



Vraagprijs
€ 895.000,- K.K.

Rijksstraatweg 49

Leersum

033 286 2022 | woudenberg@geijtenbeekenboers.nl
www.geijtenbeekenboers.nl

Geijtenbeek
én Boers
makelaars

vertrouwd
dichtbij

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 895.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, bedrijfsdienstwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1961
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Mansardedak
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	625 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	139,38 m ²
Inhoud	1.191 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	28,62 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	39,01 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Voortuin
------	----------

Kenmerken & specificaties

Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

WONEN EN WERKEN IN KARAKTERISTIEKE WONING

Algemeen

Attentie! De vrijstaande karakteristieke woning die wij u hierbij te koop aanbieden heeft een tweeledige bestemming namelijk detailhandel en wonen. Op de begane grond is jarenlang een bloemenzaak gevestigd geweest en de bovenverdieping heeft evenzoveel jaren dienstgedaan als woning. Voor het woon-winkelpand ligt een ruime voortuin welke nu is ingericht als entree van de winkel, maar die ook gebruikt zou kunnen worden voor het parkeren van meerdere auto's. De locatie van dit pand is werkelijk uniek met zowel aan de voor- als achterzijde vrij uitzicht over de groene weilanden zo ver het oog reikt.







Detailhandel bestemming begane grond
In de loop der jaren is het oorspronkelijke woonhuis op de begane grond in gebruik genomen als winkel, atelier en opslagruimte. Vanuit de opslag is de daaronder gesitueerde garage bereikbaar. Deze is overigens aan de achterzijde eveneens bereikbaar via de weg. Vanuit de winkel en de daarachter gelegen ruimte is de fraai aangelegde en besloten achtertuin via openslaande deuren bereikbaar. Van uit deze tuin heeft u onbeperkt vrij uitzicht over de weilanden. In de opslagruimte is de opstelplaats van de twee cv-ketels, die separaat zorgen voor de verwarming in de winkel en het appartement (deze ketel is uit 2022). Vanuit de winkel is er een toegang tot een keuken, apart toilet en kantoorruimte. In de keuken zijn de witgoedansluitingen. Naast deze ruimte is de trapgang naar de verdieping.

De totale oppervlakte van de begane grond is circa 289 m²

Indeling

Appartement

Vanuit de overloop van dit royale appartement heeft u toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer is over de volle breedte aan de achterzijde van de woning gesitueerd en heeft openslaande deuren naar het werkelijk zeer royale, zonnige op het zuid- westen gelegen dakterras met vrij en onbelemmerd uitzicht over de weilanden. In de woonkamer staat een sfeervolle gashaard met romantische schouw.







Keuken

De keuken ontvangt licht via een dakraam en beschikt over gevarieerde inbouw keukenapparatuur zoals een koel/vriescombinatie, een oven met magnetronfunctie, een vaatwasser, een koffiemachine en een gaskookplaat inclusief afzuiger.

U kokkerelt op een stenen aanrechtblad en op de vloer ligt een praktische travertin natuurstenenvloer. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een inpendige bergruimte voor opslag van voorraad.

Slaapkamers

Vanuit de overloop bereikt u drie slaapkamers. Slaapkamer 1: ligt aan de zijkant van de woning heeft een dakraam en een flinke inloopkast. Nu in gebruik als kantoor.

Slaapkamer 2 en 3 : liggen aan de voorzijde van de woning, zijn voorzien van airco en één kamer heeft een inbouwkast.

Badkamer

De geheel betegelde badkamer heeft een douchevoorziening, een ligbad en dubbele wastafels.

Toilet

Naast de badkamer is een royale toiletruimte met wasbak.

Bergzolder

Een vlizotrap heeft toegang tot een berg- en opslagzolder over de gehele oppervlakte van de bovenverdieping.

Extra informatie

- Het karakteristieke pand heeft veel authentieke details zoals glas in lood ramen, openslaande deuren met originele espagnoletten.
- Wonen in Leersum is wonen in het groen met een sfeervol centrum met alle noodzakelijke dorpsvoorzieningen, scholen en bosrijke recreatiemogelijkheden.







Maatvoering

Begane grond:

winkelruimte 177 m²

garage, berging en kelder 143 m²

1ste verdieping:

woonruimte 139 m² met dakterras 39 m²

zolderruimte 29 m²

Samengevat

Als u op zoek bent naar vrijstaand authentiek pand, op een schitterende locatie vraag dan snel een bezichtiging aan.





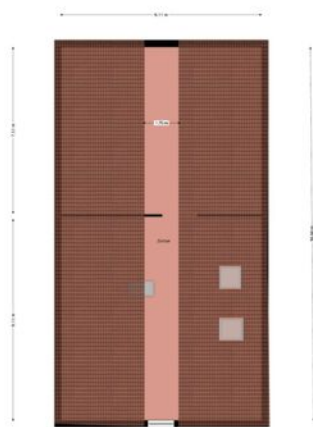
Plattegrond



Plattegrond



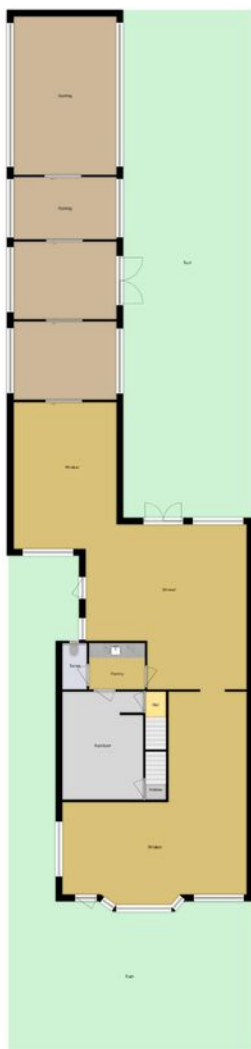
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kersentuin 39

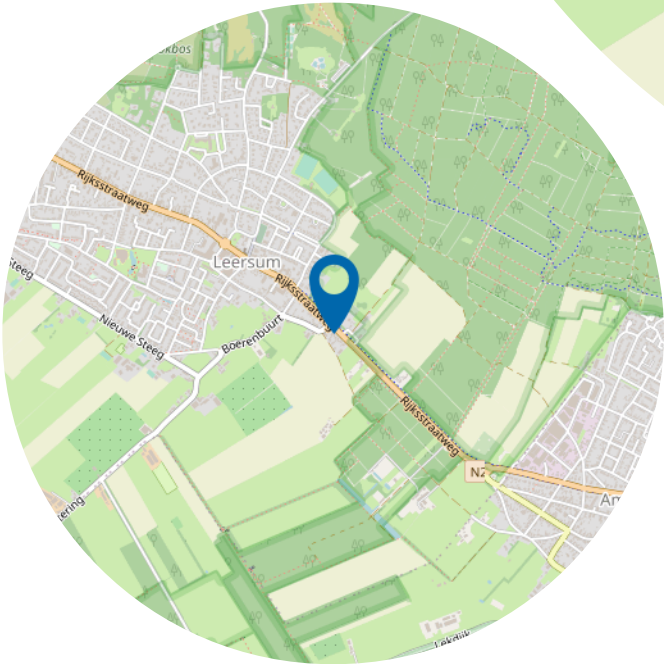
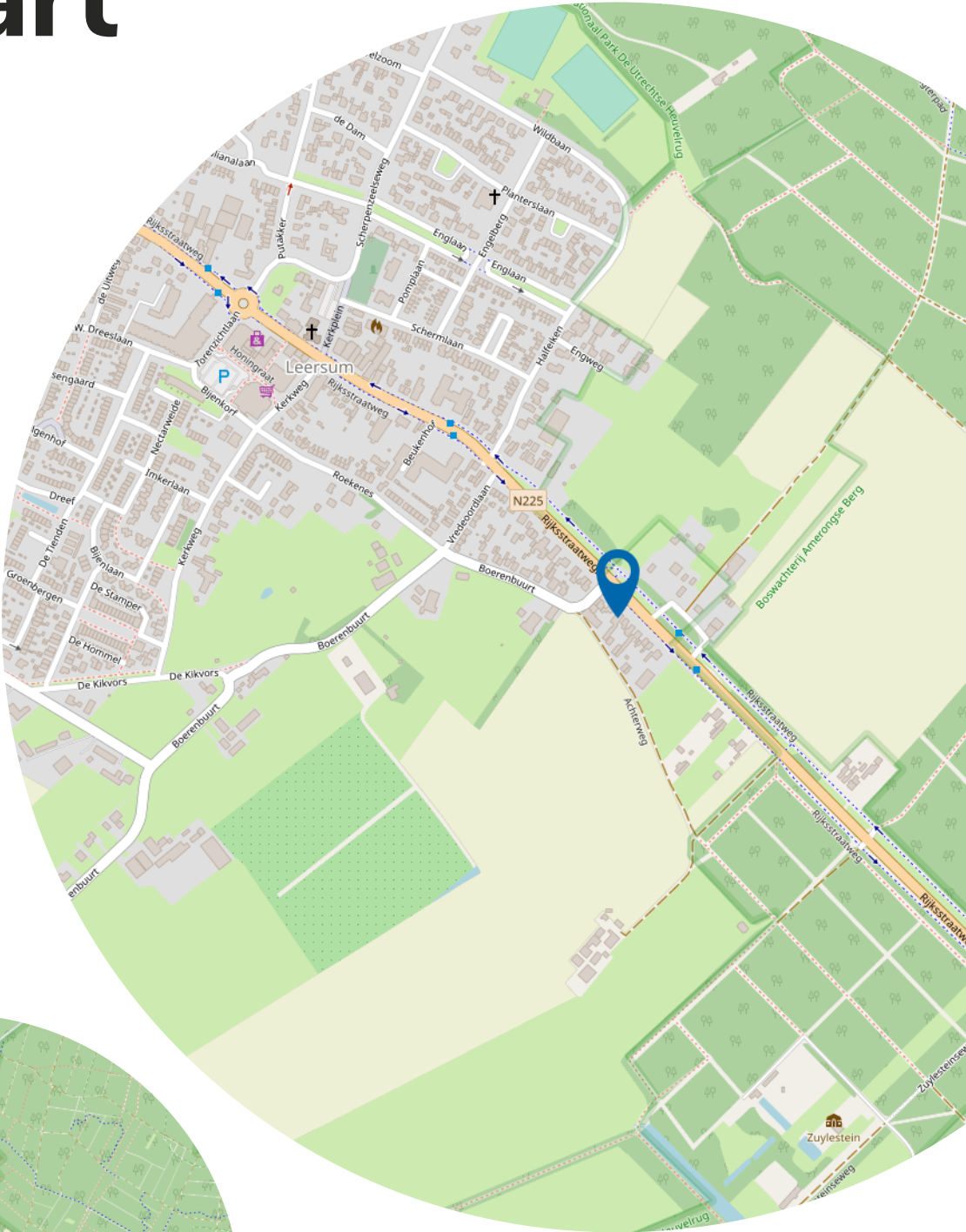


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leersum	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1301	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Wie zijn wij?

Geijtenbeek én Boers makelaars, zijn uw makelaars in de regio.

Erwin Geijtenbeek en Barbara Boers hebben reeds jarenlange ervaring met de woningmarkt in de regio Utrechtse Heuvelrug, Gelderse Vallei en Amersfoort. Regio's waar het goed wonen en werken is.

Samen met ons enthousiaste team, begeleiden wij kopers en verkopers naar de voor hen ideale woning. Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Wij adviseren u graag in dit proces, zodat u de juiste keuze maakt en straks een woning heeft, die past bij uw wensen.



Eerlijk bieden



**Eerlijk
Bieden**

Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar.

Waarom Eerlijk Bieden?

Na aanhoudende negatieve berichtgeving over de makelaardij rees de vraag: Hoe weet een consument of een makelaar écht betrouwbaar is? Deze vraag was het startpunt van Eerlijk Bieden. Een onafhankelijk keurmerk dat regels handhaaft, processen controleert en meldingenserius neemt.

Per 1 januari 2023 zijn alle makelaars die zijn aangesloten bij VBO, NVM of Vastgoed Pro verplicht de onderhandelingen middels een biedlogboek te doen.

Hoe werkt Eerlijk Bieden voor u als koper?

De data voor het logboek wordt automatisch verzameld in een onafhankelijk biedsysteem. Wanneer een bod ingezonden is worden de persoonsgegevens geanonimiseerd en krijgen alle kandidaten een unieke Gebruikers-ID. Naast de contactgegevens worden alle details van het bod en de acties van een makelaar gelogd. Na afloop wordt dit overzicht gedeeld met alle betrokkenen.

Doordat alle acties binnen het verkoopsysteem automatisch gelogd worden, is er geen ruimte meer voor aanpassingen door derden. Op deze manier verhindert Eerlijk Bieden dat er door partijen gesjoemeld kan worden met de data.

Het biedlogboek wordt vrijgegeven vanuit ons systeem. Wanneer het biedlogboek niet automatisch is verstuurd, dient u ons te vragen om het logboek te delen. Per mail ontvangt u vervolgens een unieke link om het logboek in te zien.

Via onderstaande link komt u bij de website van Eerlijk Bieden met de meest gestelde vragen.

[https://eerlijkbieden.nl/nieuws/het-biedlogboek-in-de-makelaardij/
#Wat_is_een_biedlogboek](https://eerlijkbieden.nl/nieuws/het-biedlogboek-in-de-makelaardij/#Wat_is_een_biedlogboek)

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 3
3931 ED Woudenberg

033 286 2022
woudenberg@geijtenbeekenboers.nl
www.geijtenbeekenboers.nl