



Scan mij!



**Rijksstraatweg 34, 3956 CR,
Leersum**

€ 725.000,- k.k.



- Soort woning **Eengezinswoning**
- Kamers **8**
- Woonoppervlakte **136 m²**

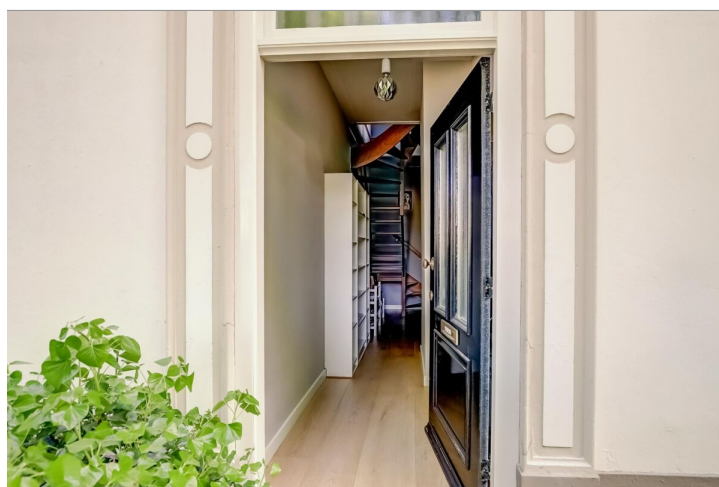
Meer weten over over deze woning?

www.rijksstraatweg34-1.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1898
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	136 m ²
Inhoud	602 m ³
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
Garage	Vrijstaand steen
Soort dak	Mansarde dak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Monument
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Leersum
Sectie	C
Perceelnummer	2848
Perceeloppervlakte	430 m ²



Omschrijving

Wonen in een gemeentelijk monument, maar dan wel met hedendaags comfort. Deze rechterhelft van dit rijk gedetailleerde woonhuis is gelegen op een markante plek aan de Rijksstraatweg in Leersum. Het pand is gebouwd omstreeks 1898 en kreeg de naam 'Villa Flora'. In 1938 is het huis gesplitst in twee woningen. De woning is gemoderniseerd met behoud van vele authentieke details, zowel aan de buitenzijde als binnen in de woning. Hierbij zijn hoogwaardige materialen gebruikt, zodat een comfortabele woning is ontstaan. De woonkamer is voorzien van een hoog plafond met stijlvolle ornamenten en een haard met fraai gedecoreerde schouw. De begane grond biedt verder een moderne keuken, met daarachter een werkkamer en een bijkeuken. De verdieping biedt vier slaapkamers en een comfortabele badkamer. De vrijstaande stenen garage naast de woning is voorzien van een bergzolder. Tenslotte is er een heerlijke tuin die veel privacy biedt.

Deze bijzondere rechterhelft van het monumentale woonhuis is gelegen aan de Rijksstraatweg in Leersum. Voor de woning bevindt zich een brede groenstrook, waardoor de woning ver genoeg van de weg ligt om uw privacy te waarborgen. De omgeving kenmerkt zich door een gemêleerd aanbod aan veelal karakteristieke woningen. Vlakbij de woning beginnen de uitgestrekte bossen van de Utrechtse Heuvelrug, die garant staan voor urenlang wandel- en/of fietsplezier. En bovendien zijn ook de overige voorzieningen, zoals winkels en het gezellige kerkplein van Leersum, op loop- of fietsafstand gelegen.

Villa Flora: Gemeentelijk monument

Het pand is gebouwd omstreeks 1898 en was in het begin van de 20e eeuw in gebruik als het tweede post- en telegraafkantoor van Leersum. Omstreeks 1938 is het pand gesplitst en zijn er twee woningen van gemaakt. Vanwege de architectuurhistorische waarde van het huis, als voorbeeld van een rijk gedetailleerd burger woonhuis in eclectische stijl, gecombineerd met de nog gave vormgeving en de markante situering in Leersum heeft het pand de status van gemeentelijk monument.

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en gemoderniseerd. In 2007 zijn de badkamer en het toilet vernieuwd en is het ornamenten plafond in de woonkamer gerestaureerd. In 2012 is de keuken geplaatst en vanaf 2022 is het dak gerenoveerd, de riolering vervangen; de cv is in 2018 vernieuwd. Ook is de begane grond voorzien van nieuw parketvloer en is de tuin opnieuw ingedeeld. De woning is voorzien van dak- vloer- en muurisolatie en van dubbele beglazing.

Entree: de woning is voorzien van twee entrees. Aan de voorzijde bevindt zich de formele entree, gesitueerd in het midden van het huis. Een stijlvolle voordeur, die is omgeven door een fraaie (neo-) klassieke lijst. Hierachter bevindt zich een lange gang met aan het einde de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De zij-entree biedt toegang tot een hal met daarin toegang tot het toilet en de kelder. Vanuit deze hal komen we ook in de woonkeuken. De ruime kelder is droog en biedt veel bergruimte.

Woonkamer: in de woonkamer is de oude sfeer nog duidelijk aanwezig: Het hoge plafond is voorzien van een karakteristiek, gerenoveerd ornament en de haard, met inzethaard, heeft een fraai gedecoreerde schouw. De grote, hoge ramen zorgen voor een heerlijk lichte ruimte. Op de vloer ligt een eikenhouten vloer met comfortabele vloerverwarming. Via een toeg is er toegang tot de leefkeuken. Tussen de woonkamer en de keuken is de (deels) vernieuwde meterkast geplaatst.

Keuken: de royale leefkeuken met eetgedeelte voorziet in een fraaie lichte keukenopstelling in de stijl van het huis. De keuken biedt veel bergruimte en is voorzien van composiet werkbladen. Natuurlijk is er inbouwapparatuur aanwezig, waaronder een inductiefornuis, een heteluchtoven, koelkast en een vaatwasser. Ook in de keuken ligt de eikenhouten vloer.. Verder is hier nog een oude waterpomp aanwezig; die niet meer in gebruik is. Via openslaande deuren is er toegang tot de tuin.

Werkkamer en bijkeuken: aansluitend aan de keuken is een fijne werkkamer gelegen van ca. 13 m², met een eigen entree. Ook deze ruimte is plezierig licht. Achter de werkkamer ligt een bijkeuken van ca. 10 m², met hierin de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Ook vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar.

Eerste verdieping: via de open trap in de gang komen we op een ruime overloop, waar zich eveneens een aantal authentieke details bevinden. De originele balken zijn op een aantal plaatsen op de verdieping nog in het zicht en op de vloer liggen massief eiken delen. Boven de trap bevindt zich een bergvide en vanaf de overloop is nog een tweede ruime bergruimte bereikbaar.

Aan de voorzijde liggen twee kamers, een slaap-/werkkamer van ca. 8 m² en een kamer van ca. 7 m², waarvandaan een berging bereikbaar is. Aan de zijkant van het huis ligt een kamer, die momenteel wordt gebruikt als kleedkamer, voorzien van kasten. Aan de achterzijde vinden we een slaapkamer van ca. 12 m². De slaapkamers zijn in de afgelopen jaren voorzien van nieuwe kozijnen met draai-kiepramen met dubbelglas.

Badkamer: De ruime badkamer is geïnstalleerd in 2007, waarbij de originele vloer is behouden. De ruimte is voorzien van een douche, twee wastafels met bergmeubel en een tweede toilet. Tevens is de ruimte voorzien van een fraaie nis met bergruimte.

Buitenruimte:

de ruimte rondom het huis is in 2022 opnieuw ingedeeld en aangelegd. Voor de woning ligt een fraai aangelegde tuin met borders en straatwerk. Ook staat hier de beeldbepalende oude zomerlinde. Naast de woning ligt een royale oprit/parkeerplaats voor meerdere auto's. Deze gaat over in een terras ter hoogte van de keuken. De achtertuin is voorzien van sierstraatwerk en enkele borders. In de achtertuin is tevens de garage (gebouwd in 1991) gelegen. Deze is voorzien van twee stel openslaande deuren en een praktische vliering onder het schuine pannendak. Achter de garage is nog een extra houten berging voor handen. Door de ligging en de indeling van de tuin biedt deze veel privacy.

Bijzonderheden:

Bouwjaar: 1898; splitsing 1938
Perceelgrootte: 430 m²
Woonoppervlakte: ca. 136 m²
Inhoud: ca. 602 m³
Isolatie: geheel dubbel glas, muur- en dakisolatie
Verwarming/warmwatervoorziening: cv ketel Atag 2018

- Fraai en comfortabel afgewerkt, goed onderhouden gemeentelijk monument;
- Vele authentieke details aan binnen- en buitenzijde aanwezig;
- Royale woonkamer en moderne leefkeuken;
- Aangebouwde werkkamer en bijkeuken, mogelijkheid om gelijkvloers te wonen;
- Verdieping met vier (slaap)kamers en badkamer;
- Ruime garage met bergzolder;
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy.

Algemeen: Leersum vormt onderdeel van de nieuwe gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het dorp ligt midden in een van de mooiste natuurgebieden van Nederland met een gevarieerd landschap van bos en heide dat garant staat voor rust en natuurschoon. Het dorpse karakter harmonieert uitstekend met de vele voorzieningen. Zo is er een aantrekkelijk en levendig winkelcentrum, een keur aan horeca en het cultuurhuis 'de Binder' met een theaterzaal, een uitgebreide bibliotheek, een moderne grote sporthal en alle mogelijke vormen van kinderopvang. Ook zijn er in Leersum verschillende basisscholen. Aan de zuidrand van het dorp liggen uitgestrekte weilanden met heerlijke vergezichten, terwijl aan de noordrand bossen het dorp omarmen. Leersum ligt centraal in het land vlakbij uitvalswegen naar Utrecht en Arnhem. Daarnaast is er een goede openbaarvervoers-verbinding voorhanden.

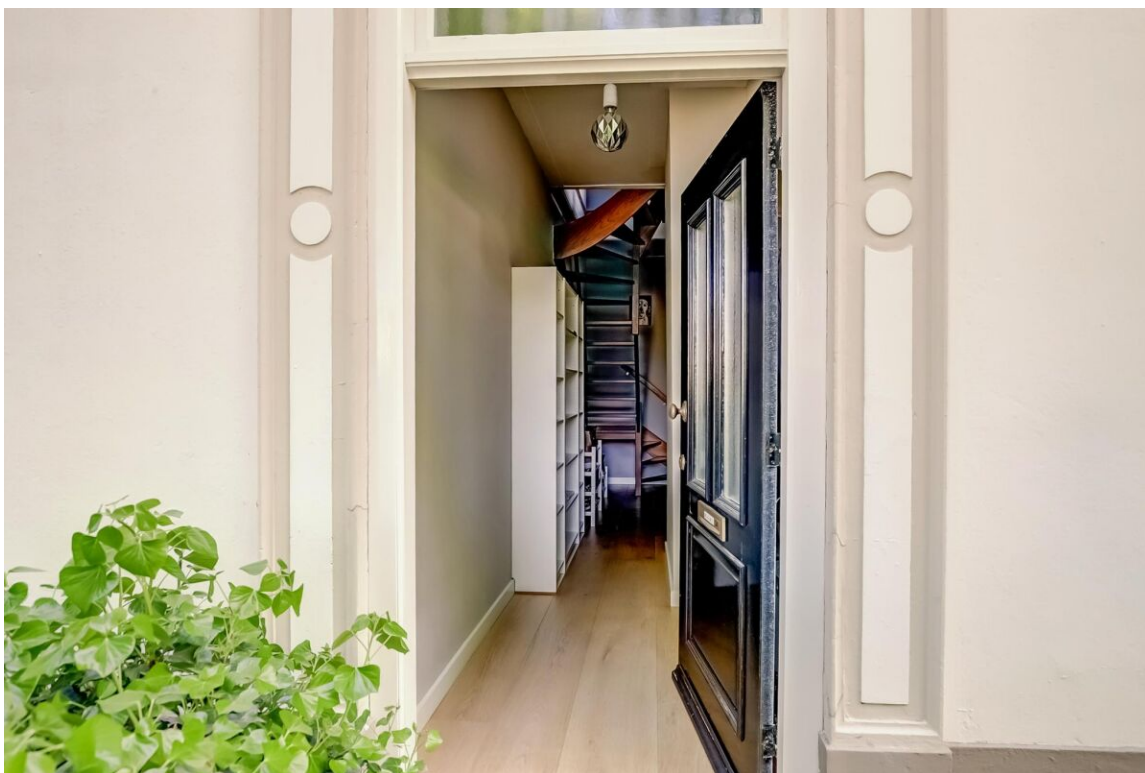
Heeft u interesse in
de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **0343 756 009**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.rijksstraatweg34-1.nl

Foto's











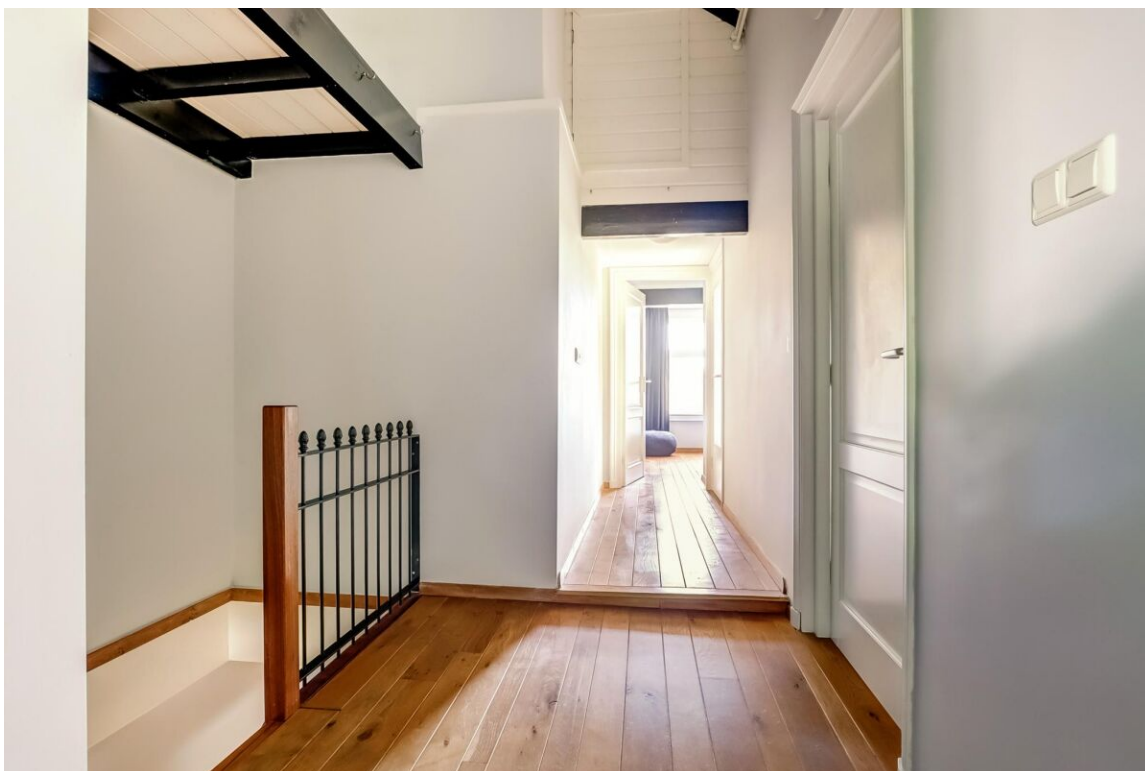
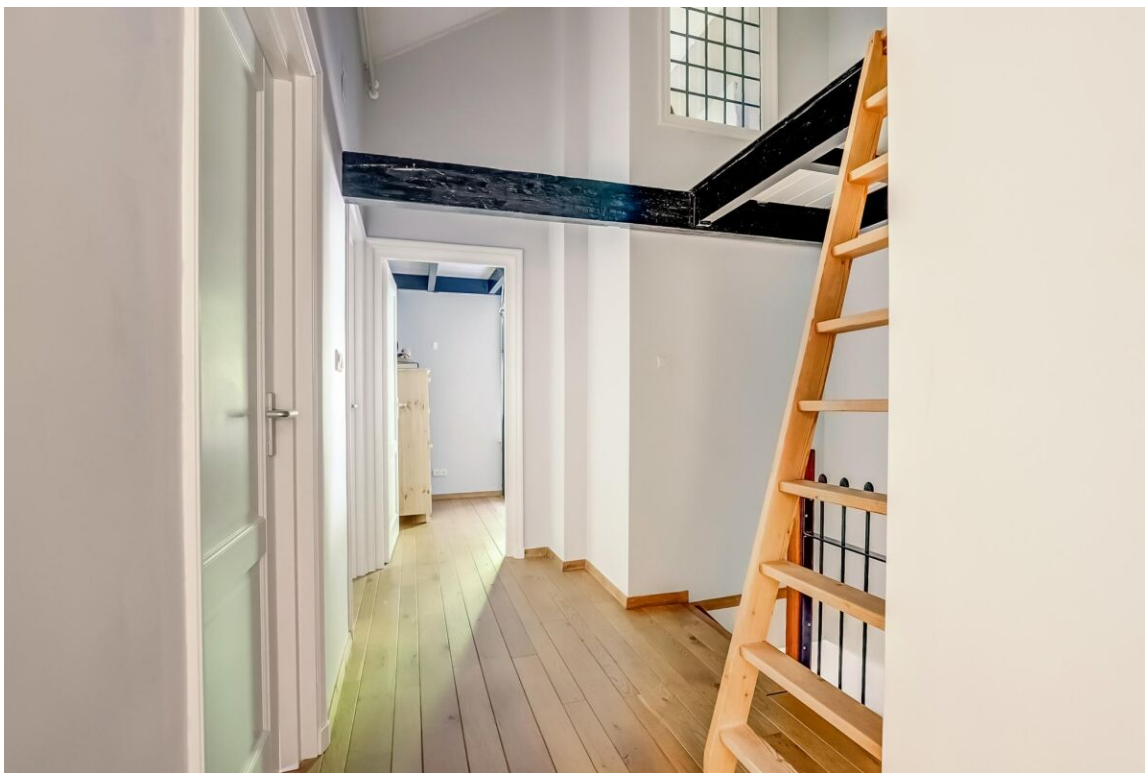


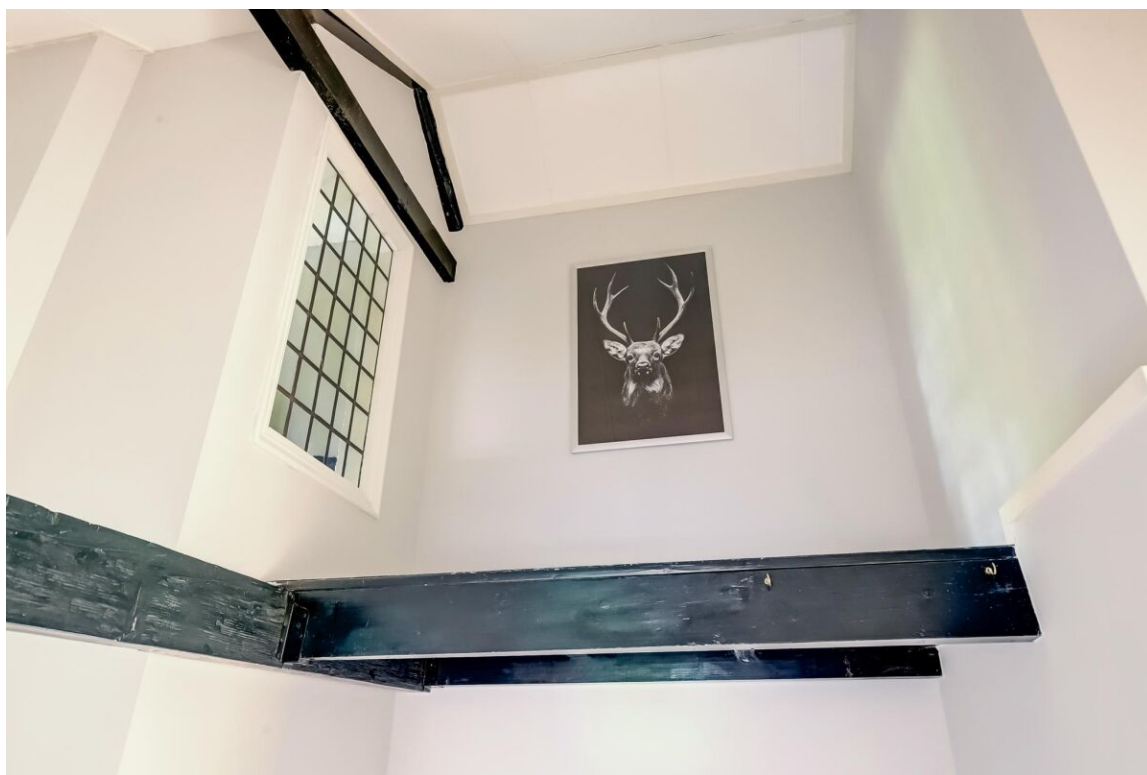








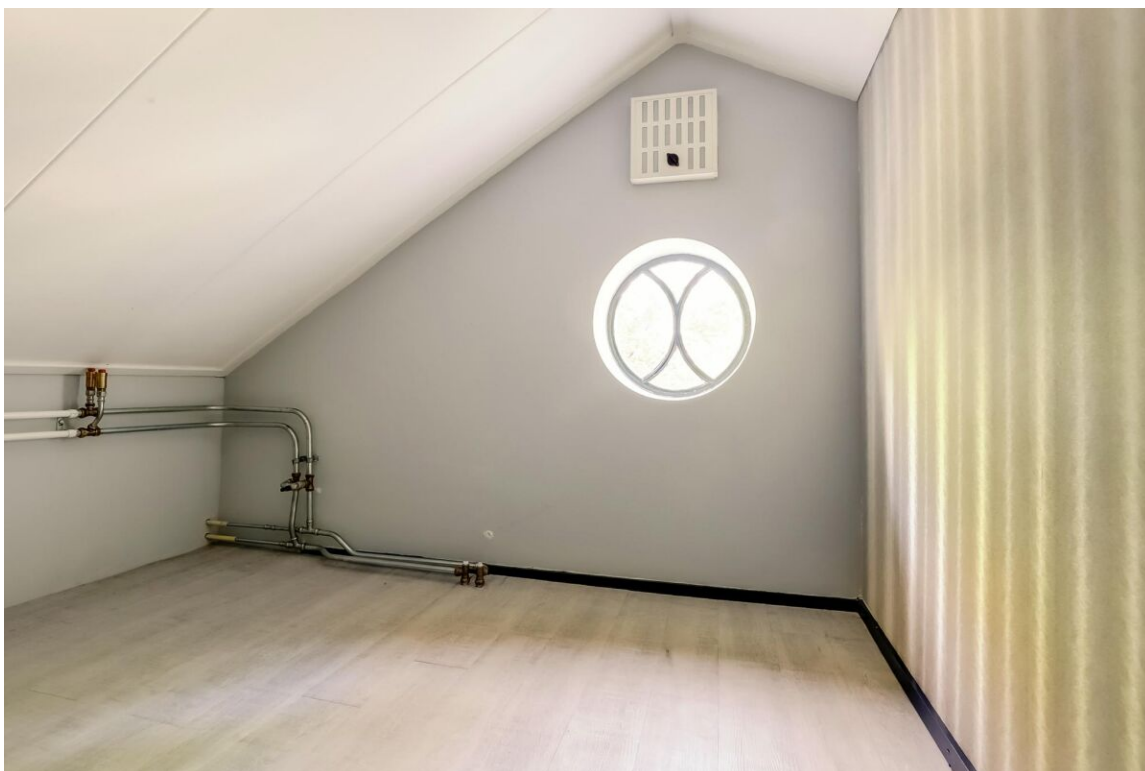
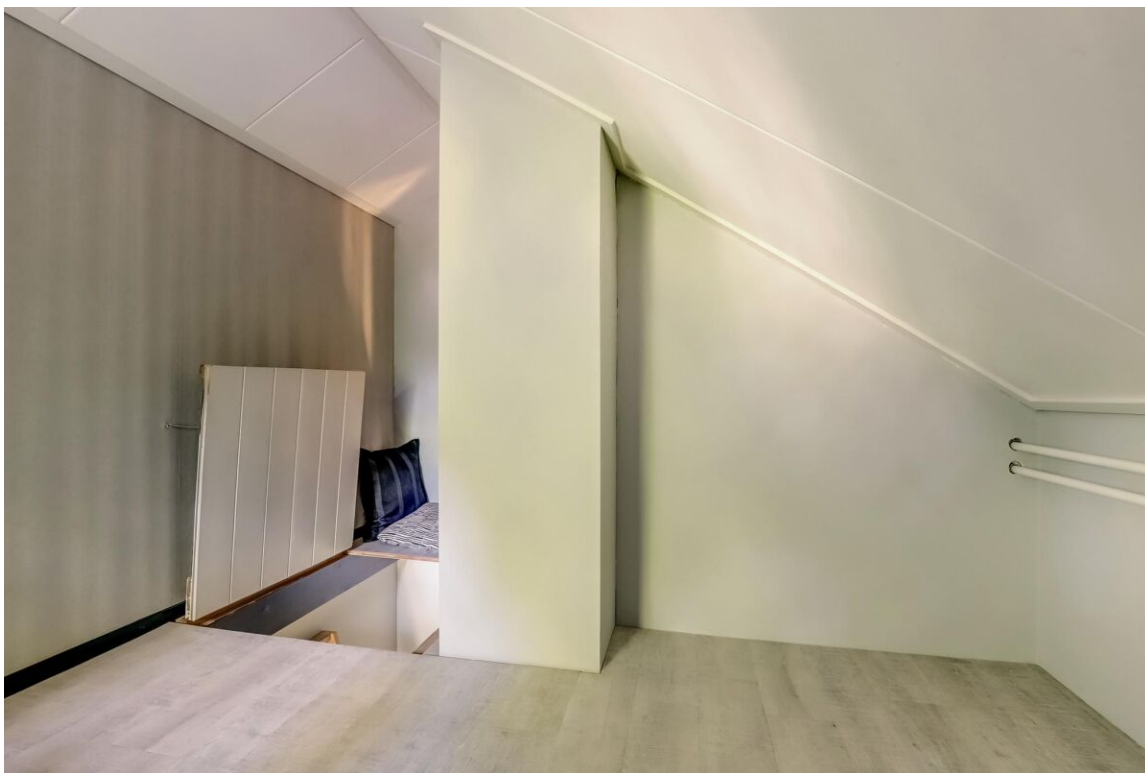






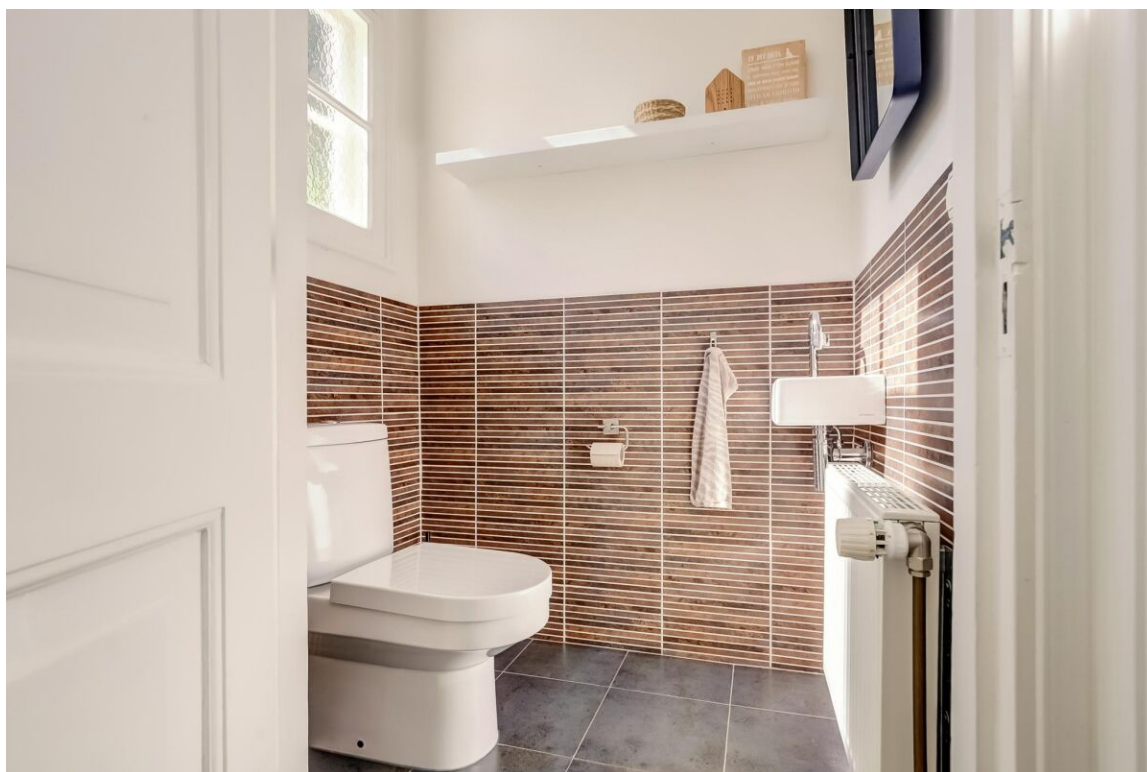






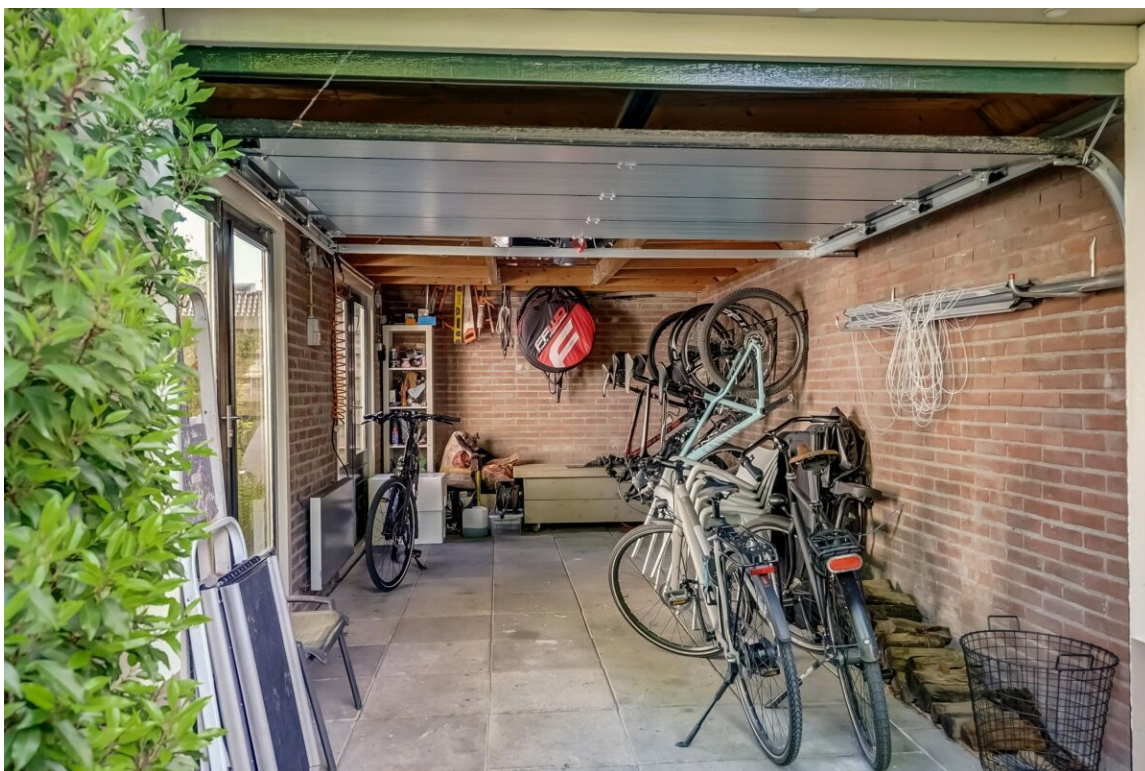


















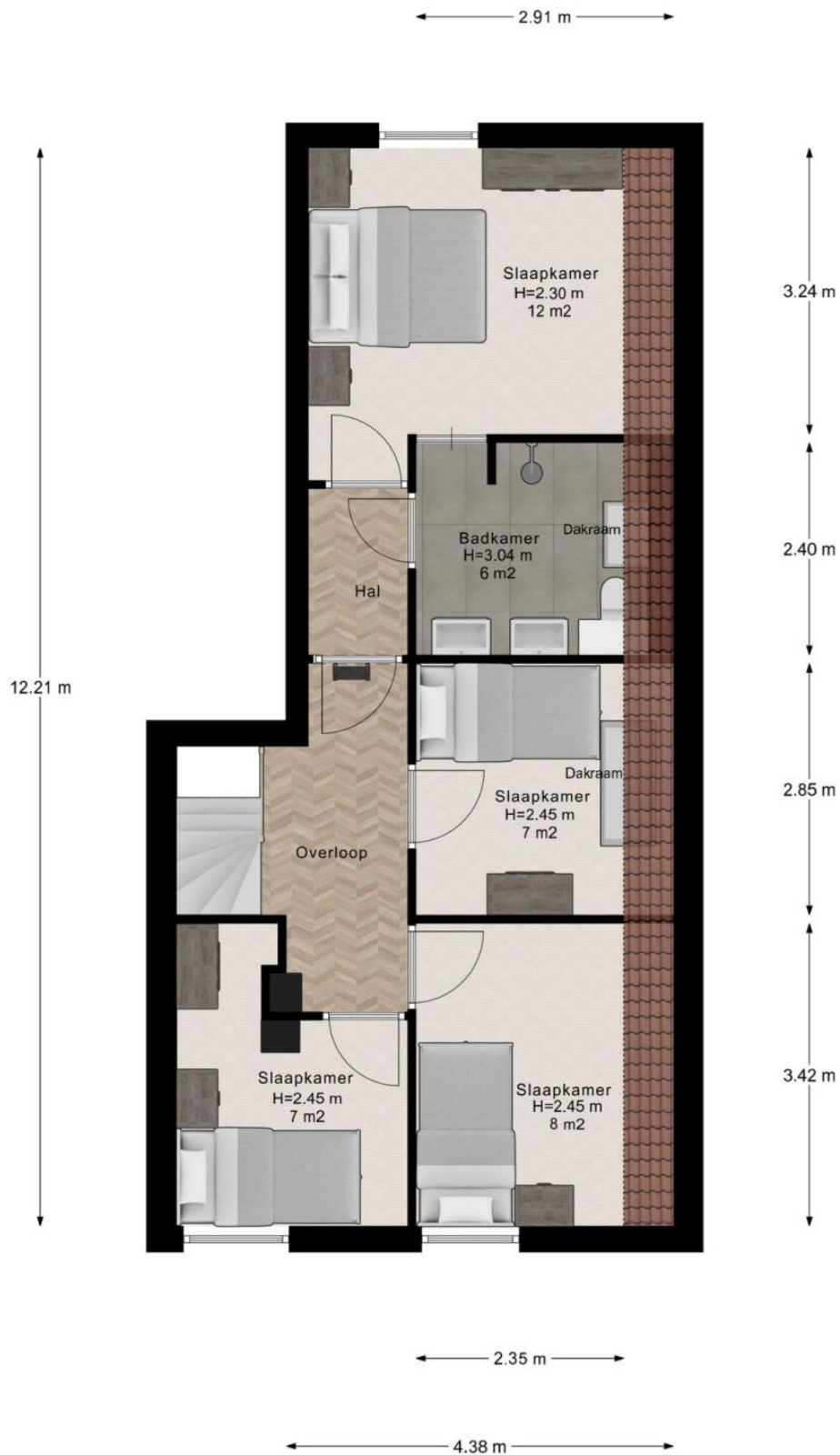




Plattegronden

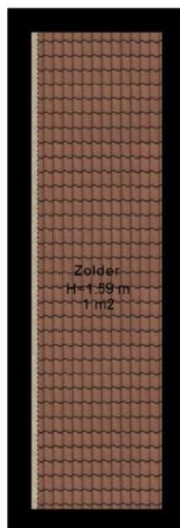


Begane Grond

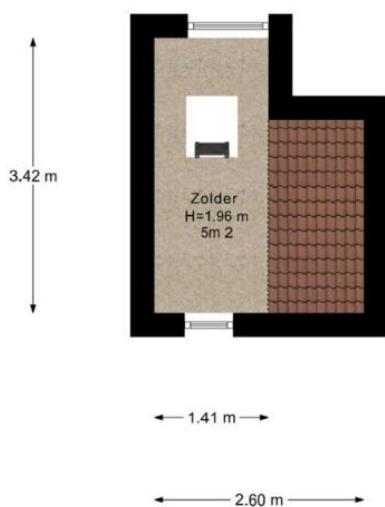


1e Verdieping

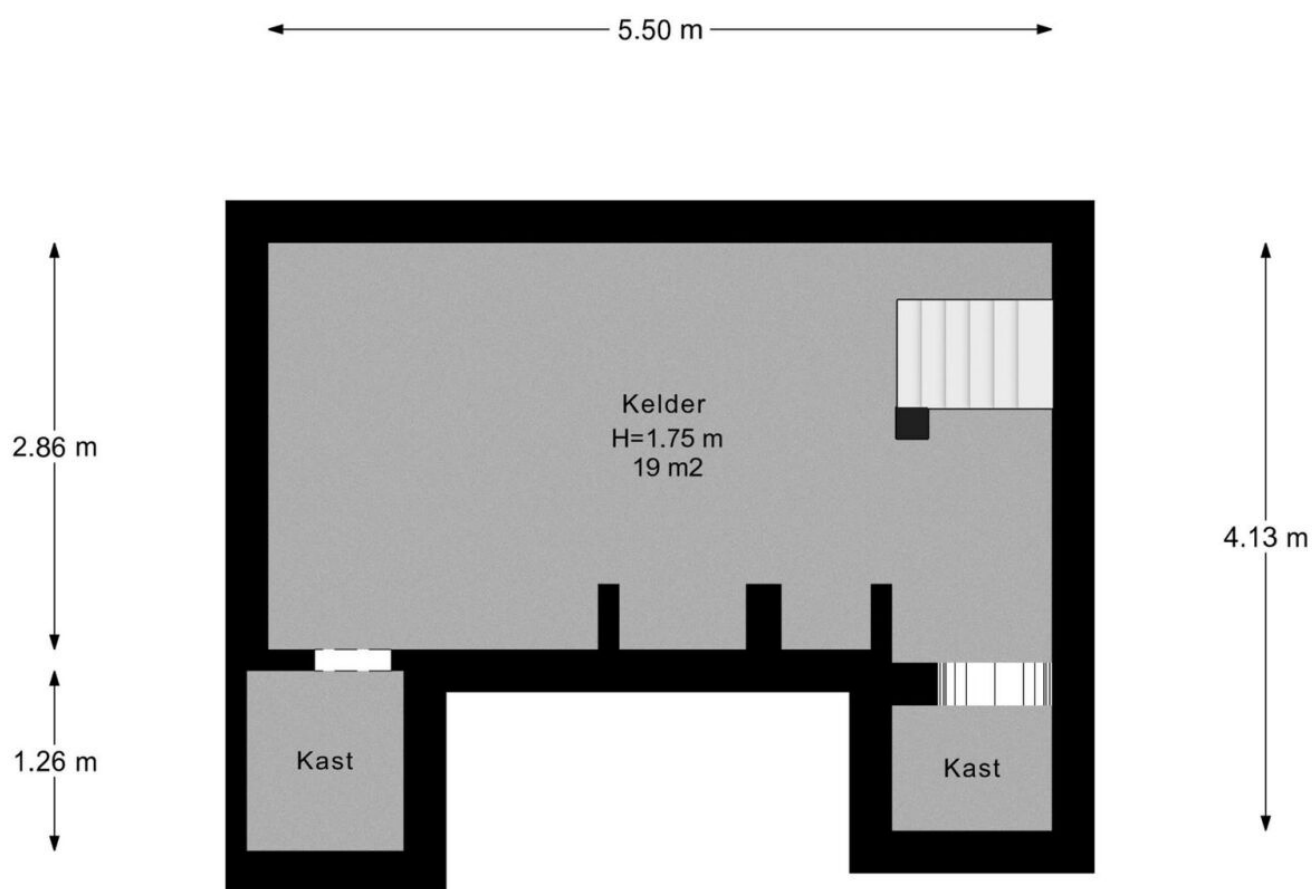
← 1.62 m →



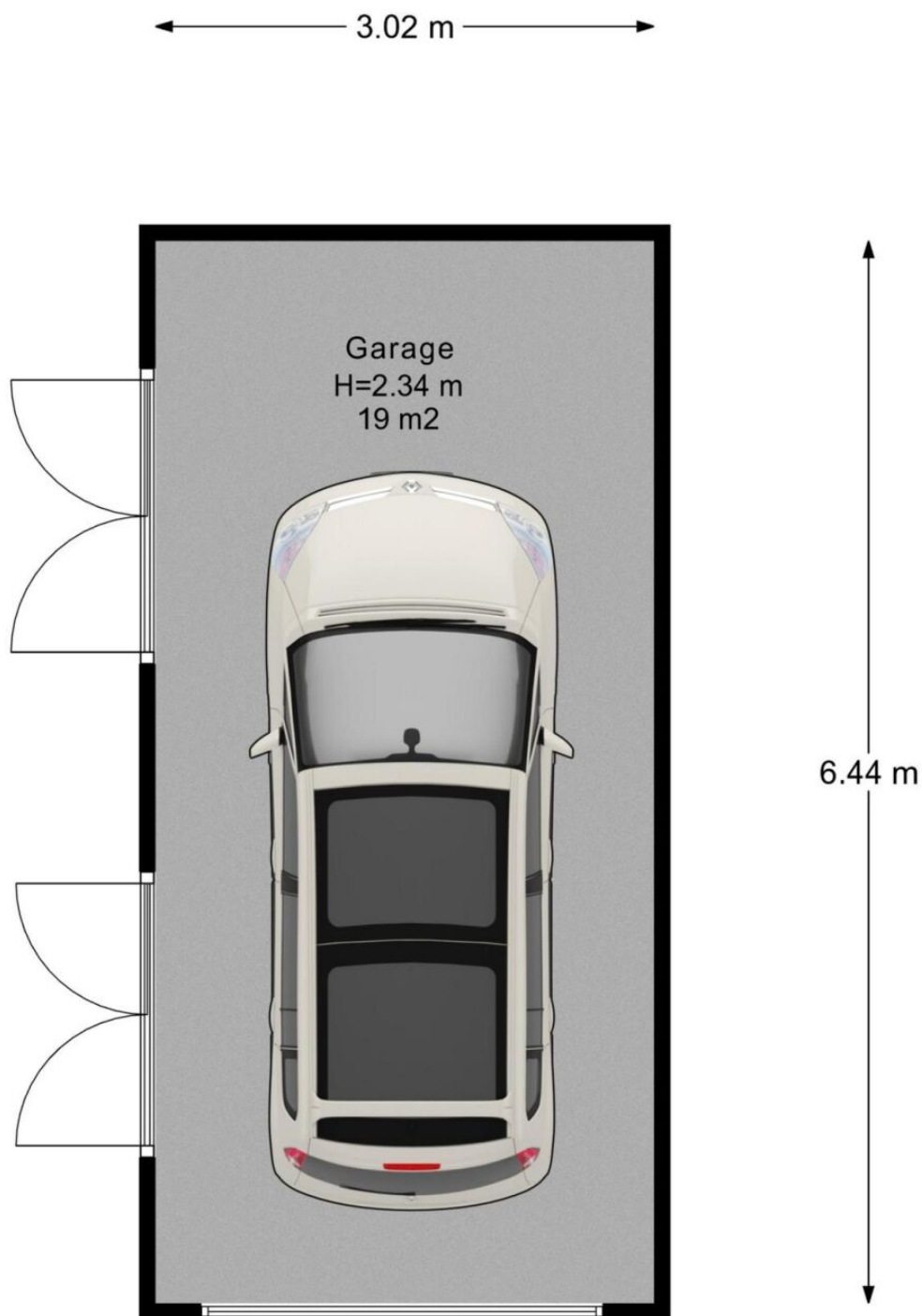
↑
5.93 m
↓



Zolder



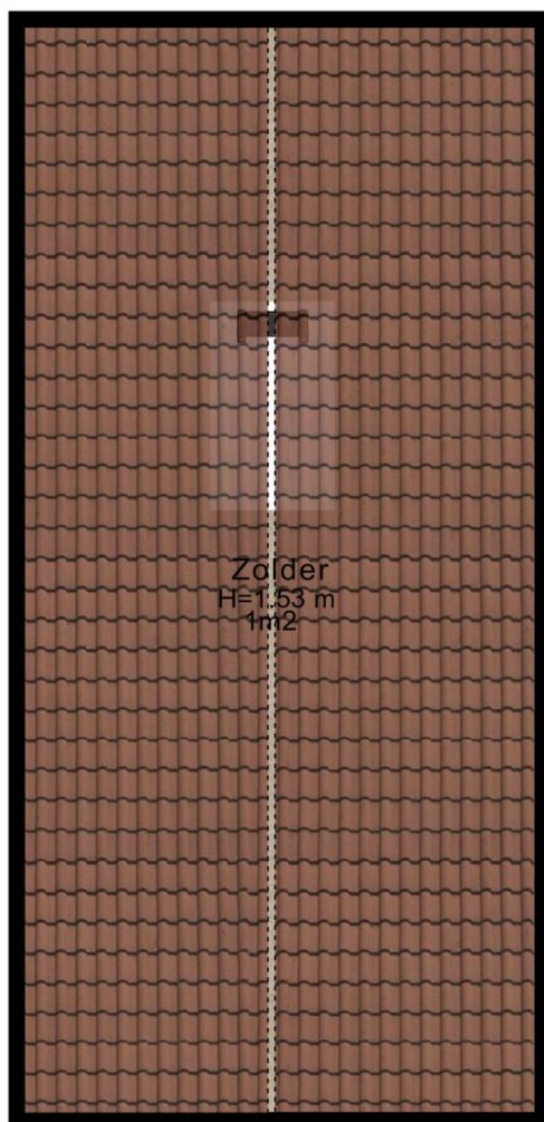
Kelder



Garage

← 3.02 m →

↑
6.44 m
↓



Zolder
H=1.53 m
1m²

Garage Zolder

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- Losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting	X		
-			X

(losse) kasten, legplanken, te weten:

- Inbouwkast kledingkamer	X		
- Glazen kast woonkamer			X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	X		
- Gordijnen		X	
- Overgordijnen			X
- Vitrages			X
- Rolgordijnen	X		
- Lamellen			X
- Jaloezieen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Horren ramen slaapkamers en badkamer boven en keuken	X		
-			X

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking			X
- Parketvloer			X
- Houten vloer(delen)	X		

- Laminaat		X
- Plavuizen	X	
-		X
-		X
(voorzet) openhaard met toebehoren		X
Allesbrander		X
Houtkachel	X	
(gas)kachels		X
Designradiator(en)		X
Radiatorafwerking	X	
Overige, te weten:		
- Spiegelwanden		X
- Schilderij ophangstels		X
- Spiegel deur inloopkast	X	
- Antieke spiegel schouw woonkamer		X
-		X
-		X

Keuken

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
-		X
-		X

Sanitair/sauna

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

- Toilet	X	
- Toilethouder	X	
- Toiletborstel(houder)		X
-		X
-		X
Sauna met toebehoren		X
		X

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

Warmwatervoorziening, te weten:

- Cv-installatie	X	
- Boiler	X	
- Geiser	X	
-		X
-		X
-		X
Screens		X
Rolluiken		X
Zonwering buiten		X
		X
		X

X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-		X
-		X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X
Waterslot wasautomaat	X	
Zonnepanelen		X
Oplaadpunt elektrische auto		X
		X
		X

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
		X

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting	X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X
		X

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging		X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X
(broei)kas		X
		X
		X

Overig

Overige tuin, te weten:

- (sier)hek	X	
- Vlaggenmast(houder)		X
-		X
-		X

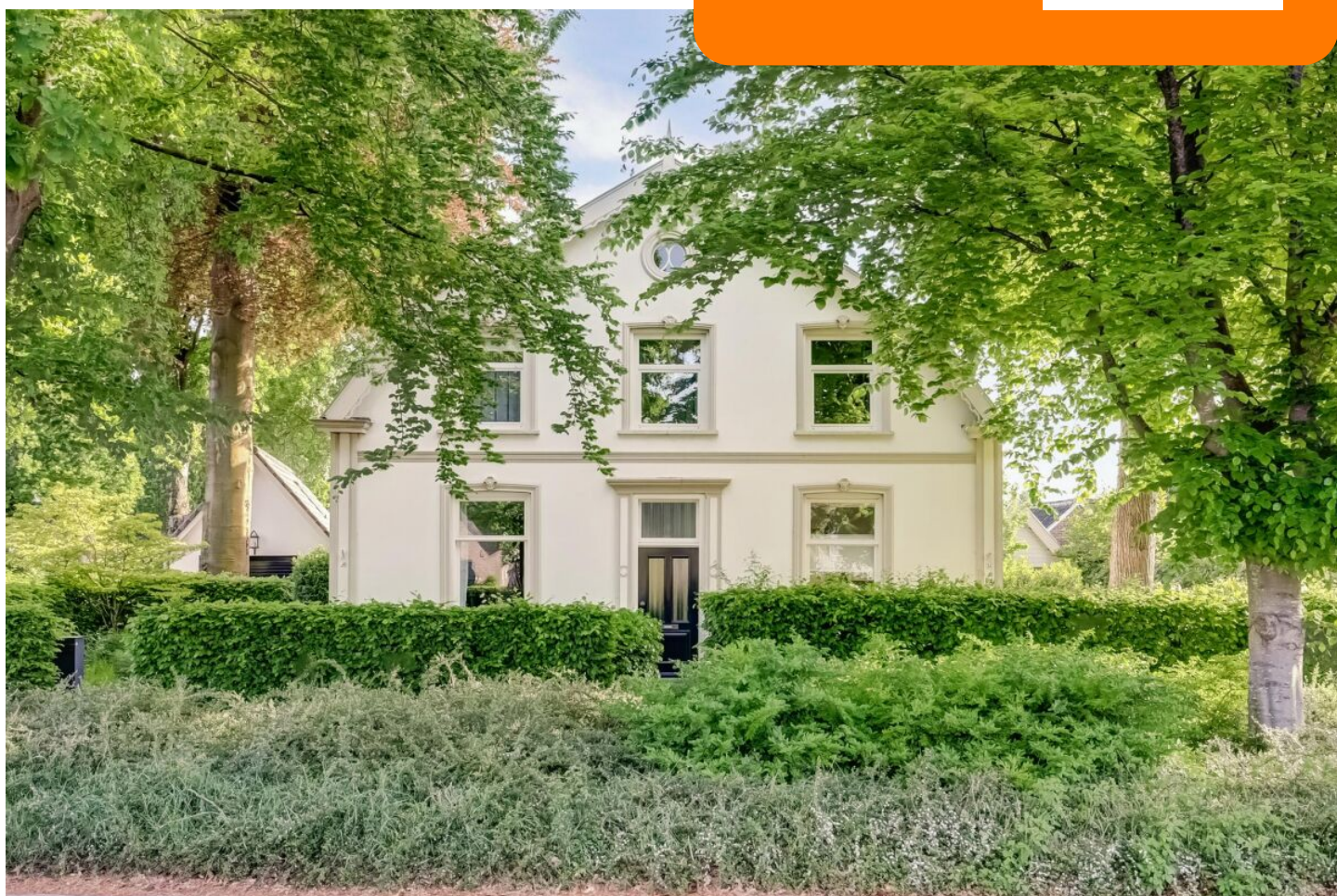
Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract bijlage 1		X		
- Contract bijlage 2		X		

Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.**

Scan de QR-code
voor meer
informatie!



www.makelaardijdeterp.nl