

Wordt dit jouw droomhuis?



Hoflaan 16

Leersum



Janssen & van Dijk
Garantiemakelaars B.V.
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

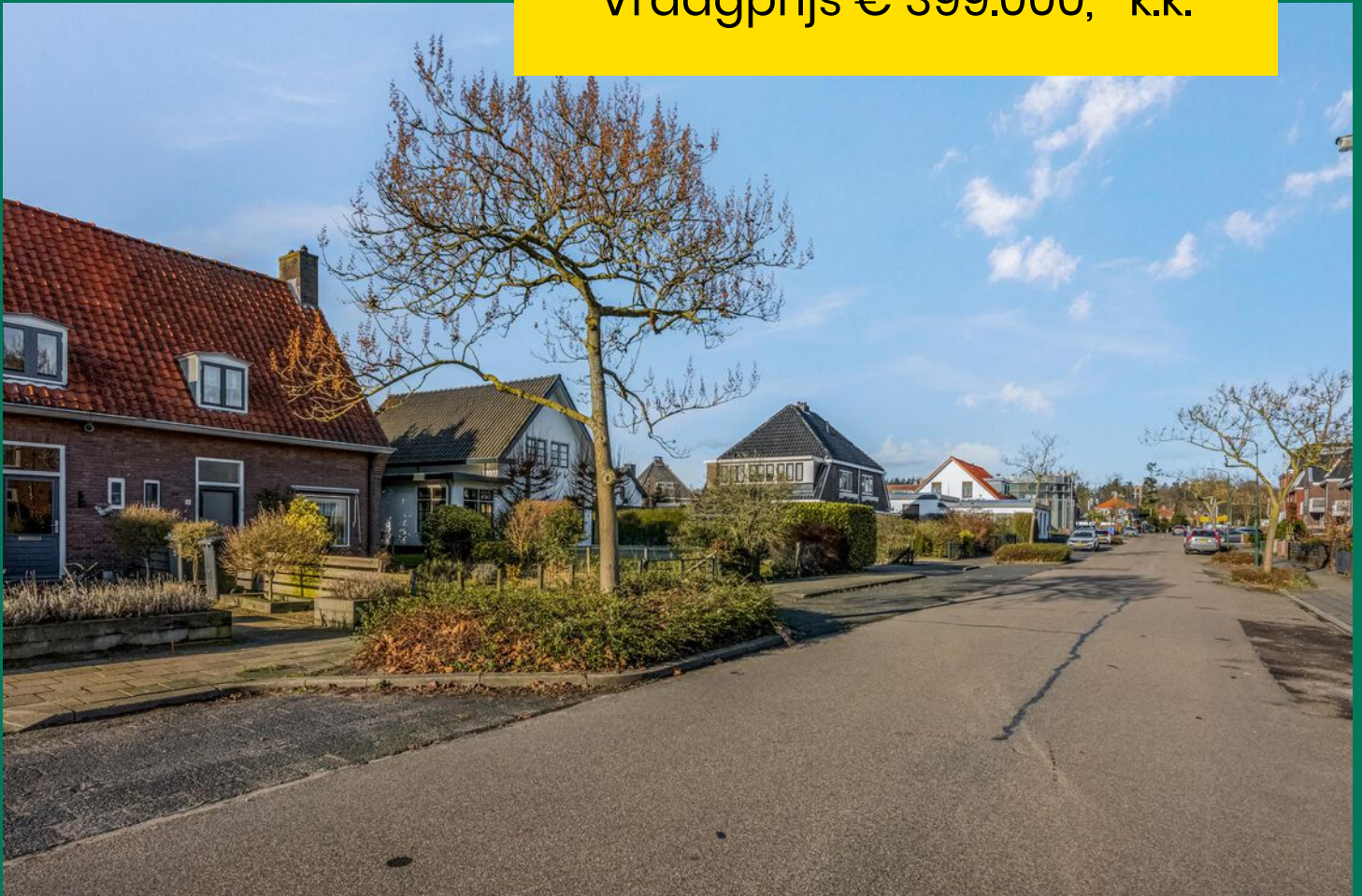
Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

**Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!**

**Ruime 2-onder-1-kap woning met
potentie op prachtig perceel van 395m²
in Leersum!**

Vraagprijs € 399.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1948
Inhoud	347 m ³
Gebruiksoppervlakte	74 m ²
Overige in pandige ruimte	15 m ²
Externe buitenruimte	12 m ²
Perceeloppervlakte	395 m ²
Tuinligging	West
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Ben jij op zoek naar een karakteristieke woning met de mogelijkheid om jouw droomhuis te creëren? Deze 2-onder-1-kapwoning in het pittoreske Leersum biedt niet alleen een royale tuin, maar ook een zee aan mogelijkheden. Gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 395m², is dit de ideale plek om jouw eigen woonwensen werkelijkheid te maken.

De woning is maar liefst ruim 70 jaar bewoond geweest door de huidige eigenaren, wat zorgt voor een warme geschiedenis en karakter. Het huis heeft echter wel een opknappbeurt nodig, waardoor je de kans hebt om het volledig naar eigen smaak en wensen te vernieuwen en in te richten. Het grote perceel biedt tal van mogelijkheden om bijvoorbeeld een uitbouw, een tuinparadijs of een duurzame renovatie te realiseren.

De ligging in Leersum, een dorp omgeven door de prachtige natuur van de Utrechtse Heuvelrug, biedt niet alleen rust, maar ook uitstekende verbindingen naar de omliggende steden. Winkels, scholen en andere voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waardoor je zowel van de landelijke charme als van het gemak van de stad kunt genieten.

Met jouw eigen visie en creativiteit kun je hier een unieke woning realiseren die volledig past bij jouw wensen. Grijp deze kans om de woning van je dromen te creëren op een geweldige locatie!

Indeling

Begane grond

Via de grote voortuin kom je bij de voordeur, waarna je vervolgens de ruime entreehal betreedt die voorzien is van een klein bordes. Hieraan grenzen de toiletruimte en de trapopgang. Vanuit de hal zijn ook de kelder en de keuken bereikbaar. De kelder heeft een stahoogte van 1,73 meter en een oppervlakte van 6m². De aanwezige koekoek zorgt voor daglichttoetreding én ventilatie. De keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok met een spoelbak, elektrische oven, keramische kookplaat, afzuigkap en een koelkast. Verder is de keuken voorzien van een aansluiting voor de wasmachine, een boiler (Inventum, 80 liter; huur) en een deur naar de tuin.

Vanuit de keuken is de woonkamer bereikbaar. Deze heeft een oppervlakte van 21m² en is door de ramen in voor-, zij- en achtergevel heerlijk licht!

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 10, 8 en 5m² en de grootste twee zijn voorzien van een inbouwkast. Aan de achterzijde is een grote dakkapel geplaatst, wat ten gunste komt van de ruimte en lichtinval in de grootste slaapkamer en de badkamer. De badkamer is eenvoudig ingericht met een douchebak, een wastafel met planchet en spiegel en een radiator.

2e Verdieping

Deze verdieping is afsluitbaar met een luik en bereikbaar met een losse trap. Je vindt hier een ruime bergzolder (nokhoogte 2,41 meter) met een klein dakraam. Ook staat de HR cv-combiketel hier opgesteld; deze is van het merk Nefit (type ProLine NxT HRC 30/CW5) en is in 2022 nieuw geplaatst. In de huidige situatie wordt de cv-ketel uitsluitend voor het verwarmen van de woning gebruikt en voorziet een boiler in warm water.

Tuin

De enorme tuin maakt dit huis extra interessant. Want met een diepte van 32 meter en een breedte van 8 meter biedt de tuin veel mogelijkheden. Niet alleen om de woning uit te bouwen, maar ook om de tuin naar eigen ideeën in te richten. Door het grote oppervlak is er genoeg ruimte voor een garage, veranda, moestuin, trampoline of wat je maar wenst! De tuin is gesitueerd op het westen en is voorzien van een stenen berging, gras en bestrating. Ook heb je hier de luxe van een eigen oprit, waar je plaats genoeg hebt voor een aantal auto's. De Doordat de woning een stukje van de openbare weg afstaat, heb je hier ook een ruime voortuin tot je beschikking.

Oppervlakten

Souterrain

Kelder: ca. 6m²

Begane grond

Woonkamer: ca. 21m²

Keuken: ca. 8m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 10m²

Slaapkamer I: ca. 8m²

Slaapkamer I: ca. 5m²

Badkamer: ca. 4m²

2e Verdieping

Zolderverdieping: ca. 9m²

Tuin

Berging: ca. 12m²

Omgeving

Leersum is een pittoresk dorp dat omringd wordt door de prachtige natuur van de Utrechtse Heuvelrug en biedt de perfecte balans tussen rust, ruimte en gemak. Gelegen op slechts een steenworp afstand van het bruisende Utrecht en de snelwegen A12 en A27, is Leersum de ideale plek voor wie de stad wil ontvluchten zonder concessies te doen op bereikbaarheid.

Met zijn charmante dorpskern, sfeervolle straatjes en diverse voorzieningen, biedt Leersum alles wat je nodig hebt. Van gezellige winkels en lokale markten tot goede scholen en sportfaciliteiten; hier voel je je snel thuis. Maar wat Leersum echt bijzonder maakt, is de overvloed aan natuur. Het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug nodigt uit voor wandel- en fietstochten, terwijl de omliggende bossen en heidevelden perfect zijn voor ontspanning en recreatie.

Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres hypotheeken@janssengerritsen.nl.

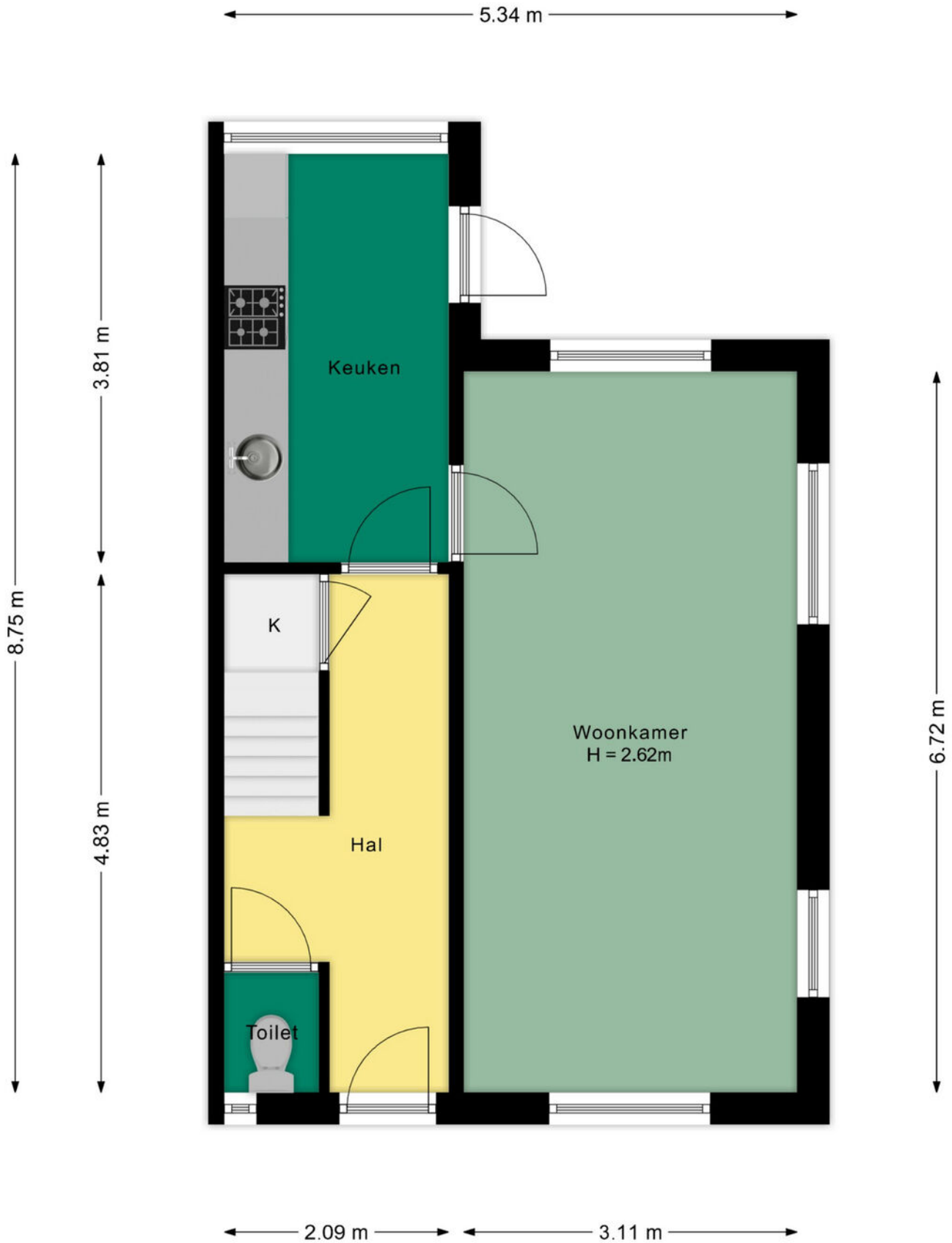
Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.





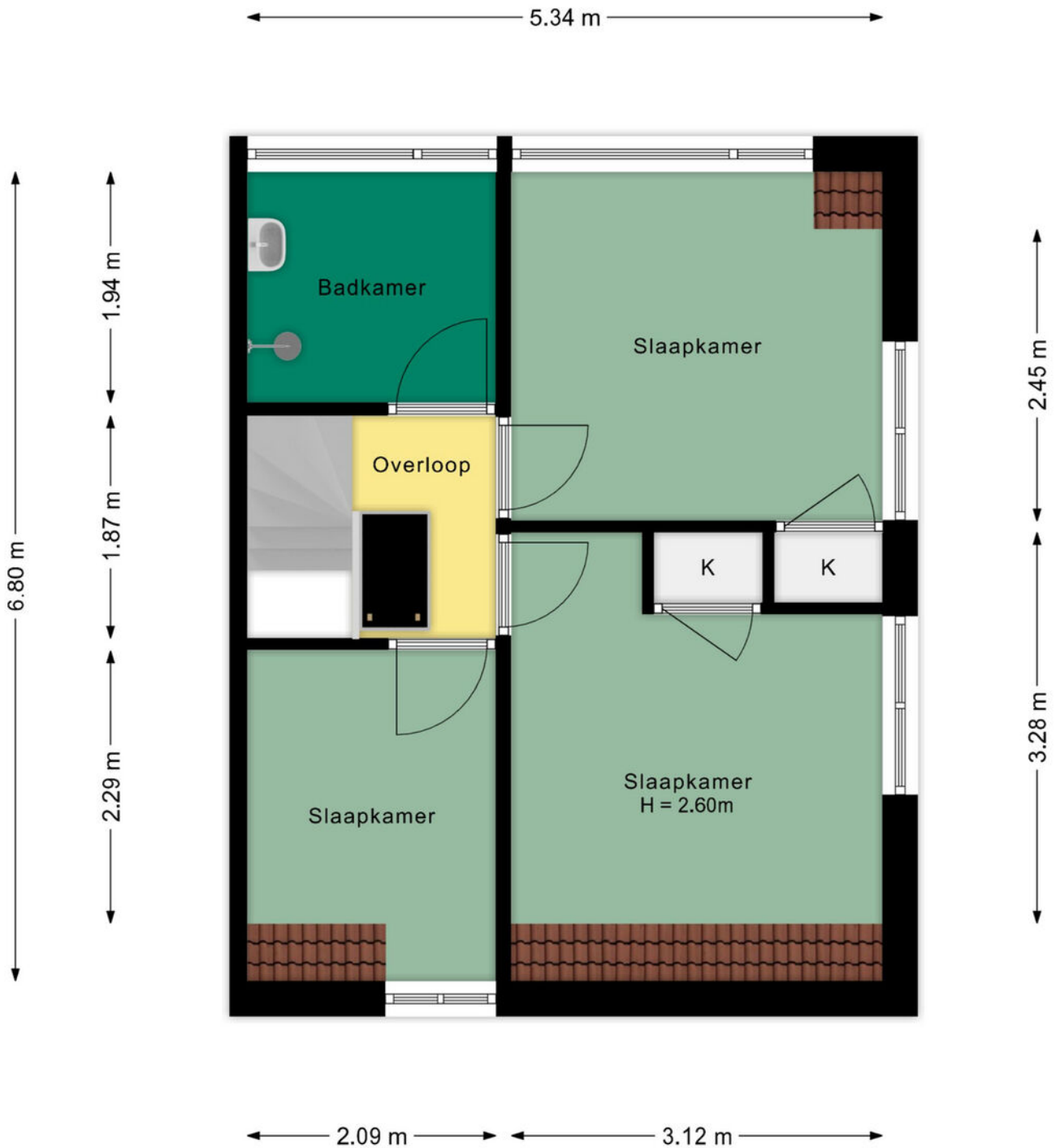


Begane grond



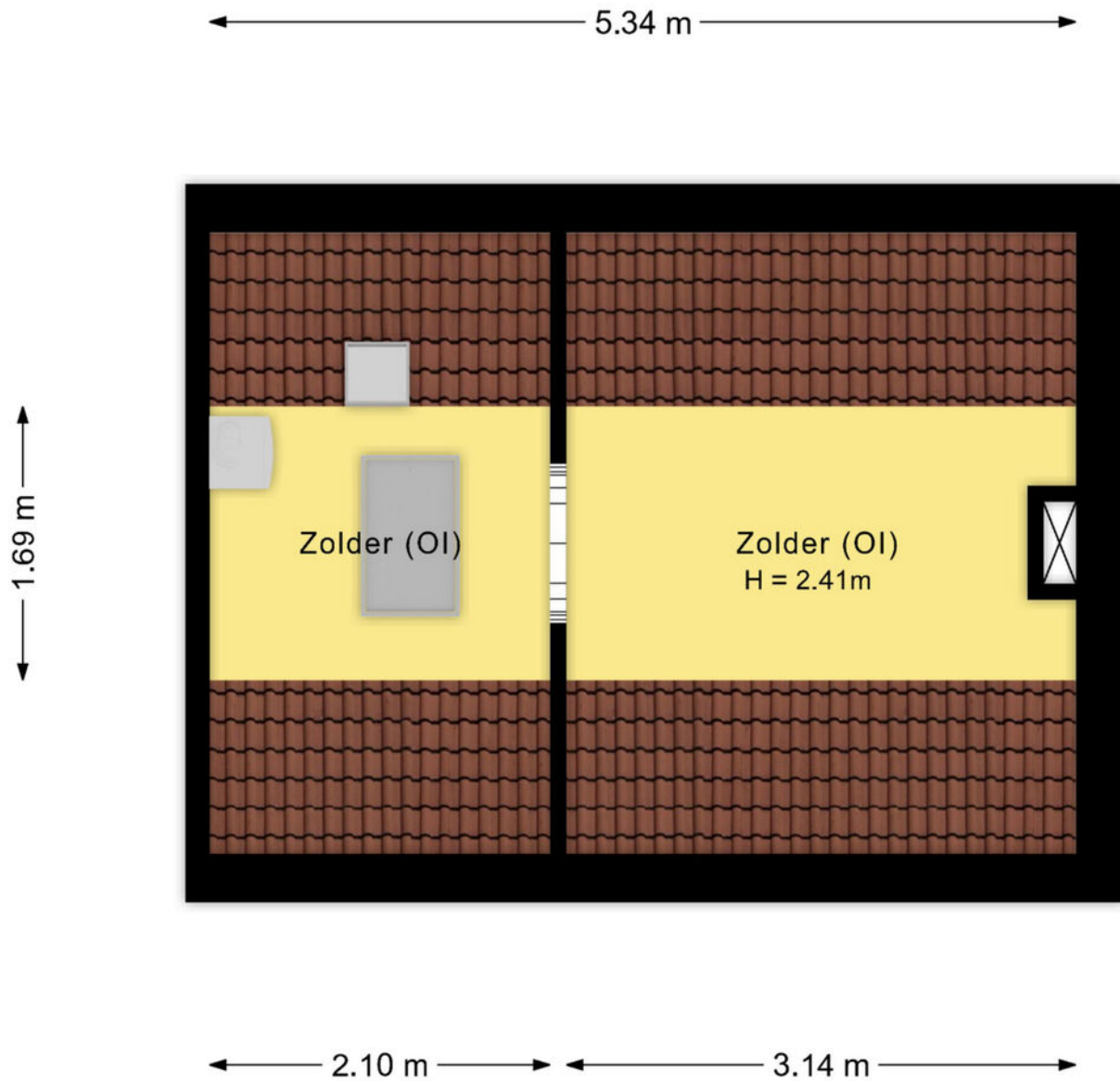
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

1e Verdieping



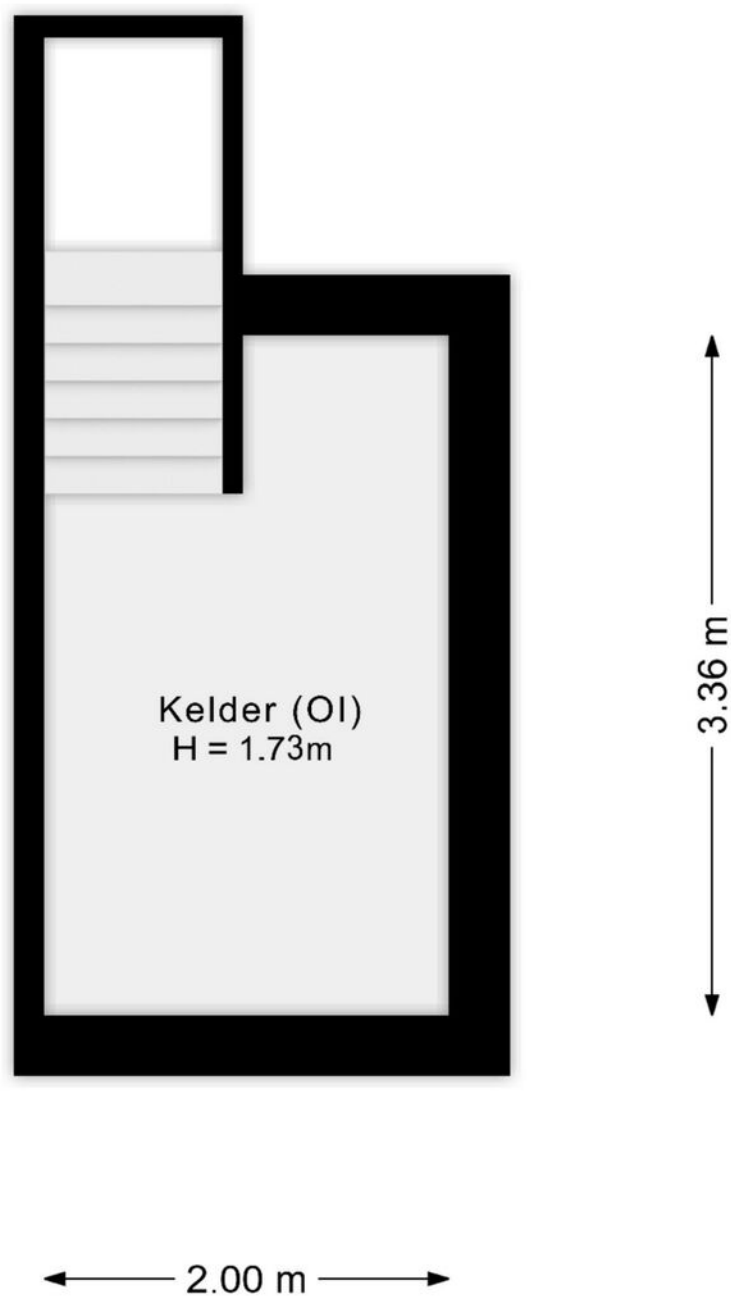
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

2e Verdieping



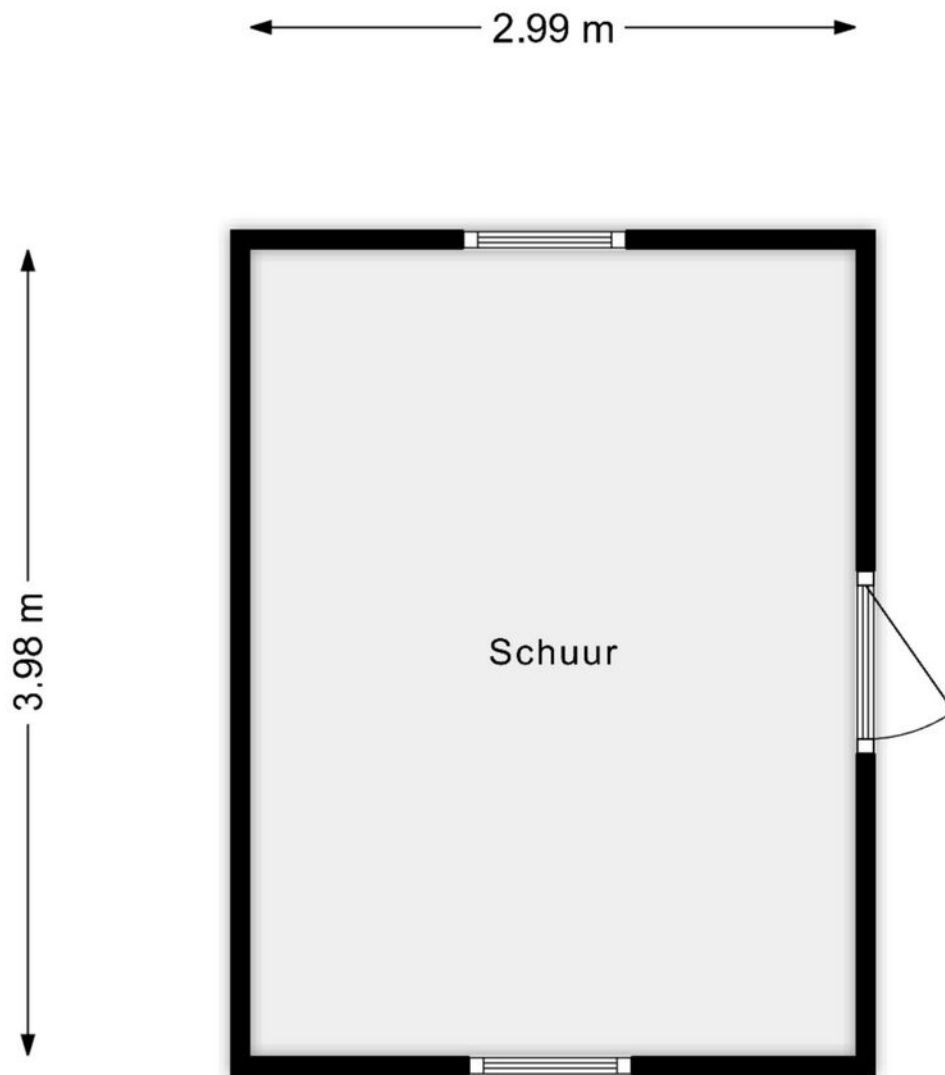
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kelder



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Schuur



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoflaan 16

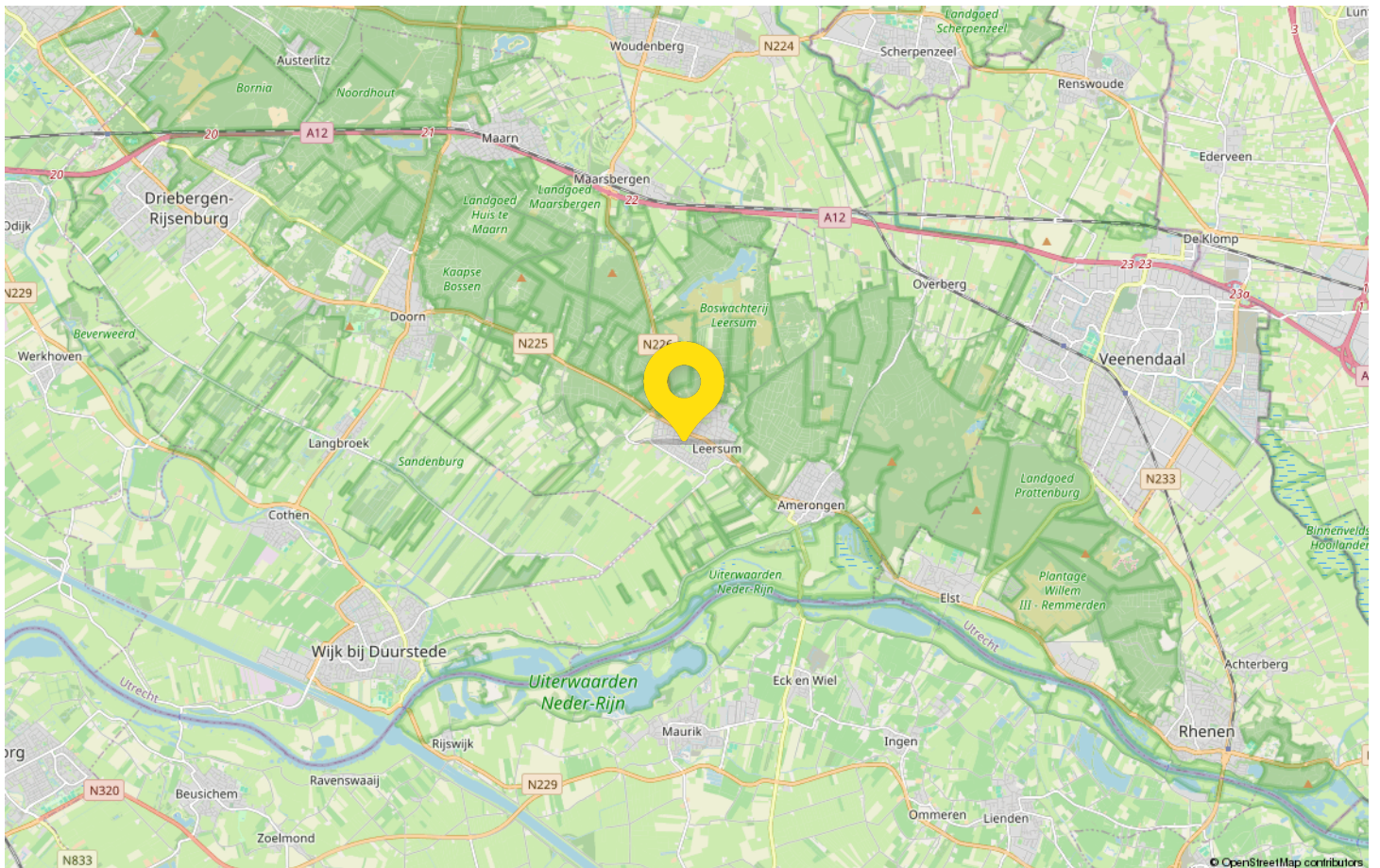
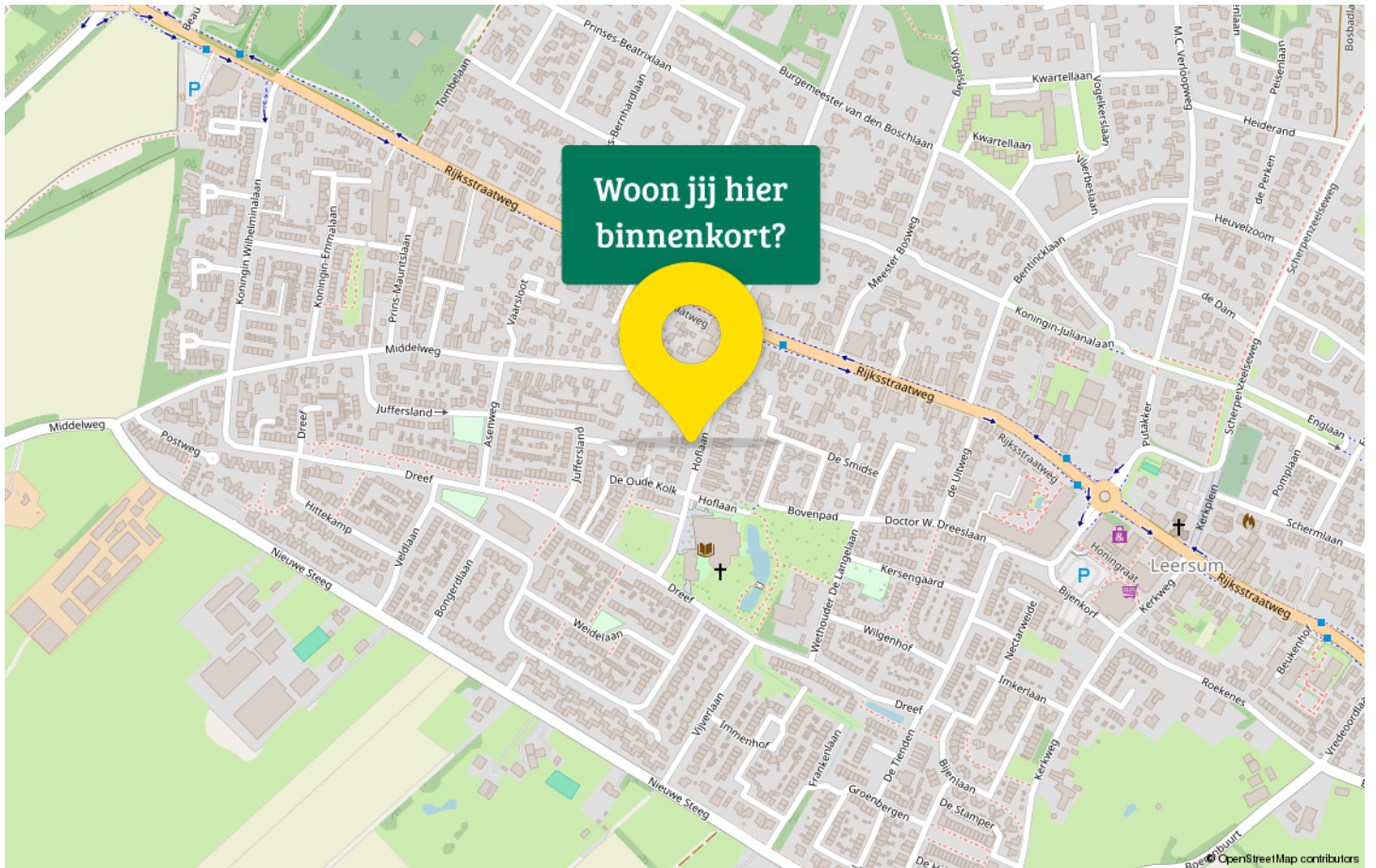


0 5 10 15 20 25m

<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>Kadastrale gemeente Leersum</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1972</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	--

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.

Locatie op de kaart





Gratis waardebeoordeling?

Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



Adresgegevens

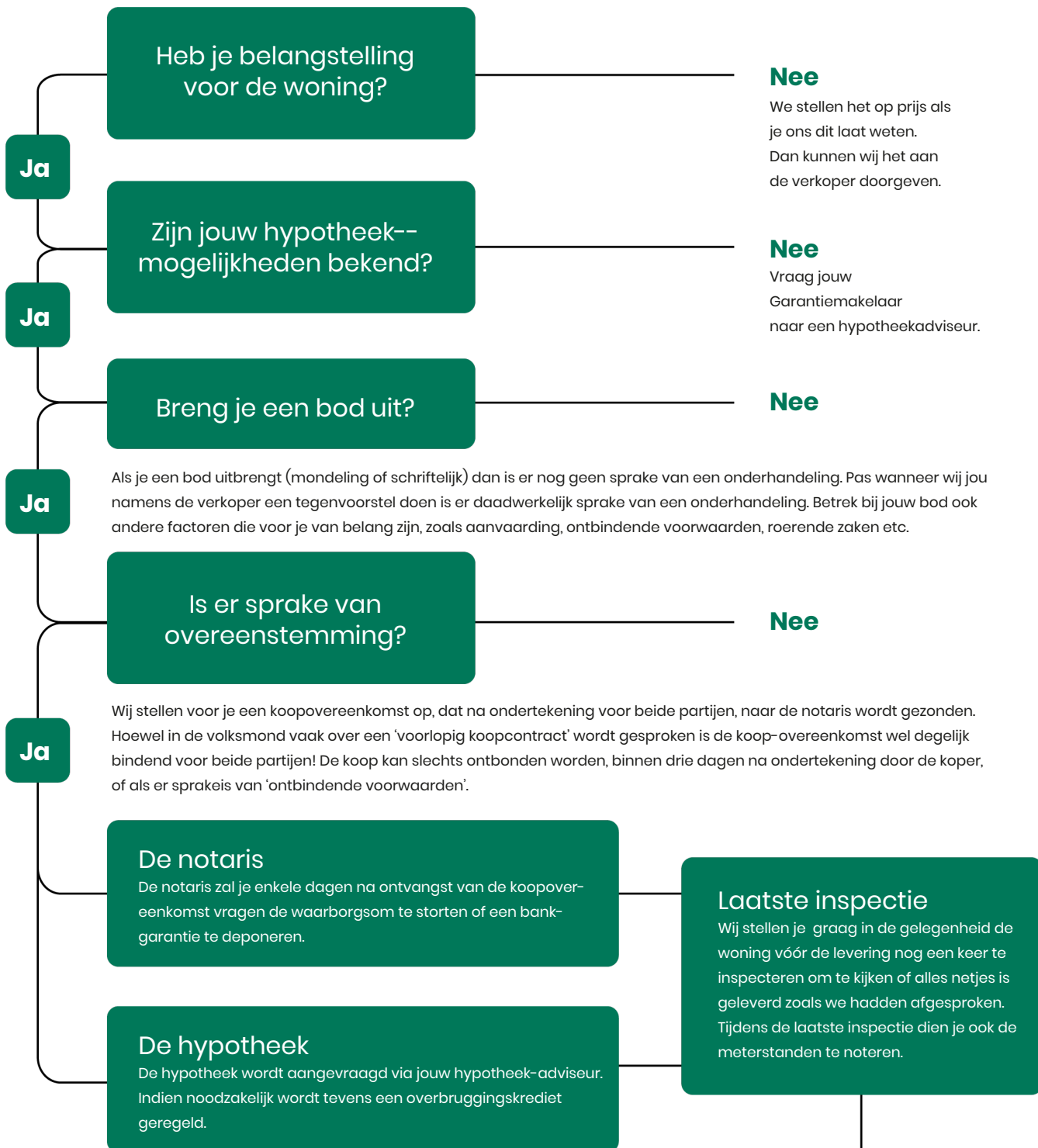
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318 – 524 123

info@janssensvandijk.nl

www.janssensvandijk.nl