

Rondeel 42 Leusden



Vraagprijs € 359.000 k.k.

Hamersveldseweg 56
3833GS Leusden
www.herbrink.nl



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



Heerlijk wonen in de wijk 't Vliet

Wat een fijne lichte woning is dit! Deze verrassend ruime eengezinswoning ligt aan de rand van de wijk 't Vliet en beschikt onder andere over vier ruime slaapkamers, een dakkapel en een zonnige achtertuin op het zuiden! De woning heeft een ideale ligging, op steenworp afstand ligt het wandel- en fietsgebied langs het Valleikanaal en de Grebbelinie, winkels, scholen en diverse restaurants liggen ook gemakkelijk dichtbij. Uitvalswegen A28 en A1 liggen eveneens op korte afstand!

De indeling is als volgt:

Entree, hal met toiletgelegenheid met toilet en fonteintje, meterkast en trap naar de eerste verdieping, ruime tuingerichte woonkamer met toegang naar de tuin, aan de voorzijde bevindt zich keuken. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, oven/magnetron, vaatwasser en koelkast. De gehele begane grond beschikt over een massief eikenhouten parketvloer.

Eerste verdieping:

overloop met trap naar de tweede verdieping, ruime slaapkamer aan de voorzijde voorzien van een vaste kast, uitgebouwde badkamer met dubbele wastafelmeubel, douchecabine en zwevend toilet. De badkamer is modern van uitvoering en geheel betegeld. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Deze verdieping is vrijwel geheel voorzien van laminaat vloeren.

Tweede verdieping:

open zolderruimte, met aansluitpunten voor de wasapparatuur en cv-ketel. Aan de voorzijde is de woning recht opgetrokken en aan de achterzijde is de woning voorzien van een dakkapel, hierdoor is er een fijne en functionele zolderetage ontstaan. Ook deze verdieping beschikt over een laminaat vloer.

Tuin

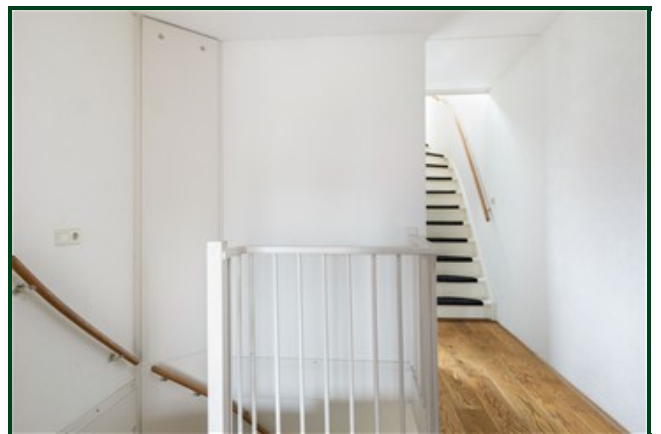
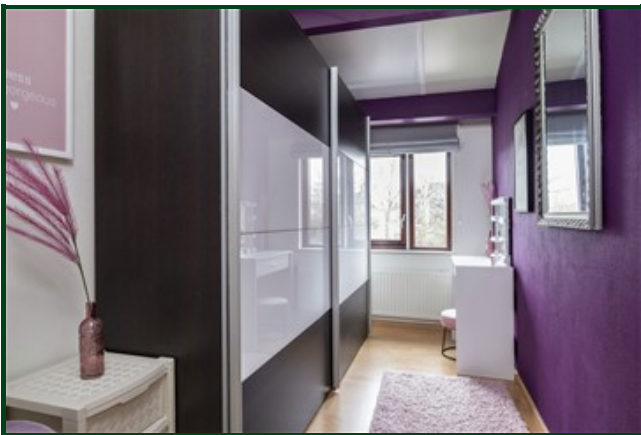
De zonnige achtertuin op het zuiden beschikt over een groot terras bij de woning, diverse groene borders, een gezellige veranda (2019), een ruime berging en een achterom. Het terras bij de woning beschikt over een elektrisch zonnescherm.

Nog een aantal punten op een rij:

- Parkeerplaats aan de voorzijde op eigen terrein
- Mooie lichte woning
- Zonnige tuin op het zuiden
- Elektrisch zonnescherm op de begane grond
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Voldoende extra parkeerruimte rond de woning
- Mooie ligging in de kindvriendelijke wijk 't Vliet

Soort woning	Eengezinswoning
Ligging	Aan rustige weg;beschutte ligging;in woonwijk
Woonopp	119 m ²
Inhoud	416 m ³
Perceelopp	144 m ²
Bouwjaar	2000
Tuin	Verzorgd, zuid, 5 x 13
Schuur / Berging	vrijstaand hout
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Daktype	lessenaardak
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	buitenzonwering;glasvezel kabel;mechanische ventilatie;natuurlijke ventilatie;tv kabel
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Wijk	't Vliet
Kadastrale gemeente	Leusden
Gemeentecode	I
Sectie	I
Perceel	938
Soort eigendom	Volle eigendom







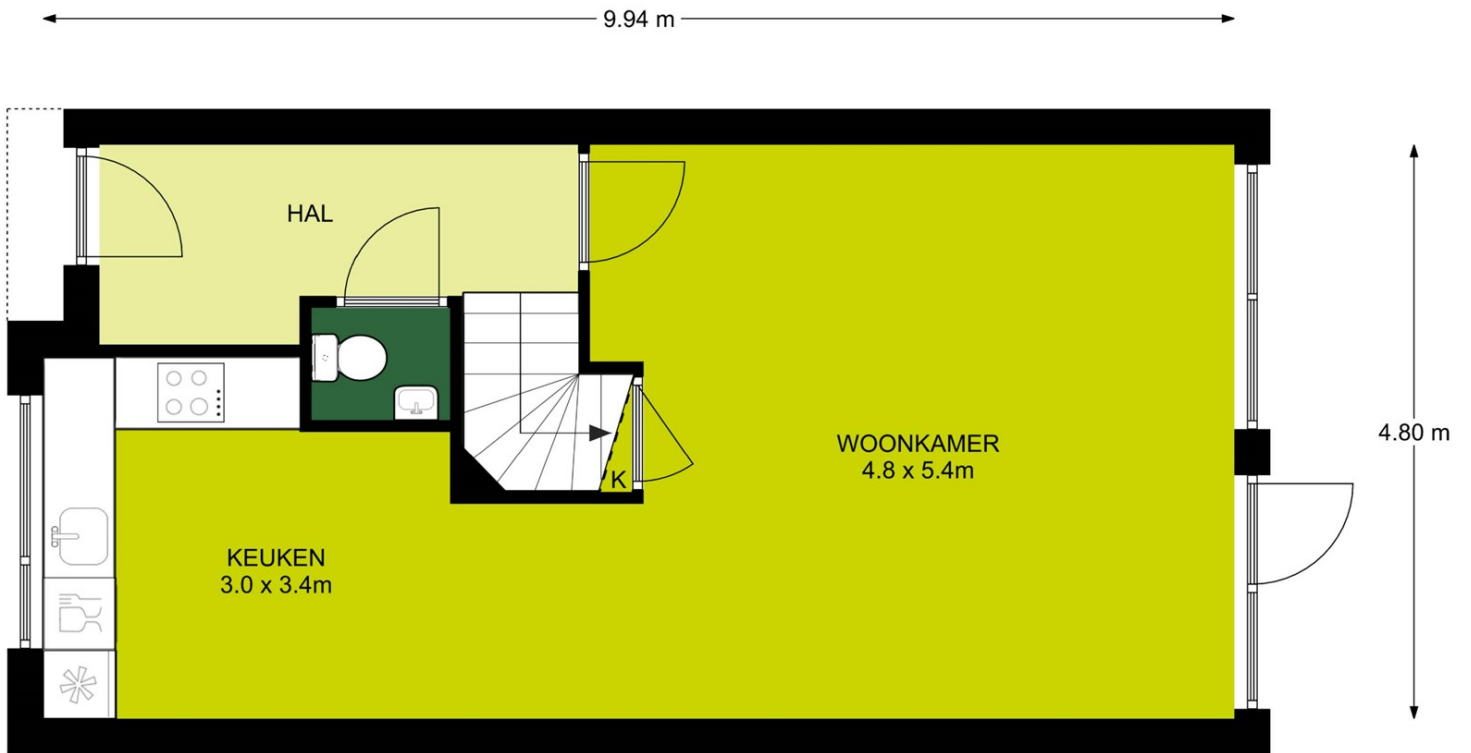


Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!

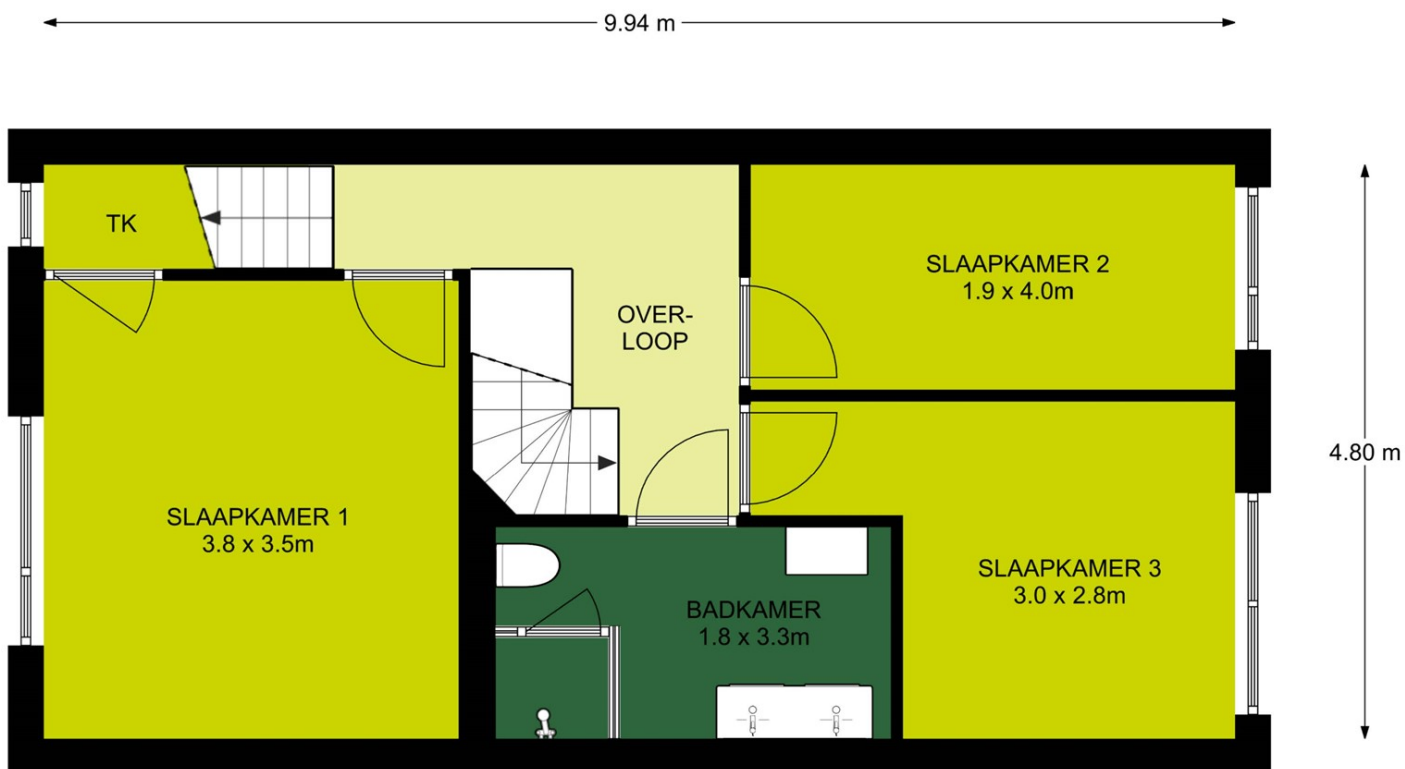
NVM

Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

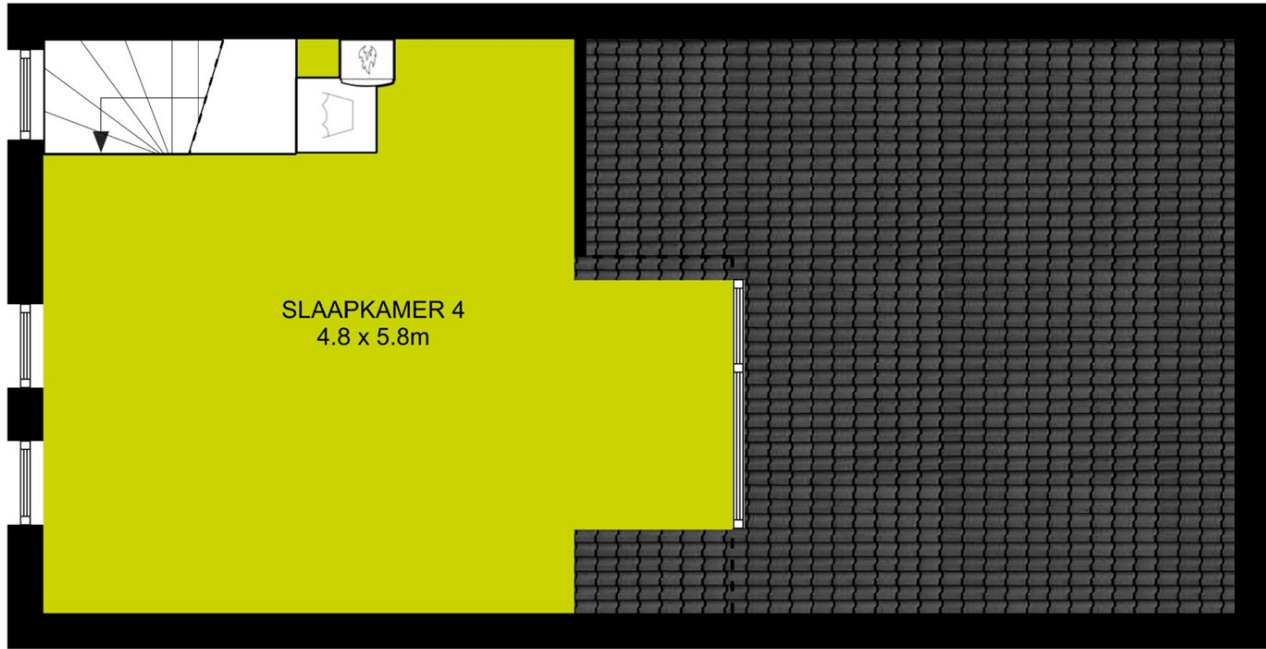


Begane grond, Rondeel 42 te Leusden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



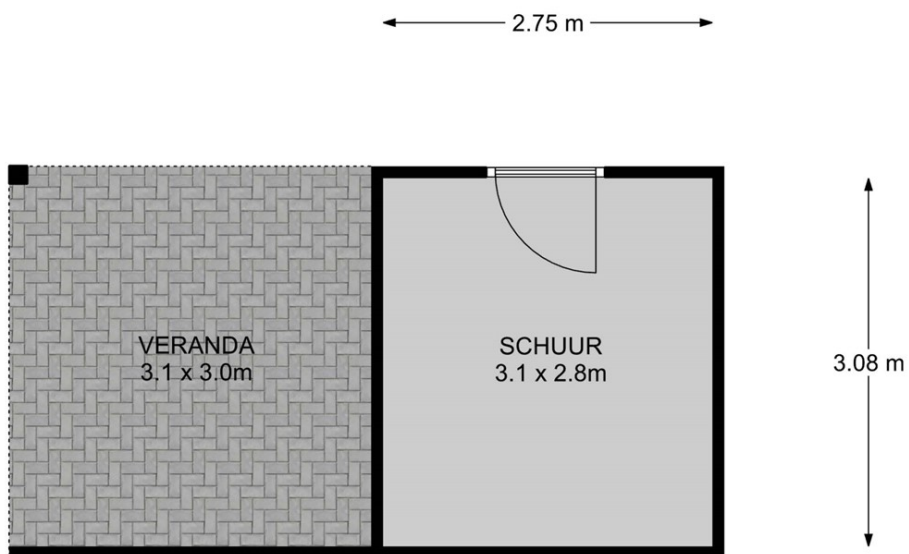
1e Verdieping, Rondeel 42 te Leusden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

9.94 m



4.80 m

2e Verdieping, Rondeel 42 te Leusden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Begane grond, Rondeel 42 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

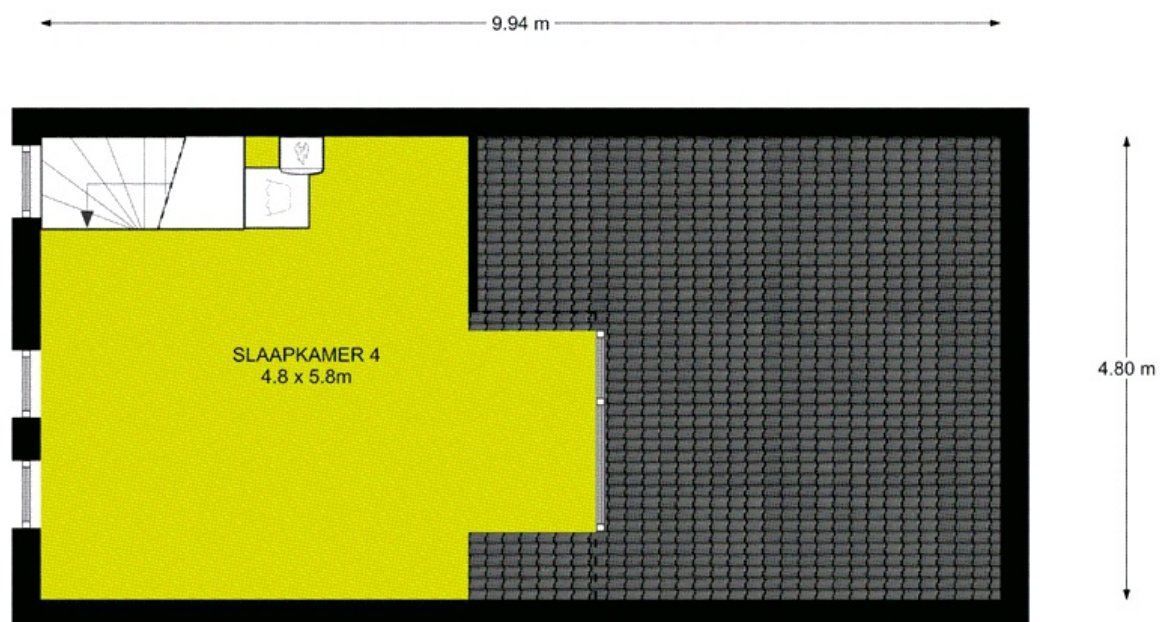
Gebruiksoppervlakte conform Branchebrede meetinstructie

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl
Datum: 07/01/2021
Plaats: Arnhem

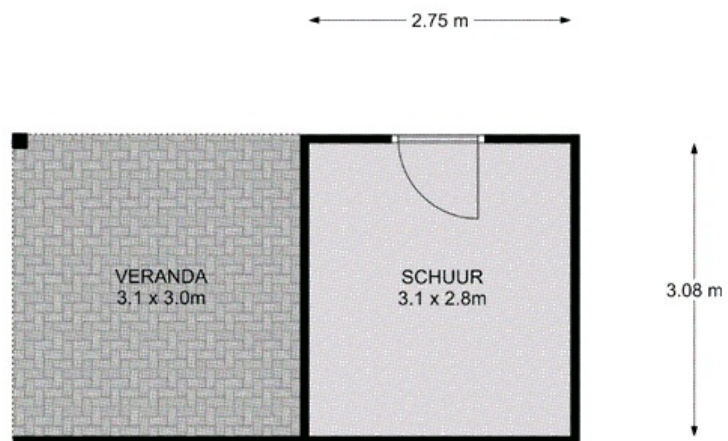
Uw adres gegevens

Adres:	Rondeel 42
Woonplaats:	Leusden
Postcode:	3831SZ
Datum berekening metrages:	07/01/2021

Plattegronden



Plattegronden



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: 07/01/2021
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Rondeel 42
Woonplaats:	Leusden
Postcode:	3831SZ
Datum berekening metrages:	07/01/2021

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	119 m ²
Overige inpandige ruimte:	0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	0 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	416 m ³
Inhoud bijgebouw:	29 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

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 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
	46.90					
		47.71				
			24.00			
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	46.90	47.71	24.00	0.00	0.00	118.61

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

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	46.90	47.71	24.00	0.00	0.00	118.61
----------------------------------------------------	-------	-------	-------	------	------	--------

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
	8.47					
Totale externe bergruimte(n) m ²	8.47	0.00	0.00	0.00	0.00	8.47

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
	53.20				3.18	169.18
		54.80			2.79	152.89
			54.80		3.43	93.98

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	53.20	54.80	54.80	0.00	Totaal m ³	416.05
--------------------------------------------------	-------	-------	-------	------	-----------------------	--------

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

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

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	53.20	54.80	54.80	0.00	Totaal m ³	416.05
----------------------------------------------------	-------	-------	-------	------	-----------------------	--------

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

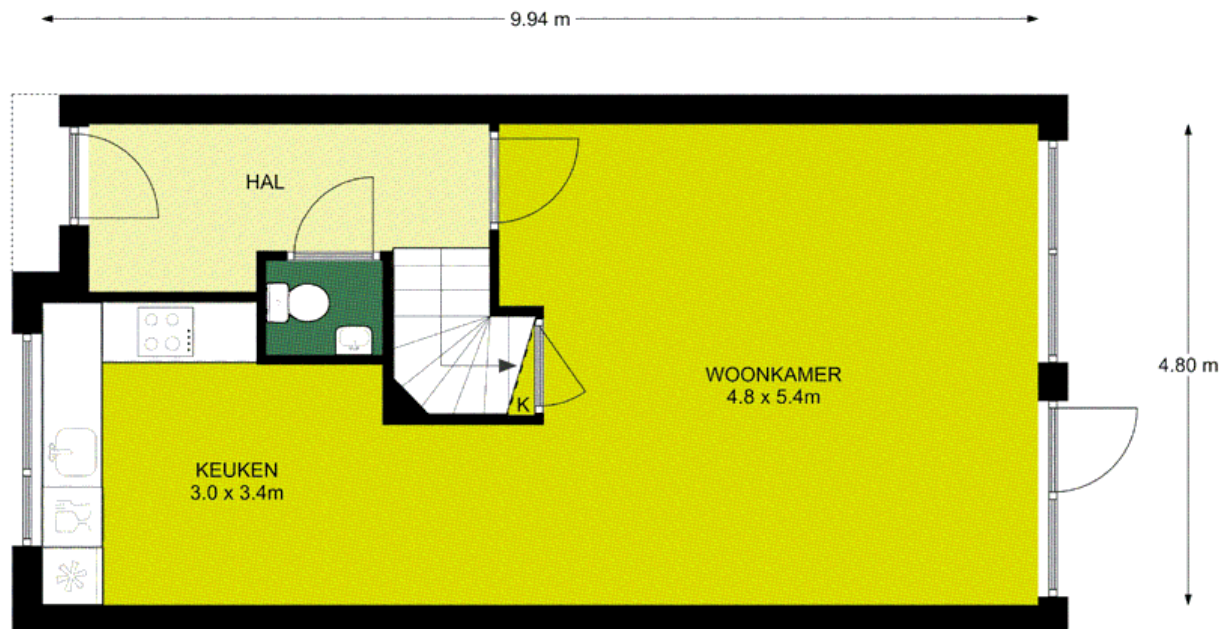
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
---------------------------------------------------	------	------	------	------	------	------

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
	9.68				3.41	29.43

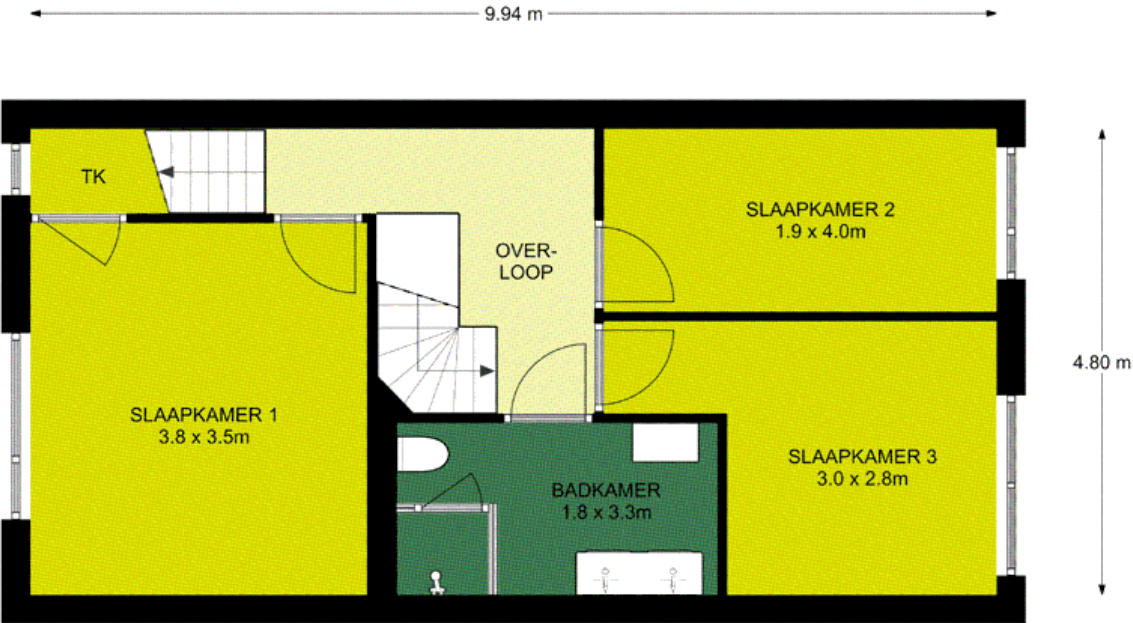
Totale externe bergruimte(n) m ²	9.68	0.00	0.00	0.00	Totaal m ³	29.43
---------------------------------------------	------	------	------	------	-----------------------	-------

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.


Plattegronden



Plattegronden





<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 december 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leusden Sectie I Perceel 938</p> <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.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

