



Scan mij!



**Koningin-Emmalaan 34, 3956
TA, Leersum**

€ 795.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|-----------|
| ● Soort woning | Eengezinswoning | ● Energielabel | A+ |
| ● Woonoppervlakte | 170 m² | ● Kamers | 7 |

Meer weten over deze woning?
www.koningin-emmalaan34.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2016
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	170 m ²
Inhoud	611 m ³
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv ketel, Gashaard
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Tv kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Domotica, Zonnepanelen
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Leersum
Sectie	D
Perceelnummer	3975
Perceeloppervlakte	186 m ²



Omschrijving

Instapklaar, verrassend ruim en klaar voor de toekomst!

Droom jij van een modern gezinshuis waar je zó in kunt trekken? Welkom aan de Koningin Emmalaan 34 in Leersum!

Deze stijlvolle twee-onder-één-kapwoning (2016) combineert ruimte, luxe en een heerlijke ligging aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Hier woon je rustig, met bos, scholen, winkels en sportvoorzieningen op korte afstand. Ideaal voor jonge gezinnen die het beste van twee werelden zoeken.

Met maar liefst 170 m² woonoppervlakte een tuingerichte woonkamer, een royale woonkeuken en vijf slaapkamers is er ruimte genoeg om nu én in de toekomst comfortabel te wonen. De woning is luxe afgewerkt, uitstekend onderhouden en voorzien van alle gemakken die het dagelijks leven nét wat fijner maken. Daarbij is het huis ook goed geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en een laadpaal, met energielabel A+ als positief gevolg.

Het hart van het huis is de grote woonkeuken aan de voorzijde. De moderne keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur en veel bergruimte: een aantal jaar geleegde is de keuken nog uitgebreid met een extra kastenwand.

Aan de achterzijde vind je de lichte, uitgebouwde woonkamer met openslaande tuindeuren naar de tuin. Een fijne leefruimte met fraaie haardpartij, waar je moeiteloos kunt ontspannen, spelen of vrienden en familie ontvangt.

In de hal is ook een zeer praktische extra berging gerealiseerd, die bijvoorbeeld als garderobe gebruikt kan worden.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan één met balkon. Ook is er een fijne badkamer met ligbad, royale inloop-douche en een wastafelmeubel met volop opbergruimte. Extra praktisch: zowel op de begane grond als op de eerste verdieping is een separaat toilet aanwezig.

De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden, dankzij de hoge nok, de mooie lichtinval en de aanwezige dakkapel. Hier zijn twee extra slaapkamers gecreëerd en is er ook nog een wasruimte met de aansluitingen voor wasmachine en wasdroger. Daarbij is er ruimte voor het opbergen van veel spullen. Op de tweede verdieping is een airco unit geplaatst die zowel kan koelen als verwarmen.

Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin ligt op het oosten, waardoor je de dag begint met de ochtendzon. Door de vrije ligging kun je bovendien vrijwel de hele dag van de zon genieten. De achtertuin is ook achterom bereikbaar. Tevens is er een houten berging in de achtertuin voor handen voor de fietsen en tuinspullen. Parkeren? Geen probleem; er is voldoende parkeergelegenheid direct bij de woning.

Waarom je deze woning wilt zien:

- * Instapklare twee-onder-één-kapwoning uit 2016
- * Maar liefst 170 m² woonoppervlakte
- * Luxe woonkeuken met complete inbouwapparatuur
- * Uitgebouwde, lichte woonkamer met openslaande tuindeuren
- * Vijf ruime slaapkamers
- * Ruime badkamer met ligbad en inloopdouche
- * Voorzien van 16 zonnepanelen (2023)
- * Laadpaal voor auto aanwezig
- * Comfortabele airco op tweede verdieping
- * Energielabel A+
- * Zonnige, privacy biedende achtertuin
- * Rustige, kindvriendelijke woonomgeving
- * Dicht bij scholen, winkels, uitvalswegen én de bossen van de Utrechtse Heuvelrug

Een modern familiehuis waar ruimte, comfort en natuur samenkomen.

**Heeft u interesse in
de woning?**

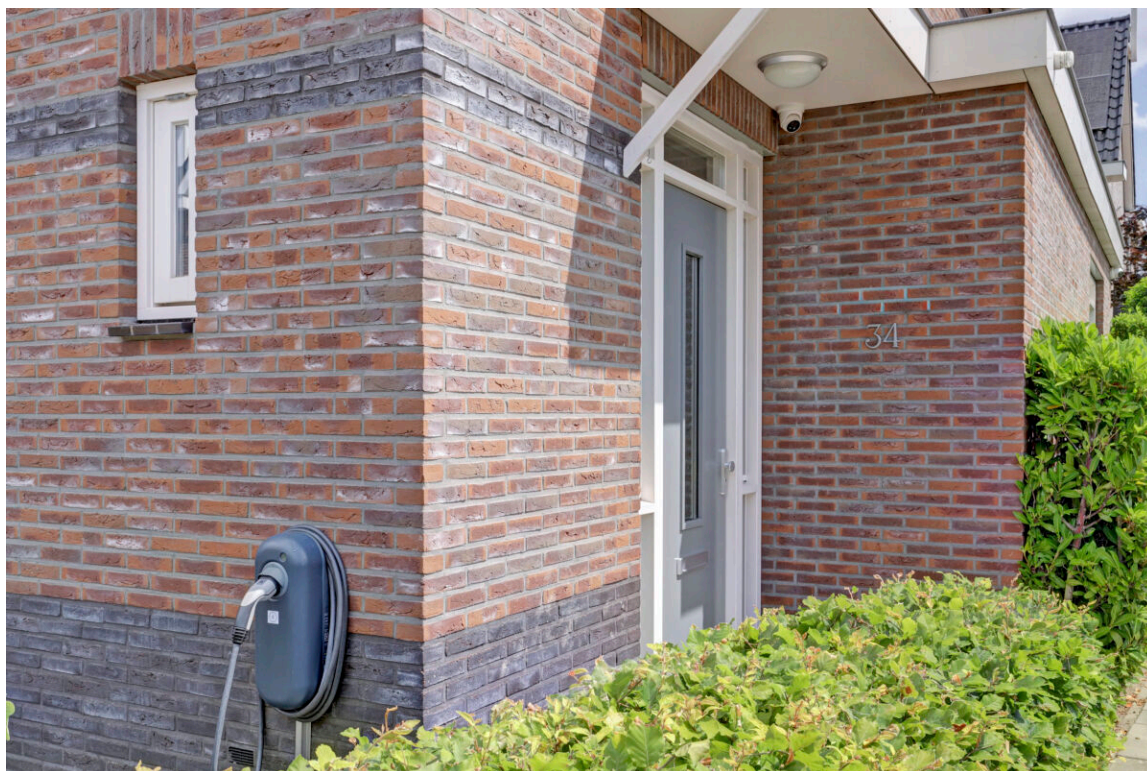
Plan een **bezichtiging**, bel **0343 756 009**

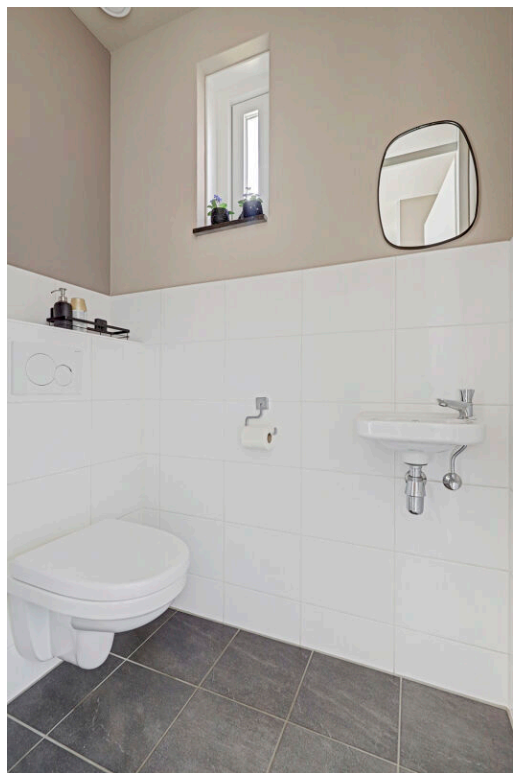
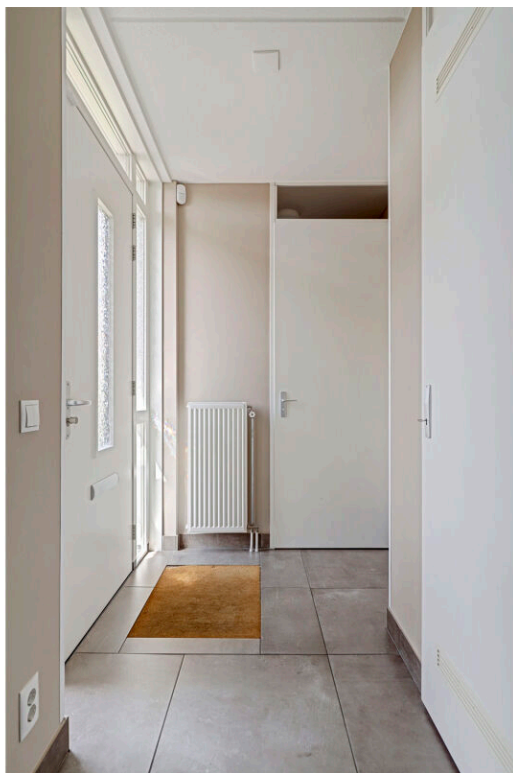
En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.koningin-emmalaan34.nl

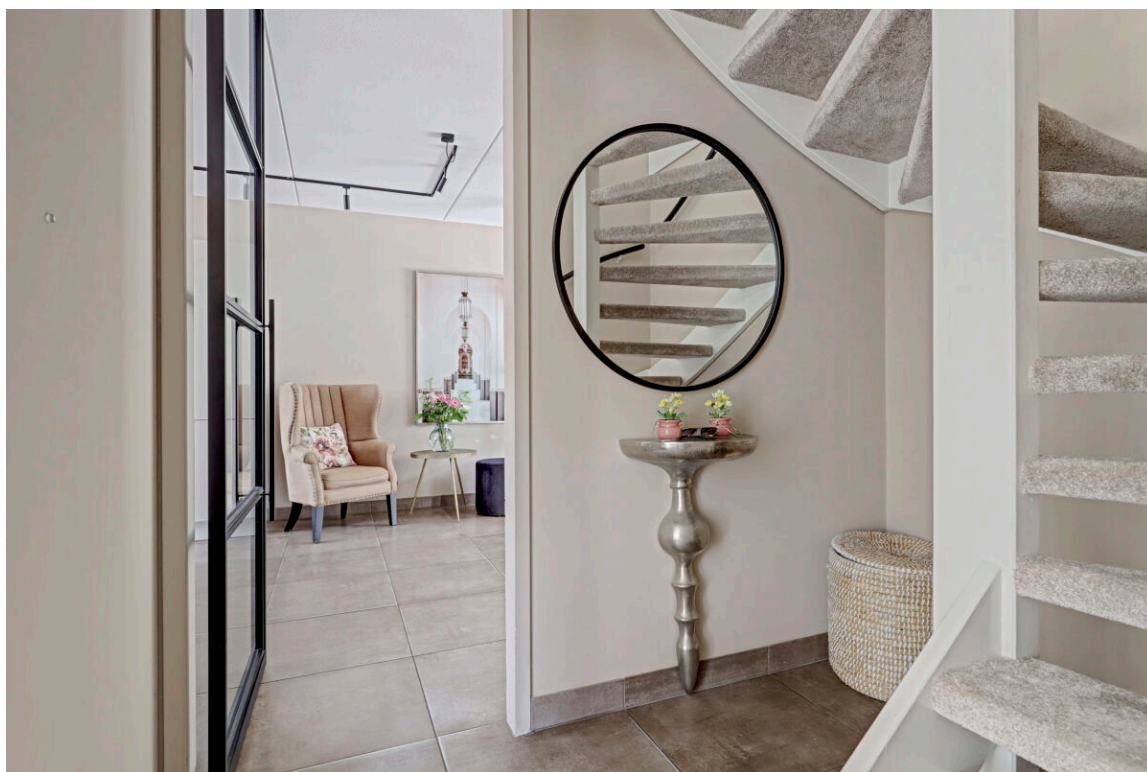
Foto's







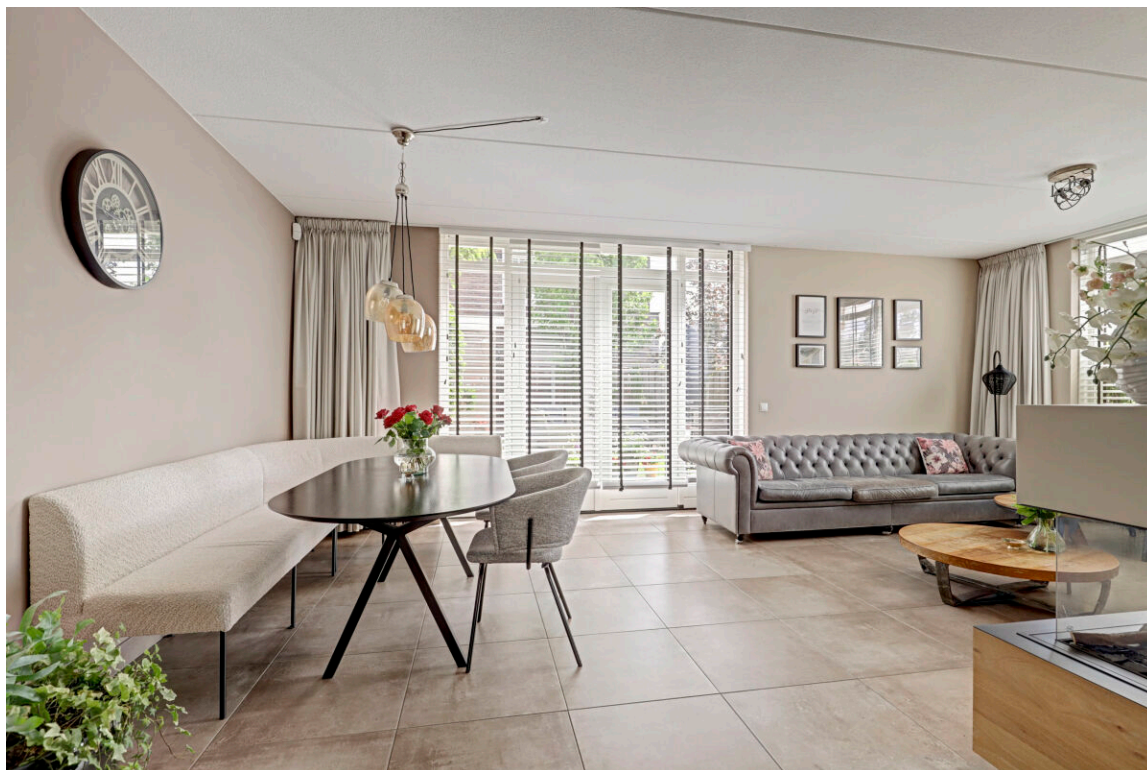


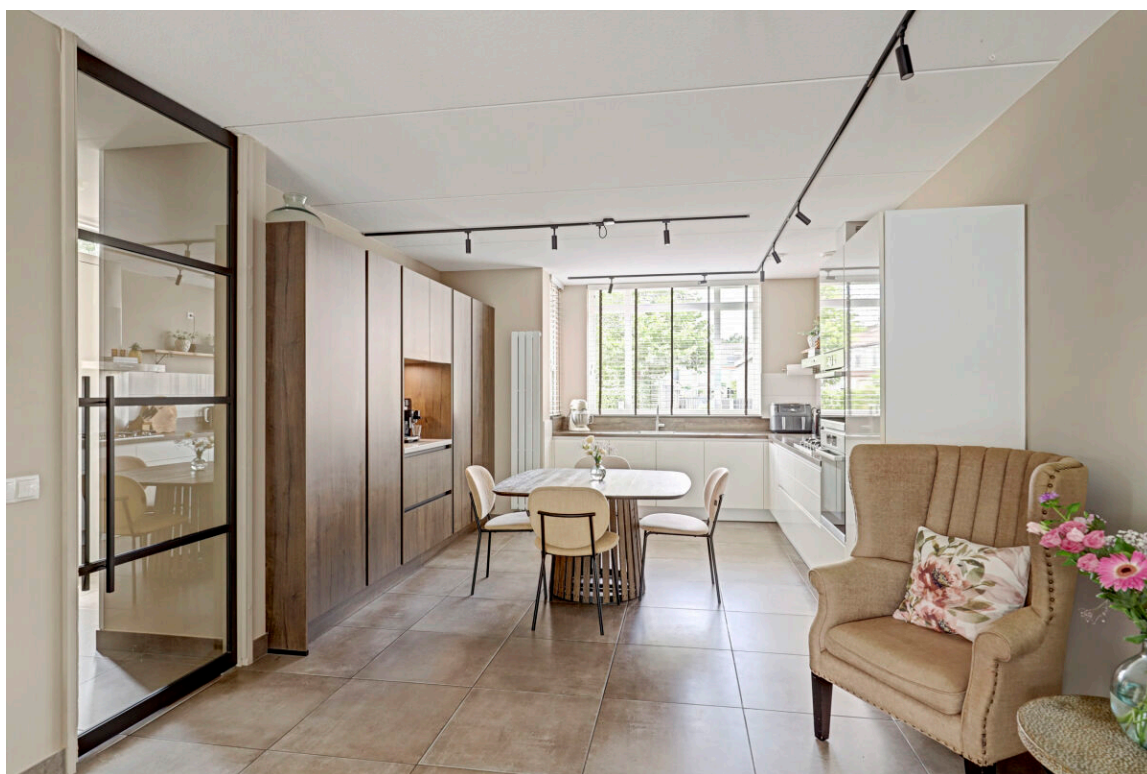


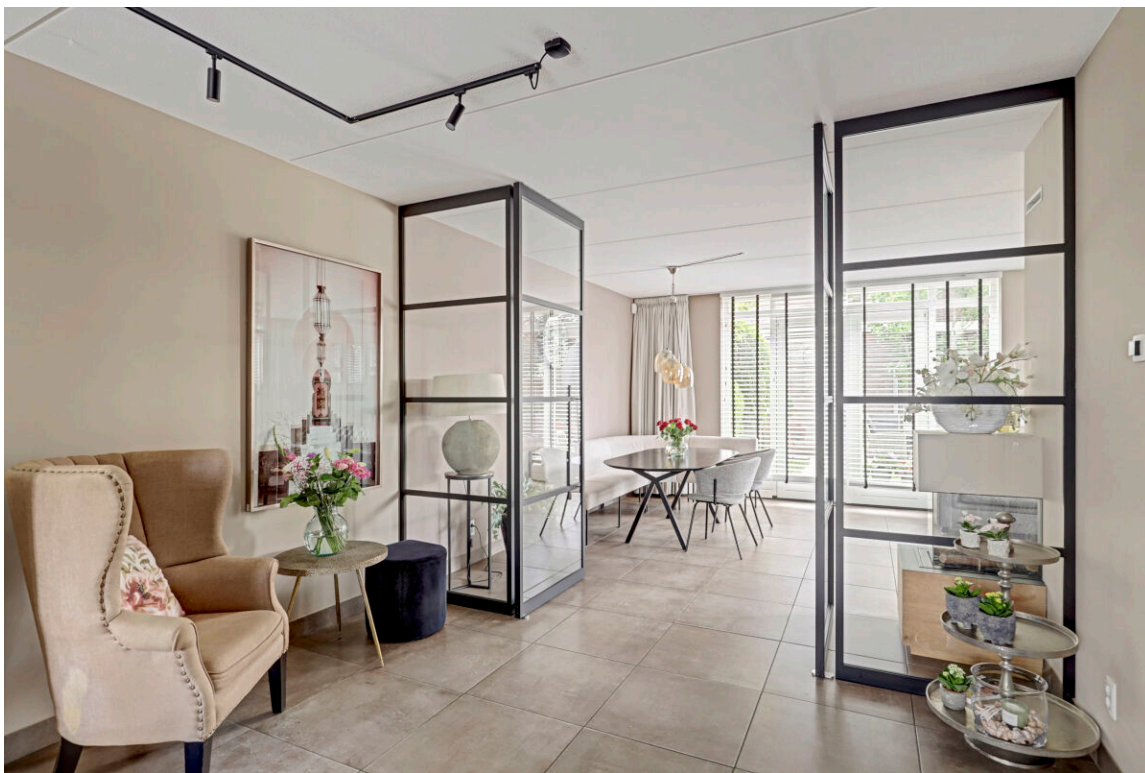














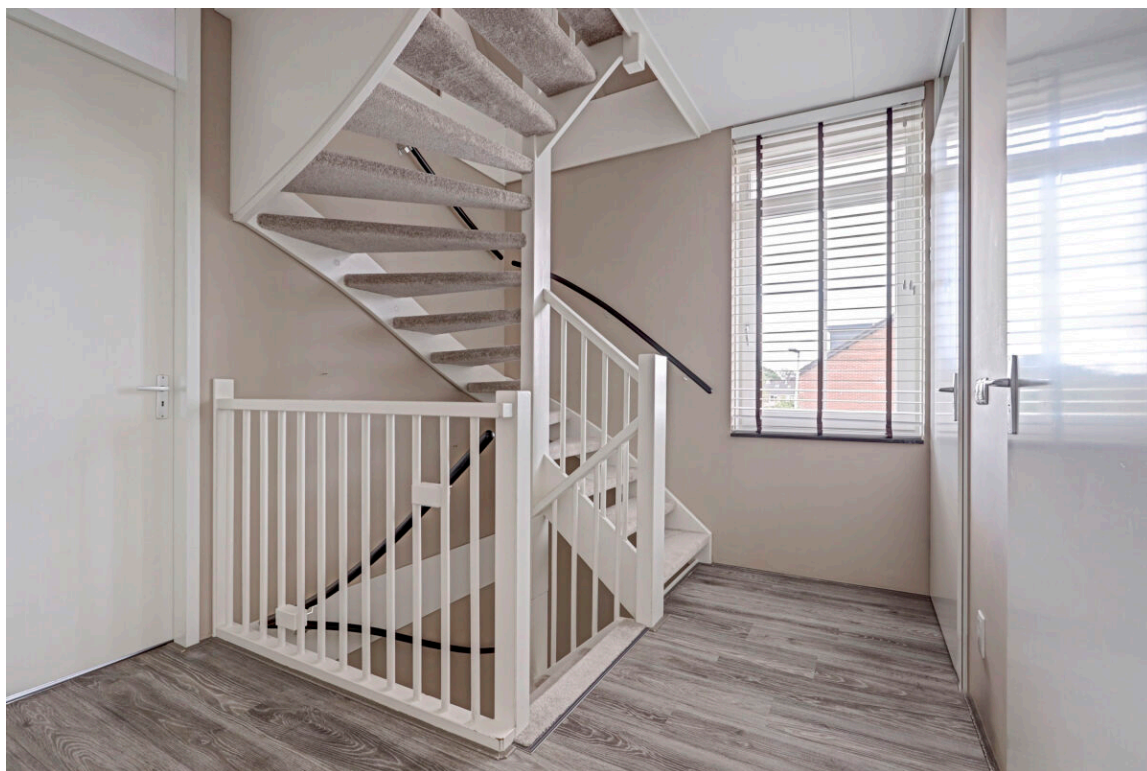
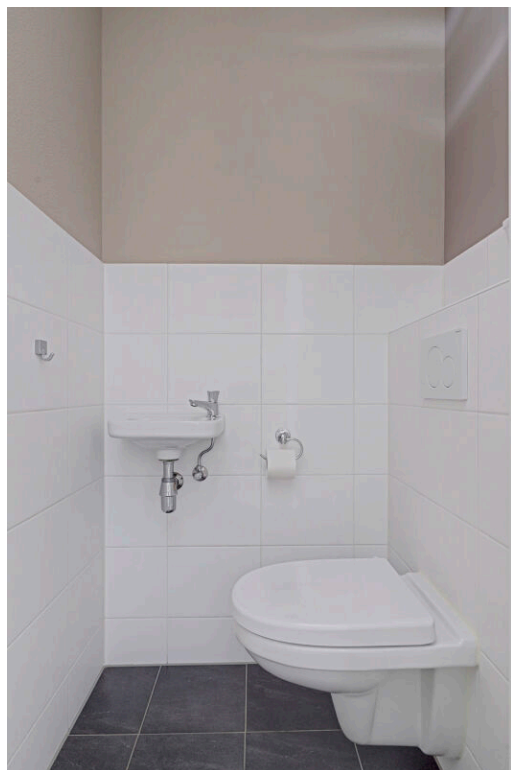






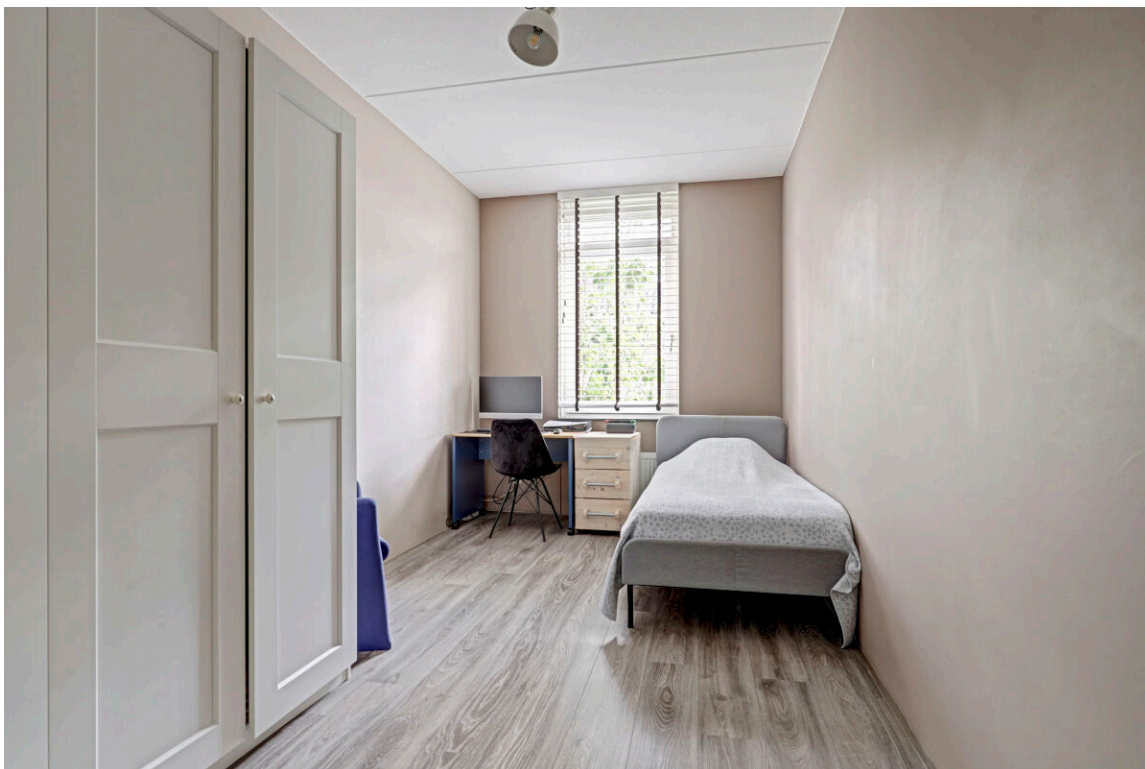


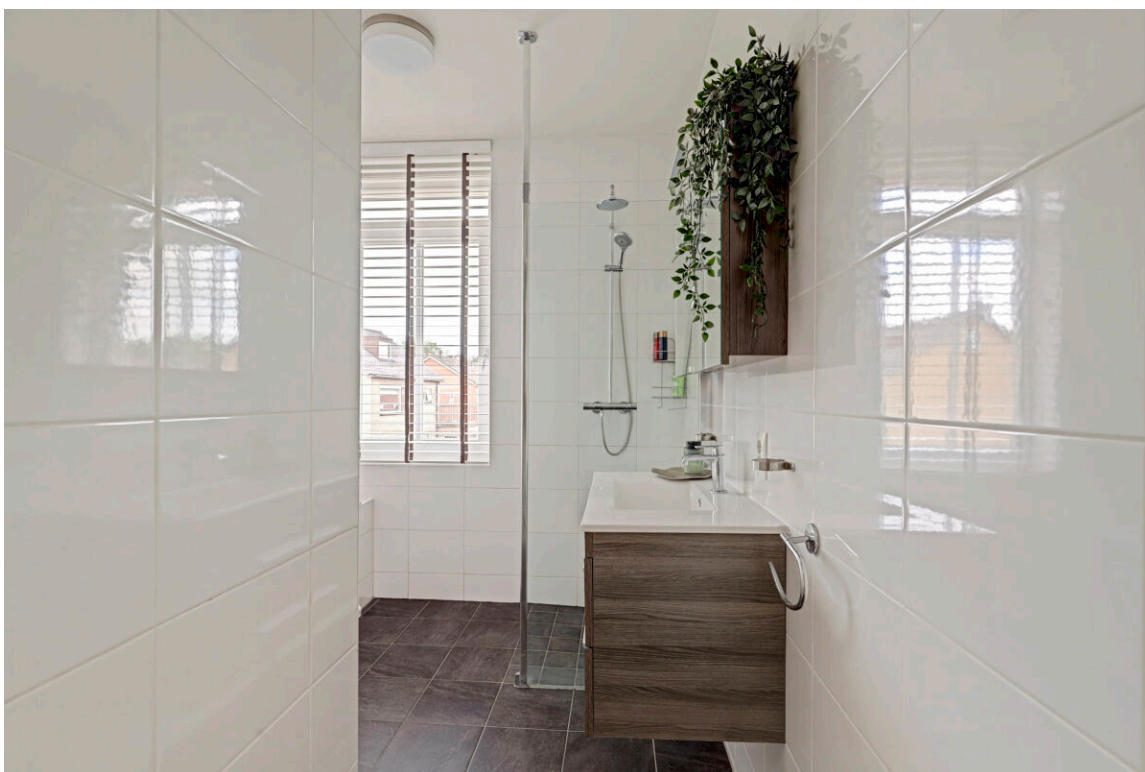
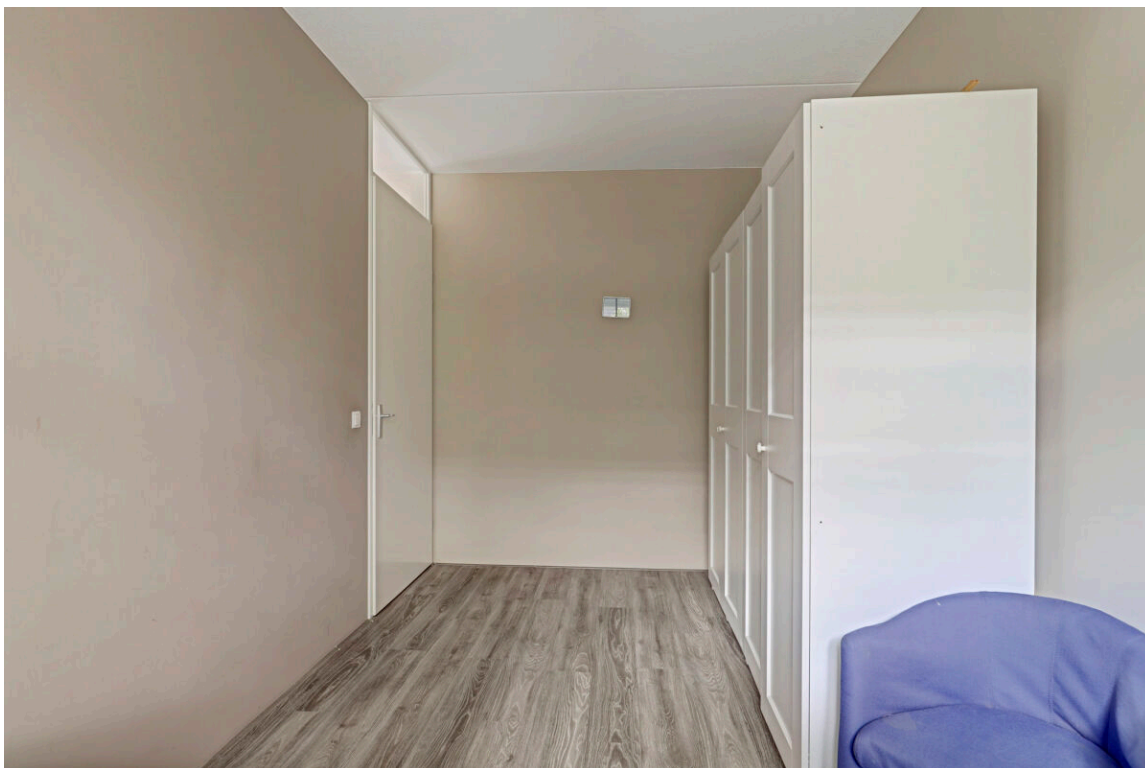
Begane Grond

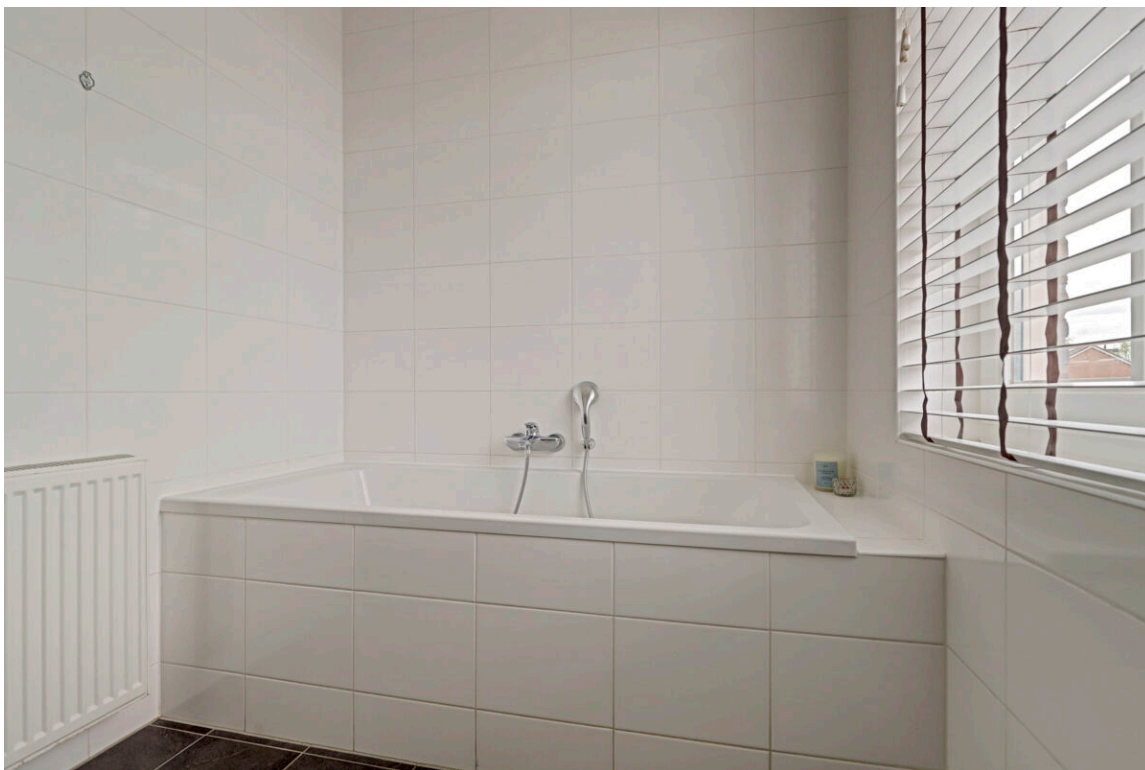


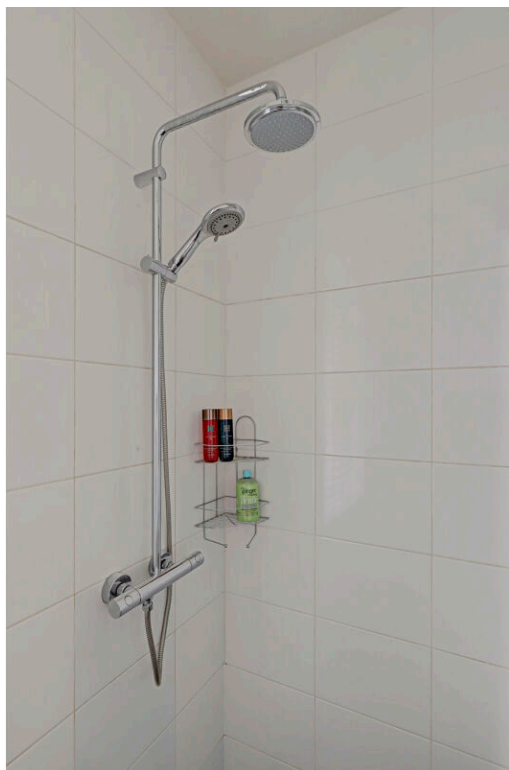


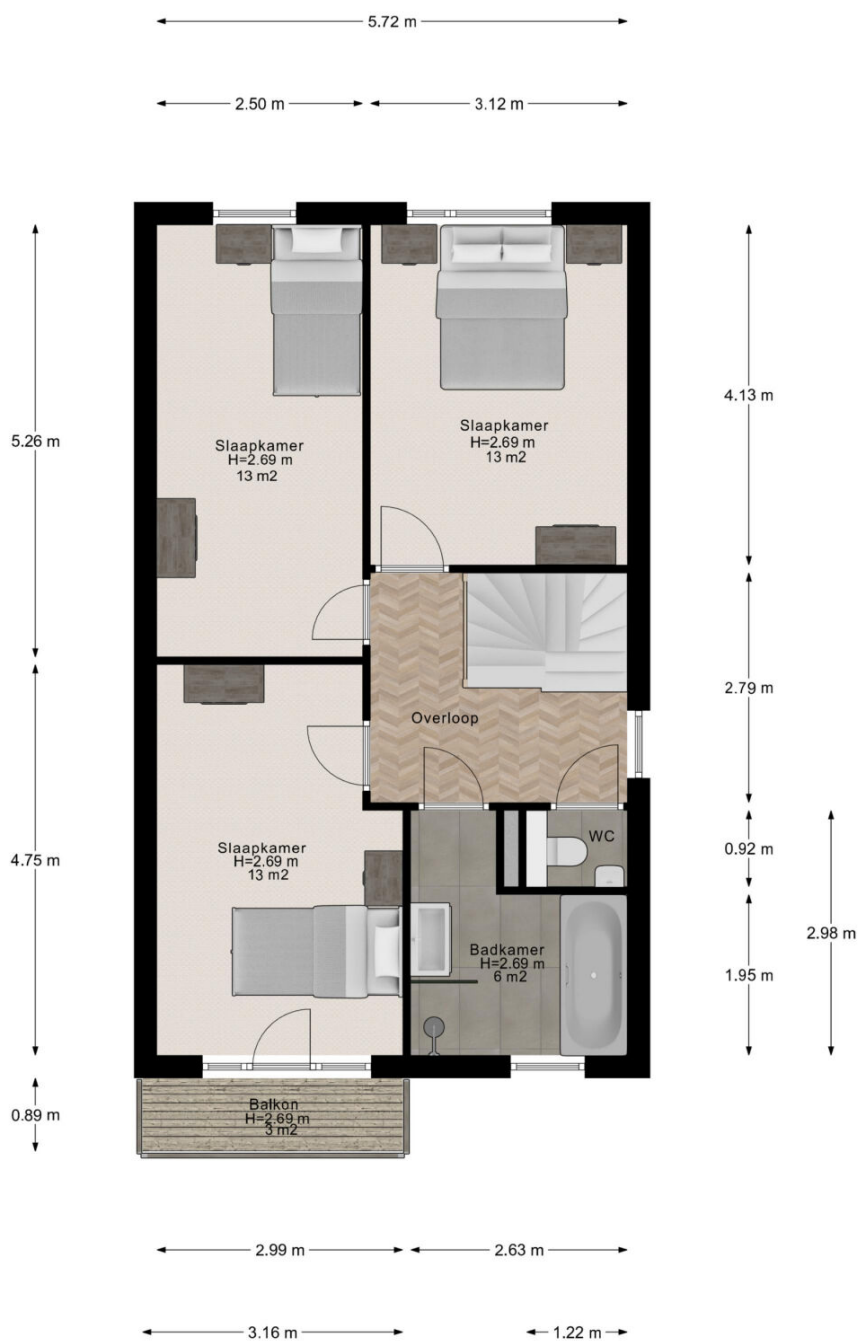




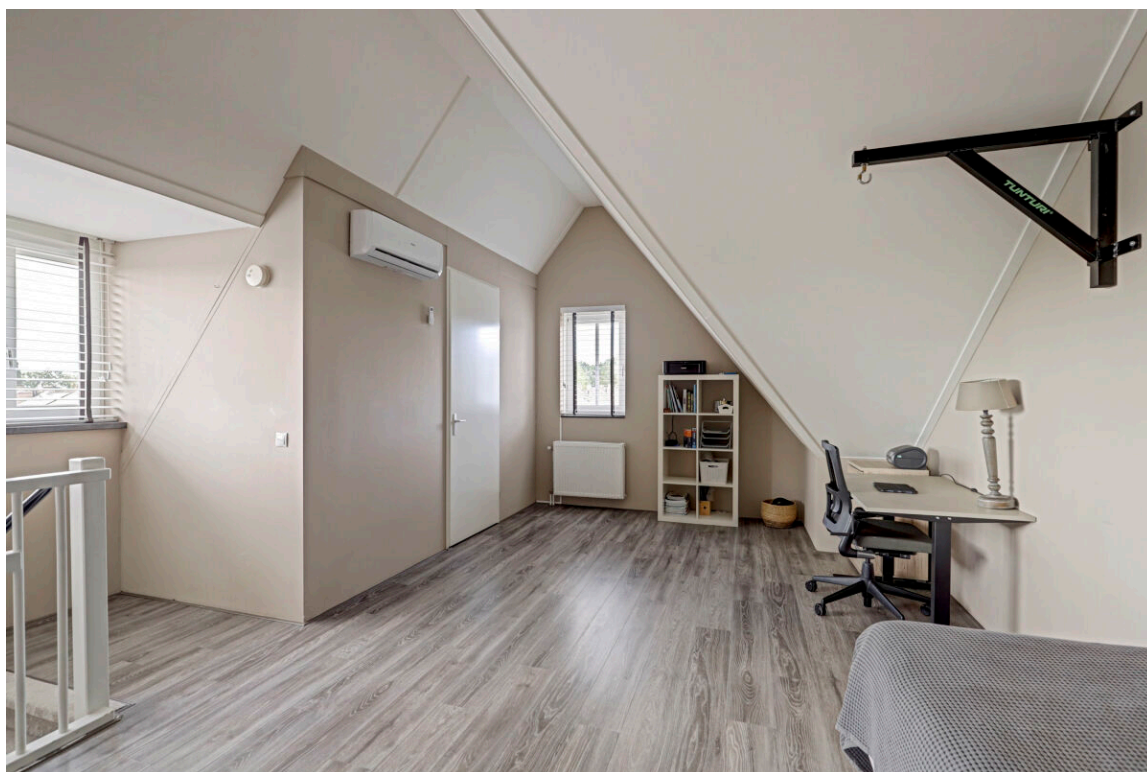






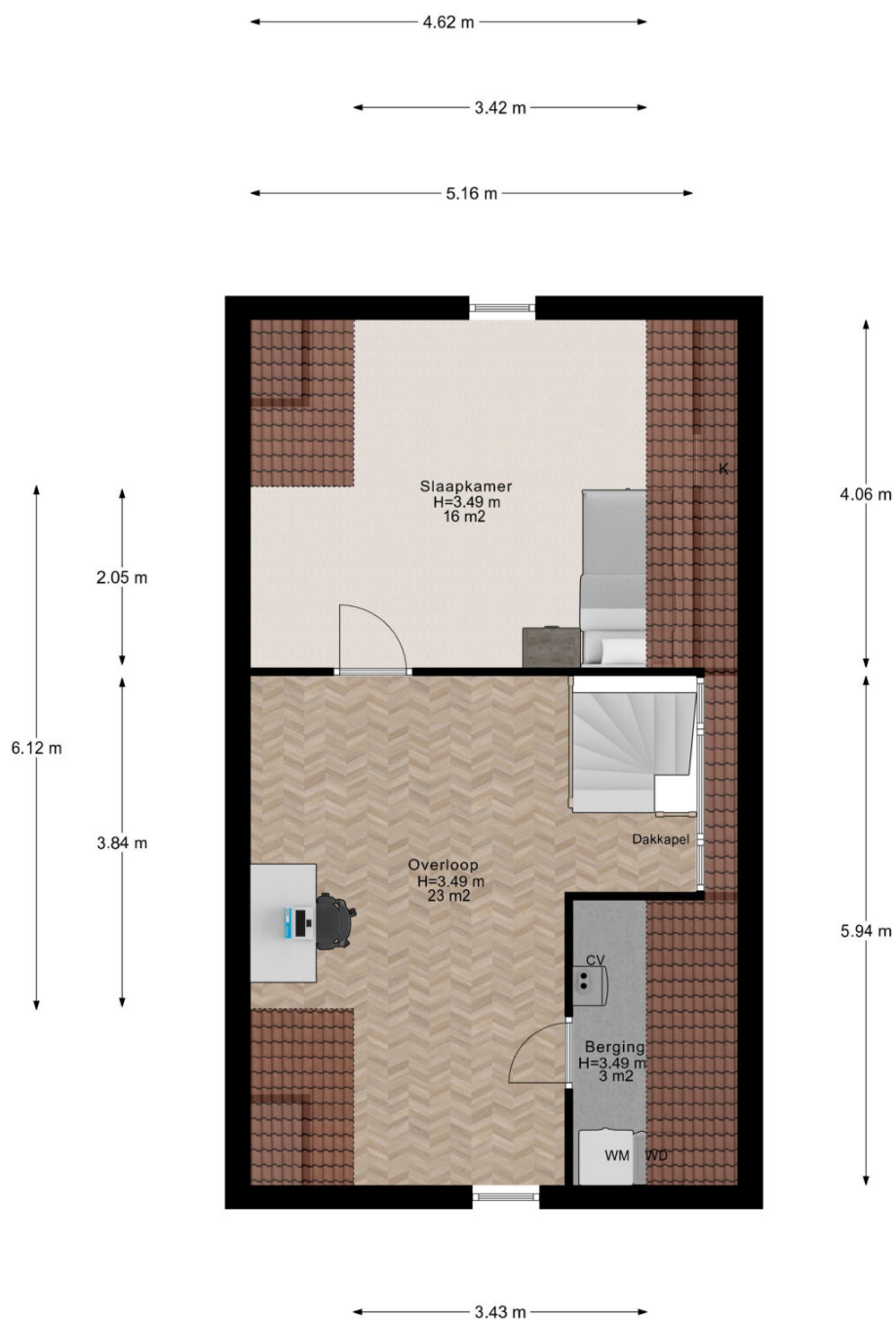


1e Verdieping









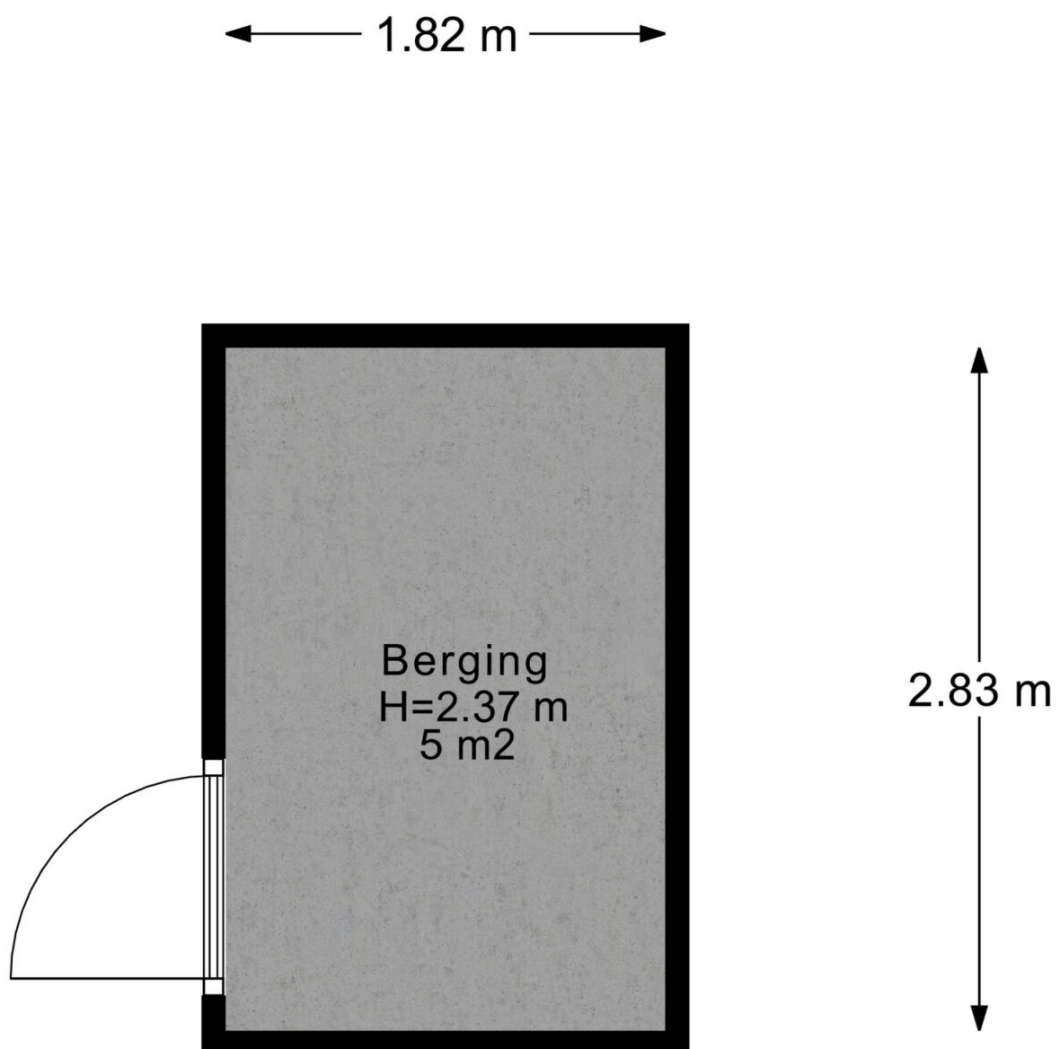
2e Verdieping











Berging







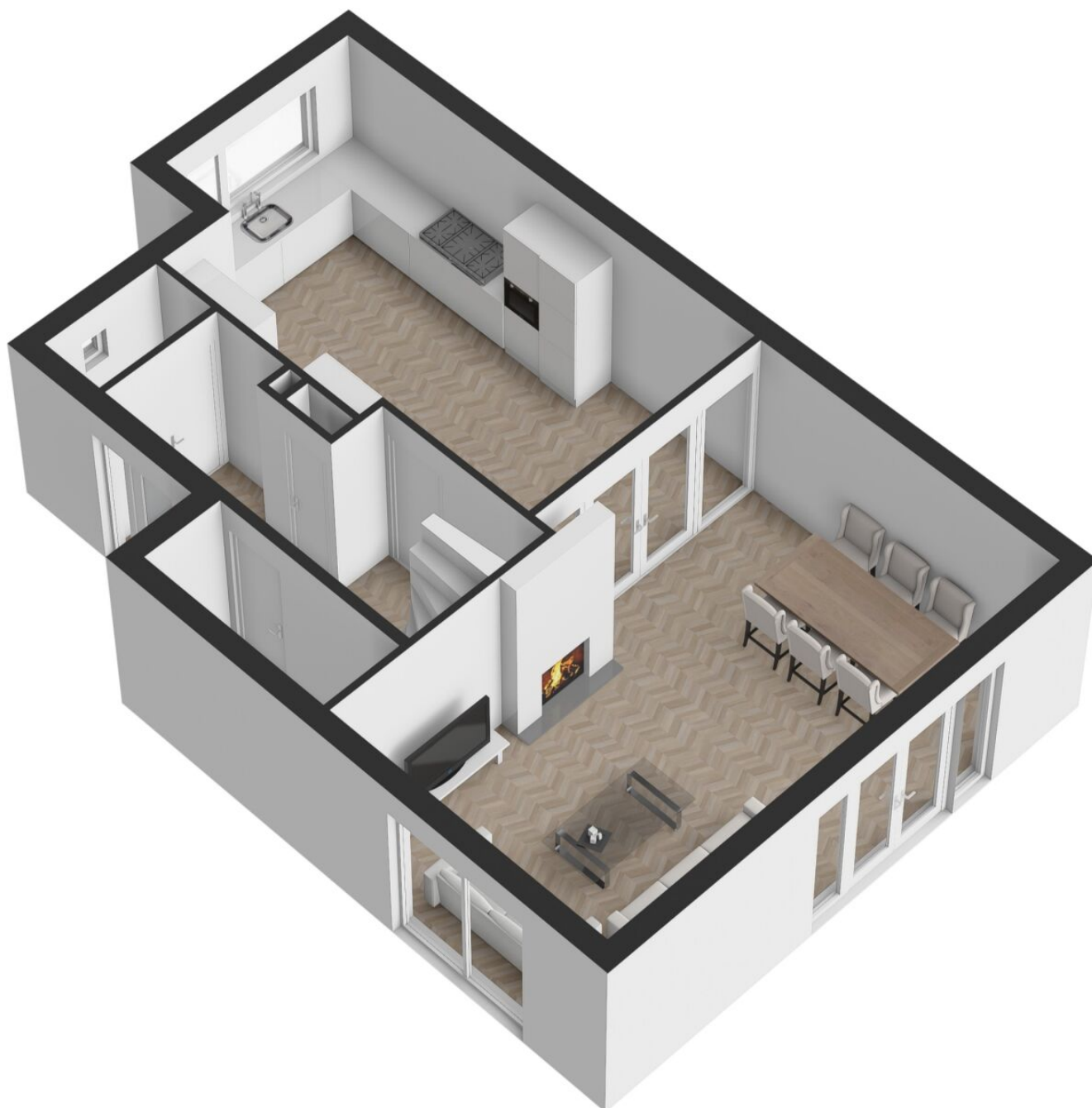


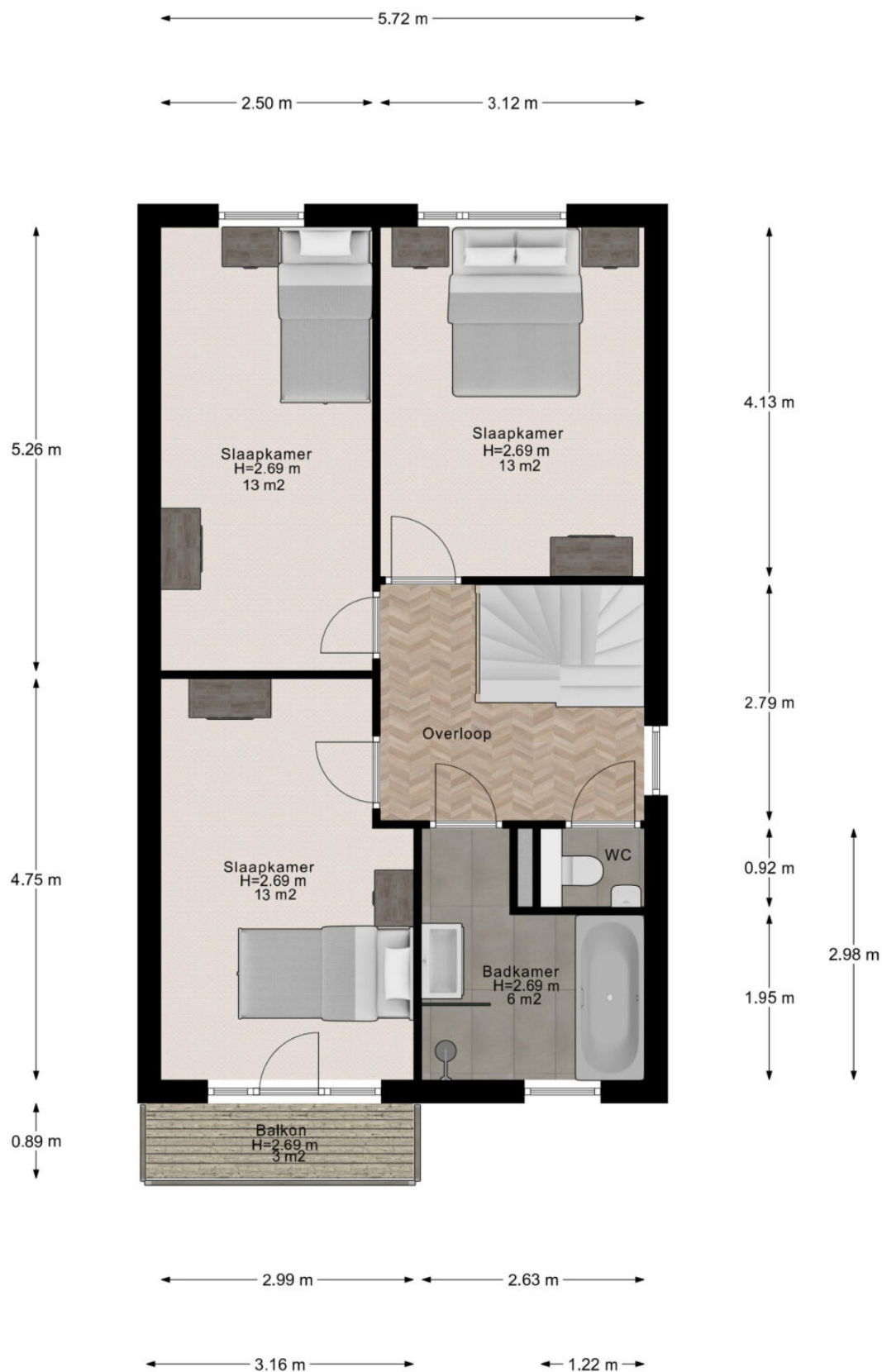


Plattegronden



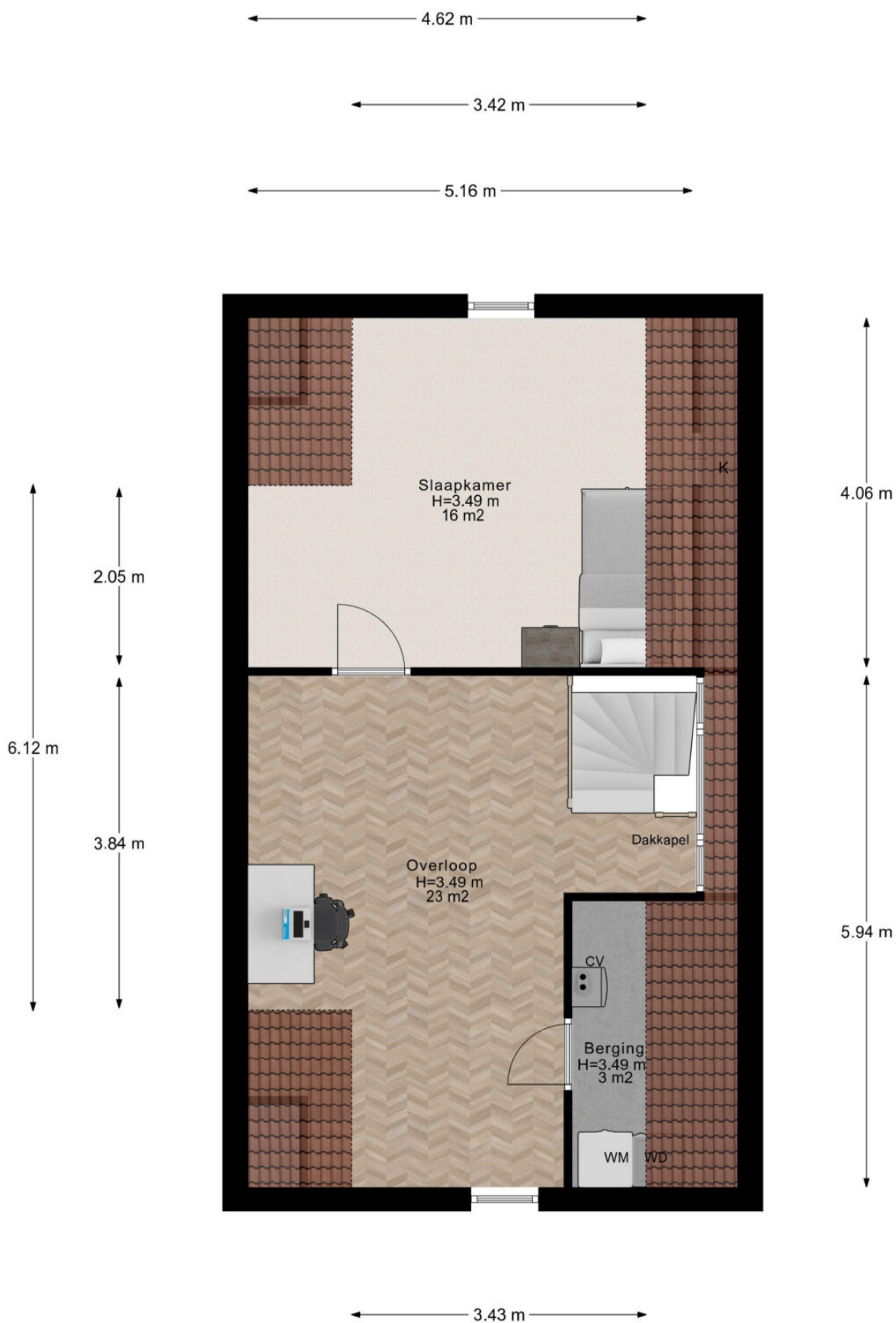
Begane Grond





1e Verdieping

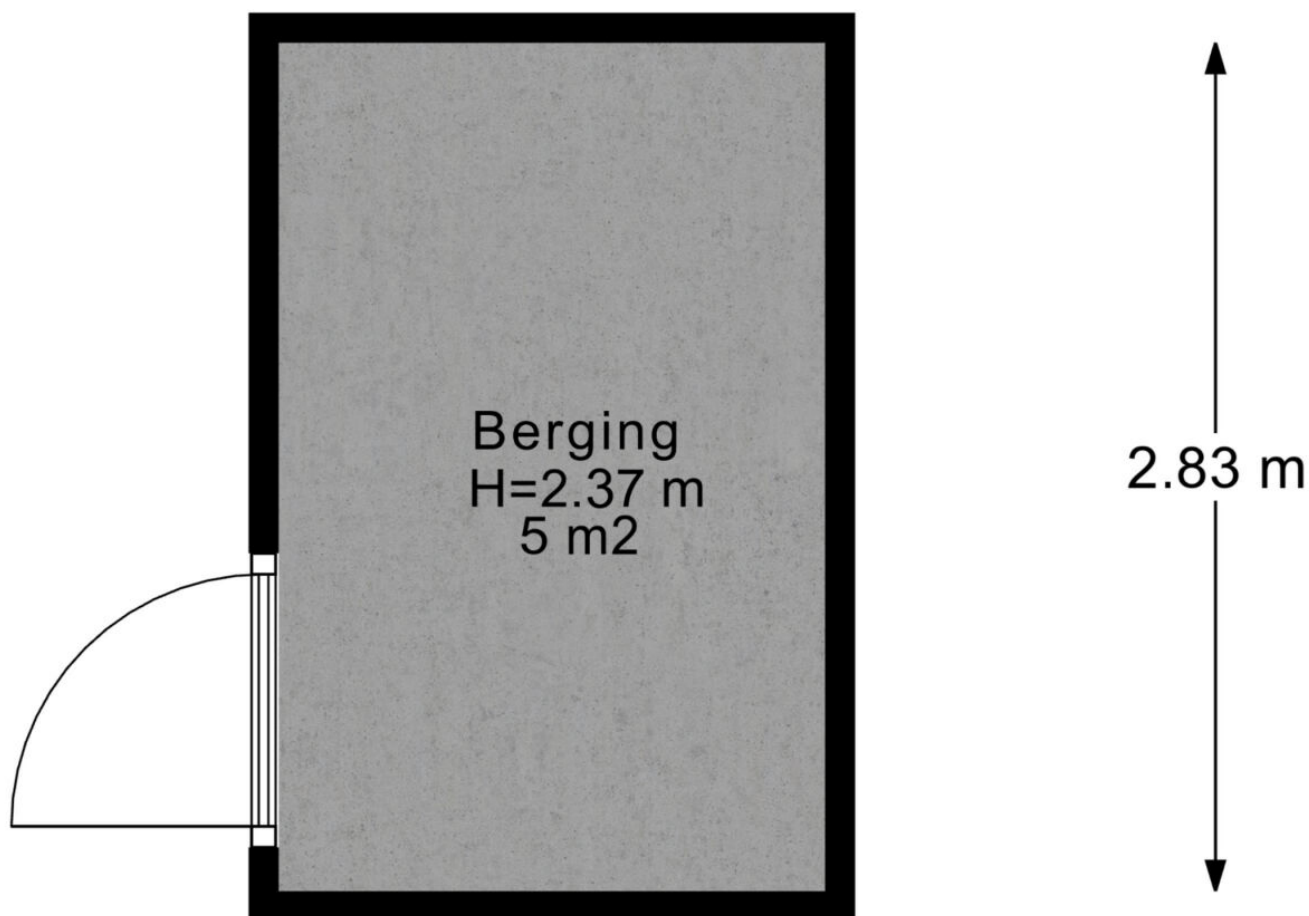




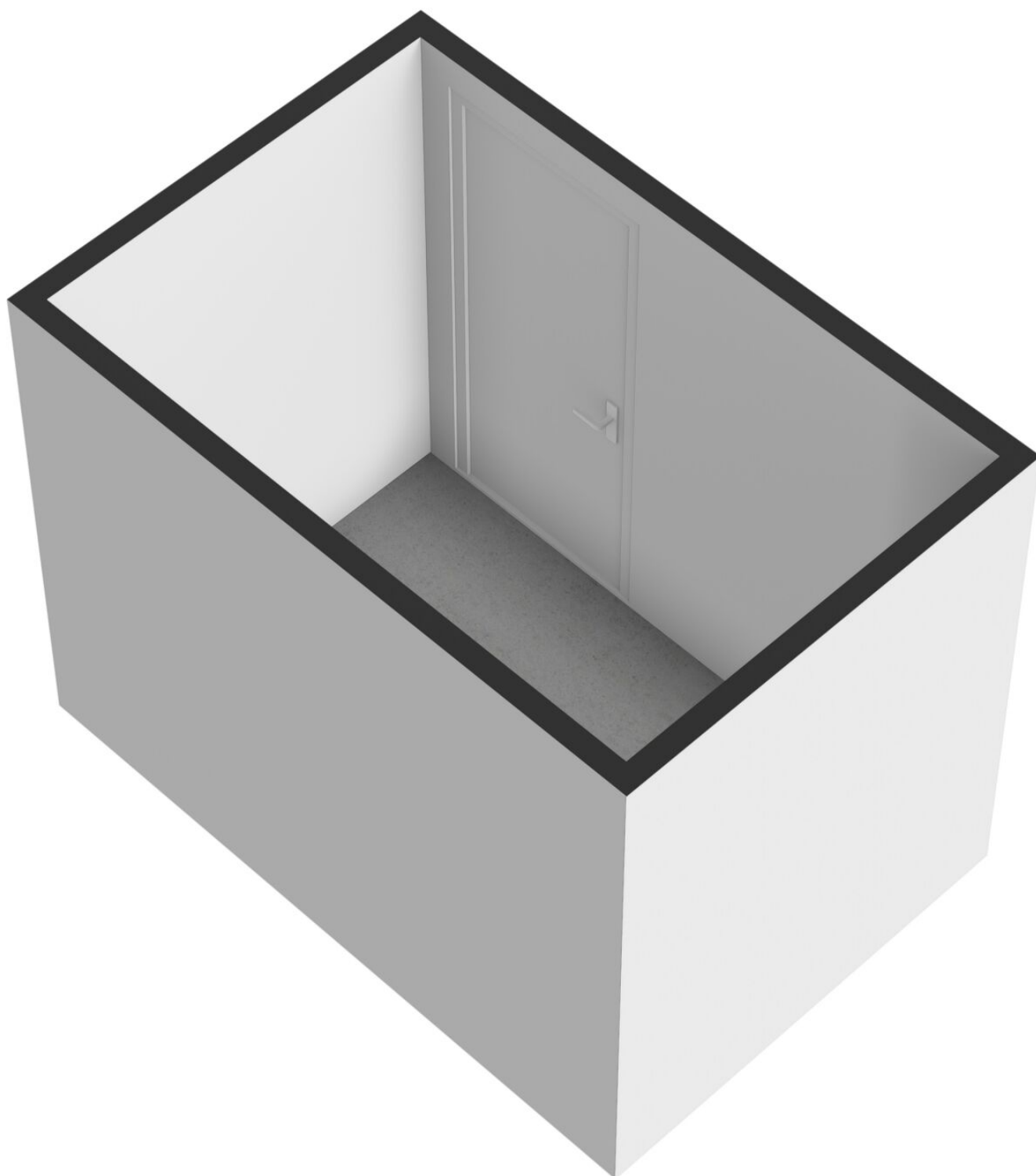
2e Verdieping



← 1.82 m →



Berging



Kadastrale kaart



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		
-			X
-			X

(losse) kasten, legplanken, te weten:

-			X
-			X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	X		
- Gordijnen		X	
- Overgordijnen		X	
- Vitrages		X	
- Rolgordijnen			X
- Lamellen			X
- Jaloezieen		X	
- (losse) horren/rolhorren			X
-			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 ophangsysteem		X
-		X
-		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	
- Toilethouder	X	
- Toiletborstel(houder)		X
- Fontein	X	
-		X
-		X
Badkamer met de volgende toebehoren:		
- Ligbad	X	
- Jacuzzi/whirlpool		X
- Douche (cabine/schermbord)	X	
- Stoomdouche (cabine)		X
- Wastafel	X	
- Wastafelmeubel	X	
- Planchet		X
- Toiletkast	X	
- Toilet	X	

- Toiletrolhouder	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
Camerasysteem plus 3 camera's.	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		

Vragenlijst

Bijzonderheden

Vraag	Antwoord
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Is er sprake van onteigening?	Nee
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking woz?	Nee
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Hoe gebruikt u de woning nu?	Hoofdverblijf
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

Gevels

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee

Daken

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? platte daken:	10 jaar
Overige daken:	10 jaar
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Nvt
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee

Kozijnen, ramen en deuren

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2020
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Koenen
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Hr++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee

Vloeren, plafonds en wanden

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Bij de bouw van het huis.
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja

Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee

Installaties

Vraag	Antwoord
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Cv- installatie met radiatoren
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Merk van de installatie(s):	Intergas
Type(nummer) van de installatie(s):	Intergas hre-a 36/30 cw5
Installatiedatum van de installatie(s):	12-2019
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	10-2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Feiken (onderhoudscontract)
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? aantal:	16
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	400wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Winaico

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Myenphase
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? jaar:	1-11-2022
Installateur:	Solarprof
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? jaar:	6,5 mwh, jaar 2025
Aantal kwh:	6500
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	20 juni 2048 micro omvormers
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2024
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Maart 2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Uitbreiding voor laadpaal. 2024
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	In de voortuin
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	2026
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	10 jaar

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Airco, rolluiken en buitenlamp.
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	10 jaar

Sanitair, riolering en keuken

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	Normaal gebruikschade
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2016
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2016 de hoekopstelling; de rechte opstelling is later geplaatst.
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2025 een oven plus een combi magnetron 2016 koelkast en vaatwasser
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Heeft u een kokend water kraan?	Nee

Diversen

Vraag	Antwoord
Wat is het bouwjaar van de woning?	2016
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Is er een japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
Is de grond verontreinigd?	Nee
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Is er een kiwa-certificaat aanwezig?	Nvt
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Zolder
Zo ja, in welk jaartal?	2025
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Bedrijf uit arnhem
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja

Bent u in het bezit van een definitief
energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

A++

Vaste lasten

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	650
Belastingjaar?	2026
Wat is de woz-waarde?	708000
Peiljaar?	2025
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	522
Belastingjaar?	2026
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	122
Belastingjaar?	2026
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? gas:	130
Elektra:	170
Water:	50
Stadsverwarming:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? gas (m ³):	1219
Elektriciteit hoog (kwh):	0
Elektriciteit laag (kwh):	0
Elektriciteit totaal (kwh):	3887
Water (m3):	284

Stadsverwarming (gj):	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal:	6
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Heeft u alle canons betaald?	Nvt
Is de canon afgekocht?	Nvt
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee

Garanties

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Cv-installatie: feiken zonnepanelen: solarprof

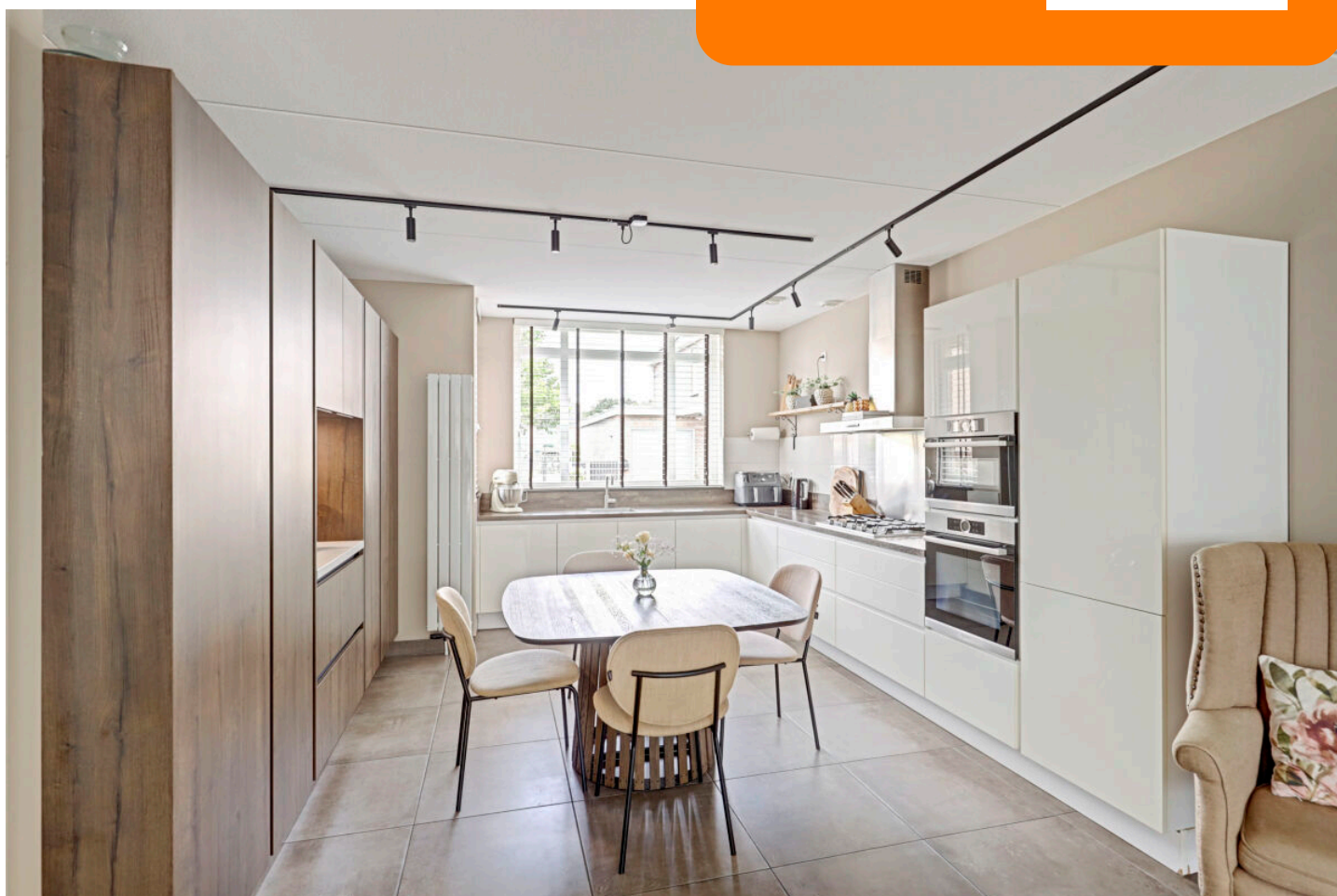
Nadere informatie

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Cv-installatie: feiken zonnepanelen: solarprof

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