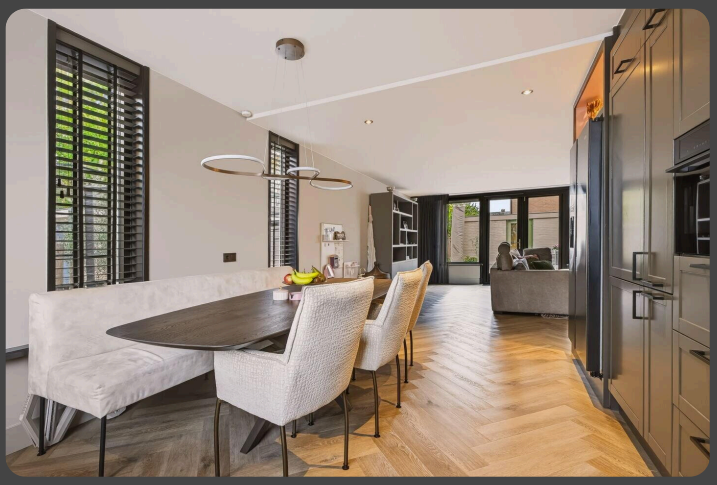
ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum
0343 454 200
www.entreemakelaars.nl







- Dreef 122, Leersum
- € Vraagprijs: € 589.000 k.k.
- Woonoppervlakte: 143 m²
- Perceeloppervlakte: 240 m²
- Kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
- Energielabel: B

Scan Mij!

Omschrijving

Dreef 122, 3956 EW Leersum

Ruime, uitgebouwde hoekwoning met drie slaapkamers, kantoor aan huis én zonnige tuin!

Deze ruime hoekwoning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en uitgebouwd. Met een uitgebouwde woonkamer, luxe keuken, drie ruime slaapkamers en een zonnige tuin met een vrijstaand kantoor is dit een complete woning met veel mogelijkheden.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met een speeltuintje om de hoek en twee basisscholen op loopafstand. Ook multifunctioneel centrum De Binder, met sportfaciliteiten, bibliotheek, het park met vijverpartij en het winkelcentrum van Leersum liggen dichtbij. Voor een wandeling of fietstocht zijn de bossen van de Utrechtse Heuvelrug binnen handbereik.

Bij binnenkomst valt de verzorgde afwerking direct op. De begane grond is voorzien van strak gestucte wanden en plafonds, vloerverwarming en een PVC-visgraatvloer. Ook de toiletruimte is in 2026 vernieuwd.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koel-vriescombinatie en oven. Diverse keukenapparatuur is in 2026 vernieuwd.

Door de uitbouw is een royale woonkamer ontstaan met volop ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. De elektrische sfeerhaard (2025) zorgt voor extra sfeer. Via de openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar. Aan de achterzijde zijn elektrische zonneschermen aanwezig.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is met 19,5 m² bijzonder ruim en is ontstaan uit twee oorspronkelijke slaapkamers. De kamer beschikt over een inbouwkast, ingebouwde spots, airconditioning en rolluiken. De tweede slaapkamer is 10,1 m² groot en heeft toegang tot een eigen balkon. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad met douche, wastafelmeubel en toilet.

Dankzij de geplaatste dakkapel is ook de tweede verdieping verrassend ruim. Op de voorzolder bevinden zich de witgoedaansluitingen en praktische bergruimte. Aansluitend ligt de derde slaapkamer van maar liefst 19,5 m² eveneens met airconditioning.

Ook buiten biedt deze hoekwoning volop ruimte. De voortuin is in 2025 volledig opnieuw aangelegd en voorzien van een automatisch beregeningssysteem. De woning beschikt over een eigen oprit met laadpaal. Verder is er een zijtuin en een achtertuin met zonnig terras.

De vrijstaande stenen berging van circa 13 m² is momenteel ingericht als kantoorruimte en was voorheen in gebruik als schoonheidssalon. De ruimte beschikt over elektra, water, airconditioning en een stroompunt in de vloer voor een behandelstoel. Daarmee biedt deze ruimte mogelijkheden voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis, kantoor of hobbyruimte.

Aan de zijkant van de woning staan daarnaast twee houten bergingen, waarvan één met elektra. Hier is voldoende plek voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit het goed. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing en beschikt over 14 zonnepanelen. Dit draagt bij aan een prettig wooncomfort en een lager energieverbruik.

Op het naastgelegen plein bevinden zich twee garageboxen, die eventueel afzonderlijk kunnen worden bijgekocht.

Een comfortabel en modern afgewerkt gezinshuis met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging en kom de woning zelf bekijken!

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 eetcafé de Remise 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 bij Parc Broekhuizen, in het "Leersumse Veld" of richting het "Stormpad Breeveen". Zelfs de uitdagende MTB off road trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte: 143 m²
Tuinhuis/ kantoor 13 m²
Inhoud: 486 m³
Perceelgrootte: 240 m²
Bouwjaar: 1972
Energielabel: B

-Indeling-
Begane grond:
ENTREE, hal, toilet met fonteintje, trappenkast, woonkamer voorzien van openslaande deuren, elektrische haard, aansluitend de eetkamer, royale keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur (Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, oven, vaatwasmachine, koel-vriescombinatie), een natuurstenen werkblad en opbergruimte.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot 2 slaapkamers met inbouwkasten (voorheen 3 slaapkamers), badkamer met wastafelmeubel, ligbad met douche en toilet. Master-bedroom is voorzien van een airconditioning, balkons.

Tweede dieping:
Ruime overloop met toegang tot de witgoedaansluiting en de 3e slaapkamer met dakkapel en airconditioning.

Vrijstaande berging/kantoor met airco.

Bijzonderheden:

• Uitgebouwde en de afgelopen jaren volledig gemoderniseerde hoekwoning;
• Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++-beglazing;
• Vrijstaand kantoor van circa 13 m²;
• Voortuin volledig opnieuw aangelegd, inclusief automatisch beregeningssysteem 2025;
• 14 zonnepanelen 2022;
• Rolluiken bij hoofdslaapkamer;
• Elektrische zonneschermen en screens aan achterzijde;
• Airconditioning in beide grote slaapkamers en kantoor;
• Badkamer vernieuwd 2022;
• Toiletruimte vernieuwd 2026;
• Vloerverwarming en PVC vloer 2025;
• Eigen oprit met parkeergelegenheid;
• Laadpaal;
• Mogelijkheid tot aankoop van naast gelegen garageboxen;
• In de koopovereenkomst wordt de volgende clausule opgenomen: ouderdomsclausule, vanwege het bouwjaar.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 589.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1972
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	143 m^2
Perceeloppervlakte:	240 m^2
Inhoud:	486 m^3
Externe bergruimte:	30 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m^2

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, hr+ glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha (gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan park, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin 63 m^2
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

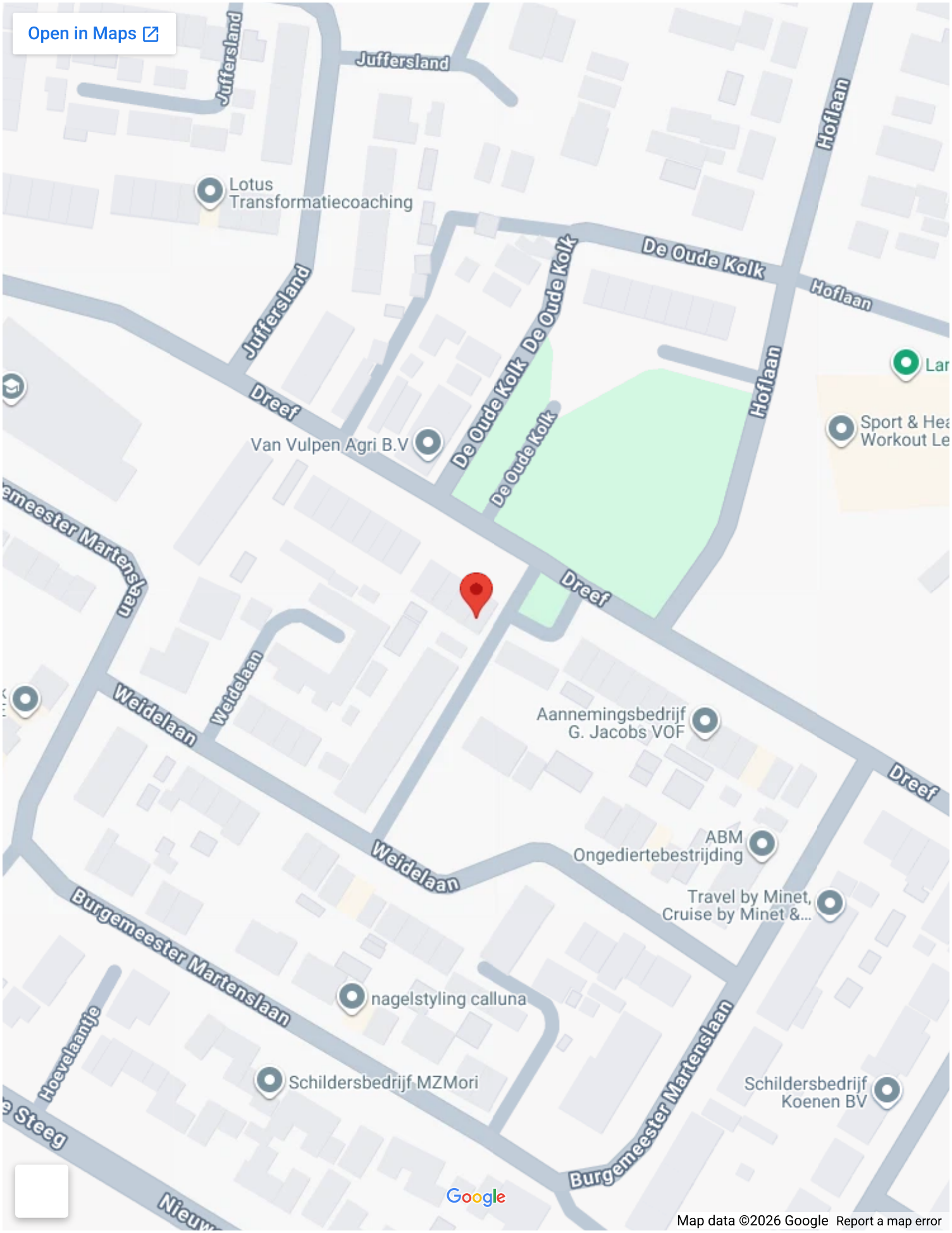
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

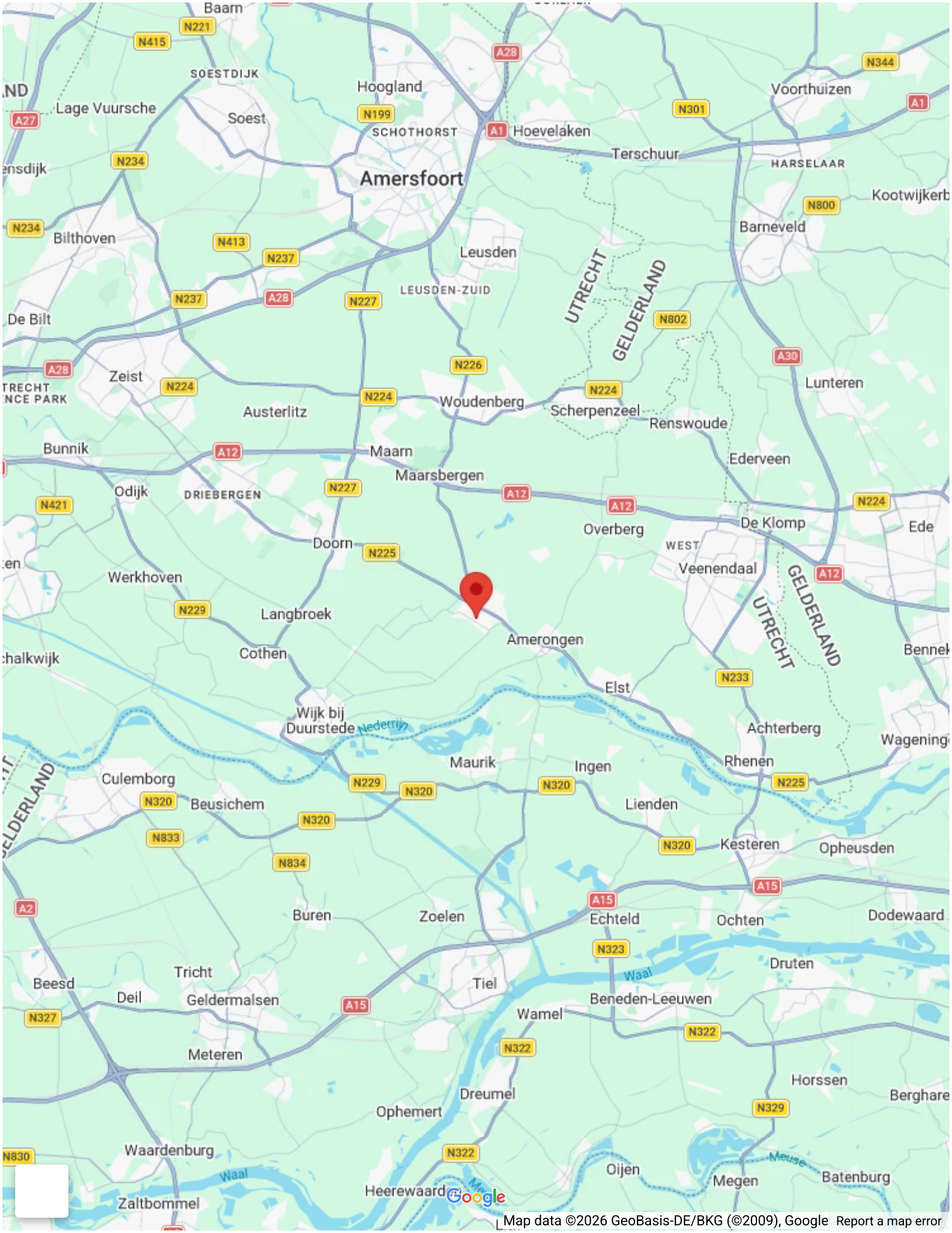
Garage

Soort garage:	Niet aanwezig, wel mogelijk

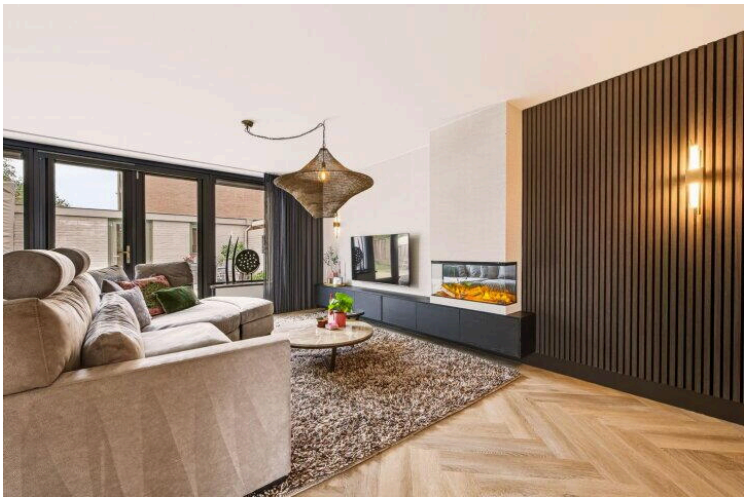
Op de kaart


Open in Maps
Juffersland
Juffersland
Lotus
Transformatiecoaching
Hoflaan
De Oude Kolk
Hoflaan
Juffersland
De Oude Kolk
De Oude Kolk
Hoflaan
Dreef
Van Vulpen Agri B.V
De Oude Kolk
Sport & Hea
Workout Le
Dreef
Weidelaan
Weidelaan
Aannemingsbedrijf
G. Jacobs VOF
Dreef
ABM
Ongediertebestrijding
Weidelaan
Travel by Minet,
Cruise by Minet &...
Burgemeester Martenslaan
nagelstyling calluna
Hoevelaantje
Schildersbedrijf MZMori
Schildersbedrijf
Koenen BV
Burgemeester Martenslaan
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

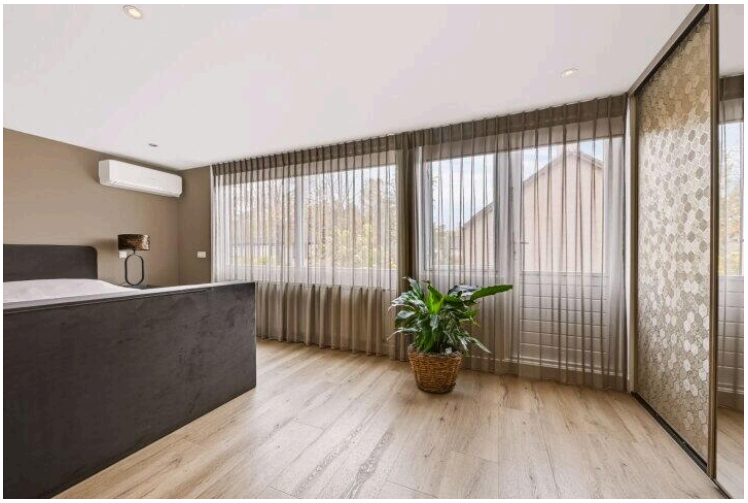
Op de kaart


Baarn
N221
N415
SOESTDIJK
A28
N344
Hoogland
Voorthuizen
A1
A27
Lage Vuursche
Soest
N199
N301
SCHOTHORST
A1
Hoevelaken
N234
Terschuur
HARSELAAR
Amersfoort
N800
Kootwijkerb
N234
Bilthoven
Barneveld
N413
N237
Leusden
UTRECHT
GELDERLAND
LEUSDEN-ZUID
N237
A28
N227
N802
De Bilt
A30
A28
Zeist
N226
N224
Lunteren
N224
N224
Woudenberg
Scherpenzeel
Austerlitz
Renswoude
Bunnik
A12
Maarn
Ederveen
Maarsbergen
Odijk
DRIEBERGEN
N227
A12
N421
A12
N224
De Klomp
Ede
Overberg
Doorn
WEST
N225
Veenendaal
Werkhoven
A12
GELDERLAND
UTRECHT
N229
Langbroek
Amerongen
Cothen
N233
Elst
Wijk bij
Duurstede
Achterberg
Wageninge
Maurik
Ingen
Rhenen
Culemborg
N229
N320
N225
N320
Beusichem
N320
Lienden
N833
N320
Kesteren
Opheusden
N834
A15
A2
Buren
Zoelen
A15
Echteld
Ochten
Dodewaard
N323
Druten
Tricht
Beesd
Tiel
Waal
Deil
Geldermalsen
A15
Beneden-Leeuwen
N327
Wamel
N322
Meteren
N322
Horssen
Dreumel
Berghare
Ophemert
N329
N830
Waardenburg
N322
Oijen
Meuse
Megen
Batenburg
Waal
Heerewaarden
Zaltbommel
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error







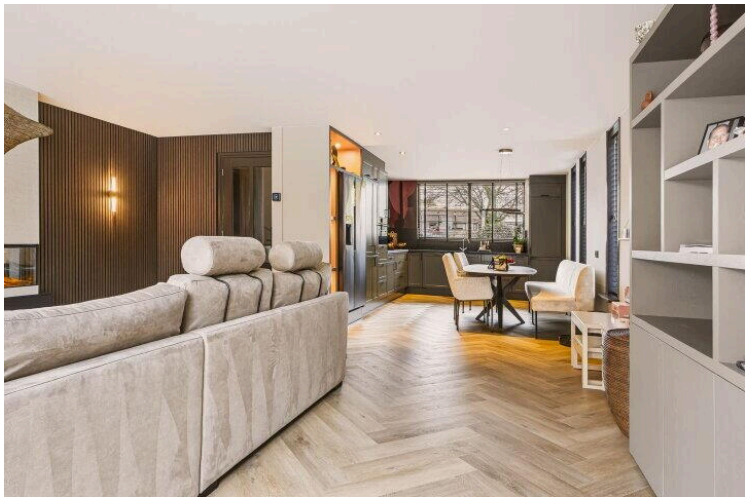


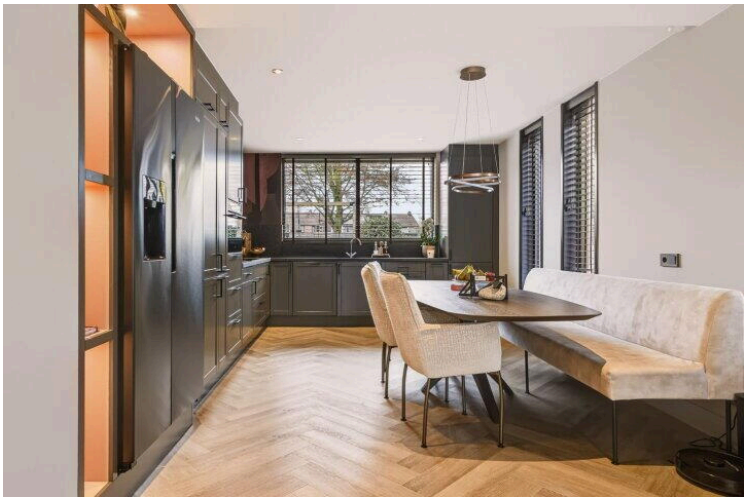


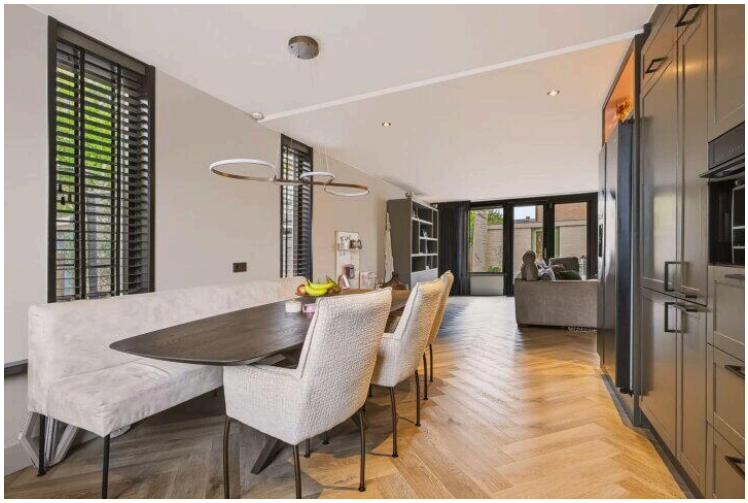








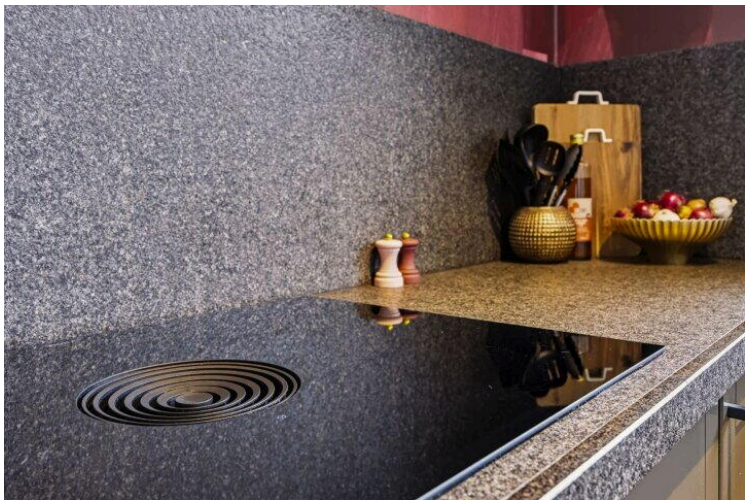


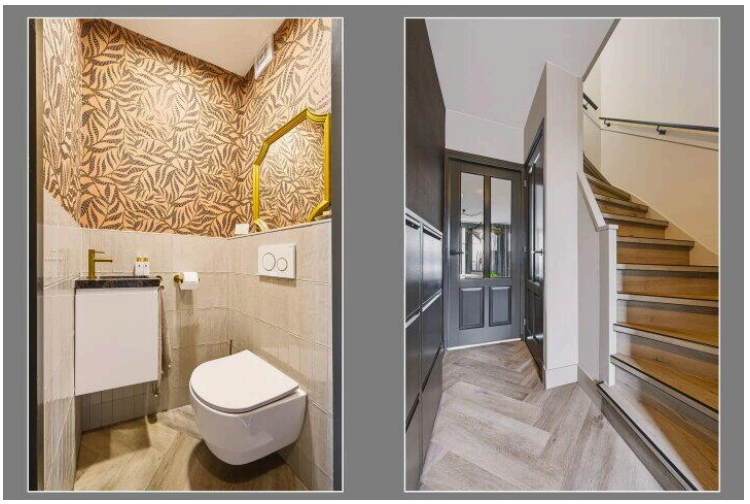


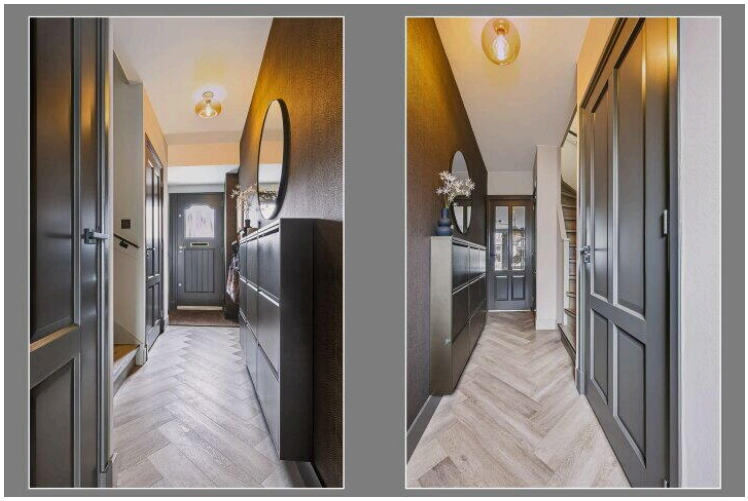






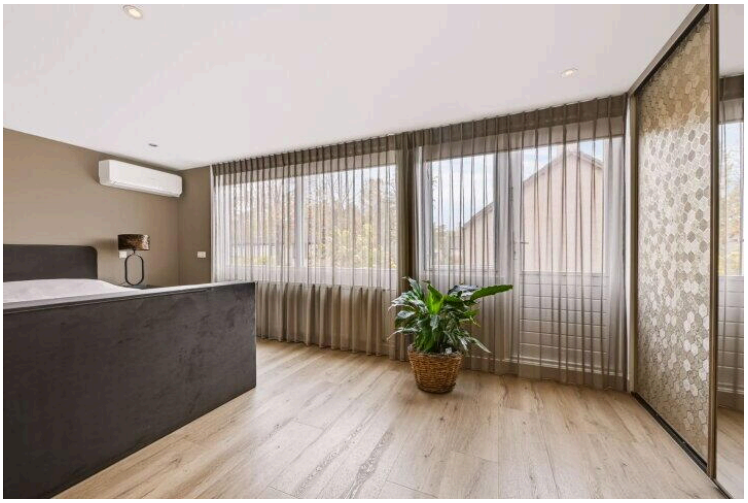


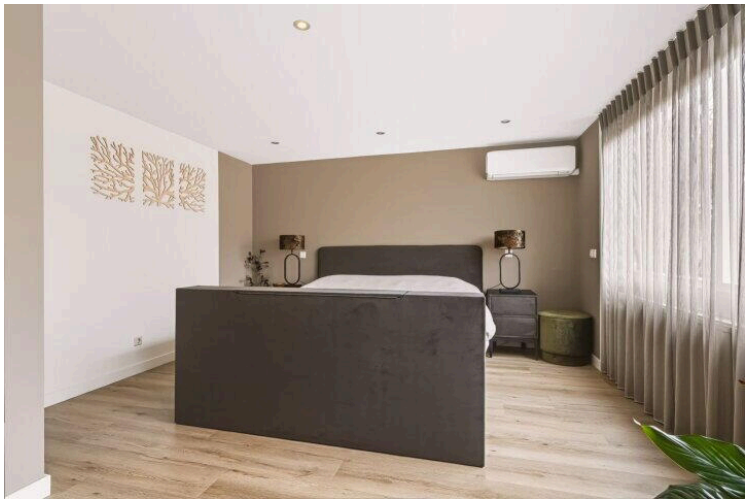






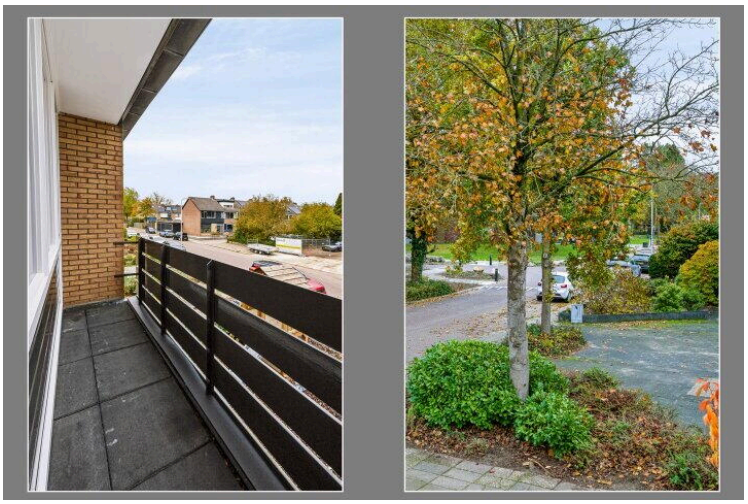








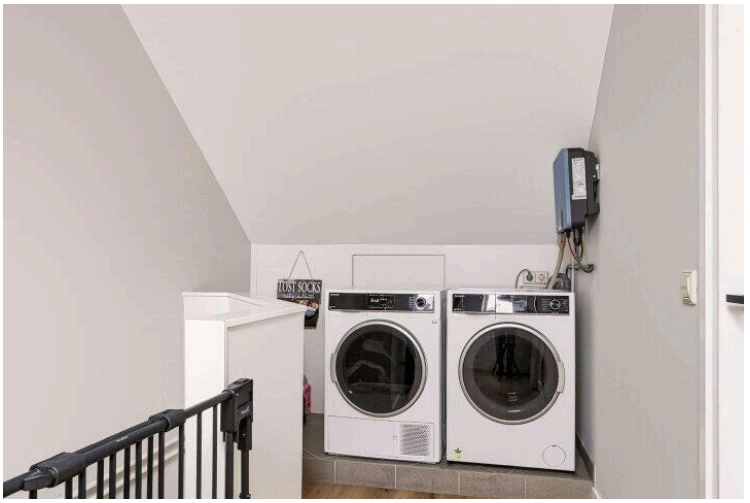


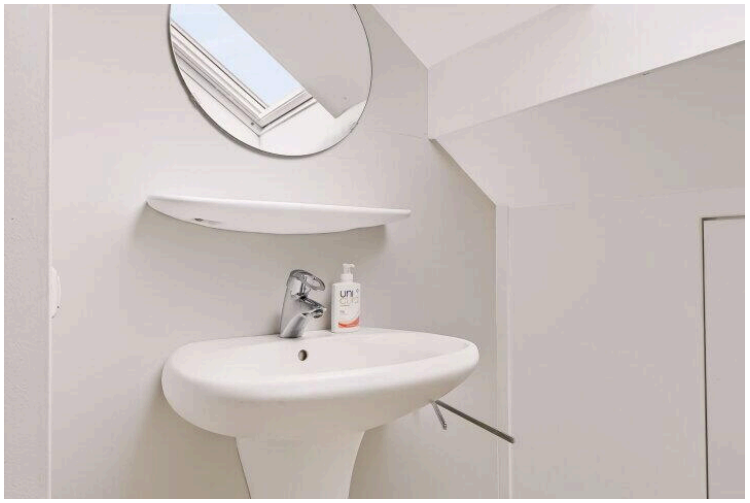




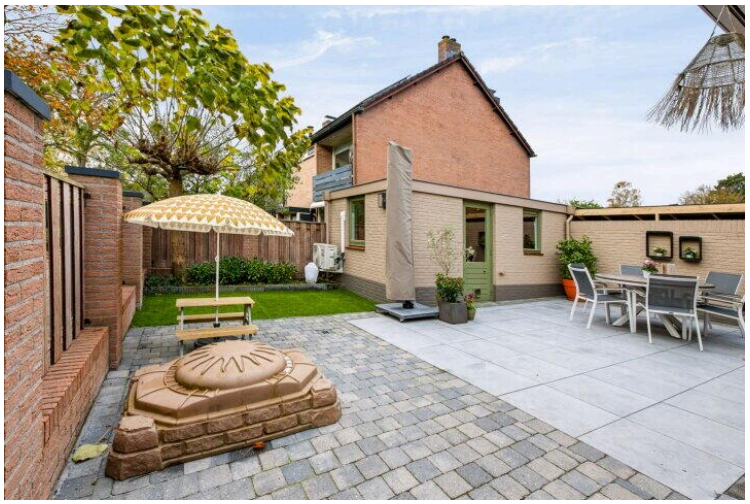


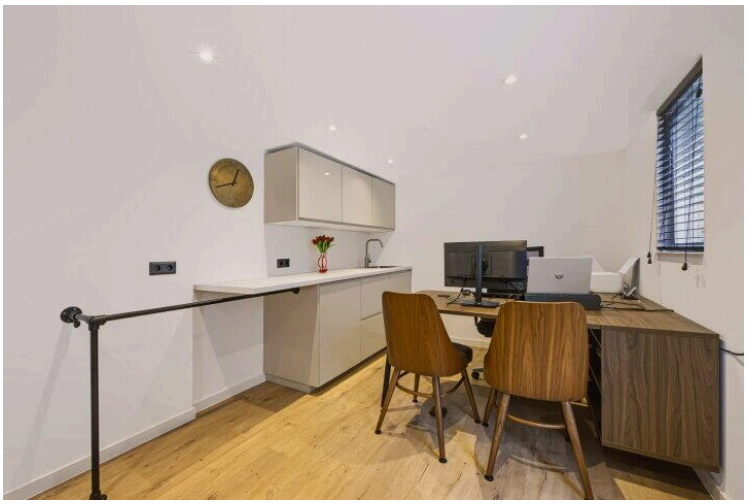



LOST SOCKS

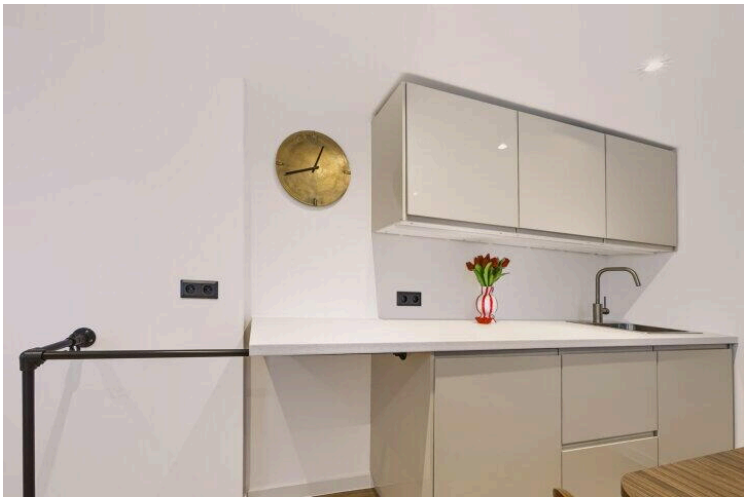


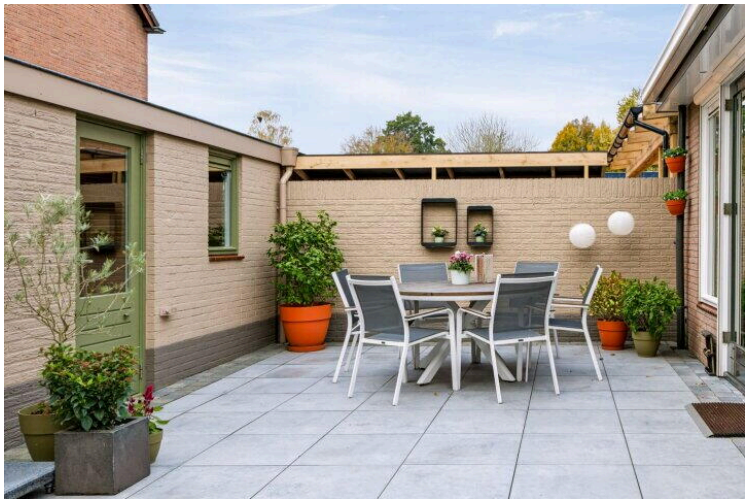










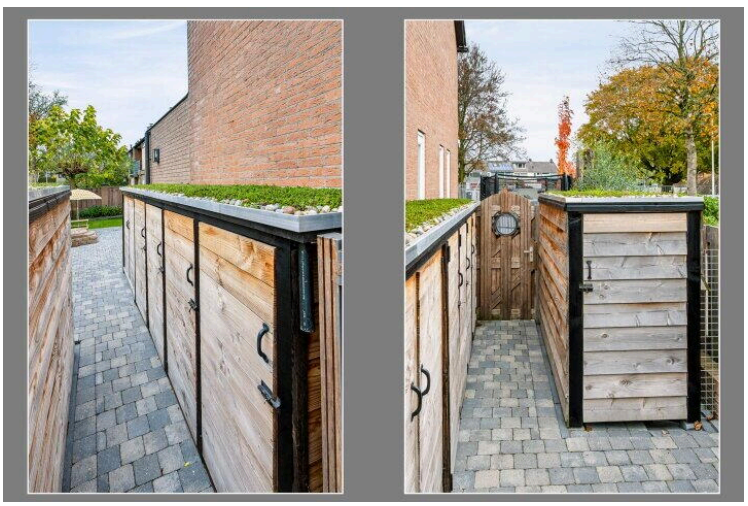


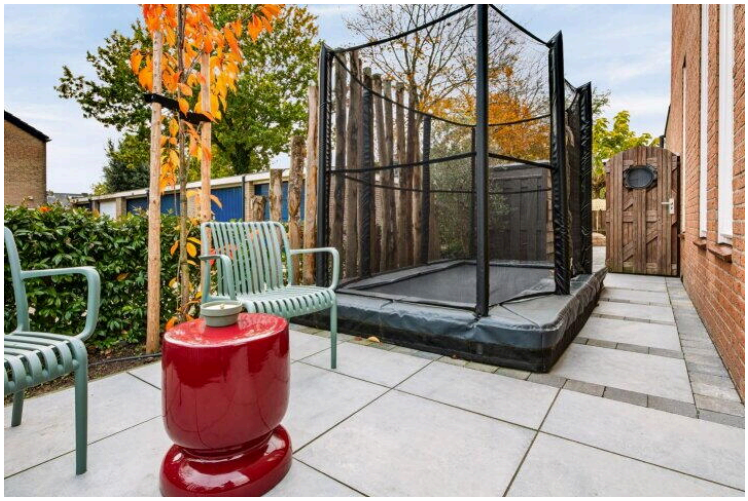






















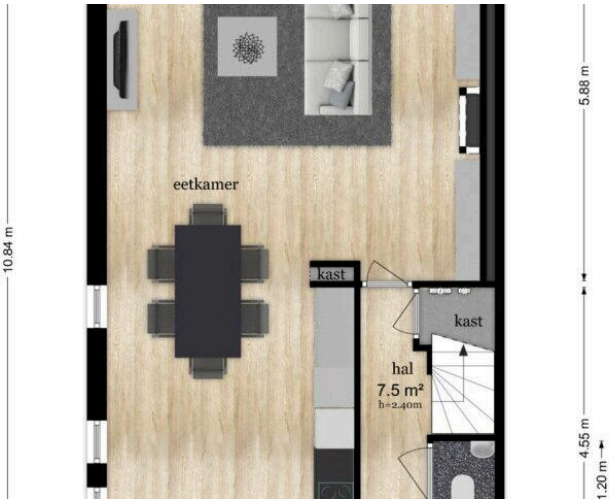


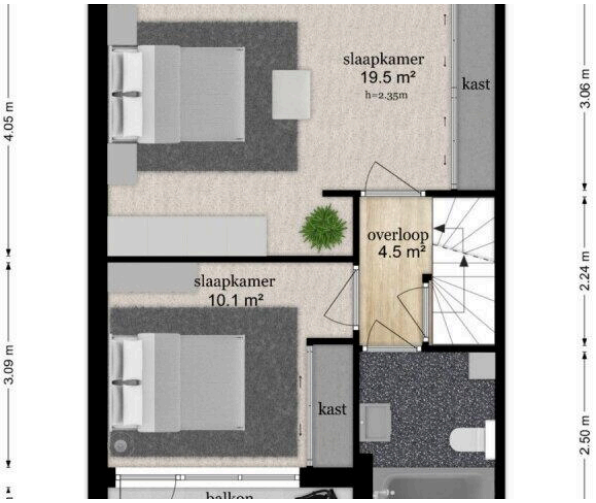









10.84 m
eetkamer
kast
kast
hal
7.5 m²
h=2.40m
5.88 m
4.55 m
1.20 m


4.05 m
3.09 m
slaapkamer
19.5 m²
h=2.35m
kast
overloop
4.5 m²
slaapkamer
10.1 m²
kast
3.06 m
2.24 m
2.50 m





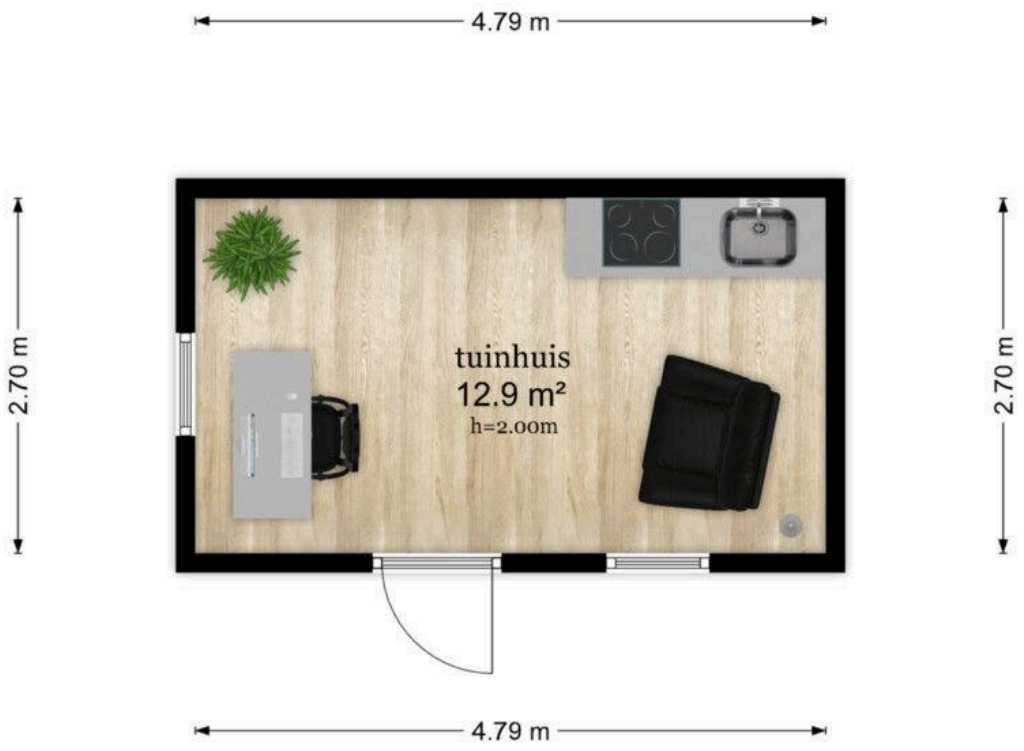








Dreef 122 - Leersum
Tuinhuis

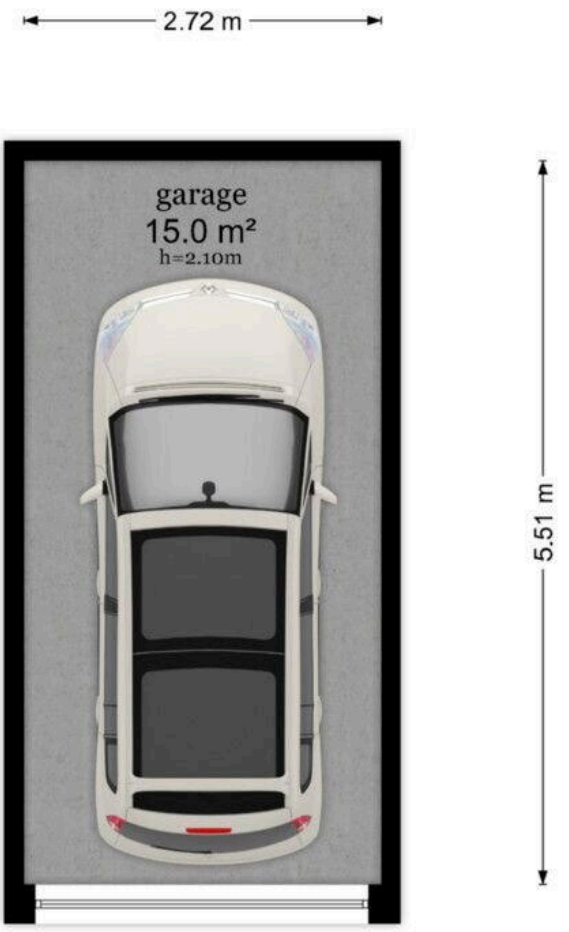


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Dreef 122 - Leersum
Garage

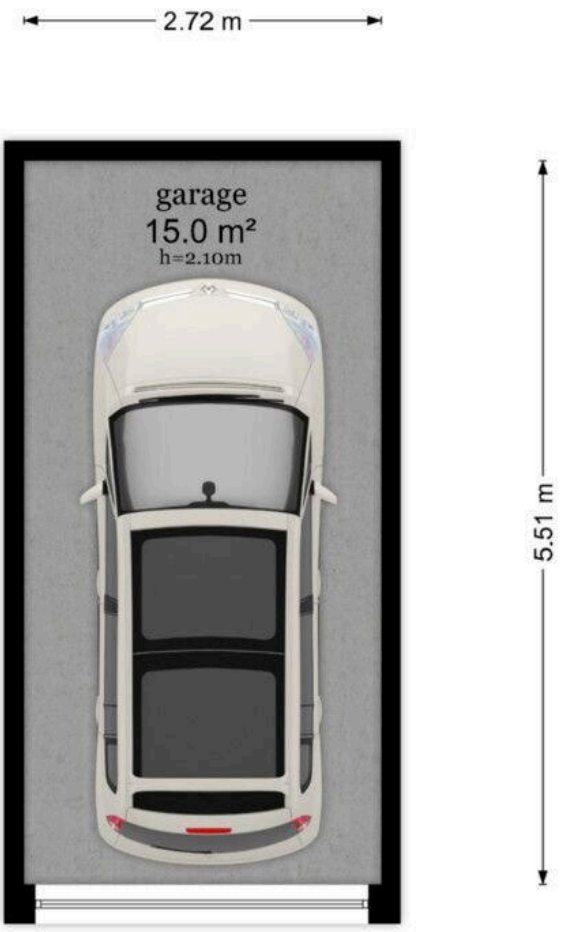


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Dreef 122 - Leersum
Garage 2



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







Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leersum
Sectie	D
Perceel	2146

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
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.

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 úw 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.

De volgende clausules zijn van toepassing voor deze woning:

- **Notaris verwerkt persoonsgegevens**

Koper en verkoper verlenen hierbij goedkeuring aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt, ter uitvoering van deze koopovereenkomst, om de ontwerpakte van levering en de nota van afrekening van de betreffende partij aan diens makelaar te sturen.

- **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**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 50 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. "omschreven woongebruik". Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

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.

Dreef 122

www.dreef122.nl



ENTREE makelaars

Rijksstraatweg 90
3956 CS, Leersum

www.entreemakelaars.nl
0343 454 200

Scan Mij!