

**Lagevogeldriest 6
Leusden**



Vraagprijs € 695.000 k.k.

Hamersveldseweg 56
3833GS Leusden
www.herbrink.nl



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



Royaal wonen op een prachtplek!

Op een bijzonder mooie plek, aan de rand van de jonge en gewilde wijk Tabaksteeg, staat deze zeer royale twee-onder-één-kapwoning met aangebouwde praktijkruimte. De woning ligt op een groot perceel van maar liefst 382 m², de achterzijde direct grenzend aan de ecologische zone en water. Aan de voorzijde ligt de woning aan een verkeersluw pleintje met enkel bestemmingsverkeer, aan de achterzijde krijg je al snel het gevoel dat je op vakantie bent. De achterzijde beschikt over diverse terrassen, via een trapje kom je bij de vlonder aan het water, hier zit je heerlijk verscholen, verstopt voor iedereen!

Op korte afstand bevinden zich de voorzieningen van de Tabaksteeg waaronder diverse scholen, medisch centrum, supermarkt en kinderopvang.

De indeling is als volgt:

Entree, hal met toiletgelegenheid met toilet en fonteintje, royale woonkamer aan de voorzijde voorzien van een gashaard en trap naar de eerste verdieping, gezellige en ruime woonkeuken aan de achterzijde met openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken beschikt over een groot kookeiland met gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak. De keuken beschikt verder over twee oven/magnetrons, een koelkast, vriezer en vaatwasmachine. Via de keuken is tevens de werkkamer met aansluitend de berging te bereiken. De gehele begane grond is voorzien van een plavuizen vloer in houtlook met vrijwel overal vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met trap naar de tweede verdieping, aparte toiletgelegenheid met toilet met fonteintje, twee riante slaapkamers en een prima derde slaapkamer, twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde en de geheel betegelde badkamer met dubbele wastafel, douchecabine en ligbad.

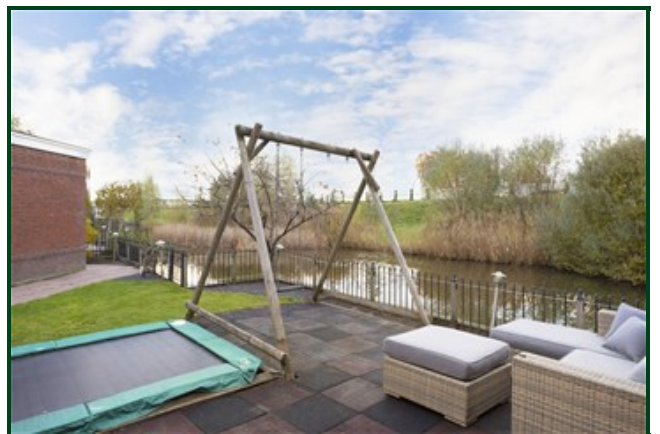
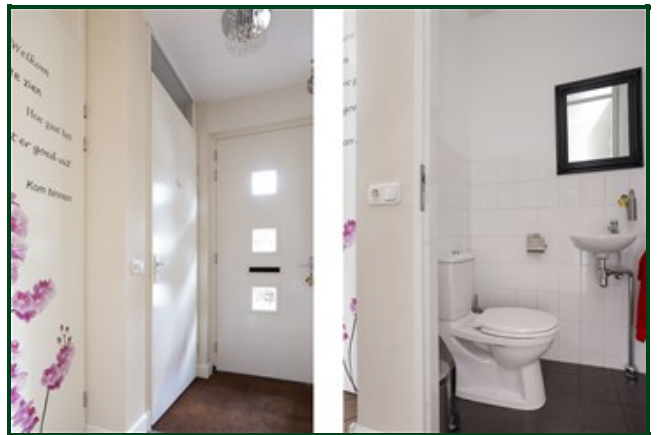
Tweede verdieping: bijzonder ruime overloop met aparte ruimte aan de achterzijde met aansluitpunten voor de wasmachine en droger, aparte cv-kast en vlizotrap naar de verrassend ruime zolderberging en twee ruime slaapkamers (4.8 x 3.1 en 2.8 x 4.2). Eventueel is het mogelijk om aan de achterzijde van de woning nog een extra (zesde) slaapkamer te creëren.

Nog een aantal punten op een rij:

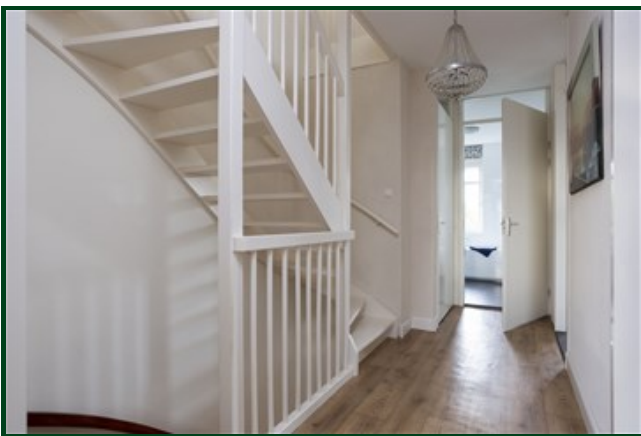
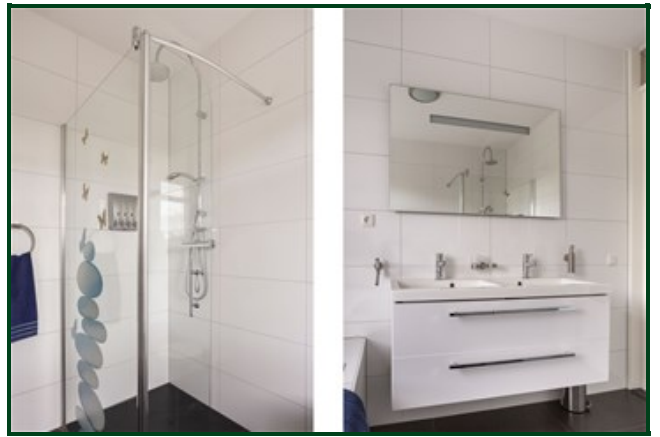
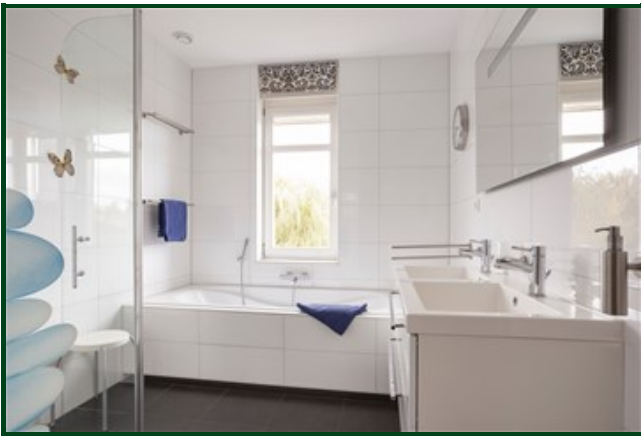
- Perceeloppervlakte 382 m²
- Woonoppervlakte 192 m²
- Overige inpandige ruimte 32 m²
- Prachtige ligging aan het water, uitzicht over de ecologische zone
- Werkkamer/praktijkruimte op de begane grond
- Vijf ruime slaapkamers, eventueel een extra kamer op zolder te creëren.
- Zeer ruime uitgebouwde begane grond, met plavuizen “houtlook” vloer met verwarming
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

Soort woning	2/1 kapwoning
Ligging	Aan rustige weg;aan water;in woonwijk;vrij uitzicht
Woonopp	210 m ²
Inhoud	791 m ³
Perceelopp	382 m ²
Bouwjaar	2009
Tuin	Normaal, zuidoost, 18 x 10
Schuur / Berging	inpandig
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Daktype	zadeldak
Verwarming	c.v.-ketel;vloerverwarming geheel;gashaard
Voorzieningen	dakraam;mechanische ventilatie
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Wijk	Tabaksteeg
Kadastrale gemeente	Leusden
Gemeentecode	I
Sectie	I
Perceel	1501
Soort eigendom	Volle eigendom











Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

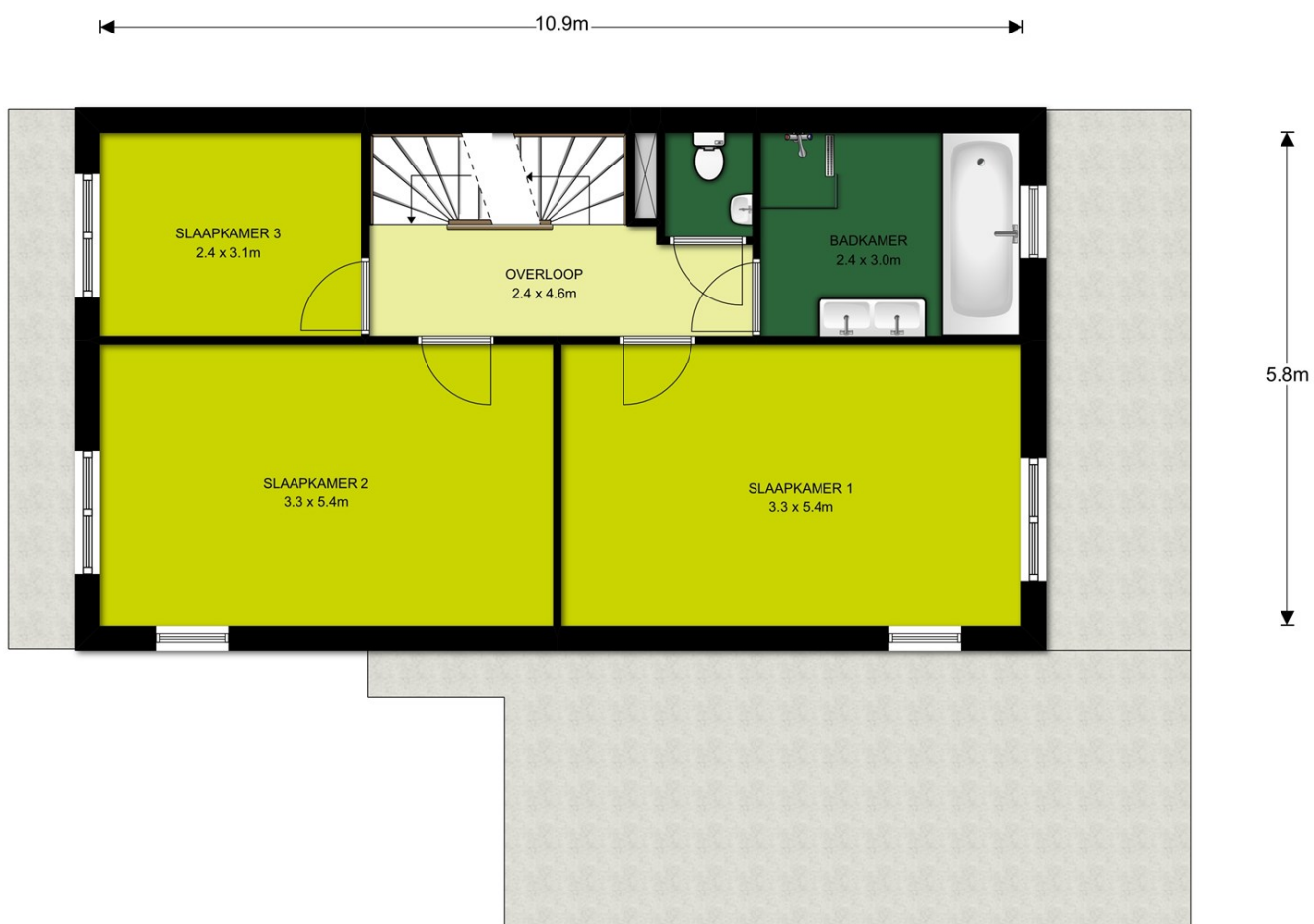
NVM

nvm.nl





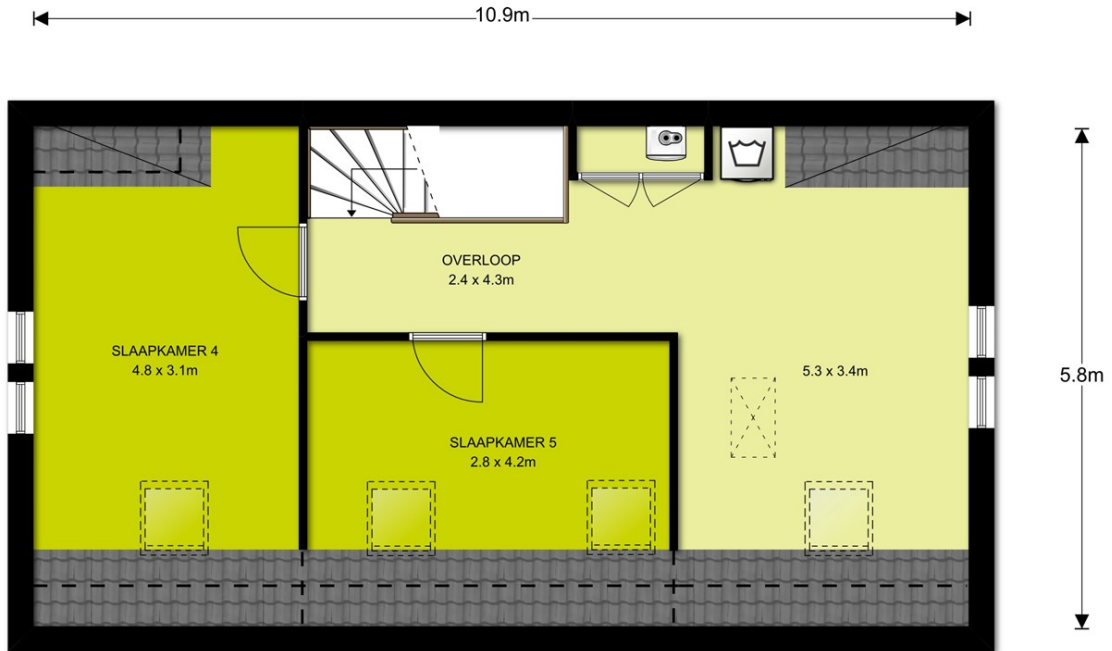
Begane grond, Lagevogeldriest 6 te Leusden
 De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



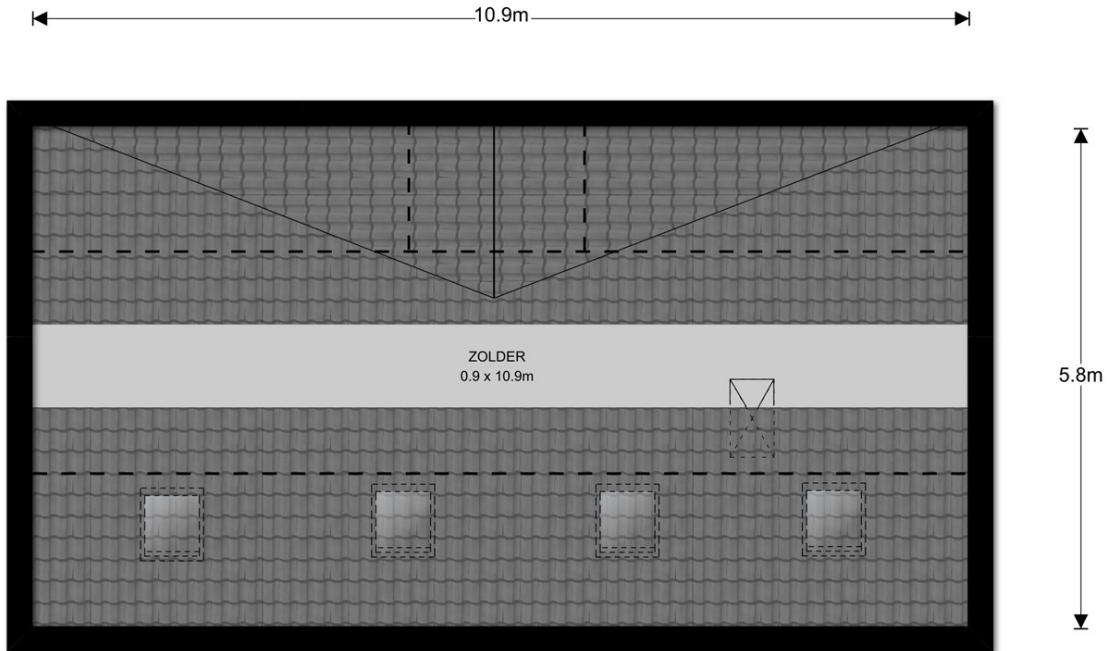
1e Verdieping, Lagevogeldriest 6 te Leusden

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.

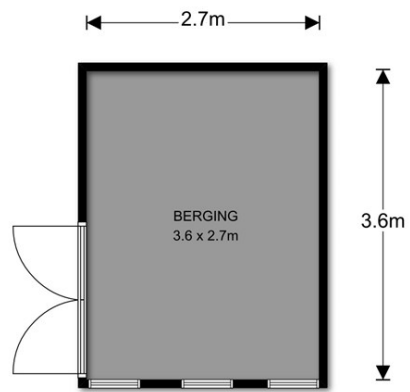
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



2e Verdieping, Lagevogeldriest 6 te Leusden
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



Zolder, Lagevogeldriest 6 te Leusden
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



Begane grond, Lagevogeldriest 6 te Leusden
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



Velperweg 27
6824 BC Arnhem
026 820 00 40
info@topr.nl
www.topr.nl
IBAN NLD6 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: 11/11/2019
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Lagevogeldriest 6
Woonplaats:	Leusden
Postcode:	3832 KP
Datum berekening metrages:	11/11/2019

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	192 m ²
Overige inpandige ruimte:	32 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	0 m ²
Externe bergruimte:	10 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	791 m ³
Inhoud bijgebouw:	27 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 ontleent 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 vooraangaande 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;
- Gebouwbonden buitenruimte; en
- Externe bergingruimte.

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 bergingruimte. 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

Gebouwgebonden buitenruimte

Ingevolge de Meetinstructie 2018 is een buitenruimte gebouwgebonden 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 gebouwgebonden 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 gebouwgebonden buitenruimte.

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

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden 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
	77.72					
		63.22				
			50.60			
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	77.72	63.22	50.60	0.00	0.00	191.54

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	22.50					
				9.81		
Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	22.50	0.00	0.00	9.81	0.00	32.31

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	100.22	63.22	50.60	9.81	0.00	223.85
--	--------	-------	-------	------	------	--------

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

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	9.72					
Totale externe bergruimte(n) m ²	9.72	0.00	0.00	0.00	0.00	9.72

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
	87.50				3.35	293.12
		71.87			2.98	214.17
			71.87		2.86	102.77

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	87.50	71.87	71.87	0.00	Totaal m ³	610.06
--	-------	-------	-------	------	-----------------------	--------

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
	27.54				3.35	92.25
				71.87	2.47	88.75

Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	27.54	0.00	0.00	71.87	Totaal m ³	181.00
--	-------	------	------	-------	-----------------------	--------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	115.04	71.87	71.87	71.87	Totaal m ³	791.06
--	--------	-------	-------	-------	-----------------------	--------

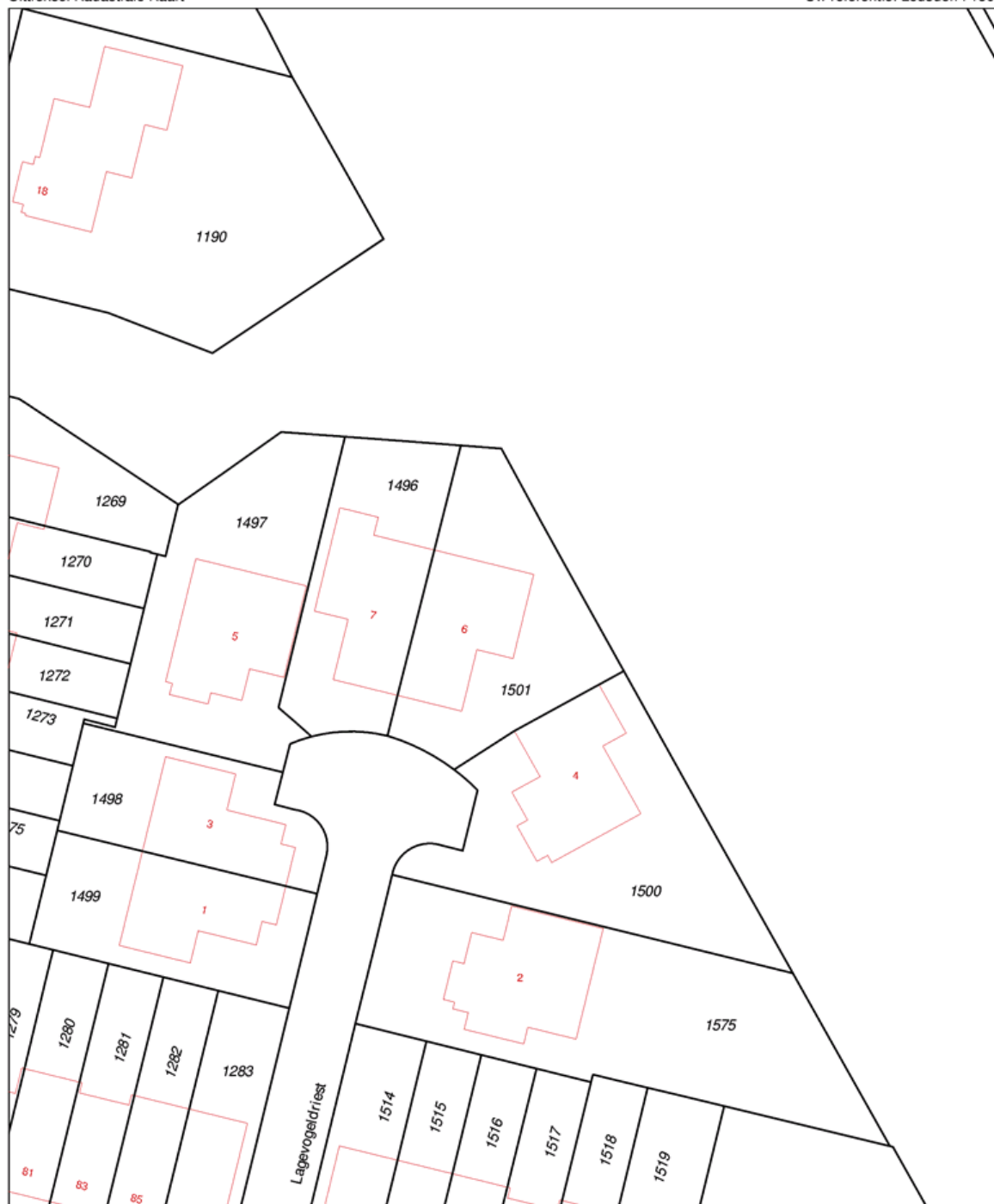
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³

Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	0.00	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
	11.02				2.48	27.32

Totale externe bergruimte(n) m ²	11.02	0.00	0.00	0.00	Totaal m ³	27.32
---	-------	------	------	------	-----------------------	-------

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.



<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 eensluidend 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 1501</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.

