



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## LEERSUM, SCHERPENZEELSEWEG 41 E

Onder architectuur gebouwde, energieneutrale villa, direct aan het bos gelegen.

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



# UNIEK DESIGN

Aan de voet van Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug, in het charmante en bosrijke dorp Leersum, staat deze adembenemende kubistische villa van 193 m<sup>2</sup>. De moderne, energie neutrale villa biedt een combinatie van een uniek design met duurzame energieoplossingen. Door de strakke vormgeving in de vorm van sterke verticale en horizontale belijningen en heldere kleuren, accentueert de woning de prachtige, groene omgeving.



# HOOG AFWERKINGSNIVEAU

De woning heeft een werkkamer op de begane grond, drie slaapkamers, een royale badkamer en een inpandig multifunctionele ruimte. Vanuit de ruime woonkamer en luxe woonkeuken heeft u middels grote raampartijen en meerdere schuifpuien een prachtig uitzicht op de strak aangelegde tuin en een mooie natuurlijke lichtinval.

Vanaf de woning loopt u zo het bos in van het uitgestrekte natuurgebied Nationaal park de Utrechtse Heuvelrug met ongelimiteerde wandel-, fiets/ mountainbike- en ruitersporen. Ook openluchtzwembad "Het Bosbad", tennis- en padelbaan en voetbalveld liggen op korte afstand. 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. Het winkelcentrum van Leersum is op fietsafstand gelegen, hier vindt u onder andere een supermarkt, kaaswinkel, bakker, slagerij en andere dagelijkse voorzieningen.

Kortom: een unieke, hoog afgewerkte, direct aan de bosrand gelegen energiezuinige, instapklare villa!









## KENMERKEN

Bouwjaar 2021

Woonoppervlakte ca. 193 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 711 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 963 m<sup>2</sup>

Energie label A+++



Vraagprijs € 1.425.000 k.k.



# BEGANE GROND

U betreedt de woning in de ruime entree met meterkast, toilet met fontein en de opvallende, betonnen trap met inbouwspots naar de eerste verdieping. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming en het klimaat in de woning is per kamer instelbaar.

Via dubbele, matglazen deuren lopen we door naar de ruime woonkamer met een opvallende lichtinval dankzij de grote ramen en schuifpuien. Een eikenhouten visgraat parketvloer, inbouwspots, elektrische zonwering door middel van screens, elk detail klopt!

De open leefkeuken van Barletti, uitgevoerd in matgrijs en voorzien van een strak kookeiland, biedt veel werkblad (warmgewalst RVS) en opbergruimte. In de keuken vindt u een spoelbak met Quooker, vierpits inductiekookplaat met geïntegreerde BORA afzuiginstallatie, wijnklimaatkast, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

De riante eetkamer heeft een mooi uitzicht op de bosrand en is perfect voor gezellige diners met familie en vrienden en op de warmere dagen kunt u de dubbele deuren open zetten voor de ultieme binnen-buitenverbinding.

Zowel de leefkeuken als bijna alle andere ruimtes bieden een prachtig zicht op de mooie bosachtige omgeving waarin deze villa zich bevindt.

De kantoorruimte op de begane grond is toegankelijk vanuit de hal en ideaal voor thuiswerkers of natuurlijk als speelkamer voor de kinderen! Tevens kan deze kamer ingericht worden als extra slaapkamer.































## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping biedt volop ruimte met drie slaapkamers en een luxe badkamer. De master bedroom heeft een riante inloopkast, airco en een schuifpui. De moderne badkamer is voorzien een vrijstaand ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met designmeubel en een toilet. Aan de buitenzijde zijn zwarte lamellen geplaatst, die zorgen voor de nodige privacy. De slaapkamers en overloop zijn, net als de gehele begane grond, voorzien van een fraaie eikenhouten visgraat parketvloer en inbouwspots in de plafonds.





























## Tuin & Bijkeuken

De inbandige multifunctionele ruimte, thans in gebruik als bijkeuken, is voorzien van vloerverwarming, inbouwspots en heeft een strakke afwerking. Ook vindt u hier de installatie van de Nibe warmtepomp (lucht-water met buffervat van 500 liter) en de omvormer van de zonnepanelen. De multifunctionele ruimte kan met een beperkte aanpassing worden gebruikt als kantoor aan huis, yoga ruimte, fitnessruimte en/of slaapkamer.

De villa beschikt over een prachtige tuin, die naadloos aansluit op de bosrijke omgeving van Leersum. De grote schuifpuien in de woonkamer en eetkamer bieden toegang tot de tuin, waardoor binnen- en buitenleven perfect in elkaar overgaan. Naast het ruime terras direct achter de woning is er ook een mooi lounge terras achterin de tuin aangelegd.



# BIJZONDERHEDEN

- Unieke architectuur met strakke lijnen, shaded grey met langformaat gevelstenen en stootvoegloos metselwerk.
- Door de gehele woning is vloerverwarming aanwezig en er is airco in de master bedroom.
- Elk vertrek heeft een eigen thermostaat zodat het leefklimaat per ruimte instelbaar is.
- De aanwezige tuinberegening is aangesloten op een eigen waterbron.
- De voor- en zijkant van de woning zijn voorzien van geïntegreerde screens voor het weren van het zonlicht.
- De tuin is voorzien van een perimeterdraad ten behoeve van een robotmaaier.
- Voorzien van 25 zonnepanelen, een lucht-water warmtepomp en de woning is volledig gasloos.
- Alarm & camera bewakingsysteem.
- Mogelijkheid tot het bouwen van een extra bijgebouw op het perceel.
- De villa is voorzien van fraaie spots in de overstekken rondom de woning.

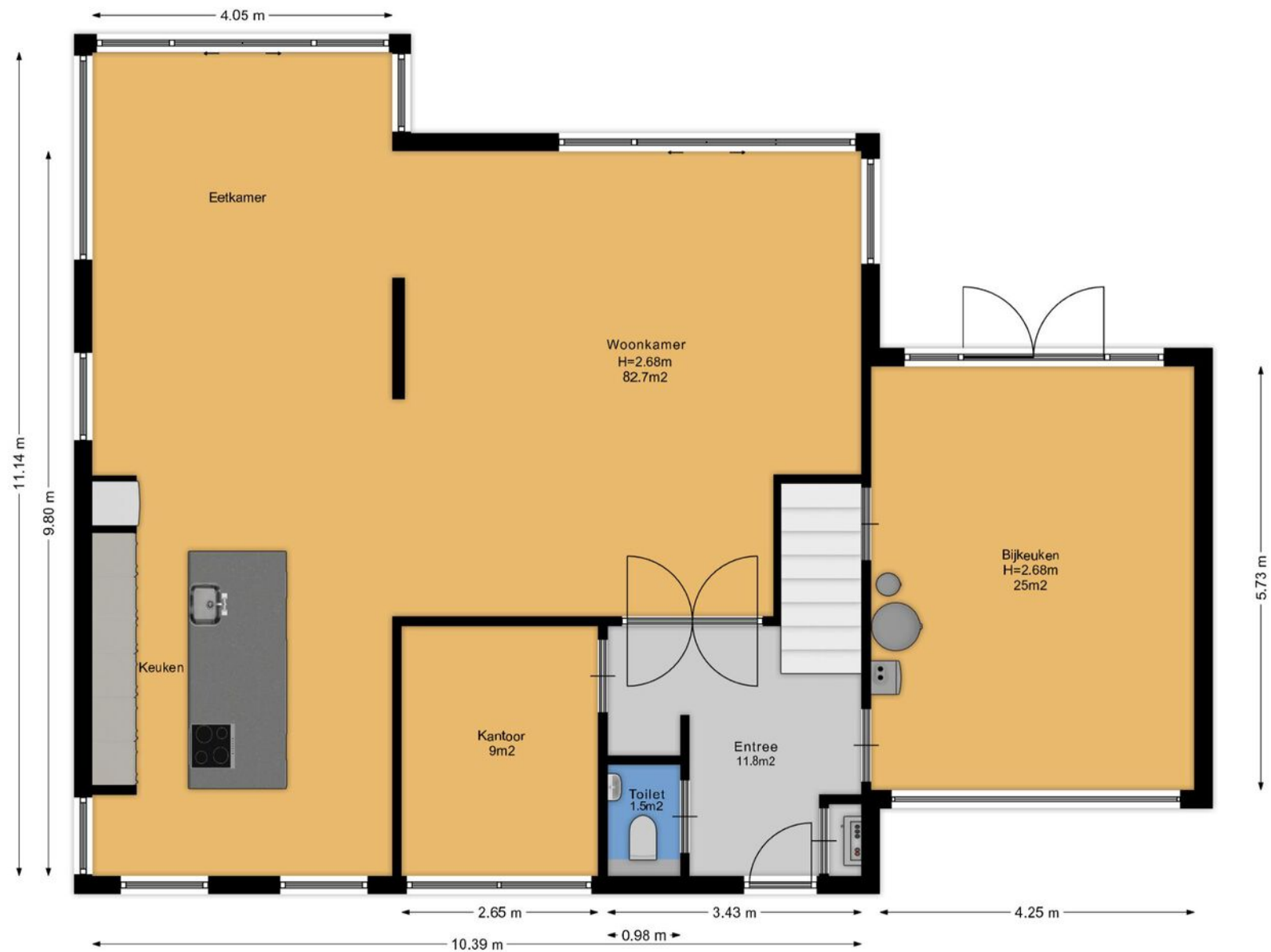






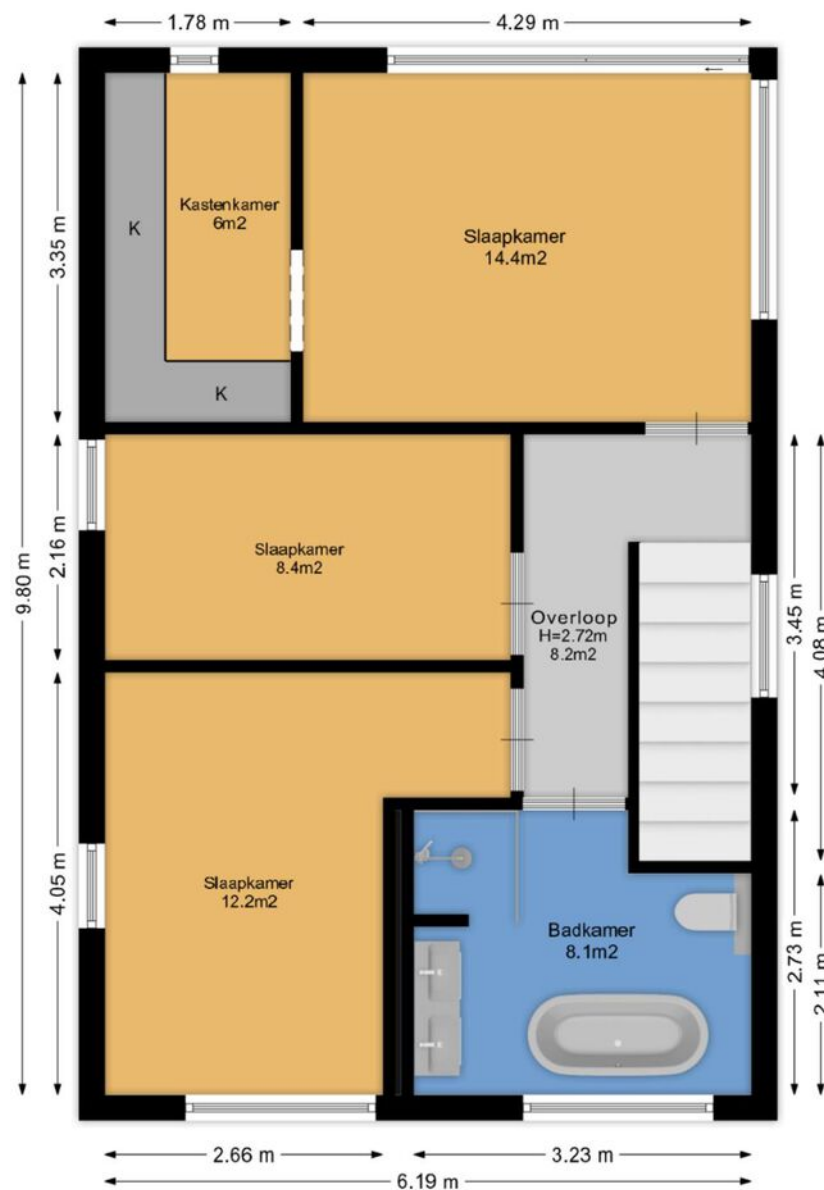


# PLATTEGROND BEGANE GROND





# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING









## 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](mailto: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](mailto: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](mailto:zeist@drieklomp.nl)



# GEREGISSEERD EN GEREgeld

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)