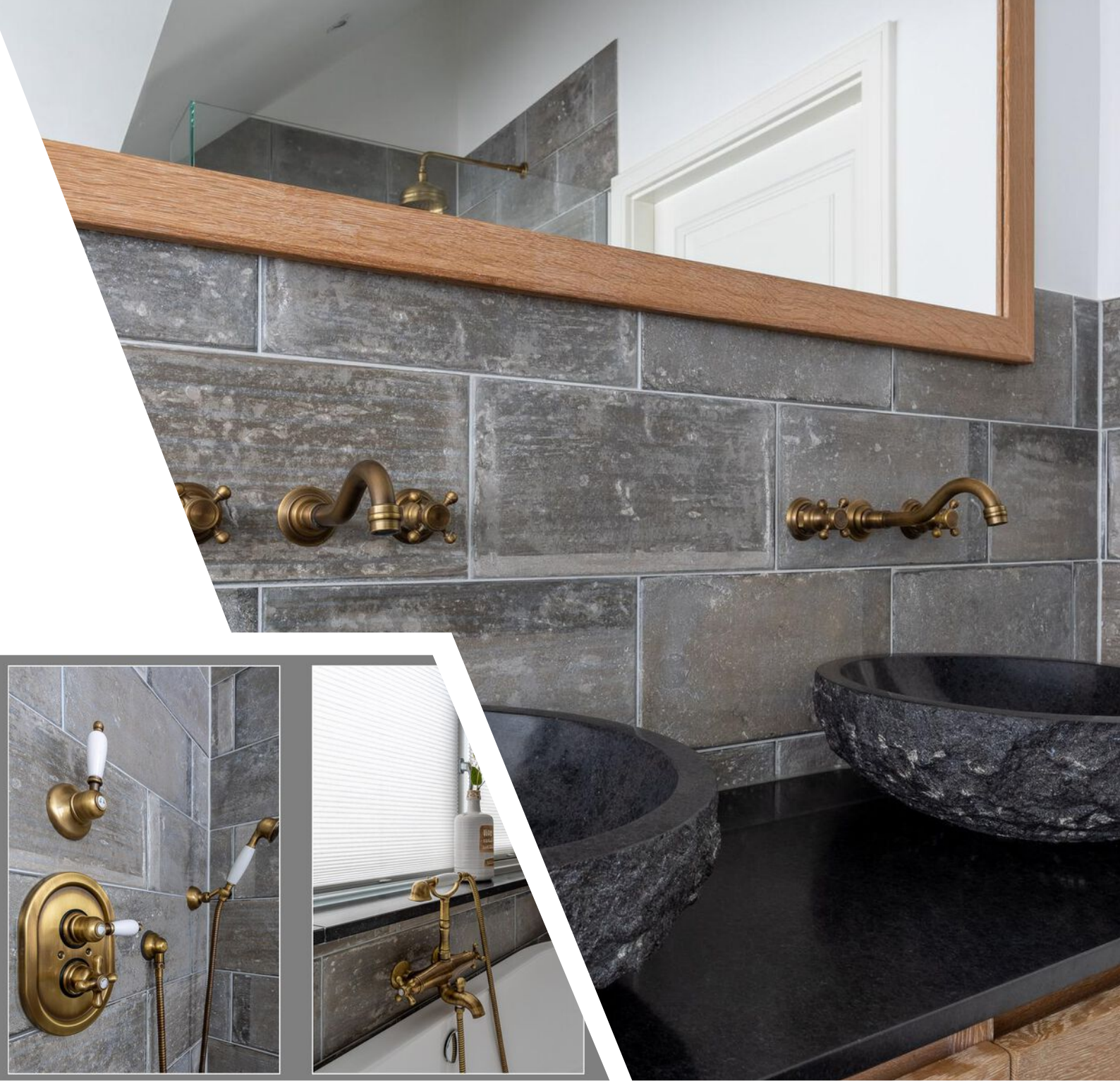


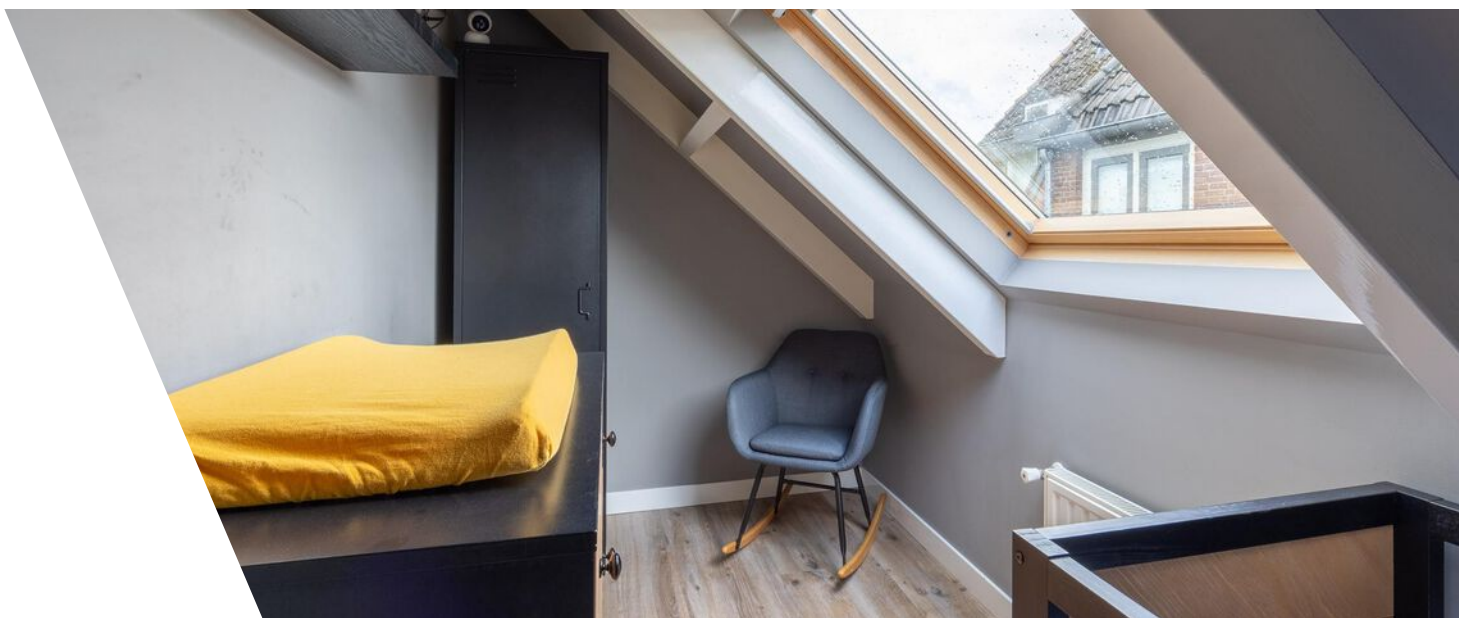






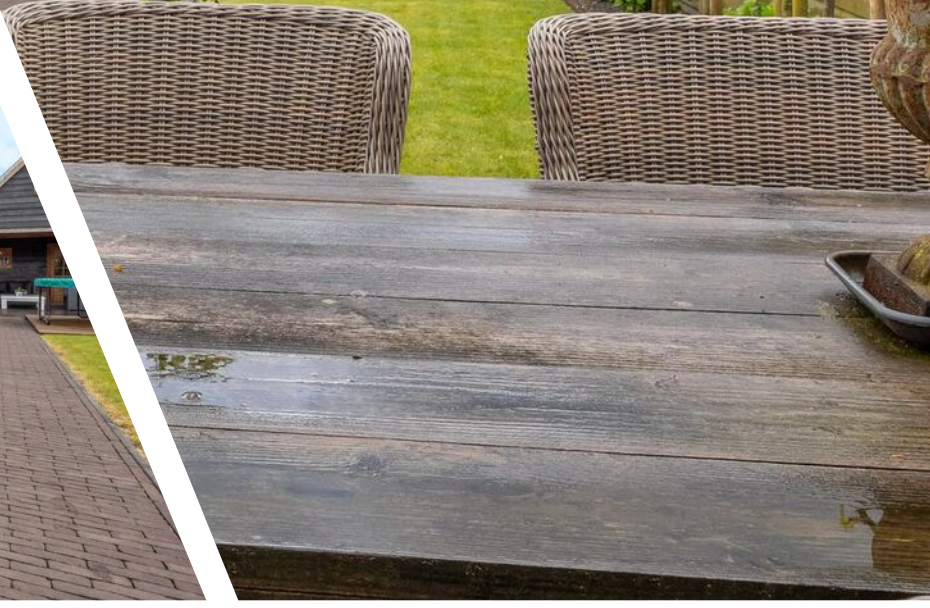






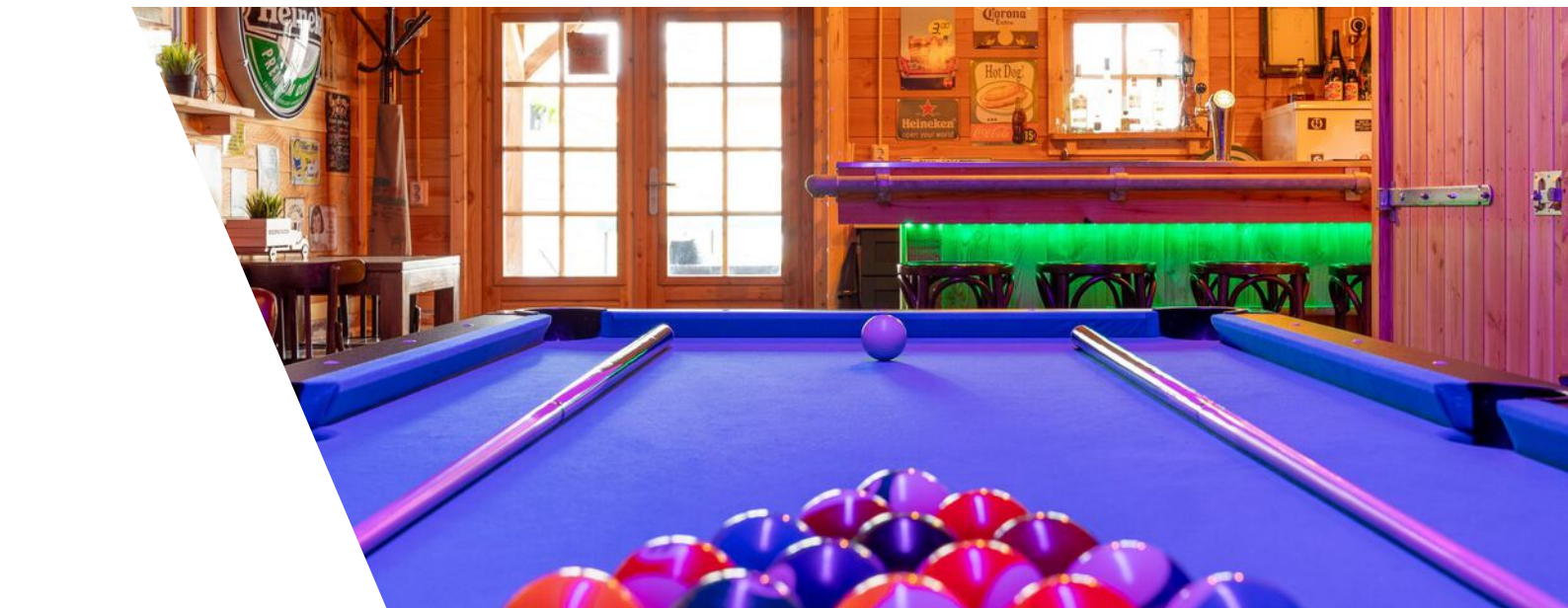








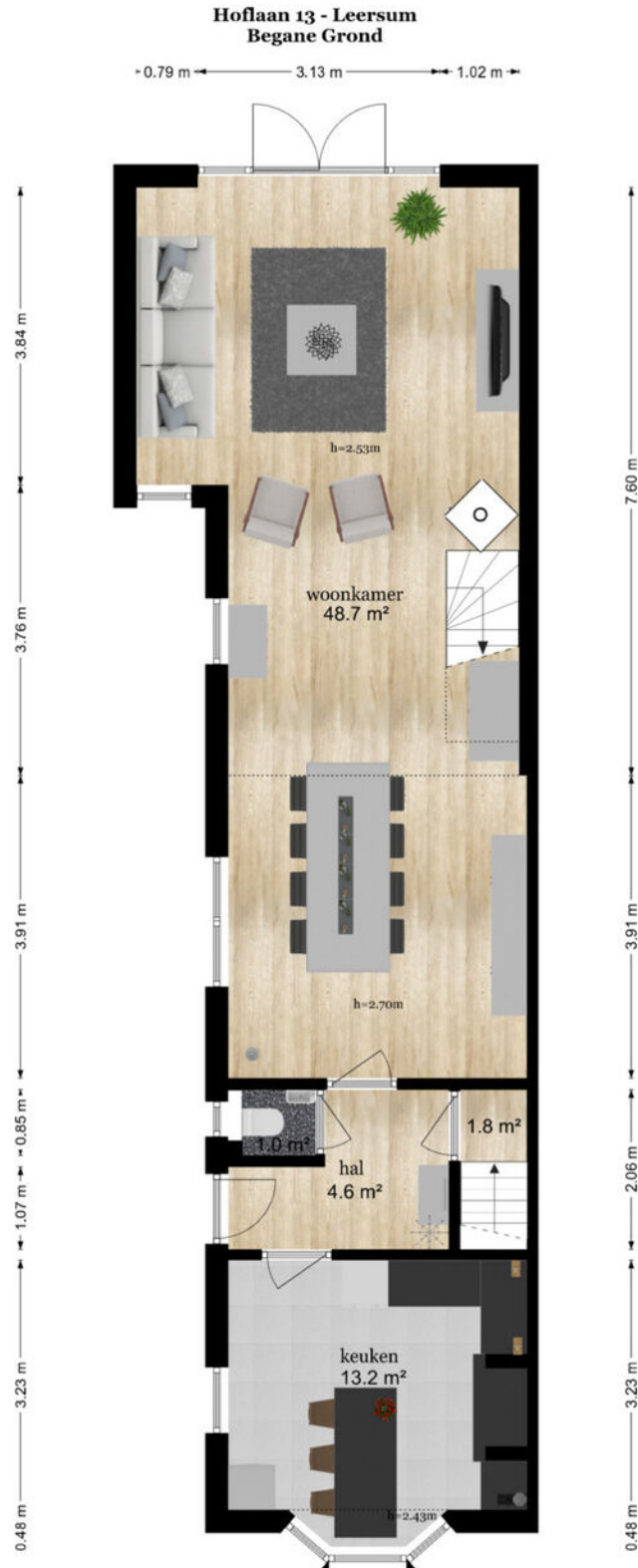








# Plattegrond



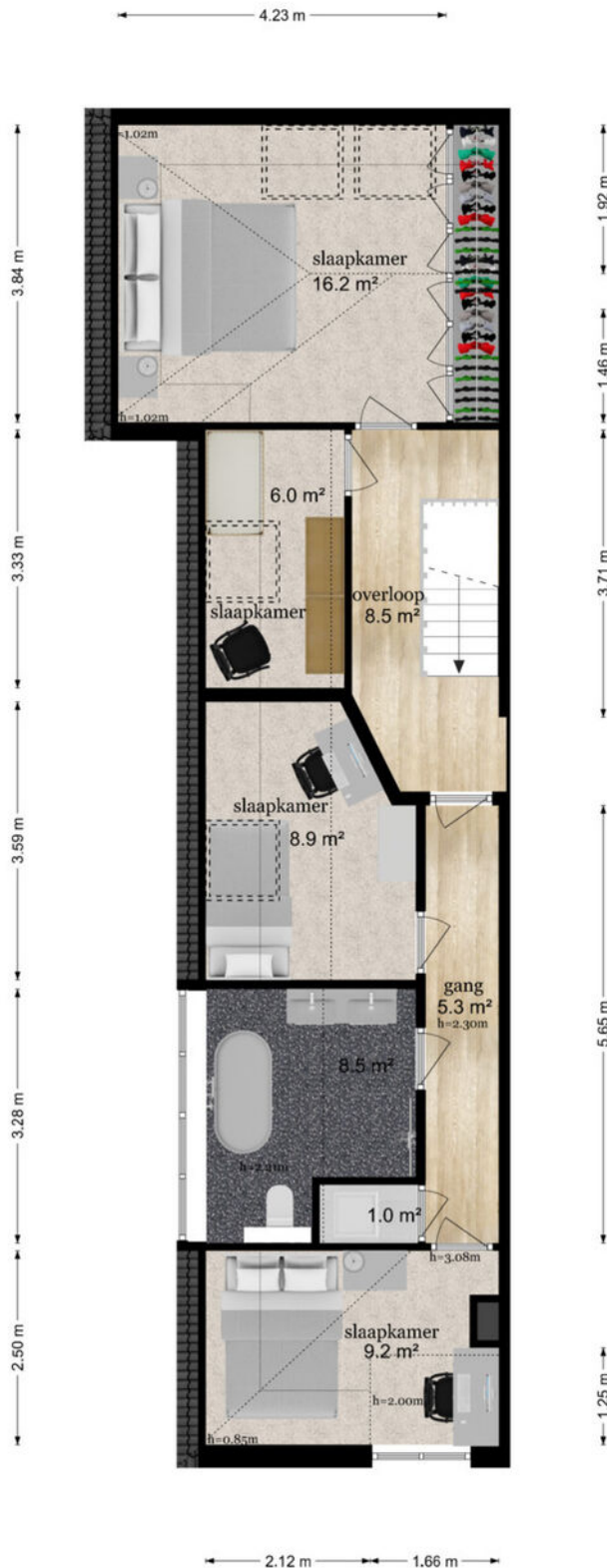


# Plattegrond

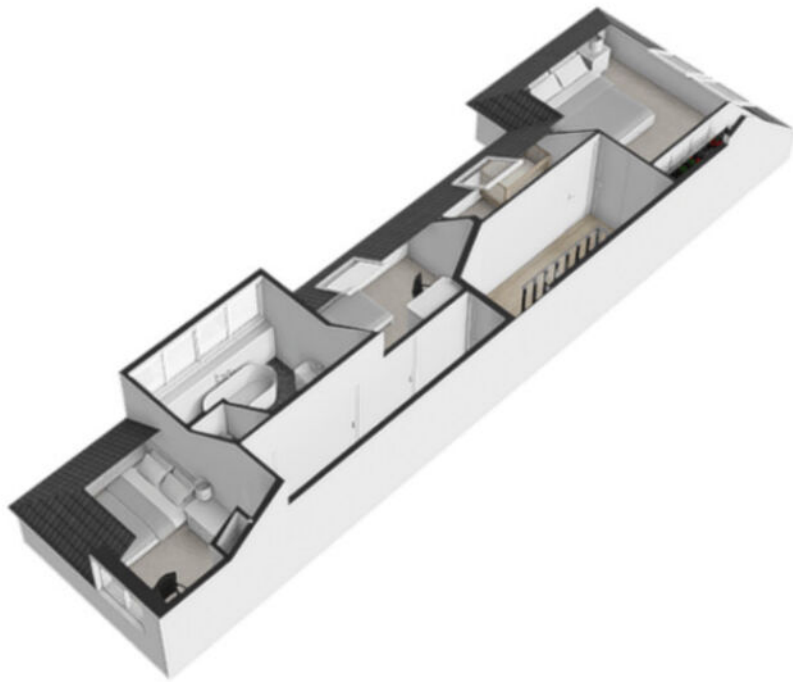


# Plattegrond

Hoflaan 13 - Leersum  
Eerste Verdieping



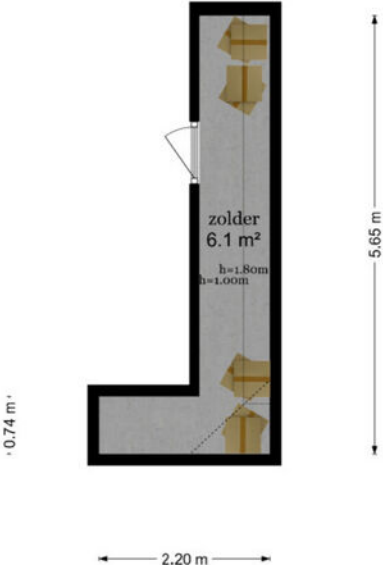
# Plattegrond



# Plattegrond

## Hoflaan 13 - Leersum Tweede Verdieping

→ 0.91 m ←



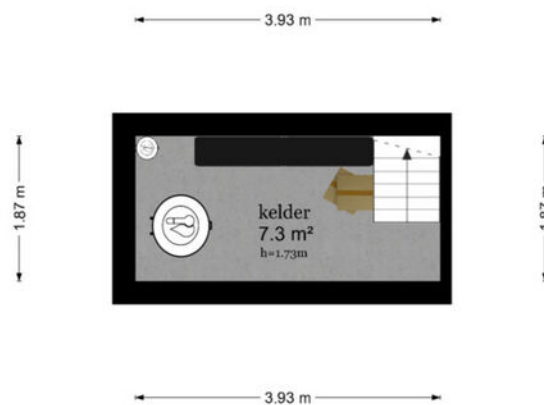
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

## Hoflaan 13 - Leersum Kelder

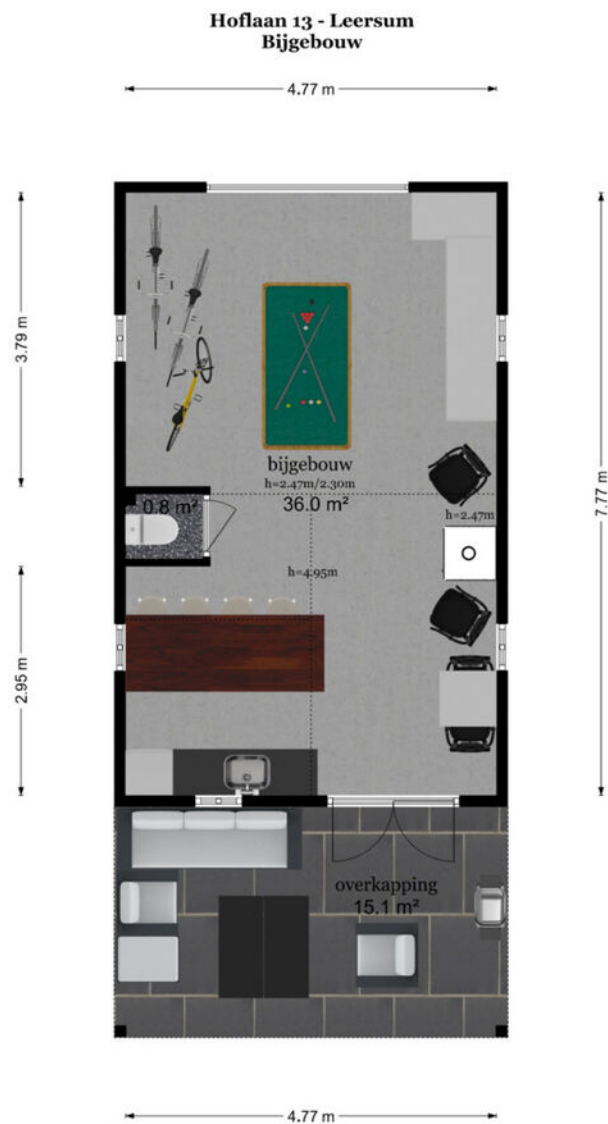


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



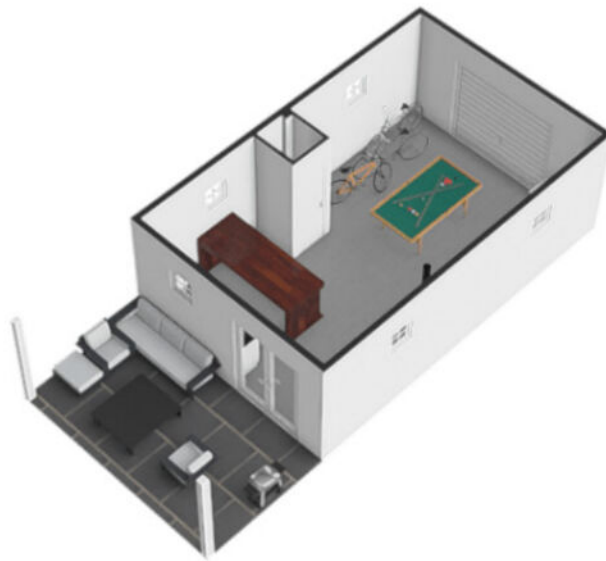
# Plattegrond



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

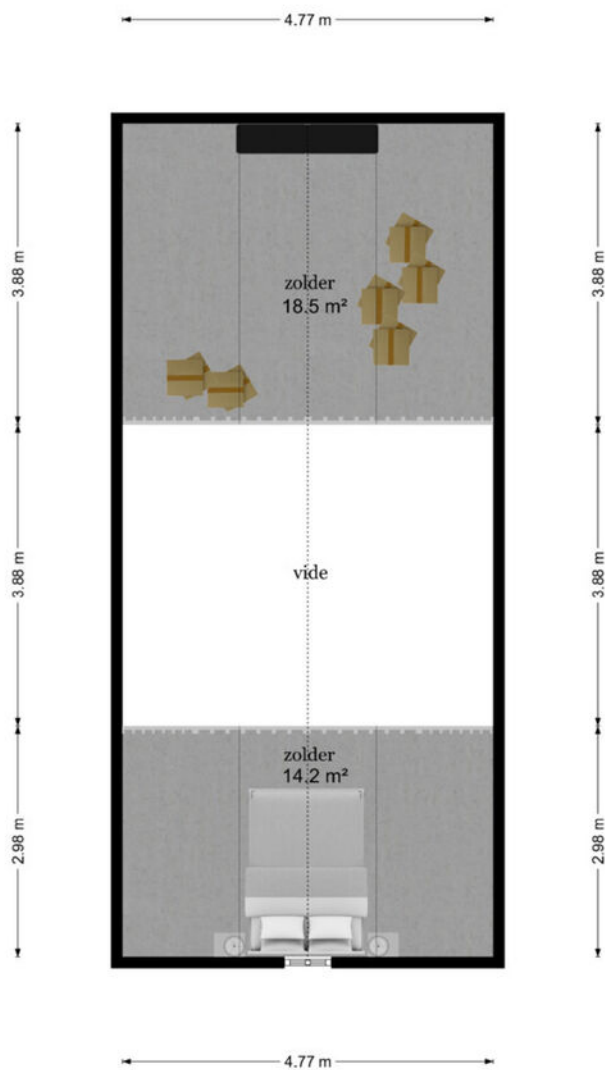


# Plattegrond



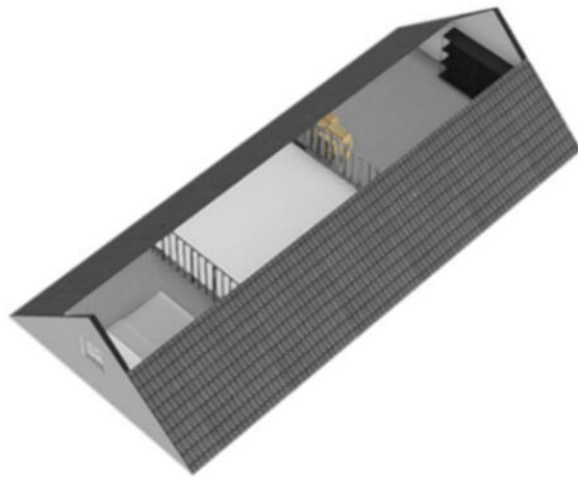
# Plattegrond

Hoflaan 13 - Leersum  
Bijgebouw Eerste Verdieping



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

# Plattegrond



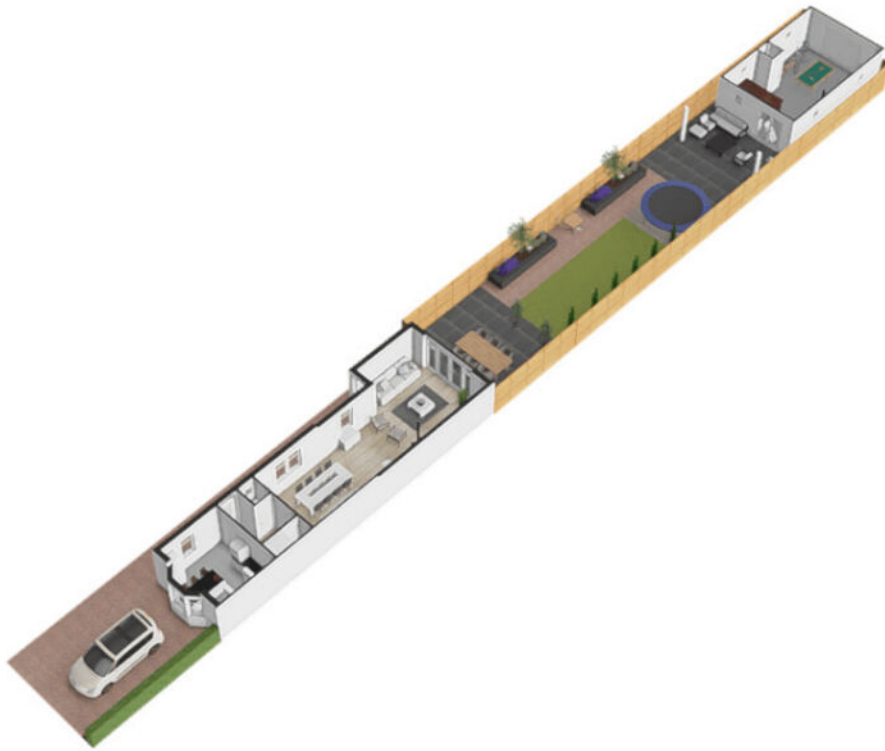


# Plattegrond

Hoflaan 13 - Leersum  
Tuin



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



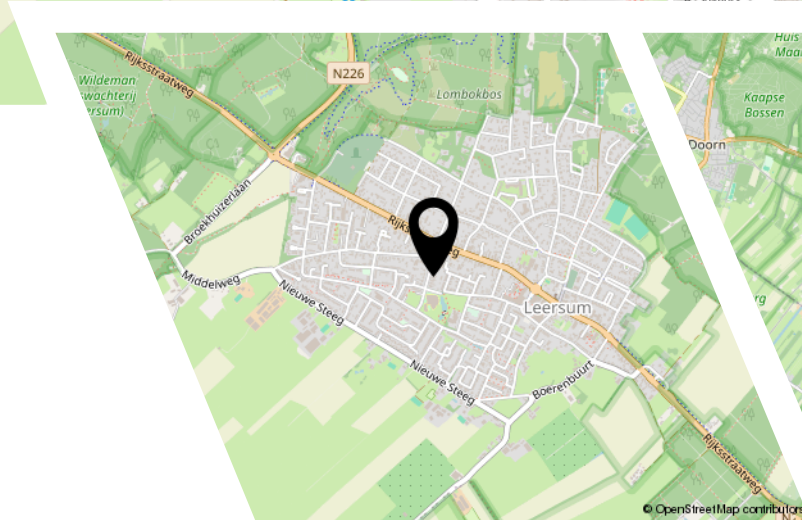
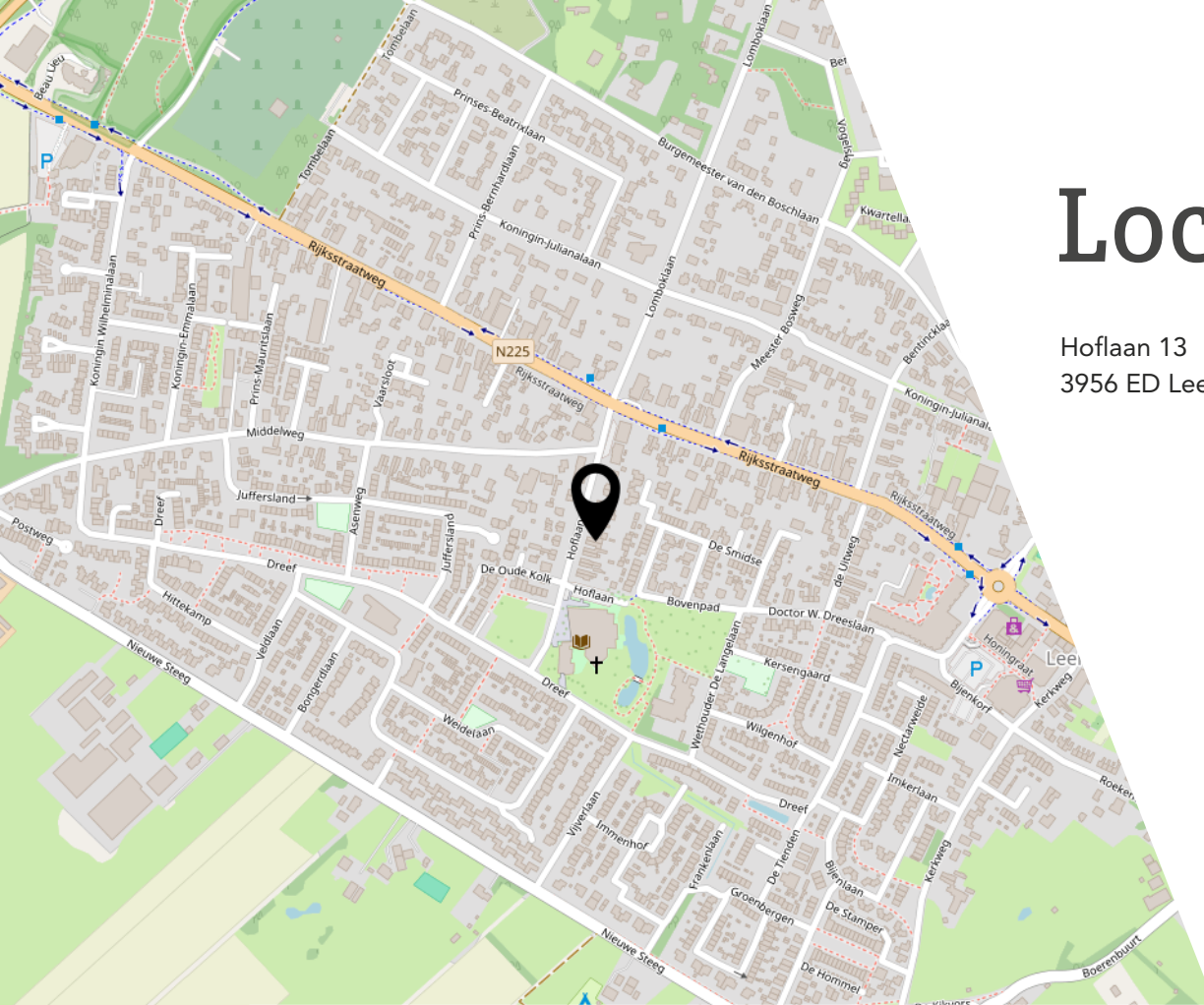
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leersum	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2240	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

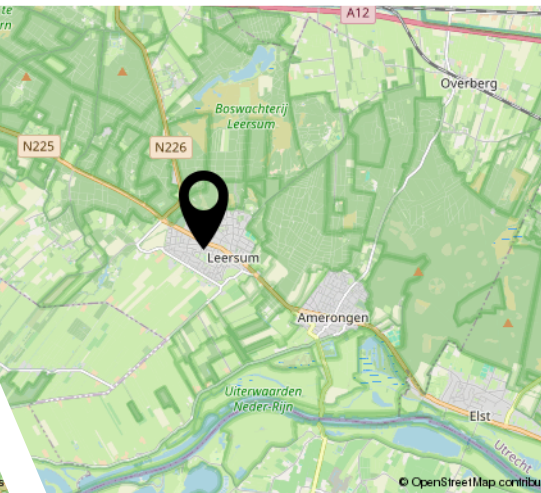
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie

Hoflaan 13  
3956 ED Leersum



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken en vaste kast	X		
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Koelkast schuur		X	
- Keukenblok inclusief bar en bierzuil in schuur	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Opbergrek badkamer	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepompinstallati	X		
- 4 camera's	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Sierappelboom 2 keer in pot		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Werkbank	X		
Zwarte opbergkast		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Bekijk deze woning online!

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

 **ENTREE**  
makelaars  
Utrechtse Huuvelrug

Hoflaan 13, 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 90 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!