



# De Uitweg 15 | Leersum

Vraagprijs € 495.000,- k.k.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1906-1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	510 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	236 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	9 m <sup>2</sup>
Verwarming:	warmtepomp, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energielabel:	C

# Informatie

Ben je op zoek naar een duurzame woning, die klaar is voor de toekomst? Dan is deze GASLOZE twee-onder-een-kapwoning met een speelse indeling precies wat je zoekt! Deze woning is volledig geïsoleerd en beschikt over 3 lucht-lucht warmtepompen (tevens airco, heerlijk koel in de zomer) voor optimaal wooncomfort én energiebesparing.

Deze twee-onder-een kapwoning heeft aan de buitenkant een karakteristieke uitstraling door het pleisterwerk. Bij binnenkomst merk je direct de unieke indeling van het huis. De begane grond beschikt over een royale functionele gang, keuken en woonkamer. Tevens is de begane grond voorzien van een slaapkamer en badkamer! Dit maakt het een levensloopbestendige woning, ideaal voor de lange termijn. Inpandig is er een royale bijkeuken/werkruimte aanwezig.

De woning is afgelopen jaren gemoderniseerd, tot in de detail afgewerkt en verduurzaamd. In het voorhuis bevindt zich de woonkamer en trap naar de eerste verdieping en kelder. In het achterhuis bevindt zich de slaapkamer met badkamer en een apart opgang naar slaap/werkkamer op de eerste verdieping, wat de woning een speelse indeling geeft. Dankzij de drie dakkapellen verdeeld over de slaapkamers is er volop natuurlijk lichtinval op de bovenverdiepingen, waardoor elke kamer ruim en licht aanvoelt. De slaapkamer op de begane grond beschikt over een ruime inbouwkast onder de trap wat voor veel opbergmogelijkheden zorgt. De overige slaapkamers bieden tevens veel ruimte.

Deze woning biedt niet alleen comfort en ruimte, maar is ook helemaal voorbereid op een duurzame toekomst en werken aan huis. De lucht-lucht warmtepompen/airco zorgen voor efficiënte verwarming en koeling en dankzij de volledige isolatie geniet je van een comfortabel binnenklimaat, ongeacht het seizoen.

De tuin ligt heerlijk vrij met diverse zithoeken en mooie borders met een sproei-installatie en een mooie houten berging en ruime bergruimte/houthok aan de zijkant van de tuin.

Laat je verrassen door de unieke indeling en ontdek zelf hoe aangenaam en comfortabel wonen in deze twee-onder-een-kapwoning kan zijn.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf!

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 offroad single tracks in Leersum en omgeving zijn een echte beleving. De bushalte (lijn 50 met directe verbinding naar Utrecht, Rhenen en Wageningen) en overige voorzieningen liggen op enkele meters van de woning.

Woonoppervlakte: 131 m<sup>2</sup>

Inhoud: 510 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 236 m<sup>2</sup>

Vrijstaande houten berging voorzien van elektra: 9 m<sup>2</sup>

Bouwperiode: circa 1925

Energie label: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, bijkeuken/werkruimte/serre, toegang tot de zeer ruime keuken voorzien van diverse apparatuur o.a. 3 fasen inductiekookplaat (2022), vaatwasser (2016), combimagnetron (2017), koel-vriescombinatie, provisieberging/meterkast, woonkamer met aansluitend eetgedeelte met een trapopgang naar de eerste verdieping in het voorste gedeelte van de woning. Badkamer uitgerust met luxe wastafel, douchehoek met grote glazen inloopdeur en toilet. Ruime slaapkamer op begane grond met inbouwkast, hal met trapopgang naar eerste verdieping naar slaap-/werkkamer/studio.

Eerste verdieping:

Voorhuis: overloop met toegang tot 2 slaapkamers.

Achter: studio/4e slaapkamer/werkkamer met aan beiden kanten een dakkapel met daaronder veel opbergruimte door de inbouwkasten.

Kelder:

Twee kelders bereikbaar vanaf 2 verschillende punten in het huis.

Fraaie achtertuin met berging en diverse zithoekjes

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd, gevelisolatie - dakisolatie - vloerisolatie en glasisolatie.
- Hoogwaardig afwerkingsniveau
- Gasloze woning!
- Speelse indeling
- Studio met twee dakkapellen
- 3x lucht-lucht warmtepomp/airco (2021)
- In totaal 3 dakkapellen
- Gehele installatie en groepenkast vernieuwd
- Boiler 150L
- Hoog rendement houtkachel (77%)
- Parkeerplaats maken/eigen oprit behoort tot de mogelijkheden
- Sproei-installatie in voor- en achtertuin
- Tuin met diverse (ranke) fruitbomen en fruit struiken zoals appel, peer, kers, pruim, framboos, kruisbes en veel meer
- Vrijstaande houten berging in achtertuin, voorzien van elektra
- Gelegen aan een doodlopende weg
- Dichtbij basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en binnen no-time op de A12
- Bushalte op 2 minuten/150 meter loopafstand
- Voor de clausules verwijzen wij u naar de brochure





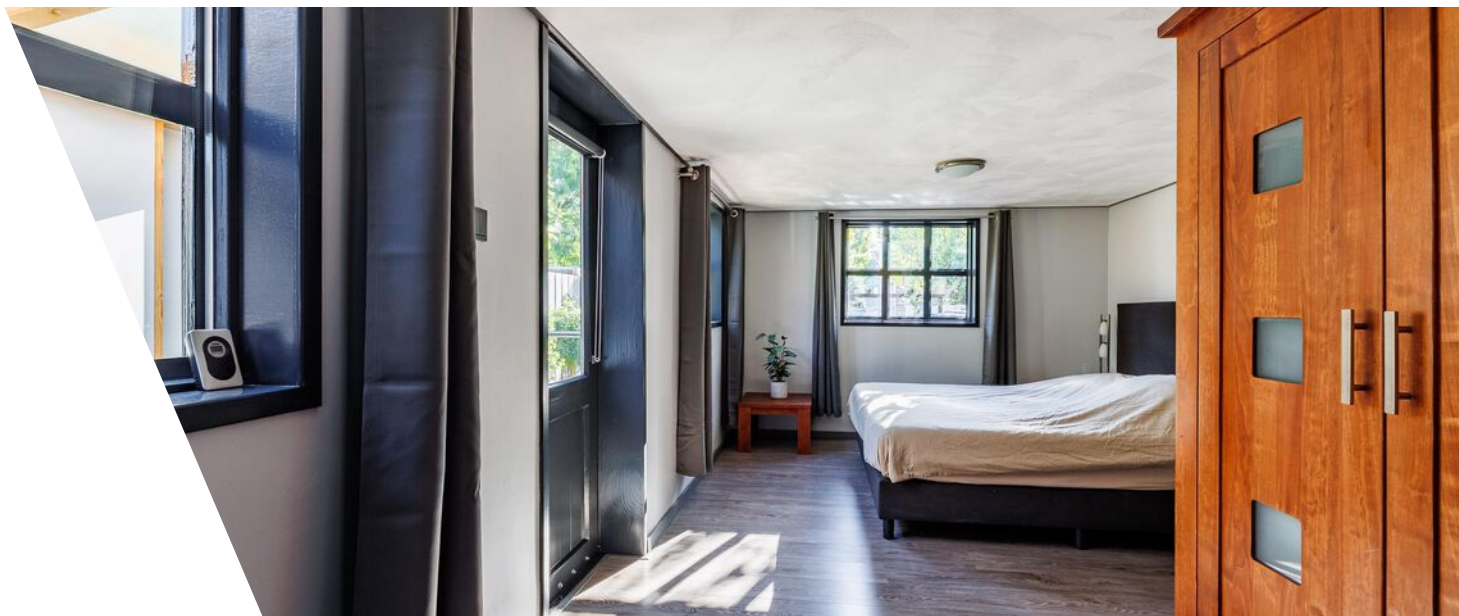
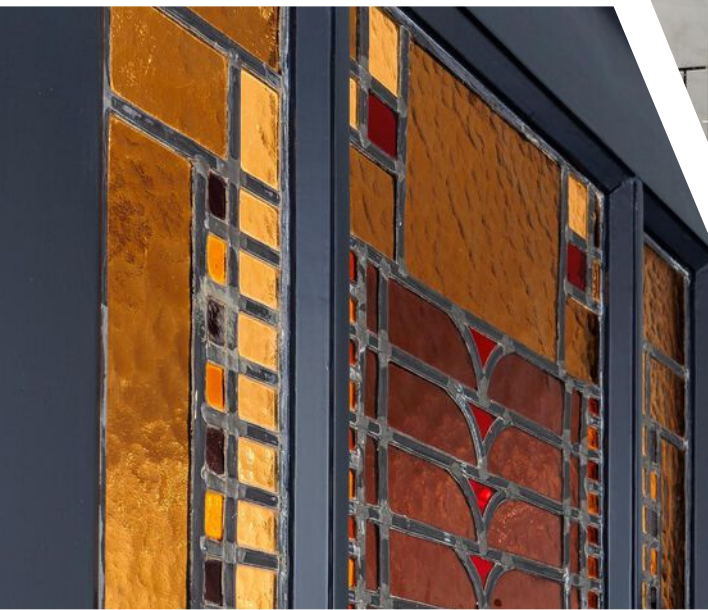




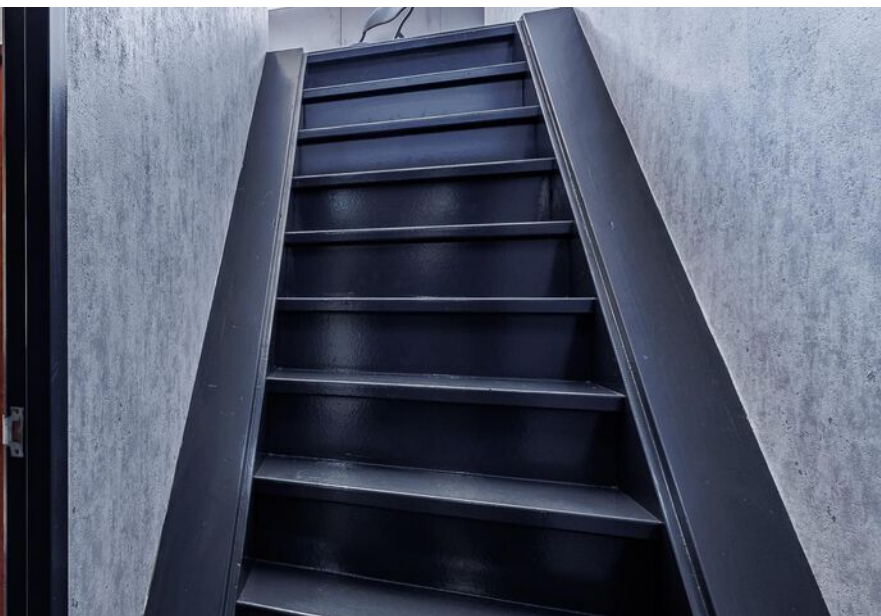




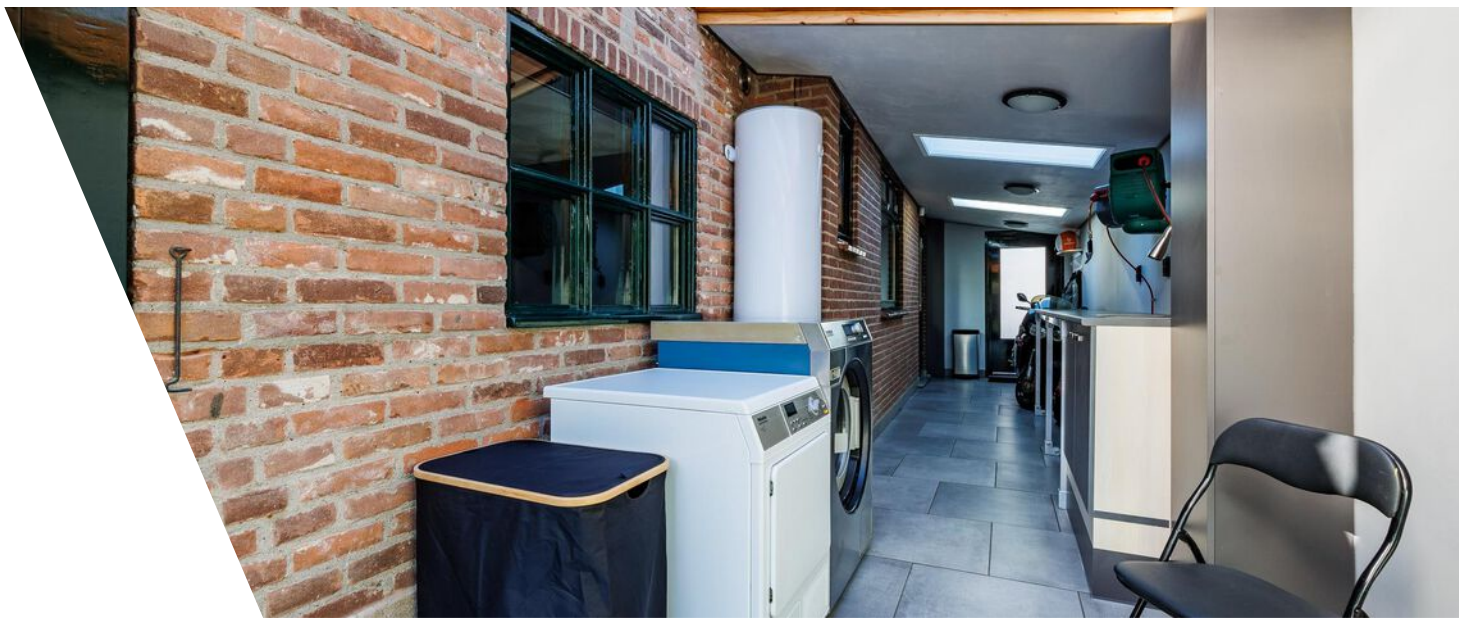
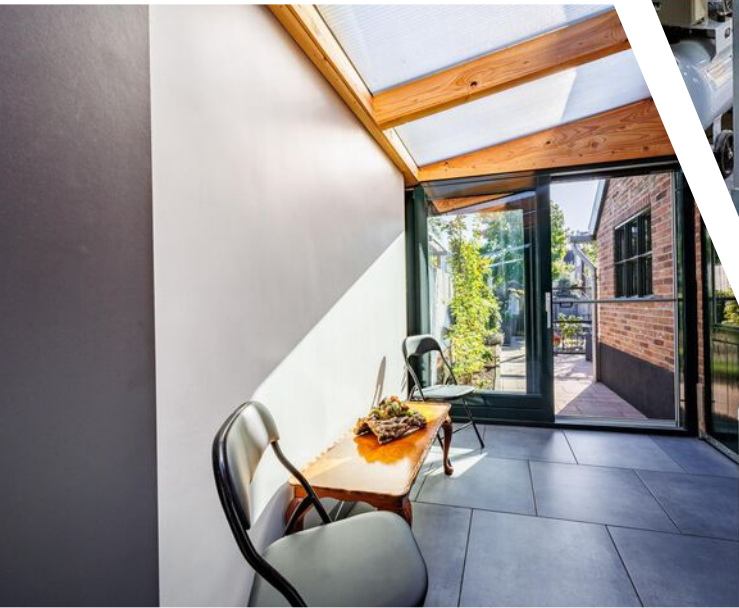












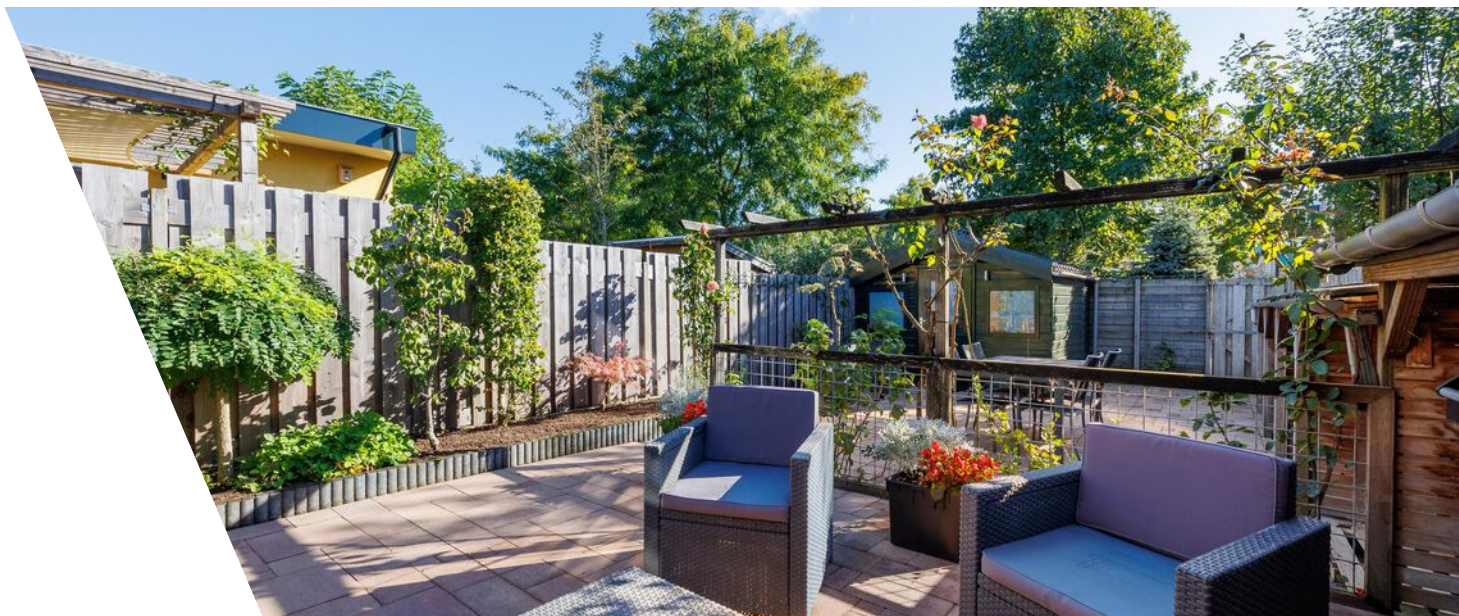






















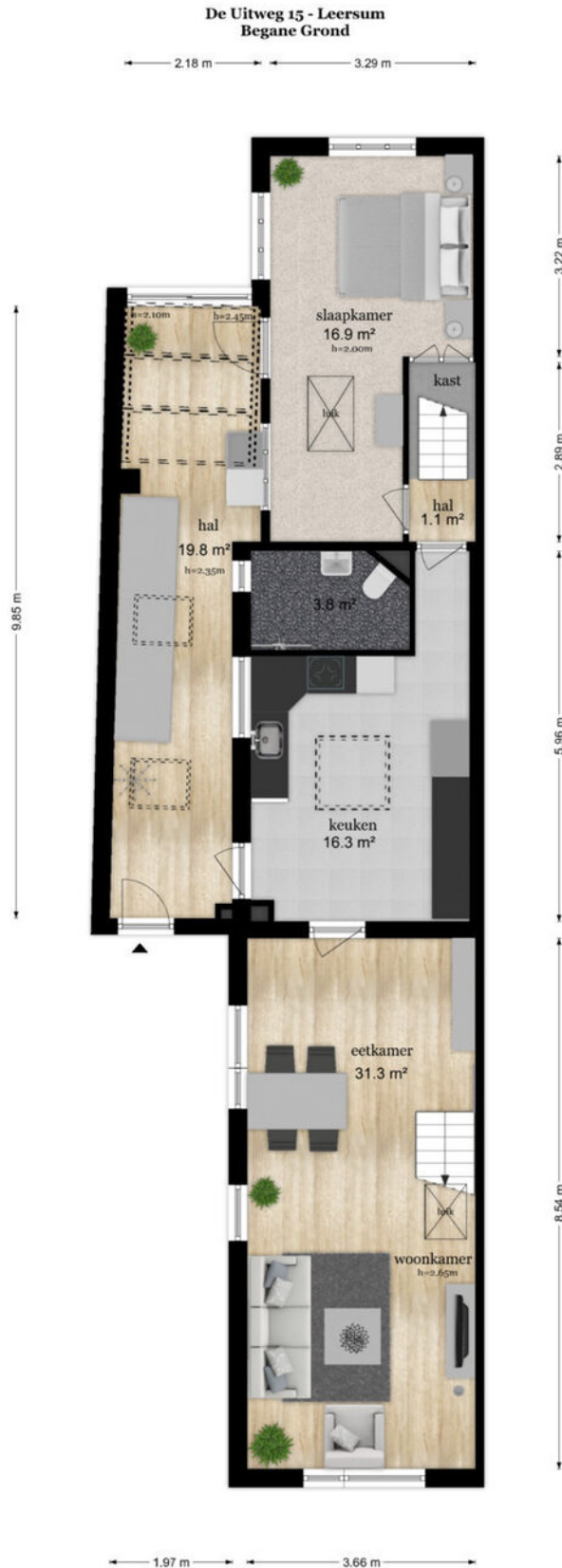








# Plattegrond



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



# Plattegrond





# Plattegrond

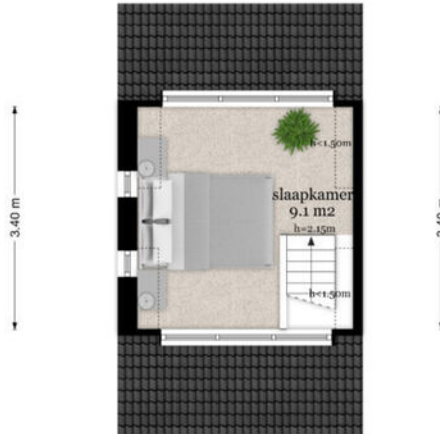




# Plattegrond

De Uitweg 15 - Leersum  
Eerste Verdieping

3.30 m



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

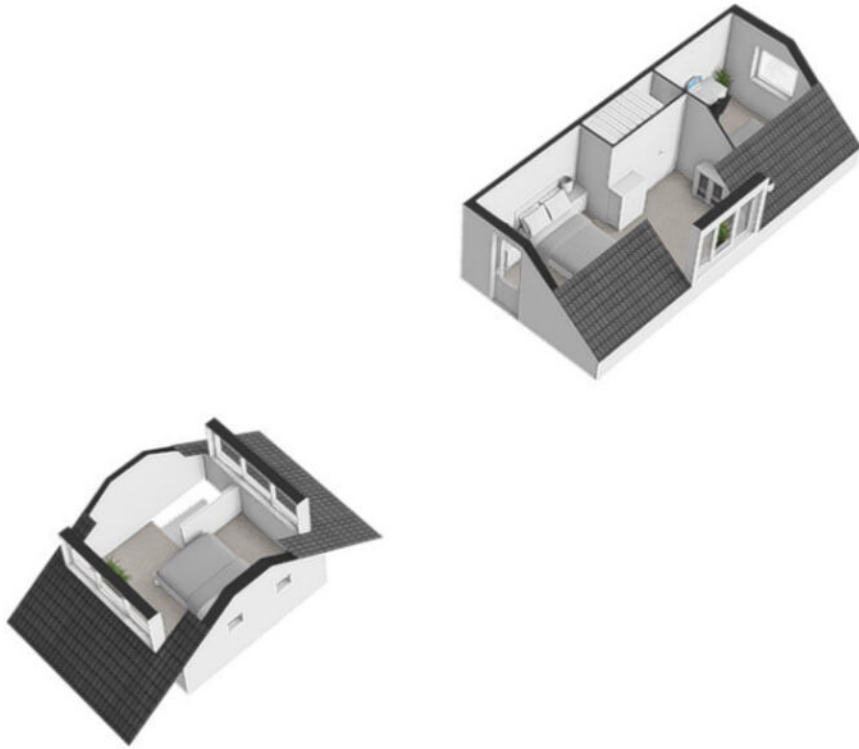


# Plattegrond





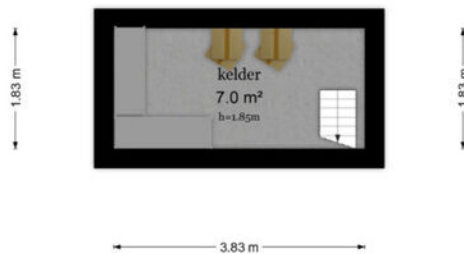
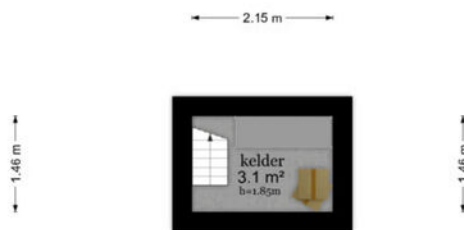
# Plattegrond





# Plattegrond

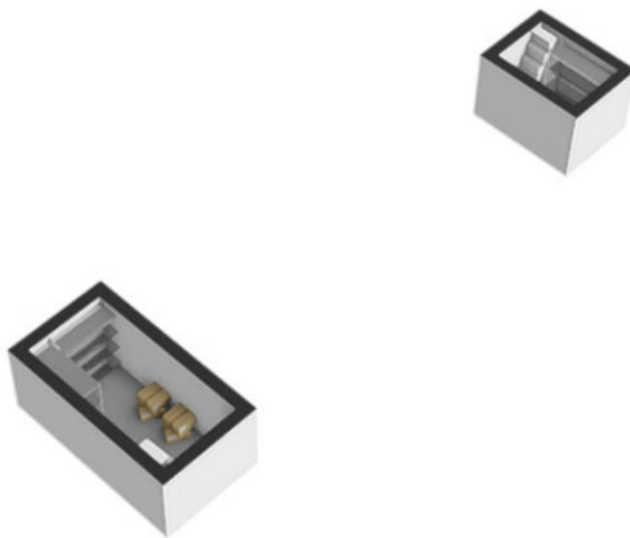
De Uitweg 15 - Leersum  
Kelder



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

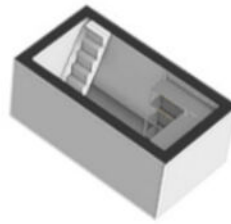


# Plattegrond





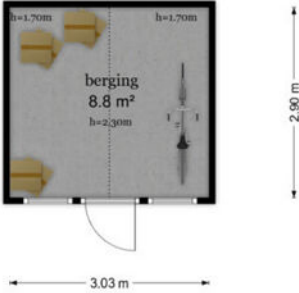
# Plattegrond



# Plattegrond

De Uitweg 15 - Leersum  
Berging

3.03 m



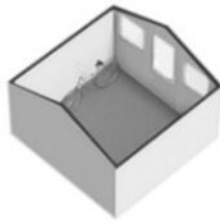
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond



# Plattegrond





# Plattegrond







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Uitweg15



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente	Leersum
 Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	D
 Voorlopige kadastrale grens		Perceel	3395
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

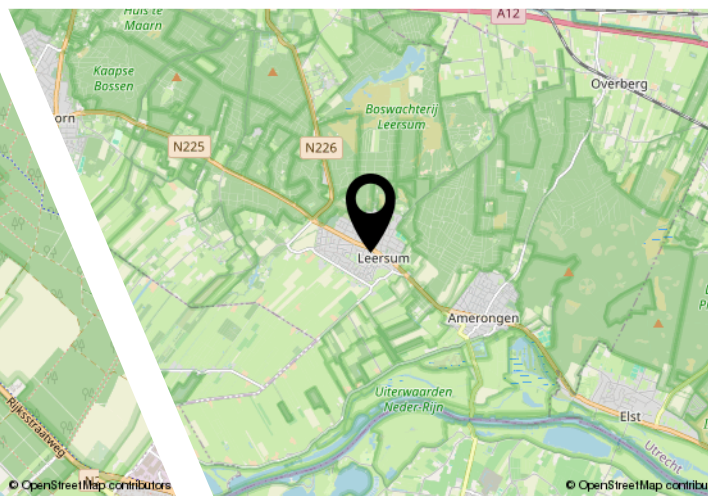
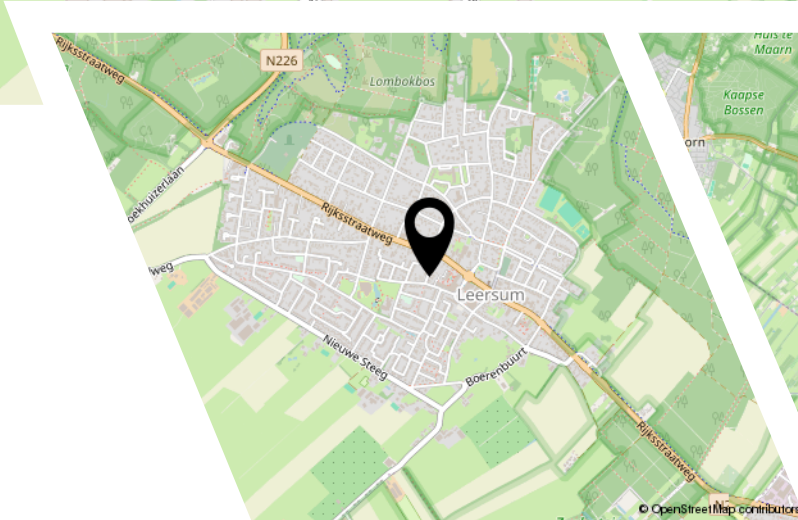
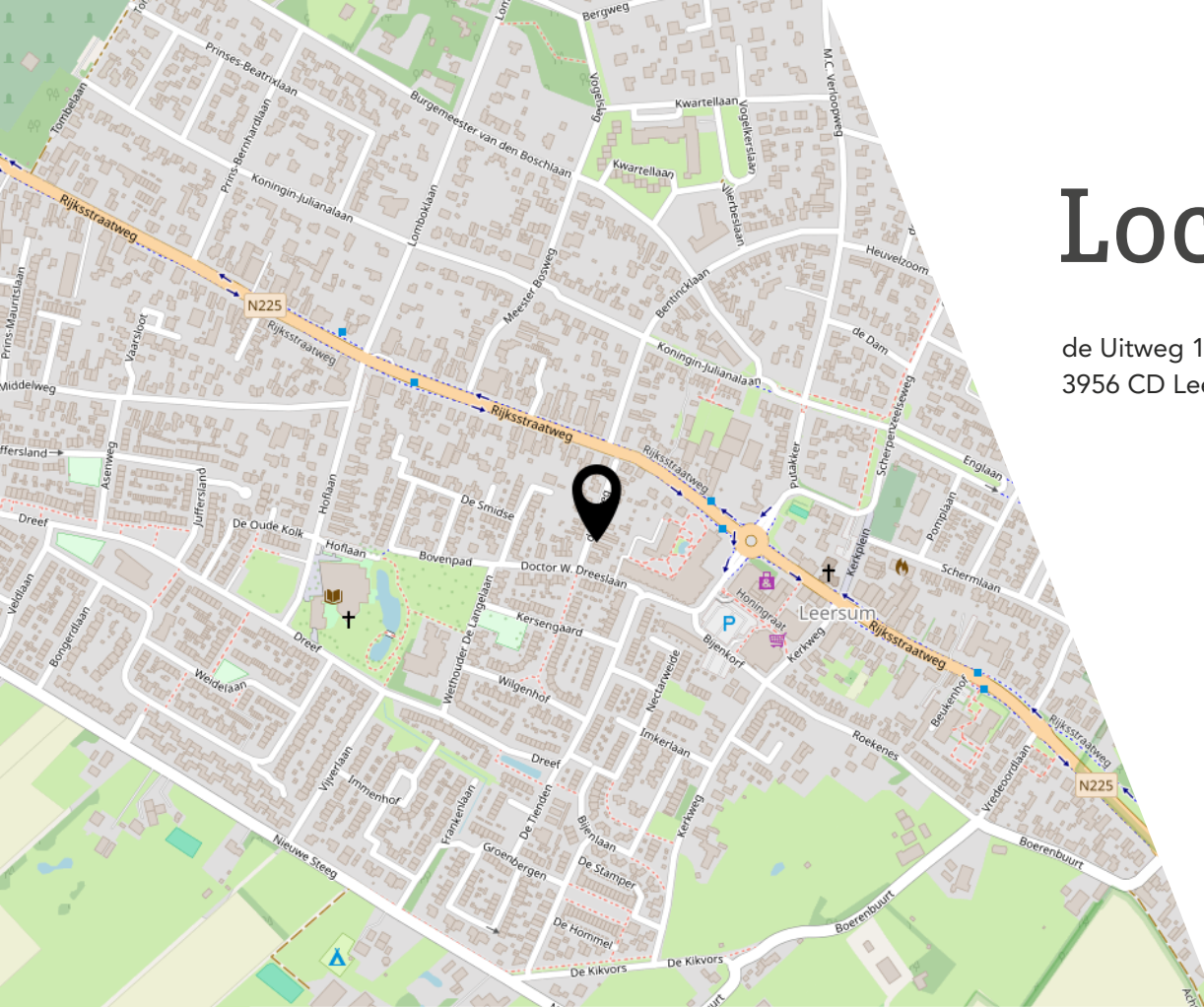
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# Locatie

de Uitweg 15  
3956 CD Leersum



# 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		
- Lamp boven de eettafel gaat mee, rest van de lampen blijven achter		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Bekijk deze woning online!

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

 **ENTREE**  
makelaars  
Utrechtse Houwstug

de Uitweg 15, 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.

## **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.

### **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.

### **Notariskeuze Verkoper -> EMS Netwerk Notarissen te Doorn**

### **Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de plattegronden, dit is puur indicatief.**

*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!