

TE KOOP:



Koningin-Emmalaan 51 te Leersum

Wat een heerlijke ruime en sfeervolle woning mogen wij u aanbieden. Dit zijn de bijzonderheden:

- Recente bouw met moderne afwerking door de hele woning
- Luxe keuken met composiet blad en complete inbouwapparatuur
- Fijne achtertuin met tuinhuis en extra overdekte zithoek
- Royale zolder met mogelijkheden voor extra kamers
- Strakke moderne badkamer

Vraagprijs € 650.000 kosten koper

Aanvaarding: in overleg

OVER LEERSUM

De naam Leersum komt als "Hlarasheim" voor het eerst voor in de 11e eeuw, in een goederenregister van de abdij van Werden (in het Ruhrgebied). Later lezen we vaker de vormen "Laresheim" of "Laresheem". Tot op de dag van vandaag komen we deze naam in deze regio overigens tegen (bijvoorbeeld bij de lokale tennis-, turn-, biljart- en badmintonvereniging "Larsheim")

De betekenis van de naam heeft betrekking op de ligging in de bossen. Bij "leer" of "laar" moeten we denken aan een bos dat door de bewoners die er dichtbij woonden gebruikt werd (om onder andere hout te verzamelen), terwijl "heim" woonplaats betekent.

Leersum dankt zijn ligging aan de Darthuizerpoort. Dit is een van de dalen die vele tienduizenden jaren geleden ontstonden op de Utrechtse Heuvelrug door schuivende ijslagen en smeltwater. Getuigen hiervan zijn de Zuilensteinse Berg (52 m) en de Darthuizerberg (48 m). Op de hogere plaatsen werd het warmer en ontstond weelderige plantengroei, waaruit veenlagen voortkwamen. Door natuurrampen en vooral door menselijke ontginning ging veel bos verloren en ontstonden zandverstuivingen die bewoners in hun bestaan bedreigden. Herbebossing in de 19e eeuw bracht redding op de Heuvelrug. Nieuwe bossen zorgden voor handel en nijverheid en lokten veel natuurliefhebbers naar Leersum.

De bewoners woonden destijds voornamelijk rond het kruispunt van Rijksweg, Kerkweg en Scherpenzeelseweg en in een aantal verspreid liggende boerderijen.

In 1905 liet rentmeester H.G. van Dam een stuk heide ontginnen en bos aanplanten. Bij de ingang van het terrein (Lombok) werden vier sierpalen gezet, die in 2003 in originele staat zijn teruggezet.

Op het hoogste punt van het Lombokbos werd een uitkijktoren gebouwd "Pyramide Lombok", met op de vier punten uilen, later kreeg hij zijn naam Uilentoren. In 1926 werd deze uilentoren eigendom van de gemeente.

Tussen Amerongen en Leersum ligt kasteel Zuylenstein. Begin 17e eeuw was dit kasteel in handen van de Godard van Reede. In 1630 werd het gekocht door stadhouder Frederik Hendrik, die in 1632 de Heerlijkheid Leersum als rechtsgebied erbij krijgt. Van het oorspronkelijke kasteel zijn alleen nog het oude poortgebouw, de orangerie, het speelhuis en enkele dienstwoningen blijven staan. De rest werd in 1945 per vergissing door de geallieerden vernield. Het huidige kasteel werd rond 1980 als een kopie herbouwd.

Naast de oude Hervormde Kerk uit ca. 1500 staat de herberg "King William" (uit ca 1690). Stadhouder Willem III zou hier gelogd hebben in 1697, toen hij zijn vriend niet thuis trof op huis Zuylenstein. Het werd oorspronkelijk als rechthuis gebouwd.

Na jarenlange discussie over een gemeentelijke herindeling, komt er vanuit Gedeputeerde Staten van Utrecht in april 2004 een concreet voorstel tot samenvoeging van de gemeenten Leersum, Maarn, Amerongen, Driebergen en Doorn tot één nieuwe gemeente.

Leersum stemt tezamen met Driebergen-Rijsenburg (na een opinieonderzoek onder de bevolking) tegen deze plannen. Desondanks wordt er uiteindelijk op 13 september 2005 door de Eerste Kamer besloten tot herindeling. De gemeente Leersum houdt daarmee per 1 januari 2006 op te bestaan en maakt nu deel uit van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Natuur

Staatsbosbeheer Heuvelrug-Zuid beheert een natuurterrein van 610 ha groot, met overwegend naaldbout. Het bestaat uit de complexen Leersums Veld en De Hoogstraat. In het Leersumse Veld was vroeger een kokmeeuwenreservaat. Ondanks dat nu alle kokmeeuwen zijn verdwenen, heeft men wel de broedperiode aangehouden om het terrein met al zijn vogels rust te gunnen (het is dan ook nog steeds van 15 maart tot 15 juli gesloten). Heuvels in de natuurgebieden bij Leersum zijn de Darthuizerberg, Donderberg, Lombokheuvel, Leersumse Berg, Geerenberg en de Zuilensteinse Berg.

Bloemencorso Leersum

Elk derde weekend van Augustus vindt het Leersumse Bloemencorso plaats. Dit evenement trekt jaarlijks ongeveer 25000 toeschouwers. De lokale bouwgroepen 'konten, plakken en prikken' elk jaar zo'n 1,5miljoen Dahlia's op hun praalwagens.

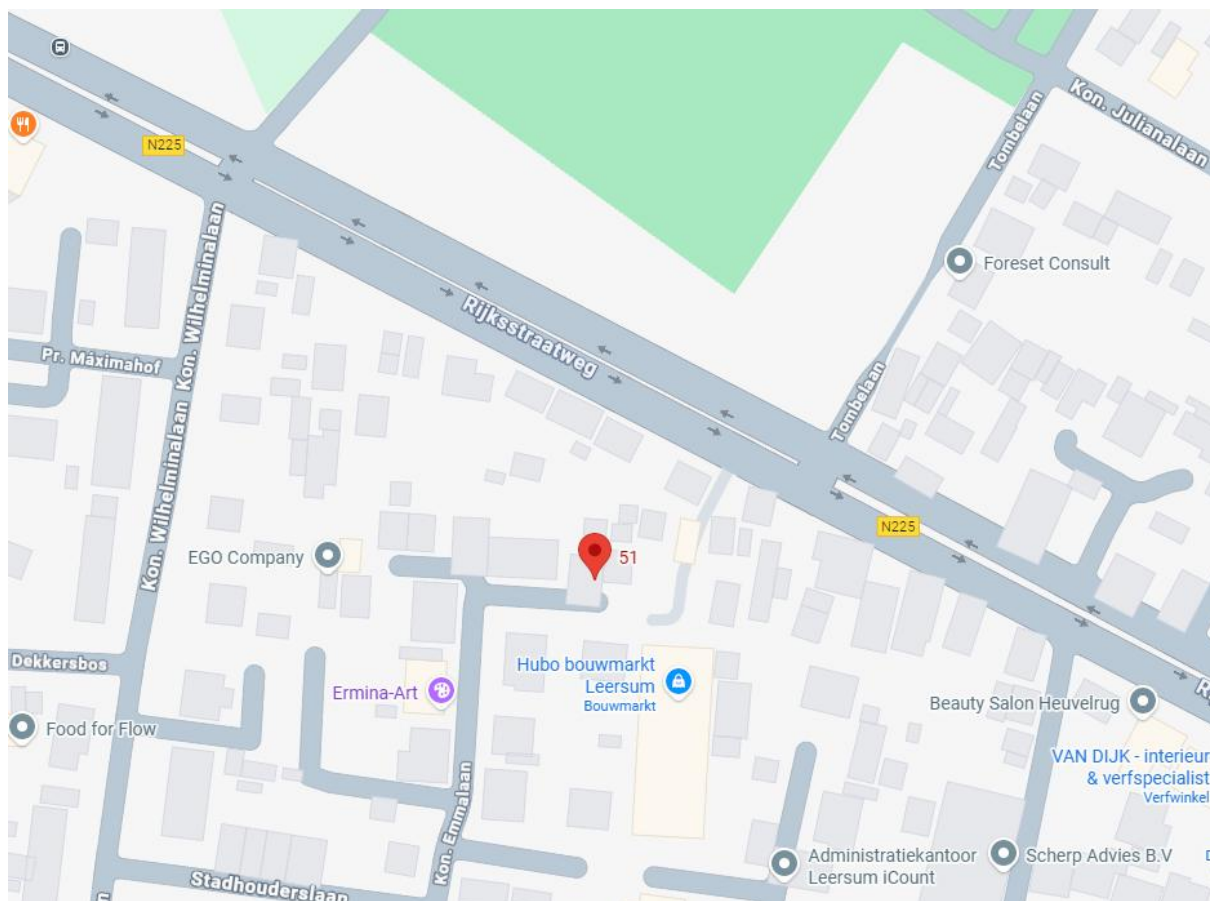
Het bloemencorso is een evenement van waarde voor de Leersumers. Ongeveer één derde van de inwonende zet zich hiervoor in als vrijwilliger dan wel bij een bouwgroep.

Elk jaar is er een nieuwe Bloemenkoningin betrokken. Zij promoot zowel het bloemencorso als de gehele gemeente Utrechtse Heuvelrug bij evenementen in de nabije regio.

Adresgegevens

Adres : Koningin-Emmalaan 51, 3956 TA Leersum
Provincie : Utrecht

Locatiegegevens map/kaart



Object gegevens Koningin-Emmalaan

Soort woning	: 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	: 2013
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk en in bosrijke omgeving
Kavelgrootte	: 144 m ²
Inhoud object m ³	: 426 m ³
Aantal kamers	: 5
Aantal slaapkamers	: 4

Omschrijving object Koningin-Emmalaan

Wat een heerlijke ruime en sfeervolle woning mogen wij u aanbieden. Dit zijn de bijzonderheden:

- Recente bouw met moderne afwerking door de hele woning
- Luxe keuken met composiet blad en complete inbouwapparatuur
- Fijne achtertuin met tuinhuis en extra overdekte zithoek
- Royale zolder met mogelijkheden voor extra kamers
- Strakke moderne badkamer

Locatie

De woning ligt aan de Koningin Emmalaan, een rustige en groene woonstraat in Leersum, midden op de Utrechtse Heuvelrug. De omgeving wordt gekenmerkt door brede lanen, volwassen groen en een prettig woonklimaat met veel ruimte en rust. Op korte afstand bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, winkels en horeca rond het centrum van Leersum. Ook scholen en sportfaciliteiten liggen in de directe nabijheid, waardoor de ligging zeer geschikt is voor gezinnen.

De natuur begint praktisch om de hoek: de uitgestrekte bossen en heidevelden van de Heuvelrug zijn lopend of per fiets eenvoudig te bereiken. Dit maakt de locatie ideaal voor wie houdt van wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend. Via de N225 en N226 zijn Doorn, Driebergen, Amerongen en Veenendaal snel bereikbaar, en ook de A12 richting Utrecht en Arnhem ligt op korte afstand. Openbaar vervoersverbindingen zijn goed voorhanden met diverse bushaltes in de omgeving. Hier woont u in een rustige woonomgeving met de natuur om de hoek, maar tegelijkertijd met alle voorzieningen en verbindingen binnen handbereik.

De woning

Algemeen

Bij binnenkomst ervaart u direct de verzorgde en rustige uitstraling van de woning. De hoge deuren, de frisse afwerking en de doorlopende antracietkleurige vloertegels zorgen voor een stijlvolle basis. De woning is recent gebouwd en voorzien van moderne installaties, waaronder een Intergas cv-ketel, mechanische ventilatie en een complete, overzichtelijke meterkast.

Begane grond

De entree biedt toegang tot het toilet, de trapopgang, de meterkast en de woonkamer. Het toilet is volledig betegeld tot aan het plafond en uitgevoerd met een zwevend toilet, een fonteintje met onderkast en lichte wandtegels.

De meterkast is strak en overzichtelijk ingericht met moderne automaatgroepen, meerdere aardlekschakelaars, een slimme meter, stadsverwarming-aansluitingen, gas- en watermeter en aansluitingen voor telecom.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en heeft een prettig uitzicht op de achtertuin. Via de openslaande tuindeuren loopt binnenruimte soepel over naar buiten. Achter op het perceel staat een groot tuinhuis dat rondom toegankelijk is, inclusief een beschutte zitplek waar u ook op minder warme dagen buiten kunt verblijven.

De open hoekkeuken grenst aan de woonkamer en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker composiet aanrechtblad. De keuken is compleet uitgerust met onder meer:

- een combimagnetron
- koelkast met vrieslades
- een vijf pits gas-op-glas kookplaat
- afzuigkap
- en een ingebouwde vaatwasser.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, allemaal met rechte wanden en daardoor praktisch in te richten. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van:

- een zwevend toilet
- een ligbad
- een wastafelmeubel
- een ruime inloopdouche
- en een eigentijdse designradiator.

Tweede verdieping

De zolderverdieping is een zeer royale ruimte met volop mogelijkheden. Door het puntdak ontstaat in het midden extra hoogte, en dankzij ramen aan zowel de voor- als achterzijde is er veel licht. Deze verdieping biedt de kans om één of twee extra kamers te realiseren. Hier zijn tevens de Intergas cv-ketel en de ventilatiebox geplaatst. De vloer is afgewerkt met licht laminaat en het dak is goed geïsoleerd.

Tuin

De achtertuin sluit naadloos aan op de woonkamer. Via de openslaande deuren bereikt u de tuin waar veel privacy en ruimte wordt geboden. Het grote tuinhuis achterin de tuin is ideaal voor opslag en hobby's en heeft daarnaast een overdekte buitenplek waar u beschut kunt zitten.

Kadastrale kaart

kaart is ingescand derhalve niet op schaal



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500			
12345	Percelnummer	Kadastrale gemeente Leersum			
25	Huisnummer	Sectie D			
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3968			
—	Voorlopige kadastrale grens	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 databankrecht.			
—	Administratieve kadastrale grens				
—	Bebouwing				

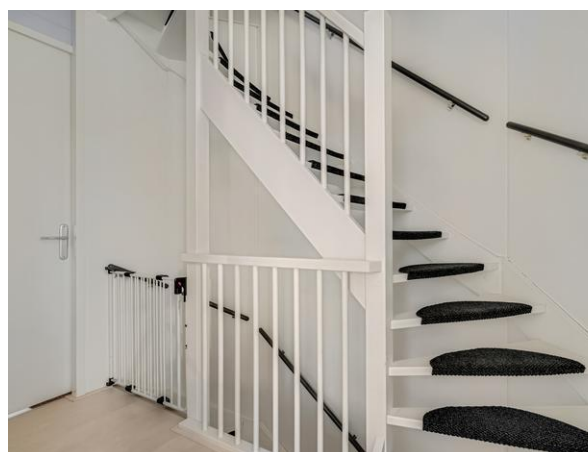
Voor een actualiseerd uittreksel, geleverd op 26 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

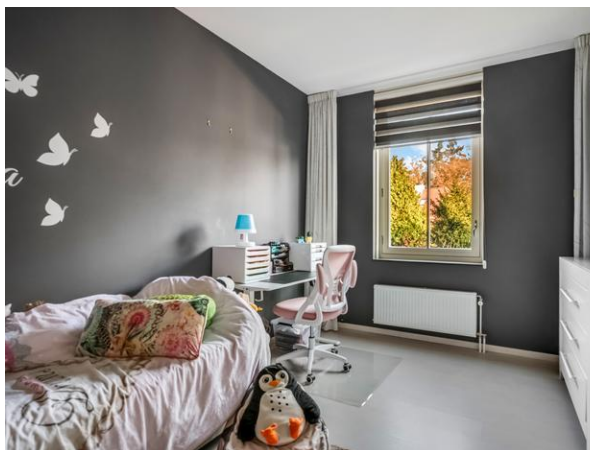
Foto's







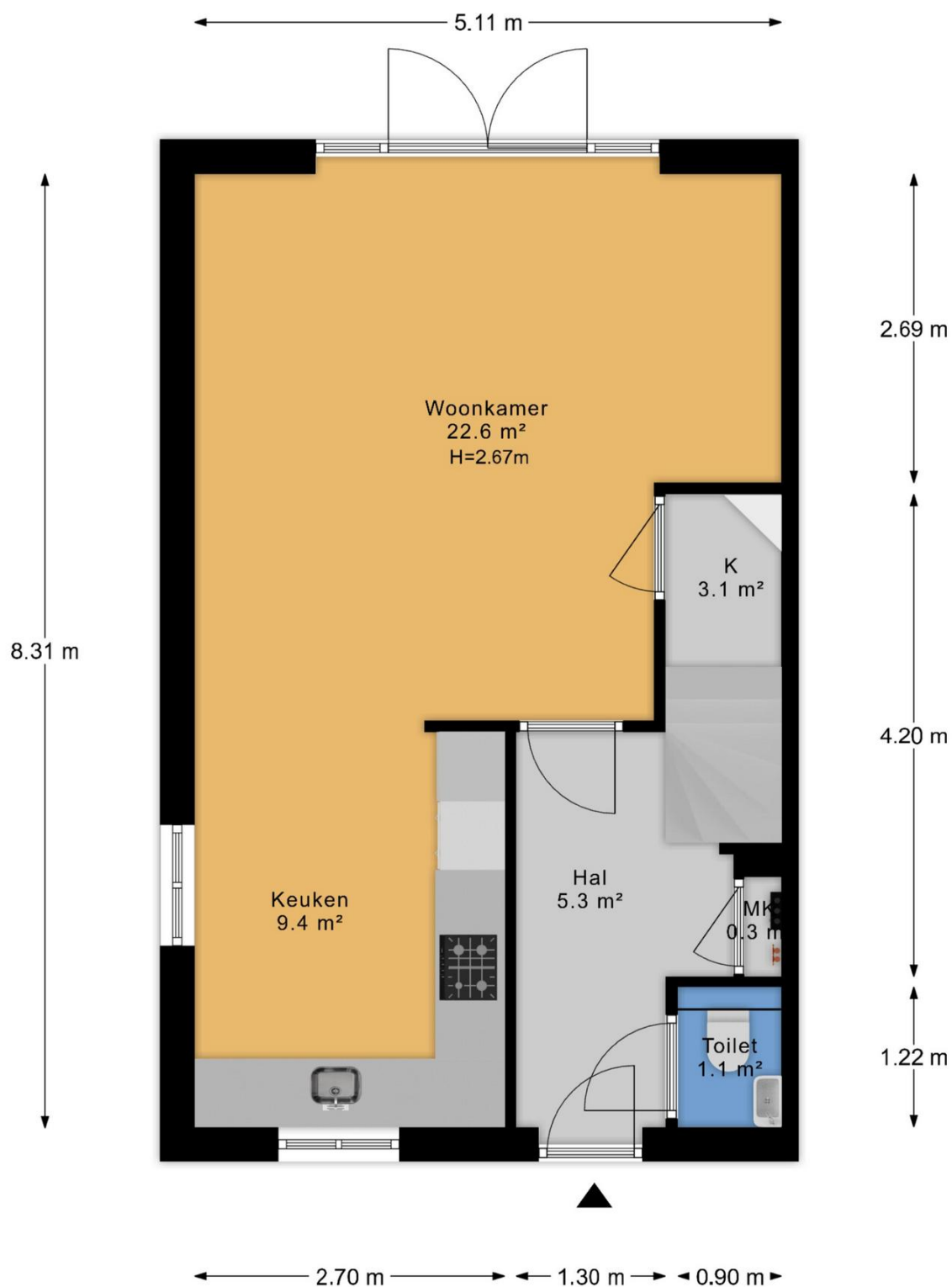






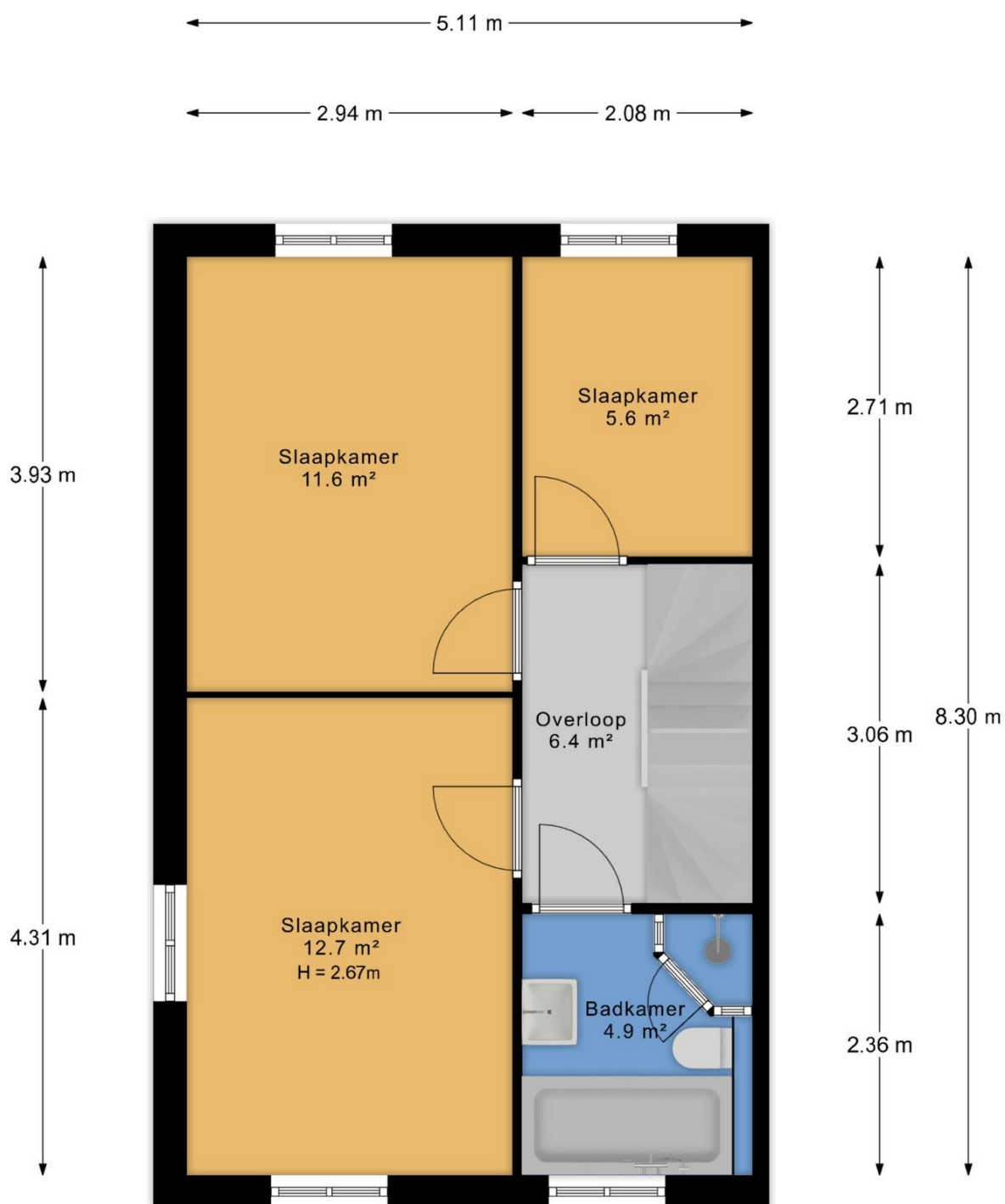


Plattegronden

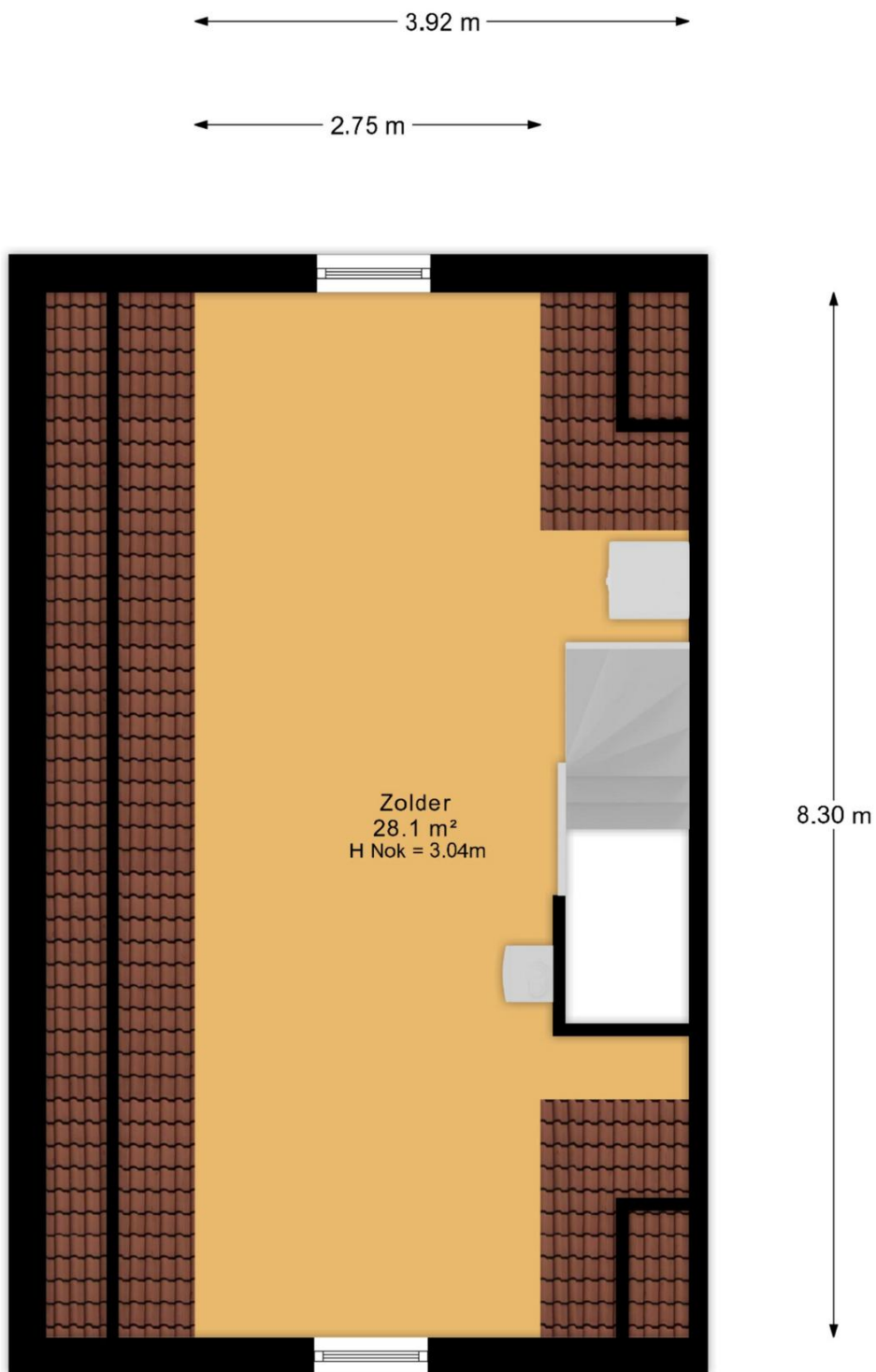


- Vastgoed fotovideo -

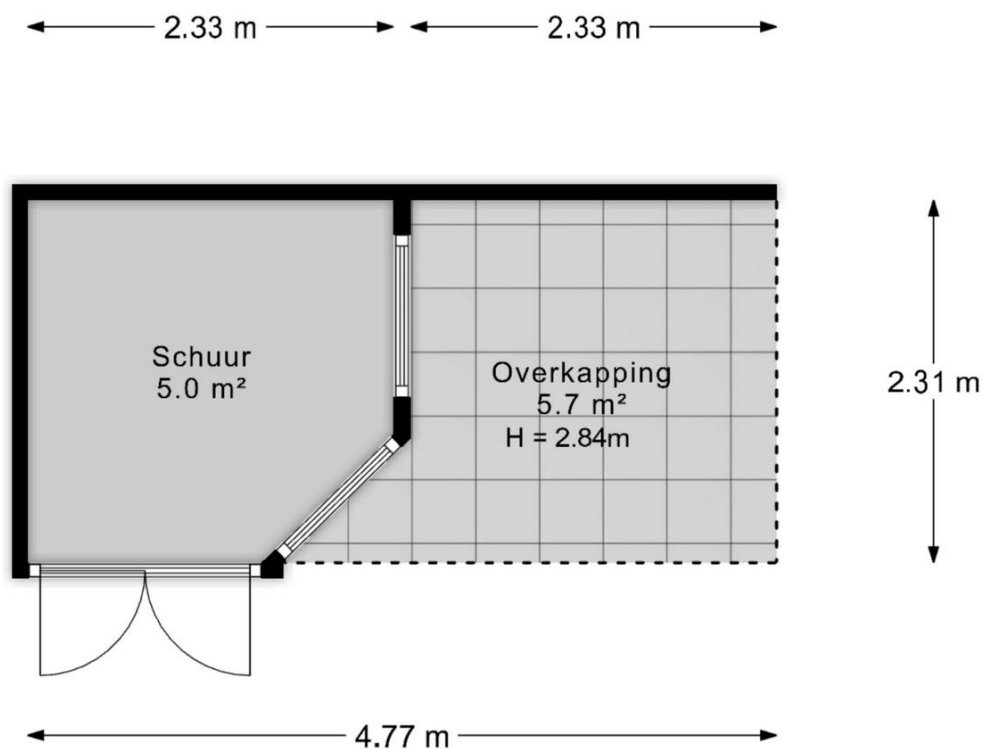
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



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



- 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.