

# Warmelo 11

LEUSDEN

*Herbrink Makelaars  
is thuis in de markt!*



Vraagprijs € 1.175.000 k.k.



**HERBRINK**  
M A K E L A A R S

033-4950950 | [info@herbrink.nl](mailto:info@herbrink.nl)

[HERBRINK.NL](http://HERBRINK.NL)

# HERBRINK

MAKELAARS



*Herbrink Makelaars is een plek  
waar koper en verkoper elkaar ontmoeten!*

# Welkom

Herbrink Makelaars o.g. is al meer dan 40 jaar actief in de regio. Als geen ander kennen we de marktontwikkelingen en mogelijkheden van woonlocaties en openbare voorzieningen in Leusden, Amersfoort, alsmede in de regio Eemland. Een bloeiende en groeiende regio, waarin we zelf ook blijven meegroeien.

Samen met ons hechte team, waaronder de eerste en tweede generatie van Herbrink, hebben wij vele opdrachtgevers begeleid bij de aankoop en verkoop van hun woning. Wij adviseren u graag voorafgaand aan de verkoop of aankoop van uw woning. Begeleiden u gedurende het gehele proces. Maar ook daarna staat onze deur altijd voor u open voor advies en antwoorden op uw vragen.

Kortom; Herbrink Makelaars is de aangewezen plek waar koper en verkoper elkaar ontmoeten!

## Herbrink Makelaars

Hamersveldseweg 54  
3833 GS Leusden

033 4 950 950

info@herbrink.nl

**herbrink.nl**



## Neem een kijkje bij ons op kantoor!

Scan de code met je telefoon  
om de video te bekijken





# Kenmerken

Woonoppervlakte	<b>194 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>332 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>837 m<sup>3</sup></b>
Tuin oppervlakte	<b>131 m<sup>2</sup></b>
Bouwjaar	<b>2018</b>
Aantal kamers	<b>6</b>
Aantal slaapkamers	<b>5</b>
Energie label	<b>A</b>



# Omschrijving

Een unieke kans om te wonen op één van de mooiste locaties van Leusden!

Deze luxe rietgedekte helft van een dubbele villa ligt op een fantastische plek aan de rand van Leusden, waar wonen elke dag een feestje wordt! Elke dag weer genieten van het prachtige uitzicht over het Valleikanaal en de weilanden, waar elk jaargetijde nog leuker wordt en waar je helemaal tot rust zult komen. De villa ligt aan de rand van de geliefde wijk Valleipark verscholen tussen de Liniedijk en het Valleikanaal.

De villa is in 2018 gebouwd waarbij gebruik gemaakt is van een hoogwaardige en luxe afwerking van zowel het interieur als het exterieur.

De indeling is als volgt:

Entree, garderobekast, meterkast, trap naar de eerste verdieping, moderne toiletgelegenheid met zwevend toilet en fonteintje, de woonkamer aan de voorzijde heeft een erker met een prachtig panoramisch uitzicht over het Valleikanaal en weilanden, er is een gezellige gashaard en vaste kastenwand. De woonkeuken aan de achterzijde nodigt uit voor sfeervolle diners en gezellige avonden, via de openslaande deuren loopt u groene achtertuin binnen. De ruime keuken beschikt over een kookeiland met inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging en wijn/klimaatkast. De achterwand is voorzien van een combi heteluchtoven/magnetron en een combi hetelucht/stoomoven, koffiemachine, koelkast, vriezer en vaatwasmachine. Via de keuken loopt u de garage binnen met aan de voorzijde een dubbele deur en aan de achterzijde een extra deur naar de achtertuin. Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van een visgraat PVC-vloer met vloerverwarming.





De woonkamer aan de voorzijde heeft een erker met een prachtig panoramisch uitzicht







De woonkeuken aan de achterzijde nodigt uit voor sfeervolle diners en gezellige avonden





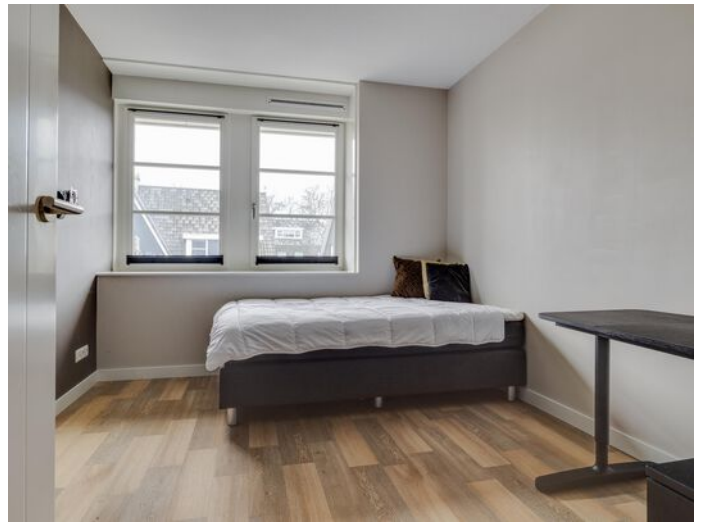
### Eerste verdieping:

Ruime overloop met trap naar de tweede verdieping, aparte toiletgelegenheid met zwevend toilet en fonteintje. Op deze verdieping treft u vier ruime slaapkamers aan, twee kamers aan de voorzijde en twee kamers aan de achterzijde. De luxe badkamer beschikt over twee waskommen met wastafelmeubel, grote spiegel met indirect verlichting, inloopdouche en stoere stenen muur. Ook deze verdieping beschikt over PVC-vloeren met vloerverwarming.

### Tweede verdieping:

De huidige bewoners hebben gekozen voor een royale open verdieping met vaste kastenwand, dakramen en een laminaatvloer met vloerverwarming. Mocht je extra kamers wensen, dan is het prima mogelijk om nog een zesde slaapkamer te creëren. Vanuit het raam aan de voorzijde heeft u ook op deze verdieping een magisch uitzicht!







Tekst





De tuin is geheel in stijl  
van het huis en  
omgeving ingericht









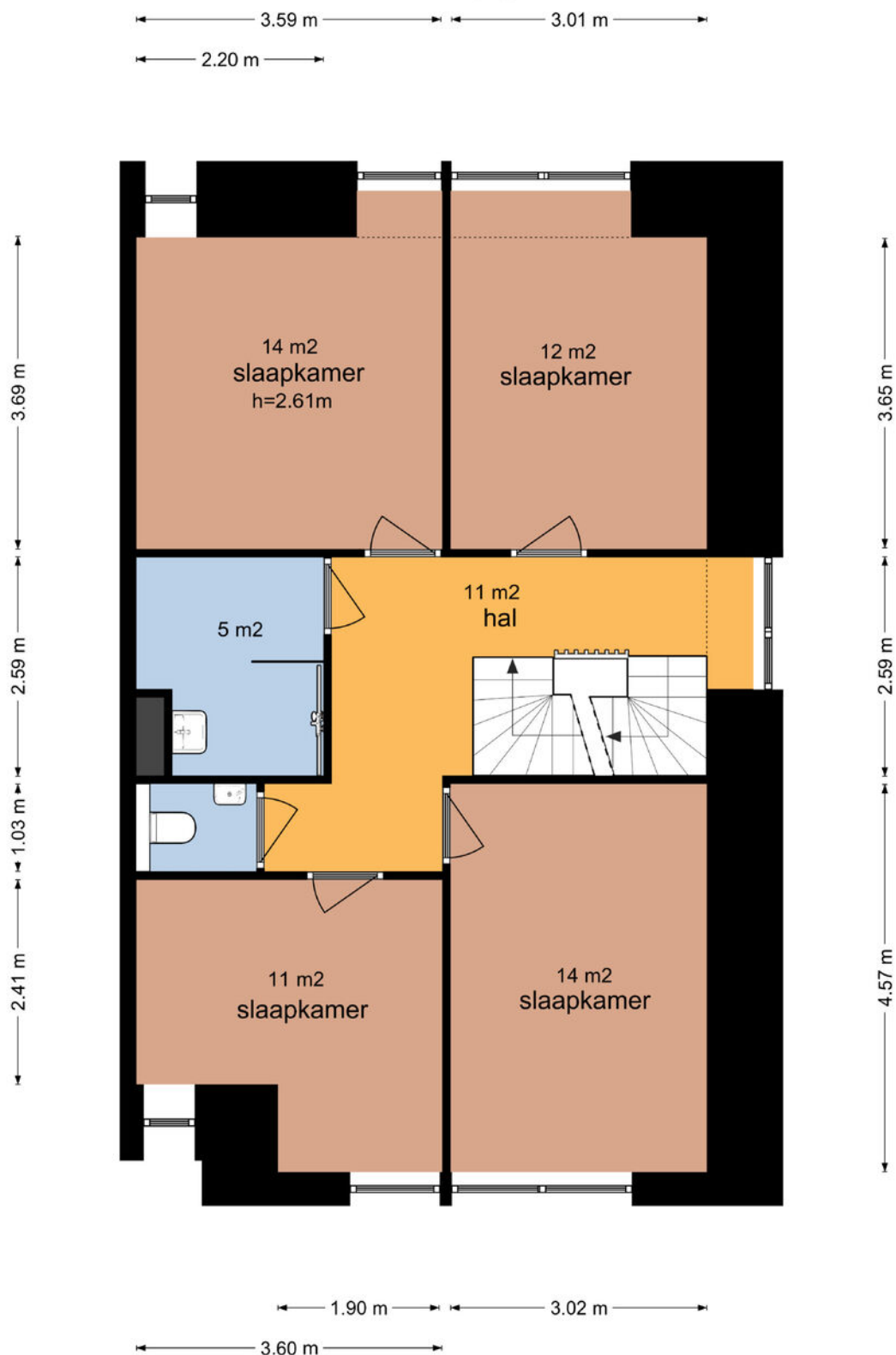
# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# Plattegrond

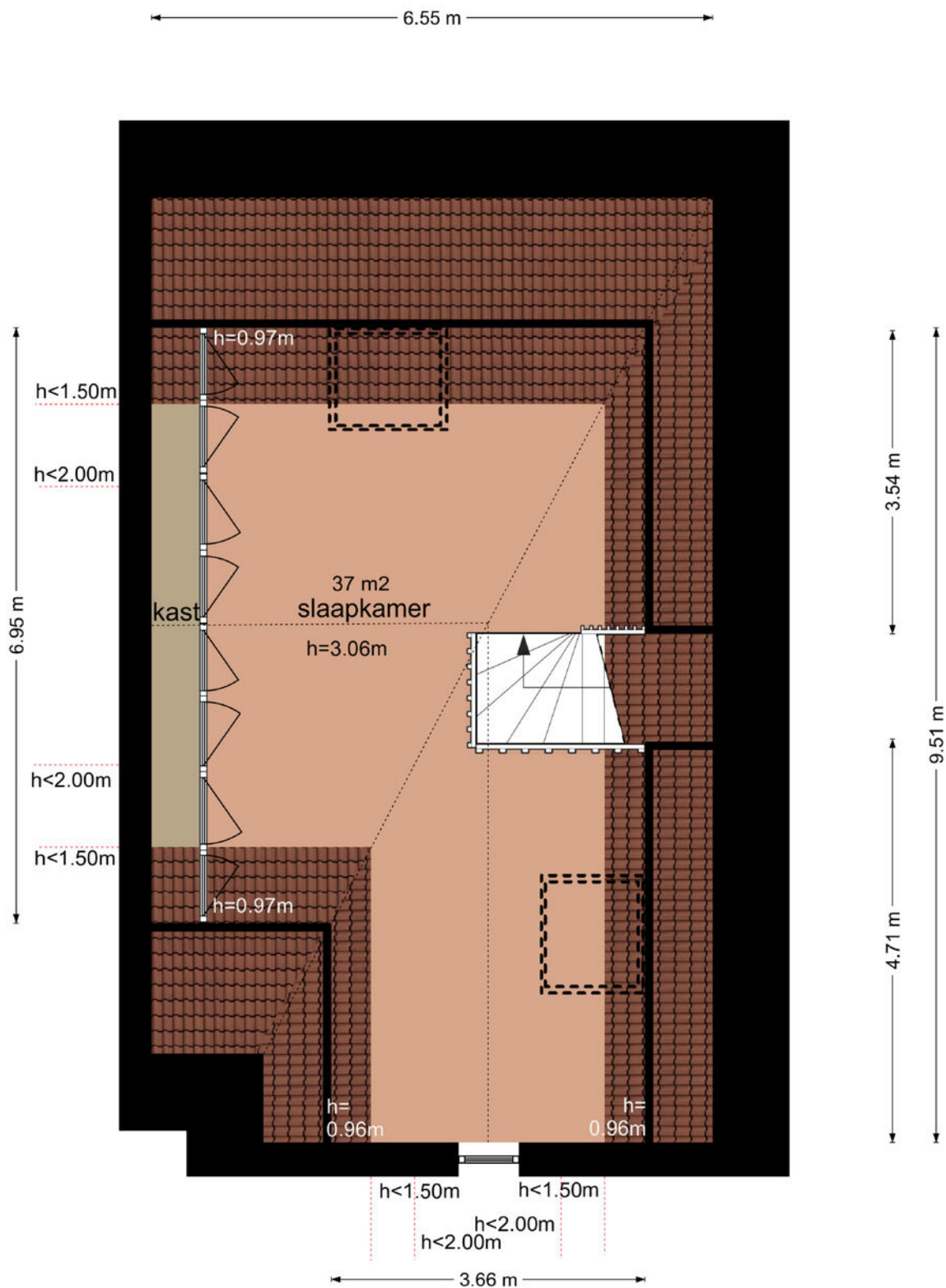
## Warmelo 11 - Leusden Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

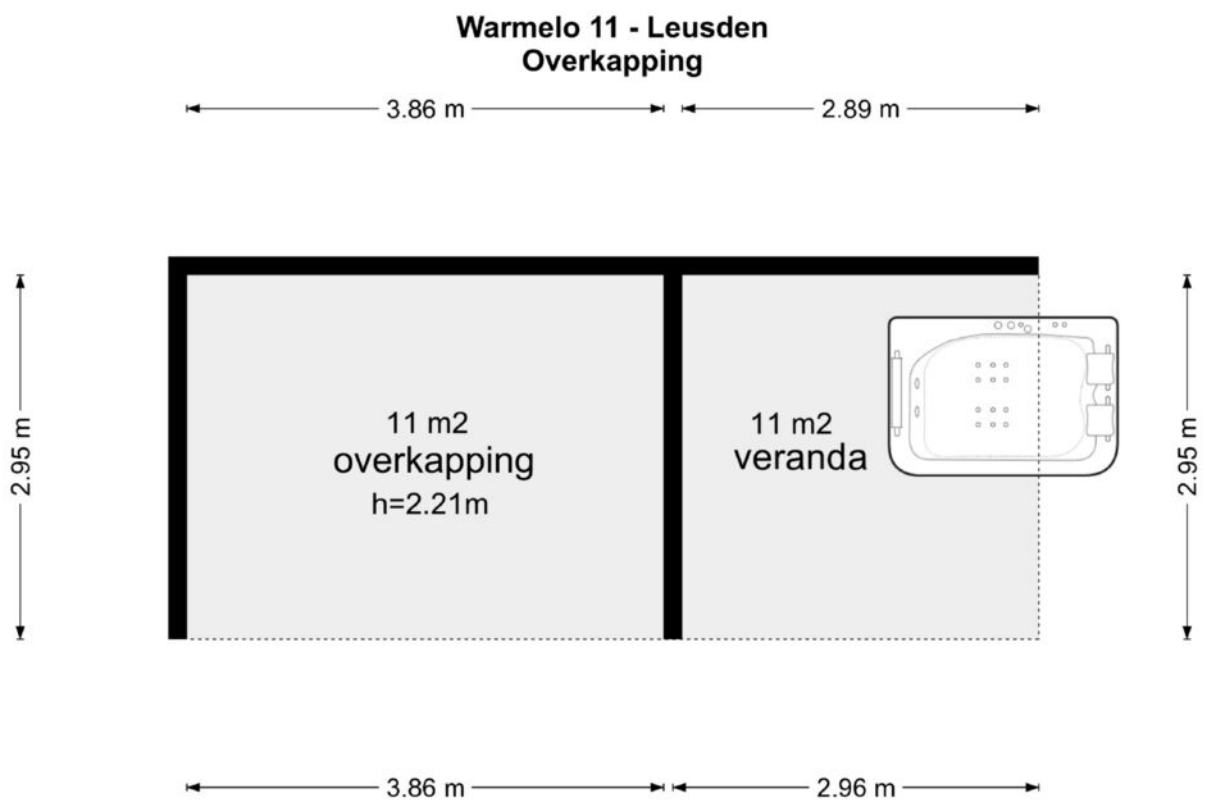
# Plattegrond

Warmelo 11 - Leusden  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

# Plattegrond




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Warmelo 11

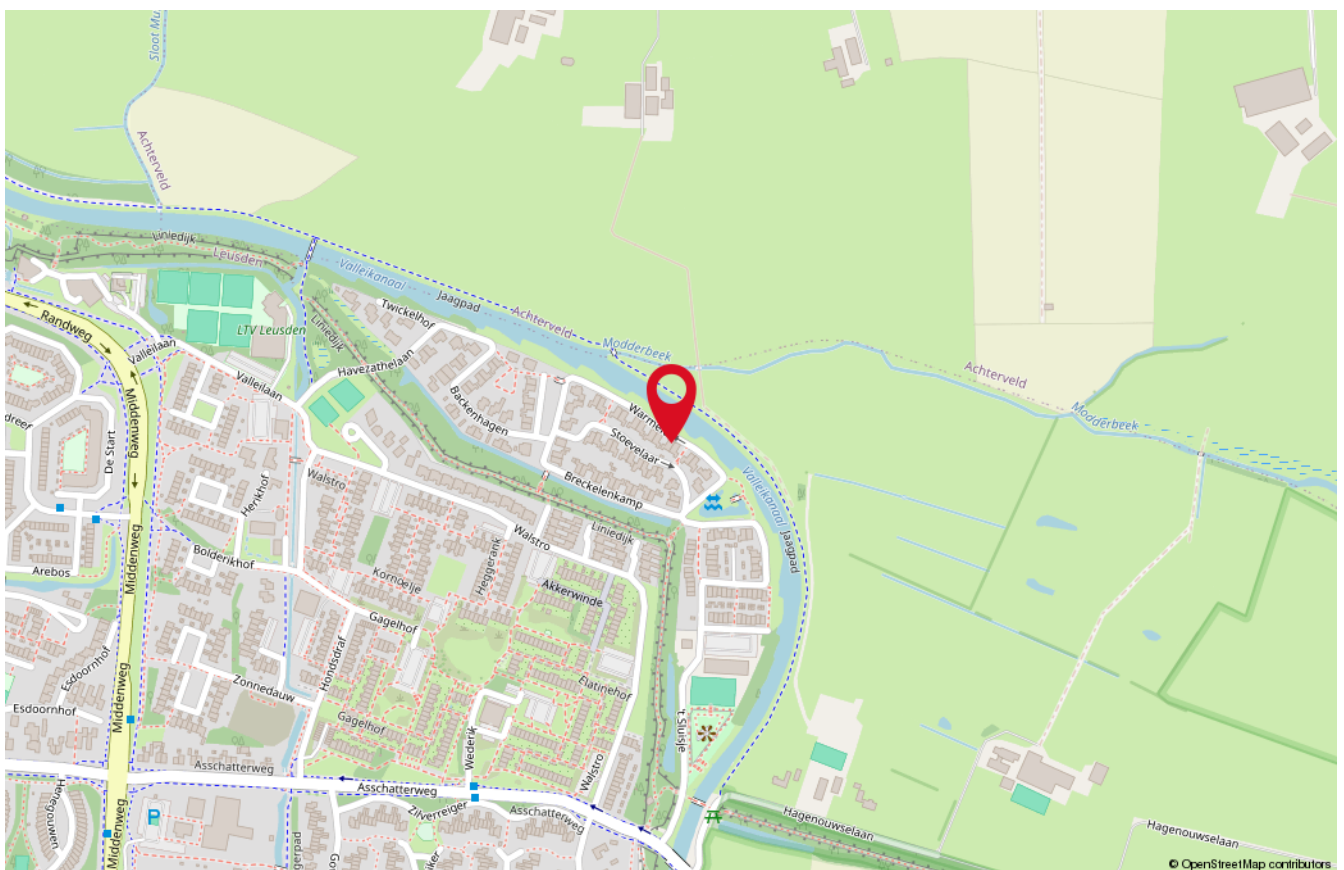
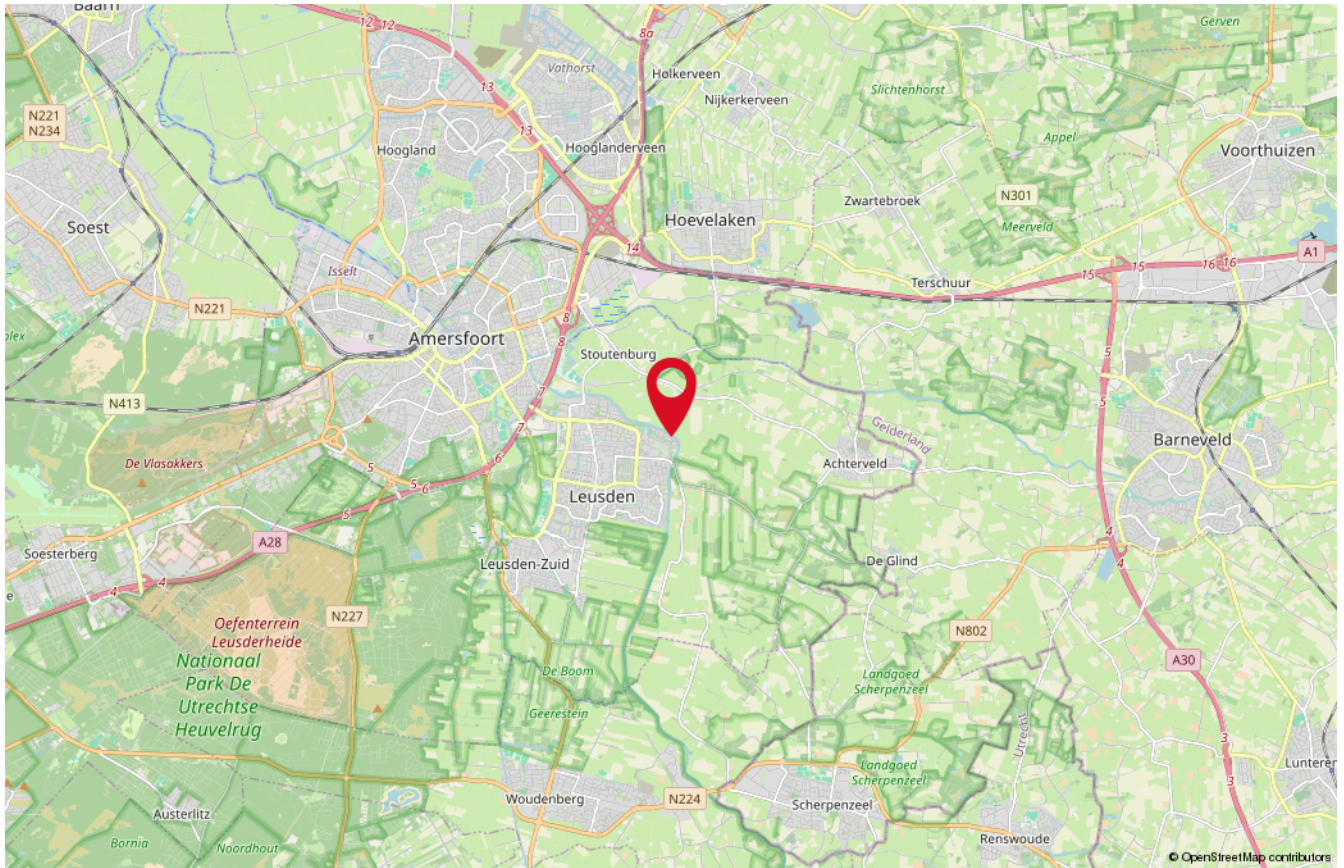


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leusden Sectie F Perceel 7644</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 november 2023  
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.

# Locatie op de kaart





# Onze medewerkers



**Roald Herbrink**

Beëdigd NVM Makelaar



**Marina Keijzer**

Assistent-makelaar



**Nathalie Schoonderbeek**

Assistent-makelaar



**Judith Herbrink-Noorman**

Assistent-makelaar



**Maretta Van Stratum-Nab**

Office manager



**Ingrid Evertzen-Bijl**

Office manager

# Interesse

in deze woning?

*Neem dan vrijblijvend  
contact met ons op!*



**Wilt u weten wat uw woning waard is?**  
Vraag dan een GRATIS waardebeoordeling aan!



**HERBRINK**  
M A K E L A A R S

033-4950950 | [info@herbrink.nl](mailto:info@herbrink.nl)  
HERBRINK.NL