



Rijksstraatweg 307

LEERSUM | Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1990
Soort:	villa
Kamers:	10
Inhoud:	1019 m ³
Woonoppervlakte:	237 m ²
Perceeloppervlakte:	960 m ²
Overige inpandige ruimte:	26 m ²
Externe bergruimte:	23 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Informatie

Tegenover de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug vind u deze vrijstaande, ruime villa op royaal perceel met bijgebouw/ woning.

Rij uw eigen oprijlaan op, vormgegeven met sierlijke hagen aan de zijkant. Er is een zee aan ruimte om uw auto's op eigen terrein te parkeren, kies voor de oprit, garage of de carport. Vooraan het perceel staat tevens het gerenoveerde bijgebouw, welke uitermate geschikt is als gastenverblijf, voor mantelzorg, praktijk aan huis, atelier of tweede woning.

Kom binnen in deze recent vernieuwde en verduurzaamde, - moderne woning en ervaar de ruimte, rust en uitstraling. Aan de voorzijde van de woning loopt u zo het Lombokbos in of naar de "Tombe van Nellesteijn". De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 237 m² (!) verdeeld over 3 woonlagen, inclusief bijgebouw/2de woning en met mogelijkheden tot 5 of meer slaapkamers. De woning beschikt tevens over 24 zonnepanelen!

Bij binnenkomst in deze woning valt meteen de unieke en luxe moderne nieuwe keuken op. De keuken (2023) is uitgerust met de nieuwste apparatuur en biedt een hoogwaardig design dat zowel esthetisch als functioneel is. Denk aan hoogwaardige inbouwapparatuur zoals inductieplaat met afzuiging, kokend-water kraan en veel opbergruimte. De keuken met open eetgedeelte vormt het hart van de woning en is de ideale plek voor culinaire hoogstandjes en gezellige avonden met vrienden en familie. In de gehele woning zijn de wanden en plafonds gestuct. De lichte woonkamer beschikt over velen raampartijen, een houtkachel en sfeervolle panelenwand. Door de schuifpui kunt u heerlijk uitkijken in uw eigen diepe tuin voorzien van een luxe veranda.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. In de hal bevindt zich een separaat toilet en toegang tot het souterrain, deze ruimte met o.a. werk- en slaapkamer en het zitgedeelte zal u zeker verrassen! Via de openslaande deuren in het souterrain kunt u heerlijk zitten in een overdekte binnenplaats met lichtstraat en via de brede trap de tuin inlopen. Het souterrain is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de hal bereikt u de 1e verdieping met in totaal 3 slaapkamers. De masterbedroom met een royale kastenwand, beschikt over een eigen badkamer met dubbele wastafel, ligbad en toilet. Badkamer is voorzien van vloerverwarming. Daarnaast is er op deze etage een 2e badkamer voorzien van douche. Ook deze verdieping is voorzien van gestucte wanden en plafonds. De woning beschikt over een royale zolder.

Bij de onlangs uitgevoerde renovaties is aan alles gedacht. Niet alleen optische zaken zijn aangepakt, maar ook verduurzaming, meterkast, digitale aansturing verwarming, spouwmuurisolatie, HR++glas.

De achtertuin is werkelijk een paradijs voor ontspanning en gezelligheid met veel privacy. Het is een uitgestrekte en goed onderhouden tuin met ligging op het zuiden, perfect voor tuin- en zonliefhebbers en voor kinderen om veilig buiten te spelen. Met diverse terrassen en zitjes kunt u op elk moment van de dag genieten van de zon of schaduw. Daarnaast biedt de tuin volop mogelijkheden voor het aanleggen van een moestuin, het houden van dieren of het organiseren van gezellige tuinfeesten. Het pronkstuk van deze ruimte is de brede overkapping van maar liefst 27 m², die een scala aan mogelijkheden biedt voor buitenleven in alle seizoenen. Onder deze overkapping is er voldoende ruimte beschikbaar om een comfortabele loungeset te plaatsen, waar u kunt relaxen met een goed boek of kunt genieten van een gezellige avonden met vrienden of familie. Daarnaast is er meer dan genoeg plaats voor een ruime eettafel en BBQ.

En om het geheel compleet te maken, is er zelfs plek voor een jacuzzi. Stel je voor: na een lange dag kunt u heerlijk ontspannen in het warme water, omgeven door de rustgevende ambiance van uw eigen tuin. Met deze al deze voorzieningen is het hier heerlijk vertoeven, ongeacht het weer of het seizoen.

Dit maakt de tuin met veranda en opgang vanuit het souterrain een ideale plek om te genieten van lange zomeravonden. De combinatie van de loungeset en eettafel creëert een veelzijdige ruimte waar je zowel kunt ontspannen in de frisse buitenlucht.

Nieuwsgierig geworden en zelf de rust en ruimte van deze woning op riant perceel ervaren? Neem contact met ons op om een bezichtiging 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 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 in het "Leersumse Veld" of richting het "stormpad Breeveen". Zelfs de uitdagende MTB offroads trails in Leersum zijn een echte beleving.

Woonoppervlakte totaal: 237 m² waarvan 39,4 m² bijgebouw

Garage: 20 m²

Carport: 32 m²

Inhoud: 1019 m³

Perceelgrootte: 960 m²

Bouwjaar: 1990

Energie label: A

-Indeling-

Begane grond:

ENTREE, hal met garderobe, toiletruimte, provisieberging/meterkast, trapopgang naar eerste verdieping en een vaste trap naar het souterrain, toegang tot de zeer royale lichte living. Aansluitend de een open keuken met apart eetgedeelte, met schuifpui met een ruimtelijk uitzicht over de tuin.

Vanuit de hal op begane grond is er ook toegang naar het souterrain.

Souterrain: royale centrale hal met wasruimte, slaapkamer met brede kastenwand, zitgedeelte, wastafel en douchehoek., toegang naar het overdekte terras en tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers. Masterbedroom met badkamer en-suite uitgerust met een dubbele wastafel, ligbad en toilet. 2e badkamer uitgerust met wastafel en douche.

Zolder/vliering

Bijgebouw begane grond:

ENTREE, hal met garderobe, badkamer met toilet, woonkamer, moderne woonkeuken

Bijgebouw eerste verdieping:

Toegang tot 1 slaapkamer en berging

Garage

Carport voor twee auto's.

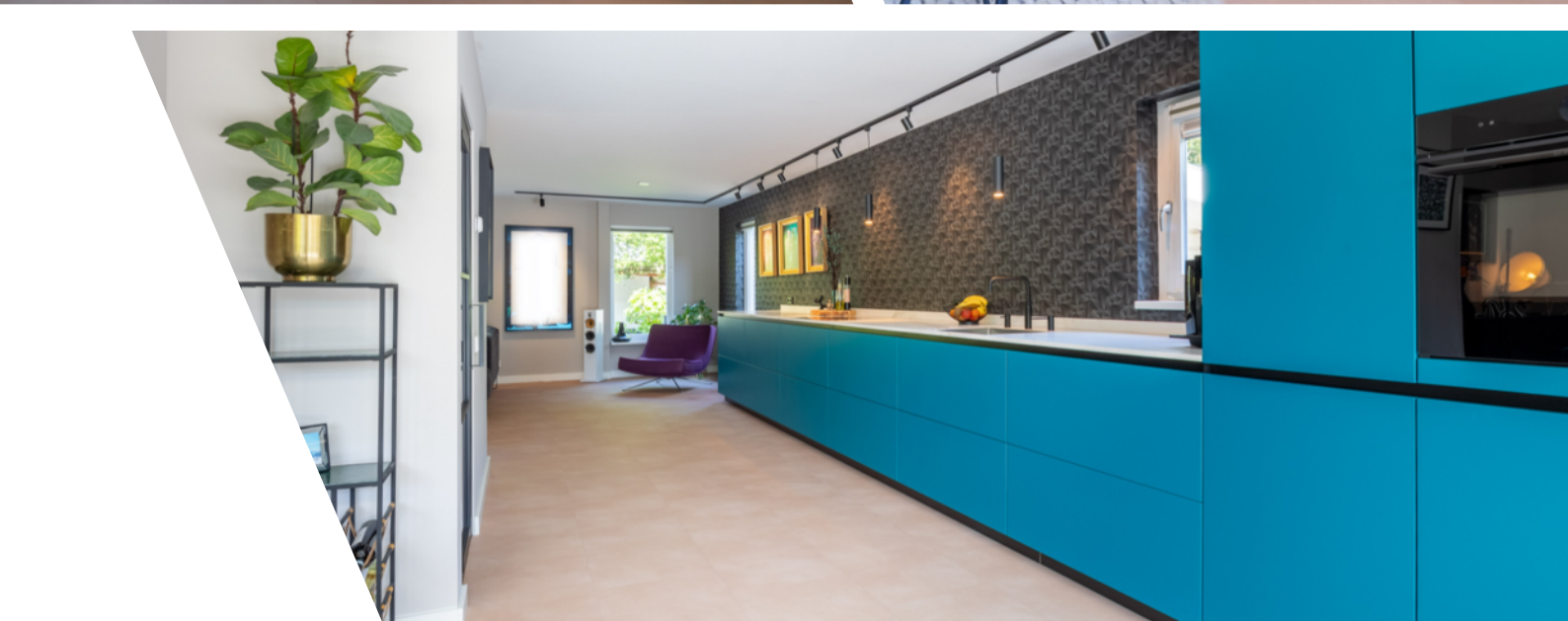
Carport

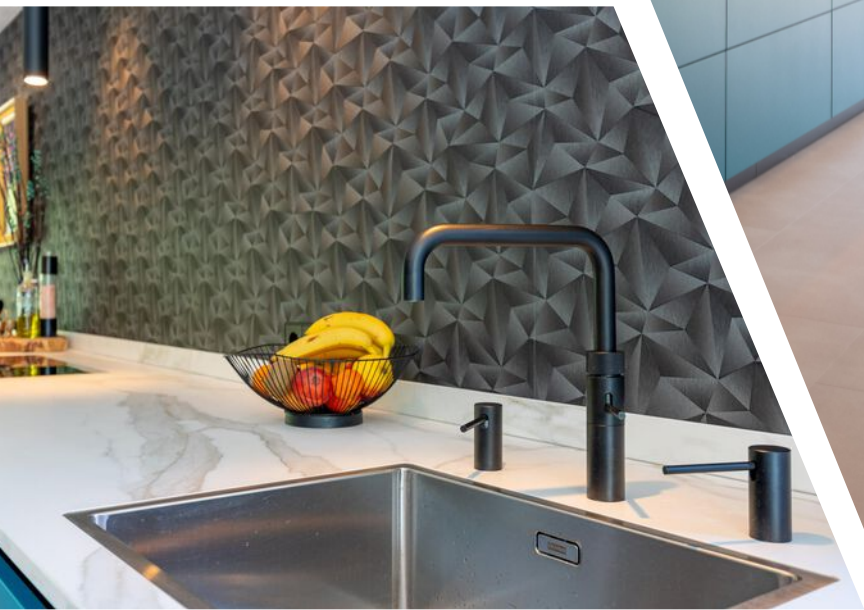
Bijzonderheden:

- Wonen tegenover de bossen van de Utrechtse Heuvelrug
- Bijgebouw geschikt als gastenverblijf/atelier/mantelzorg/praktijk aan huis, tweede woning
- 4 slaapkamers - 3 badkamers, meer slaapkamers mogelijk
- 24 zonnepanelen
- Royaal souterrain met een slaapkamer met kastenwand, zitgedeelte en douche
- Woning is recent vernieuwd met nieuw HR++ glas 2021
- Spouwmuurisolatie 2022, isolatie bijgebouw 2021
- Keuken woonhuis 2023, keuken bijgebouw 2022
- Perceel van 960 m²
- Opritlaan met carport, elektrische laadpaal en parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Bijzonder mooi uitzicht over uw tuin en het bos aan de voorkant
- Bijzonder royale, lichte living van 82 m²
- Vloerverwarming begane grond, souterrain en badkamer
- CV woning 2021 - CV bijgebouw 2023
- Gebruiksoppervlakte van 237 m²
- Wonen in de natuur, maar ook in het dorp
- Grenzend aan de wandelpaden in de bossen
- Voorzieningen op korte afstand
- Dichtbij basisscholen, sportcomplex, bossen, openbaar vervoer, winkels en binnen no-time op de A12
- De volgende clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst: gezien het bouwjaar van de woning, zal er een ouderdomsclausule worden gebruikt.



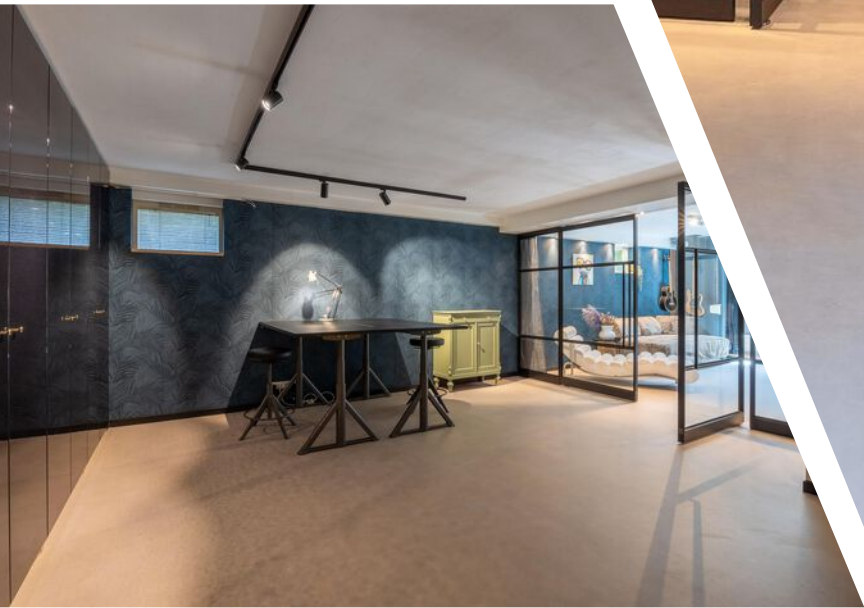


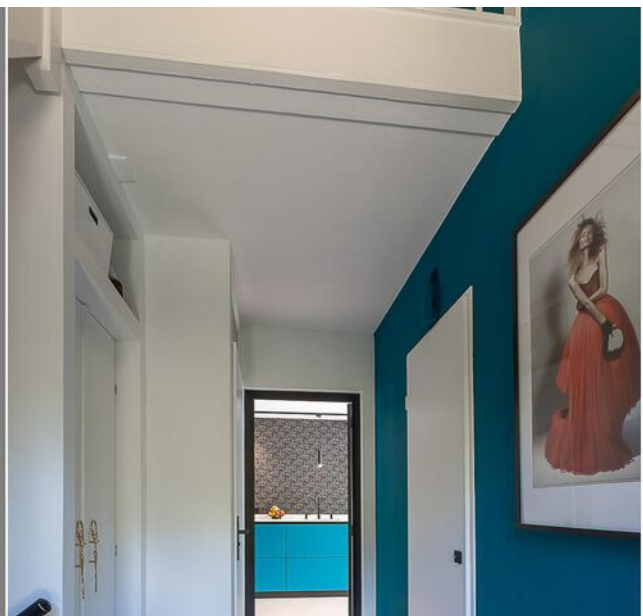
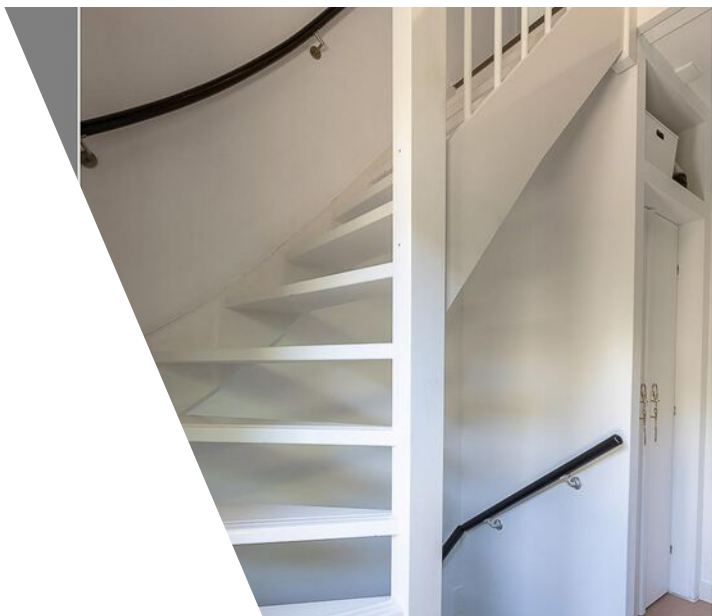
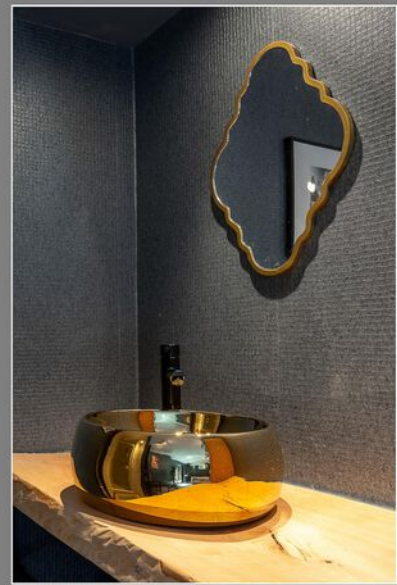


















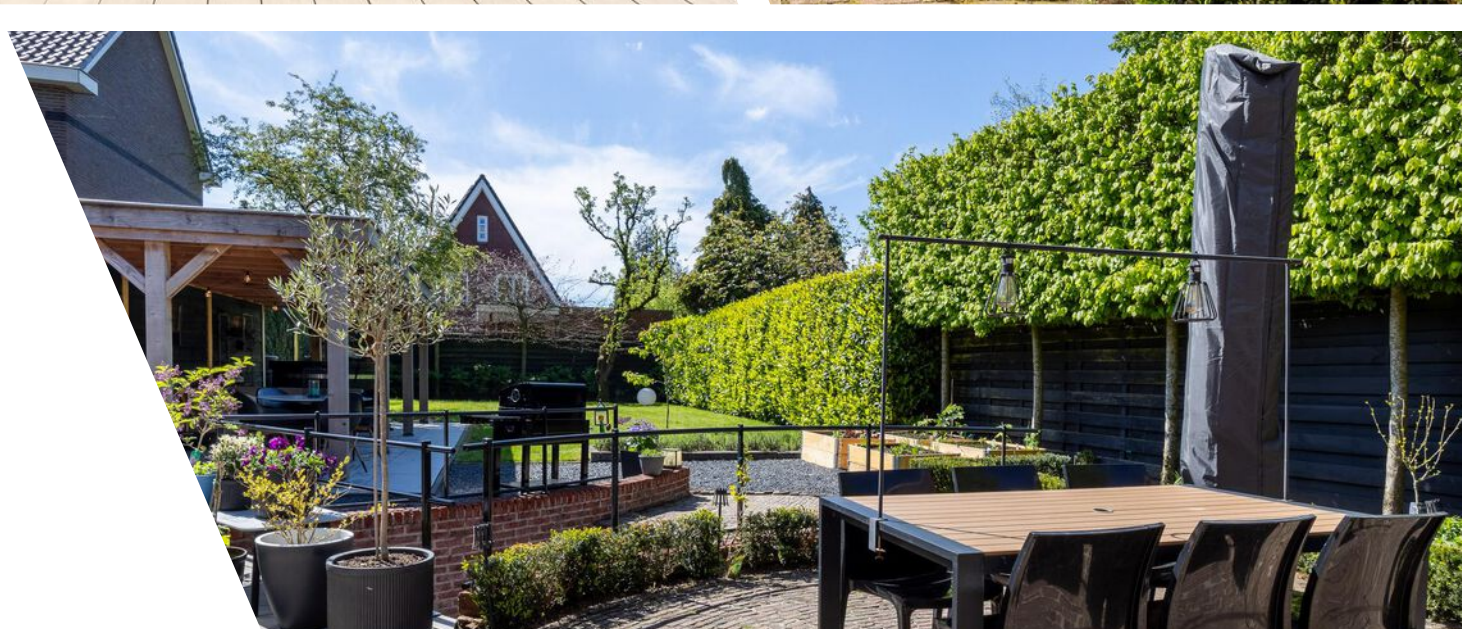
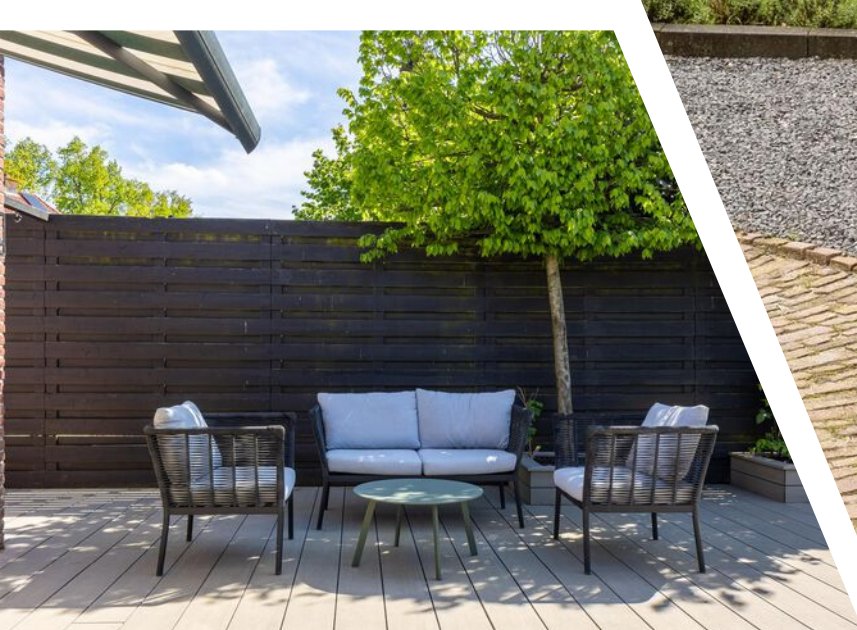


















Plattegrond

Rijksstraatweg 307 - 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

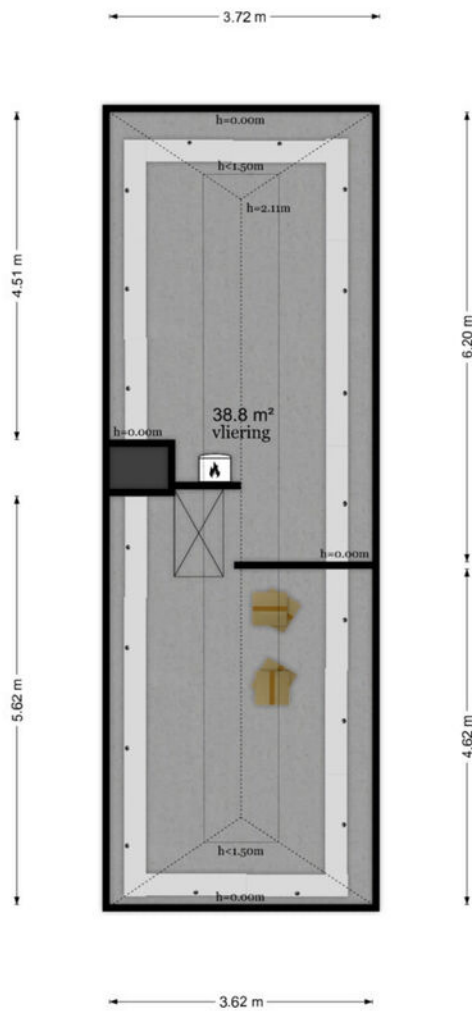
Rijksweg 307 - Leersum Eerste Verdieping



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

Plattegrond

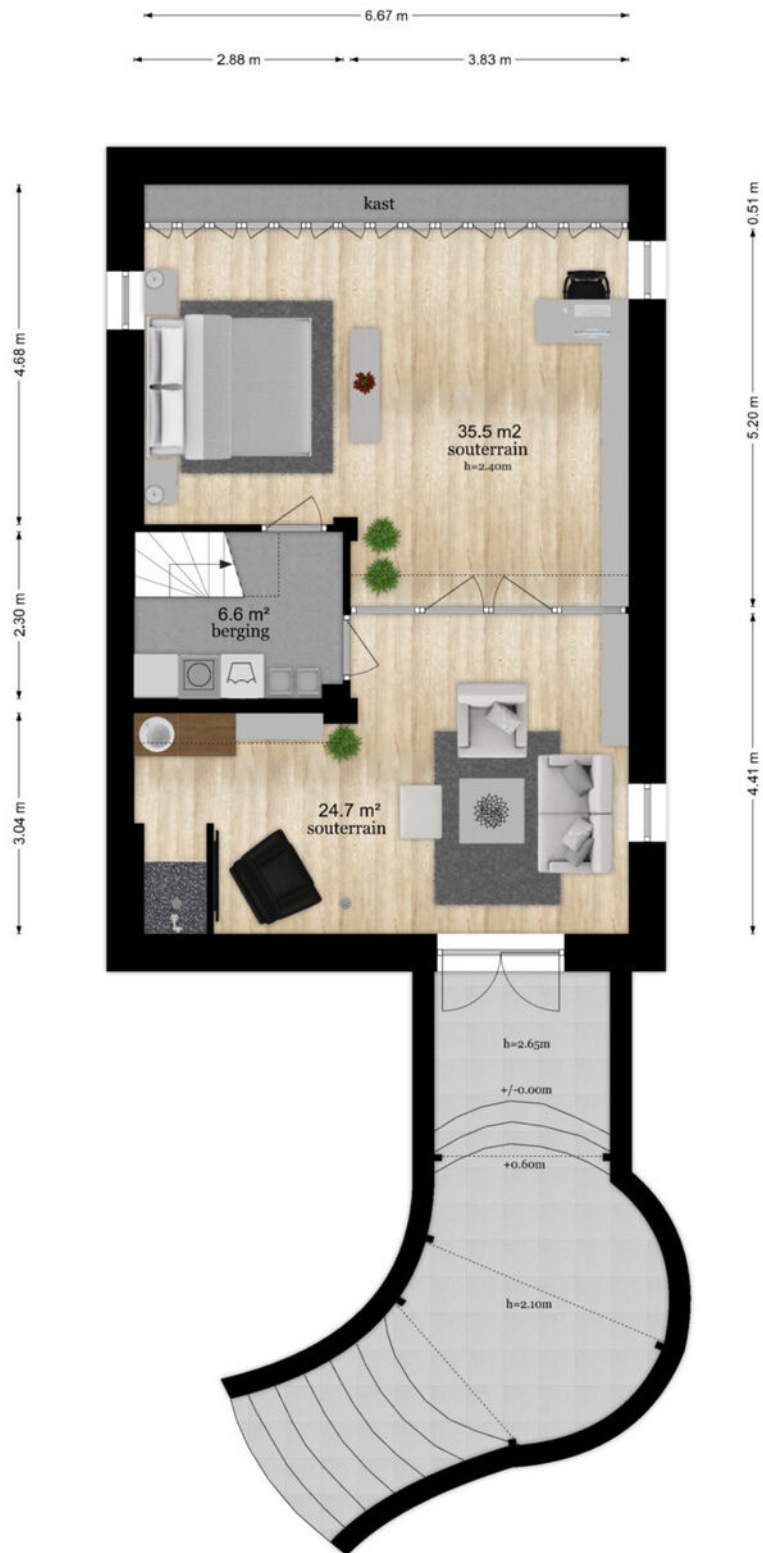
Rijksstraatweg 307 - Leersum
Tweede Verdieping



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

Plattegrond

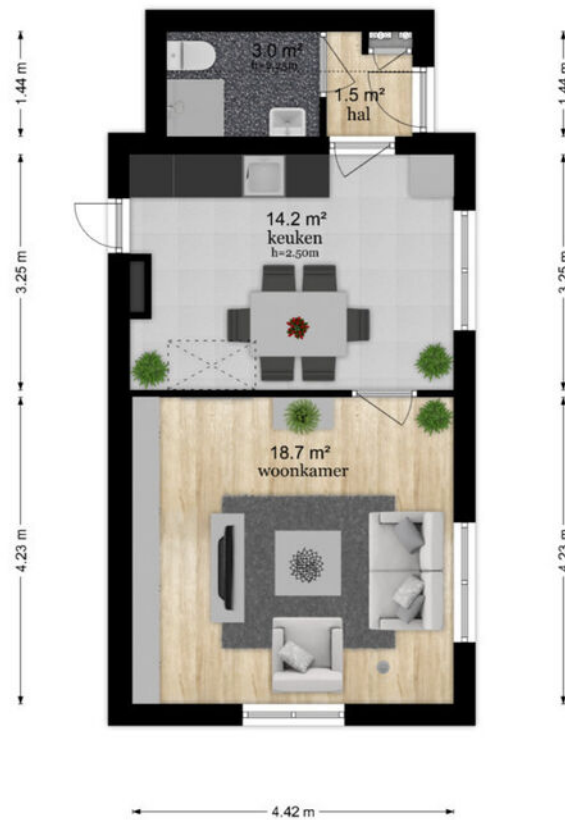
Rijksweg 307 - Leersum
Souterrain



Plattegrond

Rijksstraatweg 307 - Leersum
Bijgebouw - Begane Grond

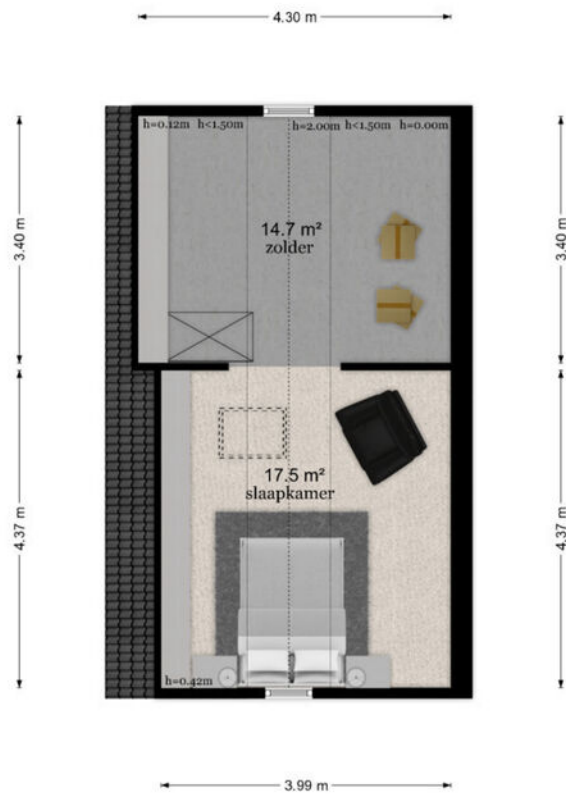
← 2.10 m → ← 1.18 m →



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

Plattegrond

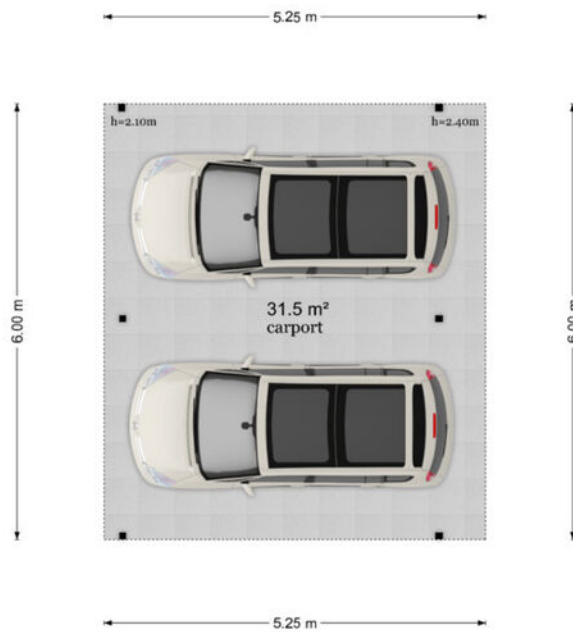
Rijksstraatweg 307 - Leersum
Bijgebouw - Eerste Verdieping



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

Plattegrond

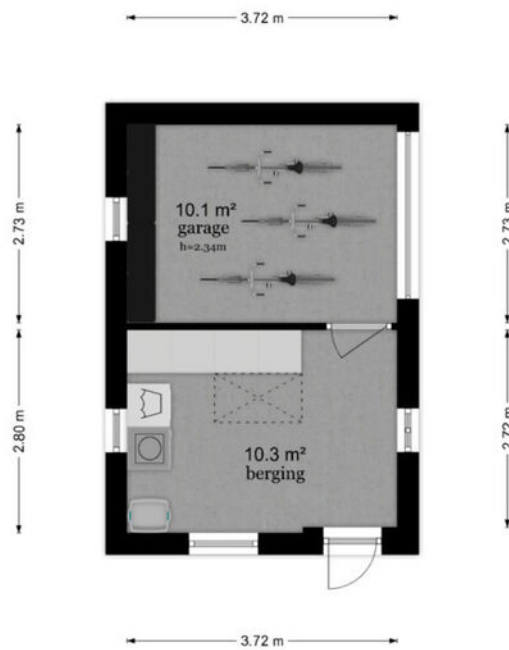
Rijksstraatweg 307 - Leersum Carport



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

Plattegrond

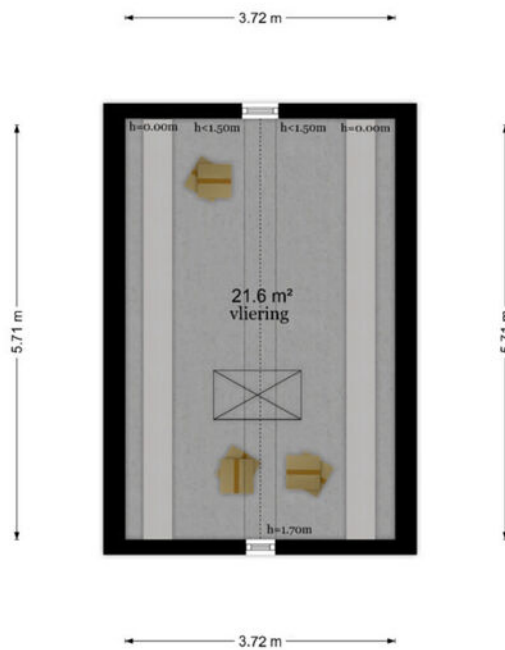
Rijksstraatweg 307 - Leersum
Garage - Begane Grond



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

Plattegrond

Rijksstraatweg 307 - Leersum
Garage - Eerste Verdieping



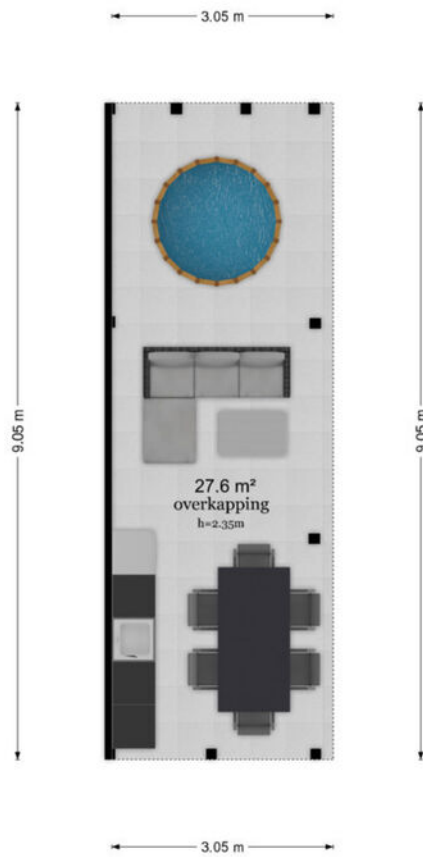
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

Rijksstraatweg 307 - Leersum Overkapping

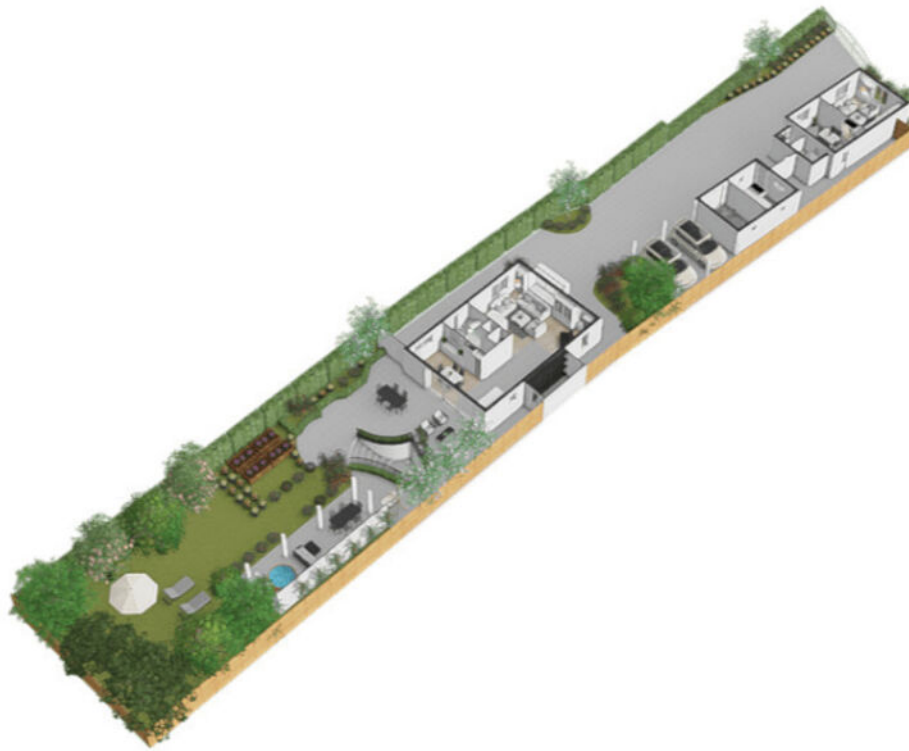


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



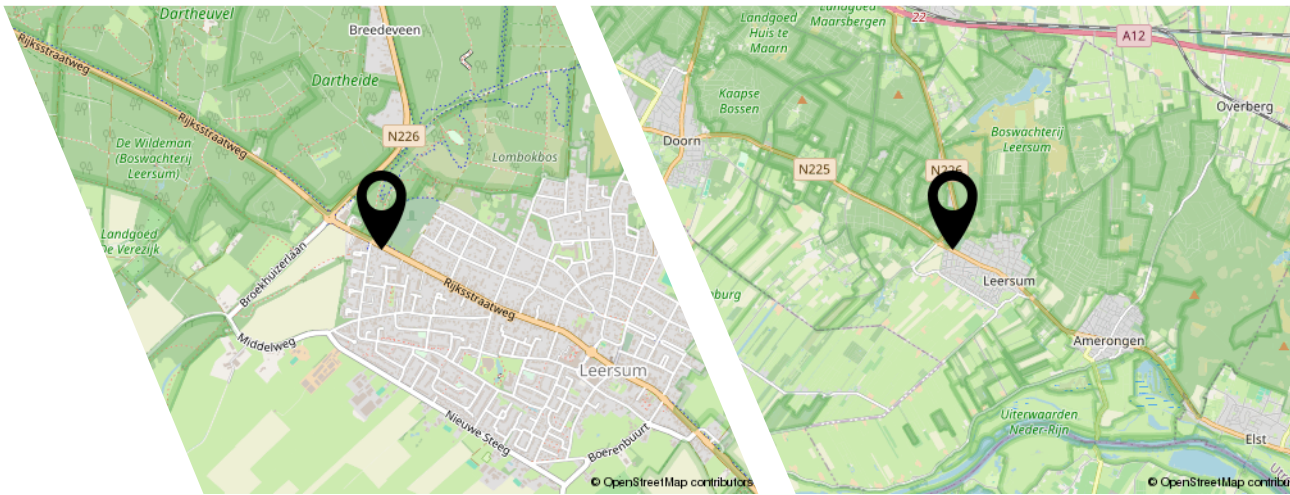
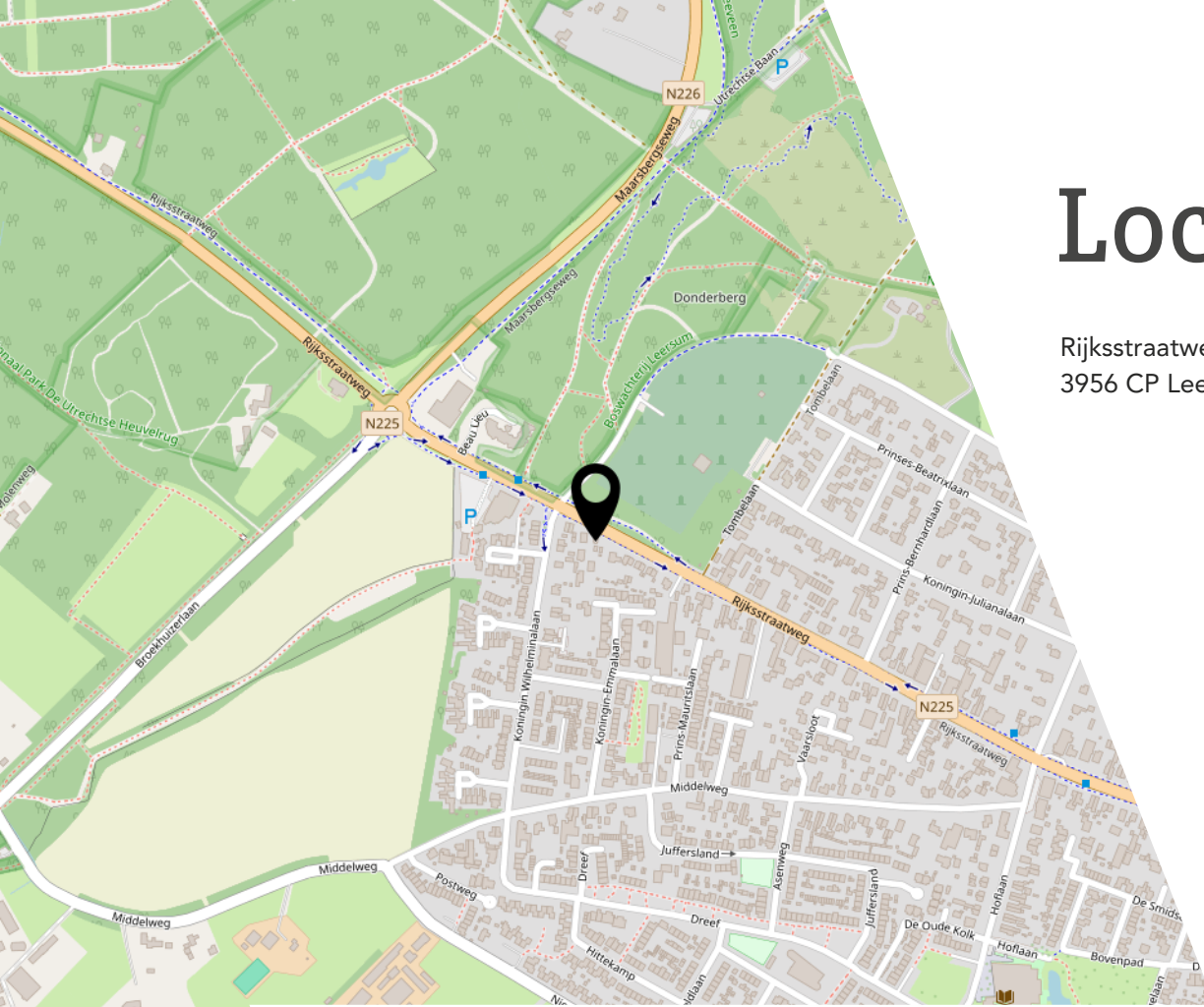
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leersum	
	Huisnummer	D D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4047	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 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

Rijksweg 307
3956 CP Leersum



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Zwarte koelkast in de kelder (aanschaf 2021)			X
- Hoge vrieskast in de kelder (aanschaf 2020)			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- verlichting in badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Parasol in betonvoet			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
HUE lampen aan de wand overkapping (aanschaf 2021)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
overkapping / veranda	X		
houtopslag	X		

Lijst van zaken

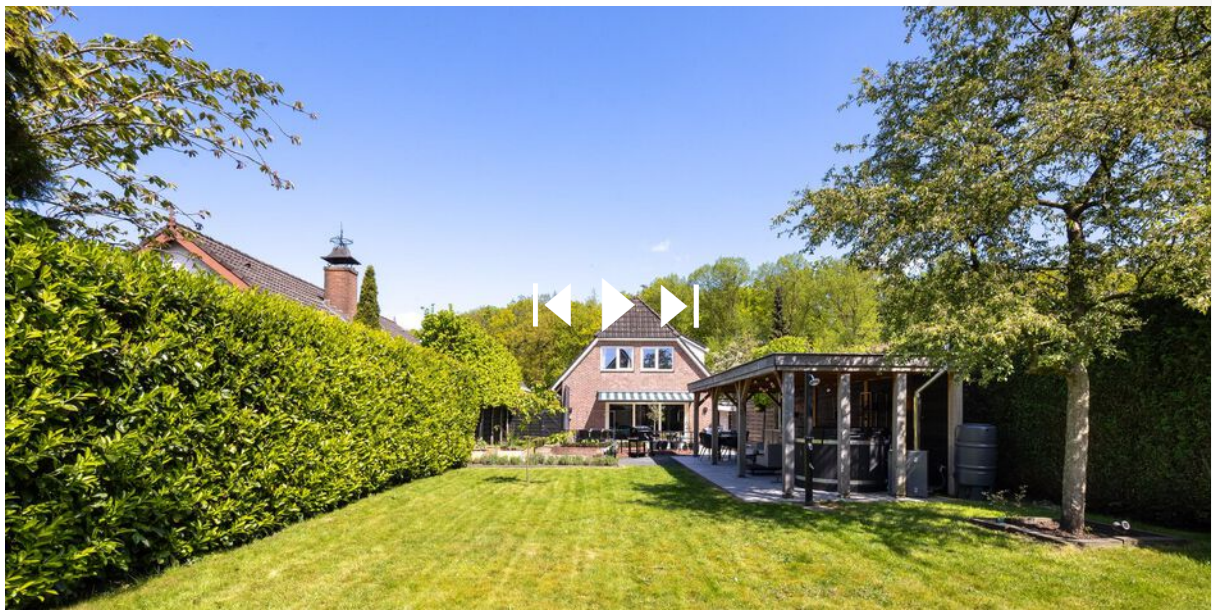
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- zwarte tuinset met grijze kussens			X
- keukenblokje buiten onder overkapping			X

Bekijk deze woning online!

[www.entreemakelaars.nl/woningaanbod/
koopwoningen/](http://www.entreemakelaars.nl/woningaanbod/koopwoningen/)



Rijksstraatweg 307, 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 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

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