

## **Agnietenhove 47 Leusden**



**Vraagprijs € 249.500 k.k.**

Hamersveldseweg 56  
3833GS Leusden  
[www.herbrink.nl](http://www.herbrink.nl)



Tel: 033-4950950  
Fax: 033-4943208  
Mail: [info@herbrink.nl](mailto:info@herbrink.nl)



Elke dag vakantie in deze unieke, uitgebouwde woning!

Op een mooie plek, in de rustige wijk Munnikhove, staat deze uniek en uitgebouwde vrijstaande woning. De woning is van alle gemakken voorzien en is net even iets groter dan de gemiddelde woning in de wijk. Zo zijn de slaapkamers net iets groter en is er een meer dan royale badkamer ontstaan. Door de interne wijzigingen is er tevens een heerlijk ruime woonkamer ontstaan.

Alle vertrekken zijn gelijkvloers, hierdoor is de woning levensloopbestendig en een uitstekend alternatief voor een appartement. Op korte afstand bevindt zich het geheel gemoderniseerde winkelcentrum "De Hamershof" met een uitgebreid winkelassortiment en ook het wandel- en fietsgebied langs het Valleikanaal ligt op korte afstand.

De indeling is als volgt:

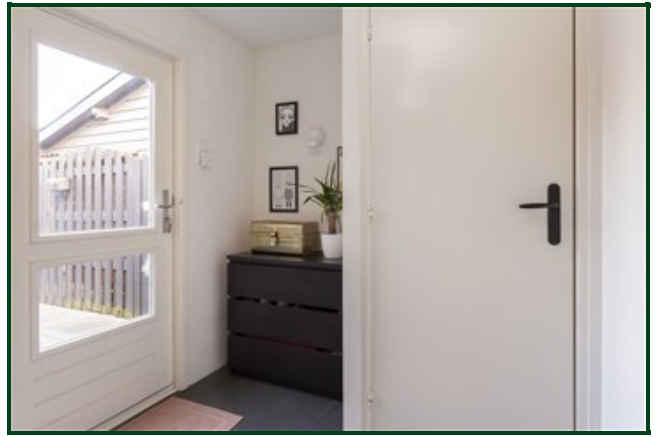
Entree, ruime hal met meterkast, toegang naar de zeer ruime badkamer met wastafelmeubel, zwevend toilet, aparte douchecabine en ligbad, twee prima slaapkamers, heerlijk ruime woonkamer met paletkachel en toegang naar de tuin, moderne keuken in lichte kleurstelling en voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasmachine.

Vrijwel de gehele woning is voorzien van glad gestucte wanden en houten vloeren.

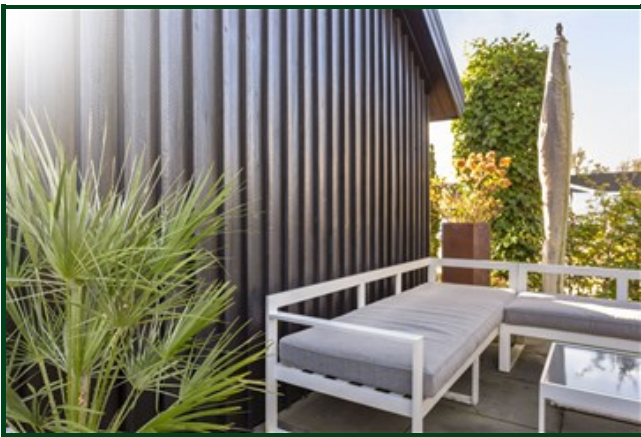
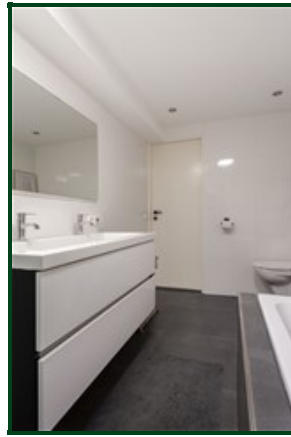
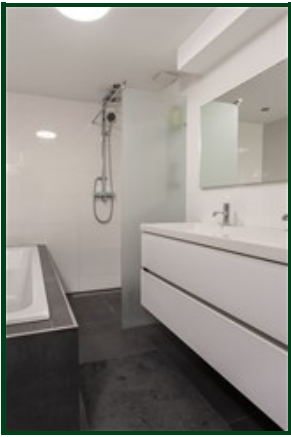
Nog een aantal punten op een rij:

- Goed onderhouden
- Woonoppervlakte 69 m<sup>2</sup>
- Levensloop bestendig, alle gemakken gelijkvloers!
- Voorzien van parketvloeren, gestucte wanden en paletkachel
- Prima keuken en sanitair
- Verrassend ruime en lichte woning
- Parkeergelegenheid in de directe nabijheid.

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg;in woonwijk
<b>Woonopp</b>	69 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	269 m <sup>3</sup>
<b>Perceelopp</b>	149 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1983
<b>Schuur / Berging</b>	vrijstaand hout
<b>Onderhoud binnen</b>	goed
<b>Onderhoud buiten</b>	goed
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel;open haard
<b>Voorzieningen</b>	rookkanaal
<b>Isolatievormen</b>	dakisolatie;muurisolatie;dubbel glas
<b>Kadastrale gemeente</b>	Leusden
<b>Gemeentecode</b>	F
<b>Sectie</b>	F
<b>Perceel</b>	4337
<b>Soort eigendom</b>	Volle eigendom









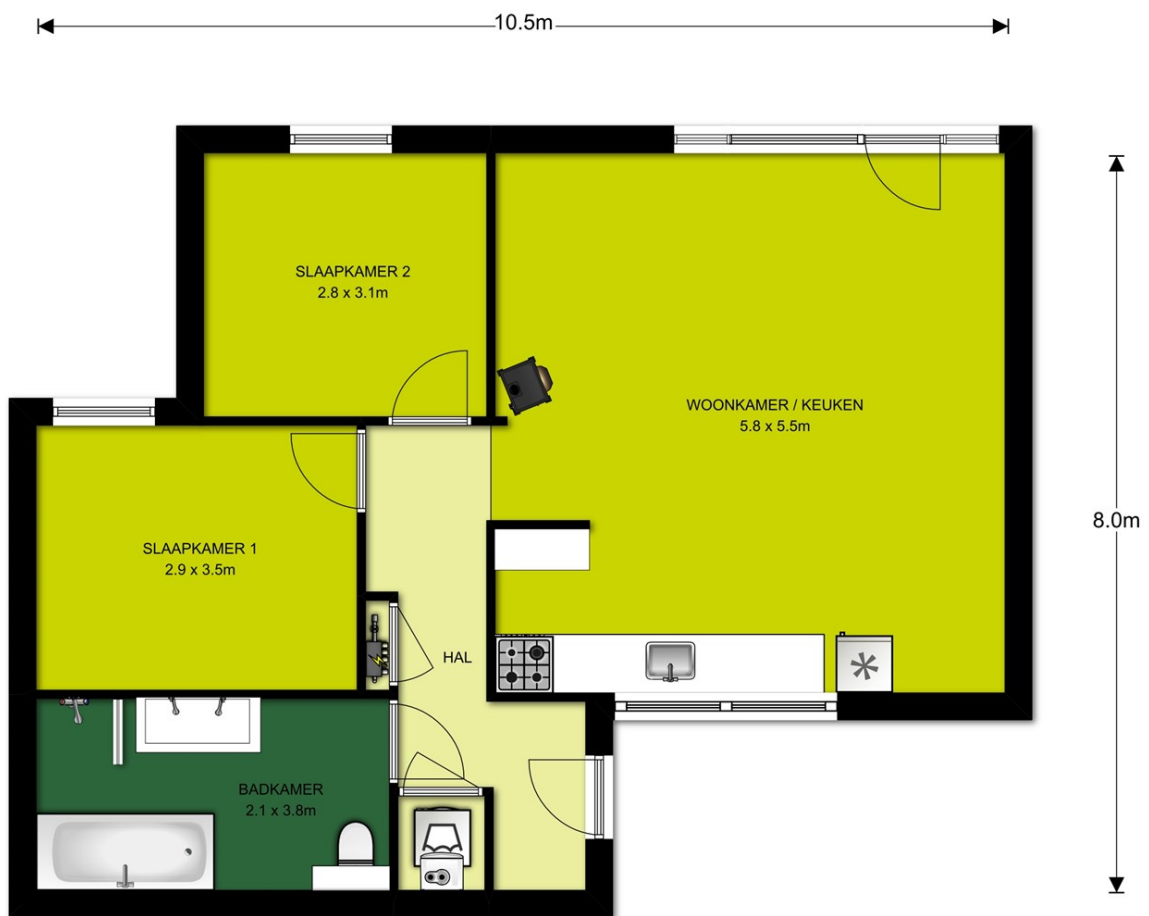
**Kies een bevlogen  
aankoopmakelaar!**

Je krijgt meer voor elkaar  
met een NVM-makelaar

[nvm.nl](http://nvm.nl)

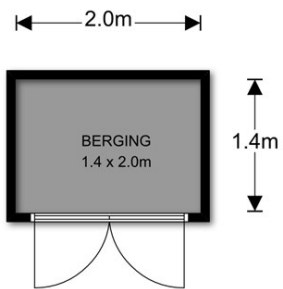
NVM

The advertisement features a blue background with a white sky and a cityscape at the bottom. A sparrow is shown in flight, wearing a blue tie and a blue badge. The NVM logo is in the top right corner. The text is in white and blue.



Begane grond, Agnietenhove 47 te Leusden  
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl





Begane grond, Agnietenhove 47 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 NL28 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: 29/10/2019  
Plaats: Arnhem

### Uw adres gegevens

Adres:	Agnietenhove 47
Woonplaats:	Leusden
Postcode:	3834 XB
Datum berekening metrages:	29/10/2019

### Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	69 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte:	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	3 m <sup>2</sup>

### Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	269 m <sup>3</sup>
Inhoud bijgebouw:	8 m <sup>3</sup>

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 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 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> (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, opvouwbaar of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 <sup>2</sup>
	69.10					
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m <sup>2</sup>	69.10	0.00	0.00	0.00	0.00	69.10

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
Totaal overig inpandige ruimte(n) m <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m <sup>2</sup>	69.10	0.00	0.00	0.00	0.00	69.10
--	-------	------	------	------	------	-------

Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
	2.80					
Totale externe bergruimte(n) m <sup>2</sup>	2.80	0.00	0.00	0.00	0.00	2.80

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 <sup>3</sup>
	78.80				4.20	268.67

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m <sup>2</sup>	0.00	147.50	90.85	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	268.67
--	------	--------	-------	------	-----------------------	--------

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 <sup>3</sup>

Totaal overig inpandige ruimte(n) m <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	0.00
--	------	------	------	------	-----------------------	------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m <sup>2</sup>	0.00	147.50	90.85	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	268.67
--	------	--------	-------	------	-----------------------	--------

Gebouwegebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>

Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>
	3.52				2.40	8.44

Totale externe bergruimte(n) m <sup>2</sup>	3.52	0.00	0.00	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	8.44
---	------	------	------	------	-----------------------	------

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.



<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>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Leusden</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4337</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2019  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

