



Immenhof 17

LEERSUM | Vraagprijs € 425.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1980
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	416 m ³
Woonoppervlakte:	117 m ²
Perceeloppervlakte:	225 m ²
Gebouwwebonden buitenruimte:	12 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas
Energie label:	C

Informatie

Deze ruime tussenwoning met carport en royale extra brede achtertuin bevindt zich in een kindvriendelijke wijk, op loopafstand van scholen, de voorzieningen van het centrum van Leersum en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug.

Met een woonoppervlakte van 117 m², verdeeld over drie woonlagen, beschikt de woning over drie slaapkamers (extra slaapkamer is mogelijk). De royale woonkamer is licht dankzij de grote raampartijen. De keuken, uitgerust met inbouwapparatuur en opbergruimte, grenst aan de woonkamer. Via de keuken heeft u toegang tot de achtertuin, die op het noordoosten is gelegen. Kies ervoor om lekker in de zon te zitten, of heerlijk onder de veranda! Aan zowel de voorzijde- als de achterzijde van de woning bevindt zich een groenperk met bomen, waardoor u weinig tot geen inkijk in uw achtertuin heeft en heerlijk beschut zit tussen het groen. In de achtertuin vindt u ook de vrijstaande stenen berging van ongeveer 8 m², ideaal om bijvoorbeeld uw (elektrische) fietsen te stallen en/of uw tuingereedschap. De achtertuin is afwijkend, groter en breder dan de andere aangrenzende woningen.

De master-bedroom op de eerste verdieping beschikt over een dakkapel en royale 2e slaapkamer aan de voorzijde. De 3e slaapkamer op de eerste verdieping beschikt over een dakraam. Op de tweede verdieping is een 4e slaapkamer gemakkelijk te realiseren, er is hier ook een dakraam aanwezig. Ook is er op deze verdieping voldoende opbergruimte.

Parkeer uw auto voor uw eigen woning onder de carport (ruimte voor één auto). Er is verder nog volop openbare parkeergelegenheid in de straat.

Aan de voorkant heeft u uitzicht over een groen gezellig hofje, het is een doodlopend hofje. Nabijgelegen is ook een speelhofje voor kinderen. Om de hoek vindt u het buitengebied van Leersum met weilanden aan de Nieuwe Steeg en het nabijgelegen landgoed Parc Broekhuizen, waar u heerlijk kunt wandelen.

Deze woning graag bezichtigen? Neem dan gerust contact met ons op om een afspraak 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 bekroond 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: 117 m²

Inhoud: 416 m³

Perceelgrootte: 225 m²

Vrijstaande stenen berging: 8 m²

Bouwjaar: 1980

Energie label: C

-Indeling-

Begane grond:

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

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer uitgerust met een wastafel, douche, toilet, designradiator.

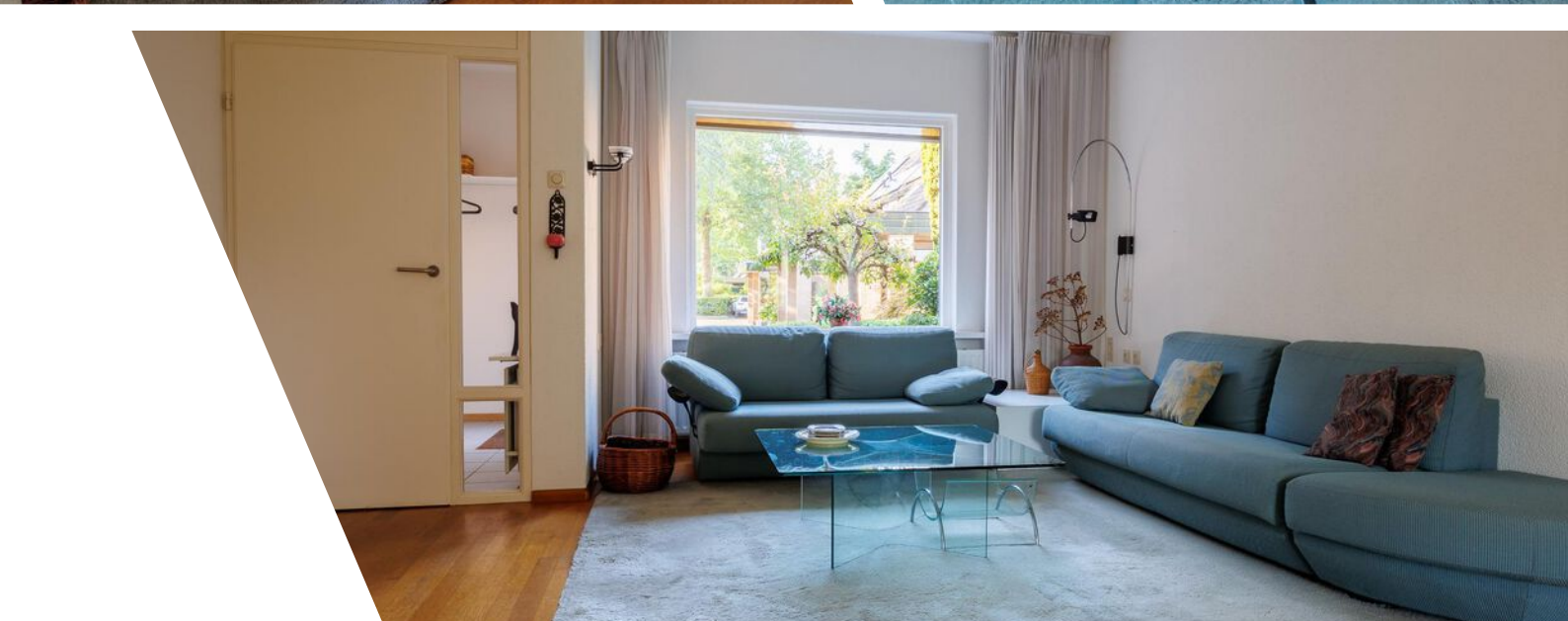
Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot een te realiseren 4e slaapkamer met dakraam, cv en wasmachine ruimte.

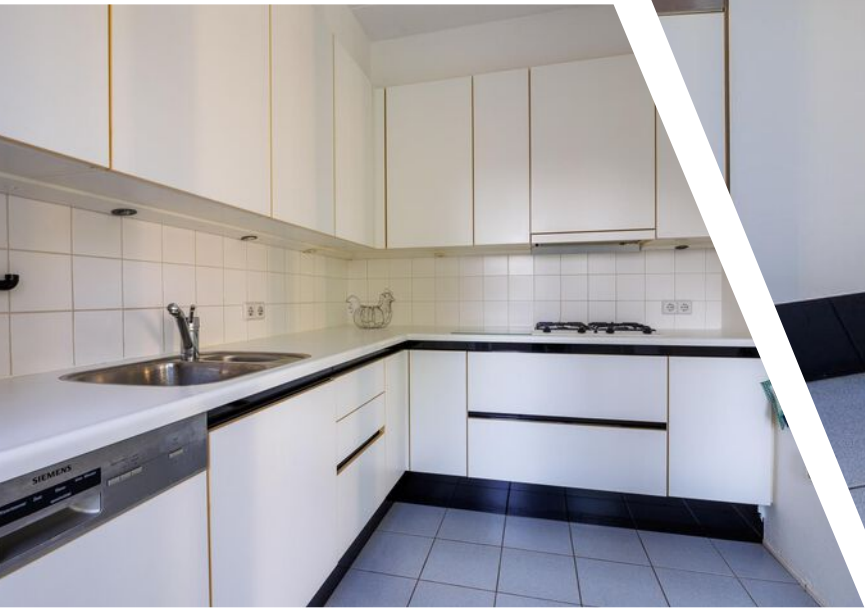
Bijzonderheden:

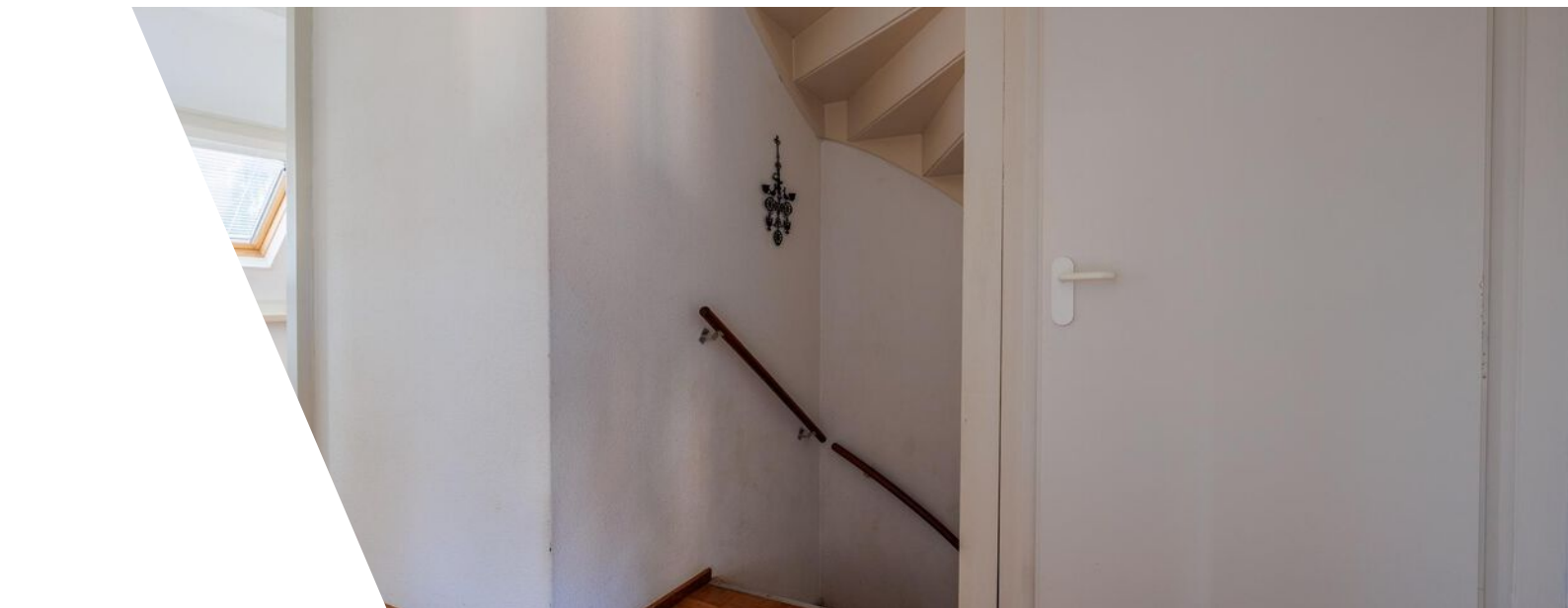
- Carport met ruimte voor 1 auto, ideaal om een laadpaal voor uw elektrische auto te creëren
- Woning gelegen aan een groen hofje
- Extra royale achtertuin (extra breed) gelegen aan groenstrook
- Vrijstaande stenen berging met overkapping in de achtertuin
- Dakkapel
- CV 2016
- Nieuwe schoorsteen
- Voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur
- Royale, lichte living
- Speelhofje nabijgelegen (ideaal voor gezinnen)
- Grotendeels dubbel glas
- Grotendeels geïsoleerd
- 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 ouder dan 40 jaar is, zal er een ouderdomsclause worden gebruikt, een niet-bewoond clause en er is geen vragenlijst en lijst van zaken aanwezig.





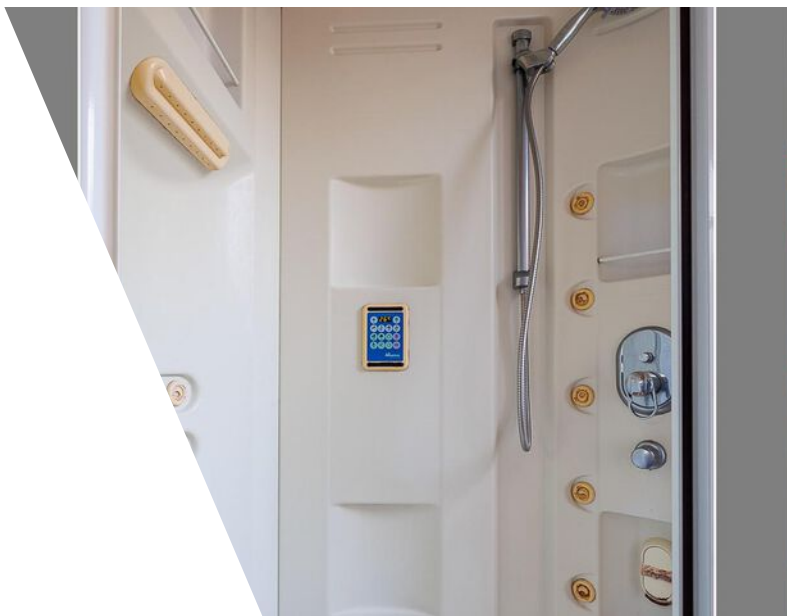








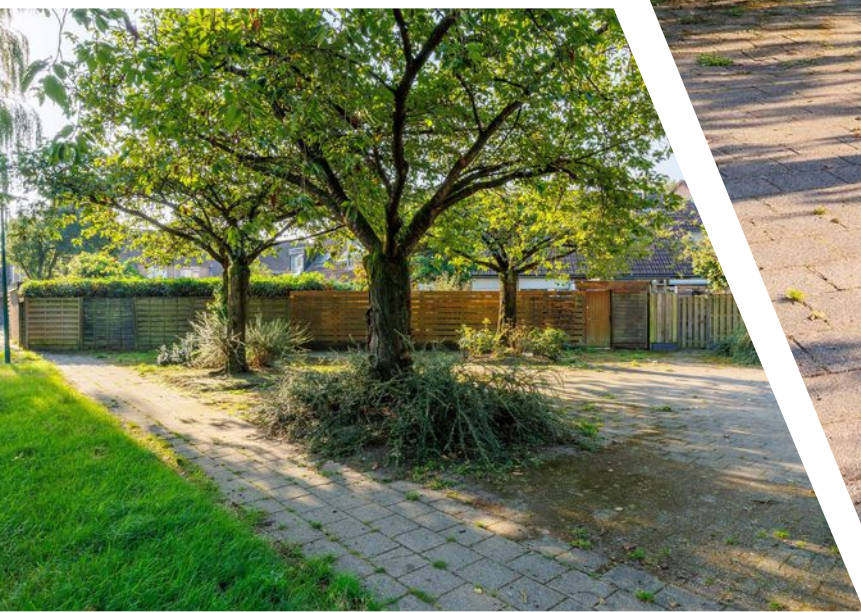
















Plattegrond

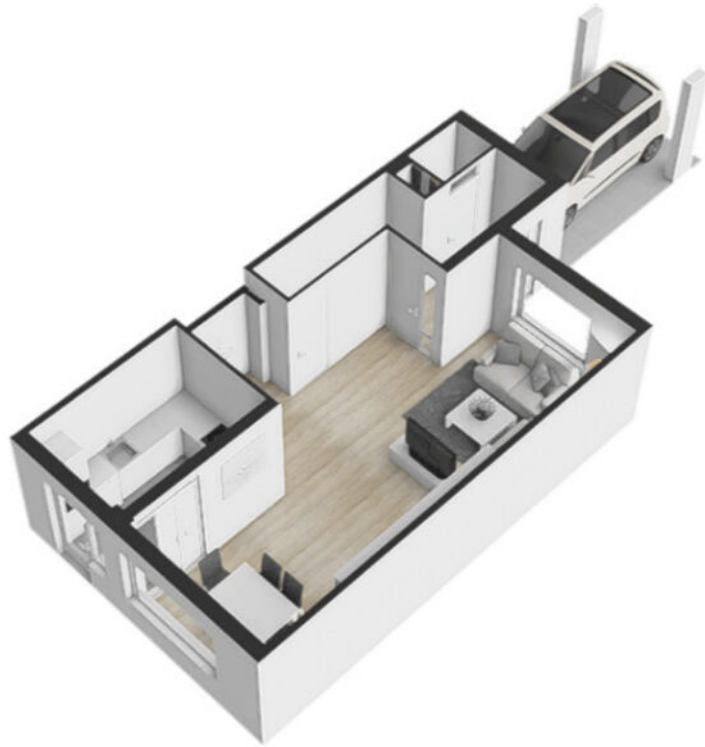
Immenhof 17 - Leersum
Begane Grond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Immenhof 17 - 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

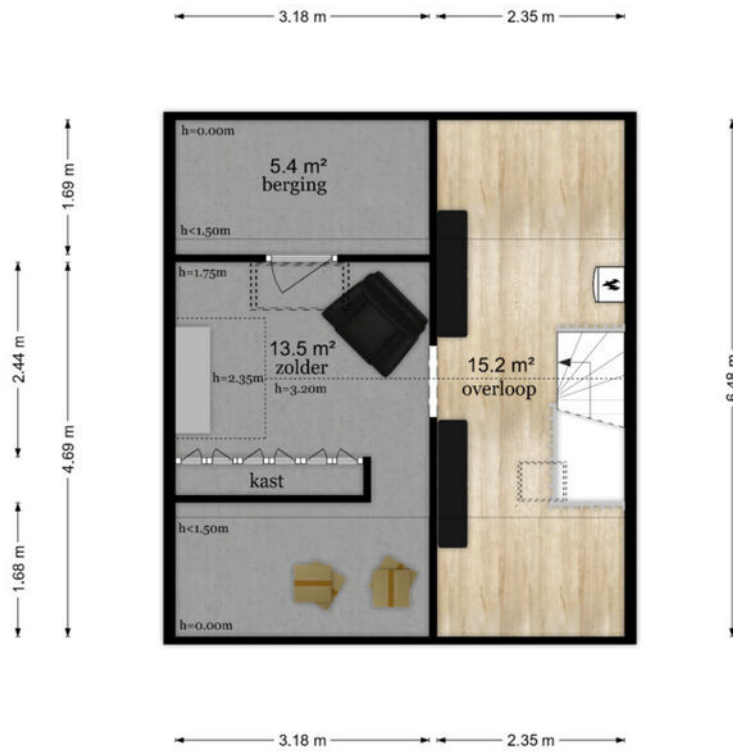


Plattegrond



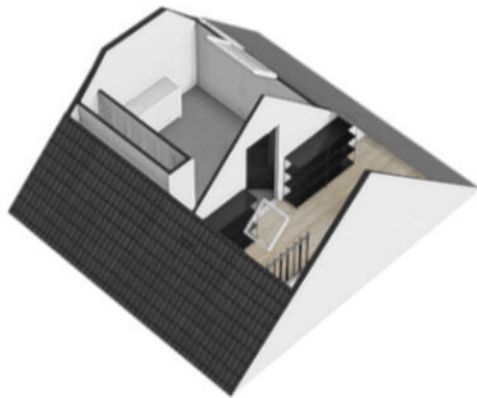
Plattegrond

Immenhof 17 - Leersum Tweede Verdieping

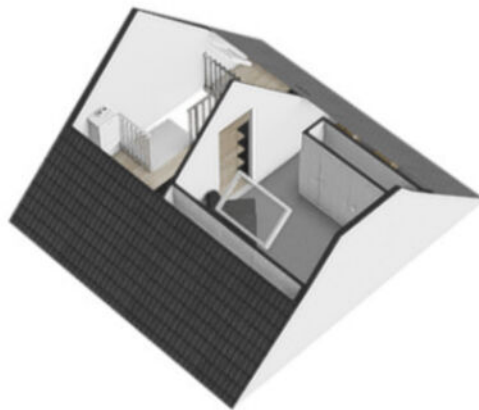


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

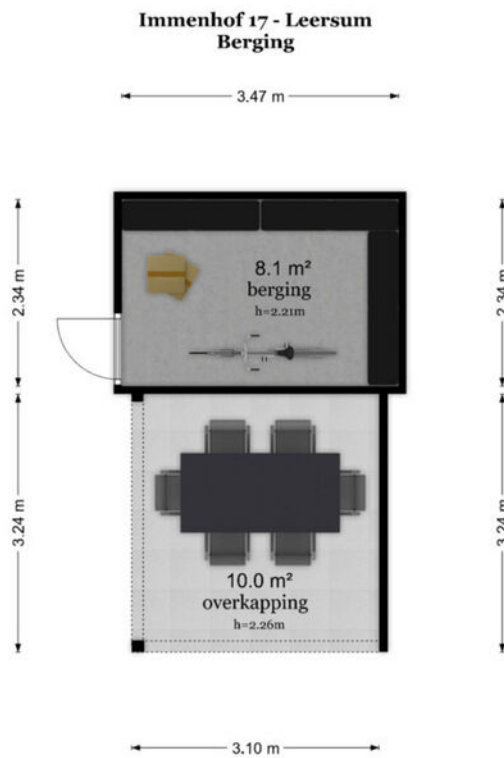
Plattegrond



Plattegrond

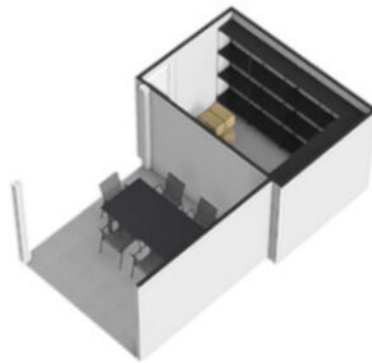


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



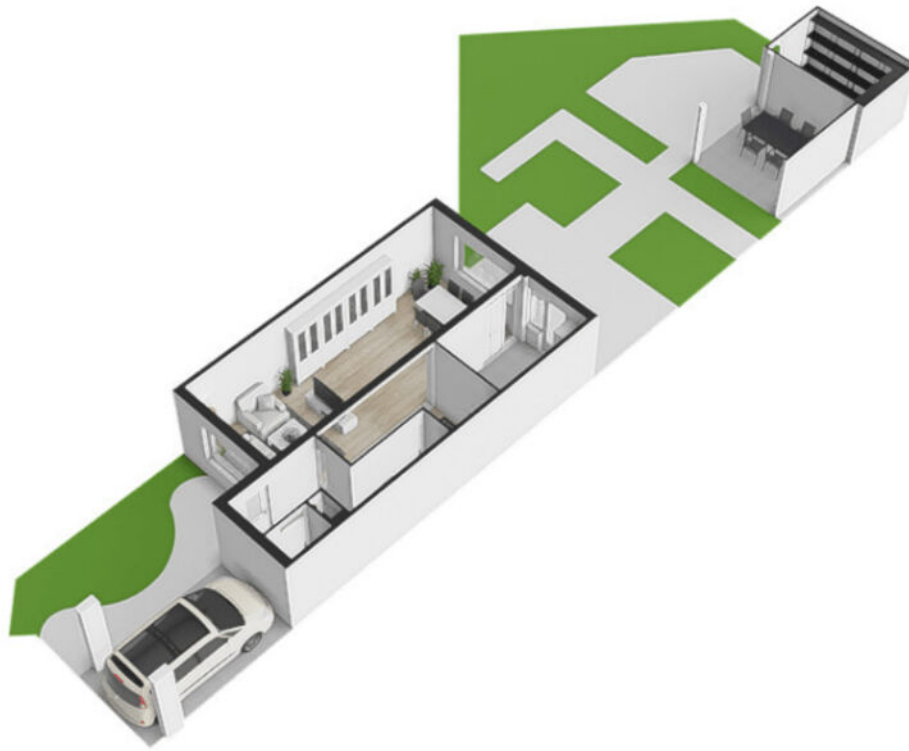
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

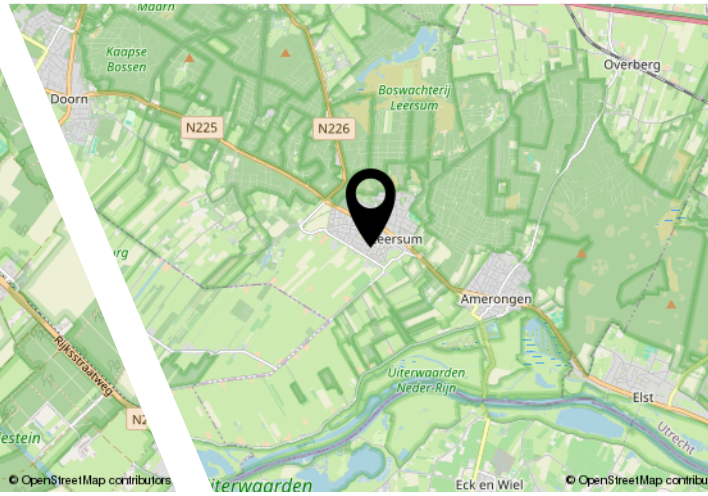
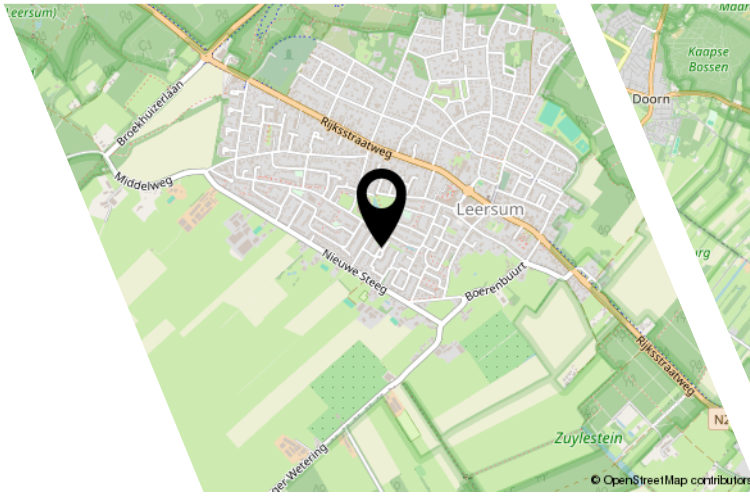
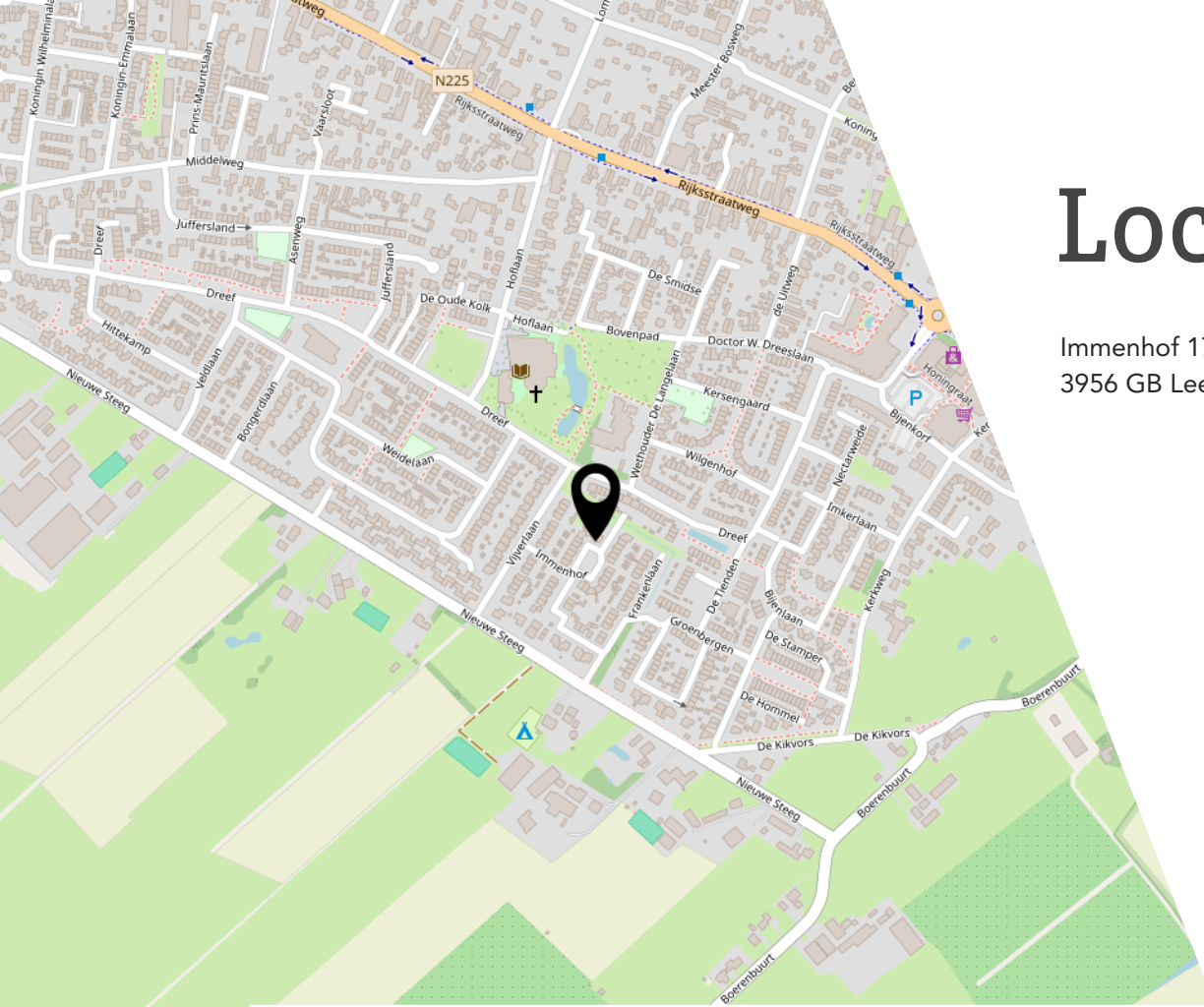
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leersum	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2911	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 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

Immenhof 17
3956 GB Leersum

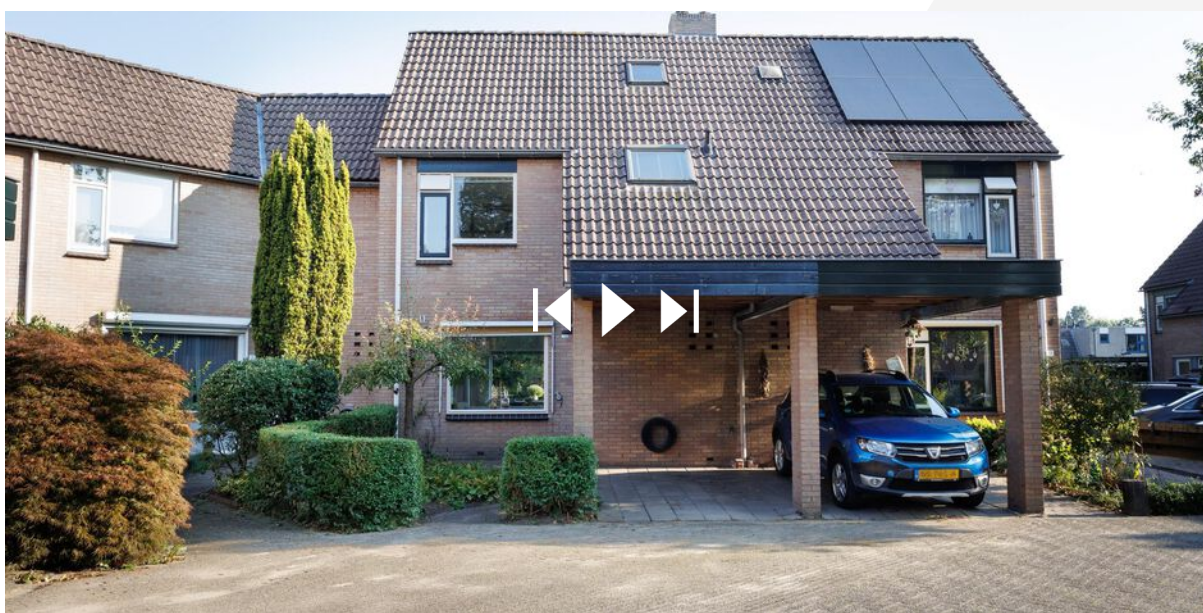


Bekijk deze woning online!

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

 **ENTREE**
makelaars
Utrechtse Huuvelrug

Immenhof 17, Leersum



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



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 40 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.

Niet-bewoningsclausule

Geen vragenlijst en lijst van zaken aanwezig

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 - 45 42 00
leersum@entreamakelaars.nl

Volg onze socials om als eerste op de hoogte te blijven van nieuw aanbod!