

Sluithek 4-6 Leusden



Vraagprijs € 865.000 k.k.

Hamersveldseweg 56
3833GS Leusden
www.herbrink.nl



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



"Waar wonen en werken samenkomen"

Deze royale vrijstaande villa met een multifunctioneel bijgebouw (voorheen kantoor), ligt op een ruim perceel van 1.295 m². De villa met bijgebouw ligt centraal in Leusden, op zeer korte afstand van het winkelcentrum "De nieuwe Biezenkamp" met winkels, diverse leuke restaurants en het gezondheidscentrum "De Tolgaarde". Op steenworp afstand bevindt zich tevens het nieuwe multifunctionele centrum "Atlas" met drie basisscholen (De Rossenberg, het Christal en de Brink) en kinderopvang. Uitvalswegen A 28 en A 1 liggen op zeer korte afstand.

De Villa

De goed onderhouden villa, gebouwd onder architectuur, beschikt over een fantastische ruime ontvangsthall met vide, een prettige binnenkomst. In de gehele villa zijn de wanden voorzien van spachtelputz en de plafonds geschuurd. De ruime woonkamer (ca. 70 m²) opgedeeld in twee delen, beschikt in het eerste deel net als de hal over een travertinvloer. In de woonkamer is de vloer voorzien van vloerverwarming. Voor een andere mogelijkheid tot verwarmen heeft u de open haard. Het 2e deel van de woonkamer (ca. 60m²) is momenteel in gebruik als bibliotheek en is voorzien van ingebouwde boeken- en bergkasten en biedt vele gebruiksmogelijkheden. Vanuit de woonkamer kunt u de woonkeuken in neutrale kleurstelling betreden. Aangrenzend aan de keuken vindt u de ruime bijkeuken met opstelplaats voor wasmachine, droger en cv-ketel en een Amerikaanse koel-vriescombinatie. Op de eerste verdieping zijn er 3 slaapkamers en 2 badkamers. De masterbedroom beschikt over een aantal grote hang- legkasten en een ruime inloopkast. De zeer grote badkamer is voorzien van inloopdouche, ligbad, toilet, bidet, wastafelmeubel en vloerverwarming. De 2e badkamer heeft de beschikking over douche en wastafelmeubel. Op de verdieping is nog een separaat gastentoilet aanwezig.

Indeling van de villa:

Ruime hal, garderobe, toilet, meterkast, woonkamer in twee delen, ruime woonkeuken voorzien van inbouwapparatuur, bijkeuken met opstelplaats wasmachine, droger, koel-vriescombinatie en cv-ketel
1e verdieping: vide, masterbedroom met inloopkast, 2 slaapkamers, zeer ruime badkamer voorzien van vloerverwarming, inloopdouche, ligbad, toilet, bidet en wastafelmeubel, 2e badkamer met douche, gastentoilet en wastafelmeubel.

De tuin

De tuin, fraai aangelegd en goed verzorgd, is ruim en heeft een beschutte ligging. Hier heeft u de mogelijkheid om in alle rust van uw privacy te genieten. De tuin is te bereiken vanuit de woonkamer middels de schuifpui of vanuit de keuken. In de tuin zijn aanwezig een grote en diepe vijverpartij, een plantenkas van ca. 12 m² en een tuinhuis. Voorts is er een blokhut van 24 m² geschikt als hobbyruimte.

Het kantoor

De achter de villa gelegen kantoor/bedrijfsruimte is het voormalige kantoor nu met een variabele bestemming en is ook vrijstaand. Hier zijn de wanden ook weer voorzien van spachtelputz en de plafonds geschuurd. De kantoorruimte beschikt over twee werkkamers van 30 m² en 26 m². Vanuit de hal is elke werkkamer, keuken en badkamer te bereiken. De geheel betegelde badkamer beschikt over een wastafel, douche en toilet (seniorenhoogte) met ingebouwd bidet.

Indeling kantoor

Begane grond: op de beneden verdieping waren origineel 3 kantoorruimtes, samen ca. 110 m² die in 2013 aangepast zijn voor mantelzorg en nu vergund als Bed en Breakfast.

Nu is er de entree met meterkast, hal, toilet, garderobe, keuken, 2 slaapkamers waarvan een voormalige directiekamer, de andere medewerkers kamer met de mogelijkheid tot 5 á 6 werkplekken en een badkamer met douche en invaliden toilet.

Verdieping: 30 m² kantoor/ praktijkruimte met eigen opgang, plus ca. 60 m² archiefkamer met vaste stellingen met ruime mogelijkheid tot archief en bergen van spullen. Er is ruimte voor een extra slaapkamer. Via een aparte trap is deze werkkamer ook te bereiken. Deze kamer beschikt over een dakkapel aan voor- en achterzijde. Er is een ruim met gepantserd glas overdekt terras met volledige privacy en uitzicht over de tuin.

Parkeren

Naast de villa, op eigen terrein, heeft u de gelegenheid tot parkeren. Hier is voorzien in een vrijstaande garage, carport en parkeerplaatsen. De ruimte tussen de villa en het kantoor is overdekt met een helder gepantserd glas overdekking.

Kangoeroe wonen

De combinatie van de villa met het voor ouderen en lichamelijk beperkte personen aangepaste kantoorpand, maken het buitengewoon geschikt voor mensen die samen met ouders of andere familieleden een "kangoeroe wooncombinatie" zoeken.

Bouwkundige kwaliteit

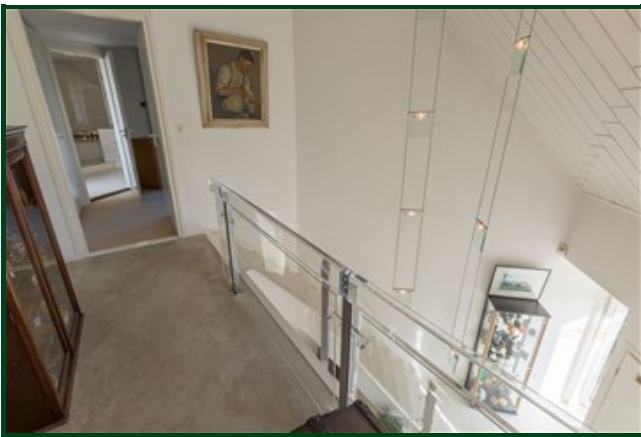
Zowel de villa, als ook het kantoorpand zijn met hoogwaardige bouwmaterialen gebouwd en vergen weinig onderhoud. Het buitenschilderwerk zal in het najaar 2019 gedaan worden en is reeds gepland. Beiden panden hebben een hoogwaardige isolatiewaarden.

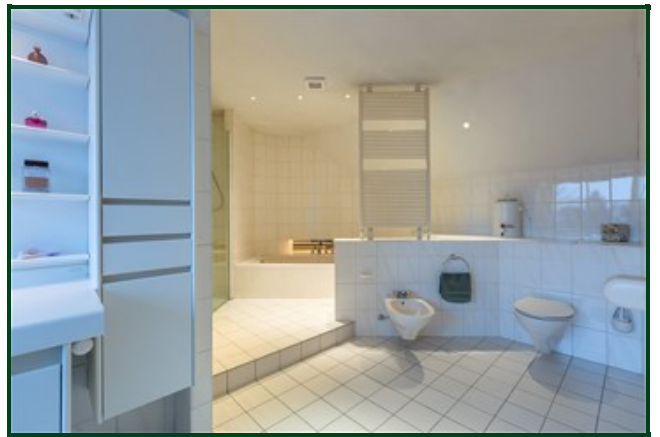
Soort woning	Woning met kantoor/praktijk
Ligging	Aan rustige weg;beschutte ligging
Woonopp	357 m ²
Inhoud	885 m ³
Perceelopp	1295 m ²
Bouwjaar	1990
Schuur / Berging	vrijstaand steen
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Daktype	zadeldak
Verwarming	c.v.-ketel;open haard
Voorzieningen	alarminstallatie;tv kabel
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Wijk	't Ruige Veld
Kadastrale gemeente	Leusden
Gemeentecode	F
Sectie	F
Perceel	5468
Soort eigendom	Volle eigendom











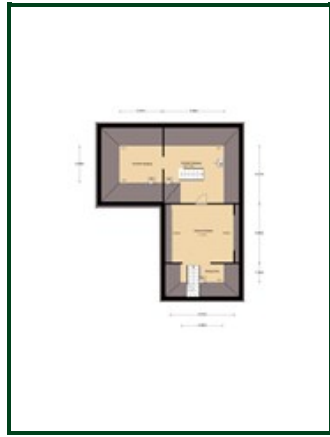


An advertisement for NVM (Nederlandsche Vereniging van Makelaars) featuring a sparrow wearing a blue tie and a blue ID card. The background shows a cityscape under a blue sky.

Kies een bevlogen aankoopmakelaar!

Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

nvm.nl



Opnamedatum: 12 februari 2018

NEN 2580 METING
Gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580



Opnameadres:
Sluithek 4 3831 PB Leusden



Meetgegevens
Gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580

Sluithek 4
3831 PB Leusden
12 februari 2018



HERBRINK
makelaars o.g.

	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal:
Inpandige gebruiksopp. Begane grond	139,62					139,62
Inpandige gebruiksopp. Eerste verdieping		91,25				91,25
Inpandige gebruiksopp.						0,00
Inpandige gebruiksopp.						0,00
Inpandige gebruiksopp.						0,00
Correctie Schachten/Draagwanden						0,00
Correctie Vide/trapgat/overig		-9,08				-9,08
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak:	139,62	82,17	0,00	0,00	0,00	221,79
Overige inpandige ruimte(n) Kas	6,05					6,05
Overige inpandige ruimte(n)						0,00
Overige inpandige ruimte(n)						0,00
Overige inpandige ruimte(n)						0,00
Correctie						0,00
Vide						0,00
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)	6,05	0,00	0,00	0,00	0,00	6,05
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	145,67	82,17	0,00	0,00	0,00	227,84
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Veranda	31,85					31,85
Gebouw gebonden buitenruimte(n)						0,00
Gebouw gebonden buitenruimte(n)						0,00
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)	31,85	0,00	0,00	0,00	0,00	31,85
Externe ruimte(n) Garage	15,41					15,41
Externe ruimte(n) Blokhut	12,11					12,11
Externe ruimte(n)						0,00
Externe ruimte(n)						0,00
Externe ruimte(n)						0,00
Externe ruimte(n)						0,00
5: Totaal externe ruimte(n)	27,52	0,00	0,00	0,00	0,00	27,52

*meetgegevens zijn weergegeven in m2



StudioSmink
Architectuur en Fotografie.

De Hoopstraat 5 3816VR Amersfoort t. 06-235 780 37 info@studiosmink.nl www.studiosmink.nl

Meetcertificaat NEN 2580

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor het registergoed: Sluithek 4 3831 PB Leusden
naar een meting opgenomen op: 12 februari 2018

de netto vloeroppervlakte en de netto inhoud van het registergoed is conform NEN 2580:

Begane grond:	139,62 m2	338,65 m3
Eerste verdieping:	82,17 m2	213,19 m3
Totaal:	221,79 m2	551,84 m3

Het registergoed beschikt over Overige inpandige ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal: 6,05 m2 13,06 m3

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over een totale oppervlakte en inhoud van:

Totaal: 227,84 m2 (netto oppervlakte) 564,90 m3 (netto inhoud)
747,86 m3 (bruto inhoud)

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over een bruto inhoud van:

Totaal: 747,86 m3

Het registergoed beschikt over gebouw gebonden buitenruimte(n) met een netto oppervlakte van:

Totaal: 31,85 m2

Het registergoed beschikt daarnaast over externe ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal: 27,52 m2 61,53 m3 (netto inhoud)
78,31 m3 (bruto inhoud)

NB: de meetgegevens maken integraal deel uit van dit meetcertificaat.

Uitgifte certificaat: 12 februari 2018

G.A.Smink StudioSmink



StudioSmink
Architectuur en Fotografie.

De Hoopstraat 5 3816VR Amersfoort t. 06-235 780 37 info@studiosmink.nl www.studiosmink.nl

Opnamedatum: 12 februari 2018

NEN 2580 METING

Gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580



Opnameadres:

Sluithek 6 3831 PB Leusden



Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580

Sluithek 6

3831 PB Leusden

12 februari 2018



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal:
Inpandige gebruiksopp. Begane grond	99,63					99,63
Inpandige gebruiksopp. Eerste verdieping		35,94				35,94
Inpandige gebruiksopp.						0,00
Inpandige gebruiksopp.						0,00
Inpandige gebruiksopp.						0,00
Correctie Schachten/Draagwanden						0,00
Correctie Vide/trapgat/overig						0,00
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak:	99,63	35,94	0,00	0,00	0,00	135,57
Overige inpandige ruimte(n)						0,00
Overige inpandige ruimte(n)						0,00
Overige inpandige ruimte(n)						0,00
Overige inpandige ruimte(n)						0,00
Correctie						0,00
Vide						0,00
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	99,63	35,94	0,00	0,00	0,00	135,57
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Veranda	18,20					18,20
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Carport	19,06					19,06
Gebouw gebonden buitenruimte(n)						0,00
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)	37,26	0,00	0,00	0,00	0,00	37,26
Externe ruimte(n)						0,00
Externe ruimte(n)						0,00
Externe ruimte(n)						0,00
Externe ruimte(n)						0,00
Externe ruimte(n)						0,00
Externe ruimte(n)						0,00
5: Totaal externe ruimte(n)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

*meetgegevens zijn weergegeven in m2



StudioSmink

Architectuur en Fotografie.

De Hoopstraat 5 3816VR Amersfoort t. 06-235 780 37

info@studiosmink.nl

www.studiosmink.nl

Meetcertificaat NEN 2580

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor het registergoed: Sluithek 6 3831 PB Leusden
naar een meting opgenomen op: 12 februari 2018

de netto vloeroppervlakte en de netto inhoud van het registergoed is conform NEN 2580:

Begane grond:	99,63 m2	247,69 m3
Eerste verdieping:	35,94 m2	74,16 m3
Totaal:	135,57 m2	321,85 m3

Het registergoed beschikt over Overige inpandige ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal:	0,00 m2	0,00 m3
----------------	----------------	----------------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over een totale oppervlakte en inhoud van:

Totaal:	135,57 m2 (netto oppervlakte)	321,85 m3 (netto inhoud)
		419,64 m3 (bruto inhoud)

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over een bruto inhoud van:

Totaal:	419,64 m3
----------------	------------------

Het registergoed beschikt over gebouw gebonden buitenruimte(n) met een netto oppervlakte van:

Totaal:	37,26 m2
----------------	-----------------

Het registergoed beschikt daarnaast over externe ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal:	0,00 m2	0,00 m3 (netto inhoud)
		0,00 m3 (bruto inhoud)

NB: de meetgegevens maken integraal deel uit van dit meetcertificaat.

Uitgifte certificaat: 12 februari 2018

G.A.Smink StudioSmink



StudioSmink
Architectuur en Fotografie.

De Hoopstraat 5 3816VR Amersfoort t. 06-235 780 37 info@studiosmink.nl www.studiosmink.nl

