

# Welkom, kijk verder!



Scherpenzeelseweg 11  
Leersum

VRAAGPRIJS:  
€ 549.000,- K.K.

**LUCKERHOF**  
— MAKELAARDIJ —

# Welkom bij Makelaardij Luckerhof



Bedankt voor uw belangstelling.  
Door middel van deze verkoopbrochure geven wij u een zo goed en compleet mogelijk beeld van de woning.

Heeft u na het lezen vragen, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen.

Vragen over de verkoop van uw eigen woning of over de mogelijkheden tot aankoopbegeleiding?

In een vrijblijvend en persoonlijk gesprek informeren wij u graag over de mogelijkheden en wat we voor elkaar kunnen betekenen.

Overstraat 33  
3958 BS Amerongen  
0343 - 456 490  
[info@luckerhof.nl](mailto:info@luckerhof.nl)  
[www.luckerhof.nl](http://www.luckerhof.nl)



*Enthousiaste groet,  
Truus, Jacqueline, Marian,  
Jannet en Rosanne*

- MAKELAARDIJ LUCKERHOF PRESENTEERT -

# Aan mooie laan

*gelegen vrijstaande woning  
in Leersum-Noord*



Aan een mooie laan in Leersum is dit vrijstaande woonhuis gelegen met garage en eigen oprit. Een heerlijke praktische woning mede door de indeling. De L-vormige woonkamer heeft een sfeervolle open haard en openslaande deuren naar het terras. Een gesloten keuken met toegang tot de bijkeuken c.q. wasruimte. De extra ruimte aan de zijkant is ideaal voor praktijk- of kantoorruimte aan huis. Op de 1e verdieping de 3 slaapkamers en een zeer royale complete badkamer. De achtertuin ligt op het westen en biedt veel privacy. Kortom, een woning met mogelijkheden, in een mooie omgeving op de Utrechtse Heuvelrug en vele uitvalswegen op korte afstand. Wie maakt hier zijn of haar droomhuis van?

## BIJZONDERHEDEN

- De bossen op loopafstand
- Mogelijkheid voor praktijk- of kantoorruimte aan huis
- Veel opbergruimte d.m.v. vaste kasten
- Buitenschilderwerk 2016/2017
- Een woning met potentie wat betreft moderniseren
- Enkele beglazing, woonkamer deels dubbele beglazing
- Spouwmuren, dakisolatie



## KENMERKEN

Maak kennis met de kenmerken van de woning. Heeft u vragen over de kenmerken, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact met ons op. De contactgegevens vindt u op de vorige pagina.

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Slaapkamers	3 (mogelijkheid voor 4)
Woonoppervlakte	171 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	627 m <sup>2</sup>
Inhoud	658 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1966
Tuin	rondom, achtertuin west
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	cv-ketel, 2010
Isolatie	gedeeltelijk
Aanvaarding	korte termijn mogelijk

\* Alle informatie in deze brochure bevat slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.



## KEUKEN

De gesloten keuken is gedateerd en heeft een basisopstelling met gasfornuis, vaatwasser, koel-vrieskast en magnetron en handige provisiekast. De keuken ligt centraal en vanuit hier is er toegang tot de woonkamer en het achterportaal. Vanuit het achterportaal kun je naar de achtertuin, bijkeuken of de extra ruimte. Er zijn veel voordelen en mogelijkheden in dit gedeelte van het huis.





## POTENTIE

Een gedateerde woning is voor de fanatieke klusser een droom! Je eigen plek maken en omtoveren tot droomhuis. Als je hier rond loopt zie je dat er het een en ander opgeknapt moet worden, maar wat een potentie zit er in. Meerdere slaapkamers, een bijkeuken, extra praktijk-, hobby of slaapkamer. Aan mogelijkheden absoluut geen gebrek. Daarbij zit je ook nog op een unieke plek in Leersum én helemaal vrij.





## WOONKAMER

Een lichte woonkamer met donkere parketvloer. Door de L-vormige kamer zijn er meerdere zithoeken. Aan de achterzijde openslaande deuren en een open haard. Een gezellige plek voor zowel de winter als zomer. Aan de voorkant een eethoek en zithoek waar je heerlijk een boek kunt lezen. Door de vele ramen is er veel licht. Daarnaast zit je lekker vrij door het vele groen rondom de woning.





## SLAAPKAMERS

Via de trap kom je op de royale overloop. Op 2 van de 3 slaapkamers zijn praktische vasten kasten ingebouwd. De ouderslaapkamer heeft daarbij nog een wastafel en toegang tot het balkon. De zeer ruime en lichte badkamer is voorzien van een ligbad, een douche, een wastafel en een toilet. De zolderberging is via een losse trap bereikbaar. Een ruime bovenverdieping en plek genoeg!







## TUIN

De woning staat vrijwel midden op het perceel waardoor je rondom de woning begeven bent met groen en tuin. Achterop het perceel staat de vrijstaande ruime garage met plek voor het parkeren van een auto en er blijft voldoende ruimte over voor de fietsen en tuingereedschap. De tuin is achterom bereikbaar via een poort. Daarbij liggen de bossen van de Utrechtse Heuvelrug op korte afstand en is er veel natuur in de omgeving.



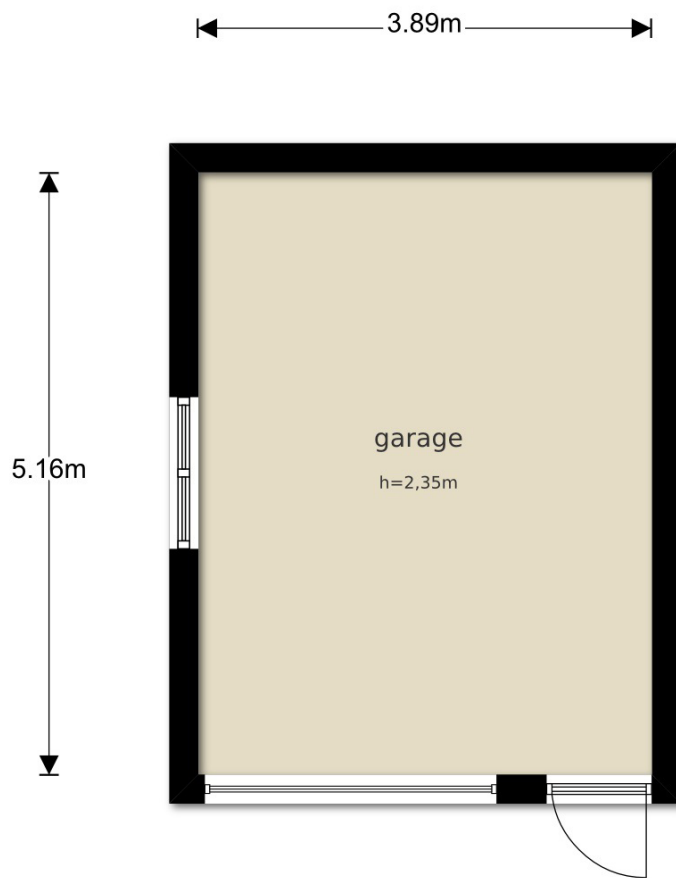
- BEGANE GROND -



- 2E VERDIEPING -



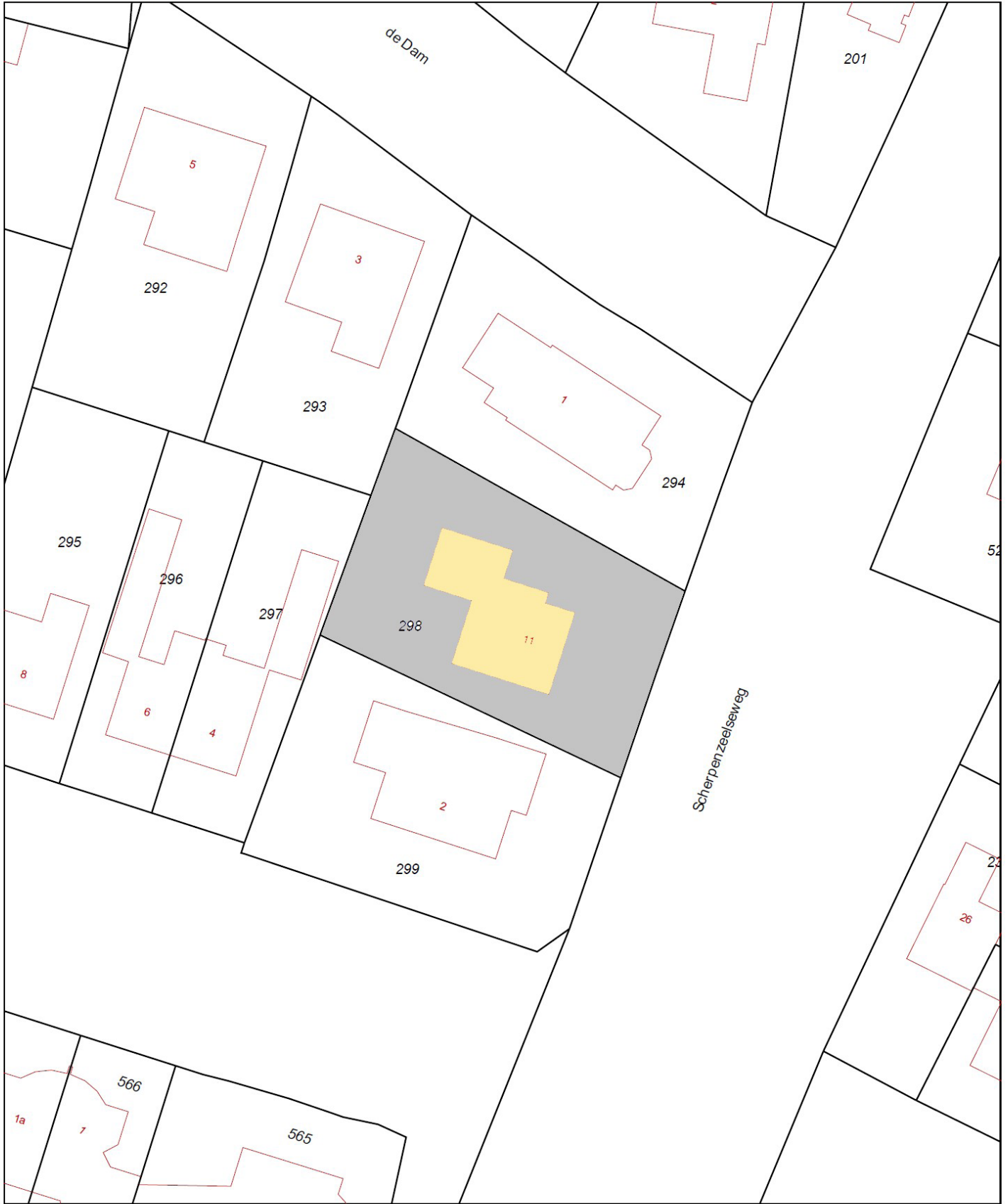
- GARAGE -



# - KADASTERKAART -

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Scherpenzeelseweg11



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 juli 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente LEERSUM</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 298</p> <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.</p>	
---	---	--