TE KOOP

Wildbaan 4

Leersum



Vraagprijs

€ 1.250.000

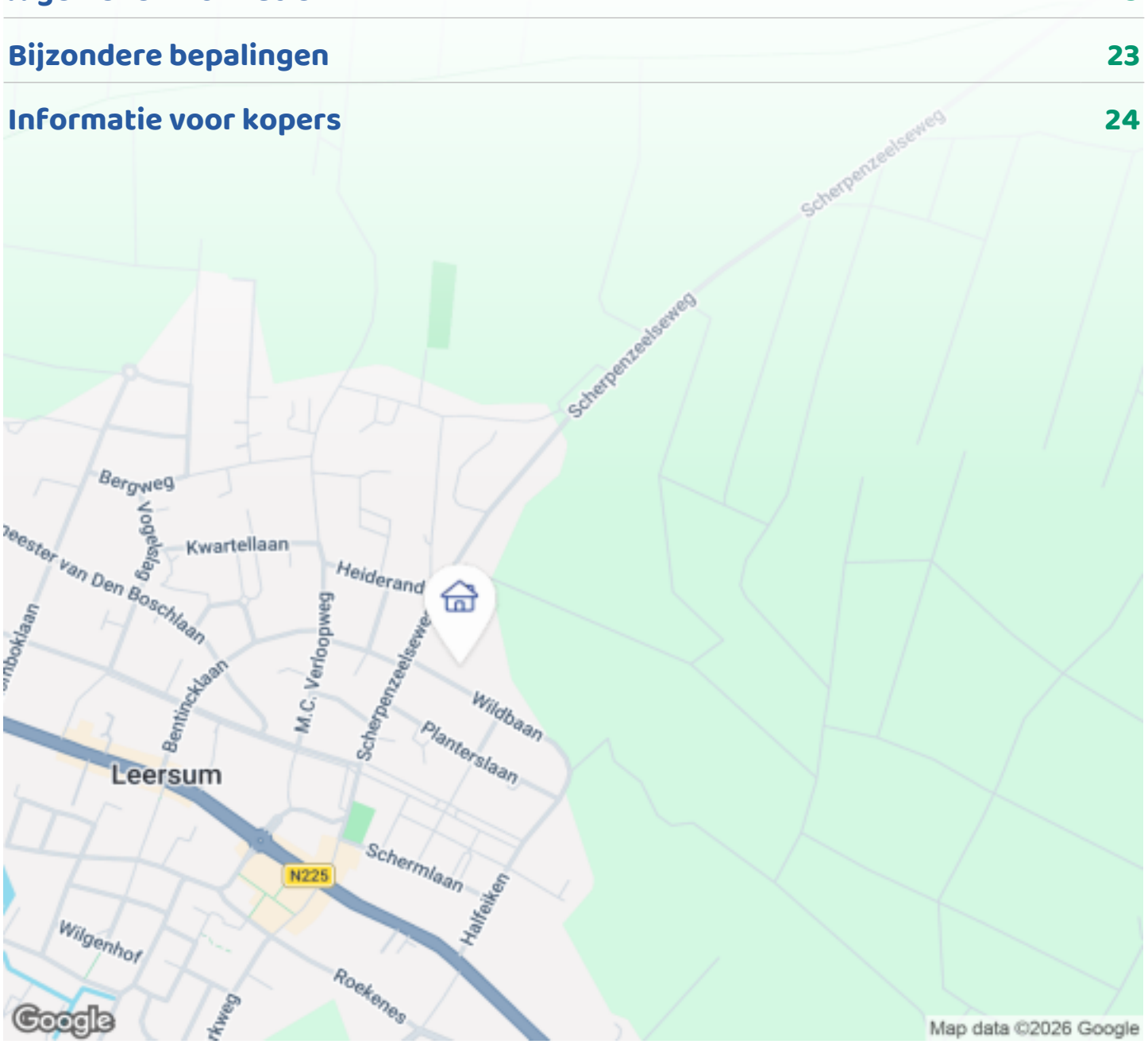
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	12
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



ROYALE VILLA IN HET GROEN OP DE UTRECHTSE HEUVELRUG

De charmante instapklare villa ligt beschut aan een rustige weg aan de rand van uitgestrekte bossen. Tegelijkertijd is het centrum van Leersum op loopafstand.
De woning is geplaatst aan de achterzijde van het perceel van maar liefst 925 m² eigen grond. Daardoor is er een grote zonnige tuin op het zuiden.

KENMERKEN

Bouwjaar 1997
Woonoppervlakte 232 m²
Inhoud 885 m³
Inpandige garage 27 m²
Totaal 8 kamers, waarvan 6 slaapkamers
2 Badkamers en 2 aparte toiletten



INDELING

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Begane grond
Overdekte entree, ontvangsthal met houten trapopgang en kelderkast/wijnkelder, meterkast, toilet met fontein, werkkamer en toegang naar garage. Zeer royale lichte woonkamer met openslaande deuren naar het terras aan de voorkant en rondom uitzicht op de tuin, elektrisch bedienbare markiezen (2020) en houtkachel. Halfopen moderne woonkeuken (2020) met complete inbouwapparatuur, bijkeuken v.v. keukenblok en toegang tot tuin. De garage is v.v. verwarming, elektriciteit, sauna, uitstortgootsteen, loopdeur, toegang naar tuin.

1e verdieping
Overloop en 4 slaapkamers. De 'ouder'-slaapkamer heeft vaste inbouwkasten, een toegang naar loggia en 1e royale badkamer v.v. hoekligbad, dubbele wastafel, douchecabine en designradiatoren. Daarnaast een separaat toilet met fontein, 2e badkamer v.v. douchecabine en badkamermeubel.

2e verdieping
Overloop, 2 slaapkamers waarvan één met kastenwanden, cv-ruimte, bergruimte, wasruimte voor wasmachine-/drogeropstelling en uitstortgootsteen.

Tuin
Schitterend aangelegde en goed onderhouden tuin met veel hoge bomen rondom en toch zeer zonnig. Er bloeit altijd wel wat en wordt veel bezocht door grote verscheidenheid aan vogels. Grote vijver (2021) met goudvissen, waterpomp en vlonder (2021). 2 buitenkranen en 4 electrapunten. Grondwaterpomp en distributiesysteem voor bewatering. Bestrate oprit (2022) en drie terrassen. Schuur (dak 2024) en kippenhok aan achterzijde.

OVERIGE KENMERKEN

Voorzieningen
Volledig geïsoleerd; Cv-combi gasinstallatie (2020); 2 mechanische ventilatiesystemen (oa 2020); 2 airco's (2020/2025), 18 zonnepanelen 6,48 kWp (2020, laatst gereinigd 2026); horren rondom (2020); zowel kabel- als 2 glasvezelaansluitingen (2024).

Vloeren
Hal en toilet v.v. plavuizen; werkkamer v.v. massieve essen delen; woonkamer v.v. massieve maple delen;1e verdieping v.v. vloerbedekking; 2e verdieping v.v. laminaat.

Veiligheid en privacy
Veilig door volledig afgeschermd perceel met (electrisch bedienbare) toegangspoort (2020), goed hang- en sluitwerk en alarminstallatie.
Veel privacy door hagen en schuttingen rondom.

Veel ruimte
Veel opbergruimte in ruimtes en kasten.
Veel parkeerruimte zowel op oprit als aan de straat.

OMGEVING
Het dorp Leersum is centraal gelegen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, midden in Nederland en biedt voor jong en oud een gevarieerd aanbod op cultureel, sociaal en sportief gebied. Buitensportliefhebbers kunnen genieten van het bosbad en de vele wandel-, fiets-, MTB- en ruiterpaden om de hoek.
Het perceel is gelegen op een prachtige en rustige locatie in Leersum-Noord, op loopafstand van de bossen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Het goed voorziene dorpscentrum is op loopafstand, met o.a. een supermarkt, slager, bakker, huisarts, apotheek en diverse winkels. OV en basisschool op loopafstand.

FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S







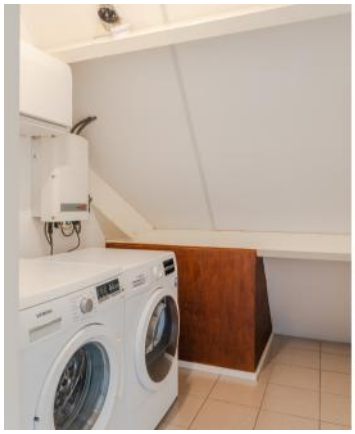




FOTO'S











FOTO'S











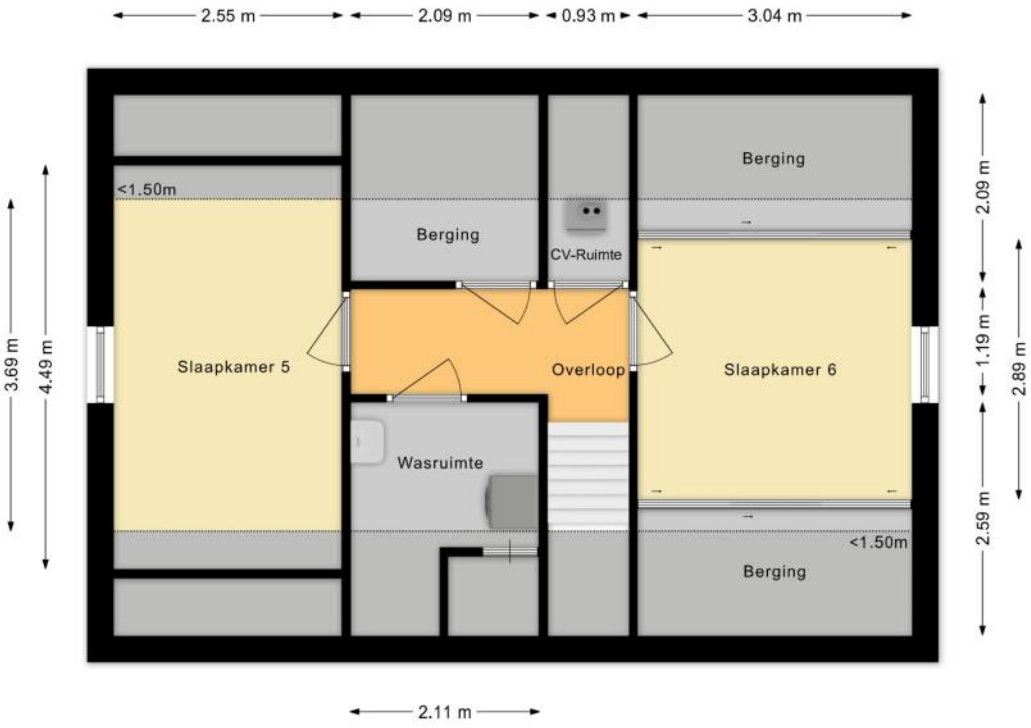
PLATTEGRONDEN



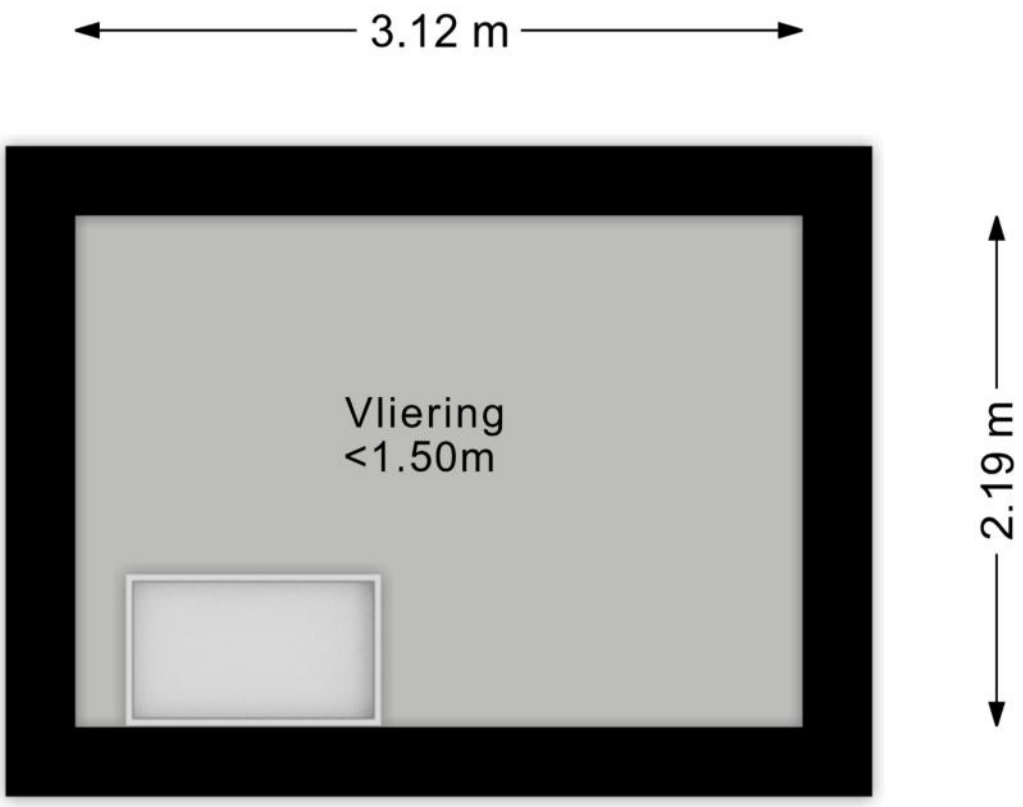
PLATTEGRONDEN



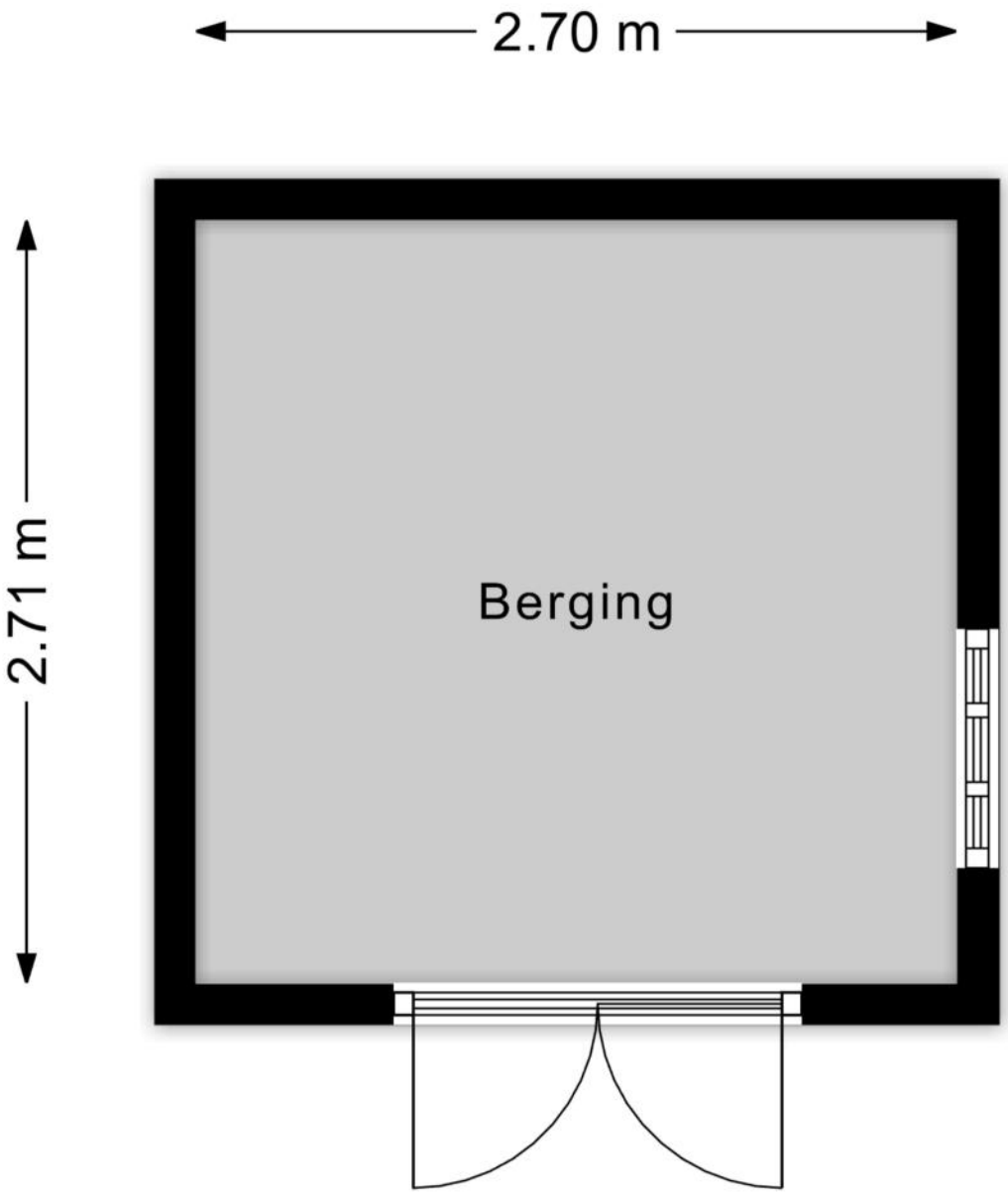
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Villa, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1997**
Keurmerken	**Energie prestatie advies**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**925 m²**
Inhoud	**953 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**232 m²**
Overige inpandige ruimte	**28 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**3 m²**
Externe bergruimte	**7 m²**

*** 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	**8 kamers (waarvan 7 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, douche, stoomcabine, dubbele wastafel, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen en een vliering**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Sauna, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Houtkachel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Nefit**
Bouwjaar cv-ketel	**2020**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk, In bosrijke omgeving**
Tuin	**Tuin rondom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Leersum G 556

Oppervlakte	**925 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder			●
Alarminstallatie	●		
Rookmelder		●	
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Ook achterblijven: inrijpoort, kippenhok, waterpomp en distributiesysteem, vijverpomp, houder vlaggemast, vaste tuinverlichting, houtopslag, reserve stenen/tegels/dakpannen.
Een deel van de hanglampen is ter overname, meeste gaan mee.
Een deel van de gordijnen overig is ter overname, een kleiner deel gaat mee.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leersum
Sectie	G
Perceel	556

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

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 welover-wogen 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

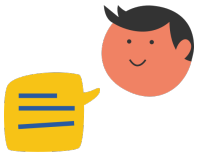
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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.