



De Uitweg 2

LEERSUM | Vraagprijs € 695.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1993
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	655 m ³
Woonoppervlakte:	130 m ²
Perceeloppervlakte:	261 m ²
Overige inpandige ruimte:	50 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energielabel:	C

Informatie

Ben je op zoek naar een woning met ruimte en volop mogelijkheden? Deze vrijstaande woning, gelegen aan een rustige en autoluwe straat in het centrum van Leersum, biedt een unieke kans om je droomhuis te creëren.

De woning heeft een lichte woonkamer dankzij de vele raampartijen en schuifdeuren, die zorgen voor een fijne, open sfeer en verbinding met de achtertuin. Naast de keuken beschikt de begane grond ook nog over een bijkeuken, met toegang tot een royale kelder (19 m²) en een ruime inpandige garage. Op de eerste verdieping vind je 3 zeer royale slaapkamers, een ruime overloop met dakkapel en een inbouwkast (4e slaapkamer kan hier gemaakt worden en een 5e slaapkamer is mogelijk in de geïsoleerde garage), 2 slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten tegen de schuine wanden. Deze ruimtes bieden comfort en opberggemak voor het hele gezin. De vlieringzolder beschikt over nog meer bergingsruimte.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen. De ruime, geïsoleerde en verwarmde garage (24m²) kan eenvoudig worden omgebouwd tot een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Een plattegrond met een mogelijke indeling is toegevoegd om je alvast te inspireren. De woonoppervlakte zal dan ook naar circa 154 m² kunnen gaan! Maar deze ruimte is ook zeker geschikt voor uw hobby/ atelier en werken aan huis.

Voorzien van een eigen oprit, carport én garage! Ideaal om een laadpaal voor de elektrische auto te creëren.

Hoewel de woning op sommige punten modernisering nodig heeft, biedt dit juist de kans om alles naar eigen smaak en wensen aan te passen. Je hebt hier de basis van een zeer solide, ruime woning in een rustige straat, terwijl de voorzieningen van het centrum van Leersum op loopafstand zijn.

Laat je verrassen door de mogelijkheden en maak van deze woning jouw thuis! Neem contact met ons op voor een bezichtiging.

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 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. Leersum is trots op hun bosbad, het mooiste verwarmde buitenzwembad van Nederland!

Woonoppervlakte: 130 m² en geïsoleerde garage van 24 m² die omgebouwd kan worden

Inhoud: 655 m³

Perceelgrootte: 261 m²

Bouwjaar: 1993

Energie label: C

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, separaat toilet, toegang tot de lichte woonkamer met schuifdeuren naar de tuin, dichte woonkeuken voorzien van veel opbergruimte en apparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, magnetron, koel-vries combinatie en vaatwasser. Tevens een bijkeuken met toegang naar de geïsoleerde garage (mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen/kantoor/hobby ruimte) en toegang naar de royale kelder. Carport.

Eerste verdieping:

Overloop met opbergkast, toegang tot 3 royale slaapkamers, waarvan 2 met ruime inbouwkasten met veel opbergruimte. Een extra slaapkamer kan gemaakt worden op de overloop. Op deze etage bevinden zich ook de badkamer uitgerust met een wastafel/spiegel, douche en toilet.

Bijzonderheden:

- Inpandige garage van 24m²
- Vlieringzolder
- Royale kelder van 19 m²
- Carport
- Oprit
- Ideaal om een laadpaal voor uw elektrische auto te creëren op eigen terrein
- 3 slaapkamers (uit te breiden naar 5 slaapkamers is mogelijk)
- Levensloopbestendig wonen door de geïsoleerde garage om te bouwen
- Mogelijkheden voor werken aan huis
- In autoluwe straat
- Op loopafstand van de winkels
- Dichtbij basisscholen, sportcomplex, bossen, winkels en binnen no-time op de A12
- De volgende clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst: gezien het bouwjaar van de woning ouder dan 30 jaar is, zal er een ouderdomsclausule worden gebruikt, niet-bewoningsclausule, notariskeuze verkoper, geen vragenlijst aanwezig.

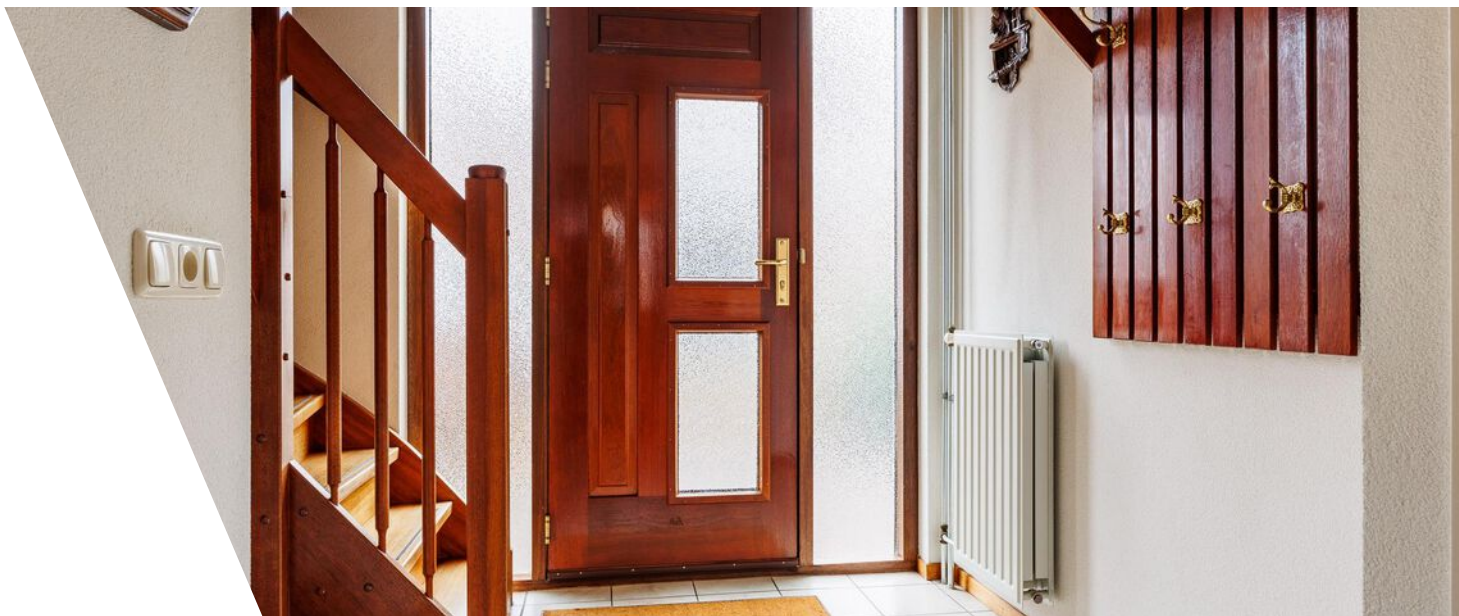
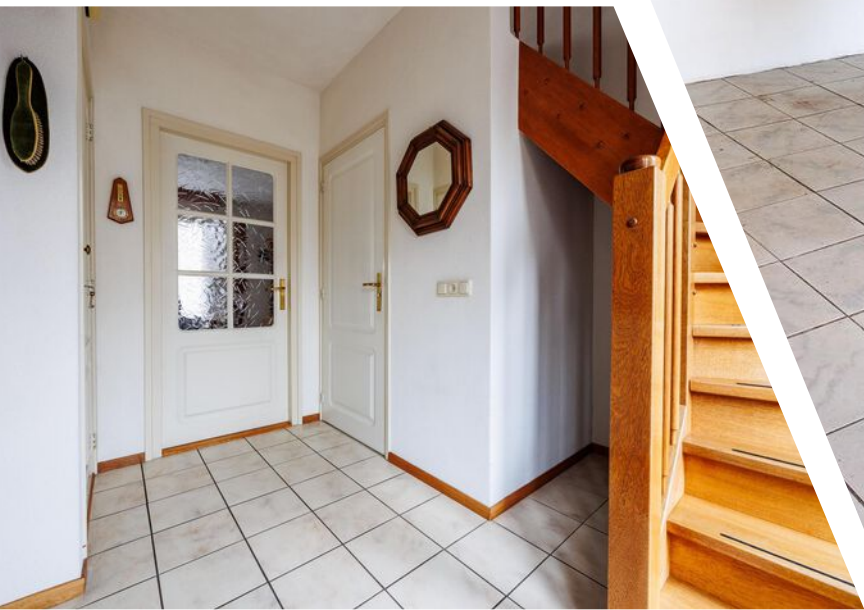
























Plattegrond

De Uitweg 2 - Leersum Begane Grond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

De Uitweg 2 - Leersum Begane Grond - Optie



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

De Uitweg 2 - 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

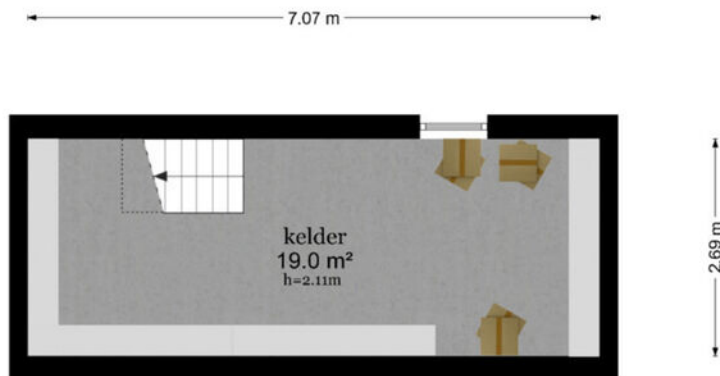


Plattegrond



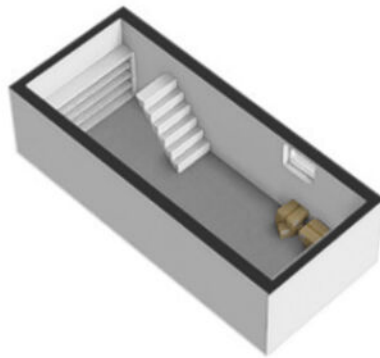
Plattegrond

De Uitweg 2 - Leersum Kelder

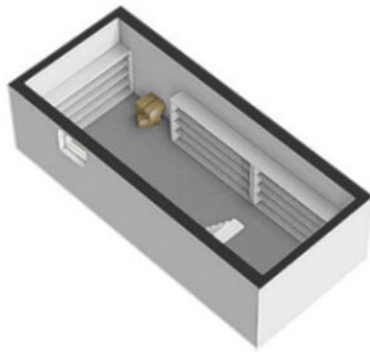


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

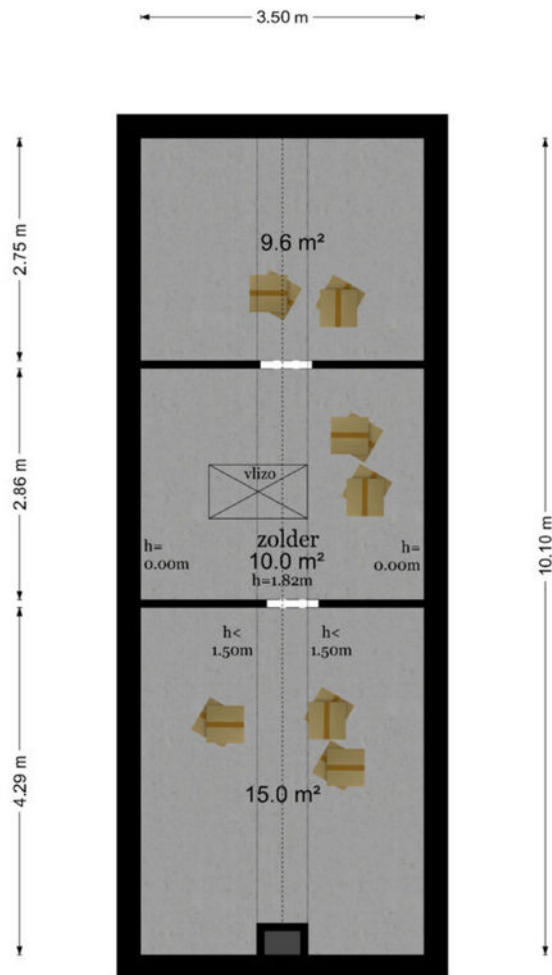


Plattegrond



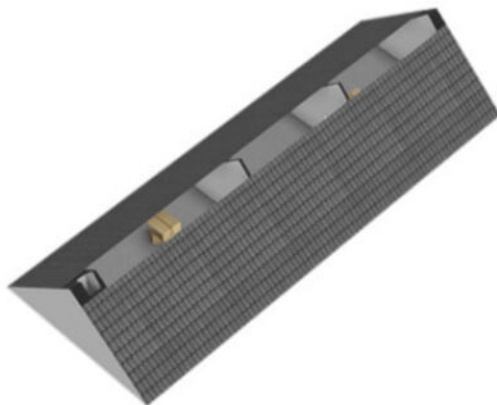
Plattegrond

De Uitweg 2 - Leersum Tweede Verdieping

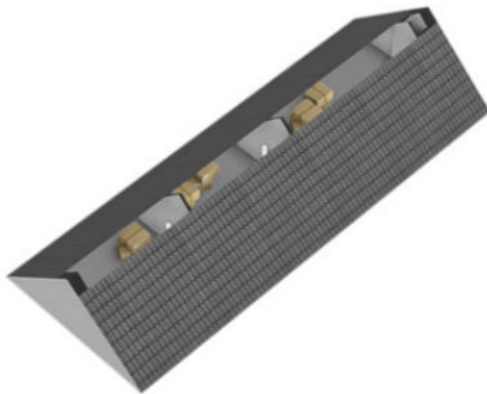


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Uitweg 2



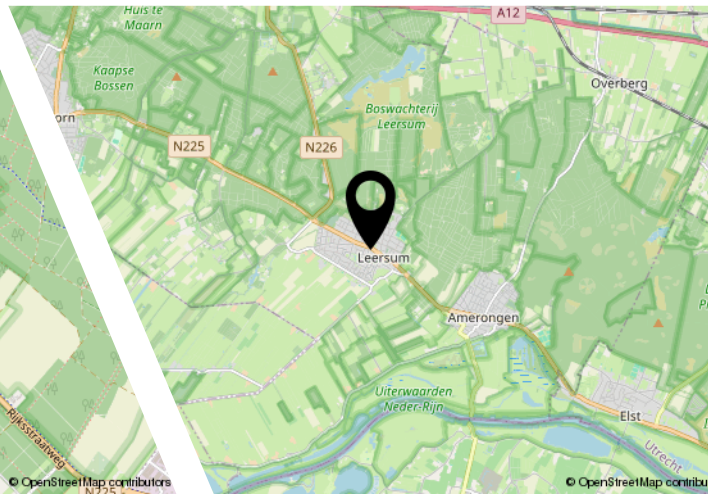
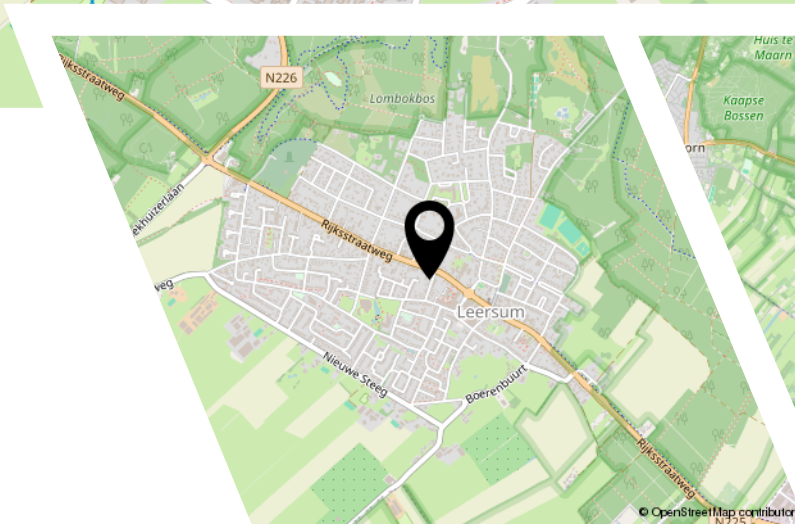
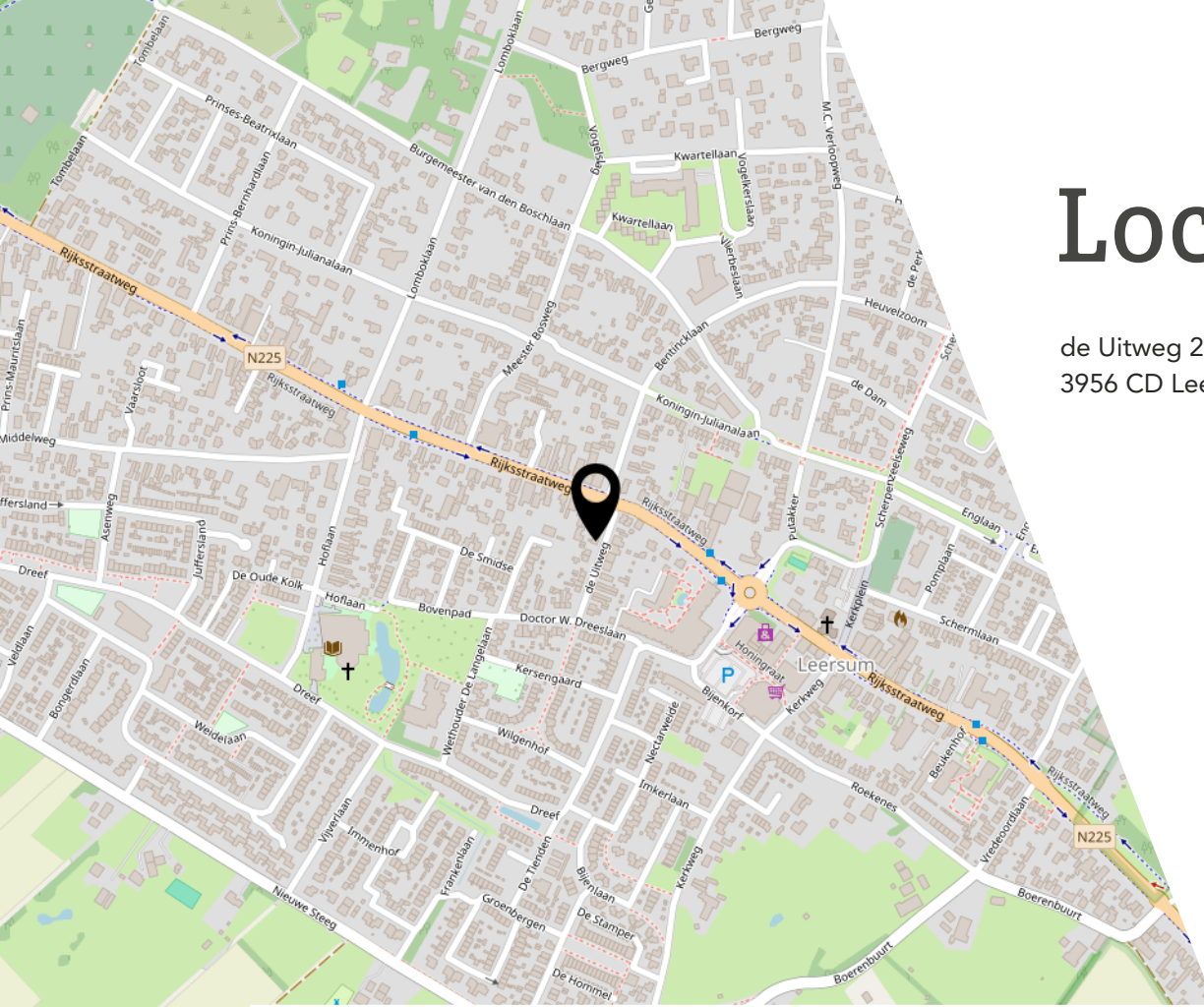
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leersum</p> <p>Secctie D</p> <p>Perceel 3071</p>	<p>kadaster</p>
---	--	------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 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 2
3956 CD Leersum



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Bekijk deze woning online!

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

 **ENTREE**
makelaars
Utrechtse Huuvelrug

de Uitweg 2, 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 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit 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 aanwezig**
- **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!