



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN REENTMEESTERS

## LEERSUM, SCHERPENZEELSEWEG 54

Luxe, energiezuinige villa (A+++) met verwarmd buitenzwembad in bosrijk Leersum

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)



# RUSTIGE LOCATIE

Deze vrijstaande villa, onder architectuur gebouwd in 2008 en volledig gasloos, is gelegen op een rustige en groene locatie in Leersum. Met een verwarmd buitenzwembad en op loopafstand van het prachtige bos, is deze woning een waar paradijs voor natuurliefhebbers en gezinnen.

De villa is levensloopbestendig ontworpen, met een comfortabele slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en twee moderne badkamers, terwijl de royale bergzolder extra opslagruimte biedt. Het perceel van 1787 m<sup>2</sup> is volledig omheind en bereikbaar via een elektrische poort met intercom, zodat u kunt genieten van optimale privacy.



# GASLOOS EN ENERGIEZUINIG

De carport met berging biedt ruimte aan twee auto's, heeft twee oplaadpunten voor elektrische auto's en op het dak vindt u maar liefst 30 zonnepanelen, welke samen met de 16 zonnepanelen op het zwembadhuisje, natuurlijk bijdragen aan het energielabel A+++ dat deze woning kent.

Op loopafstand vindt u de voorzieningen van Leersum, denk aan onder andere een supermarkt, kaaswinkel, bakker en slagerij. Ook openluchtzwembad "Het Bosbad", tennis- en padelbaan en voetbalveld liggen op korte afstand en u loopt zo het uitgestrekte natuurgebied van Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug op. Leersum ligt centraal in Nederland met een goede bereikbaarheid via de A12 en diverse N-wegen. Het treinstation van Maarn ligt op  $\pm 8$  km afstand.





## KENMERKEN

Bouwjaar	2008
Woonoppervlakte	ca. 242 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 837 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	ca. 36 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	1.787 m <sup>2</sup>
Energie label	A+++



Vraagprijs € 1.600.000 k.k.



# BEGANE GROND

U betreedt de woning in de ruime hal met trap naar de eerste verdieping, meterkast, garderobe, toilet met fontein en toegang tot de eetkamer. De eetkamer is voorzien van dubbele schuifdeuren naar een royale woonkamer en een prachtig uitzicht op de tuin en het zwembad. Vanuit de woonkamer is het kantoor toegankelijk. De moderne keuken is volledig uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, waar u de aansluiting voor de wasmachine vindt.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een tweede entree, die toegang biedt tot de slaapkamer met badkamer op de begane grond. De badkamer is uitgerust met een wastafel, inloopdouche en toilet, waardoor de woning levensloopbestendig is. Deze slaapkamer is ook ideaal voor wanneer familie of gasten bij u blijven overnachten.



























## EERSTE VERDIEPING

Via de stijlvolle trap bereikt u de eerste verdieping. Hier vindt u een ruime overloop met toegang tot de drie slaapkamers. De master bedroom heeft een en-suite badkamer en een riante inloopkast. De tweede en derde slaapkamer zijn vrijwel identiek en delen de tweede badkamer met wastafel en inloopdouche. Op de overloop is nog een separaat toilet met fontein aanwezig. De technische ruimte met bodemwarmtepomp opstelling is bereikbaar vanuit één van de slaapkamers.













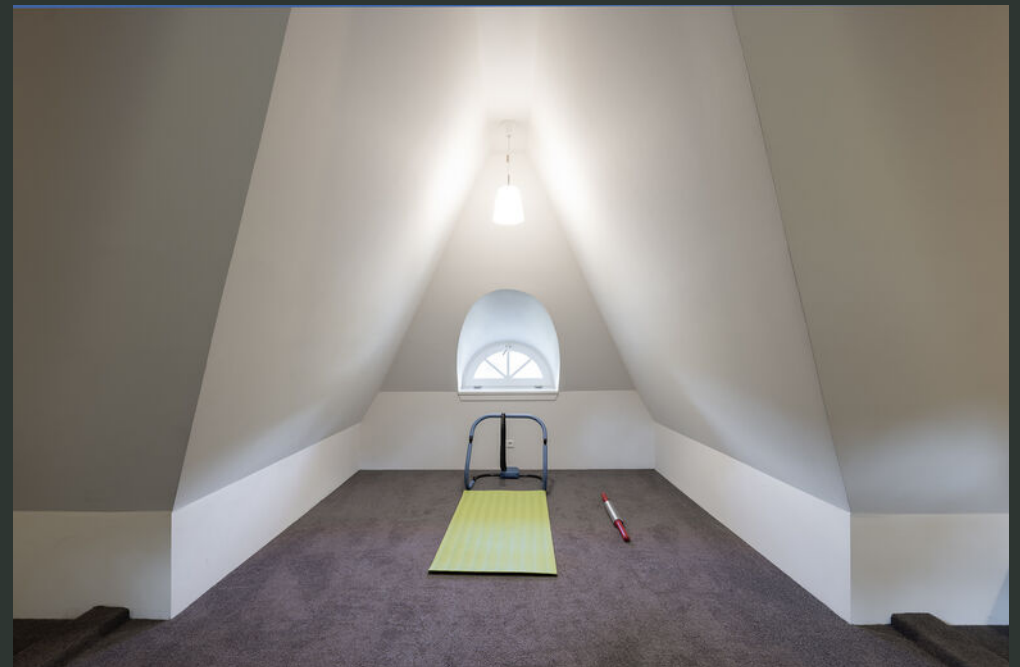






# TWEEDE VERDIEPING

De zolderverdieping is bereikbaar middels een vaste trap en biedt ruim 30m<sup>2</sup> aan extra (berg)ruimte met voldoende daglicht.





An aerial photograph of a large, well-maintained garden. In the center is a large, square stone structure with a central vertical and horizontal channel, possibly a fountain or a decorative element. To the left of this structure is a rectangular swimming pool with a light blue interior and a white deck. The garden is paved with red bricks and features several raised garden beds with various plants. A large lawn area is visible in the upper left. The garden is bordered by a high, green hedge. In the background, a house with solar panels on the roof is visible.

## TUIN EN BIJGEBOUW

De nauwkeurig aangelegde tuin doet denken aan vakantie in eigen land! Een verwarmd buitenzwembad met automatisch lamellendek, zwembadhuisje met de berging voor zwembadattributen installaties en een toilet zodat u niet met natte voeten het huis in hoeft! De tuin is netjes aangelegd met een strak gazon, dikke hagen waardoor u veel privacy ervaart en onder andere prachtige hortensia's in de voortuin.

Aan de achterzijde van de woning kunt heerlijk overdekt zitten, in de schaduw wanneer het warm is, of onder de ingebouwde heater op een frisse lenteavond.











## BIJZONDERHEDEN

- Mogelijkheid voor levensloopbestendig wonen met badkamer en slaapkamer op de begane grond;
- De tuin is voorzien van een waterbron voor de automatische beregening;
- Verwarmd buitenzwembad met lamellendek;
- Voorzien van een elektrische poort met intercom en beveiliging middels een alarm;
- Voorzien van bodemwarmtepomp voor verwarming en verkoeling. De woning is volledig gasloos, waardoor de energielasten zeer laag zijn;
- 46 zonnepanelen en energielabel A +++.











*Natuur met wandelpaden in de directe omgeving*







# BEGANE GROND



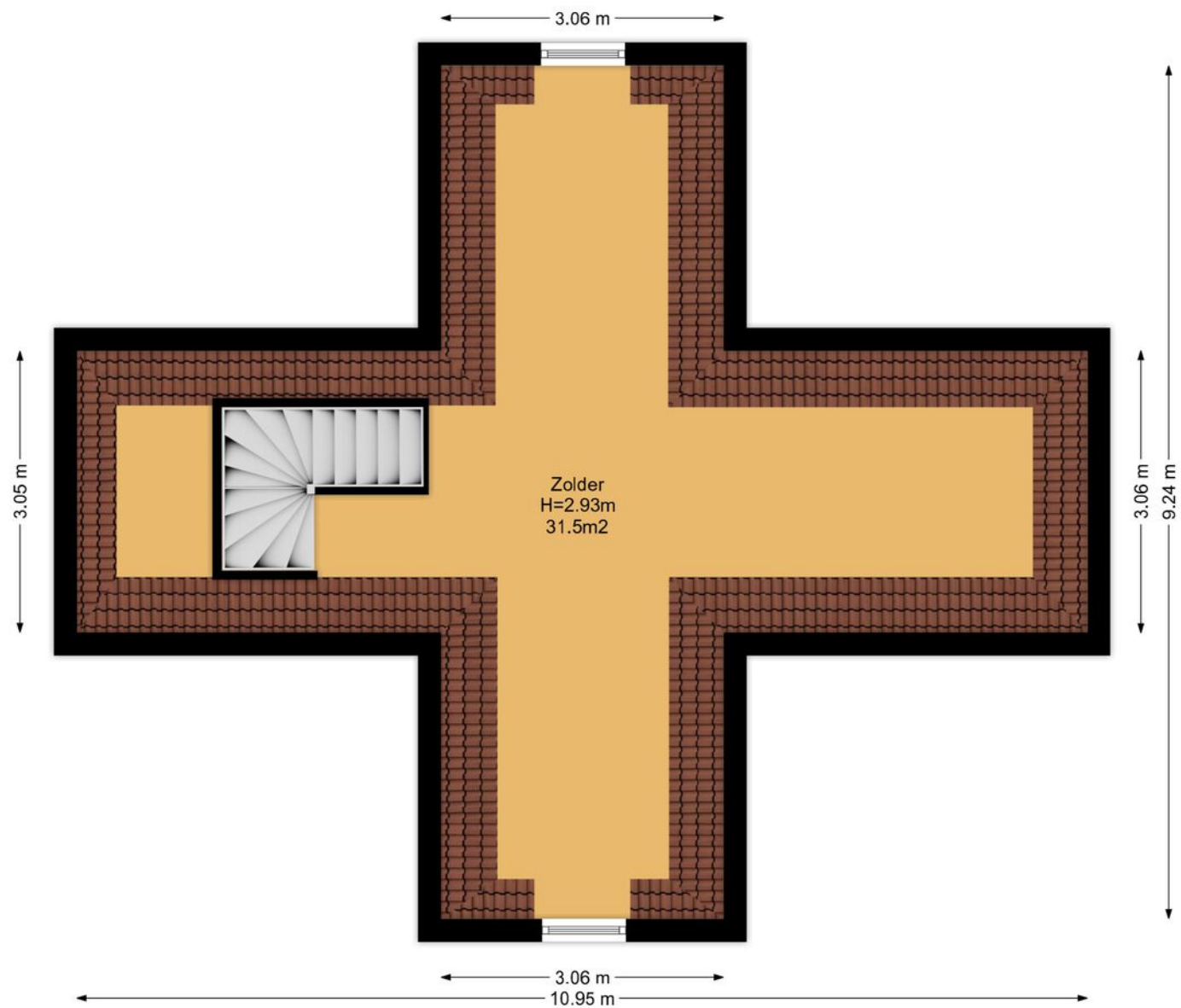


# EERSTE VERDIEPING



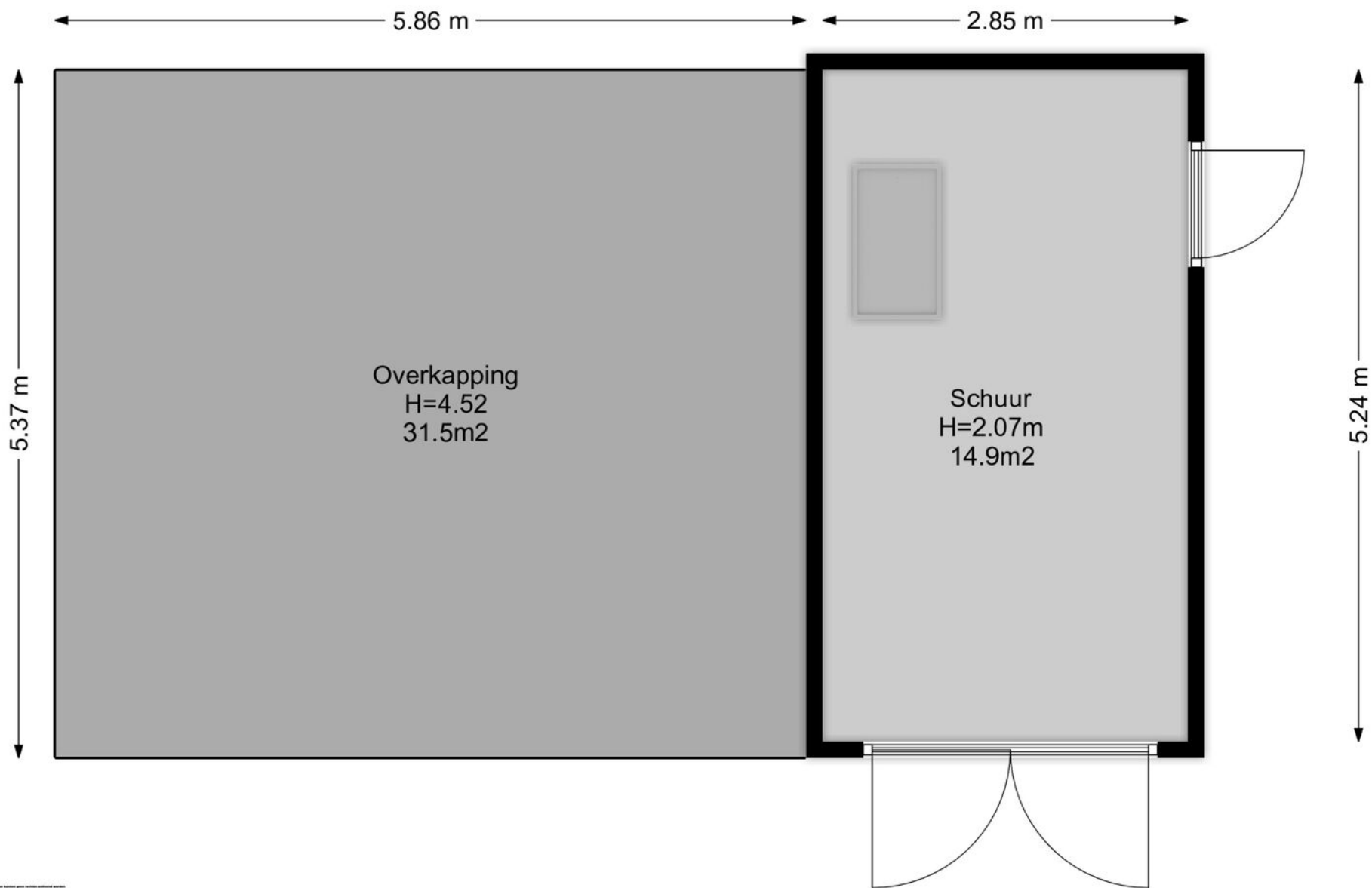


# TWEEDE VERDIEPING



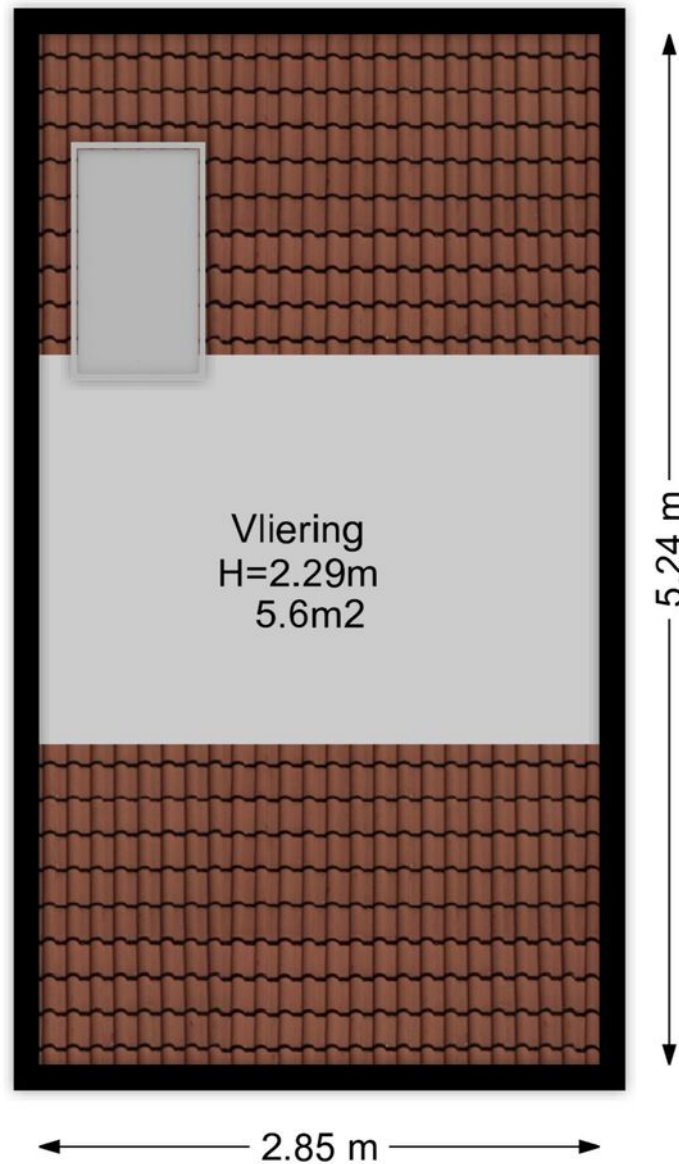


# GARAGE



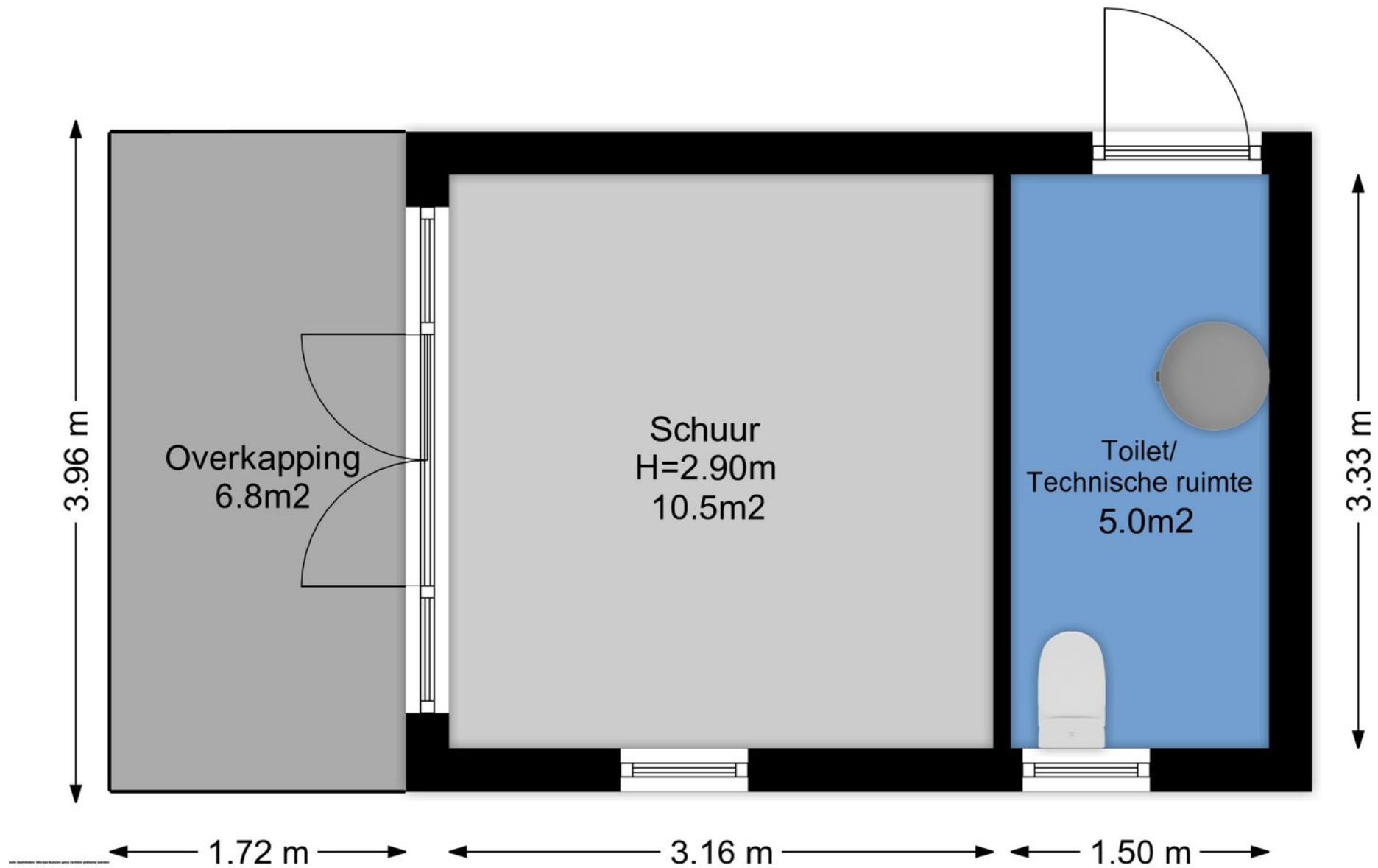


# VLIERING GARAGE





# ZWEMBADHUISJE





# 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 overeengekomen 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](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*





## 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](mailto: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](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)