



# Stadhouderslaan 4

LEERSUM | Vraagprijs € 425.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1968
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	469 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	168 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	23 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label:	A



# Informatie

Gelegen in een kindvriendelijke wijk vind u deze uitgebouwde, goed geïsoleerde tussenwoning met dakkapel en 12 zonnepanelen. Ook zal de royale overkapping in de achtertuin u verrassen!

Deze ruime gezinswoning heeft een woonoppervlakte van 116 m<sup>2</sup>, verdeeld over 3 woonlagen met in totaal 4 slaapkamers. De woning beschikt o.a. over HR++ beglazing, dak- en gevelisolatie, deels kunststof kozijnen, CV uit 2021 en een airconditioning op de tweede verdieping. Een goede basis om verder naar smaak gemaakt te worden.

Door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterkant van de woning maakt het een lichte doorzonkamer. Aansluitend bevindt zich de open keuken voorzien van o.a. inbouwapparatuur, een kokend-water kraan en bergingsruimte. Er is ook nog een extra separate, ruime voorraadmast met schuifdeuren aanwezig in de aanbouw achter.

De eerste verdieping beschikt over 3 slaapkamers en een moderne badkamer. De master-bedroom beschikt over een inloopkast.

De tweede verdieping is tevens te bereiken met een vaste trap en hier bevindt zich de 4e ruime slaapkamer met een brede dakkapel uit 2023 én airconditioning! Ook is er extra berging aanwezig achter de knieschotten.

Het is heerlijk vertoeven in de achtertuin op het zuiden, maar er zijn ook schaduwplekken gecreëerd, zoals een grote overkapping die zelfs afgesloten kan worden, zodat je lekker beschut uit de wind kan zitten. Aansluitend een berging voorzien van elektra. Met wat aanpassingen zou het ook mogelijk zijn om een carport of (dubbele) garage te realiseren (vraag voor mogelijkheden dit na bij de gemeente) .

Voor de woning ligt een goed onderhouden groenperk (gemeente) en in de directe omgeving is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

Enthousiast geworden en deze woning met eigen ogen bekijken? Bel ons 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: 116 m<sup>2</sup>

Inhoud: 469 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 168 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1968

Energie label: A

-Indeling-

Begane grond:

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

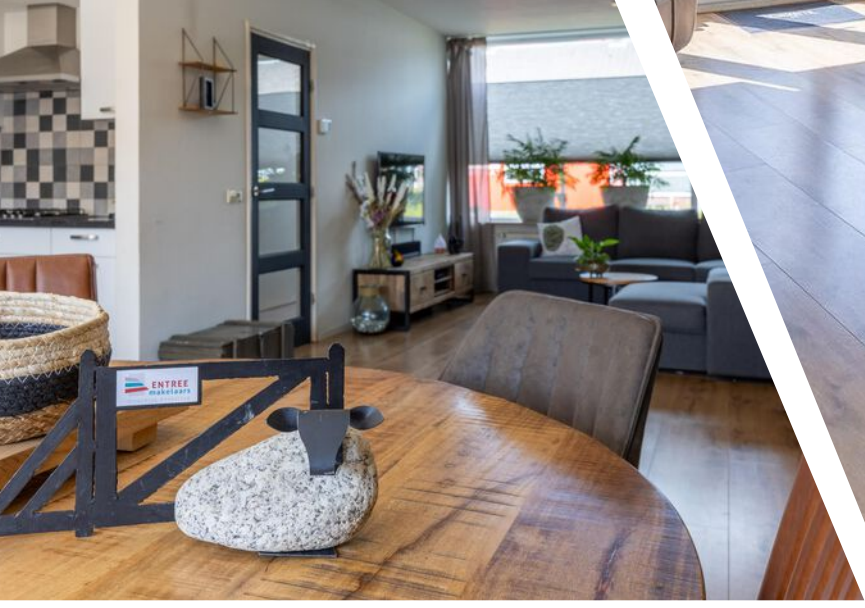
Bijzonderheden:

- Uitgebouwde tussenwoning
- 12 zonnepanelen
- Overkapping
- HR++ beglazing
- Dak- en gevelisolatie
- Deels kunststof kozijnen
- Rolluiken en een zonnescherm
- CV uit 2021
- Brede dakkapel uit 2023 op 2e verdieping
- Airconditioning op 2e verdieping
- Achtertuin op het zuiden
- Speeltuin aan de achterzijde van de woning (ideaal voor gezinnen)
- Mogelijkheid met wat aanpassingen een carport of (dubbele) garage aan de achterkant van de woning te creëren (hofje met parkeergarages), vraag de gemeente voor de mogelijkheden (vergunningen)
- Voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur
- 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.





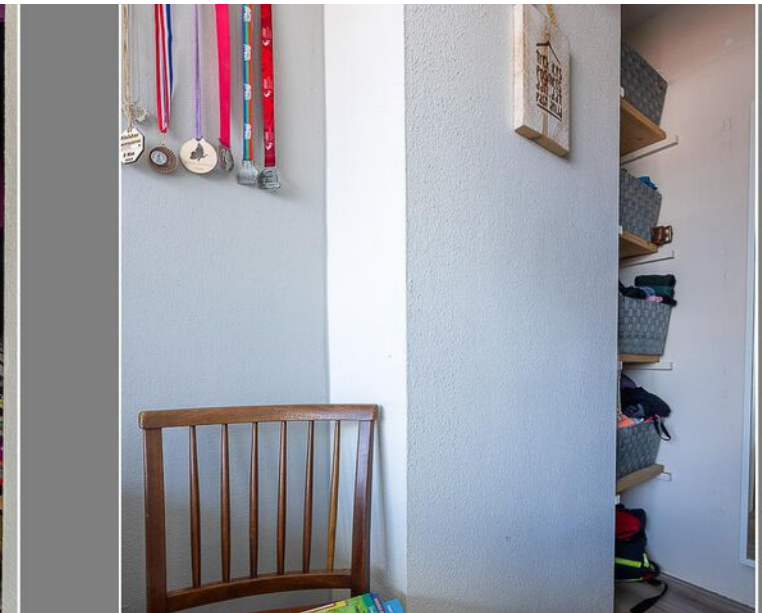
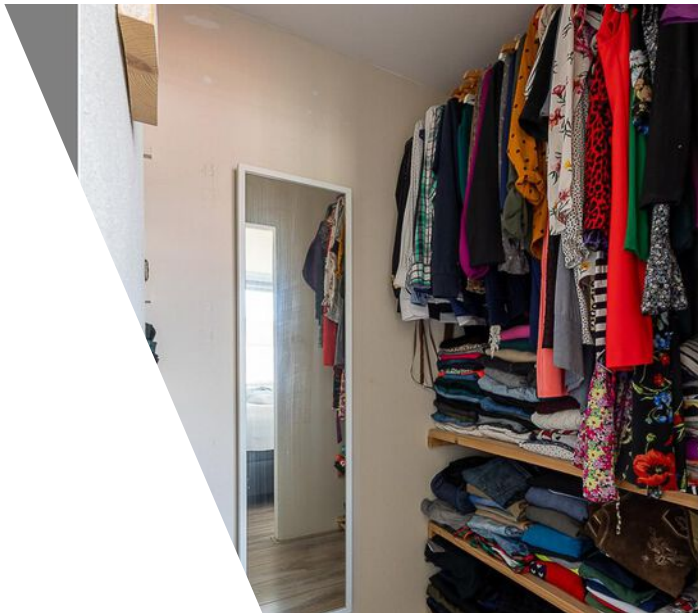




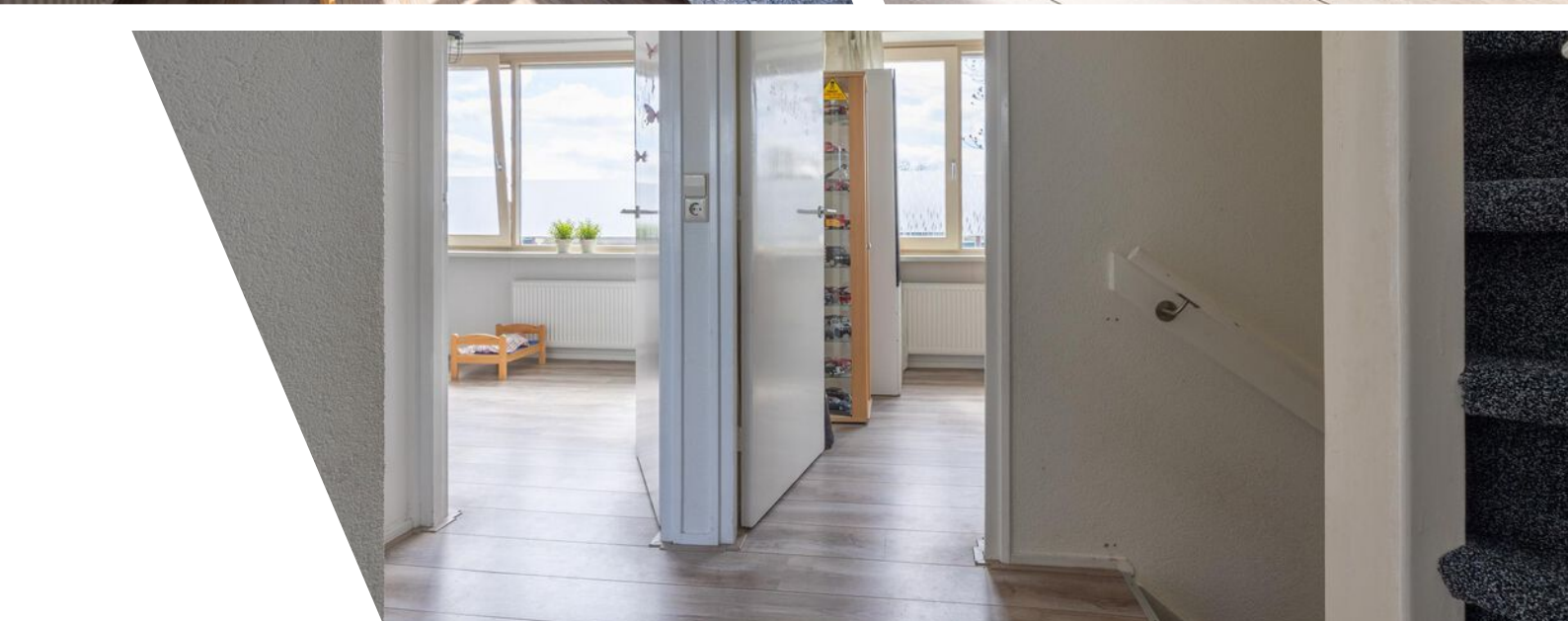




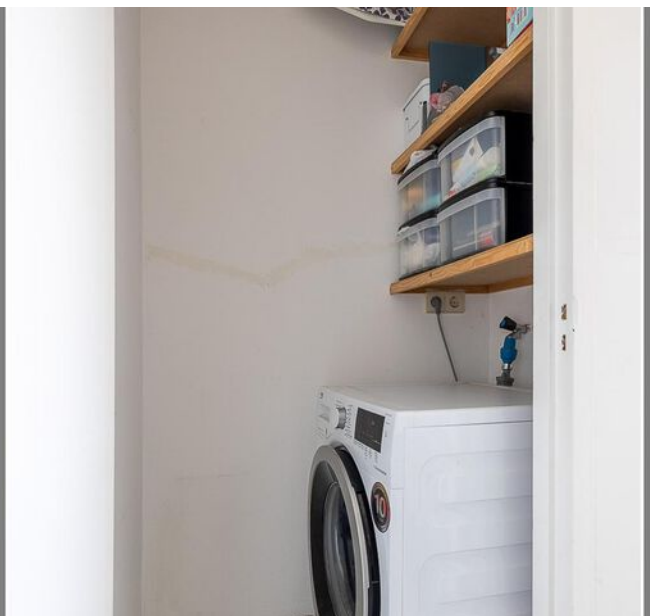
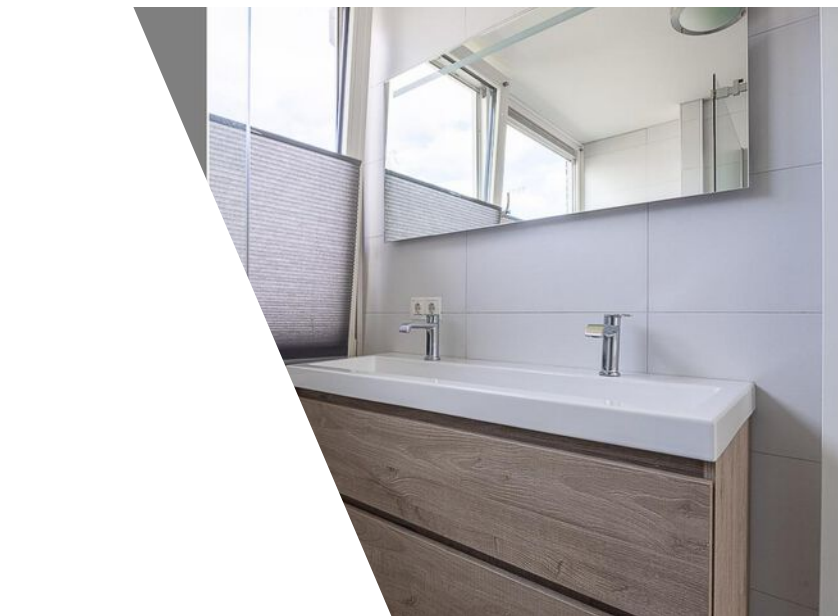










































# Plattegrond

## Stadhouderslaan 4 - Leersum Begane Grond



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



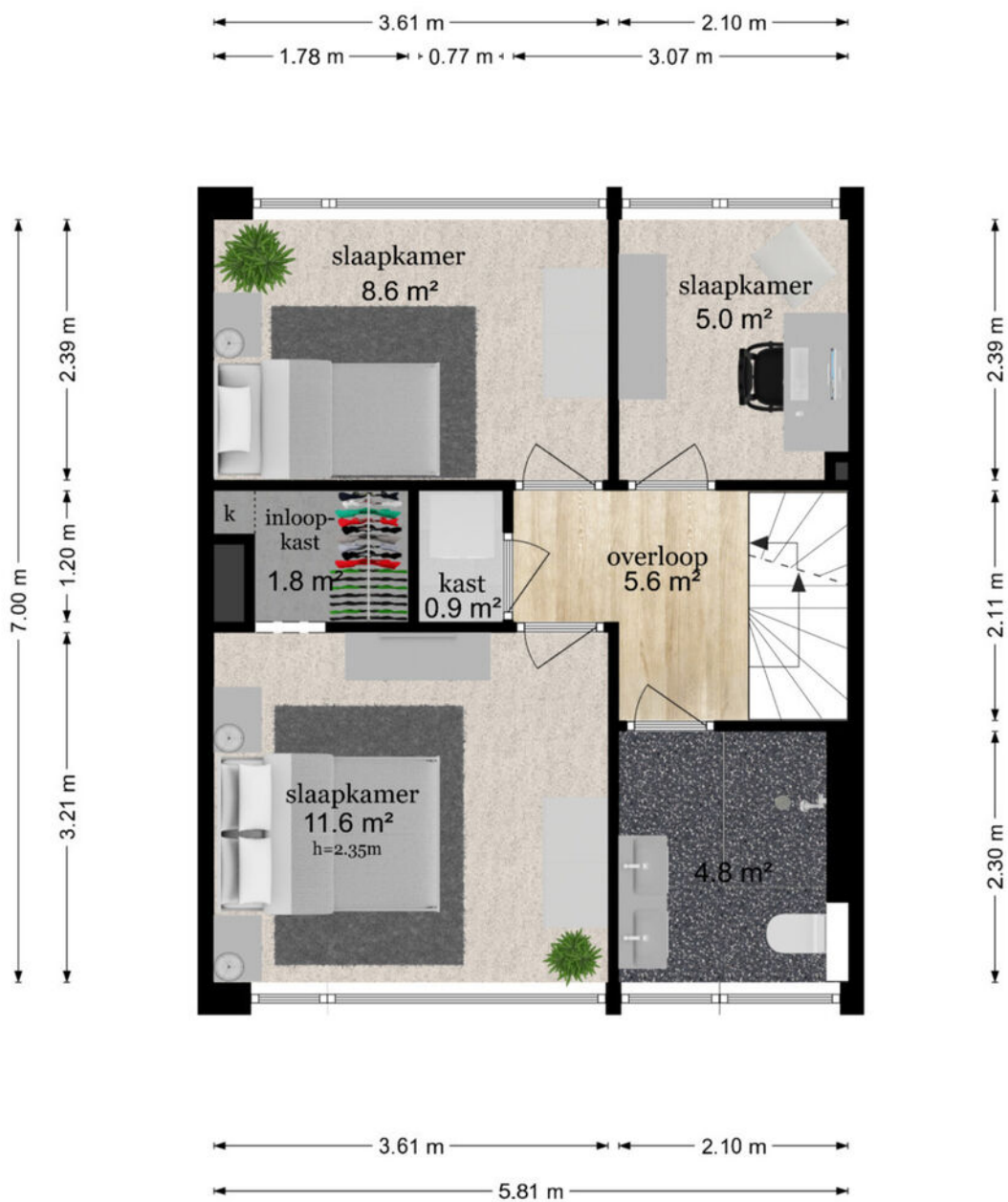
# Plattegrond





# Plattegrond

## Stadhouderslaan 4 - Leersum Eerste Verdieping



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



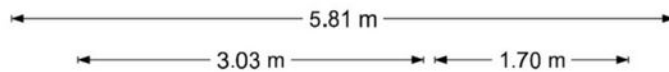
# Plattegrond





# Plattegrond

## Stadhouderslaan 4 - Leersum Tweede Verdieping



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



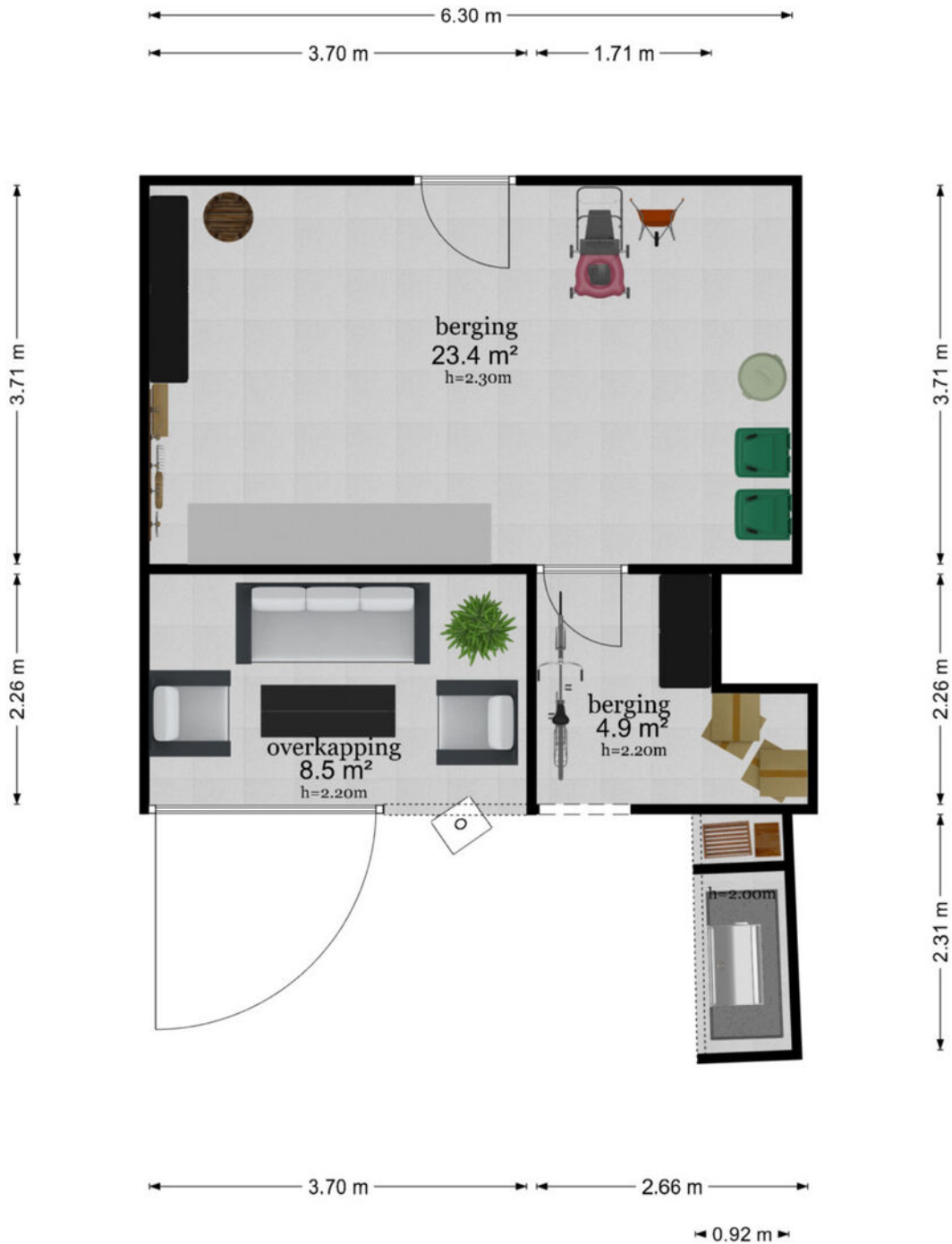
# Plattegrond





# Plattegrond

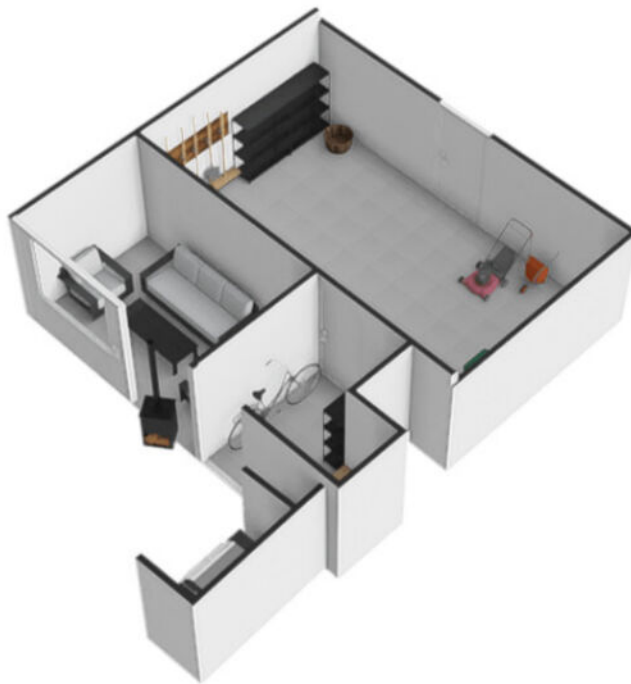
## Stadhouderslaan 4 - Leersum Berging



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

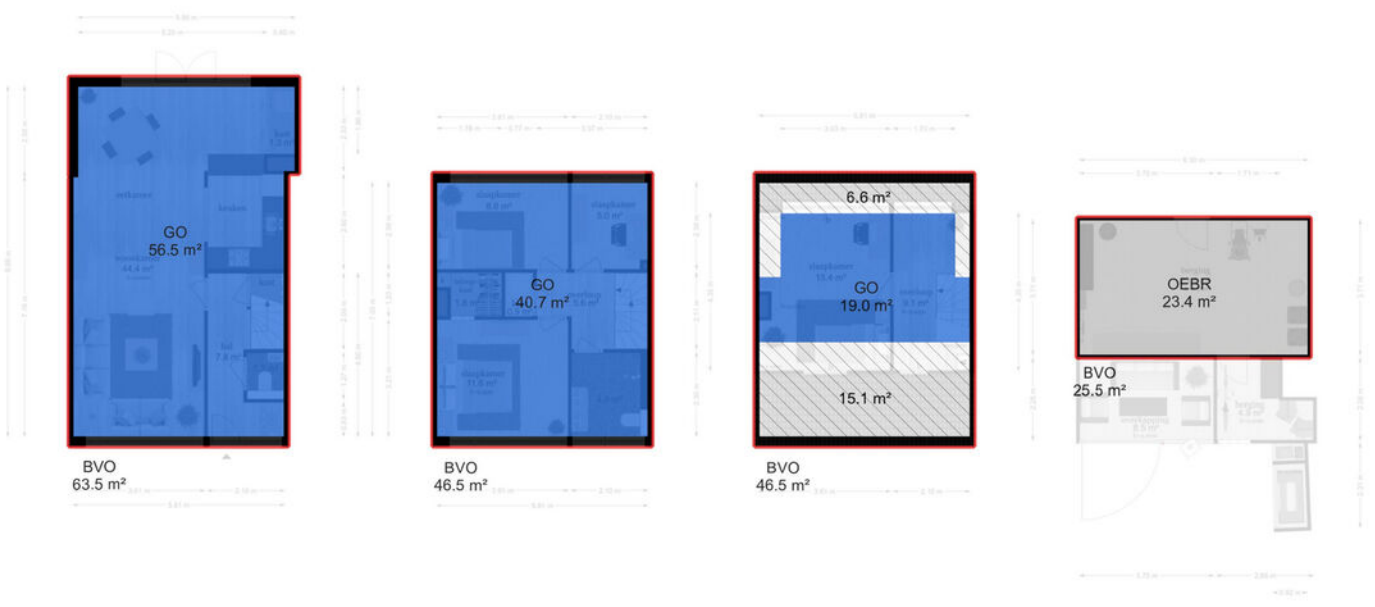


# Plattegrond





# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leersum Sectie D Perceel 1768</p>	
---	--	---	---

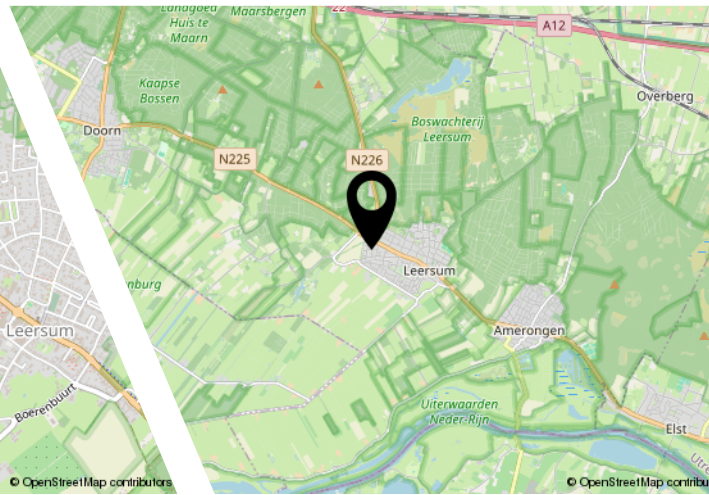
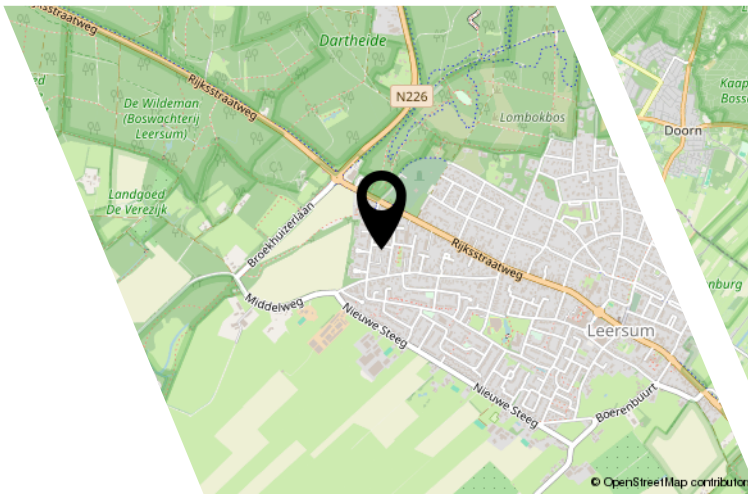
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Stadhouderslaan 4  
3956 TB Leersum



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijn voorzijde			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloerbedekking trap 2x	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Airfryer		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- plissé gordijnen	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	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		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Lounge bank in overkapping + kussens			X
Buiten keuken zonder BBQ	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Speel keuken kinderen	X		
██████████			
██			



# Bekijk deze woning online!

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

 **ENTREE**  
makelaars  
Utrechtse Huuvelrug

Stadhouderslaan 4, 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 50 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!