



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTER

LEERSUM, LOMBOKLAAN 14

Vrijstaande, rietgedekte villa op loopafstand van het bos

WWW.DRIEKLOMP.NL

Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug

In het bosrijke Leersum staat deze charmante, rietgedekte villa met vrijstaand bijgebouw aan de fraaie Lomboklaan. In 1824 was dit het pad waarlangs de schapen naar de heide werden gedreven, tegenwoordig is het een statige laan die uitkomt bij uitkijkpunt 'De Uilentoren.' Vanuit hier loopt u direct het prachtige bos van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug op. Een heerlijk thuis met een warme, moderne uitstraling en hoogwaardige afwerking.

VEEL RUIMTE

Het huis oogt van buiten enigszins ingetogen, eenmaal binnen ontdekt u dat de villa ruim is opgezet en vormgegeven. Door het toevoegen van klassieke elementen, zoals een houten visgraatvloer en charmante haard met schouw, voelt het geheel warm en vertrouwd aan. Met vijf ruime slaapkamers en twee badkamers is dit een perfect gezinshuis.

Zowel tijdens de bouw als bij het onderhoud in de jaren erna zijn er geen compromissen gesloten. U merkt dat er goed is nagedacht over de materialen die gebruikt zijn en de indeling en inrichting van de woning. Er zijn slimme en leuke details in het interieur doorgevoerd, zo is er een speelse doorkijk vanuit de eetkamer naar de keuken, zit de garderobekast verrassend verborgen achter de spiegel in de hal en is er veel extra bergruimte gerealiseerd.

Leersum is een rustig dorp, op de grens van het dal van de Nederrijn en de Utrechtse Heuvelrug. Centraal gelegen en in harmonie omgeven door bossen en heuvels, daardoor een fijne woonplek voor liefhebbers van natuur en groen. Hier kunt u uren wandelen, fietsen of paardrijden. De villa ligt slechts een korte fietsrit verwijderd van de winkels, denk aan de HEMA, Kruidvat, supermarkt, kaaswinkel en de bakker. Leersum ligt centraal in het land, met een oprit naar de A12 naar Utrecht en Arnhem.



KENMERKEN

Bouwjaar	2009
Woonoppervlakte	ca. 235 m ²
Inhoud	ca. 971 m ³
Externe bergruimte	ca. 19 m ²
Perceeloppervlakte	655 m ²
Energie label	A



Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

BEGANE GROND

U betreedt de woning in de inkomsthal met meterkast, toiletruimte met zwevend toilet, wastafel en een ingebouwd kastje. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming met een prachtige visgraat houten vloer in de werkkamer, woonkamer en eetkamer.

Vanuit de hal aan de rechterhand treft u de werkkamer met vast boekenkasten en grote ramen. Met de deuren open staan alle kamers in verbinding met elkaar. Wanneer u wat meer behoefte heeft aan rust, sluit u de deuren naar de hal en woonkamer en wordt dit een kamer waar u zich volledig kunt concentreren.

De woonkamer is voorzien van een gezellige houthaard met schouw en openslaande deuren naar het achtergelegen terras. Aangrenzend de eetkamer met vaste kasten, een doorkijk naar de keuken en dubbele, openslaande deuren naar het terras met terrasverwarmers.

De keuken in U-opstelling is uitgevoerd met koelkast, vriezer, combimagnetron, oven, 5-pits gasfornuis en vaatwasser.

KELDER

Vanuit de hal loopt u naar de kelder, hier treft u veel bergruimte en de boiler is hier opgesteld. Doordat de kelder een prefab bak is, is hier geen sprake van vocht. Ideaal dus voor opslag van uw wijn of eten.











EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, met de mogelijkheid om een derde te realiseren. De ruime hoekkamer, momenteel als kantoor in gebruik, beschikt over inbouwkasten en biedt een prachtig uitzicht over de Lomboklaan. Deze kamer kan ook dienen als een volwaardige slaapkamer. De ouderslaapkamer is op het zuiden georiënteerd en, net als de hoekkamer, voorzien van screens. Naast de ouderslaapkamer ligt de tweede slaapkamer, voorzien van een ruime inloopkast. Op de overloop treft u een separaat toilet met zwevend toilet, wastafel en inbouwkast.

De royale badkamer is voorzien van vloer- en muurverwarming, vrijstaand bad, dubbele wastafel met meubel en een designradiator. De inloopdouche heeft een regendouchekop, handdouches en een nis voor uw doucheproducten.

De kers op de taart: een inloopkast met maar liefst drie compartimenten voorzien van schuifdeuren. Hier vindt u alle ruimte voor kleding, schoenen en accessoires.













TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is een volwaardige woonverdieping en buitengewoon verrassend. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers bereikbaar, beide met Velux-dakramen met screens. Op de overloop is de cv-ruimte netjes weggewerkt en er is een aansluiting voor twee wasautomaten. Verder een tweede badkamer welke is voorzien van toilet, douche en wastafel. Het hoge afwerkingsniveau is ook hier duidelijk zichtbaar.







TUIN EN BIJGEBOUW

De tuin is keurig en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Er zijn meerdere zitplekken rondom het huis gecreëerd, met een gezellig terras op het westen, compleet met een knusse buitenhaard. Een perfecte plek om 's avonds te genieten van de laatste zonnestralen terwijl het vuur knispert.

Het vrijstaande bijgebouw is opgedeeld in een berging voor tuingereedschap en fietsen en een ruimte met voorbereiding voor een buitenkeuken. De bergvliering is bereikbaar middels een vlizotrap. Aan het bijgebouw vast is een overkapping met terrasverwarming gerealiseerd.

De tuin is volledig omheind met fijnmazig hekwerk dat grotendeels verborgen zit in de stevige heg. Hierdoor kan uw hond veilig vrij rondlopen.

BIJZONDERHEDEN

- Modern, vrijstaand familiehuus met uitstekende ligging in het midden van het land;
- De woning is beveiligd middels een alarm en de ramen eerste verdieping zijn voorzien van valbeveiligingsglas;
- De woning is van binnen en van buiten goed onderhouden, de kozijnen zijn in 2022 geschilderd;
- De woning is op de juiste plekken voorzien van horren en/of screens;
- De tuin volledig omheind en daarmee veilig voor honden;
- De tuin is voorzien van beregening en aan de voor- en achterzijde van de woning is verlichting aanwezig.







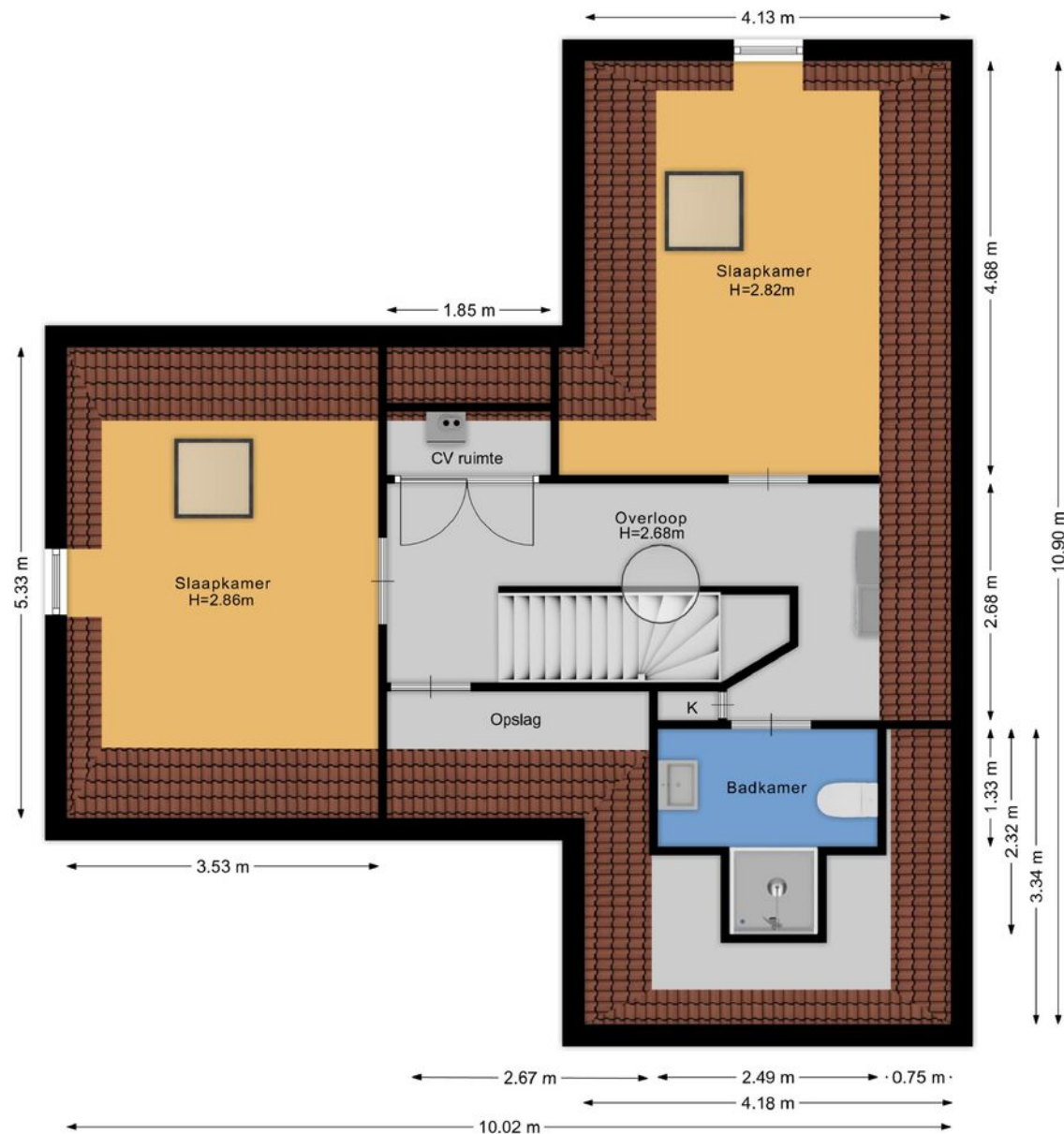
BEGANE GROND



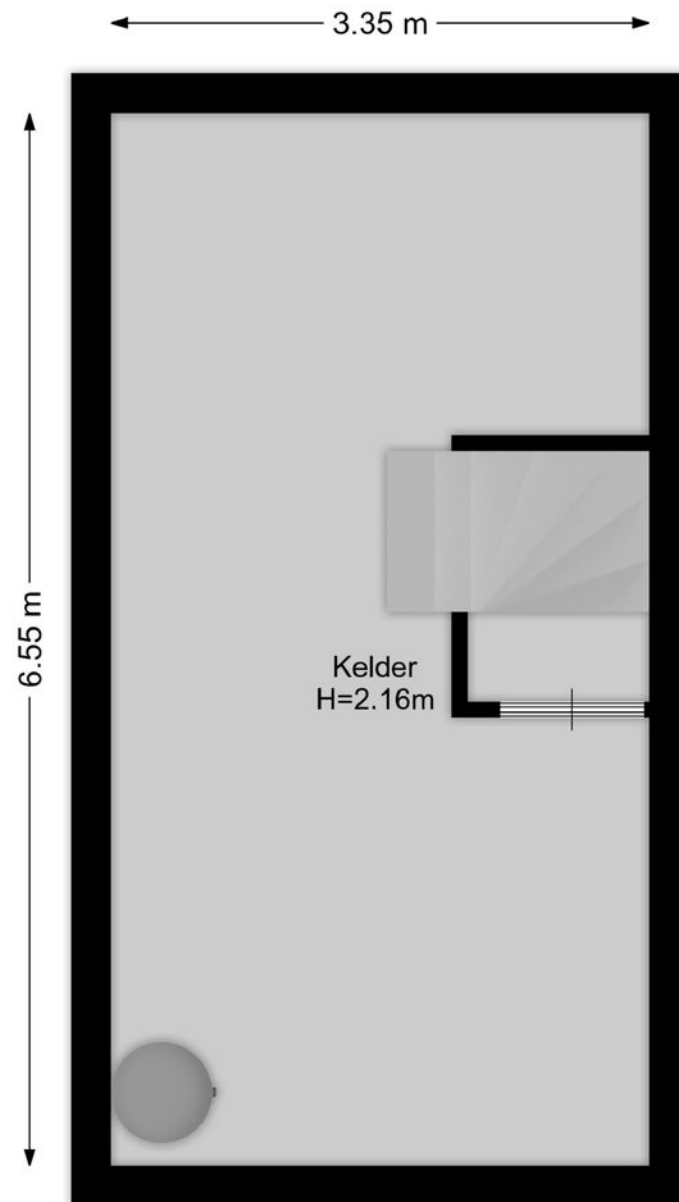
EERSTE VERDIEPING



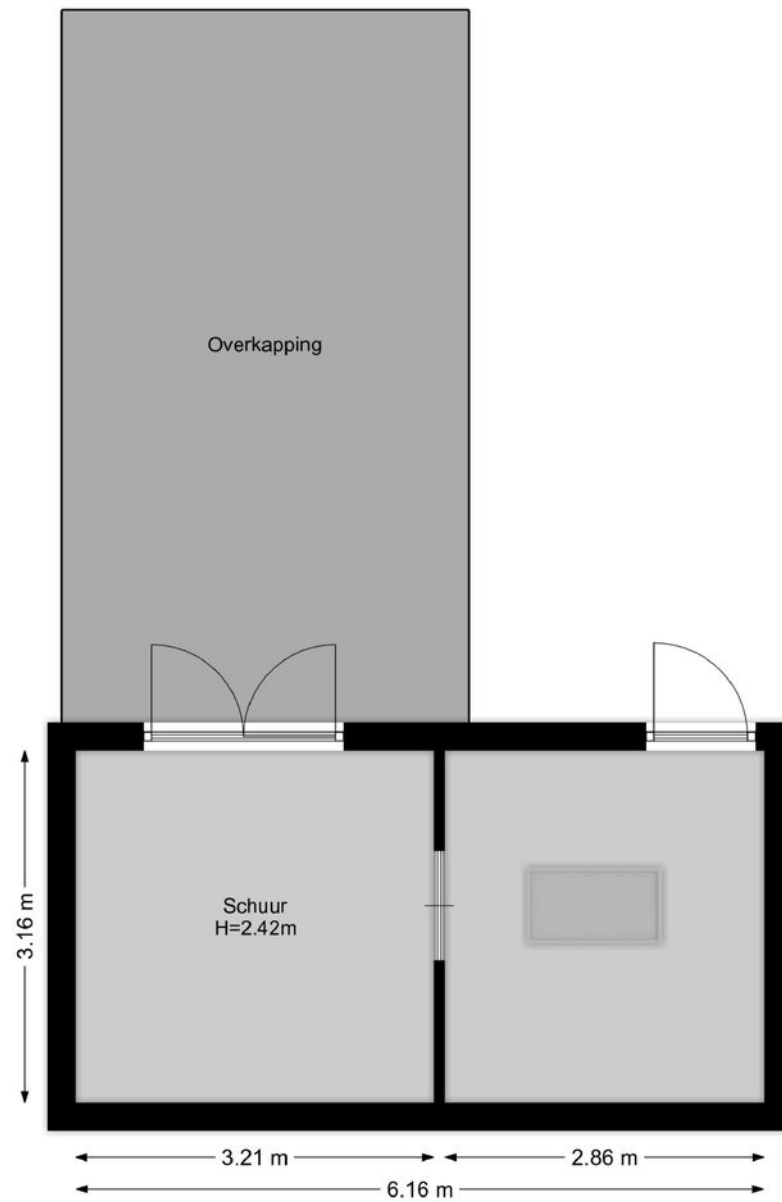
TWEEDE VERDIEPING



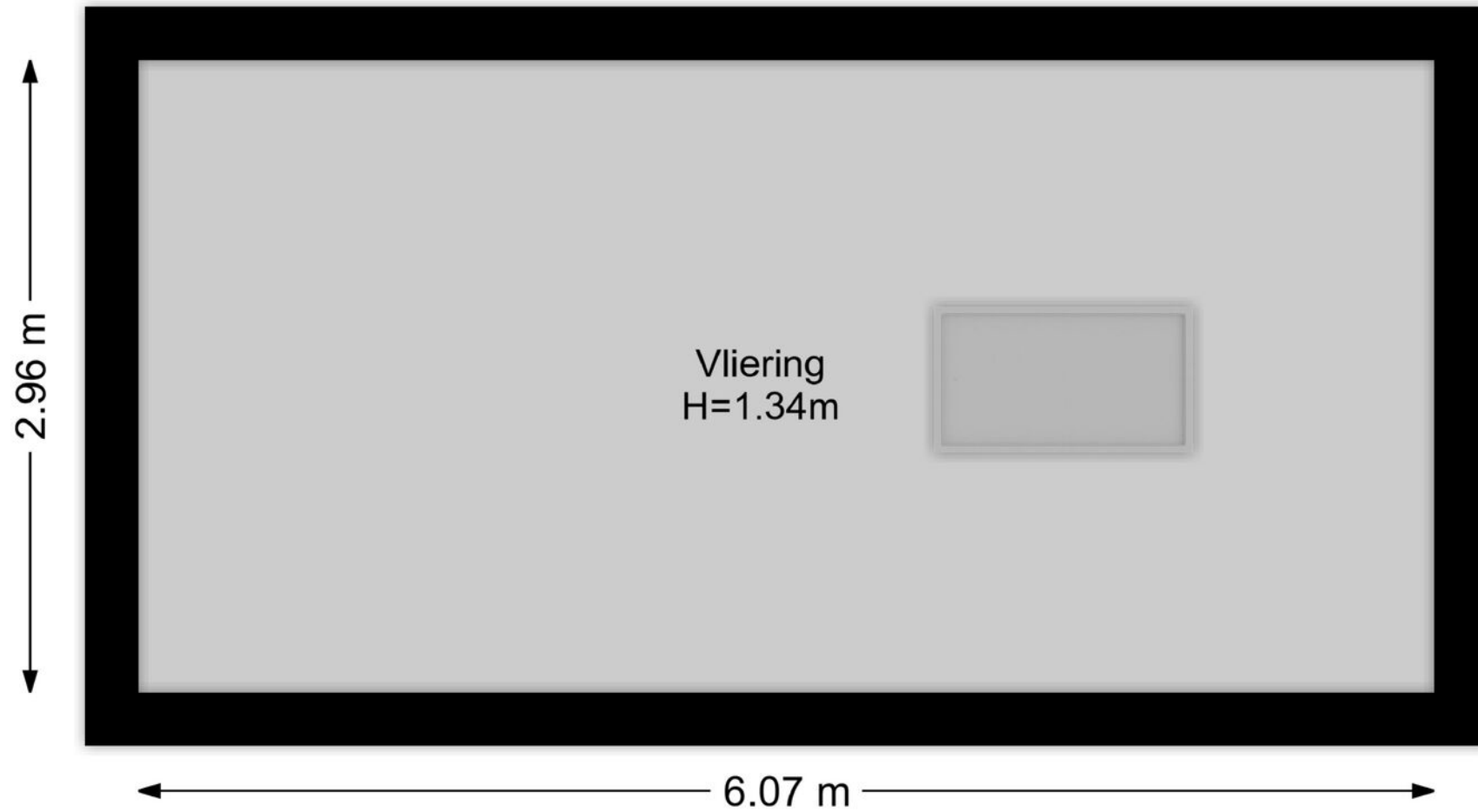
KELDER



BIJGEBOUW



VLIERING BIJGEBOUW



KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeen- gekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.





DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL