

Rossenberglaan 2 Leusden



Hamersveldseweg 56
3833GS Leusden
www.herbrink.nl



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



Stop met zoeken, dit is het huis wat u zoekt!

Het is vaak lang zoeken naar een geschikte levensloopbestendige woning maar we mogen u nu met gepaste trots deze fantastische villa aanbieden! Deze uitstekend onderhouden vrijstaande bungalow ligt op een royaal perceel van maar liefst 796 m² aan de rand van het park "Princenhof". Dit pareltje ligt verborgen achter een grote groene haag met elektrische toegangspoort. Zodra u het perceel betreedt, zult u zich meteen thuis voelen en begint het grote genieten! Op loopafstand bevinden zich diverse winkels, scholen, opstappunten ten behoeve van het openbaar vervoer en uitstekende sportfaciliteiten.

Deze onder architectuur gebouwde bungalow beschikt over vier ruime slaapkamers, twee badkamers en is recent compleet gerenoveerd met een nieuwe keuken, sanitair en zowel binnen als buiten volledig geschilderd. U hoeft alleen de verhuishagen te laten voorrijden en kunt er direct in.

Verborgen achter het groen en de elektrische poort met de lange oprit en ruimte voor vier a vijf auto's (carport voor twee auto's) komt u in een oase van rust. De vrije kavel geeft u volledige privacy in een uiterst groene woonomgeving waar de eekhoorns vrolijk ronddartelen. De zonnige tuin rondom de woning beschikt over diverse terrassen waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van de zon. De onder architectuur aangelegde tuin is volledig in harmonie met de strak vorm gegeven bungalow.

Grote raampartijen rondom met schuifpuien naar de terrassen zowel voor als achter, verbinden binnen en buiten het gehele jaar door in een zeer licht huis.

De indeling is als volgt:

Entree, centrale hal met tussenportaal (geheel gestukt) met toegang naar de gastenbadkamer en vierde slaapkamer. Via de glazen deuren komt u in de hal die toegang geeft tot de woonkamer en alle slaapkamers. Het gehele huis is voorzien van een nieuwe eiken parketvloer waardoor er een ruimtelijk effect ontstaat en alle ruimtes met elkaar verbonden zijn.

De woonkamer is voorzien van een lessenaar dak met hoog plafond en grote ramen inclusief schuifpui, over de gehele lengte met bijzonder fraai uitzicht over de tuin, een nieuwe gashaard, nieuwe elektrisch bedienbare rolgordijnen voor alle ramen en een nieuw zonnescherf over de volle breedte van het terras. De woonkamer loopt over in de eetkamer en de keuken.

De halfopen en volledig gerenoveerde keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met nieuwe inbouwapparatuur bestaande uit een combi-oven, koelkast, vaatwasser en inductieplaat met afzuigkap. Het natuurstenen witte werkblad is verdiept met extra werkruimte als ook een mooiere uitstraling. Vanuit de keuken hebt u grote ramen met uitzicht op de achtertuin met eveneens een terras waar u in volle privacy tot laat in de avond kunt genieten van de ondergaande zon.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken met aansluitingen voor was- en droogapparatuur, een vriezer en deur naar de tuin.

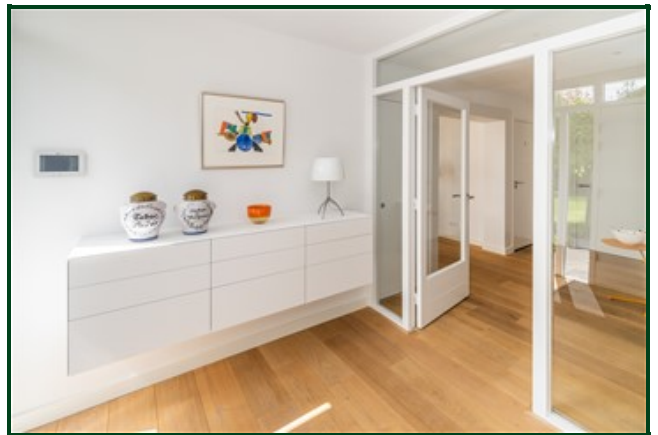
De master bedroom is uitgebouwd met 2 zeer ruime inloopkasten en een schuifpui naar de achtertuin. Eveneens voorzien van een eikenparket en raampartijen aan beide zijden maken het tot een lichte en rustgevende kamer.

De strakke en vernieuwde tweede badkamer is via deze slaapkamer bereikbaar en uitgerust met een dubbele wastafel, douche en opbergkasten. Vanuit de hal komt u eveneens in het separate toilet en de 2e en 3e slaapkamer met inbouwkasten en kledingkasten. Ook hier door het eikenparket en de raampartijen een lichte rustige uitstraling.

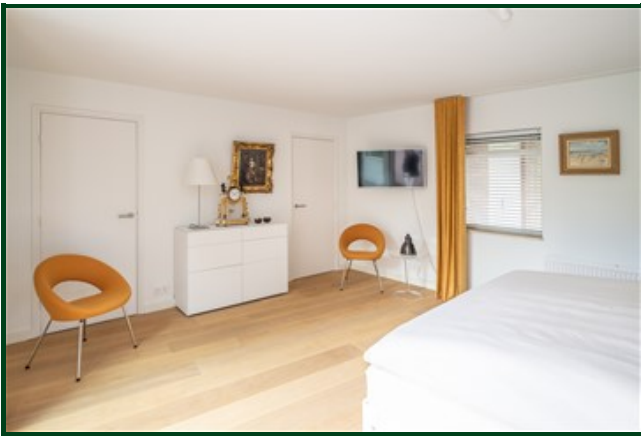
Aan het eind van de oprit bevindt zich een carport met ruimte voor 2 auto's en een ruime afgesloten berging voor fietsen, tuinmaterialen etc.

Kortom een huis waar jong en oud onbezorgd kunnen wonen, want alles is recent gerenoveerd en de tuin is dusdanig ingericht dat deze ondanks zijn grootte weinig onderhoud vraagt. Het leven is hier goud en geeft je iedere dag een vakantie gevoel.

Soort woning	Bungalow
Ligging	Aan park;aan rustige weg;in woonwijk;vrij uitzicht
Woonopp	159 m ²
Inhoud	644 m ³
Perceelopp	796 m ²
Bouwjaar	1961
Schuur / Berging	inpandig
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Daktype	lessenaardak
Verwarming	c.v.-ketel;gashaard
Voorzieningen	buitenzonwering;glasvezel kabel;natuurlijke ventilatie;rolluiken;rookkanaal;schuifpui;tv kabel
Isolatievormen	dakisolatie;muurisolatie;vloerisolatie;dubbel glas
Wijk	Rossenbergh
Kadastrale gemeente	Leusden
Gemeentecode	E
Sectie	E
Perceel	1491
Soort eigendom	Volle eigendom











Kies een bevlogen aankoopmakelaar!

Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

NVM

nvm.nl



Begane grond, Rossenberglaan 2 te Leusden
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



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

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte conform Branchebrede meetinstructie

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl
Datum: 11/05/2020
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Rossenberglaan 2
Woonplaats:	Leusden
Postcode:	3833 BN
Datum berekening metrages:	11/05/2020

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 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: 11/05/2020
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Rossenberglaan 2
Woonplaats:	Leusden
Postcode:	3833 BN
Datum berekening metrages:	11/05/2020

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	159 m ²
Overige inpandige ruimte:	13 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	30 m ²
Externe bergruimte:	0 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	644 m ³
Inhoud bijgebouw:	0 m ³

Getekend door:
J. van Seters

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente 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. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin 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' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen'.

Bruto inhoud

Topr hanteert conform de Meetinstructie 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 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.

Gebruiksoppervlakte wonen

Het gebruiksoppervlak komt tot stand door, indien aanwezig, de oppervlaktes lager dan 1,50 meter, niet toegankelijke ruimtes en de aftrekposten te verrekenen met het totale vloeroppervlak. 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 liftschaft

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie 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, opvouwbaar 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
	158.90					
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	158.90	0.00	0.00	0.00	0.00	158.90

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	12.70					
Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	12.70	0.00	0.00	0.00	0.00	12.70

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	171.60	0.00	0.00	0.00	0.00	171.60
--	--------	------	------	------	------	--------

Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	30.00					
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	30.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.00

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 meest recente 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. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin 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.

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
	180.50				3.08/3.65	592.19

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	180.50	0.00	0.00	0.00	Totaal m ³	592.19
--	--------	------	------	------	-----------------------	--------

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
	16.50				3.11	51.31

Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	16.50	0.00	0.00	0.00	Totaal m ³	51.31
--	-------	------	------	------	-----------------------	-------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	197.00	0.00	0.00	0.00	Totaal m ³	643.50
--	--------	------	------	------	-----------------------	--------

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
	30.00					

Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	30.00	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

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 meest recente 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. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin 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





<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 4 november 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 E</p> <p>Perceel 1491</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.

