

TE KOOP

Prinses-Marijkelaan 4

Leersum



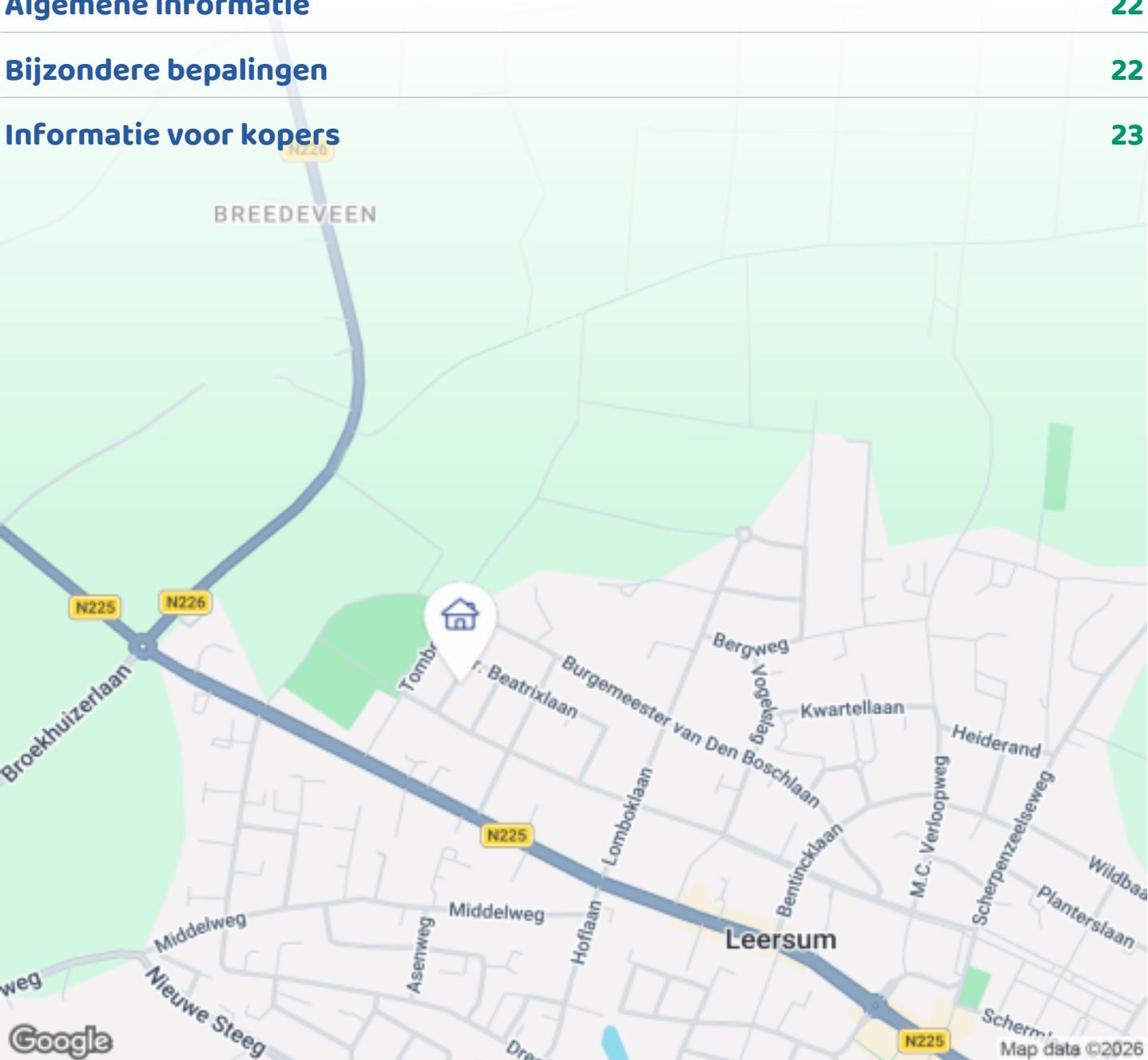
Vraagprijs

€ 645.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	12
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Prinses-Marijkelaan 4, Leersum

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

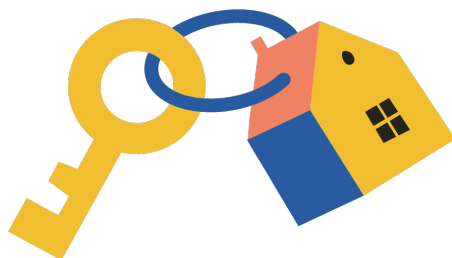


Sfeervol wonen bij het bos in het lommerrijke Leersum-Noord.

Op zoek naar een sfeervolle woning met karakter, modern wooncomfort én een heerlijke groene omgeving? Deze verrassend lichte twee onder een kap woning uit de jaren '50 ligt op een fantastische locatie in Leersum-Noord. In een rustig en autoluw straatje, waar kinderen nog heerlijk buiten spelen, en op slechts twee minuten lopen van het prachtige Lombokbos.

De woning is in 2019 grondig verbouwd, uitgebreid en verduurzaamd. Daarbij is veel aandacht besteed aan het behoud van de karakteristieke sfeer, gecombineerd met hedendaags comfort. Het resultaat is een zeer prettige, lichte woning met een fijne leefruimte, hoogwaardige afwerking en een warme, huiselijke uitstraling. Een huis om in thuis te komen.

Op de gehele begane grond ligt vloerverwarming, wat zorgt voor aangenaam en gelijkmatig comfort. De



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woning is voorzien van HR++-glas, waardoor het binnenklimaat comfortabel is en het energieverbruik laag blijft. In 2021 is bovendien airconditioning geïnstalleerd, waarmee ook tijdens warme zomerdagen een aangenaam binnenklimaat kan worden behouden. Daarnaast zijn er ook 13 zonnepanelen aanwezig en krachtstroom, ideaal voor de elektrische auto.

Indeling

Bij binnenkomst in de ruime hal valt de stenen vloer direct op, ook bevinden zich hier een droger en wasmachine en het toilet.

De royale woonkeuken vormt een natuurlijk middelpunt van de woning en is een heerlijke plek om samen te komen. De keuken is stijlvol uitgevoerd en voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, verzonken afzuiging, twee ovens en een combi-oven. Met de Quooker is bovendien direct kokend water binnen handbereik. Of je nu uitgebreid kookt voor vrienden en familie of op een doordeweekse ochtend snel een kop koffie zet: deze keuken combineert uitstraling, comfort en functionaliteit.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping, vanaf de overloop zijn drie lichte slaapkamers te bereiken. De vloeren zijn voorzien van laminaat en de wanden en plafonds zijn glad gestuukt. Tevens is hier de badkamer die in 2024 volledig vernieuwd is en vormt een eigentijdse, luxe plek om de dag te beginnen of ontspannen af te sluiten.

2e verdieping

Doormiddel van een vlizotrap is de ruimte zolder te betreden, hier bevindt zich ook de cv ketel (Remeha avanta). De zolder heeft een prettige stahoogte en zou uitermate geschikt zijn om nog een dakkapel te plaatsen waardoor deze als 4e slaapkamer kan fungeren.

Ook buiten is het genieten. In 2020 is de tuin volledig vernieuwd en met veel zorg aangelegd. Het vele groen,

de natuurlijke materialen, het natuursteen en de oude gebakken waaltjes geven de tuin een sfeervolle en tijdloze uitstraling.

Het is een heerlijke plek om rustig een kop koffie te drinken, uitgebreid te tafelen met vrienden en familie of simpelweg te genieten van het groen om je heen. Een tuin die echt onderdeel is van het woonplezier. Tevens is hier een royale vrijstaande garage te vinden, die momenteel in gebruik als schuur.

De ligging maakt deze woning extra bijzonder.

Leersum-Noord staat bekend om de groene, bosrijke omgeving en vanuit de woning loop je binnen enkele minuten het Lombokbos in. Tegelijkertijd zijn dagelijkse voorzieningen en het dorpscentrum van Leersum goed bereikbaar.

De combinatie van een rustige, autoluwe straat, een groene omgeving en het bos letterlijk om de hoek maakt dit een heerlijke plek voor jong en oud. Een plek waar kinderen nog veilig buiten kunnen spelen en waar je vanuit huis zo de natuur in wandelt.

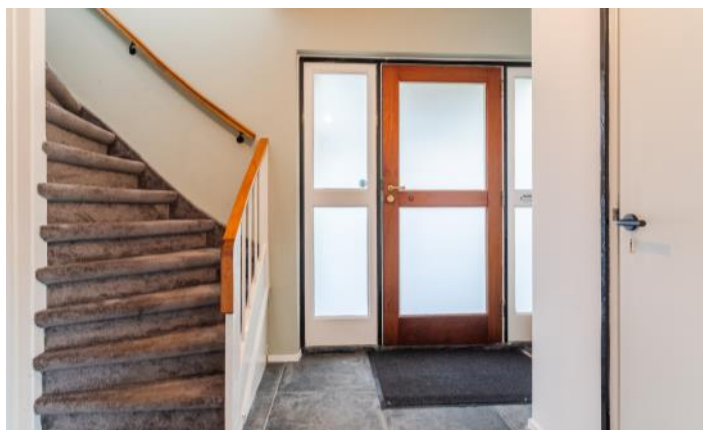
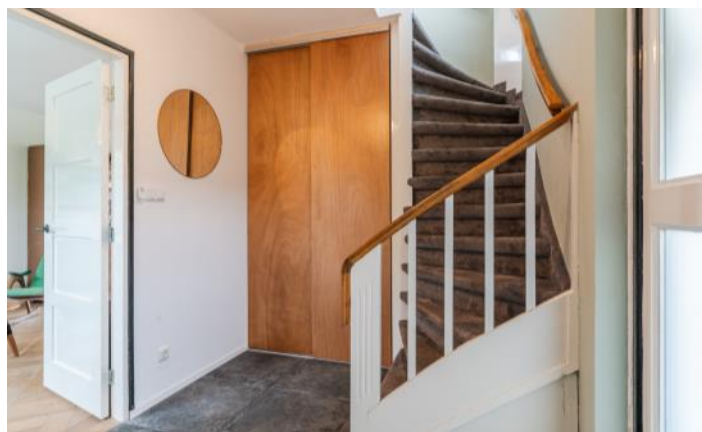
Kortom: een karaktervolle jaren '50-woning die in 2019 met zorg en aandacht is gemoderniseerd, uitgebouwd en verduurzaamd. Een lichte en comfortabele woning met een luxe woonkeuken, moderne voorzieningen, een sfeervolle tuin en een ligging waar je iedere dag van kunt genieten.

Een bijzonder fijne plek in Leersum-Noord, waar karakter, comfort en natuur samenkomen.

Waarom zou je voor dit huis kiezen;

- * Geweldige locatie 2 minuten lopen van het bos
- * Instap klaar en recent volledig verbouwd
- * Heerlijke woonkeuken met luxe apparatuur
- * Zeer lichte woning
- * 13 zonnepanelen
- * Dichtbij scholen, winkels, voorzieningen en uitvalswegen
- * Luxe badkamer
- * Vloerverwarming
- * Grote fraai aangelegde zonnige tuin
- * Buitenschilderwerk in 2026 gedaan
- * Mogelijkheid tot extra slaapkamer op de 2e verdieping.





FOTO'S











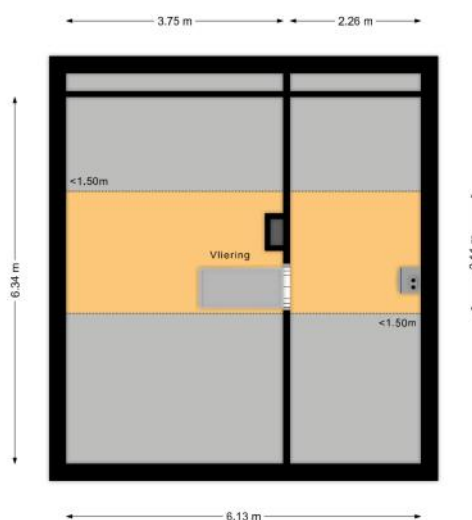
PLATTEGRONDEN



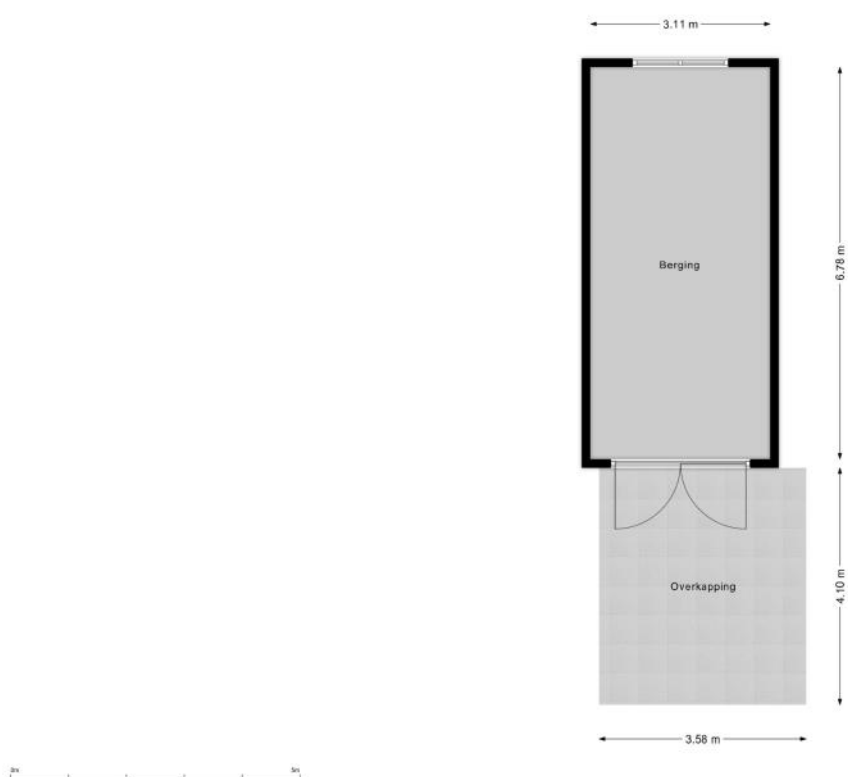
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1956
Keurmerken	Energie prestatie advies
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	346 m ²
Inhoud	401 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	99 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	21 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Zitbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR2-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, In bosrijke omgeving
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin, Zonneterras
Achtertuint	138 m ² (11,5m diep en 12m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Leersum C 1634

Oppervlakte	346 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Dak carport

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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

Stellingskasten schuur blijven achter.

Extra pakken pakket blijft achter



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



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Leersum

C

1634

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

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

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

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.