



BENTINCKLAAN 18
LEERSUM



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Wanneer je deze charmante twee-onder-een-kapwoning binnenstapt, valt direct de fijne sfeer op. De combinatie van originele details en moderne afwerking maakt dit een huis waar je je meteen thuis voelt. De woning biedt niet alleen volop ruimte binnen, maar ook buiten kun je genieten van privacy en rust, midden in het geliefde Leersum. Met een royale keuken, twee slaapkamers, kantoorruimte (of speelkamer) en een diepe tuin met sfeervolle zithoeken is dit de ideale plek voor iedereen die ruim en comfortabel wil wonen. De diepe achtertuin is een groene oase met meerdere zithoeken waar je de hele dag kunt genieten van zon en schaduw. Op de eerste verdieping bevindt zich een royaal dakterras, perfect voor een rustige start van je dag met een kop koffie. Met zonnepanelen, warmtepomp, vloerverwarming en een nieuw gebouwd tuinhuis is de woning bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

Hier woon je centraal in Noord-Leersum, met alle voorzieningen dichtbij en de uitgestrekte natuurgebieden om de hoek. Leersum staat bekend om de prachtige natuur in de omgeving, zoals de uitgestrekte bossen en het Leersumse Veld. Winkels, scholen en sportfaciliteiten liggen op korte afstand, net als de uitvalswegen, N225 en A12, richting Utrecht en Arnhem. Een perfecte locatie voor wie centraal wil wonen, maar wel met de rust van een dorpse omgeving.





WOONKAMER

Je komt binnen in de hal met een karakteristieke Portugese tegelvloer en een lichte trapopgang met trapkast. Vanuit de hal bereik je het kantoor (of speelkamer), het moderne toilet met fonteintje en de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen aan de voorzijde en het open karakter naar de keuken en eetkamer. Hier kun je jouw zithoek creëren, rond de sfeervolle gaskachel, met zicht op de voortuin en de groenrijke straat. De strakke wanden, het rustige kleurgebruik en de grijze plavuizen vloer zorgen voor een warme, rustige uitstraling. Deze ruimte voelt uitnodigend aan voor gezellige avonden met familie of vrienden. Daarnaast is er een kantoor (of speelkamer) met veel ruimte en volop lichtinval; ideaal voor thuiswerkers. Aan de woonkamer grenst de royale leefkeuken.



KEUKEN

Een modern nieuw keukenmeubel siert de keuken, voorzien van lichtblauwe fronten, en een donker natuurstenen werkblad dat een mooi contrast biedt. Je beschikt over een breed gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. De keuken biedt veel werk- en kastruimte en dankzij het grote raam kijk je uit op het groen van de tuin. Aangrenzend aan de keuken vind je een kleine afgesloten bijkeuken met opstelplaats voor de wasmachine en droger.

Bij de dubbele openslaande tuindeuren is meer dan genoeg ruimte voor een grote eethoek, waaraan je de dag bespreekt met het gehele gezin.







1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers met houten vloeren. Beide kamers zijn strak afgewerkt, licht en ruim. De kamer aan de achterzijde geeft, middels openslaande deuren, toegang tot het royale dakterras met mooie houten vlonders. In de moderne badkamer vind je ook de Portugese tegeltjes terug, wat zorgt voor een samenhangend geheel. De badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met spiegel, een hangkast, een wandcloset en een designradiator. En ook hier zorgt een groot raam voor een heerlijke lichtinval.

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt naast de technische installaties (waaronder de omvormer van de zonnepanelen, de nieuwe cv-installatie en de warmtepomp) extra opbergruimte. Dankzij de twee grote dakramen valt hier veel daglicht binnen en ook deze ruimte is netjes afgewerkt met een laminaatvloer.





BADKAMER

In de moderne badkamer vind je ook de Portugese tegeltjes terug, wat zorgt voor een samenhangend geheel. De badkamer is uitgerust met een ruime inloepdouche, een wastafelmeubel met spiegel, een hangkast, een wandcloset en een designradiator. En ook hier zorgt een groot raam voor een heerlijke lichtinval.



TUIN

De voortuin is groen en sfeervol aangelegd, wat zorgt voor privacy vanaf de straat. Aan de zijkant loopt een grindpad, met parkeergelegenheid naar de achtertuin, tuinhuis en berging. De diepe achtertuin is prachtig aangelegd met bomen, siergrassen en bloemen. Achterin vind je een extra terras met zithoek, ideaal om te ontspannen in de zon of schaduw. Het royale dakterras met mooie houten vlonders op de eerste verdieping biedt eveneens een heerlijke plek om buiten te zitten en te genieten van het uitzicht over de buurt.





BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

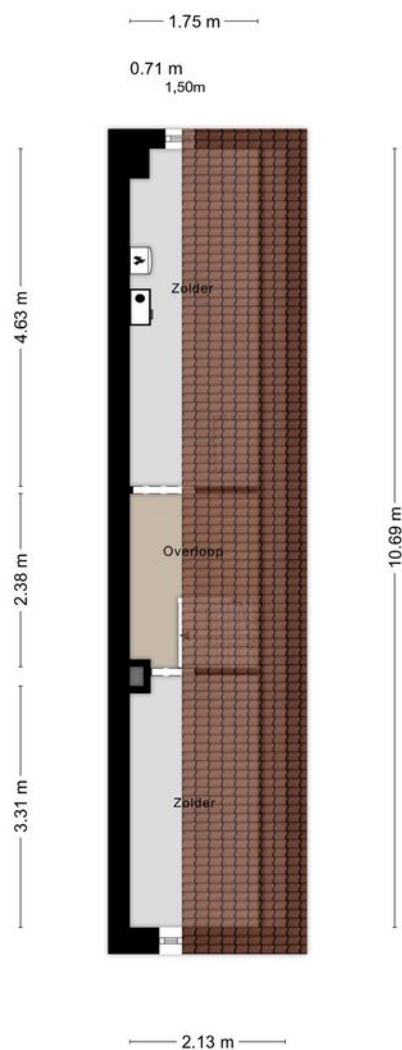
Gebruikersoppervlak wonen	125m ²
Overige inpandige ruimte	8m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17m ²
Externe bergruimte	25m ²
Inhoud woning	471m ³
Perceeloppervlakte	460m ²

1e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

Leersum

Sectie

G

Nummer

165



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar: 1938
Verbouwjaar: 2022
Aantal kamers: 3
Aantal slaapkamers: 2 (mogelijkheid voor extra slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Parkeerruimte: op eigen terrein
Aanwezig: oprit/ dakkapel/ berging(kantoorruimte)/ kelder
Ligging tuin: zuid
Tuin bereik: voor

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwatervoorziening: CV Remeha CW5, hybride warmtepomp
Vloerverwarming: elektrisch: tuinhuis/ berging. Warm water: begane grond en badkamer
Zonnepanelen: 12 stuks
Gaskachel
Mechanische ventilatie: aanwezig
Isolatie: dak/spouw/vloer
Dubbel glas: geheel + HR++
TV kabel
Kozijnen: hardhout

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEL
Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOS
Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder

ZONNENBERG MAKELAARDIJ

Kantoor Veenendaal
☎ 0318 - 55 96 00
📍 Kerkewijk 108
3904 JG Veenendaal

Kantoor Rhenen
☎ 0317 - 22 80 18
📍 Frederik van de Paltshof 12
3911 LB Rhenen

Kantoor Ede-Wageningen
☎ 0318 - 79 60 05
📍 Stationsweg 94 B
6711 PW Ede

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur.
Kantoor Ede-Wageningen op afspraak geopend
Buiten onze kantooortijden kunt u in overleg uiteraard een afspraak maken.

Volg ons op:
📱 / zonnenbergmakelaardij
🌐 www.zonnenbergmakelaardij.nl
✉ info@zonnenbergmakelaardij.nl

Aan de samenstelling van deze brochure is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de brochure, zoals foto's, teksten, vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend. Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens daaruit is niet toegestaan.

