



M.C.VERLOOPWEG 25, LEERSUM

Vraagprijs €825.000,- kosten koper



Bouwjaar: 1938 | Oppervlakte: 181 m² | Perceel: 615 m² | Kamers: 8 | Slaapkamers: 5 | 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.













M.C.Verloopweg 25, Leersum

De eerste aanblik van deze in de jaren 30 gebouwd halfvrijstaande woning doet niet vermoeden dat er zoveel ruimte achter de voorgevel schuilgaat. Dit komt omdat de huidige bewoners de achterzijde op welhaast onnavolgbare wijze hebben uitgebouwd over zowel de begane grond als de eerste verdieping. Het resultaat is ronduit fantastisch: een comfortabel en gezellig gezinshuis met een zee aan ruimte en een werkelijk prachtig aangelegde en veel privacy biedende tuin op het zuidwesten. Deze woning is op één van de mooiste en meest rustige plekjes van Leersum gelegen op steenworp afstand van de uitgestrekte bossen die het dorp rijk is.

De woning, gebouwd in 1938 en fors uitgebouwd in 1995 heeft een woonoppervlak van maar liefst 181 m² en is gelegen op een perceel van ruim 600 m². Door de opzet en indeling is de woning voor een brede doelgroep interessant: een groot gezin, degene die graag aan huis werkt, een inwonende ouder of au-pair? Echt alles is mogelijk in deze zeer verrassend ingedeelde woning. Kom kijken en laat je verrassen. Je bent van harte welkom op één van de open dagen of gewoon op een moment dat het jou uitkomt.

Het dorp Leersum

Leersum is een fijn dorp op de Utrechtse Heuvelrug met diverse voorzieningen als basisscholen, winkels en sportverenigingen op loop- of fietsafstand. Om de hoek van de straat is basisschool de Hoeksteen. Aan de zuidrand van het dorp zijn uitgestrekte weilanden met prachtige vergezichten, aan de andere kant de bossen met eindeloze wandel- en mountainbike-routes en ruitersporen. Leersum ligt centraal in het land vlakbij uitvalswegen naar Utrecht en Arnhem. Bovendien is er een goede verbinding met het openbaar vervoer. Wil je lekker wandelen (met de hond kan dat in een groot losloopegebied op korte afstand), fietsen, padellen, zwemmen of tennissen? Dan is dit jouw plek om te wonen!

Indeling

begane grond

entree, hal met toilet en garderobe, meterkast. Toegang naar de tussenkamer en zitkamer aan de voorzijde. De sfeervolle zitkamer heeft veel lichtinval en een gezellige houtkachel. Vanuit de zitkamer is een tussenkamer die als werk- of speelkamer gebruikt zou kunnen worden. Aan de achterzijde in de uitbouw is de woonkeuken met dubbele deuren naar het terras en de lager gelegen tuin. Voor de vloer is gekozen voor prachtige brede eikenhouten planken. De stoere keuken is uitgevoerd in grijs met een werkbladen in roestvrij staal en composiet en uitgerust met kwaliteitsapparatuur, waaronder een oven en een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast en afwasmachine. Aangrenzend is de grote garage/ bijkeuken/hobbyruimte met de aansluiting voor de wasmachine, wasdroger, meterkast en cv-installatie. Vanuit deze ruimte is een hal naar een fijne tuingerichte werkkamer en is er toegang tot de achtertuin.

eerste verdieping

een dichte houten trap leidt naar de eerste verdieping, met een overloop die toegang geeft naar twee slaapkamers en een compacte badkamer. Vanuit de overloop is een ruime hal met dakraam waar genoeg ruimte is voor een bureau. Deze hal geeft toegang naar de kamers boven de uitbouw, waar naast twee goed in te delen slaapkamers ook een comfortabele badkamer met ligbad, inloopdouche een groot wastafelmeubel en toilet zijn gerealiseerd.

tweede verdieping

een vaste houten trap leidt naar de tweede verdieping met voorzolder die als bergruimte in gebruik is. Vanuit de voorzolder is de knusse slaapkamer aan de voorzijde bereikbaar.

Tuin

Op de ruime oprit naast de voortuin is genoeg ruimte voor het parkeren van twee auto's.

Oppervlakte

Gebruiksoppervlakte wonen: 181 m²

Overige inpandige ruimte 36 m²

Externe bergruimte 5 m²

Inhoud: 470 m³

Perceelgrootte: 615 m²

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

Verbouwing/Renovatie

De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren niet stilgezeten en hebben dan ook ontzettend veel verbouwd en geïnvesteerd in de woning. Onderstaand een korte opsomming van de belangrijkste werkzaamheden die zij hebben uitgevoerd:

- in 2022 zijn er op de woning zonnepanelen geïnstalleerd en is de elektrische installatie aangepast
- in 2021 is de gehele garagedeur vernieuwd en voorzien van dubbele beglazing
- de benedenverdieping is in 2020 voorzien van massief eiken houten vloerdelen
- de vloeren van het voorhuis zijn in 2020 geïsoleerd
- de dakpannen van de woning zijn in 2015 vervangen
- de spouwmuur van het voorhuis zijn in 2014 geïsoleerd
- de riolering is in 2013 vernieuwd

Bijzonderheden

- oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1938 en fors uitgebreid aan de achterzijde in HSB
- het definitieve energielabel is een C;
- de cv installatie (combiketel) is een Intergas Extreme (2023);
- de niveauverschillen op de begane grond zorgen voor een speels en gezellige woonbeleving;
- op de zolderverdieping is een zesde slaapkamer of extra badkamer te realiseren;

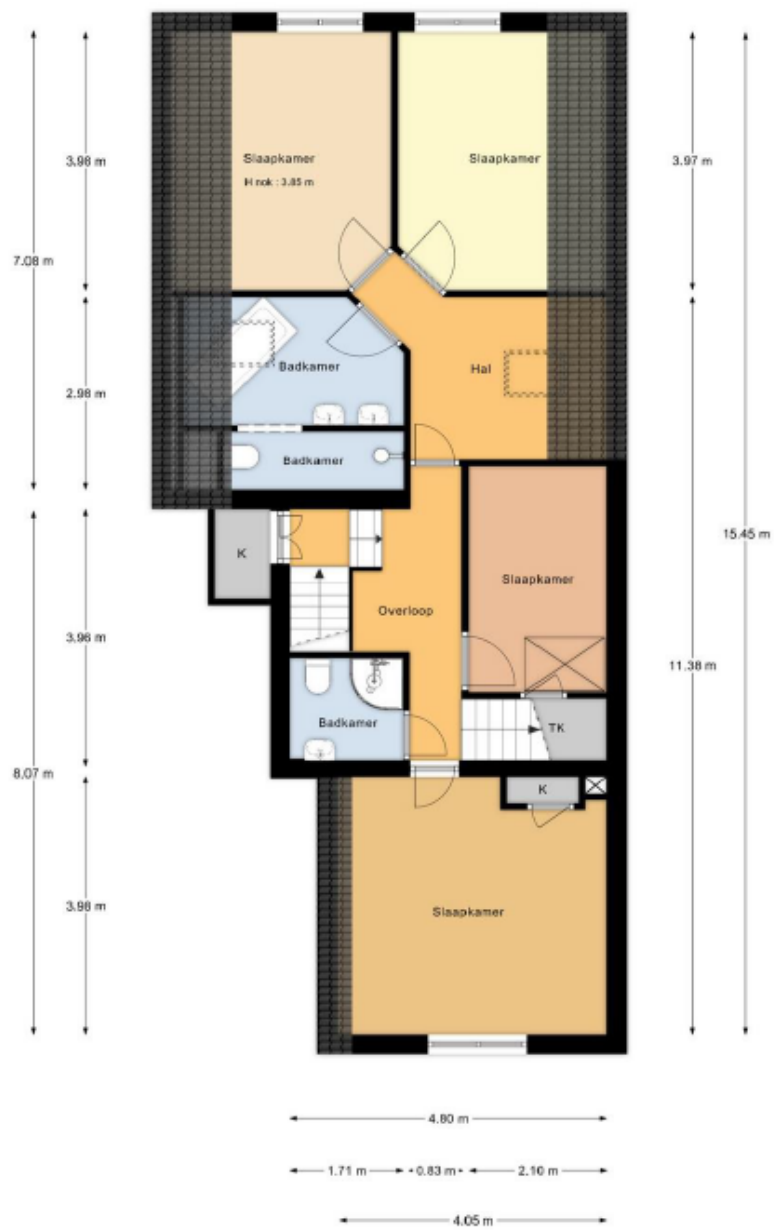
- in de tuin zijn nog oude appel- peer en pruimenbomen;
- oplevering in overleg.

Ben je enthousiast geworden?

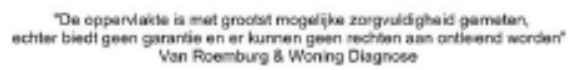
Dat kunnen wij ons goed voorstellen. Met serieuze gegadigden maken wij graag een afspraak voor een bezichtiging van deze heerlijke woning. Meer informatie en een verkoopbrochure van de woning kunt u downloaden via onze website.



"De oppervlakte is een grootst mogelijke grondigheid gemeten.
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Rossum & Woning Energie



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Rientburg & Vrieling Diagnostiek



Kenmerken

Overdracht

Prijs	Vraagprijs €825.000,- kosten koper
Status	Verkocht onder voorbehoud
Aanvaarding	In overleg

Bouwvorm

Soort object	Woonhuis
Soort woning	Eengezinswoning
Woning type	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1938
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht en beschutte ligging

Indeling

Woonoppervlakte	181 m ²
Perceeloppervlakte	615 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	300 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Inhoud	470 m ³
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Balkon	Nee

Energie

Energieklasse	C
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Warmwater	Cv ketel
Verwarming	Cv ketel
C.V.-Ketel	Intergas extreme 2023, eigendom

Buitenruimte

Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Oppervlakte hoofdtuin	300 m²
Ligging hoofdtuin	West
Kwaliteit tuin	Verzorgd

Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren en op eigen terrein
---------------------	---------------------------------------

Dak

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

Overig

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

Voorzieningen

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal, glasvezel kabel, zonnepanelen en natuurlijke ventilatie
---------------	---

Kadastrale gegevens

Gemeente	Leersum
Sectie	G
Perceelnummer	547
Oppervlakte	615 m²
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.