



## DE DAM 4, LEERSUM



Bouwjaar: 1972 | Oppervlakte: 160 m<sup>2</sup> | Perceel: 728 m<sup>2</sup> | Kamers: 6 | Slaapkamers: 3 | Badkamers: 2



Geachte mevrouw, meneer,

Heiko Gorter Makelaars en de verkopers van deze woning willen u hartelijk danken voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning. Wij kunnen ons goed voorstellen dat u na het bezichtigen van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen heeft. Aarzelt u dan niet om met ons kantoor contact op te nemen; wij staan graag tot uw dienst! Zelfs wanneer u graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken hoeft u zich niet bezwaard te voelen, het is ons werk. Deze verkoopbrochure is door ons kantoor met veel aandacht samengesteld op basis van onze persoonlijke opname van de woning alsmede de door de verkopers beschikbaar gestelde informatie.

Graag willen wij u er op attenderen dat u als koper ook een onderzoekplicht heeft, daarom willen wij u adviseren om u bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren makelaar; per slot van rekening gaat het om uw meest kostbare bezit en de grootste uitgave die u in uw leven doet! Mocht u na het bezichtigen geen verdere interesse hebben dan zouden wij dit graag even van u horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan u te presenteren, daarom zijn zij uiteindelijk ook erg benieuwd naar uw reactie. Wij wensen u veel leesplezier!

Met hartelijke groet,  
Heiko Gorter Makelaars

Heiko F. Gorter  
Beëdigd makelaar & taxateur o.g.



# de Dam 4, Leersum

Deze heerlijk ruime vrijstaande woning, gelegen op een mooi perceel van 728 m<sup>2</sup> wordt omringd door de eindeloze natuur van Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug en biedt de perfecte combinatie van een fijn gezinshuis en de rust en vrijheid van de natuur.

De uitstekend onderhouden en uitgebouwde woning is gelegen op een mooie en rustige locatie aan de noordkant van het prachtige dorp Leersum, aan een brede laan met veel groen en weinig verkeer. De uitgestrekte bossen van nationaal park de Utrechtse Heuvelrug bevinden zich letterlijk om de hoek.

Het centrum van Leersum met een leuke diversiteit aan horeca en winkels bevindt zich op loopafstand. Ook het Bosbad Leersum (een prachtig gelegen natuurbad), basisscholen en uitgebreide sportvoorzieningen zijn op korte afstand van de woning gelegen. Op tien minuten rijden bevindt zich de oprit van de A12.

Met een woonoppervlak van bijna 160 m<sup>2</sup>, een werkkamer op de begane grond, drie slaapkamers en twee badkamers en een heerlijke diepe tuin die alle privacy biedt is dit een ideaal gezinshuis. Bovendien is er een mogelijkheid om op de zolderverdieping meerdere kamers te realiseren door het plaatsen van een dakkapel.

## Indeling

begane grond: entree, ruime ontvangsthall met garderoberuimte, toilet, de meterkast en een open houten trap. Vanuit de hal is de toegang naar een tuingerichte werkkamer en de L-vormige woonkamer, die aan de rechterzijde is uitgebouwd, waardoor er veel licht en extra ruimte is gecreëerd. Er is een houtgestookte haard. Vanuit de woonkamer is de toegang naar de heerlijk ruime keuken, die is uitgevoerd in hout met een zwart granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de achteruitgang naar het terras en de achtertuin.

eerste verdieping: ruime overloop met drie slaapkamers, allen van een goed formaat. Er is een comfortabele badkamer die vanuit de hal toegankelijk is met een ligbad, wastafelmeubel, douchecabine, toilet en wandradiator. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een groot balkon en een aangrenzende badkamer met doucheruimte, wastafelmeubel en de mogelijkheid voor de opstelling van de wasmachine en droger. Daarachter is een ruimte waar de cv-installatie hangt.

Vanuit een van de slaapkamers aan de voorzijde is de zolderverdieping te bereiken met een vlizo-trap.

## Garage en berging

Op het perceel bevindt zich een ruime vrijstaande stenen garage met daarachter een berging die ideaal is voor het stallen van de fietsen en de opslag van tuinmeubilair en tuingereedschap. Zowel de garage als de berging heeft een toegangsdeur vanuit de achtertuin. De garage heeft een elektrisch bedienbare toegangsdeur. Op het pad naast

de woning is genoeg ruimte voor het parkeren van een of meerdere auto's.

#### Tuin

Zowel de voor- zij- en de achtertuin zijn zeer verzorgd aangelegd met diverse planten, waaronder buxus- taxus- en beukenhagen. In de achtertuin een organisch aangelegd gazon en borders met diverse planten. De achtertuin biedt door de diepte veel mogelijkheden om in de zon of juist in de schaduw te zitten.

#### Afmetingen

Perceelgrootte 728 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 159 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte 33 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte 12 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 13 m<sup>2</sup>

Inhoud 590 m<sup>3</sup>

Alle hiervoor genoemde maten zijn officieel gemeten. Een NEN-2580 meetrapport is beschikbaar.

#### Bijzonderheden

- bouwjaar 1972.;
- de woning verkeert zowel intern als extern in een goede staat van onderhoud;
- verwarming en warm water door middel van een cv combi ketel (Nefit Ecoline HR 2008);
- de woning is volledig voorzien van dubbel glas;
- de keuken heeft een granito aanrechtblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (Bosch), elektrische kookplaat en oven (Atag) afzuigkap en koelkast (Liebherr) ;
- De woning heeft op de begane grond elektrisch bedienbare zonneschermen;
- Er is een mogelijkheid om op de zolder een dakkapel te plaatsen, waardoor er extra kamers kunnen worden gerealiseerd;
- Oplevering in overleg, maar kan desgewenst spoedig.

#### Enthousiast geworden?

Dat kunnen we ons goed voorstellen. Neem contact op met ons kantoor voor een vrijblijvende bezichtiging. De verkoopbrochure met plattegronden kunt u downloaden op onze website.



# Kenmerken

## Overdracht

Status	Verkocht
Aanvaarding	In overleg

## Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1972
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, open ligging en in bosrijke omgeving

## Indeling

Woonoppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	728 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	33 m <sup>2</sup>
Inhoud	590 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Ja

## Energie

Isolatie	Dakisolatie en dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel en open haard
C.V.-Ketel	Nefit 2008, eigendom

## Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit tuin	Verzorgd

**Bergruimte**

Schuur / Berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

**Dak**

Soort dak	Pannen
-----------	--------

**Overig**

Permanente bewoning	Ja
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

**Voorzieningen**

Voorzieningen	Tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal, schuifpui en dakraam
---------------	---

**Kadastrale gegevens**

Gemeente	Leersum
Sectie	G
Perceelnummer	315
Oppervlakte	728 m <sup>2</sup>
Aandeel	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom





## **Enthousiast geworden?**

Dat kunnen wij ons goed voorstellen!

Serieuze geïnteresseerden verstrekken wij graag aanvullende informatie of nodigen wij uit voor een bezichtiging.

Bel 0343-700222 of bezoek onze website voor meer woningaanbod.