

TE KOOP



LEERSUM

Nieuwe Steeg 47

Vraagprijs € 675.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de Nieuwe Steeg 47 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie Amber Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



De woning is gelegen op een meer dan uitstekende locatie met een adembenemend uitzicht over de landerijen en groen-voorzieningen.

Het geheel staat op een ruim perceel eigen grond van 260 m2.





Omschrijving

Op unieke locatie bieden wij aan een ruime twee onder één kap woning met een woonoppervlakte van maar liefst 152 m². De woning is gelegen op een meer dan uitstekende locatie met een adembenemend uitzicht over de landerijen en groenvoorzieningen. Het geheel staat op een ruim perceel eigen grond van 260 m² voorzien van een mooie oprit en een overkapping welke toegang geeft naar de aangebouwde garage en de entree van de woning. De woning is verduurzaamd met 10 stuks zonnepanelen, waardoor deze een energielabel A heeft. De woning wordt centraal verwarmd met een HR combiketel, merk Intergas volgens opgave uit 2019. Fantastische ligging aan de rand van het dorp met alle voorzieningen in de directe omgeving. De bossen van de Utrechtse heuvelrug zijn op loopafstand bereikbaar.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
152 m² / 618 m³

Perceeloppervlakte:
260 m²

Kamers:
5

Slaapkamers:
3

Vraagprijs
€ 675.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

Begane grond: Vanaf de ruime royale oprit bereik je de overkapping en de entree van de woning. Via de entree kom je in een ruime hal met trapopgang, meterkast en keurige toiletruimte. De ruime woonkamer is opgedeeld in een zitkamer aan de voorzijde van waar je fantastisch uitzicht hebt over de landerijen en groenvoorziening aan de achterzijde tref je een eetkamer aan met openslaande deuren naar de tuin en daar bevindt zich ook de halfopen keuken met keurige inrichting in L-opstelling met diverse apparatuur. Ook vanuit de keuken heb je toegang naar de achtertuin. De ruime aangebouwde garage van maar liefst 22,5 m² is zowel vanuit de tuin als vanuit de oprit bereikbaar. De garage is voorzien van dubbele openslaande deuren.

Eerste verdieping: Ruime overloop met toegang naar drie ruime slaapkamers, respectievelijk 11,4 m², 14,7 m² en 11,1 m². Twee slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten. Vanaf de overloop heb je toegang naar de keurige badkamer met tweede toilet, douchecabine, ligbad, designradiator en twee vaste wastafels. Vanaf de overloop heb je toegang naar het ruime balkon aan de achterzijde van circa 8,5 m².

Tweede verdieping: Via de vaste trap bereik je de ruime bergzolder met een woonoppervlakte van 51,3 m². Hier bevindt zich de opstelling voor de wasmachine, droger en cv ketel. In de kapconstructie bevindt zich een tuimelraam. Deze ruime zolder is eenvoudig op te delen in meerdere slaapkamers.

Bijzonderheden

- Ruim helft van dubbel woonhuis met een woonoppervlakte van maar liefst 152 m²
- Woning op een fantastische locatie met vrij uitzicht over groenvoorziening en landerijen.
- De woning is verduurzaamd door middel van 10 stuks zonnepanelen.
- Centraal verwarmt door middel van een HR combi ketel merk Intergas en volgens opgave uit 2019.
- Zeer ruime bergzolder waar eenvoudig een tweetal slaapkamers te realiseren zijn
- Woning is voorzien van energielabel A.
- Zeer ruime begane grond indeling.
- Aangebouwde garage van maar liefst 22,5 vierkante meter.
- Prachtige locatie aan de rand van het dorp.
- Alle voorzieningen van het dorp Leersum op loopafstand.
- Ruime royale oprit.
- De bossen van de Utrechste heuvelrug zijn op loopafstand bereikbaar.

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **152 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: **9 m²**

Overige inpandige ruimte: **24 m²**

Externe bergruimte: -

Perceeloppervlakte: **260 m²**

Inhoud: **618 m³**

Indeling

Aantal kamers: **5**

Aantal slaapkamers: **3**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Ligbad, toilet, douche,**

dubbele wastafel

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, dakraam,**

tv kabel, rookkanaal, glasvezel

Energie

Energie label: **A (einddatum: 2034-11-08)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

dubbel glas

Verwarming: **C.v.-ketel**

Warm water: **C.v.-ketel**

Cv-ketel: **Intergas 2019 (2019, eigendom)**

Bouw

Type: **2-onder-1-kapwoning**

Soort: **Eengezinswoning**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **1994**

Dak: **Zadeldak**

Buitenruimte

Ligging: **Aan de rand van het dorp**

Tuin: **Achtertuint, voortuin**

Balkon/dakterras: **8,5 m²**

Bergruimte

Schuur/berging:

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Ruime, royale oprit**

Garage

Soort garage: **Aangebouwd steen**

Capaciteit: -

Voorzieningen: **Voorzien van elektra en**

verwarming



De ruime woonkamer heeft een zitkamer aan de voorzijde met prachtig uitzicht over de landerijen en het groen.



BEGANE GROND **woonkamer en keuken**







Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken met keurige inrichting in L-opstelling met diverse apparatuur.

Ook vanuit de keuken heb je toegang naar de achtertuin.





**Ruime overloop
met toegang
naar drie ruime
slaapkamers,
respectievelijk
11,4 m², 14,7 m²
en 11,1 m².**

**Twee
slaapkamers
zijn voorzien
van
inbouwkasten.**







De keurige badkamer met
tweede toilet, douchecabine,
ligbad, designradiator en twee
vaste wastafels.





De ruime
bergzolder met
een woon-
oppervlakte van
51,3 m²

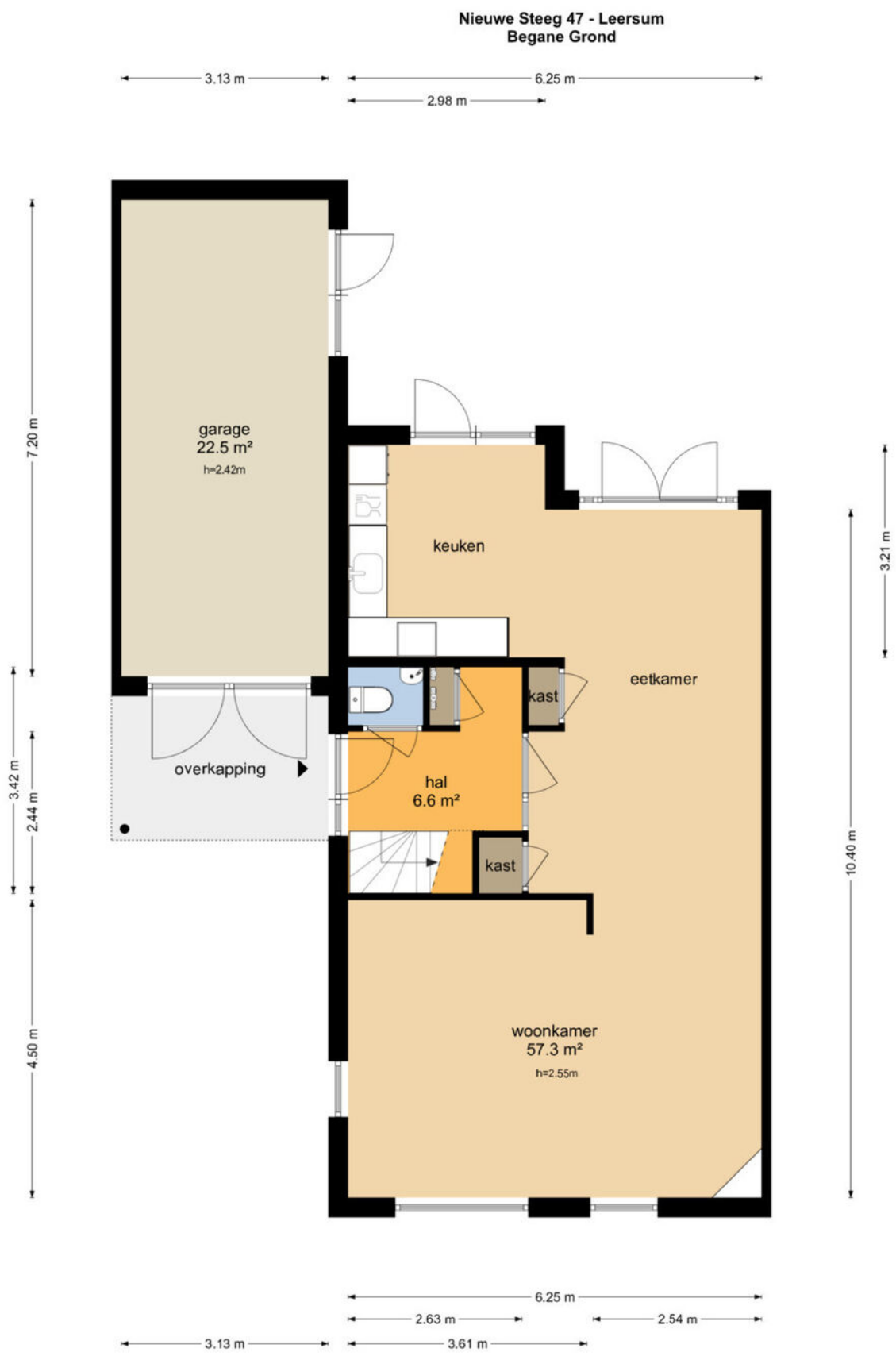
Deze ruime
zolder is
eenvoudig op te
delen in
meerdere
slaapkamers.





Aan de achterzijde tref je een eetkamer aan met openslaande deuren naar de tuin. Ook vanuit de keuken heb je toegang naar de achtertuin.

PLATTEGROND



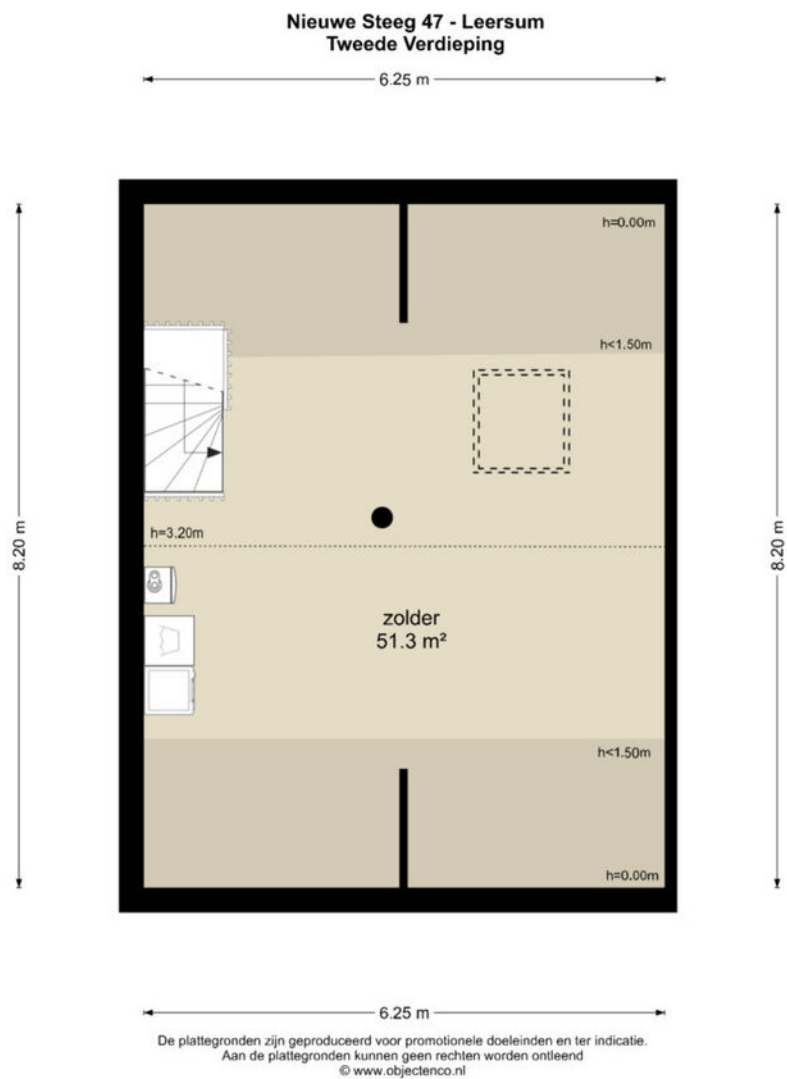
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obyctenico.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Leersum

D

3518

Schaal 1: 500

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

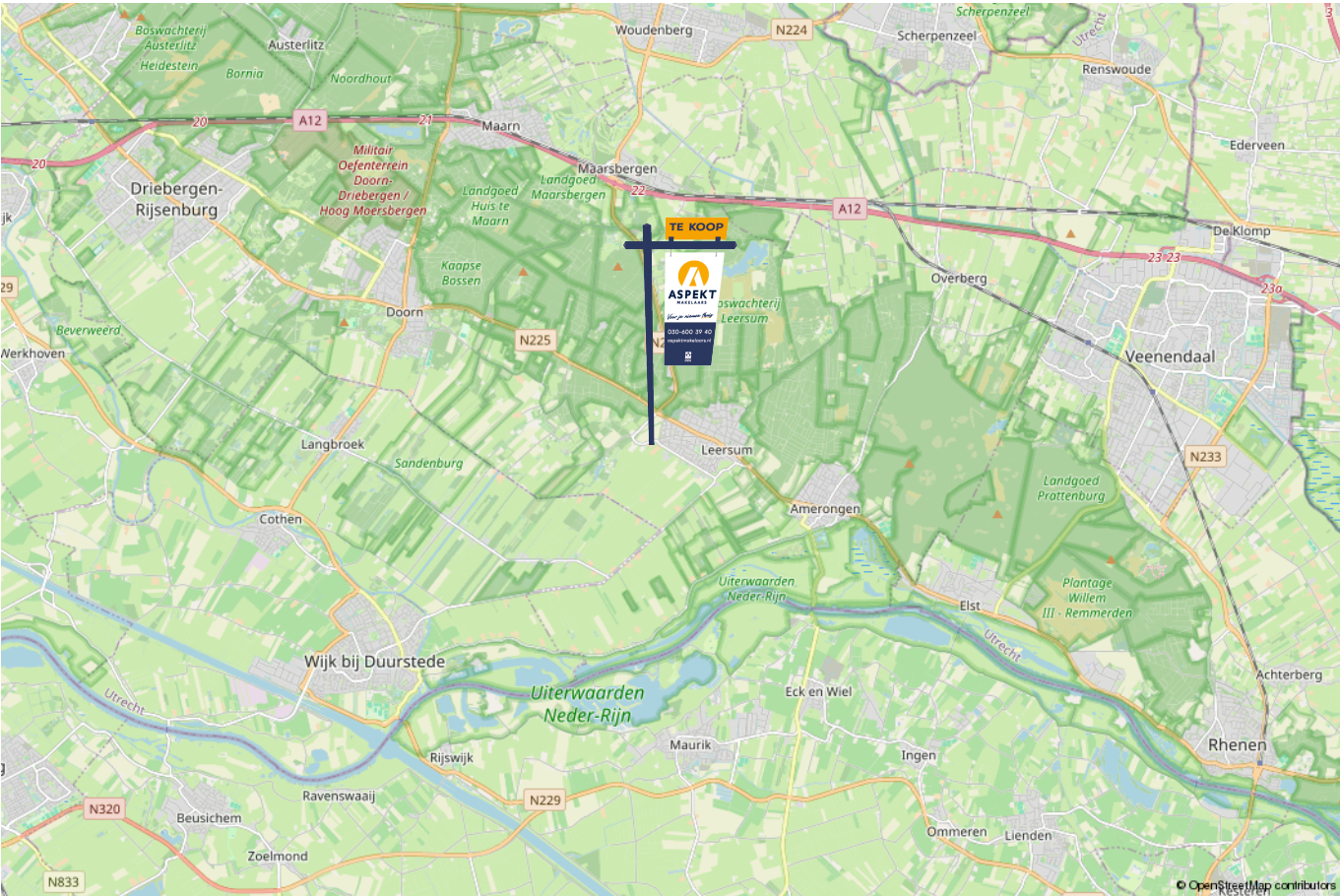
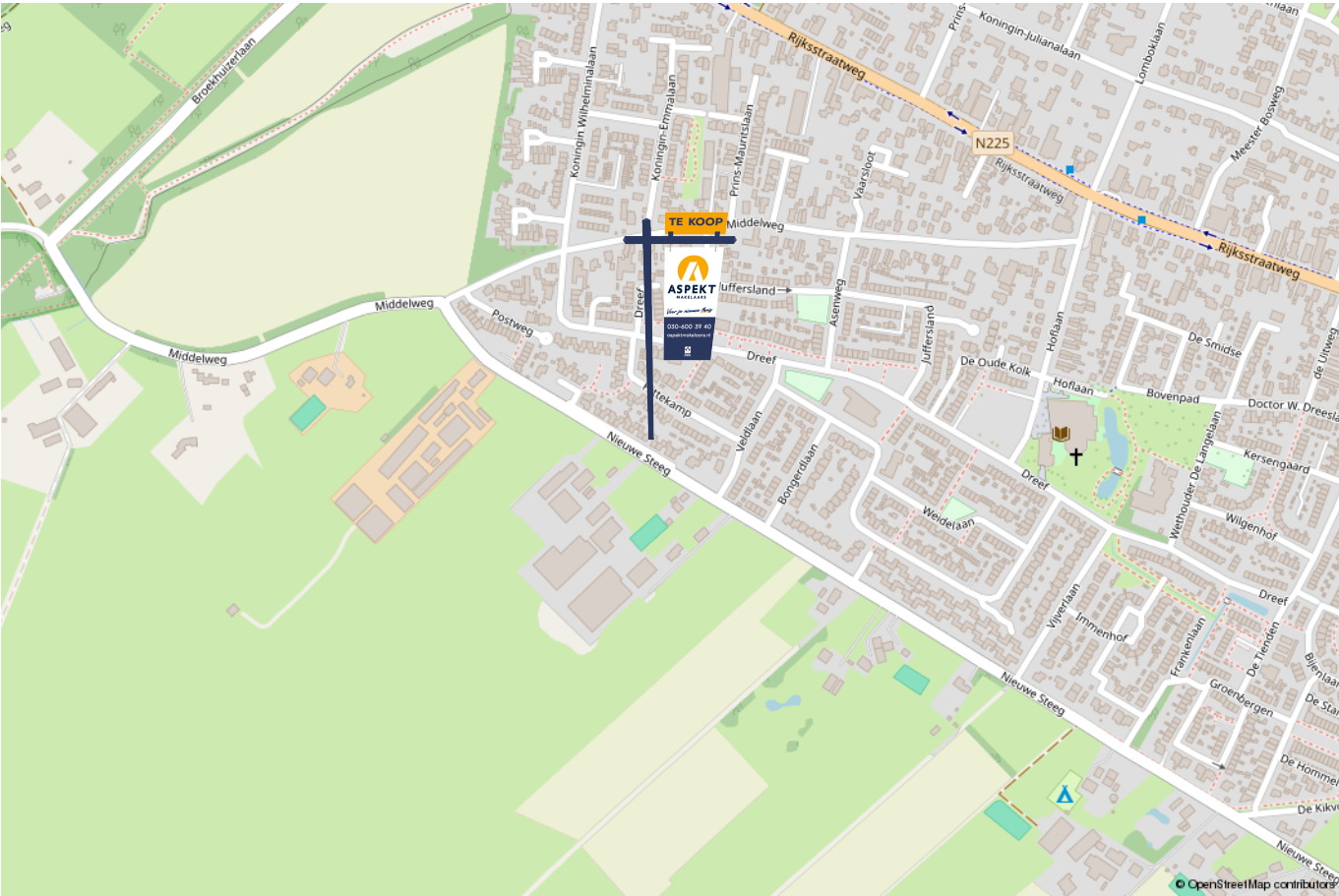
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE op de kaart



lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X		
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Kaars standaards muur		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Extra losse plavuizen (liggen op zolder)	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinslang/haspel		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

Gratis waardebeoordeling van jouw huis.

Bel 030-600 39 40
of scan de code



Notities

Notities





VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

