



# Leyenseweg 31

BILTHOVEN

---

**Vraagprijs: € 625.000 K.K.**

**Makelaardij Boogaard**

030-2201120

[info@makelaardijboogaard.nl](mailto:info@makelaardijboogaard.nl)

[makelaardijboogaard.nl](http://makelaardijboogaard.nl)

MAKELAARDIJ  
**Boogaard**

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

116m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

258m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**

5 kamers

**Aantal slaapkamers**

4 slaapkamers

**Bouwjaar**

1970

**Energie label**

C



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	258 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	116 m <sup>2</sup>
Inhoud	418 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6,5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

## Locatie

Ligging	Aan drukke weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

# Kenmerken

Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

## CV ketel

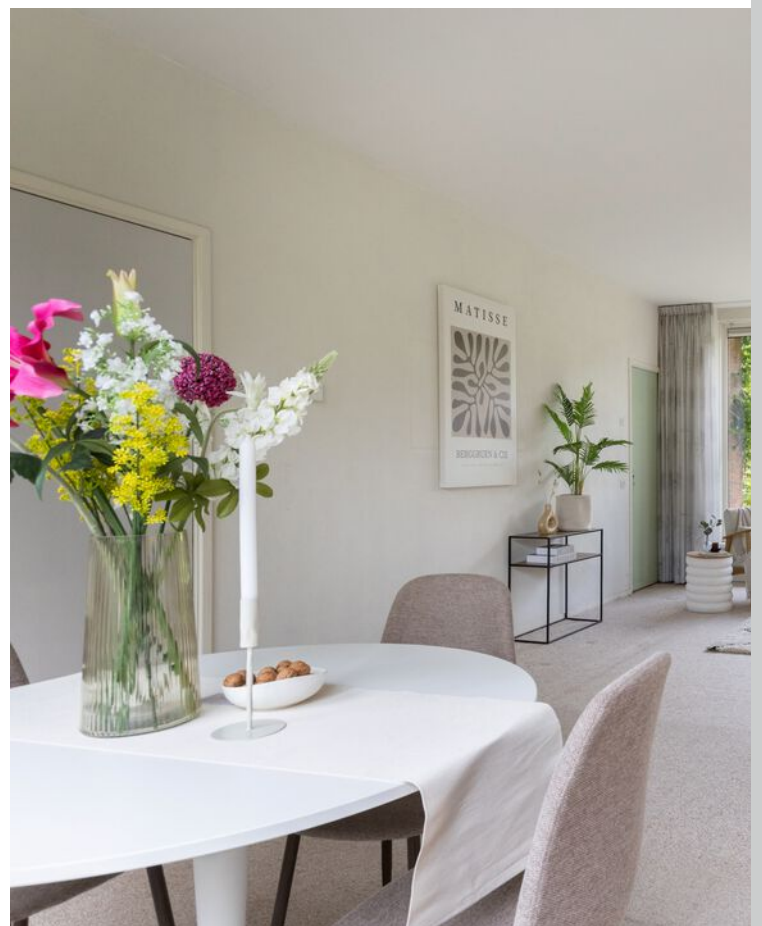
CV ketel	Junkers Eurostar
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



# Omschrijving

Aan een brede, groene laan ligt deze ruime hoekwoning met diepe voortuin, vrijstaande stenen garage en achtertuin op het zuiden. De woning werd tot voor kort bewoond door de eerste bewoners en is altijd met veel zorg onderhouden. Bijna alle kozijnen (behalve in de hal, keuken en de dakkapel) zijn vervangen door kunststof kozijnen met dubbel glas. De dichte keuken is in de jaren 90 vernieuwd en heel recent is een nieuwe inbouw koelvriescombinatie geplaatst. De woning biedt veel ruimte en volop kansen om een modern gezinshuis te creëren. Zo mag in deze wijk zowel aan de voor- als aan de achterzijde een grote dakkapel worden geplaatst op de tweede verdieping. We laten je graag de verschillende mogelijkheden zien tijdens een bezichtiging!

De ligging van de woning is ideaal. Het centrum van Bilthoven met het NS-station ligt op 5 minuten fietsen. Aan het einde van de straat loop je zo het Houderingse Bos in. Op korte afstand liggen verschillende basis- en middelbare scholen en sportvoorzieningen. De binnenstad van Utrecht, het UMC en het Science Park zijn per fiets uitstekend bereikbaar. Tot slot ben je met de auto via verschillende ontsluitingswegen snel en gemakkelijk op de A27, A12 of A28.

## Indeling

### Begane grond

Voordeur, hal met meterkast, toilet met fonteintje en trapkast met kleine kelder. De dichte keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en een deur naar de tuin. De woonkamer is heel licht door de grote raampartijen aan de voor- en achterkant en het extra zijraam in de voorkamer.

### Eerste verdieping

Overloop met apart toilet, originele badkamer met wastafel en douche, ruime slaapkamer met inbouwkast en wastafel aan de voorzijde, ouder slaapkamer met inbouwkast en deur naar het balkon, derde slaapkamer.

### Tweede verdieping

Bereikbaar met vaste trap. Ruime voorzolder met opstelplaats voor de CV-ketel. Ruime zolderkamer met dakkapel en een grote bergruimte. Door het plaatsen van twee grote dakkapellen kunnen op deze verdieping twee mooie slaapkamers worden gerealiseerd.

### Garage

De vrijstaande stenen garage met elektra ligt achter op het perceel en is toegankelijk via de oprit.

### Tuin

De achtertuin is heerlijk zonnig door de ligging op het zuiden en heeft een achterom via de oprit. De diepe voortuin (ruim 10 meter) biedt ook nog volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een speeltoestel of trampoline voor de kinderen.

### Bijzonderheden

- \* Goed onderhouden hoekwoning met vrijstaande stenen garage
- \* Volop mogelijkheden om een gezinshuis met maar liefst vijf slaapkamers te creëren.
- \* Zonnige achtertuin op het zuiden
- \* Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- \* Energielabel C, geldig tot 31-12-2030
- \* Op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen, NS-station Bilthoven en het bos
- \* Op fietsafstand van Utrecht Science Park / UMC en binnenstad van Utrecht
- \* Goede ontsluiting naar diverse snelwegen
- \* Bushalte met directe verbinding naar Utrecht op korte afstand
- \* Ouderdomsclausule en asbestclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst

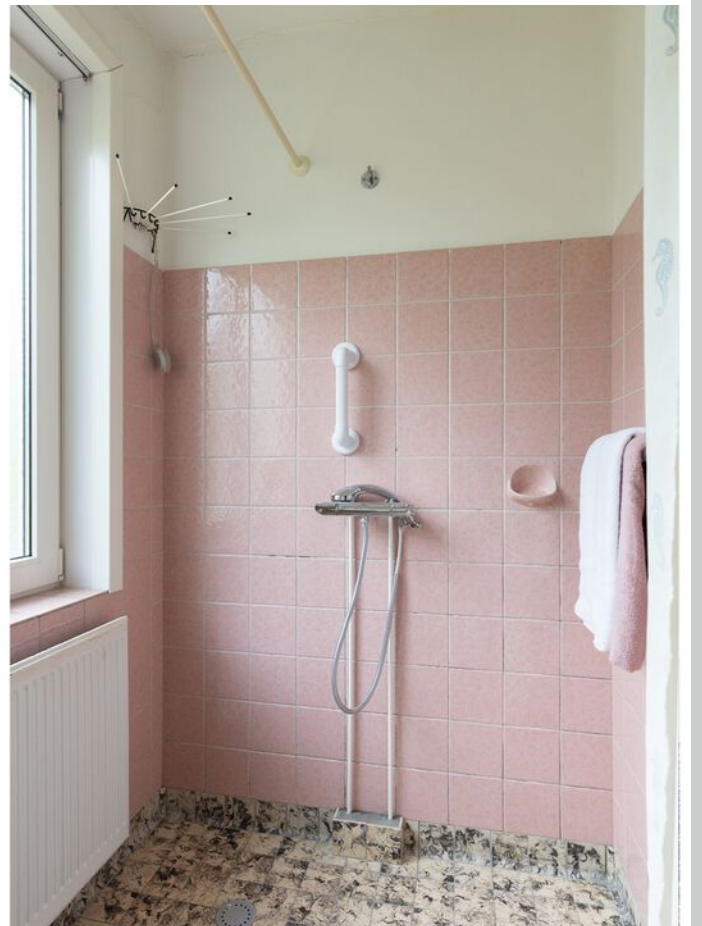
# Foto's











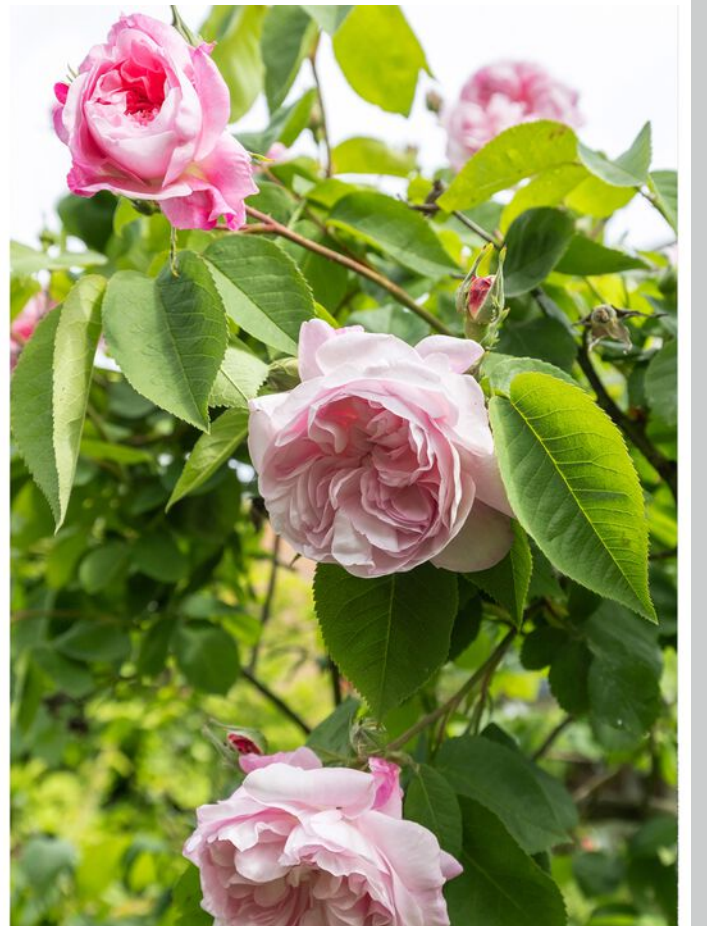








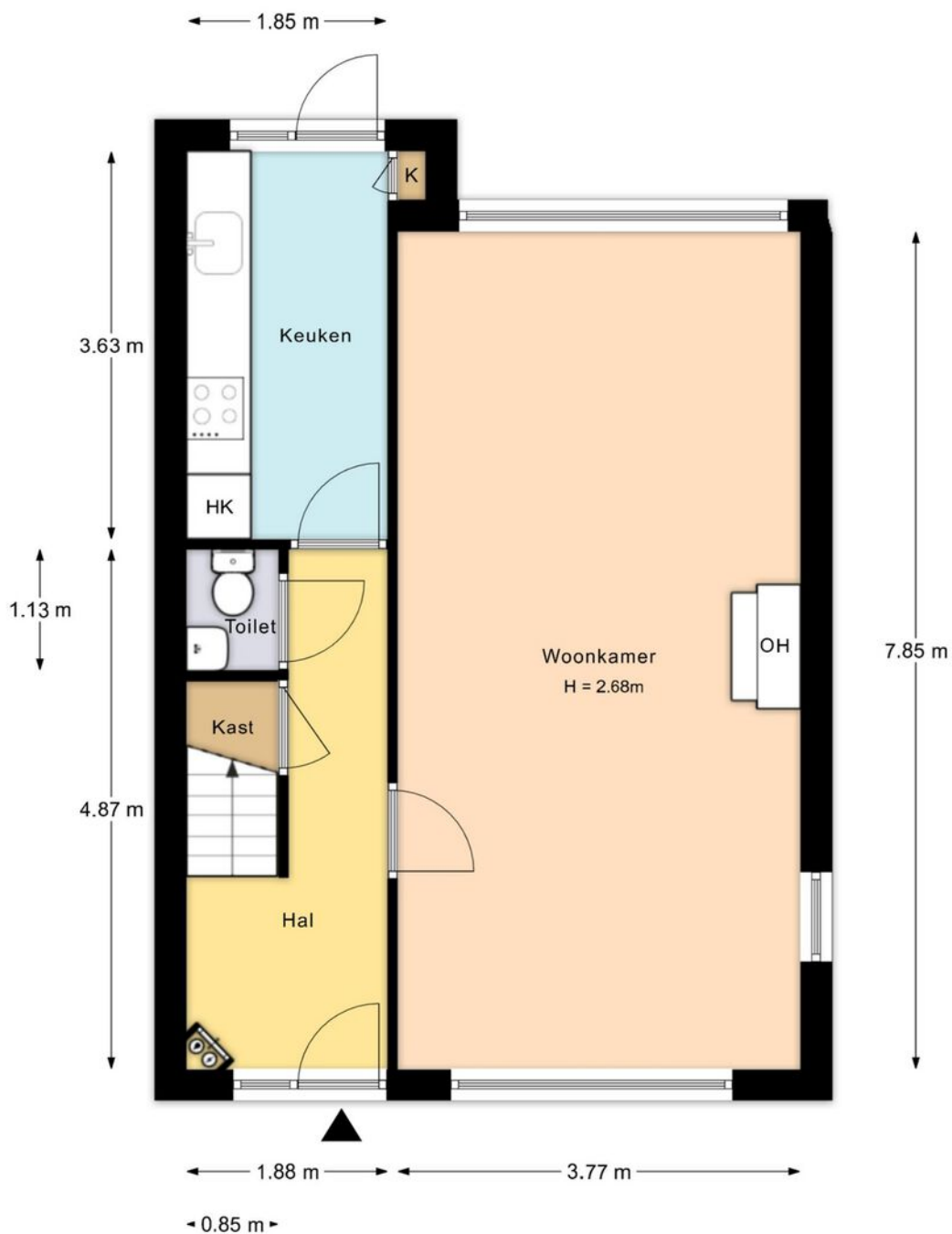








# Plattegrond

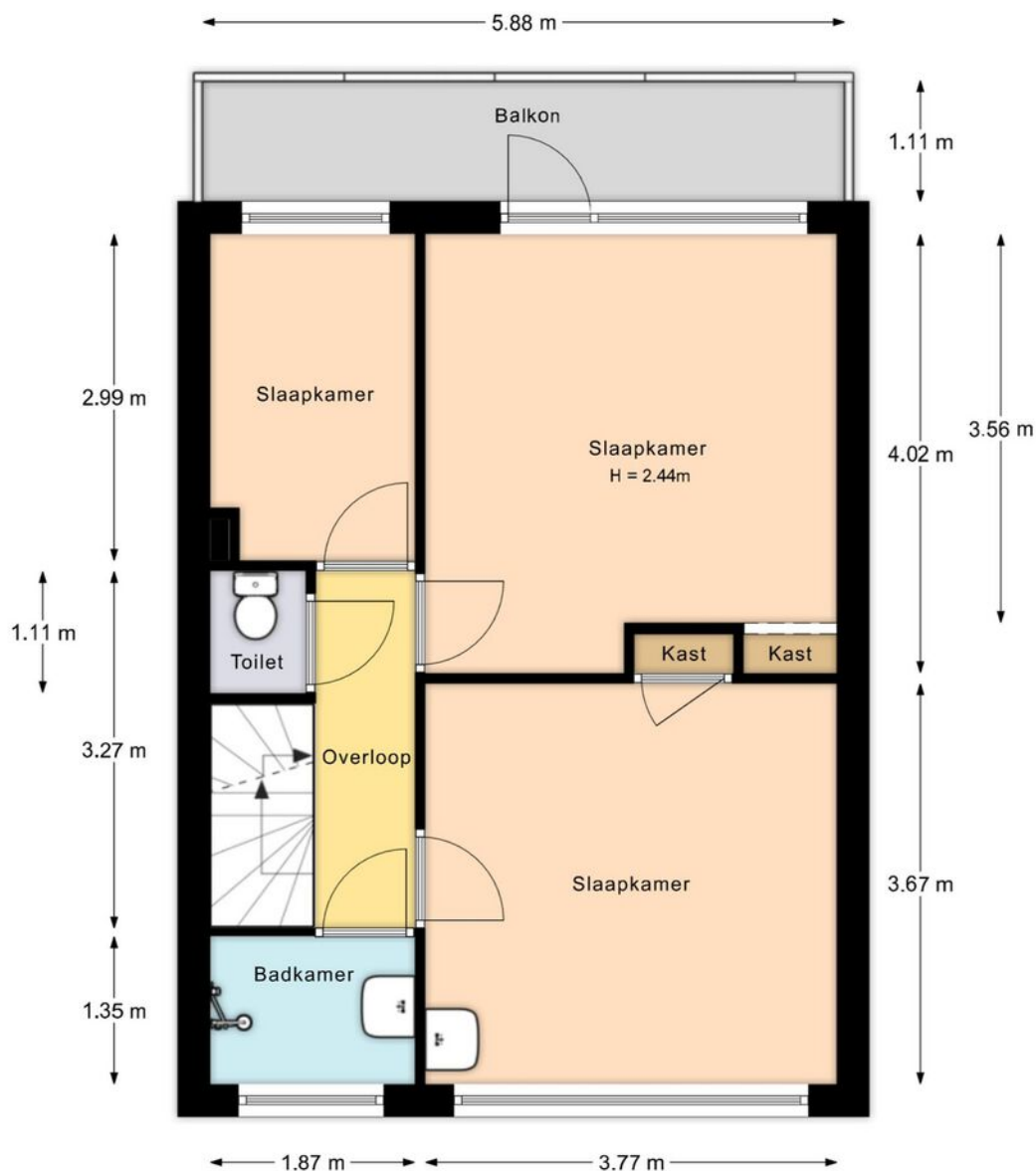


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extervision.nl

# Plattegrond

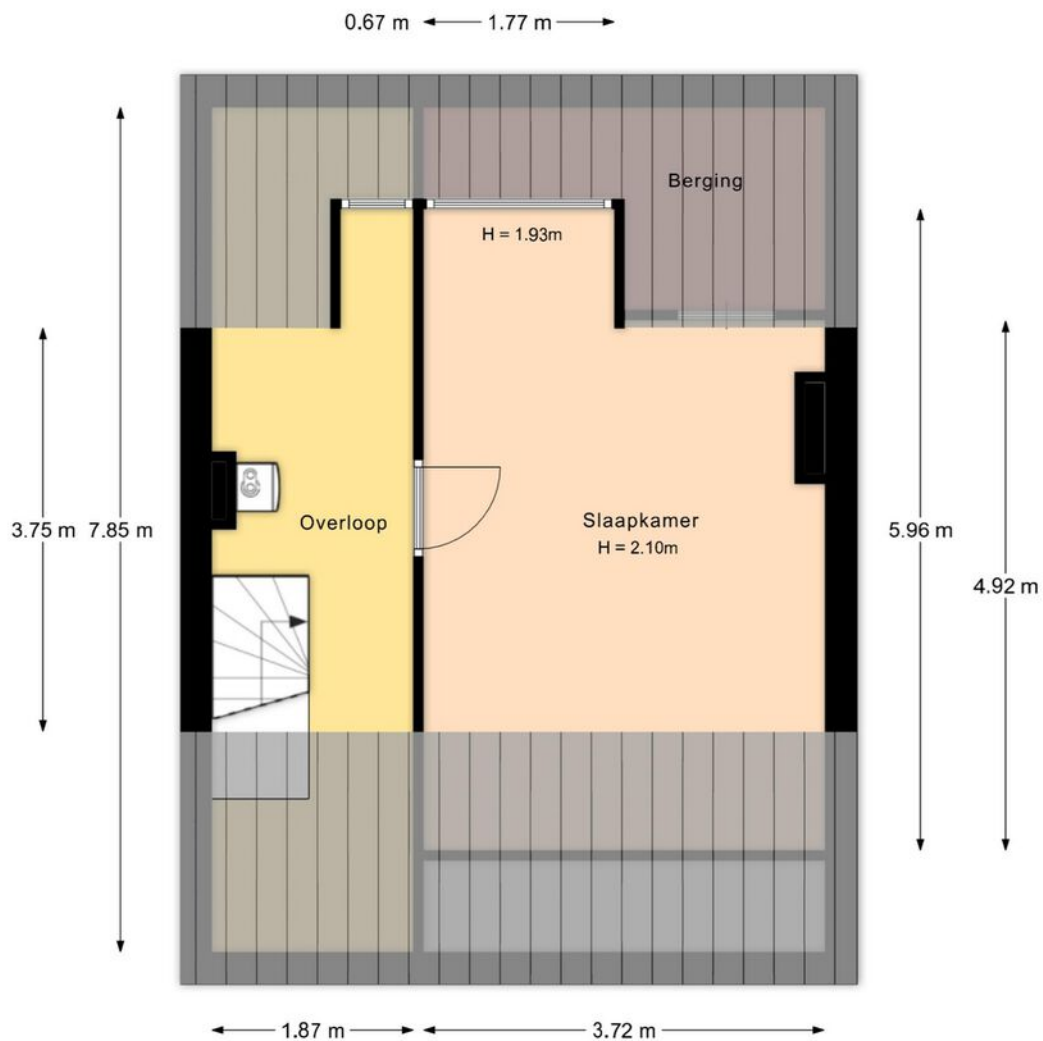


# Plattegrond

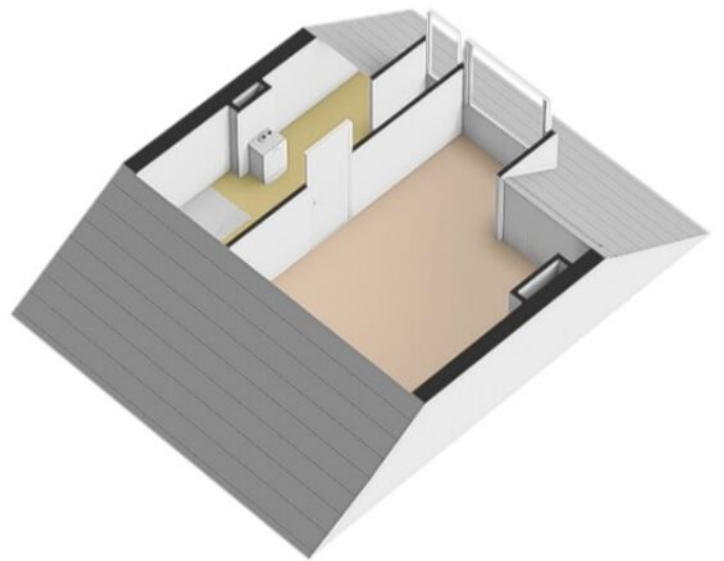


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extervision.nl

# Plattegrond



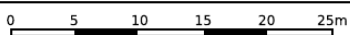
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Extersivision.nl




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mbo

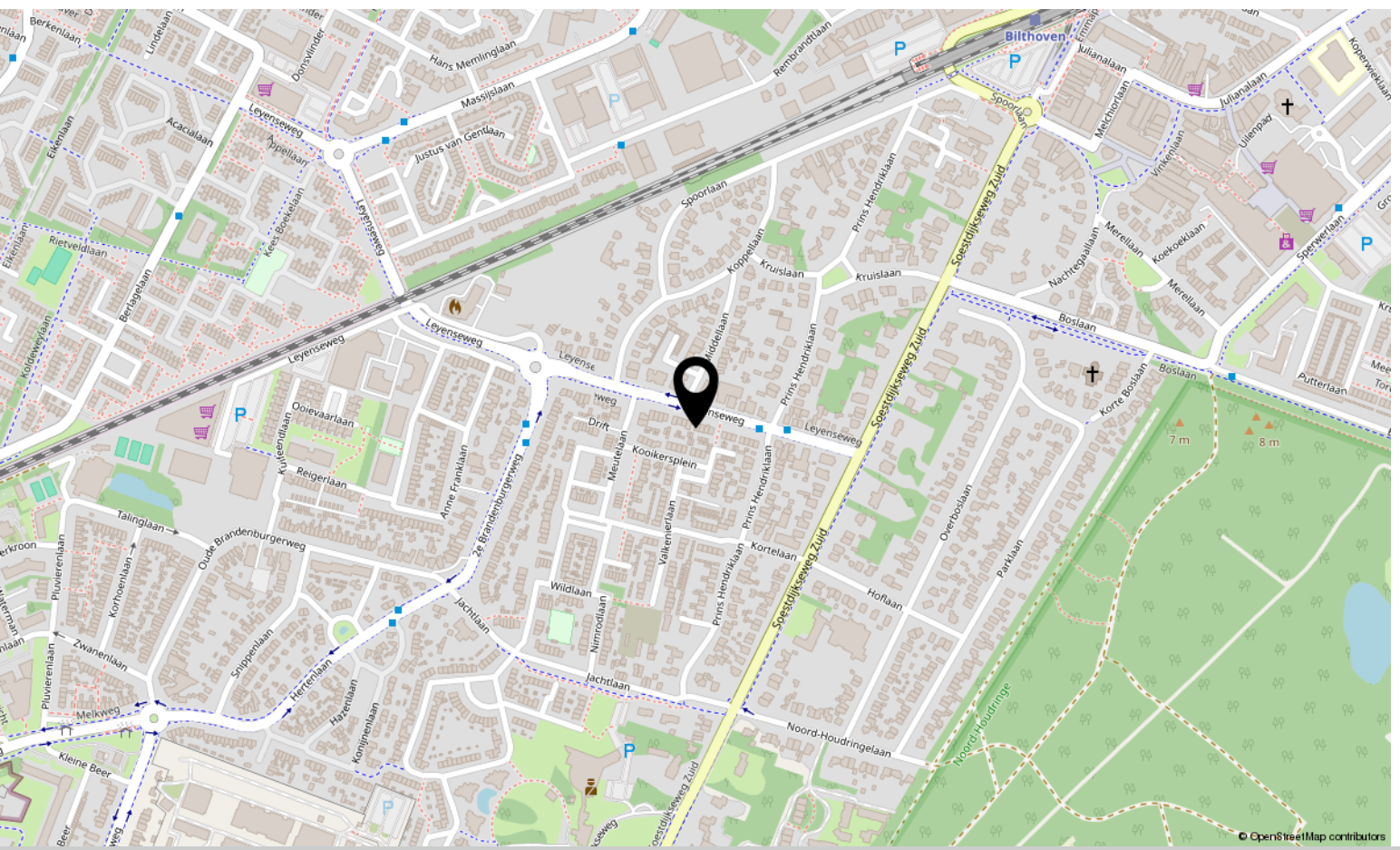
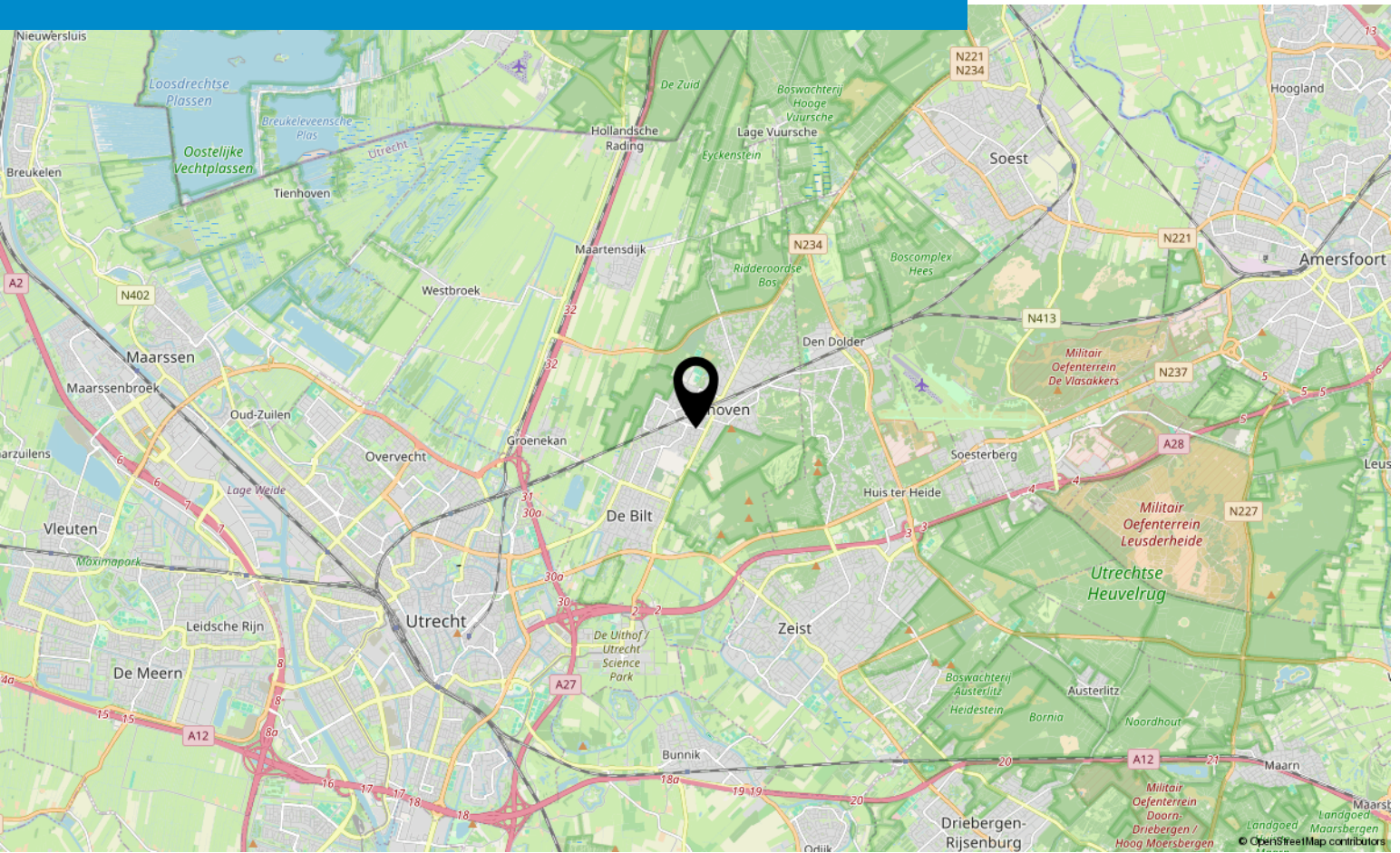


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente De Bilt</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2627</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 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.

# Locatie op kaart





# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

## **Makelaardij Boogaard**

Veldlaan 15 3737 AM Groenekan

030-2201120

[info@makelaardijboogaard.nl](mailto:info@makelaardijboogaard.nl)

[makelaardijboogaard.nl](http://makelaardijboogaard.nl)

MAKELAARDIJ  
**Boogaard**