



# Vijverlaan 26

LEERSUM | Vraagprijs € 585.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1969
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	536 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	140 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	253 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Gebouwwebonden buitenruimte:	19 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	B

# Informatie

Welkom in deze moderne 2-onder-1 kapwoning aan de rand van Leersum. Deze woning is geheel geïsoleerd en goed onderhouden met een eigen oprit, carport en inpandige garage. Met een royale woonoppervlakte van circa 140 m<sup>2</sup> biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen: comfort, stijl en volop leefruimte. De woning beschikt over een ruime L-vormige woonkamer en vier slaapkamers.

Stap binnen en zie direct waar het hart van het huis ligt: een moderne, luxe eilandkeuken (2023), perfect geplaatst in een lichte, open ruimte voorzien van een lichtstraat.

De keuken is meer dan alleen een plek om te koken; het is een plek om samen te komen. De eilandkeuken is onder andere voorzien van een royaal werkblad met marmerlook en een elektrische kookplaat, in een stijlvol design. Of het nu gaat om een snelle ochtendkoffie aan de bar, een middagje bakken met de kinderen, of een gezellig diner met vrienden – deze keuken brengt mensen samen. Tevens is er een tv-aansluiting in de keuken aanwezig waardoor je ook de mogelijkheid hebt om tv te kijken onder het koken.

De open opzet zorgt voor een soepele verbinding met de woon- en eetkamer, wat dit huis perfect maakt voor wie houdt van gezelligheid en samenzijn. Terwijl jij staat te koken, blijven je gasten deel uitmaken van het gesprek, met ruimte genoeg voor iedereen om te genieten.

Naast de keuken is er nog een ruimte aanwezig die nu ingevuld wordt als speelkamer voor de kinderen. Dit zou ook ideale plek kunnen zijn voor werken aan huis of hobbykamer. Vanuit de keuken loop je zo de inpandige garage in, waar tevens de wasmachine opstelling staat.

De woonkamer is aan de voorkant van de woning, voorzien van een gezellige openhaard.

De rest van de woning heeft ook een moderne afwerking tot de slimme indeling met veel bergruimte – alles straalt zorg en aandacht uit (vernieuwd in 2023).

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, badkamer en diverse inbouwkasten op de overloop die zorgen voor veel bergruimte.

Op de 2e verdieping is een 4e slaapkamer aanwezig, een aparte grote bergingsruimte en het heeft diverse inbouwkasten op de overloop.

De achtertuin met speelse indeling is gelegen op het noordwesten en is recentelijk aan de rechterkant voorzien van een nieuwe schutting.

Woonoppervlakte: 140 m<sup>2</sup>

Inhoud: 536 m<sup>3</sup>

Perceelgrootte: 253 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1969

Energie label: B

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal, toiletruimte, provisiebergingskast, toegang tot de royale lichte woonkamer met aansluitend eetgedeelte, open eilandkeuken voorzien van opbergruimte en diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, oven, magnetron, elektrische kookplaat en afzuiging. Hobbykamer, garage.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer uitgerust met een wastafel, douche en toilet. 3 inbouwkasten op de overloop.

Tweede verdieping:

Overloop met dakraam en toegang tot de 4e slaapkamer met dakkapel, cv ruimte. 2 inbouwkasten en 1 berging op de overloop.

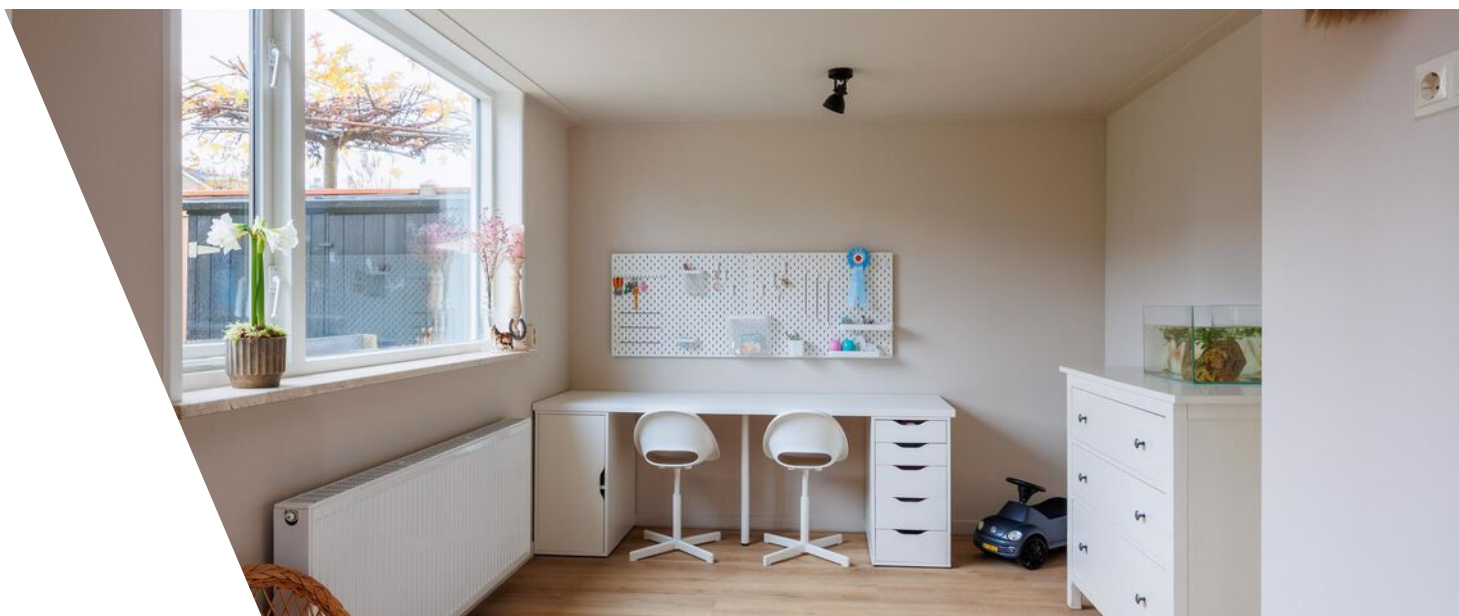
Bijzonderheden:

- Voorzien van een eigen oprit, carport én inpandige garage! Ideaal om een laadpaal voor uw elektrische auto te creëren
- Geheel geïsoleerde woning (vloerisolatie 2024)
- Goed onderhouden, schilderwerk (2024)
- Nieuwe schutting aan de rechterkant (2024)
- PVC vloeren door de gehele woning (2023)
- Gestucte wanden en plafonds (2023)
- Elektra en radiatoren zijn vernieuwd (2023)
- CV 2014
- Dakkapel
- Voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur
- Royale, lichte living
- Speelhofje nabijgelegen (ideaal voor gezinnen)
- HR++ beglazing (2022)
- 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 ouderdomsclausule worden gebruikt.



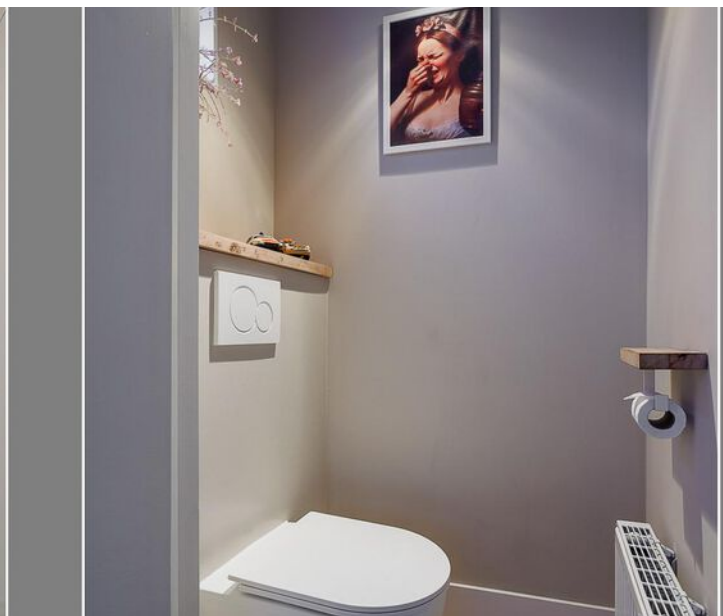
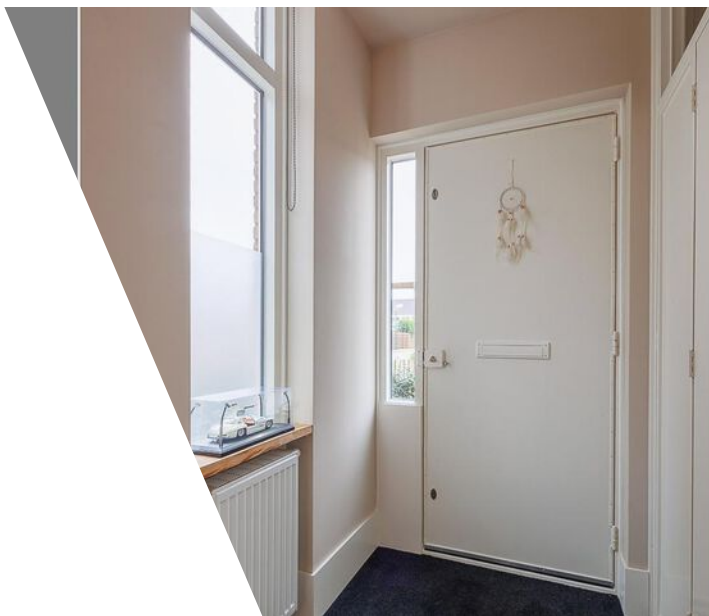


















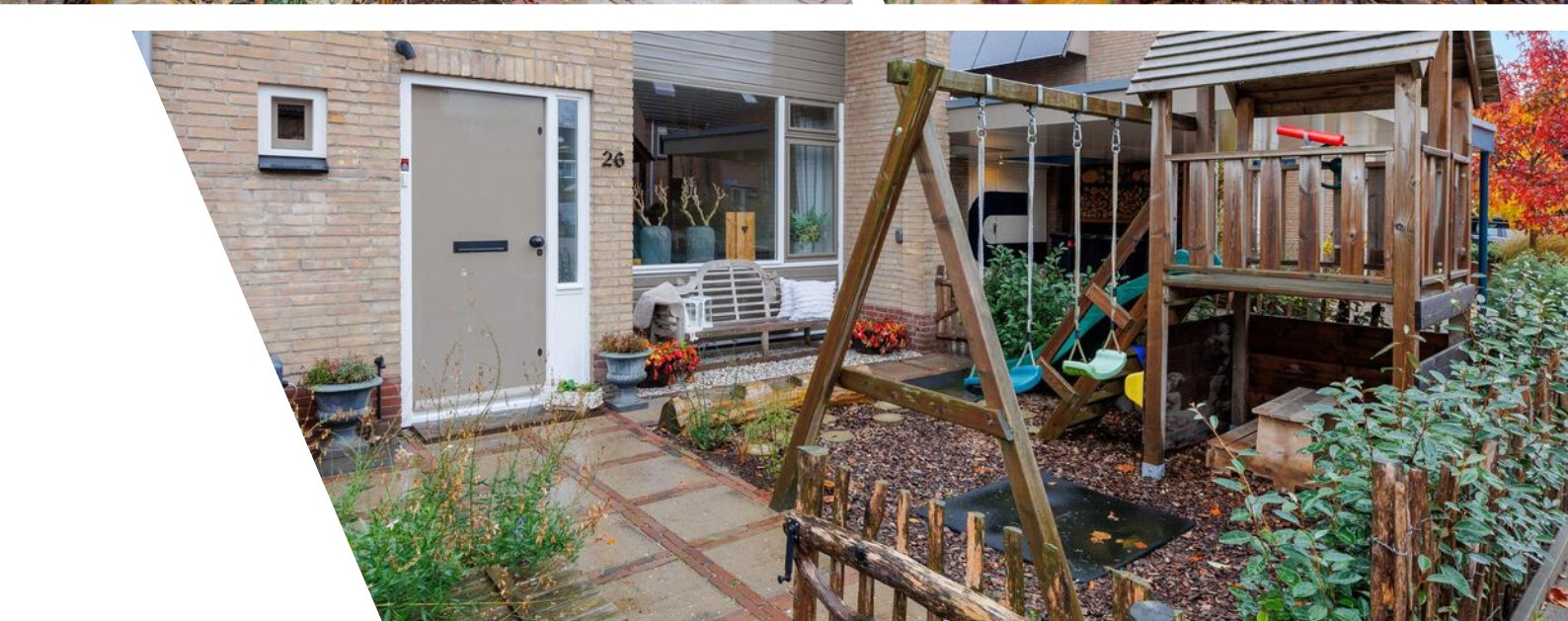














# Plattegrond

Vijverlaan 26, 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

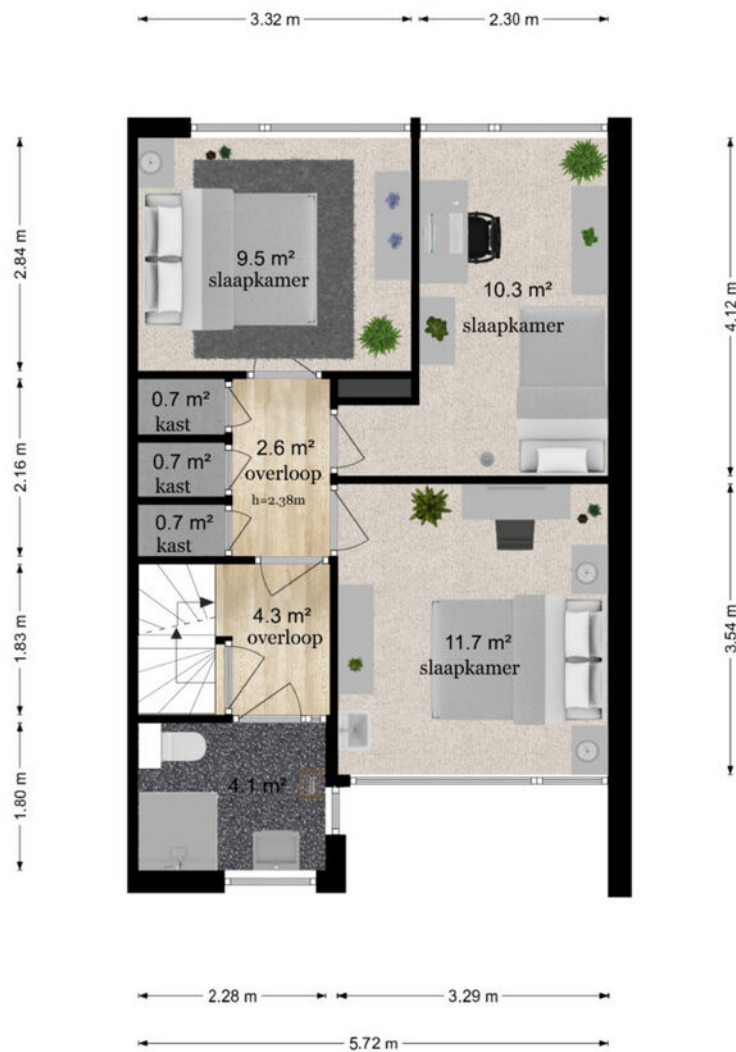


# Plattegrond



# Plattegrond

Vijverlaan 26, 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



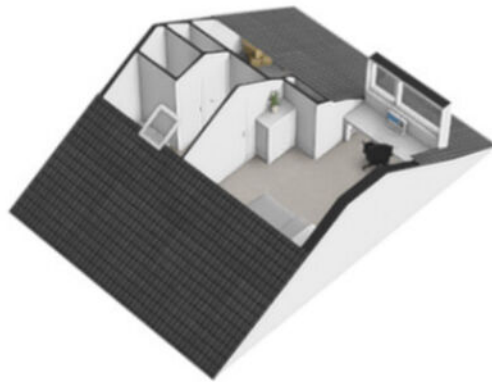
# Plattegrond

## Vijverlaan 26, Leersum Tweede Verdieping

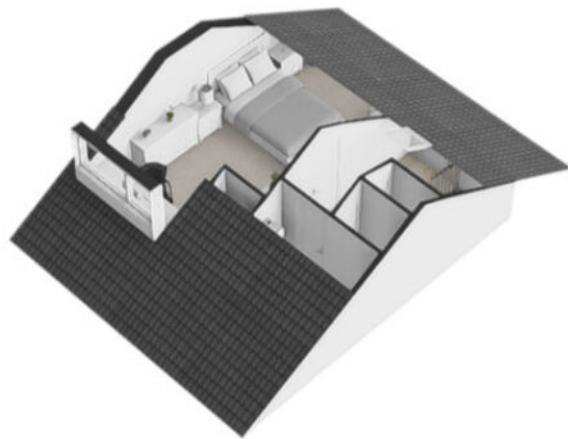


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



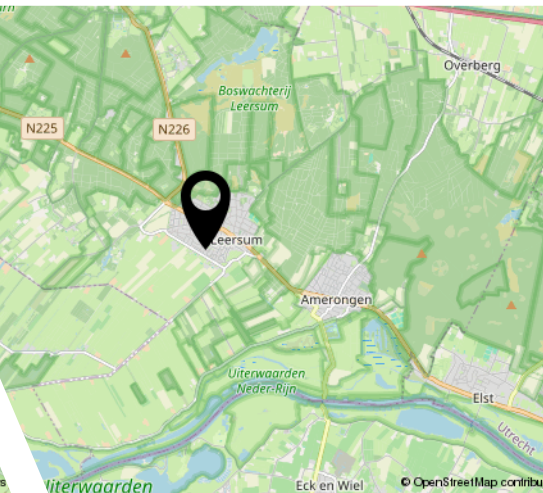
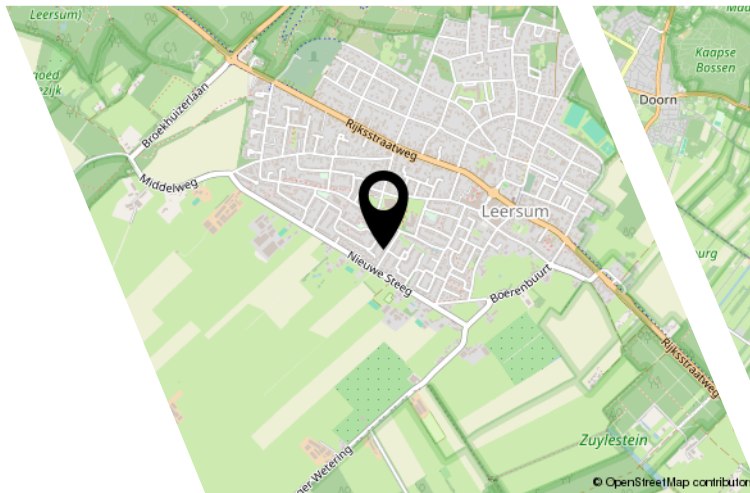
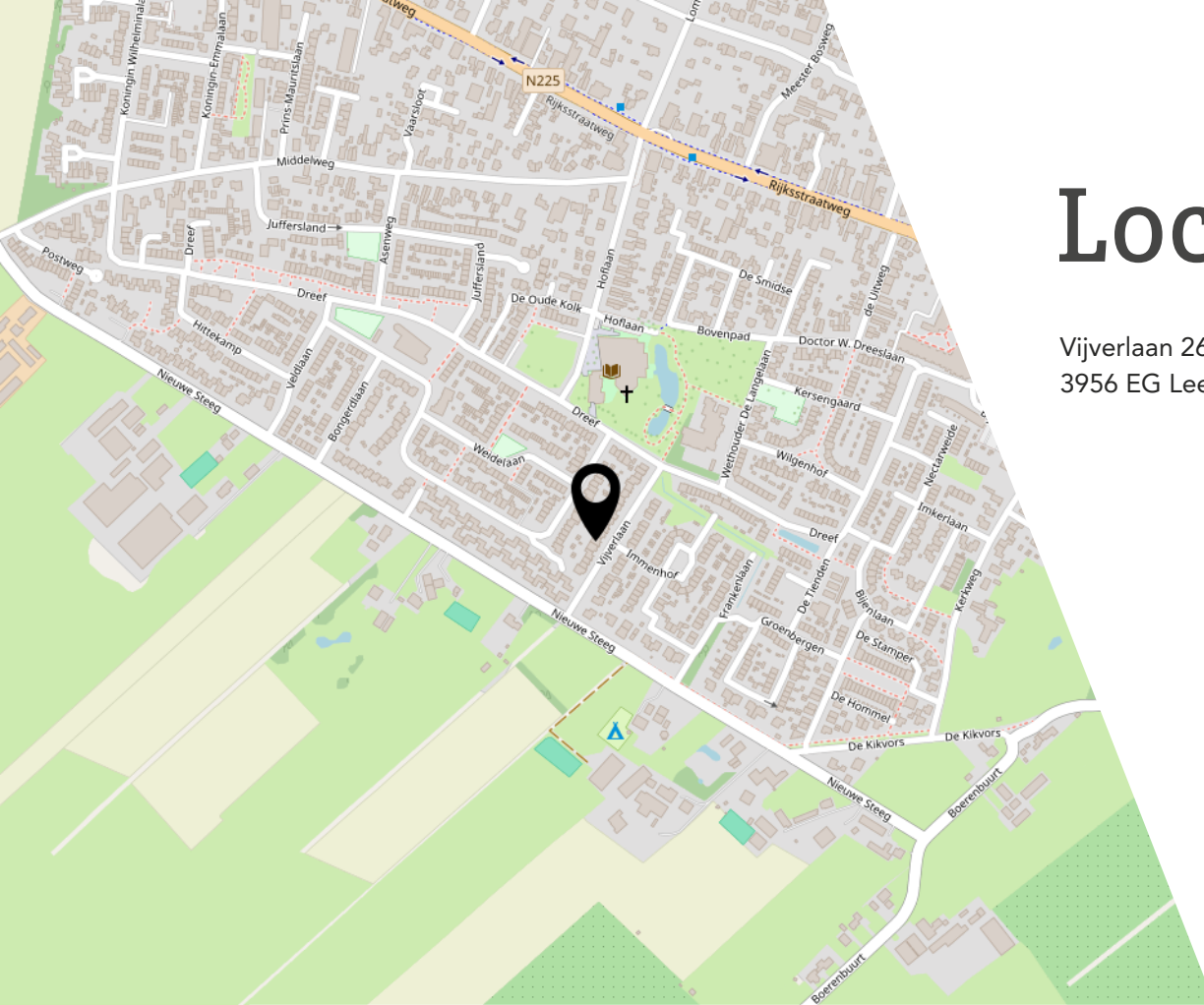
<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Leersum	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1835	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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

Vijverlaan 26  
3956 EG Leersum



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote Kledingkast slaapkamer en dressoir beneden			X
- Zwarte kasten garage			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Kinderhuisjes/schommel			X

# Bekijk deze woning online!

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



Vijverlaan 26, 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 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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 - 45 42 00  
[leersum@entreamakelaars.nl](mailto:leersum@entreamakelaars.nl)

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