



LEERSUM, HOOLWEG 22

Vrijstaande woning met guesthouse op
een paradijselijke locatie


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Ontdek de ultieme combinatie van rust, bossen, weilanden en een perfecte bereikbaarheid. Deze vrijstaande woning is gelegen tussen de bossen van Doorn en Leersum op de betoverende Utrechtse Heuvelrug. Met een perceel van 2.730 m² groot begeeft u zich hier in uw eigen, groene domein met verfrissend zwembad, guesthouse en garage. Een heerlijke levensstijl waar velen van dromen.

Deze prachtige woning met ca. 188 m² aan woonoppervlakte is speels verdeelt over verschillende niveaus met royale leefruimtes. Geniet van de warme open haard in de gezellige woonkamer of bereid culinaire hoogstandjes in de woonkeuken! Er zijn drie slaapkamers aanwezig en vanuit het huis heeft u prachtig zicht op de tuin en omliggende weilanden en bos.

De onder architectuur aangelegde tuin, de plek en het uitzicht is wat deze woning werkelijk uniek maakt. De tuin biedt een oase van rust en privacy. Laat u betoveren door de kleurrijke bloemen, weelderige groene gazons en schilderachtige zithoeken waar u kunt genieten van ontspannen momenten in de buitenlucht. Hier organiseert u barbecues, tuinfeesten of geniet u gewoonweg van een boek terwijl u luistert naar het gezang van de vogels. Een extra bonus van deze woning is het bijgebouw wat gebruikt kan worden als gastenverblijf of kantoor aan huis.

De Utrechtse Heuvelrug is een gebied dat bekend staat om zijn prachtige natuur en exclusieve woonomgeving. U profiteert van een rustige locatie, waarbij u zo vanuit het huis het bos in loopt, terwijl de dorpsvoorzieningen in Doorn en Leersum vlakbij zijn. Daarnaast is de gezellige vestingstad Wijk bij Duurstede, met talloze restaurants en vele bezienswaardigheden, binnen 15 autominuten bereikbaar. Ook Amersfoort en Utrecht bereikt u gemakkelijk binnen 30 autominuten.





Kenmerken

| | |
|-------------------|------------------------|
| BOUWJAAR | 1970 |
| WOONOPPERVLAKTE | ca. 188 m ² |
| INHOUD | ca. 853 m ³ |
| PERCELOPPERVLAKTE | 2797 m ² |
| ENERGIELABEL | C |
| VRAAGPRIJS | € 1.295.000 k.k. |



Begane grond

Aan de linkerkzijde van de woning, naast de carport, bevindt zich de entree. Via de ontvangsthal met toilet en deur naar de woonkamer bereikt u het kantoor met eigen toegang naar buiten. Deze hal maakt een prachtige verbinding tussen de later aangebouwde woonkamer met gashaard, de hoger gelegen zitkamer met openhaard en de woonkeuken. De verschillende niveaus geven een gezellig en verbonden gevoel. Vanuit zowel de zitkamer als de woonkamer heeft u een prachtig zicht op de met zorg aangelegde tuin rondom de woning. De ruime woonkeuken is voorzien van 6-pitskookplaat, magnetron en oven, vaatwasser en spoelbak. De naastgelegen bijkeuken voorziet in de mogelijkheid voor de wasautomaten en hier bevindt zich de cv-installatie.









Eerste verdieping

Via de open trap bereikt u de overloop richting de ouderslaapkamer en de twee kinderslaapkamers waarvan een met slaapvide. Vanuit de ouderslaapkamer heeft u toegang tot het dakterras. De naastgelegen badkamer is voorzien van een ligbad, dubbel wastafelmeubel en toilet.







Overige

Tuin en bijgebouwen

Op het terrein bevinden zich een guesthouse, garage en zwembadhuisje. De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie met eigen bron om al het groen in perfecte staat te houden.

Guesthouse

Het guesthouse is ideaal om uw vrienden of familie te laten verblijven. Maar ook als eigen 'huisje' voor oudere kinderen is het guesthouse geschikt. Geheel compleet met gaskachel, pantry, toilet en badkamer voorzien van douche en wastafel.

Zwembad

Een droom van velen. Het zwembad is schitterend gesitueerd op het perceel en geheel omheind door het groen. Hier kunt u ongestoord u baantjes trekken en kunnen de kinderen genieten in de zomer. In het zwembadhuisje bevindt zich de installatie zoals de zwembadpomp en de eigen cv-installatie.

Garage

De garage biedt ruimte aan twee auto's en aan de achterzijde bevinden zich nog drie compartimenten voor uw tuingereedschap.



BIJZONDERHEDEN

- Een schitterende vrijstaande woning met bijgebouwen en zwembad;
- Uniek gelegen aan de onverharde Hoolweg met uitsluitend bestemmingsverkeer tussen Leersum en Doorn;
- Met de aanwezigheid van een gastenverblijf een perfecte kans om te wonen met oudere kinderen of te denken aan mantelzorg op eigen terrein;
- Energielabel C.

VRAAGPRIJS € 1.295.000 k.k.









Plattegrond begane grond

Hoolweg 22 - Leersum
Begane Grond



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

Plattegrond eerste verdieping

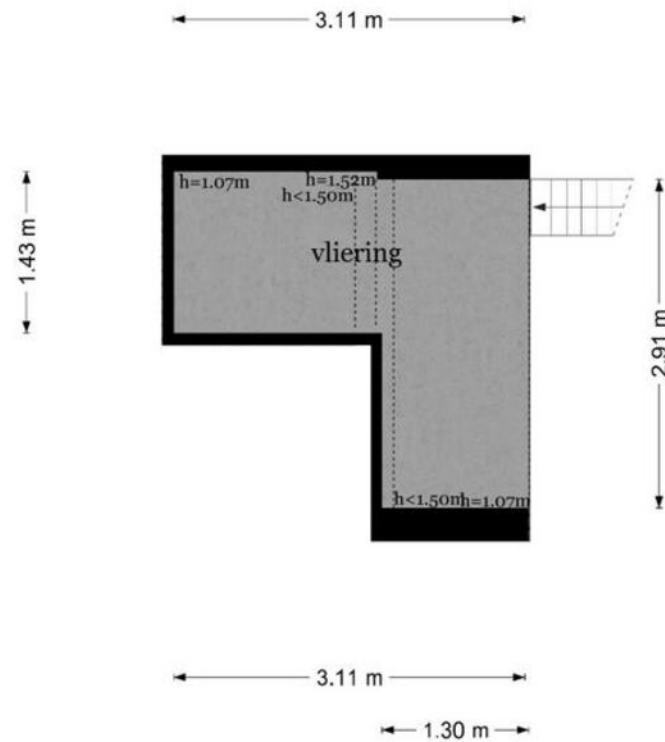
Hoolweg 22 - Leersum
Eerste Verdieping



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

Plattegrond vliering

Hoolweg 22 - Leersum Tweede Verdieping



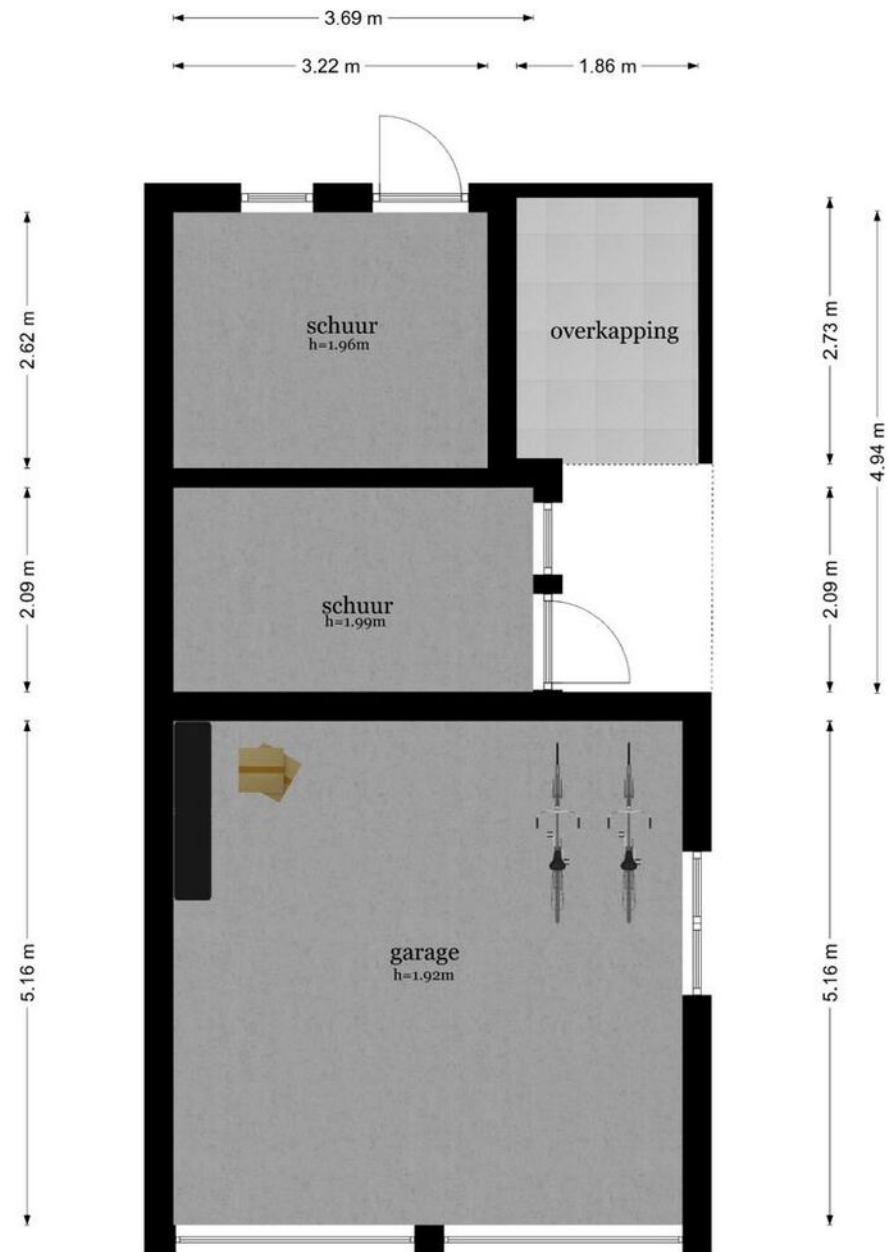
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond guesthouse

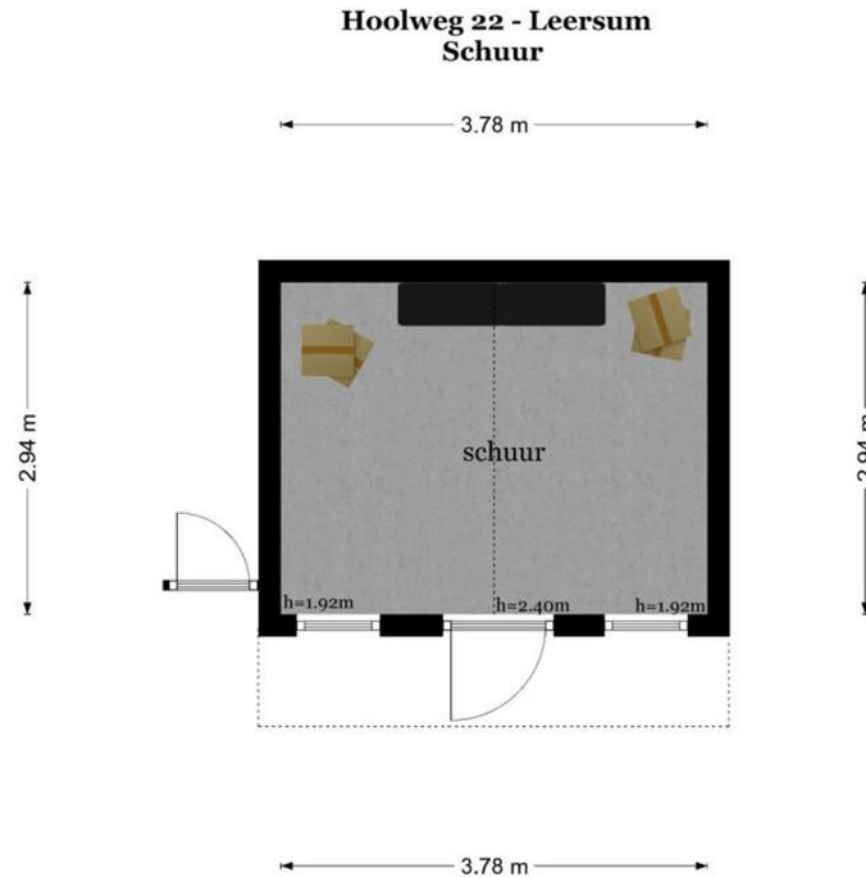


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond garage

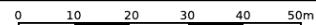



Plattegrond zwembadhuisje



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

Kadastrale kaart



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Leersum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1004</p> |  |
|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 december 2022
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.

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.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met 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 zorg dragen 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. 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 met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

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.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies


DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Laan van Beek en Royen 30
3701 AJ ZEIST
T 030 – 6920714
E zeist@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl