



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ
EXCLUSIEF WONEN

De BOSKANT
Leersum

1



Met trots presenteren wij u middels deze glossy de woning!

Als koper heeft u tegenwoordig veel aanbod om uit te kiezen en dat vraagt om een goed plan van aanpak en een onderscheidende manier van presenteren.

Wij van Zonnenberg Makelaardij hebben daarin wat te bieden! Samen met de opdrachtgever verrichten wij al het mogelijke om de woning optimaal te presenteren in de woningmarkt middels o.a. deze exclusieve glossy. Elementen die u hierin terug vindt zijn professionele fotografie waaronder detail- en hoogtefotografie, krachtige teksten, plattegronden en stylingadvies.

Kortom, deze glossy is met alle mogelijke aandacht tot stand gebracht en wij zijn dan ook trots dat wij deze woning aan u mogen presenteren. Met deze glossy bieden wij u een mooie houvast van hoe de woning er in werkelijkheid uitziet.

Namens ons hele team wens ik u veel lees- en kijkplezier.

Met vriendelijke groet,

Wistik Zonnenberg
Register Makelaar/Taxateur o.z. & Eigenaar





Intro

De Boskant 1 is gelegen in een rustige en geliefde woonomgeving in Leersum, omringd door groen en met volop voorzieningen binnen handbereik. In de nabije omgeving vindt u diverse supermarkten, winkels en horecagelegenheden voor de dagelijkse behoeften. Ook scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand van de woning. Leersum staat bekend om haar bosrijke omgeving en centrale ligging binnen de Utrechtse Heuvelrug, ideaal voor liefhebbers van natuur en buitenleven. Openbaar vervoer is goed bereikbaar met bushaltes in de omgeving en via uitvalswegen richting onder andere Utrecht, Veenendaal en Amersfoort zijn omliggende steden eenvoudig te bereiken.





Info

Aan een rustige en groene locatie in Leersum bevindt zich deze riante vrijstaande woning met een totale gebruikersoppervlakte van maar liefst 300m². Met vier volwaardige slaapkamers, waarvan één slaapkamer en badkamer op de begane grond, is deze woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, grote gezinnen of werken aan huis. De open woonkamer met sfeervolle haard en aangrenzende serre vormt het hart van de woning, terwijl de ruime keuken, het multifunctionele souterrain met garage en de rondom gelegen tuin zorgen voor optimaal wooncomfort. Een woning met karakter, potentie én alle ruimte om er volledig uw eigen droomhuis van te maken.

U betreedt de woning via de eigen oprit aan de straatzijde, waar tevens een helling toegang biedt tot de garage in het souterrain. Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal vormt een centraal punt in huis en biedt toegang tot de woonkamer, de trap naar de eerste verdieping en het souterrain, de slaapkamer, badkamer en de toiletruimte.



Woonkamer

De open woonkamer is ruim opgezet en geniet van een prettige hoeveelheid natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een royale eethoek. De stenen vloer geeft het geheel een karakteristieke uitstraling, terwijl de sfeervolle haard direct in het oog springt als warme eyecatcher van de ruimte. De woonkamer staat bovendien in verbinding met de serre.







Serre

De serre vormt een heerlijk verlengstuk van de woonkamer en is een fijne plek om het hele jaar door van het buitengevoel te genieten. Dankzij de grote schuifdeur loopt u gemakkelijk de tuin in en haalt u buiten naar binnen. Of u hier nu kiest voor een extra zitruimte, leeshoek of plek om te ontspannen, de serre biedt rust, licht en een prachtig uitzicht op het groen rondom de woning.



Keuken

De keuken grenst aan de woonkamer en is praktisch ingericht met een L-vormig aanrecht en een extra werkblad, waardoor u beschikt over veel werk- en opbergruimte. De keuken verkeert in goede staat en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat met afzuigkap, een ovencombinatie, koelkast en spoelbak. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, ideaal voor extra opslagruimte en het netjes uit het zicht houden van huishoudelijke spullen.





Slaapkamer & werkkamer

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer die voldoende plek biedt voor een bed, kast en een bureau. De slaapkamer grenst direct aan de hal en beschikt over toegang tot de badkamer.

Via de bijkeuken bereikt u de multifunctionele werkkamer op de begane grond. Deze ruimte is flexibel in te delen en uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra kamer.







Badkamer

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht met een inloopdouche, een staand toilet en een wastafel met opbergmeubel, waardoor gelijkvloers wonen hier tot de mogelijkheden behoort.

1e Verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een aparte wasruimte. De verdieping biedt volop ruimte en mogelijkheden voor een gezin, logeerkamers of hobbyruimtes.

De drie slaapkamers op de eerste verdieping zijn stuk voor stuk prettig ruim en genieten van veel natuurlijke lichtinval. Iedere kamer biedt voldoende ruimte voor een bed, kast en bureau en is daardoor multifunctioneel inzetbaar. Of u nu extra slaapkamers wenst, een hobbyruimte of een rustige thuiswerkplek, deze kamers bieden volop mogelijkheden en vormen fijne plekken om tot rust te komen.

De badkamer op de eerste verdieping grenst aan de overloop en beschikt over een douche, toilet en een wastafel, waardoor comfort en functionaliteit hier mooi samenkomen. Dankzij de praktische indeling is dit een prettige ruimte voor het dagelijkse gebruik.

De separate wasruimte bevindt zich eveneens aan de overloop en is voorzien van aansluitingen voor witgoedapparatuur. Daarnaast is de ruimte multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld voor extra opslag.







Souterrain

Vanuit de hal leidt de trap naar het ruime souterrain, een multifunctionele verdieping met volop mogelijkheden. Deze ruimte leent zich uitstekend als opslagruimte, hobbyruimte of werkplaats. Tevens heeft u vanuit hier toegang tot de garage, waar voldoende plek is voor het parkeren van een auto, fietsen en extra opslag.



Tuin

De goed onderhouden tuin ligt rondom de woning en biedt een heerlijke combinatie van groen en bestrating. Er is volop ruimte voor het creëren van meerdere terrassen, zodat u op ieder moment van de dag van de zon of schaduw kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een overkapping, ideaal voor lange zomeravonden of ontspannen momenten buiten. Dankzij de ruime opzet en groene uitstraling vormt de tuin een fijne plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.







BEGANE GROND



1e VERDIEPING



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

Souterrain

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	300m ²
Gebruiksopp. inpandige ruimte	48m ²
Inhoud woning	1290m ³
Perceeloppervlakte	1085m ²

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Leersum
Sectie	C
Nummer	2608



Algemene gegevens

- Type woning: vrijstaande villa
- Bouwjaar: 1983
- Verbouwjaar: aanbouw serre, 2021 dichtgemaakt, 2023 dak serre geïsoleerd
- Aantal kamers: 6
- Aantal slaapkamers: 5 (waarvan 1 werkkamer)
- Aantal badkamers: 2
- Parkeerruimte: op eigen terrein
- Aanwezig: dakkapel/garage
- Ligging tuin: rondom

Technische gegevens

- Warmwatervoorziening: CV Vaillant bj. 2020
- Verwarmvoorziening: CV Vaillant bj.2020
- Vloerverwarming: aanwezig in de woonkamer
- Zonnepanelen: 20 stuks
- Houtkachel
- Voorzieningen: souterrain
- Mechanische ventilatie: aanwezig
- Isolatie: dak van de serre /gevel
- Dubbel glas: grotendeels HR+++ , klapraampje badkamer, openslaande raam in slaapkamer en keuken niet
- Glasvezel kabel
- Kozijnen: hard hout



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEL
Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOSS
Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder

ZONNENBERG MAKELAARDIJ B.V.

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

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur

Buiten onze kantoor tijden 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.