HERBRINK
makelaars o.g.

Dorser 28
Leusden

Vraagprijs € 450.000 k.k.

Hamersveldseweg 54
3833GS Leusden
www.herbrink.nl

NVM

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

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit is misschien wel het mooiste appartement van het hele complex!

Op een prachtige vrije plek, gelegen op de hoek van het appartementencomplex "Groenhouten", ligt dit ruime drie kamer appartement met royaal dakterras op het westen en een berging en eigen parkeerplaats op de begane grond.

Het appartement complex ligt op steenworp afstand van winkelcentrum "De Hamershof", met een ruim winkelaanbod, theater "De Tuin", bibliotheek en opstappunten ten behoeve van het openbaar vervoer. Even lekker genieten van een goed diner of een goed glas wijn? Op loopafstand bevinden zich diverse goede restaurants!

De indeling van het appartement is als volgt:

Begane grond:

Centrale entree, via de elektrische schuifdeuren komt u in de centrale hal, hier bevindt zich het bellentableau, de brievenbussen en het videofoon systeem. Via de afgesloten deur komt u bij de hal naar de lift en de deur naar het trappenhuis.

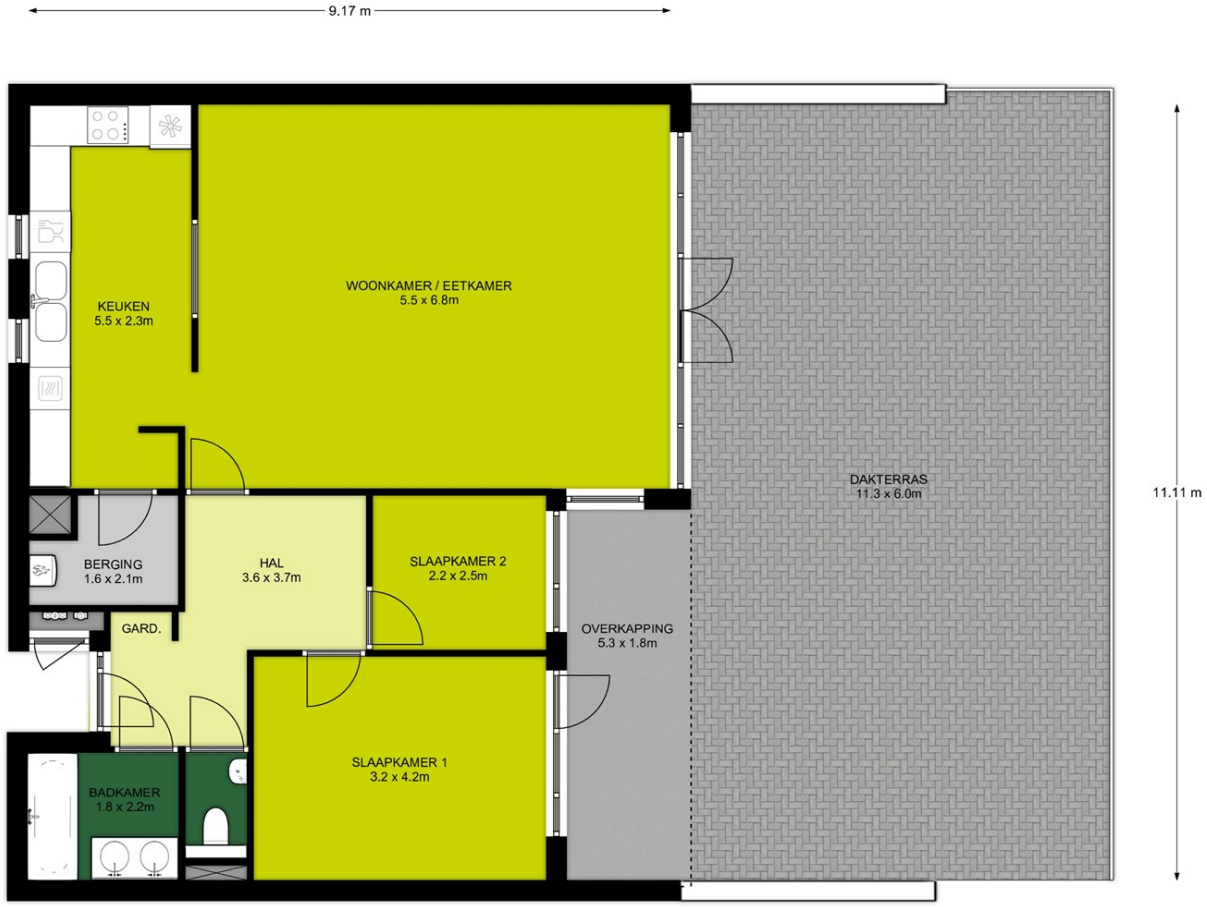
Appartement op de eerste verdieping:

Entree, ruime hal met garderobe en werkhoek, aparte toiletgelegenheid met toilet en fonteintje, badkamer met ligbad en dubbele wastafel, twee slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en een toegang naar het royale dakterras, de tweede slaapkamer is ideaal in te delen als werkkamer of logeerkamer.

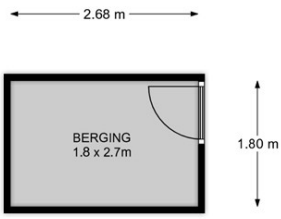
De royale woonkamer van circa 37 m² is heerlijk licht en heeft openslaande deuren naar het prachtige dakterras, aan de voorzijde is de afgesloten keuken gesitueerd. De keuken is vergroot en is voorzien van een groot aanrechtblad, dubbele spoelbak, diverse inbouwapparatuur en veel bergruimte. Aansluitend direct aan de keuken loopt u de bijkeuken binnen met cv-ketel en aansluitpunten voor de wasapparatuur.
Het royale dakterras is ruim 77 m² groot en ligt op het westen, een feestje geven is nog nooit zo leuk geweest, samen met uw familie of vrienden genieten van de laatste zonnestralen van de dag.

• Royaal drie-kamer appartement, het grootste type in het complex
• Voorzien van een eigen parkeerplaats en berging
• Uitstekende ligging met terras op het westen
• Twee slaapkamers en een ruime hal met werkruimte
• Unieke indeling, vanuit de bouw direct efficiënt ingericht
• Bijzonder ruime woonkamer met openslaande deuren naar het terras
• Ruime keuken met aansluitend de bijkeuken

Soort woning	Portiekflat
Ligging	Beschutte ligging, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Woonopp	86 m²
Inhoud	271 m³
Bouwjaar	1985
Tuin	Verzorgd, west, 6 x 11.30
Schuur / Berging	box
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Daktype	plat dak
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	buitenzonwering, glasvezel kabel, lift, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, tv kabel
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Wijk	Groenhouten
Kadastrale gemeente	Leusden
Gemeentecode	E
Sectie	E
Perceel	3539
Indexnummer	8
Soort eigendom	Zie akte



1e Verdieping, Dorser 28 te Leusden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.n



Begane grond, Dorser 28 te Leusden
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.n

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:	13/09/2021
Plaats:	Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Dorser 28
Woonplaats:	Leusden
Postcode:	3833 VX
Datum berekening metrages:	13/09/2021

Inhoudsopgave

1. Meetcertficaat 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 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:	13/09/2021
Plaats:	Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Dorser 28
Woonplaats:	Leusden
Postcode:	3833 VX
Datum berekening metrages:	13/09/2021

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	86 m^2
Overige inpandige ruimte:	3 m^2
Gebouw gebonden buitenruimte:	10 m^2
Externe bergruimte:	5 m^2

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	271 m^3
Inhoud bijgebouw:	17 m^3

Getekend door:
Josephine Dekkers

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 liftschacht

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, 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
		85.70				
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m²	0.00	85.70	0.00	0.00	0.00	85.70

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m²
		2.90				
Totaal overig inpandige ruimte(n) m²	0.00	2.90	0.00	0.00	0.00	2.90

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m²	0.00	88.60	0.00	0.00	0.00	88.60

Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m²
		9.45				
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m²	0.00	9.45	0.00	0.00	0.00	9.45

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m²
	4.82					
Totale externe bergruimte(n) m²	4.82	0.00	0.00	0.00	0.00	4.82

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 m³
		95.10			2.75	261.53
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m²	0.00	95.10	0.00	0.00	Totaal m³	261.53

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
		3.30			2.75	9.08
Totaal overig inpandige ruimte(n) m²	0.00	3.30	0.00	0.00	Totaal m³	9.08
Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m²	0.00	98.40	0.00	0.00	Totaal m³	270.61

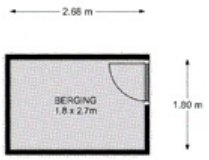
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m³
		9.45				
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m²	0.00	9.45	0.00	0.00	0.00	0.00

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m³
	5.76				3.00	17.28
Totale externe bergruimte(n) m²	5.76	0.00	0.00	0.00	Totaal m³	17.28

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

Plattegronden



Kadastrale kaart

Uw referentie: Leusden E 3539 A8

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leusden
Sectie	E
Perceel	3535

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2021
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.