

Hamersveldseweg 128 Leusden





Rust, ruimte en privacy, dit zijn enkele kenmerken die perfect bij deze rietgedekte vrijstaande villa passen. De villa ligt aan de rand van Leusden, op zeer korte afstand van het wandel- en fietsgebied langs het Valleikanaal.

Winkels, diverse scholen en sportvoorzieningen liggen eveneens gemakkelijk dichtbij waardoor wonen hier een echt feestje wordt!

Deze unieke woning beschikt over een fors woonoppervlak van maar liefst 348 m² met een werkkamer, slaapkamer en badkamer op de begane grond. De villa ligt op een ruim perceel van 1.027 m².

De indeling is als volgt:

Entree, bijzonder ruime hal met toegang tot alle vertrekken, luxe ingerichte toiletruimte met hangend toilet met fonteintje, meterkast. Ruime woonkamer met parketvloer, schouw met openhaard en tuindeuren naar de tuin. Via de "kamer en suite" deuren met ingebouwde boekenkasten, komt u in de heerlijk ruime woonkeuken. De keuken is voorzien van een parketvloer en bij het werkgedeelte van de keuken een stenen vloer, tuindeuren naar de tuin en gezellige houtkachel. De handgeschilderde keuken (Lodder) is geplaatst in een hoekopstelling met granieten aanrechtblad, veel kastruimte en voorzien van alle inbouwapparatuur o.a.: vaatwasser, oven, 6 pits-gaskomfoor en combimagnetron.

Zijvleugel: hal, toegang naar de werkkamer, bijkeuken met cv-ketel en aansluitpunten voor de wasapparatuur, overloop met aparte toiletgelegenheid, badkamer met wastafelmeubel en douche, slaapkamer met trap naar de bovenliggende ruimte.

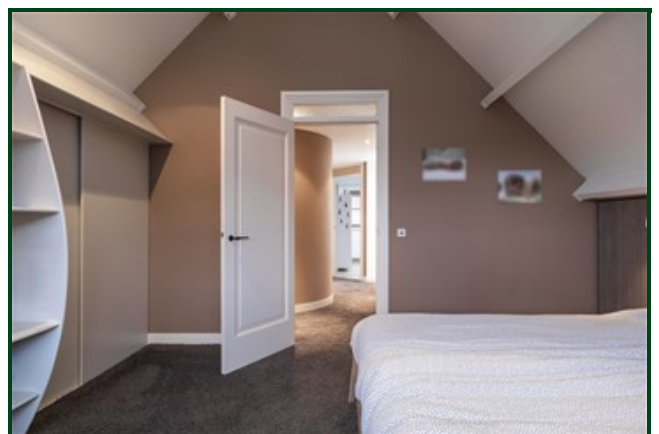
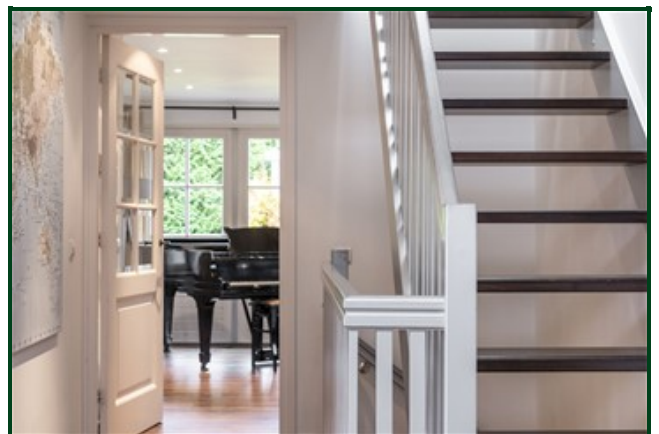
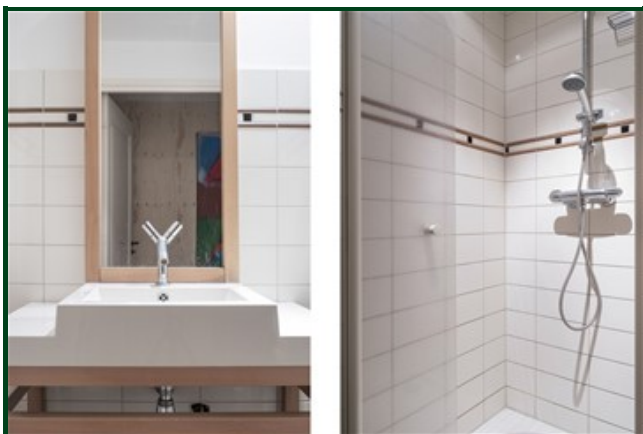
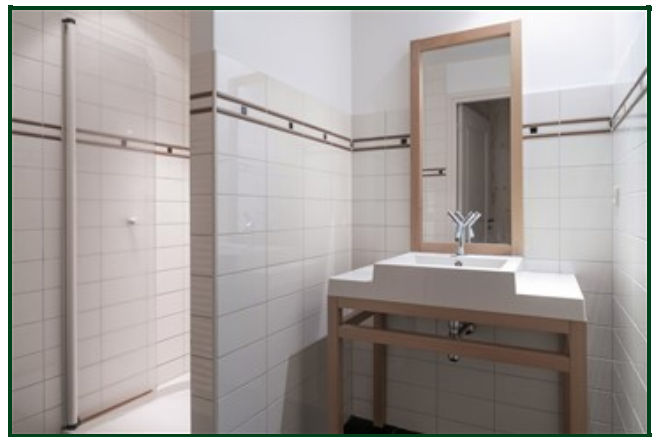
Via de centrale hal is de kelderruimte (103 m²) te bereiken. De kelder beschikt over daglichttoetreding middels vier grote ramen, twee aparte ruimtes, ideaal geschikt als hobbyruimte of kantoor.

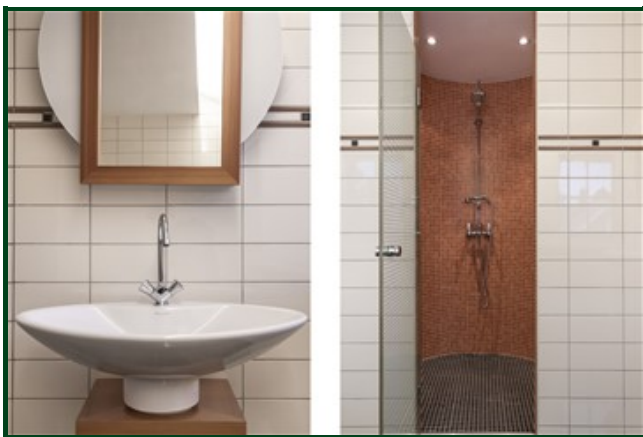
1e verdieping: Overloop met toiletruimte en cv-kast, 3 ruime slaapkamers waarvan 1 slaapkamer over de gehele breedte van de woning met kastenwand, 2e badkamer met hoekbad, ruime inloophdouche met mozaïek betegeling en vaste wastafel met badkamermeubel en designradiator.

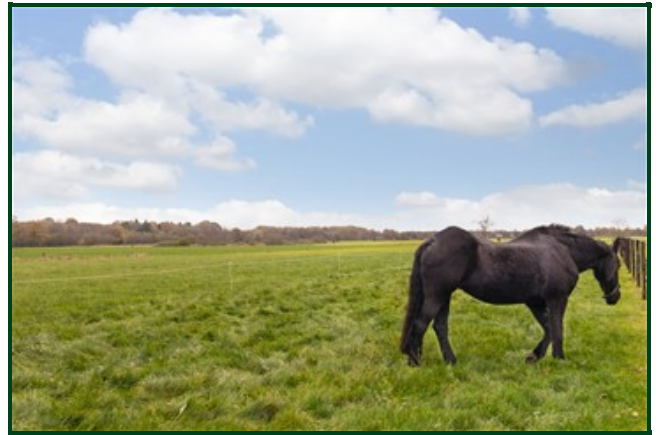
Tuin: de royale tuin is voorzien van een groot gazon, diverse terrassen en borders. Zowel aan de voor- als achterzijde is een zonneterras gecreëerd. Het terras bij de woonkamer ligt op het zuiden en biedt veel privacy. Direct voor de woning bevindt zich parkeergelegenheid op eigen terrein.

Soort woning	Villa
Ligging	Beschutte ligging;landelijk gelegen;open ligging
Woonopp	329 m²
Inhoud	1132 m³
Perceelopp	1027 m²
Bouwjaar	2000
Schuur / Berging	niet aanwezig
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Daktype	zadeldak
Verwarming	c.v.-ketel;open haard;houtkachel
Isolatievormen	dakisolatie;muurisolatie;vloerisolatie;dubbel glas
Kadastrale gemeente	Leusden
Gemeentecode	I
Sectie	I
Perceel	2049
Soort eigendom	Volle eigendom









**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**



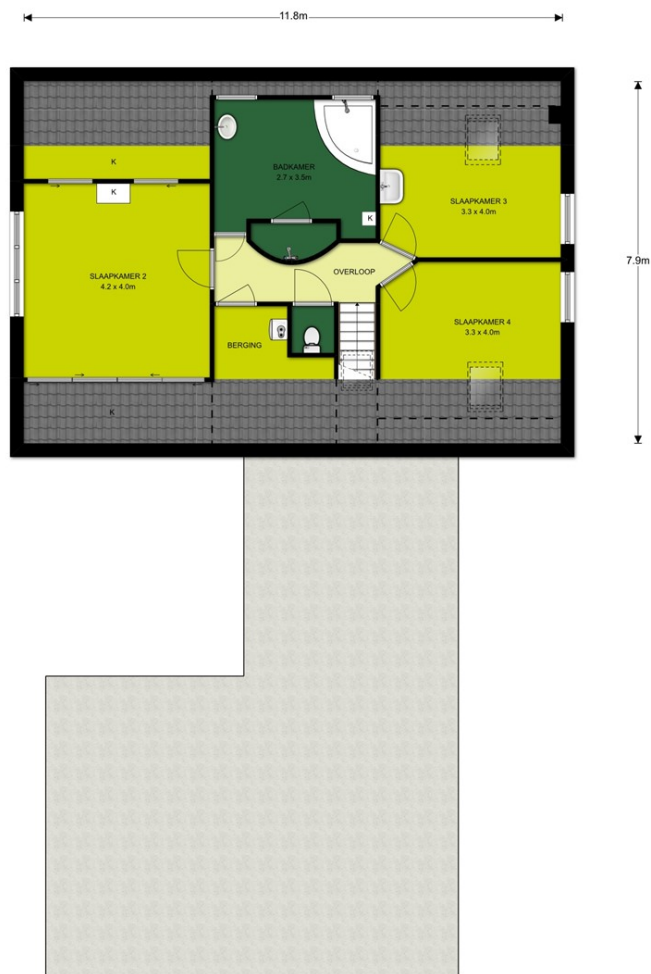
Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

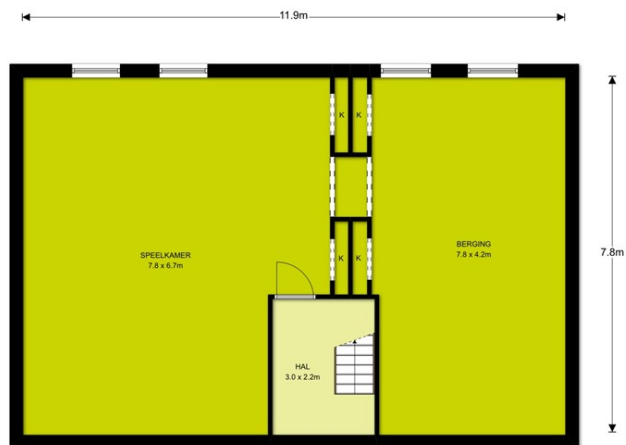




Begane grond, Hamersveldseweg 128 te Leusden
 De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



1e Verdieping, Hamersveldseweg 128 te Leusden
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



Souterrain, Hamersveldseweg 128 te Leusden
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2019

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Leusden

I

2049



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.



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: 20/11/2019
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Hamersveldseweg 128
Woonplaats:	Leusden
Postcode:	3833GV
Datum berekening metrages:	20/11/2019

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	329 m ²
Overige in pandige ruimte:	0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	0 m ²
Externe bergruimte:	0 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	1132 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 verdiepingsvloeren, 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;
- Gebouwgebonden 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 liftschacht

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

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 m²
	92.82					
		172.00				
			64.20			
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m²	92.82	172.00	64.20	0.00	0.00	329.02

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m²
Totaal overig inpandige ruimte(n) m²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m²	92.82	172.00	64.20	0.00	0.00	329.02
--	-------	--------	-------	------	------	--------

Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m²
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m²	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 m²
Totale externe bergruimte(n) m²	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 m³
	105.00				3.13	328.65
		130.30			3.41	444.32
		64.00			3.07	196.48
			105.40		3.00	162.50

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m²	105.00	194.30	105.40	0.00	Totaal m³	1131.95
--------------------------------------	--------	--------	--------	------	-----------	---------

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m³

Totaal overig inpandige ruimte(n) m²	0.00	0.00	0.00	0.00	Totaal m³	0.00
--------------------------------------	------	------	------	------	-----------	------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m²	105.00	194.30	105.40	0.00	Totaal m³	1131.95
--	--------	--------	--------	------	-----------	---------

Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m³

Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m²	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 m³

Totale externe bergruimte(n) m²	0.00	0.00	0.00	0.00	Totaal m³	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.

