



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

LEERSUM, BOERENBUURT 38

KEVENSLOOPBESTENDIGE WOONBOERDERIJ MET GASTENVERBLIJF

WWW.DRIEKLOMP.NL



WEIDS UITZICHT

Ruime, vrijstaande woonboerderij 'Het Hoekje' met 6 slaapkamers, 2 badkamers en een weids uitzicht. Door de praktische indeling met 2 slaapkamers en 2 badkamers op de begane grond, is de woning levensloopbestendig.

AAN DE RAND VAN DE BEBOUWDE KOM

Naast de woning staat een tweede woning welke ideaal is voor het gebruik als gastenverblijf of mantelzorgwoning. Er is op eenvoudige wijze een open verbinding te maken tussen de twee gebouwen.

De rondom gelegen tuin biedt de mogelijkheid voor diverse zitjes zowel in als uit de zon en een brede oprit met voldoende parkeergelegenheid. Op het perceel bevindt zich eveneens een grote carport met een schuur en een dierenverblijf.

Schitterend gelegen aan de rand van de bebouwde kom met vrij uitzicht op landerijen. Gelegen aan de zuidoostelijke rand van het dorp, vlak bij de bossen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, stiltegebied en bosbad. Volop natuur, maar ook alle voorzieningen bij de hand. Op nog geen 10 minuten fietsafstand van winkels, basisscholen, openbaar vervoer, sportaccommodaties en restaurants. Het levendige dorp Leersum beschikt over alle belangrijke voorzieningen.





KENMERKEN

Bouwjaar	1982
Woonoppervlakte	ca. 277 m ²
Inhoud	ca. 1007 m ³
Externe bergruimte	ca. 106 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 2.125 m ²
Energie label	D



VRAAGPRIJS € 945.000 K.K.

BEGANE GROND

Via de ruime entree betreden we de woning. In de entree bevindt zich een bergruimte met een gootsteen, een badkamer met een bad/ douche en een wastafel en een separaat toilet. Vanuit de hal loop je de ruime woonkeuken in. De keuken biedt plaats voor een grote gezinseettafel en heeft een deur naar het terras naast de woning en kijkt prachtig uit over het aangrenzende weiland. De keuken in hoekopstelling beschikt over een koelkast, combi-oven/magnetron, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. In de keuken bevindt zich tevens een trapkast, ideaal te gebruiken als provisiekast, en een bijkeuken waar zich de wasmachine/ droger en de meterkast bevinden.

Aansluitend aan de keuken is de ruime woonkamer gelegen met een gezellige gaskachel, balkenplafond en airconditioning.

Op de begane grond bevinden zich 2 slaapkamers. Eén grenst aan de keuken en de andere slaapkamer grenst aan de hal en heeft een zeer ruime badkamer met douche, toilet en wastafel.











EERSTE VERDIEPING

Vanuit de keuken kom je in een halletje met de trap naar de eerste verdieping. Hier treft u een brede overloop en 4 ruime slaapkamers met ieder een dakraam. Op de overloop is een toilet met een fonteintje en een bergkast met de opstelplaats voor de CV-ketel.



GUESTHOUSE

Aan de hoofdwoning vast, staat het bijgebouw, wat eveneens als woning geschikt is en op eenvoudige wijze is er een open verbinding te maken naar de hoofdwoning. Dus ideaal als mantelzorgwoning of gastenverblijf.

Begane grond:

Entree, gang met meterkast, trapkast, toilet, opstelplaats voor wasmachine en droger en badkamer met douche en wastafel. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime woonkamer en een half open keuken met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser en een praktische bijkeuken.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich 1 slaapkamer met kast waarin zich de CV-ketel bevindt en een ruime overloop met een kast en airconditioning.







TUIN EN BIJGEBOUW

Vanuit de weg rijdt u middels een dubbel hek het terrein op, waar voldoende parkeergelegenheid is voor meerdere auto's. Een aantal jaren geleden is er een nieuwe carport voor 2 auto's met schuur, voor de opslag van uw tuinmateriaal en het stallen van fietsen, gebouwd. Aan de voorzijde van de woning kijkt u over het prachtig grasveld, vrij uit over de weilanden.



BIJZONDERHEDEN

- Unieke landelijke locatie en toch op loopafstand van centrum.
- Levensloopbestendig wonen door de slaapkamers en badkamers op de begane grond.
- Ruime mantelzorgwoning/ gastenverblijf bij de woning.
- Er zit 1 woonbestemming op het perceel. Het is derhalve niet mogelijk om met meerdere gezinnen op het perceel te wonen.
- Geheel voorzien van dubbel glas en dakisolatie.



Titel

BEGANE GROND

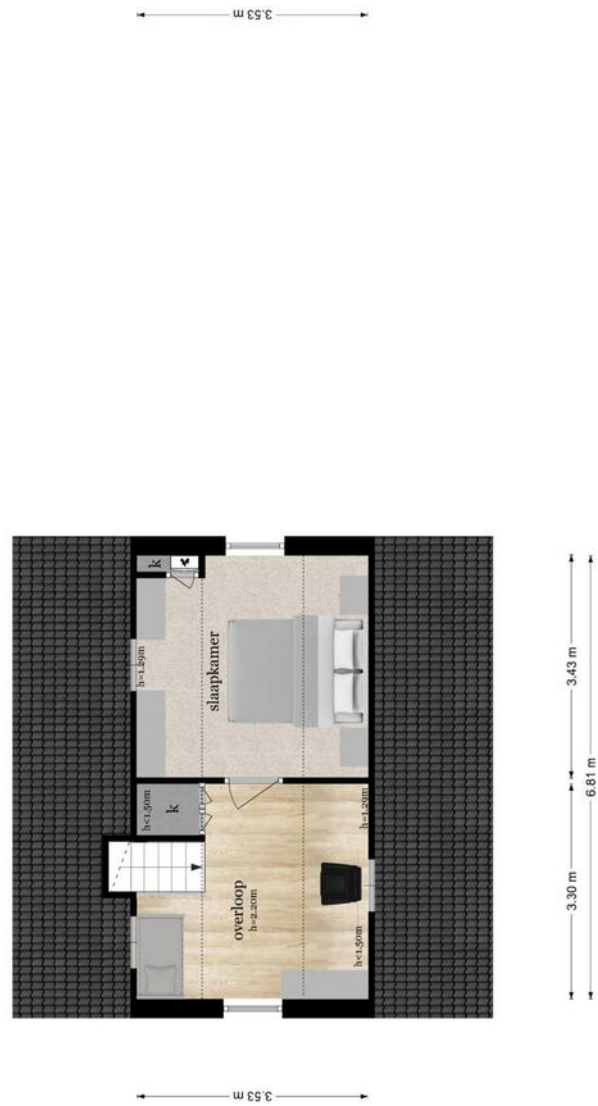
Boerenbuurt 38 - Leersum
Begane Grond



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

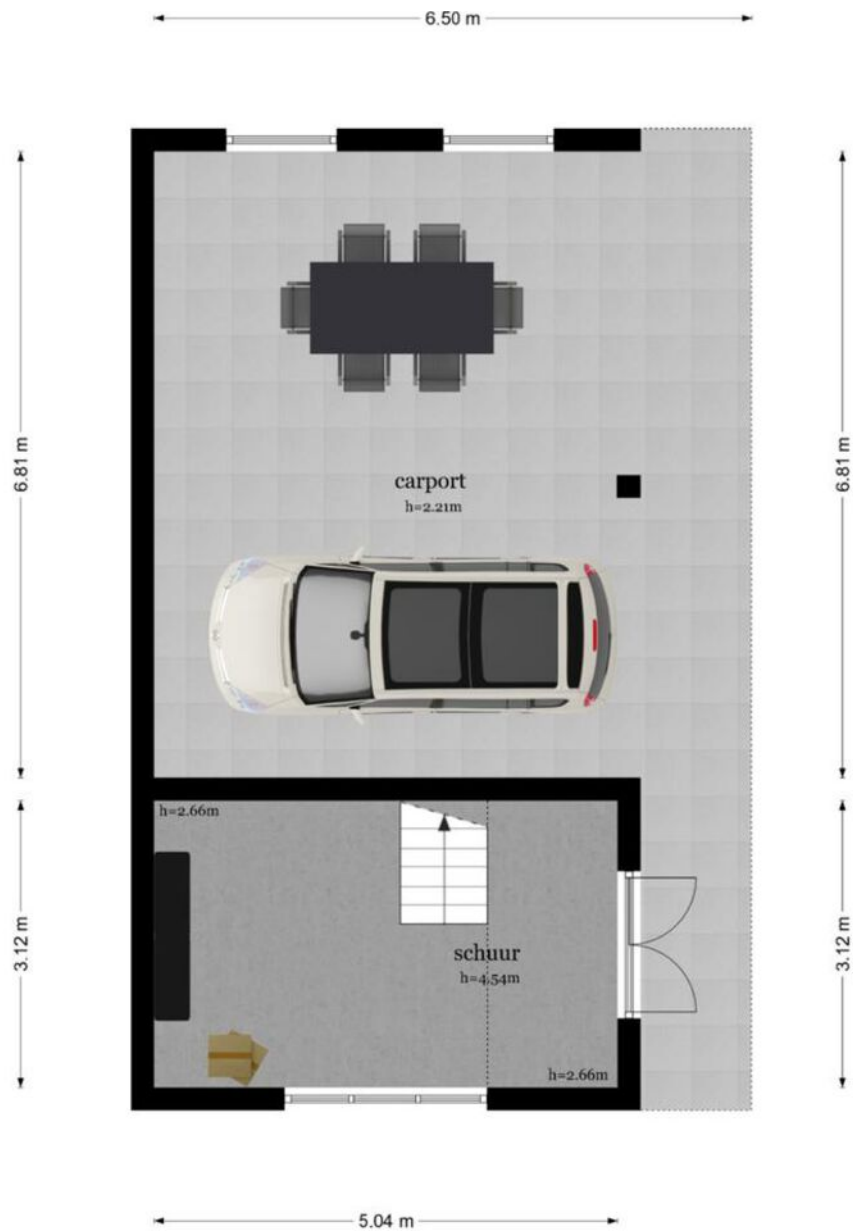
EERSTE VERDIEPING

**Boerenbuurt 38 - Leersum
Eerste Verdieping**

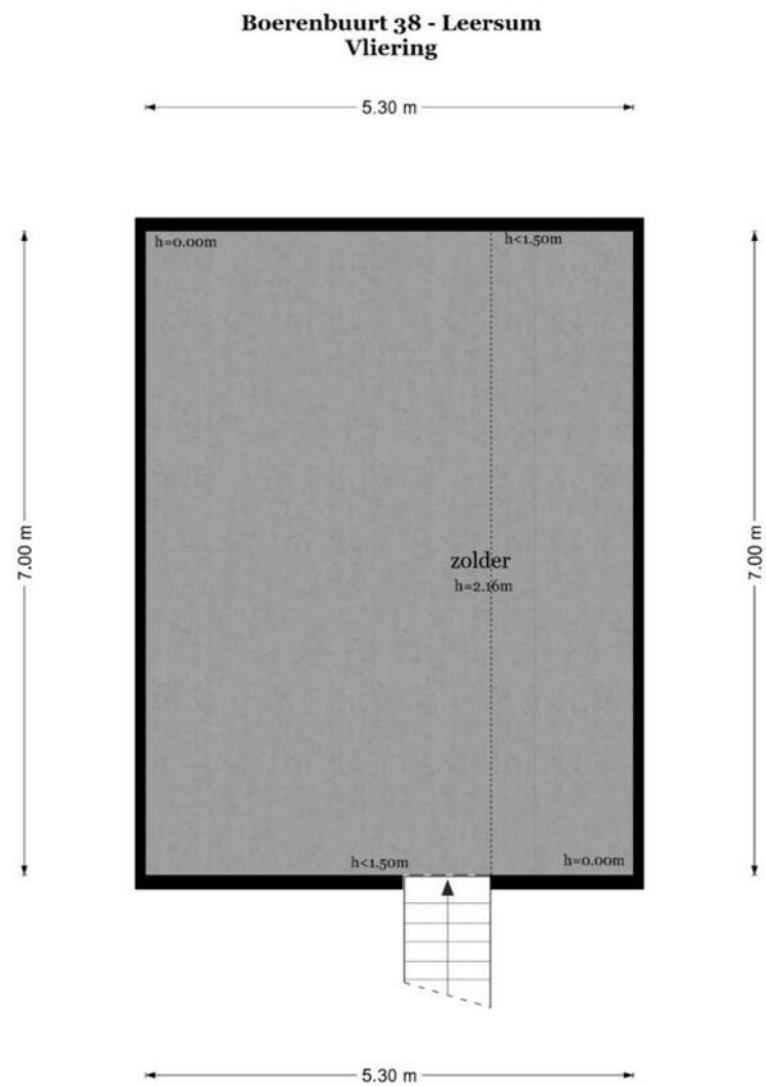


De plattegronden zijn gericht op een voorlopig ontwerp en kunnen wijzigingen ondergaan.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.subjectem.nl

CARPORT



VLIERING



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

KADASTRALE KAART



Boerenbuurt 38, Leersum

 Geoweb versie 5.6
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

Auteur:
Datum: 10-11-2023
Schaal: 1:750

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten onlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. 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, 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'.

ONDERHANDELEN 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.

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 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

GORSSSEL | 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