

Flankement 8 Leusden



Vraagprijs € 549.500 k.k.

Hamersveldseweg 56
3833GS Leusden
www.herbrink.nl



Tel: 033-4950950
Fax: 033-4943208
Mail: info@herbrink.nl



Aan de rand van de wijk 't Vliet, op loopafstand van het wandel- en fietsgebied langs het "Valleikanaal" en de "Schammer" en 10 fietsminuten van centrum Amersfoort, ligt deze goed onderhouden woning met garage. De goed geïsoleerde woning is gebouwd in 2008 en beschikt over een moderne keuken en sanitair. De woning staat op een ruim perceel van 320 m². Bent u op zoek naar een instapklare woning, kom dan zeker een keer kijken, u bent van harte welkom!

De indeling is als volgt:

Entree, ruime hal met trap naar de eerste verdieping, meterkast en moderne toiletgelegenheid met zwevend toilet en fonteintje, gezellige en bijzonder lichte woonkamer met mooie erker en openslaande deuren naar de achtertuin, de moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en een kunststof aanrechtblad. De keuken beschikt over een inductie kookplaat met gaspitt voor een wokpan, afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine en oven/magnetron. Via de keuken komt u in de bijkeuken met aansluitpunten voor de wasapparatuur en toegang naar de tuin en naar de ruime garage. Vrijwel de gehele begane grondvloer is voorzien van een laminaat vloer. De ruime garage beschikt over een extra deur naar de achtertuin.

De zonnige achtertuin is voorzien van een groot terras, diverse hagen en bomen.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers, twee aan de voorzijde en een heerlijk ruime ouderslaapkamer over de gehele breedte van de woning aan de achterzijde, de moderne badkamer met dakkapel beschikt over een wastafelmeubel, inloopdouche en zwevend toilet.

Via de vlizotrap is de ruime zolder te bereiken. Hier bevindt zich de cv-ketel en het warmte terugwin systeem. Zowel aan de voor- als achterzijde is een raam geplaatst.

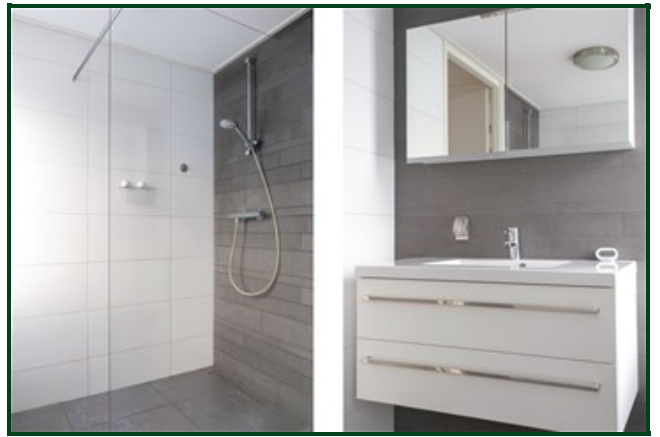
Nog een aantal punten op een rij:

- Goed onderhouden woning
- Schilderwerk buitenzijde van 2019
- Moderne keuken en prima sanitair
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Keurig aangelegde tuin rondom de woning
- Goed geïsoleerd
- Perceel 320 m²
- Op korte afstand van winkelcentrum "De Biezenkamp"
- Op loopafstand van wandel- en fietsgebied langs het Valleikanaal

| | |
|----------------------------|--|
| Soort woning | Vrijstaande woning met garage |
| Ligging | In woonwijk |
| Woonopp | 123 m ² |
| Inhoud | 563 m ³ |
| Perceelopp | 320 m ² |
| Bouwjaar | 2008 |
| Tuin | Verzorgd, zuidoost, 14 x 5 |
| Schuur / Berging | niet aanwezig |
| Onderhoud binnen | goed |
| Onderhoud buiten | goed |
| Daktype | zadeldak |
| Verwarming | c.v.-ketel;warmte terugwininstallatie |
| Isolatievormen | dakisolatie;muurisolatie;vloerisolatie;dubbel glas;volledig geïsoleerd |
| Wijk | 't Vliet |
| Kadastrale gemeente | Leusden |
| Gemeentecode | I |
| Sectie | I |
| Perceel | 1610 |
| Soort eigendom | Volle eigendom |









**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl





Begane grond, Flankement 8 te Leusden

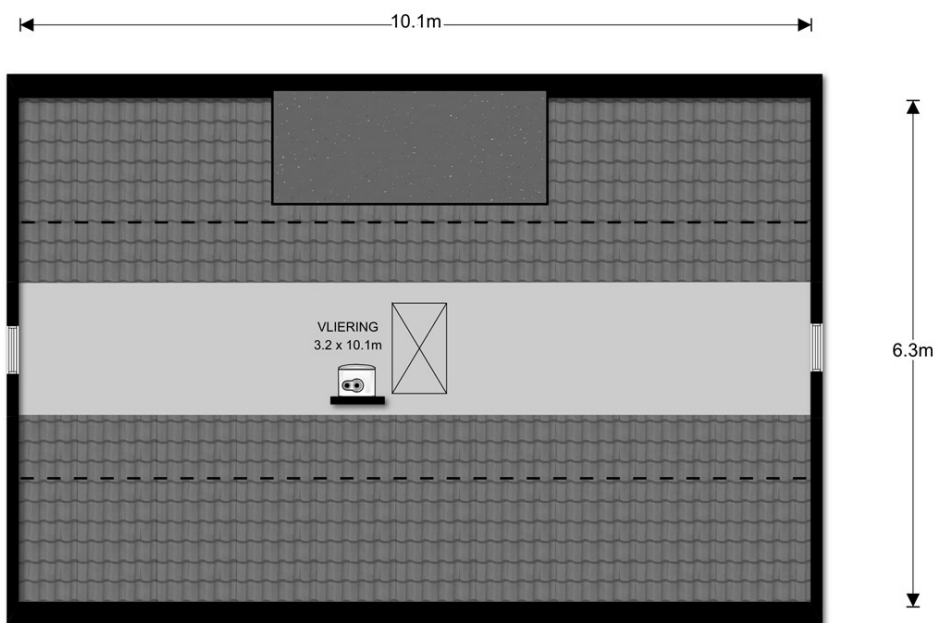
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



1e Verdieping, Flankement 8 te Leusden

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



Vliering, Flankement 8 te Leusden

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



Veipenweg 27

6824 BC Arnhem

026 820 00 40

info@topr.nl

www.topr.nl

IBAN NL08 INGB 0907 6604 51

KVK 09174618

BTW NL818469602B01

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte conform Branchebrede meetinstructie

Opgemaakt door:

S-Visual BV | Topr.nl

Datum:

18/11/2019

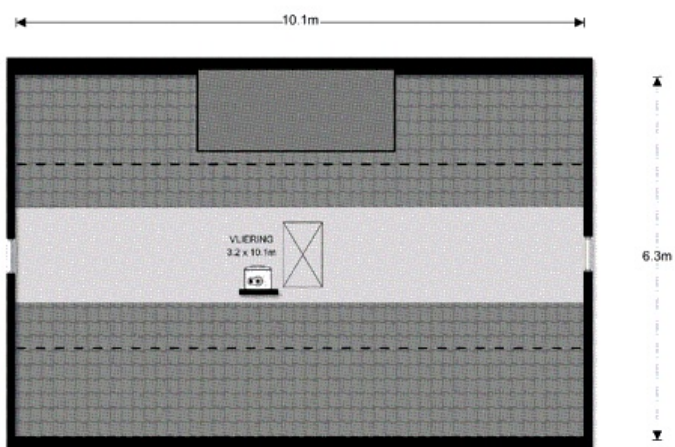
Plaats:

Arnhem

Uw adres gegevens

| | |
|----------------------------|--------------|
| Adres: | Flankement 8 |
| Woonplaats: | Leusden |
| Postcode: | 3831 SM |
| Datum berekening metrages: | 18/11/2019 |

Plattegronden



Inhoudsopgave

| | |
|--|---|
| 1. Meetcertificaat | 3 |
| 2. Toelichting bij meetrapport | 4 |
| Bruto vloeroppervlak | 4 |
| Bruto inhoud | 4 |
| Totaal gebruiksoppervlakte | 4 |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 4 |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 5 |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 5 |
| Externe bergruimte | 5 |
| Voorbehouden & aannames | 5 |
| 3. Meetrapport | 6 |
| 4. Plattegronden | 7 |



Velperweg 27
6824 BC Arnhem
026 820 00 40
info@topr.nl
www.topr.nl

IBAN NL08 INGB 0007 6604 51
KVK 09174618
BTW NL818469602B01

Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl
Datum: 18/11/2019
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

| | |
|----------------------------|--------------|
| Adres: | Flankement 8 |
| Woonplaats: | Leusden |
| Postcode: | 3831 SM |
| Datum berekening metrages: | 18/11/2019 |

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen: | 123 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | 38 m ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte: | 13 m ² |
| Externe bergruimte: | 0 m ² |

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

| | |
|-------------------|--------------------|
| Inhoud woning: | 563 m ³ |
| Inhoud bijgebouw: | 0 m ³ |

Getekend door:
J. van Seters

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin tegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Toelichting bij meetrapport

Informatie over het rapport

Topr heeft een Branchebreed meetrapport samengesteld. Hierin worden de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'.

Bruto inhoud

Topr hanteert conform de Meetinstructie 2018 standaardmaten voor de dikte van de verdiepingvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm. In afwijking van het voorafgaande wordt voor de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft) een aanname van 40cm gedaan. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouwegebonden buitenruimte; en
- Externe bergruimte.

De oppervlakte met een netto hoogte van minder dan 1,50 m wordt conform NEN 2580 niet tot gebruiksoppervlakte gerekend. De oppervlakte onder een trap worden evenals dragende en niet-dragende binnenwanden wel meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen. Tevens worden de volgende elementen niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- Nissen kleiner dan 0,5 m²;
- De oppervlakte van een liftschaft

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien één van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Toelichting bij meetrapport

Gebouwegebonden buitenruimte

Ingevolge de Meetinstructie 2018 is een buitenruimte gebouwegebonden indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Bijvoorbeeld een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwegebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwegebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwegebonden buitenruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwegebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwegebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Voorbehouden & aannames

- Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.
- Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m² BVO geldt: Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².
- Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt het gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Tevens worden er vaste aannames gedaan omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer. Deze wordt aangenomen als 40cm.

Meetrapport oppervlakte

| Inpandig gebruiksoppervlak | Bouwlaag 1 | Bouwlaag 2 | Bouwlaag 3 | Bouwlaag 4 | Bouwlaag 5 | Totaal m ² |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|
| | 71.30 | | | | | |
| | | 51.60 | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ² | 71.30 | 51.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 122.90 |

| Overig inpandige ruimte(n) | Bouwlaag 1 | Bouwlaag 2 | Bouwlaag 3 | Bouwlaag 4 | Bouwlaag 5 | Totaal m ² |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|
| | 21.17 | | | | | |
| | | | 17.17 | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Totaal overig inpandige ruimte(n) m ² | 21.17 | 0.00 | 17.17 | 0.00 | 0.00 | 38.34 |

| | | | | | | |
|--|-------|-------|-------|------|------|--------|
| Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ² | 92.47 | 51.60 | 17.17 | 0.00 | 0.00 | 161.24 |
|--|-------|-------|-------|------|------|--------|

| Gebouwgebonden buitenruimte(n) | Bouwlaag 1 | Bouwlaag 2 | Bouwlaag 3 | Bouwlaag 4 | Bouwlaag 5 | Totaal m ² |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|
| | 12.60 | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ² | 12.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12.60 |

| Externe bergruimte(n) | Bouwlaag 1 | Bouwlaag 2 | Bouwlaag 3 | Bouwlaag 4 | Bouwlaag 5 | Totaal m ² |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Totale externe bergruimte(n) m ² | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin tegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleent worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Meetrapport inhoud

| Inpandig gebruiksoppervlak | Bouwlaag 1 incl. muren | Bouwlaag 2 incl. muren | Bouwlaag 3 incl. muren | Bouwlaag 4 incl. muren | Hoogte incl. vloeren | Totaal m ³ |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 80.30 | | | | 3.30 | 264.99 |
| | | 71.07 | | | 2.89 | 166.33 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|------|--------|-------|------|-----------------------|--------|
| Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ² | 0.00 | 147.50 | 90.85 | 0.00 | Totaal m ³ | 431.32 |
|--|------|--------|-------|------|-----------------------|--------|

| Overig inpandige ruimte(n) | Bouwlaag 1 incl. muren | Bouwlaag 2 incl. muren | Bouwlaag 3 incl. muren | Bouwlaag 4 incl. muren | Hoogte incl. vloeren | Totaal m ³ |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 23.25 | | | | 3.13 | 72.77 |
| | | | 39.14 | | 3.01 | 58.90 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|-------|------|-------|------|-----------------------|--------|
| Totaal overig inpandige ruimte(n) m ² | 23.25 | 0.00 | 39.14 | 0.00 | Totaal m ³ | 131.67 |
|--|-------|------|-------|------|-----------------------|--------|

| | | | | | | |
|--|-------|--------|--------|------|-----------------------|--------|
| Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ² | 23.25 | 147.50 | 129.99 | 0.00 | Totaal m ³ | 562.99 |
|--|-------|--------|--------|------|-----------------------|--------|

| Gebouwegebonden buitenruimte(n) | Bouwlaag 1 incl. muren | Bouwlaag 2 incl. muren | Bouwlaag 3 incl. muren | Bouwlaag 4 incl. muren | Hoogte incl. vloeren | Totaal m ³ |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 12.60 | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

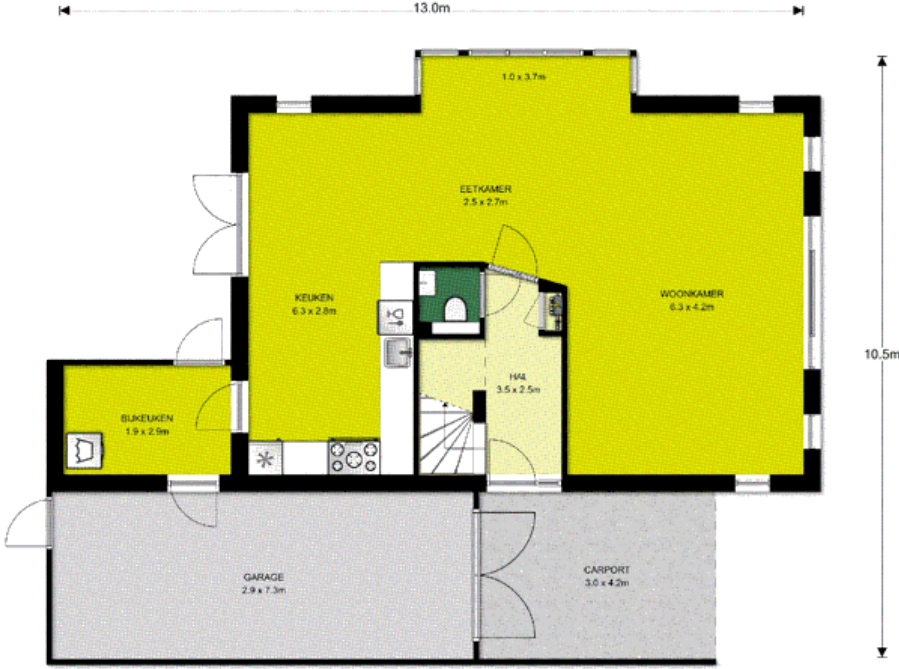
| | | | | | | |
|---|-------|------|------|------|------|------|
| Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ² | 12.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
|---|-------|------|------|------|------|------|

| Externe bergruimte(n) | Bouwlaag 1 incl. muren | Bouwlaag 2 incl. muren | Bouwlaag 3 incl. muren | Bouwlaag 4 incl. muren | Hoogte incl. vloeren | Totaal m ³ |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|------|------|------|------|-----------------------|------|
| Totale externe bergruimte(n) m ² | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | Totaal m ³ | 0.00 |
|---|------|------|------|------|-----------------------|------|

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin tegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Plattegronden



Plattegronden





| | | |
|--|--|--|
| <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>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Leusden</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1610</p> | |
|--|--|--|

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.

