



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

LEERSUM, MIDDELWEG 83 B

Luxueuze villa met state-of-the-art voorzieningen op de betoverende Utrechtse Heuvelrug

WWW.DRIEKLOMP.NL

PARADIJSELIJK TOEVLUCHTSOORD

Welkom bij deze weergaloze kans om de ultieme levensstijl te ervaren te midden van de weelderige bossen van de Utrechtse Heuvelrug, in het idyllische Leersum. Een waar paradijselijk toevluchtsoord, slechts een steenworp verwijderd van het prestigieuze Landgoed 'Parc Broekhuizen', waar een wereld van culinaire verwennerij en luxueuze accommodatie voor u opent. We zijn verheugd om u kennis te laten maken met deze buitengewoon nieuwe state-of-the-art villa, voltooid in 2021 en doordrenkt van ongeëvenaarde weelde en verfijning, met een indrukwekkend A++ energielabel.

VAN ALLE GEMAKKEN VOORZIEN

Deze prachtige woning is doordrenkt van modern comfort en gemak, en biedt een oase van serene rust en diepe ontspanning, met een subtiel vleugje technologische brille. Elk element is met de grootste precisie ontworpen om aan de hoogste standaarden te voldoen en u een levensstijl van ongekennde superioriteit te bieden.

De villa belichaamt een vooruitstrevende visie op wonen, zoals blijkt uit de geavanceerde water-water warmtepomp die met milieuvriendelijke finesse het hele huis op aangename temperaturen houdt, het hele jaar door. Het verfijnde samenspel van verlichting en temperatuurregeling is naadloos toegankelijk vanuit elke kamer, dankzij de geïntegreerde domotica-systemen, of zelfs op afstand via uw vertrouwde smartphone. Het interieur is met passie en precisie vormgegeven door de exclusieve meesterontwerpers van Lodder, een naam die synoniem staat voor weelderige esthetiek en sublieme afwerking. Dit is niet zomaar een huis; dit is een kunstwerk in wonen.

Geniet van de weelderige gastenverblijven, die vrienden en familie met open armen ontvangen, evenals de complete wellnessfaciliteiten die u een zinnenprikkende reis naar ontspanning bieden. Van een verkwikkende infrarood sauna tot een authentieke Finse sauna, een verfrissend dompelbad in ijsig water tot aan het royale, verwarmde en fraai verlichte zwembad, compleet met een automatisch sluitsysteem voor optimale veiligheid en gemak. De mogelijkheden zijn ongekend en de ervaring is onvergelijkbaar. Dit is het huis waar u altijd van gedroomd heeft.





Het dorp Leersum maakt deel uit van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, met Utrecht en Amersfoort op korte afstand. Het centrum van Leersum ligt op een steenworp afstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels. Voorzieningen zoals scholen, winkels, restaurants en sportverenigingen bevinden zich op fiets- of loopafstand. Er zijn uitgestrekte wandel-, fiets- en ruitersporen te vinden, evenals fantastische singletracks voor mountainbikelifhebbers. De woning is goed bereikbaar via de A12 en diverse N-wegen. Er zijn goede openbaar vervoer verbindingen met bus en treinstations in Maarn of Driebergen/Zeist. Met de auto bent u in ongeveer een half uur in Amsterdam of 't Gooi.



KENMERKEN

Bouwjaar	2021
Woonoppervlakte	ca. 338 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 140 m ²
Inhoud	ca. 1852 m ³
Perceeloppervlakte	9.860 m ²
Energie label	A++



BEGANE GROND

Bij het betreden van deze prachtige villa via de entree aan de voorzijde wordt u verwelkomd met een scala aan moderne technologieën. De deur kan op meerdere manieren worden geopend: met een code, keyfob, via uw telefoon (met optioneel tijdslot), vingerafdrukherkenning, of gewoon met een traditionele sleutel.

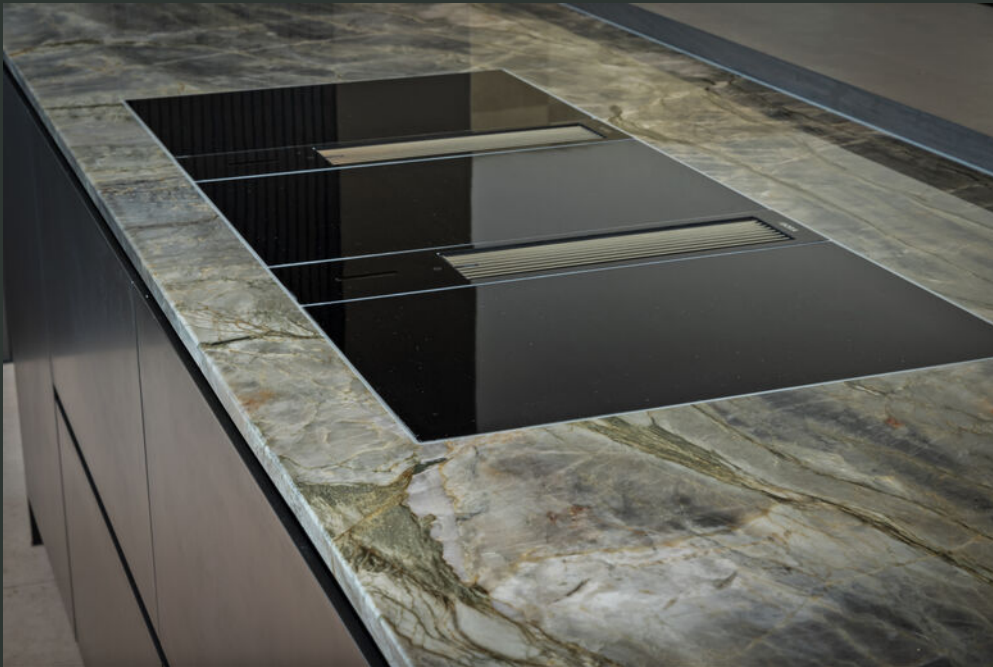
Vanuit de hal stapt u de riante woonkamer binnen, met een adembenemend uitzicht op de omliggende weilanden en bossen. Hier kunt u heerlijk ontspannen en genieten van de rustige omgeving.

Voor de culinaire liefhebbers is er een stijlvol ontworpen keuken, gerealiseerd door keukenbouwer Lodder. Het kookeiland is voorzien van een schitterend natuurstenen werkblad en drie Bora inductiekookplaten met 3 tot 6 instelbare pitten met geïntegreerde afzuiging. De extra grote spoelbak is voorzien van een voedselvermaler. Daarnaast biedt de keuken een wijnklimaatkast, een ruime koelkast, vrieskast, vaatwasser, oven en combimagnetron. Met de aanwezigheid van de Quooker heeft u direct toegang tot warm, koud en bruisend water. Geen wachttijd meer voor het koken van water voor thee of een snelle pasta - het is nu binnen handbereik!

Aan het kookeiland vindt u ook een gezellige ontbijtbar, de perfecte plek om uw dag te beginnen met een heerlijk kopje koffie en een ontspannen ontbijt. Dankzij de plafondhoge glazen schuifpuien vervaagt de grens tussen binnen en buiten, waardoor er een naadloze verbinding ontstaat.









GASTENVERBLIJF

Uw gasten zullen zich direct thuis voelen in hun eigen vertrek, toegankelijk vanuit de centrale hal. Het gastenverblijf is ingericht met keuken voorzien van een Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, combimagnetron en een koel-vriescombinatie. Het eigen toilet en privéterras zorgen ervoor dat uw gasten voldoende privacy hebben. Het gastenverblijf is ook zeer geschikt voor een kantoor- of praktijk aan huis of een inwonende au pair.



EERSTE VERDIEPING

U kunt de verdieping bereiken met de personenlift of natuurlijk gewoon via de mooie betonnen trap met RVS-leuningen en geïntegreerde ledverlichting.

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers met allen een adembenemend uitzicht over de weilanden. Alle slaapkamers hebben geïntegreerde inbouwkasten (Lodder). De master slaapkamer met schuifpui naar het terras heeft een ensuite badkamer, voorzien van twee wastafels met meubel en een inloopdouche met twee regendouches, watervalfunctie, handdouche en een heerlijk vrijstaand relax bad met uitzicht over de landerijen. De verwarmde spiegels met design verlichting en het Japanse toilet zorgen voor net dat beetje extra comfort.

De twee andere slaapkamers beschikken beide ook over een eigen toilet, douche en wastafel combinatie.

Alle ramen/puien (Schuco) zijn voorzien van elektrische screens. De VELUX dakramen met geïntegreerd rolluik zijn tevens elektrisch te bedienen.















KELDER

De parkeerkelder biedt ruimte voor twee auto's en is voorzien van een verwarmde hellingbaan zodat u ook 's winters veilig naar beneden rijdt. In de technische ruimte waar de water-water warmtepomp opgesteld staat (Nibe) treft u ook de 500 liter boiler en het expansievat aan. Ook de WTW en luchtbehandelingskast met ionisatie unit is daar opgesteld.

Een aparte technische ruimte waar alle domotica componenten, server en patchkast voor de Wifi access punten en LAN-contactdozen worden beheerd. Tevens is hier de uitbreiding van de groepenkast voor de elektrische installatie opgehangen en er is een 40kWh Kiwatt batterij voor energieopslag aanwezig. Deze kan worden overgenomen, waardoor u gebruik kunt maken van voordelige dynamische energieprijzen.

Het zoutwaterzwembad is zeer onderhoudsvriendelijk doordat alle waardes automatisch gebalanceerd en uitgemeten worden vanuit de technische ruimte in de kelder.

De wasruimte is voorzien van vaste kasten (Lodder) en een aansluiting voor de wasautomaat en wasdroger. In deze ruimte komt ook de stortkoker voor wasgoed uit, vanuit de master badkamer.





TUIN EN WELLNESS

Voor een heerlijke wellness ervaring hoeft u het terrein niet te verlaten. Laat al uw zorgen achterwege terwijl u geniet van de heilzame effecten van uw eigen privé-spa, inclusief infraroodsauna, Finse sauna en een dompelbad dat wordt gevuld met grondwater. Natuurlijk ontbreekt het zoutwaterzwembad niet, dat is voorzien van een prachtige sterrenhemel waarop de Grote Beer en de Kleine Beer te herkennen zijn. Tussendoor drinkt u een verfrissende drank uit de bar met koelkast, vaatwasser en Quooker. Hier komt u volledig tot rust!

Zwemt u liever buiten? Dat kan in de natuurlijke zwembijver! De dag wordt afgesloten met een heerlijk diner met vrienden en familie op het terras, in de schaduw van de dak platanen. De zon verdwijnt langzaam achter de weilanden, wat een heerlijk beeld!





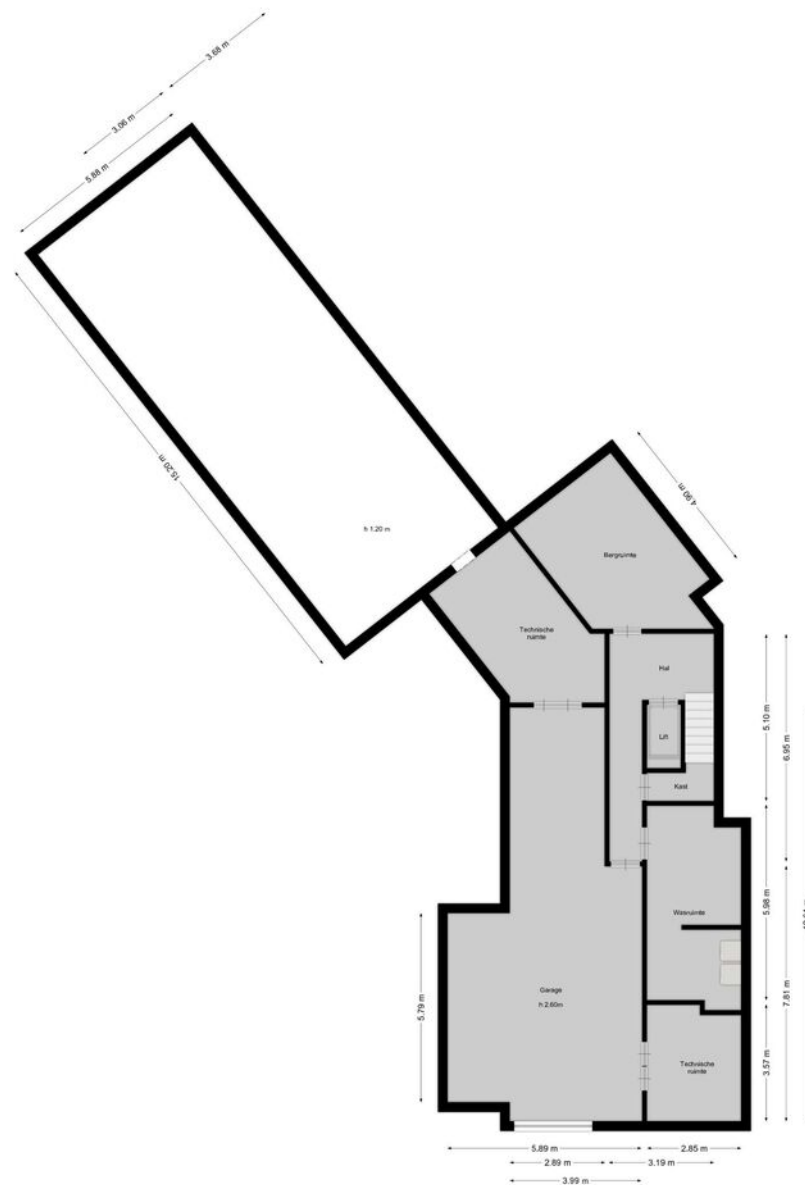
BIJZONDERHEDEN

- De woning is uitzonderlijk goed geïsoleerd met onder andere HR+++ ramen;
- Vloerverwarming- en verkoeling en luchtverversingsinstallatie voor warme en koude lucht aanwezig. De temperatuur kan per kamer ingesteld worden;
- Er is een personenlift aanwezig;
- Energielabel A++.

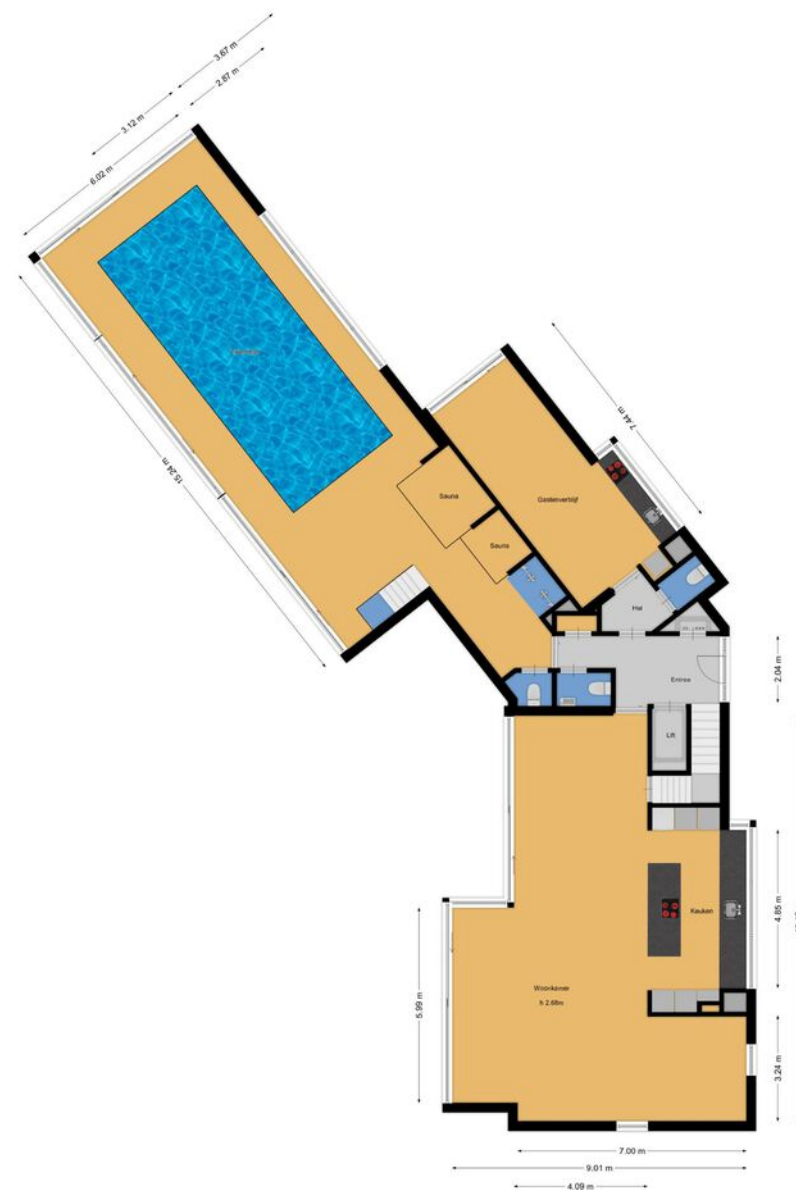




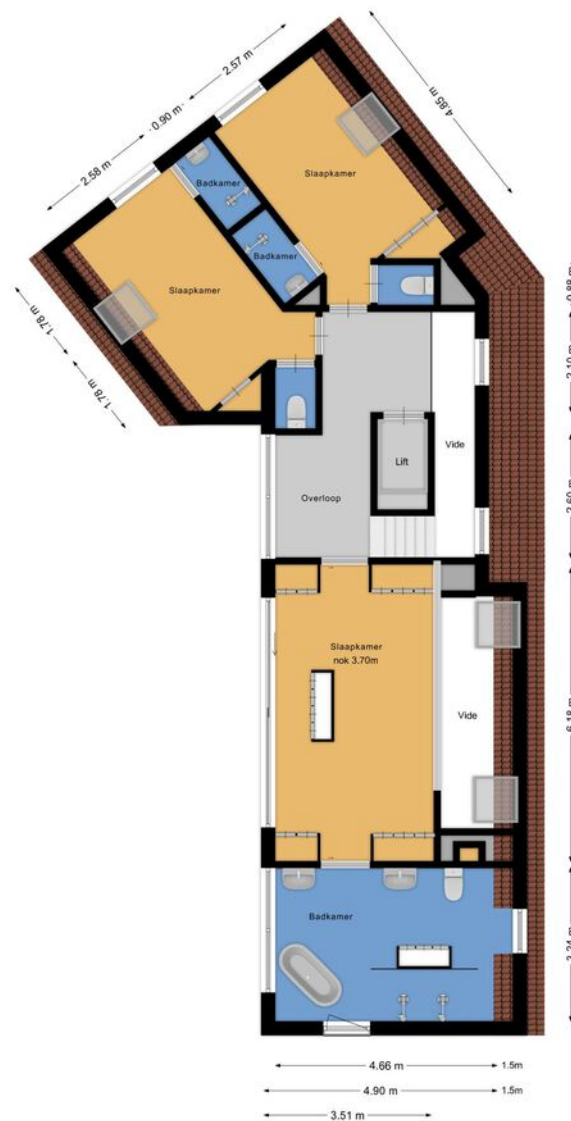
KELDER



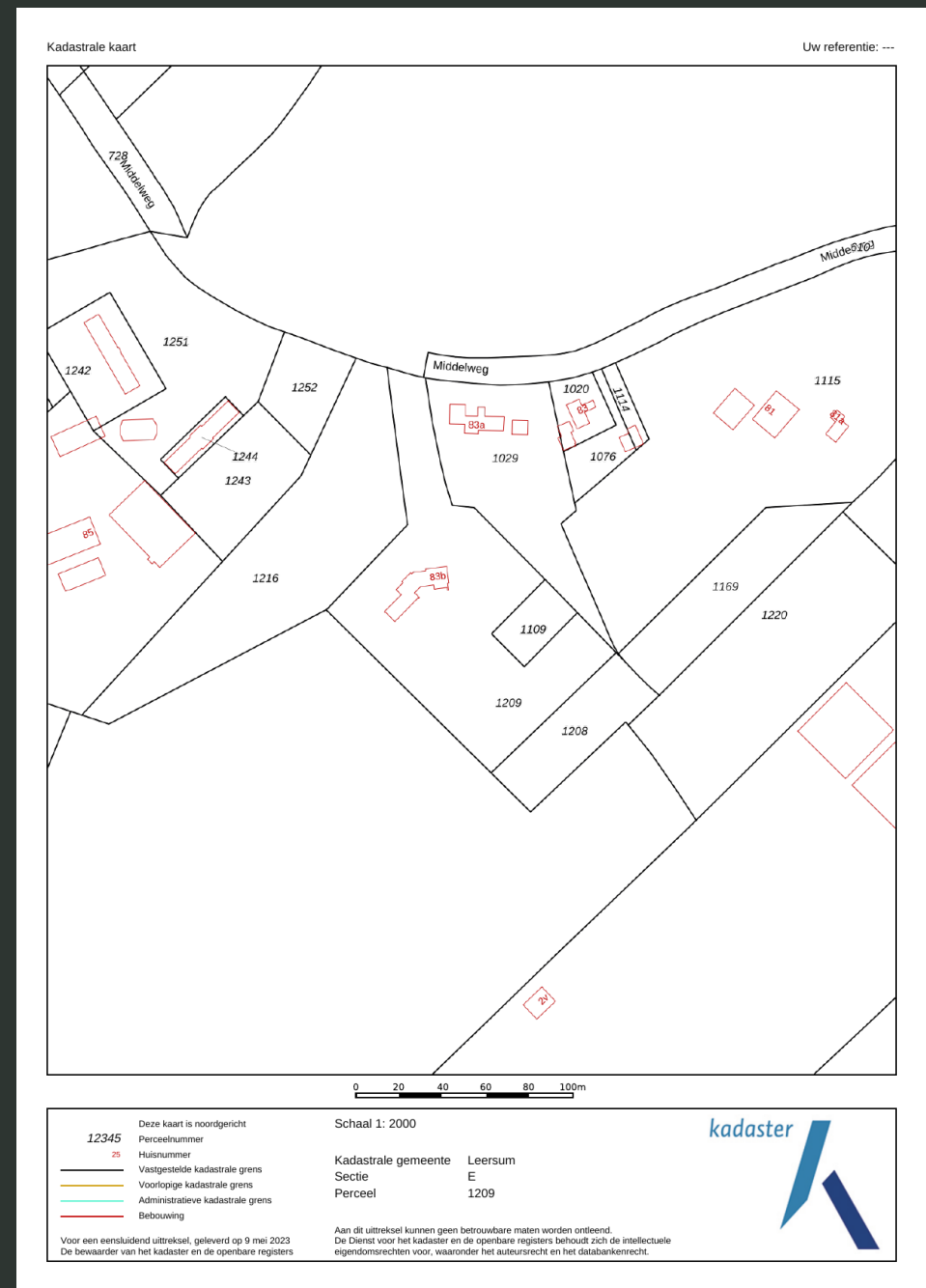
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

ONDERHANDELEN WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL