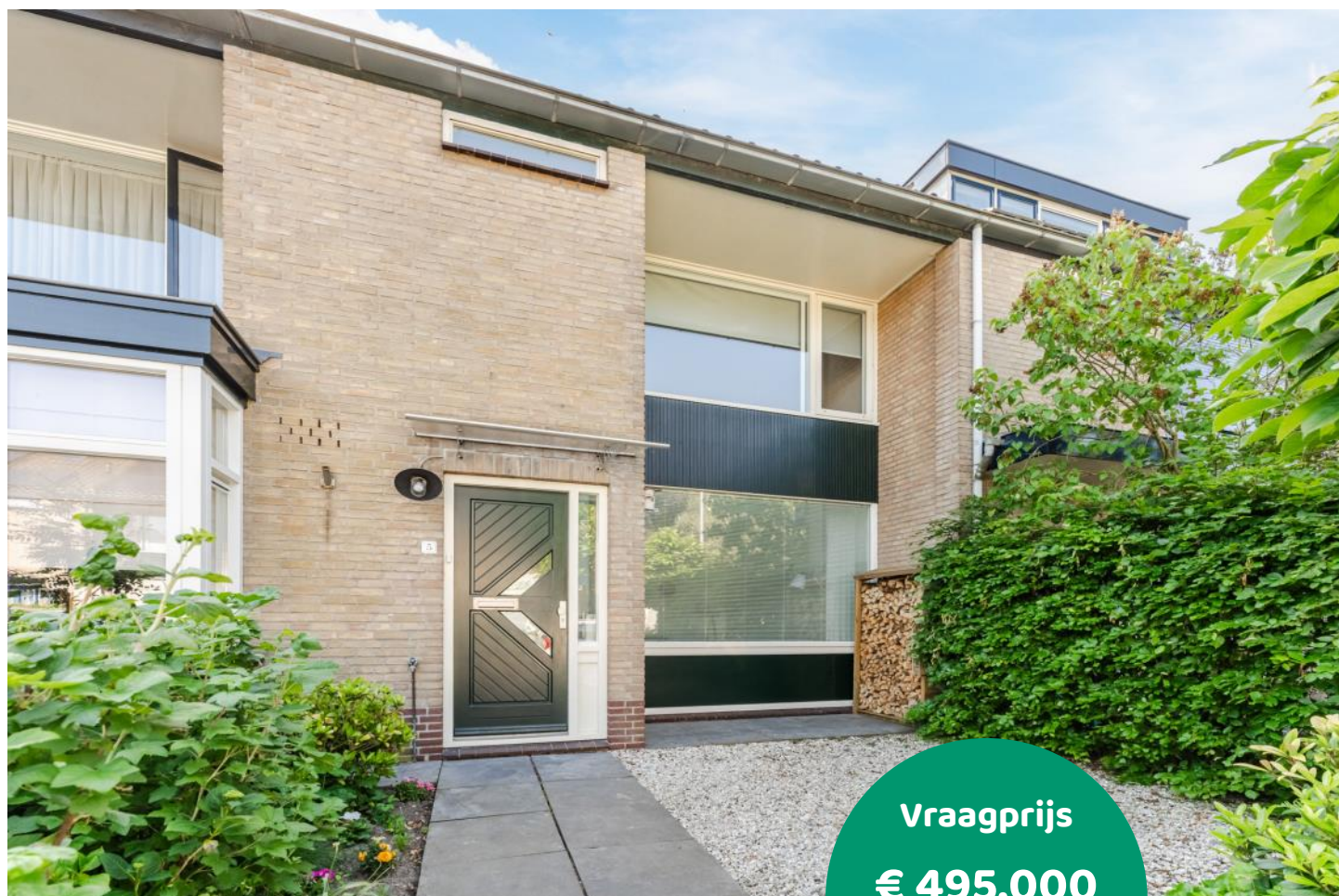


TE KOOP

Burgemeester Martenslaan 5

Leersum



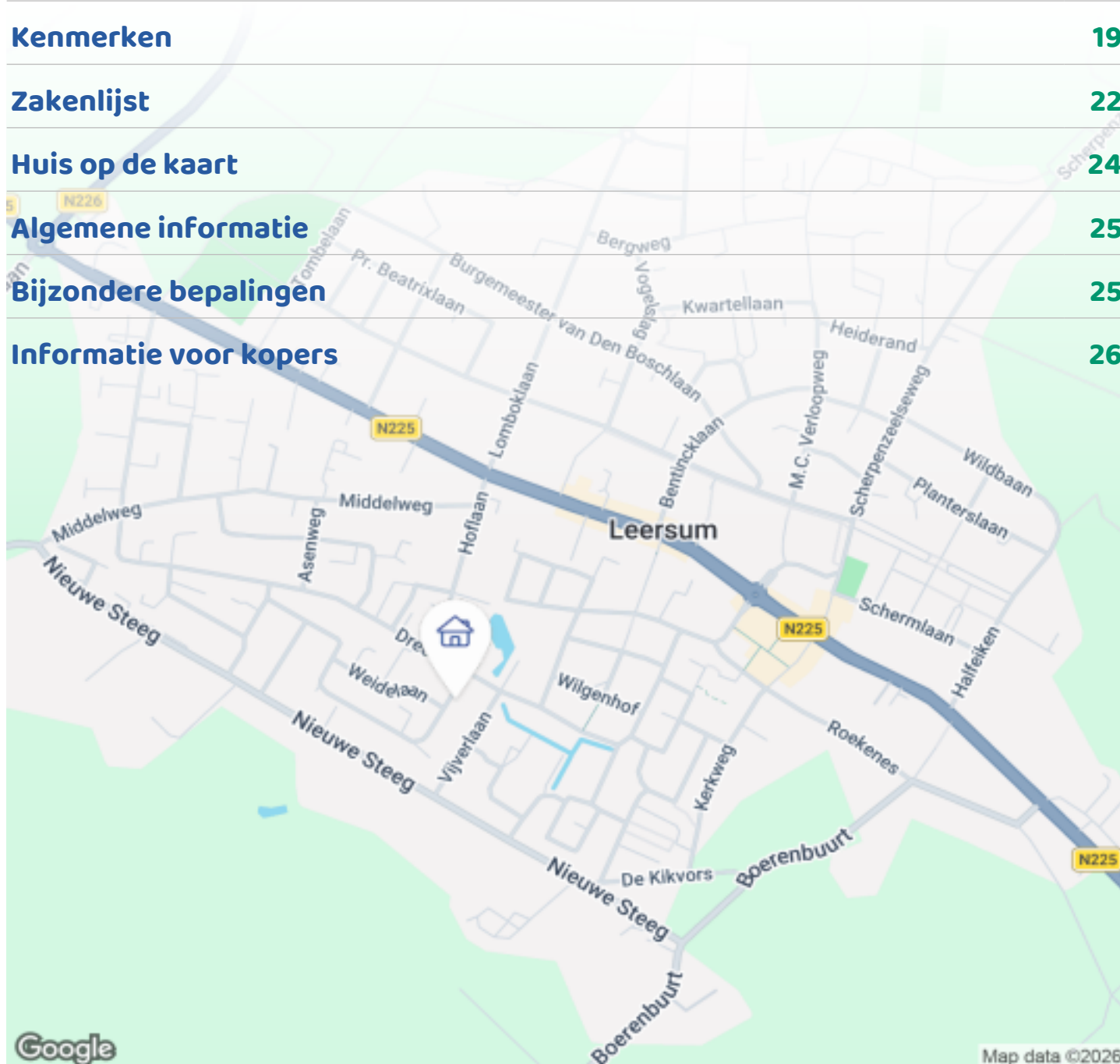
Vraagprijs

€ 495.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Burgemeester Martenslaan 5, Leersum

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare middenwoning met lichte, moderne uitstraling

Welkom in deze prachtig afgewerkte middenwoning waar licht, rust en modern wooncomfort perfect samenkomen. De woning is stijlvol ingericht in een moderne sfeer: lichte kleuren, strakke lijnen en warme accenten zorgen direct voor een uitnodigend thuisgevoel.

Bij binnenkomst valt meteen de heerlijke lichtinval op. De ruime woonkamer biedt volop leefruimte en vormt samen met de moderne open keuken het hart van de woning. De keuken is eigentijds uitgevoerd en van alle gemakken voorzien.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. Daarnaast beschikt de verdieping over een praktische overloop met tweede toilet en toegang tot de zolder met zeer veel bergruimte.



Woningbrochure: Burgemeester Martenslaan 5, Leersum

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De zonnige achtertuin biedt voldoende mogelijkheden voor ontspanning, rust of speelruimte.

De woning is in 2012/2013 aan de achterzijde over de gehele breedte uitgebouwd, volledig voorzien van dubbel glas, dak- en vloerisolatie en heeft zonnepanelen.

Deze woning is volledig instapklaar en met zorg onderhouden, waardoor je zonder verbouwen direct kunt genieten van comfortabel wonen in een sfeervolle omgeving.

De bossen liggen op loop/ fietsafstand en de woning ligt in een geliefde kindvriendelijke buurt met veel groen en speelvoorzieningen.

Algemeen:

Het gemoedelijke dorp Leersum is onderdeel van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het dorp ligt midden in één van de mooiste natuurgebieden van Nederland met een landschap van bos en heide. Het dorp kent veel voorzieningen, zoals een winkelcentrum, diverse horeca, een cultuurhuis met theater, bibliotheek, moderne sporthal, sportschool, kinderopvang en basisscholen. Ook zijn er diverse sportclubs voor tennis, voetbal en padel.

Leersum ligt centraal vlakbij de uitvalswegen naar Arnhem en Utrecht.

Entree:

De entree van de woning bevindt zich aan de voorzijde. De lichte hal biedt voldoende ruimte voor een garderobe en geeft toegang tot de meterkast en het toilet.

Woonkamer:

Via de hal bereik je de sfeervolle Z-vormige woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Bij binnenkomst valt meteen de prachtig, lichte vloer op. Deze is in 2023 vernieuwd op

de gehele begane grond. Tevens is er naast de vaste radiatoren vloerverwarming aanwezig.

Aan de voorzijde vind je de gezellige zithoek met houtkachel. Aan de achterkant van de woning is de moderne open keuken met eetgedeelte. De keuken is strak vormgegeven en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (2022, Pelgrim), vaatwasser, combi magnetron/oven en koel-/vriescombinatie (Siemens).

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een vaste kast, de badkamer en een tweede toilet. De slaapkamer aan de voorkant is recent voorzien van dubbel glas en beschikt daarnaast over moderne verduisterende raamdecoratie aan de binnenzijde.

De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Ook deze kamers zijn heerlijk licht en voorzien van dubbel glas.

Badkamer:

De volledig betegelde badkamer beschikt over een royale inloopdouche en een wastafelmeubel met voldoende opbergruimte. Tevens is er vloerverwarming aanwezig voor extra comfort.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over een ruime overloop met aansluitingen voor de wasmachine en eventueel een wasdroger. Tevens bevindt zich hier de cv-installatie. Aan beide zijden is praktische bergruimte aanwezig.

Daarnaast is hier een sfeervolle vierde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van een dakkapel. In 2012 zijn het dak, de Trespa zijpanelen en de kozijnen vernieuwd en geïsoleerd. Ook hier is aan beide zijden veel extra opbergruimte gecreëerd.

Tuin:

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning is voorzien van een voor- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en vormt een fijne buitenruimte met voldoende plek om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te eten. De houten schutting is in 2023 nieuw geplaatst.

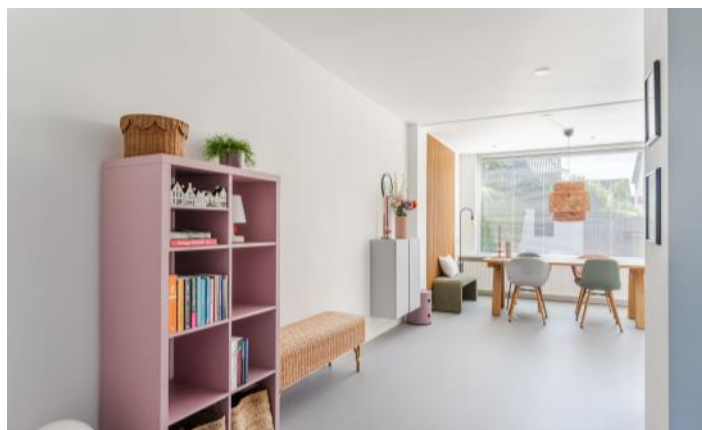
De tuin heeft een ruime stenen schuur voorzien van elektra.

Pluspunten van de woning:

- Instapklaar en uitstekend onderhouden
- Zeer lichte woning met moderne sfeer
- Royale uitgebouwde woonkamer
- Moderne open keuken met complete inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Volwaardige vierde slaapkamer op zolder
- Veel praktische bergruimte
- Voorzien van dubbel glas, dak- en vloerisolatie
- Zonnepanelen aanwezig
- Gelegen in een groene en kindvriendelijke woonomgeving
- Bossen op loop- en fietsafstand



FOTO'S

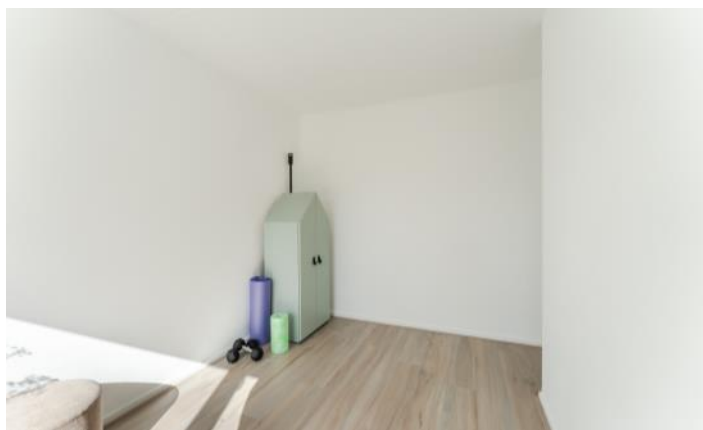


FOTO'S











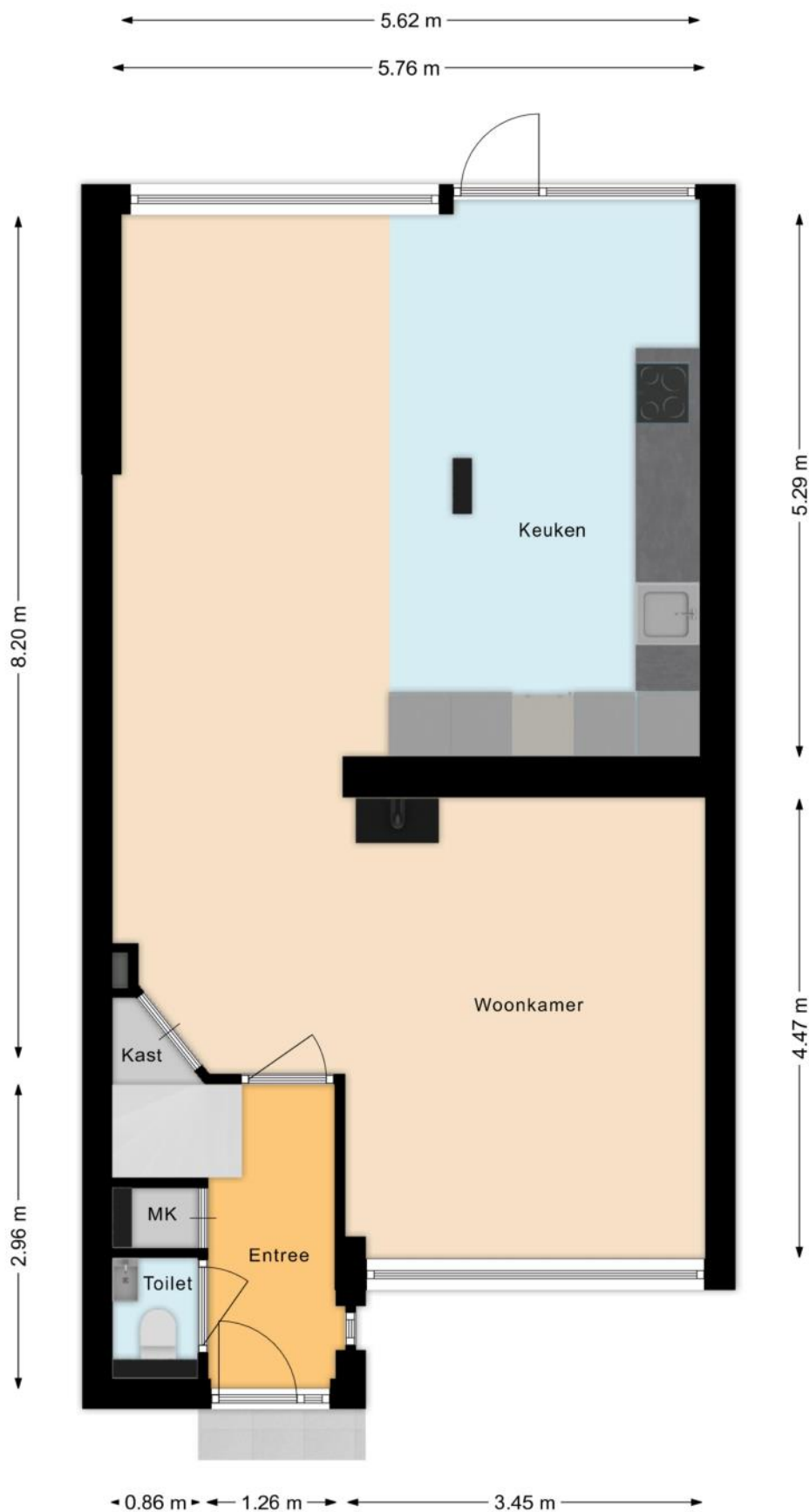


FOTO'S

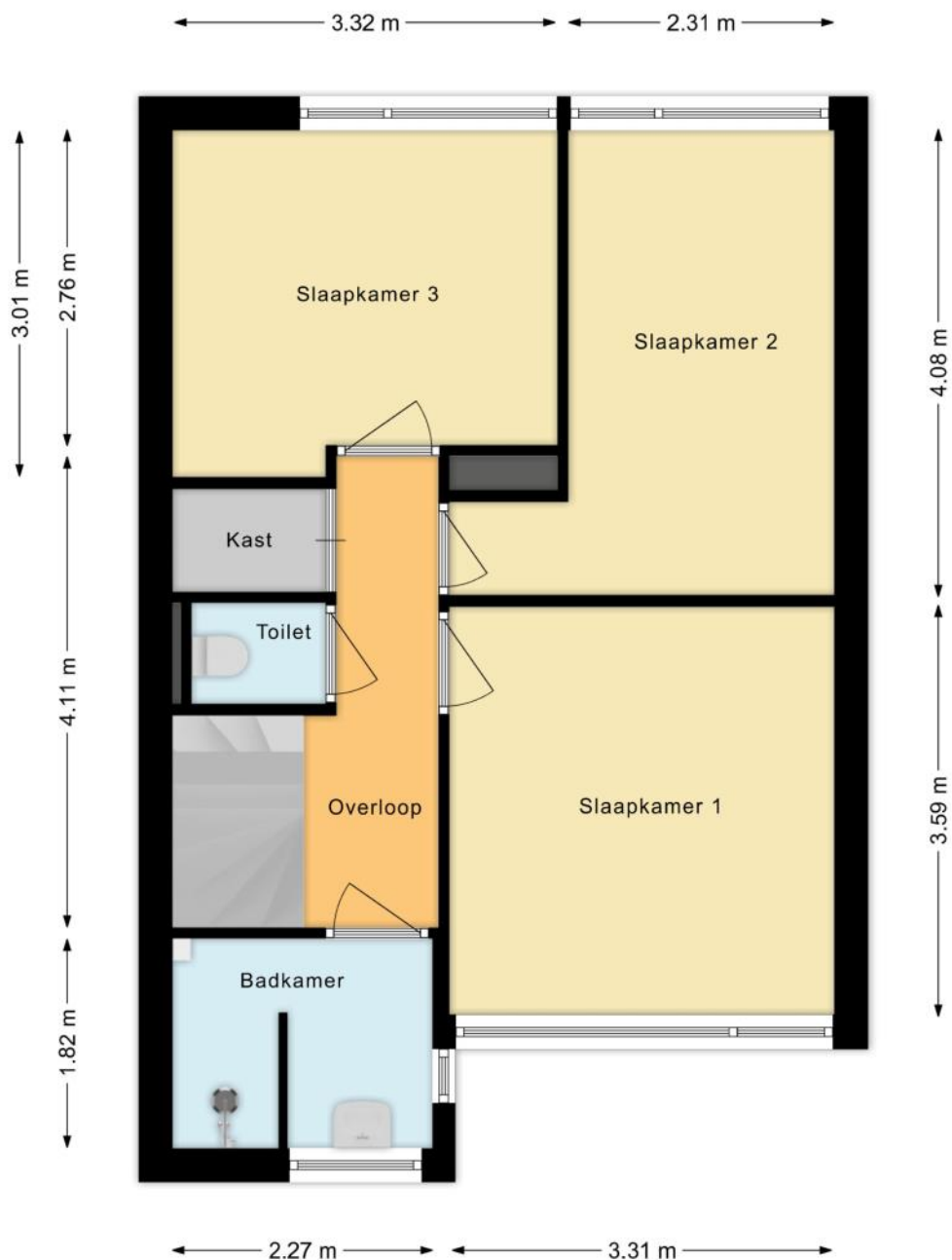




PLATTEGRONDEN



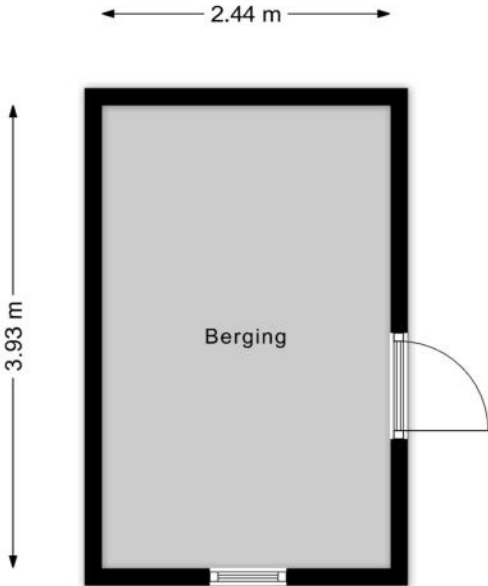
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1969
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	173 m ²
Inhoud	450 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	130 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	10 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2012
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	70 m ² (11,6m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Leersum D 1854

Oppervlakte	173 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Eettafellamp, wc lamp begane grond, woonkamer plafondlamp.




Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leersum</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1854</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.