



## Op den Berg 3, 3956 BD Leersum

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 



# Omschrijving

Op een van de mooiste plekken van Leersum, op een perceel van maar liefst 1.440 m<sup>2</sup> staat dit sfeervolle vrijstaande woonhuis met diverse bijgebouwen en een carport (ligging direct aan openbare doodlopende weg met toegangsdeur naar zijtuin).

Omgeven door de bossen van de Utrechtse Heuvelrug is dit meer dan groen wonen!

De woning zelf heeft met name op de begane grond verrassend veel woonruimte! Er is o.a. een royale woonkeuken met prachtig zicht op de tuin, ruime zitkamer met sfeervolle haard en een kantoor en slaapkamer op de begane grond. Op de verdieping bevinden zich twee kamers en de badkamer.

Rondom de woning is er de prachtige tuin met diverse zonneterrassen waar je kunt genieten van de rust en de natuur. Er is maar één advies: deze woning bezichtigen en te ervaren wat voor wooncomfort het te bieden heeft!

## Indeling

Begane grond: binnenkomst in centrale hal met garderobe en toiletruimte, daarnaast geeft deze hal toegang tot de kelder en bijna alle woonvertrekken van de woning. Te beginnen bij de woonkamer, een riante, lichte living met mooie raampartijen en een prachtig uitzicht naar de tuin. De living is opgesplitst in een voor- en achterkamer, de voorkamer heeft een sfeervolle open haard en de achterkamer is voorzien van 2 openslaande deuren naar terras en tuin. Vervolgens komen we in de riante woonkeuken, hier zien we een lichte keukenopstelling, strakke uitstraling en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser (2016).

Het is een fijne en comfortabele leefruimte er is plaats voor een riante eethoek en aansluitend bevindt zich de serre waar je bijvoorbeeld een fijne werkplek kunt creëren of een zithoek kan plaatsen zodat je ook hier kan genieten van het uitzicht naar de tuin en de natuur in de omgeving. De praktische bijkeuken is voorzien van de witgoed aansluitingen plus een handige uitstortgootsteen. Vanuit hier is er ook toegang naar de tuin.

Als laatste benoemen we nog de 2 slaapkamers op de begane grond, dit geeft de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen.

Eerste verdieping: via de trapopgang kom je op overloop. Aan de rechterzijde hiervan zien we een riante master bedroom met vaste kast plus toegang naar de badkamer. De badkamer heeft een moderne uitstraling, is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet.

Aan de andere zijde zien we een aparte kamer, nu in gebruik als een eigentijdse walk-in closet.

Naast deze woning is er een apart bijgebouw op het perceel gerealiseerd, deze is opgedeeld in een atelier en een aparte woonruimte. Het atelier heeft 2 ruime kamers, beide voorzien van grote raampartijen voor de nodige lichtinval. Daarnaast is er nog een aparte toiletruimte en een praktische vaste kast om het e.e.a. in op te kunnen bergen. De aparte woonruimte heeft als indeling een woonkamer met aansluitend een half open keuken, een slaapkamer en een badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. Ideaal voor een B&B, mantelzorg of kantoor-/praktijkruimte aan huis.

De tuin ligt rondom de woning met diverse terrassen gunstig op de zon gelegen. Hier is het genieten van de natuur, zon en privacy.

## Bijzonderheden:

- Unieke plek aan de bosrand van de bossen Utrechtse Heuvelrug
- Comfortabel vrijstaand woonhuis met bijgebouw, ideaal voor B&B of praktijkruimte
- Riante woonkamer en woonkeuken
- Woonkeuken plus slaapkamer op de 1e verdieping v.v. airco
- Prachtig uitzicht
- Royaal perceel 1.440 m<sup>2</sup>
- Straat is enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer

**Makelaardij Luckerhof**  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 



Vernieuwd/ onderhoud

- Keuken 2010
- Badkamer 2013
- Schilderwerk buitenmuren 2013/2014
- Toilet (b.g.g.) 2015
- Kozijnen (slaapkamer en werkkamer b.g.g.) 2017
- CV ketel 2017

Extra gegevens:

- Bouwjaar: ca.1924
- Grondoppervlakte: 1.440 m<sup>2</sup>
- Kadastrale gegevens: Gemeente Leersum Sectie C nr. 2223
- Verwarming: CV
- Energielabel: F
- Inhoud: ca. 814 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: ca. 206 m<sup>2</sup>
- Berging: ja
- Parkeerruimte: ja
- Zonneterras: ja
- Tuinligging: zuidwest
- Staat van onderhoud: goed

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 814 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 1.440 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 206 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1924
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	: Carport
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit Trendline (Gas gestookt combiketel uit 2017, Eigendom)

## Locatie

Op den Berg 3  
3956 BD LEERSUM



Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 

funda

# Foto's



Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 



# Foto's

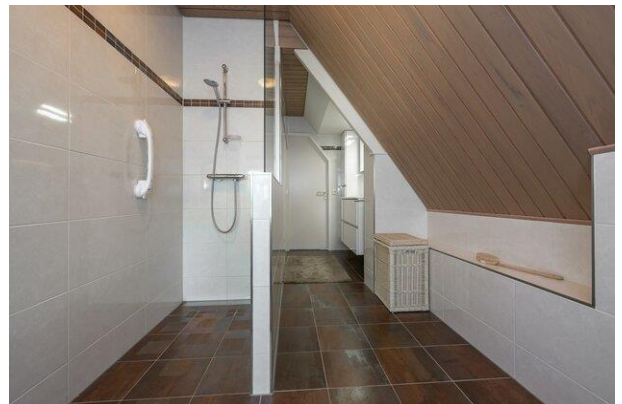
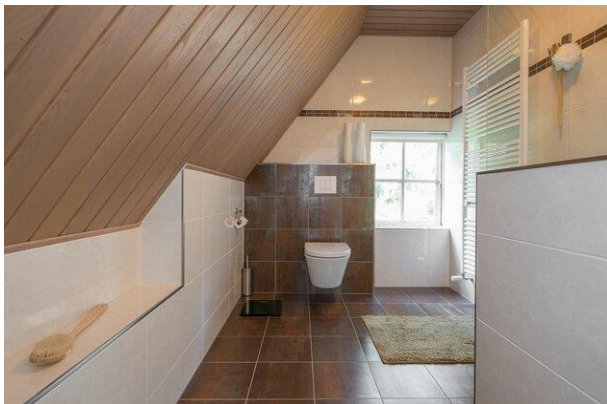


Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 



# Foto's



Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 



## Foto's



Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 

funda



# Plattegrond

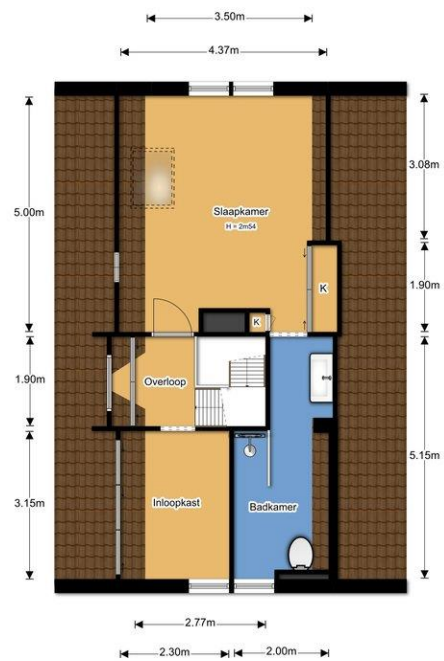


Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 

funda

# Plattegrond

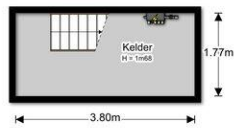


Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 



# Plattegrond

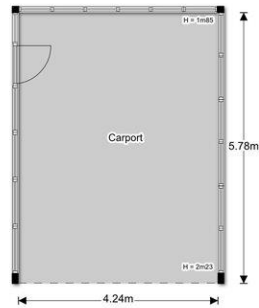


Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 



# Plattegrond

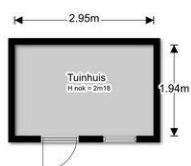


Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 



# Plattegrond

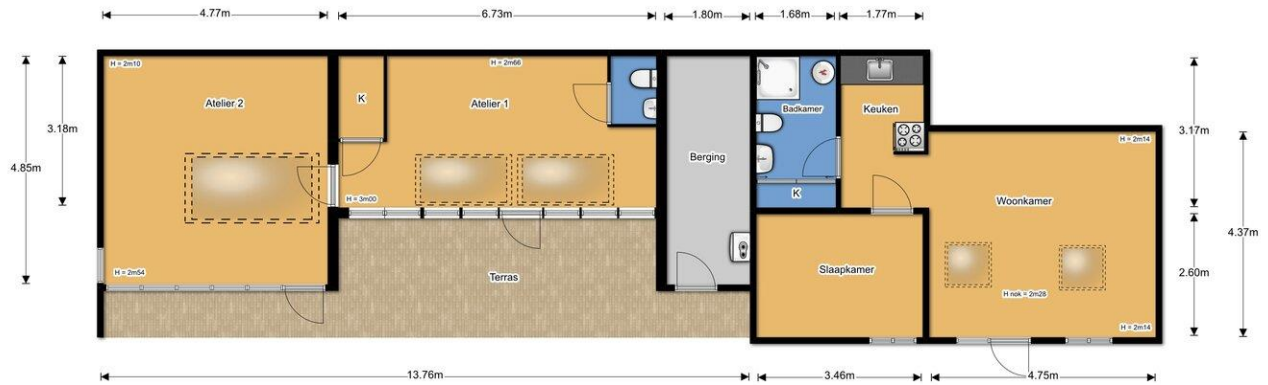


Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 

funda

# Plattegrond

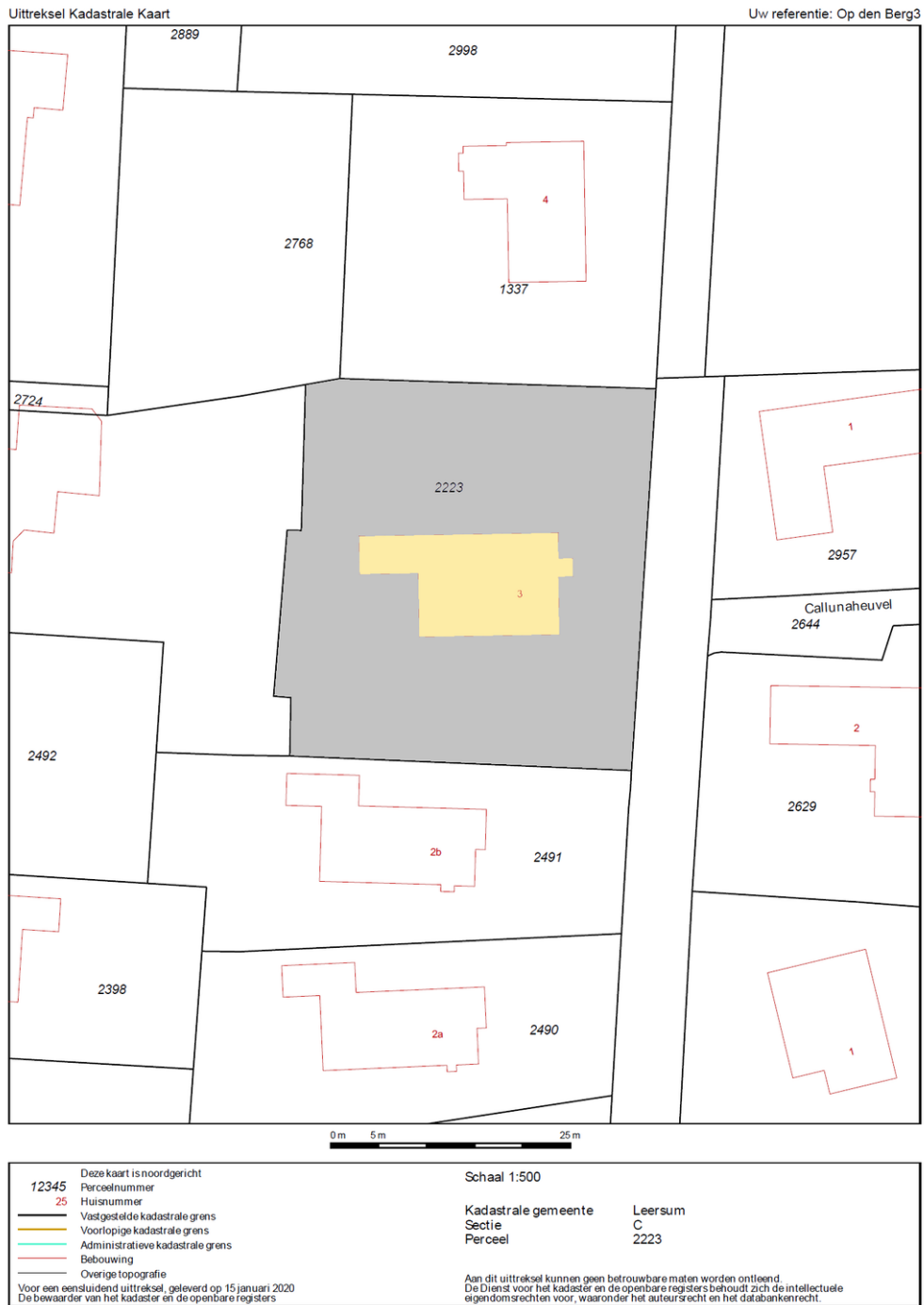


Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 



# Plattegrond



**Makelaardij Luckerhof**  
 Overstraat 33  
 3958 BS, AMERONGEN  
 Tel: 0343 - 456 490  
 Fax: 0343-451047  
 E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige tuin, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
- gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen/vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer/laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmtevoorziening, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenblok met bovenkasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keukenaccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafels met accessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Toiletaccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Badkameraccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige</b> <b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Opmerkingen</b>				

# CMS Titel

U kunt de tekst van de CMS pagina voor de brochure aanpassen onder Webdiensten > CMS Beheer. Het indexnummer van deze pagina is 8010.

Qua opmaak kunt u alleen gebruik maken van *cursief*, onderstreept en **dikgedrukt**.

Makelaardij Luckerhof  
Overstraat 33  
3958 BS, AMERONGEN  
Tel: 0343 - 456 490  
Fax: 0343-451047  
E-mail: [info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)

vastgoedpro 

