

TE KOOP:



Callunaheuvel 4 te Leersum

Algemeen In de mooiste wijk van Leersum, op een werkelijk schitterende locatie in een prachtige bosrijke omgeving, is deze sfeervolle vrijstaande woning gelegen. Rondom de woning ligt een fraaie tuin met diverse terrassen. De bijzonderheden:

- Zonnige, grote tuin met privacy en jacuzzi
- Moderne keuken: met hoogwaardige Miele-apparatuur en Boretti gasfornuis
- Ruime en lichte woonkamer met hoog plafond
- Grote, multifunctionele garage en onder/rondom het huis veel bergruimte
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Verbeterde energie efficiëntie
- Sfeervolle Man Cave

Vraagprijs € 1.160.000 kosten koper

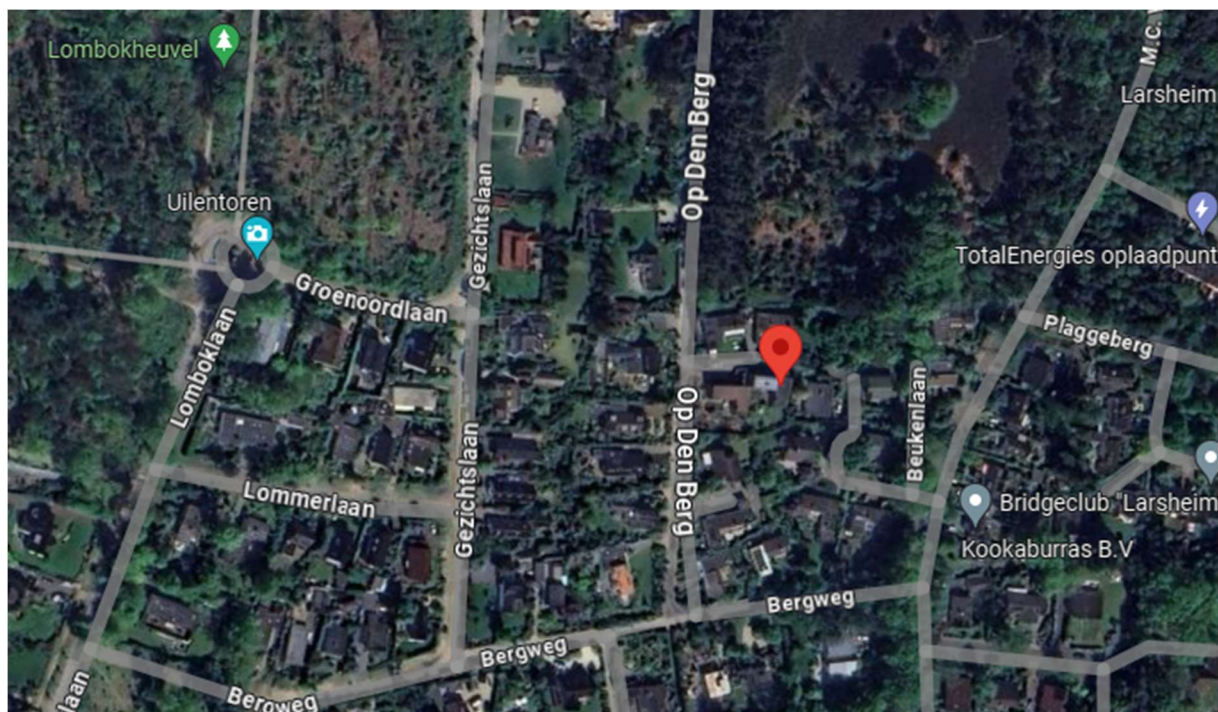
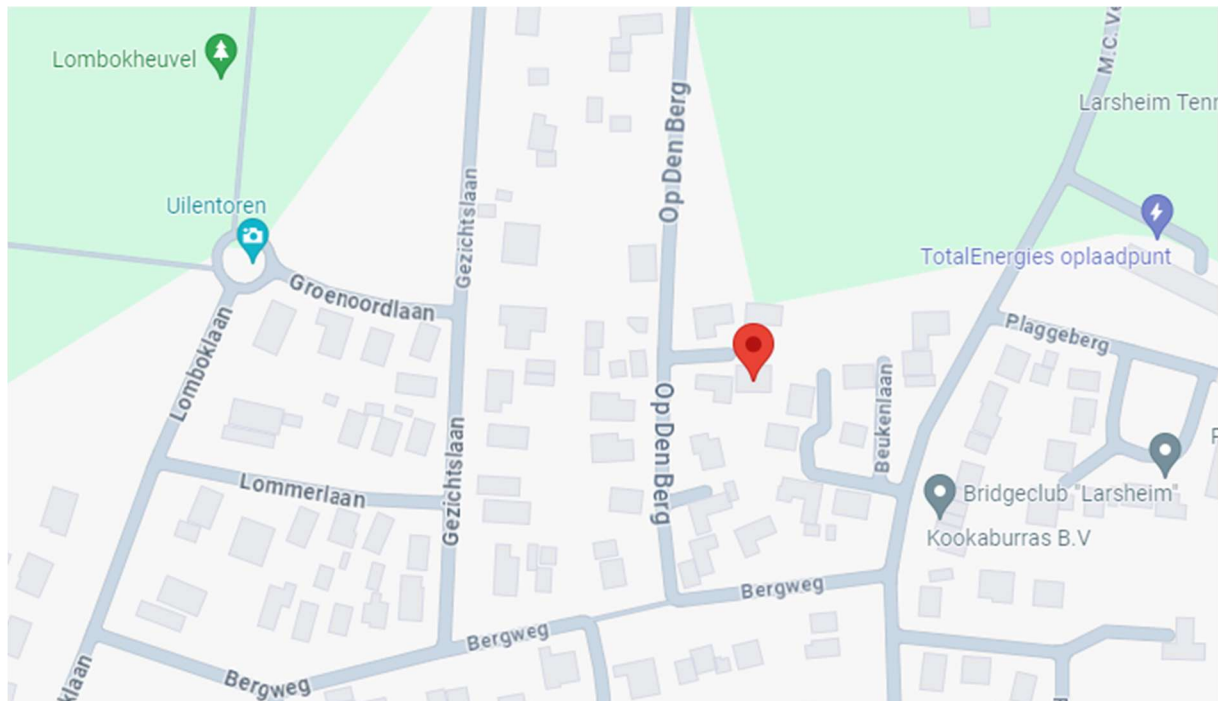
Aanvaarding: in overleg

Adresgegevens

Adres : Callunaheuveel 4, 3956 BE Leersum

Provincie : Utrecht

Locatiegegevens map/kaart



Object gegevens Callunaheuvel

Soort woning	: Vrijstaande woning
Bouwjaar	: 1974
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging en in bosrijke omgeving
Kavelgrootte	: 575 m ²
Inhoud object m ³	: 950 m ³
Aantal kamers	: 8
Aantal slaapkamers	: 6

Omschrijving object Callunaheuvel

Algemeen In de mooiste wijk van Leersum, op een werkelijk schitterende locatie in een prachtige bosrijke omgeving, is deze sfeervolle vrijstaande woning gelegen. Rondom de woning ligt een fraaie tuin met diverse terrassen. De bijzonderheden:

- Zonnige, grote tuin met privacy en jacuzzi
- Moderne keuken: met hoogwaardige Miele-apparatuur en Boretti gasfornuis
- Ruime en lichte woonkamer met hoog plafond
- Grote, multifunctionele garage en onder/rondom het huis veel bergruimte
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Verbeterde energie efficiëntie
- Sfeervolle Man Cave

Deze goed onderhouden woning ligt op loopafstand van diverse voorzieningen zoals winkels en restaurants, sportvoorzieningen, een tennisbaan, basisscholen en kerken. Leersum biedt een schat aan natuurschoon waar u te voet, te paard of met de fiets van kunt genieten. Voor een verfrissende duik kunt u terecht in het mooie, verwarmde openluchtzwembad. De bossen van de Utrechtse Heuvelrug zijn fantastisch.

De echte bijzonderheden van de woning nog even op een rij:

- Zonnige, grote tuin met privacy: De op het zuiden gelegen tuin biedt veel privacy en is uitgerust met een buitenhaard, loungegedeelte, en een jacuzzi die bij de koop inbegrepen is.
- Verbeterde energie-efficiëntie: De woning beschikt over een nieuw dak met daarop 28 zonnepanelen uit 2016, spouwmuurisolatie in 2024, vloerverwarming, wat bijdraagt aan een energiezuinige leefomgeving.
- Moderne keuken: De keuken is voorzien van een composiet aanrechtblad, hoogwaardige Miele-apparatuur zoals een stoomoven, magnetron, cooker een groot Boretti gasfornuis met twee ovens en een ingebouwde wijnkoelkast.
- Ruime en lichte woonkamer: De woonkamer heeft hoge plafonds en grote raampartijen die veel licht binnenlaten. De ramen in de achterwand bieden een prachtig uitzicht over de tuin.
- Grote, multifunctionele garage: De garage biedt ruimte voor een wasmachine, droger, extra koelkast en veel bergruimte. Er is een mogelijkheid de garage om te bouwen tot een slaapkamer, wat de woning (extra) levensloopbestendig maakt.

- Luxe Badkamer en Extra's: De badkamer op de bovenverdieping heeft een grote inloopdouche, bad, dubbele wastafel en vloerverwarming.
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond. Er is een extra badkamer op de begane grond direct via de slaapkamer op de begane grond te bereiken.
- Sfeervolle Men Cave: De woning beschikt over een gezellige “man cave”, compleet met een pizzaoven en een extra keukenblok, ideaal voor ontspanning en entertainment. De overige spullen zijn mogelijk ook over te nemen.

De woning zelf: Bij binnenkomst in de ruime hal valt direct de fraaie tegelvloer op. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Rechts in de hal bevindt zich de meterkast, uitgerust met 14 groepen, vier aardlekschakelaars, een zonnepanelengroep en een jacuzzi-groep.

Keuken: De keuken is aan beide zijden voorzien van moderne opstellingen. Aan de ene kant vindt u een koelkast met drie vershoud lades, cooker, stoomoven en een magnetron van Miele en een ingebouwde wijnkoelkast. Aan de andere kant bevindt zich een Boretti 4 pits gasfornuis met twee ovens en een bakplaat. Het composiet aanrechtblad en de in lichte kleuren uitgevoerde kastjes geven de keuken een moderne uitstraling.

Garage: Vanuit de “man cave”, de slaapkamer en uiteraard van buitenaf aan de voorzijde van de woning kunt u naar de ruime garage. Hier is plaats voor een wasmachine, droger en vriezer.

Woonkamer: De grote woonkamer heeft veel lichtinval en hoge plafonds met zicht op de tuin. Er is een extra zitgedeelte aan de voorzijde met een televisie en een haard tussen twee ramen die voor extra sfeer zorgt. De in de achterwand geplaatste raampartij is een mooie oplossing voor meer lichtinval en beter zicht op de tuin. De woonkamer is naar boven toe voorzien van een een grote glazenwand hetgeen extra sfeer geeft en de warmte beneden houdt.

Bovenverdieping: Via een vaste trap komen we op de bovenverdieping, waar de lichte laminaatvloer doorloopt. Vanaf de balustrade is er zicht op de woonkamer, wat een unieke ervaring biedt.

De overloop biedt verder toegang tot meerdere kamers:

- Slaapkamers: Vier ruime slaapkamers en kastruimte waar de omvormer van de zonnepanelen en de cv-ketel (uit 2013) zijn geplaatst. De achterste slaapkamer heeft nog een ruime inloopkast.
- Badkamer: De ruime badkamer heeft een grote inloopdouche, dubbele wastafel, zwevend toilet en vloerverwarming en lichtinval door het raam in het dak.

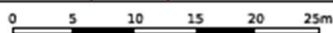
Tuininfo: De tuin is op het zuiden gelegen en biedt veel privacy met diverse groenvoorzieningen en een kruidentuin. Er zijn meerdere terrassen, een buitenhaard en een

jacuzzi. Aan de zijkant van de woning is extra bergruimte gecreëerd, ideaal voor fietsen en tuinmateriaal.

Deze woning combineert luxe en comfort met een unieke ligging in een bosrijke omgeving, waardoor het een ideale plek is om te wonen en te genieten van de natuur.

Meetgegevens

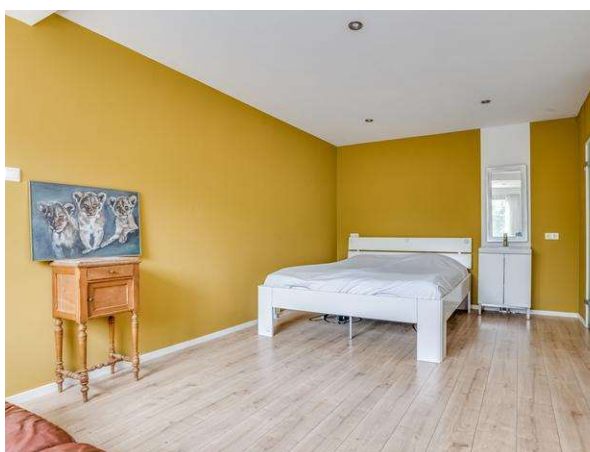
Totaal woning	Totaal oppervlakte woning	344,3	m ²
	Gebruiksoppervlak wonen	308,3	m ²
	Overige inpandige ruimte	36,0	m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	19,1	m ²
	Externe Bergruimte	0,0	m ²
	Totaal Bruto inhoud woning	949,7	m ³

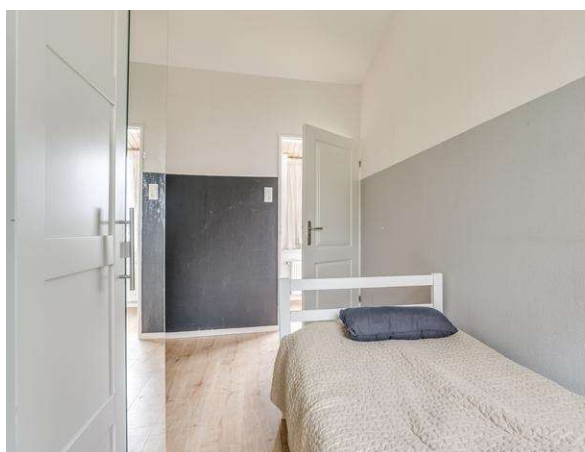
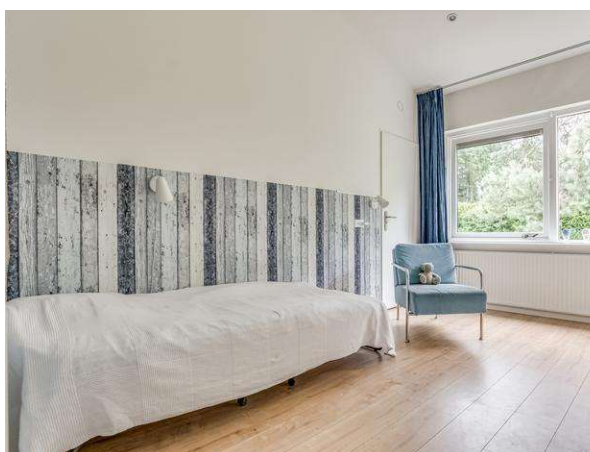


Foto's

















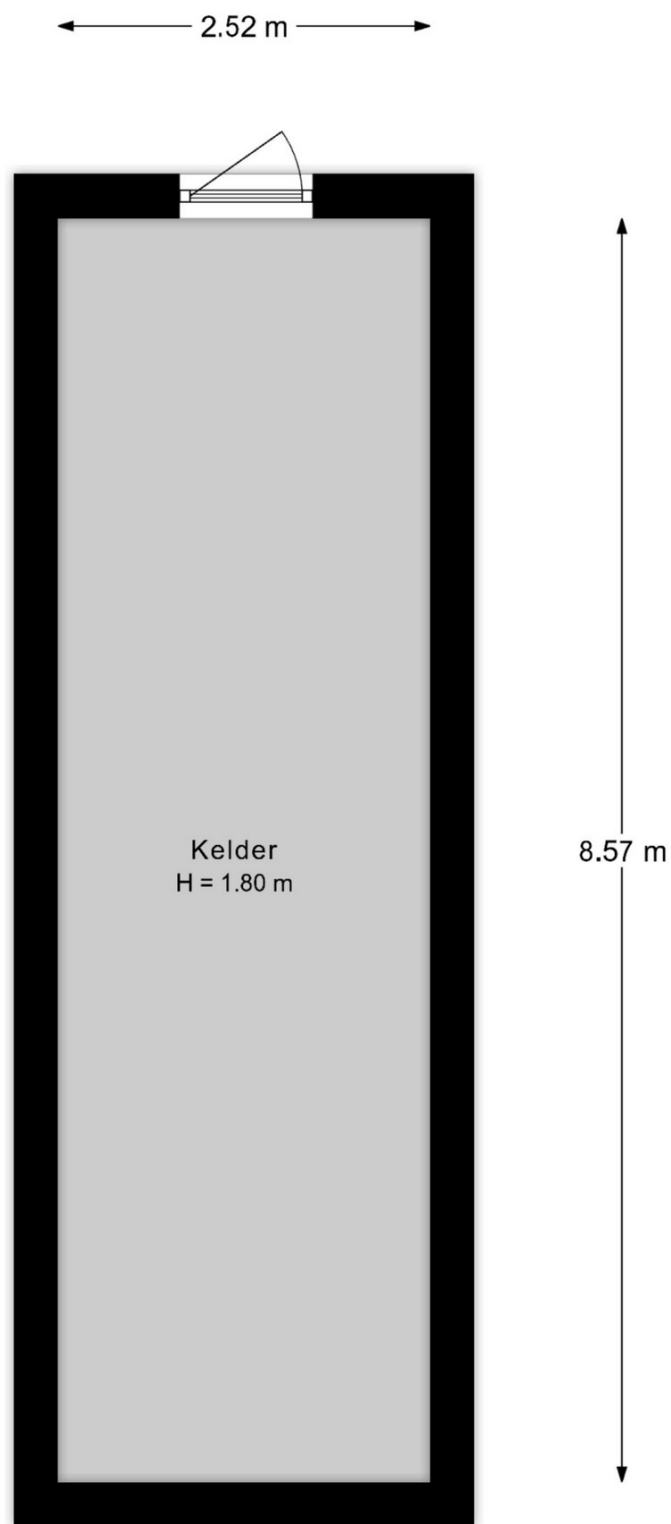


Plattegronden





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



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

Ten slotte

Wij hebben onze best gedaan u in deze brochure een zo goed mogelijke indruk te geven van deze woning. Een bezichtiging van deze woning kunnen wij u van harte aanbevelen zodat u deze woning met eigen ogen van binnen én van buiten kunt zien!

Indien u dit wenst, verzorgen wij dit graag voor u!

Mocht u overgaan tot het kopen van de woning dan zal er door ons kantoor een koopovereenkomst worden opgesteld. Hiervoor wordt het NVM model gebruikt dat tot stand is gekomen met diverse branchorganisaties en de Vereniging Eigen huis. Daarbij dient u in ieder geval rekening te houden met:

- Het stellen van een zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit die koopovereenkomst in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom;
- Binnen 6 weken nadat de koop is gesloten dient deze zekerheid (waarborgsom of bankgarantie) te zijn afgegeven;
- Indien u gebruik maakt van een ontbindende voorwaarde voor financiering loopt deze voorwaarde af 5 weken nadat de koop is gesloten.
- Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren dan kunt u dit aangeven. De kosten voor een dergelijke inspectie zijn voor rekening van de koper. Verkoper zal alle medewerking verlenen indien koper een dergelijke inspectie wenst.

Heeft u zelf een woning te verkopen, dan doen wij dat ook graag voor u. In ons bestand hebben wij een groot aantal woningzoekenden. Wij willen voor u een vlotte verkoop realiseren en streven naar een voor u hoogst mogelijke rendement. Wilt u graag de waarde van uw eigen woning weten, bel ons voor een waardebepaling van uw woning.

Met vriendelijke groet,

DEURmakelaars b.v.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend

Tien meest gestelde vragen

In deze pagina's krijgt u antwoord op de Tien meest gestelde vragen die bij het kopen van een woning aan de orde komen. 'Wat is een optie?' en 'Wanneer ben ik in onderhandeling?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Lees de informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is standaard de overdrachtsbelasting van 2% (voor bepaalde groepen kopers geldt een ander tarief, vraag ons) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dan van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen (aankopend makelaar).

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod zoals omschreven onder ('Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn tegenvoorstel weer te verlagen.

3. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

4. 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 voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan. De wettelijke bedenktijd heeft u als koper wel (zie hiervoor punt 9.)

5. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerst bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. 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 onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van bieding. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

6. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel missverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of overbieden, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 4 en 10). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een uiterste bod uit te brengen.

8. De makelaar vraagt een “belachelijk” hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er nog geen koop tot stand gekomen of er moet sprake zijn van een niet consumentenkoop. De verkopende makelaar legt deze “mondelinge” koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud financiering’ is. Na ondertekening door beide partijen en ontvangst van een kopie van de koopovereenkomst heeft koper nog de wettelijke bedenktijd van drie dagen.

10. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning gaat bezichtigen of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in die gevallen ook eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord: “nee”. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.