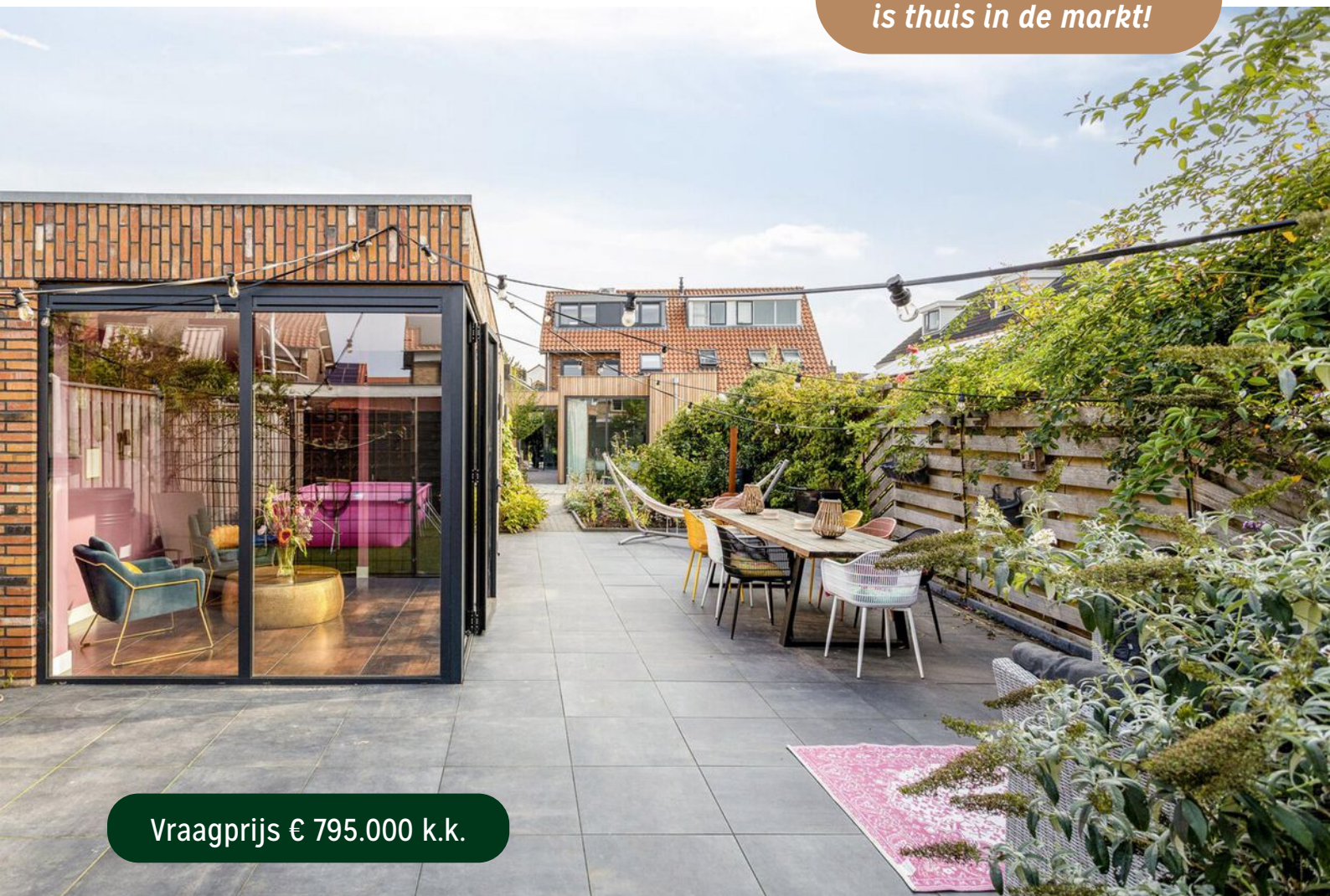


# Rozendaallaan 5

LEUSDEN

*Herbrink Makelaars  
is thuis in de markt!*



Vraagprijs € 795.000 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

M A K E L A A R S



*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>175 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>438 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>677 m<sup>3</sup></b>
Tuin oppervlakte	<b>196 m<sup>2</sup></b>
Bouwjaar	<b>1962</b>
Aantal kamers	<b>5</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Energielabel	<b>A++</b>



# Omschrijving

Duurzaam en energiezuinig wonen in het oude centrum van Leusden!

Als je op zoek bent naar een verrassend woonhuis, dan hebben we nu echt iets unieks te koop! Verscholen achter de gevel zit een compleet gerenoveerd en uniek leefhuis waar wij in ieder geval enorm vrolijk van worden. Naast het uitstekende onderhoud, de technische snufjes (domotica) en het design, is er ook gedacht aan de toekomst. De woning is namelijk voorzien van een flink aantal zonnepanelen, een warmtepomp en isolatie. Dit is het huis waar je snel en comfortabel kunt wonen, kom je ook kijken?

De indeling is als volgt:

Overdekte entree, ruime hal met prachtige granito vloer, trap naar de eerste verdieping, kelderkast met vernieuwde meterkast, via de stalen taatsdeur loop je de heerlijk ruime woonkamer binnen. De ruime woonkamer heeft aan de voorzijde een mooie erker, er zijn plafondspots en zelfs een modern Sonos speaker systeem. Direct naast de woonkamer is een aparte werkhoeek. De ruime woonkeuken aan de achterzijde is uitgebouwd en een echte eyecatcher in het hart van het huis! Door het grote glasoppervlak heb je een perfect zicht op de diepe achtertuin. De moderne inbouwkeuken (2023) is voorzien van Miele/AEG apparatuur, waaronder; inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiger, oven, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer en een wijnklimaatkast. Via de tussenhal met grote ramen tot aan de grond, kom je bij de moderne toiletgelegenheid met zwevend toilet en fonteintje, de technische ruimte met aansluitpunten voor de wasapparatuur en centrale verwarming. Vervolgens kom je in de ruime slaapkamer met schuifpui naar de tuin. De slaapkamer beschikt over een grote inloopdouche een wastafelmeubel en airconditioning. De strak vormgegeven uitbouw is aan de buitenzijde geheel afgewerkt met Red Cedar. De gehele begane grond is voorzien van een keramische tegelvloer (tegels van 1 x 1 m in een betonlook) met vloerverwarming,





De ruime woonkamer  
heeft aan de voorzijde  
een mooie erker



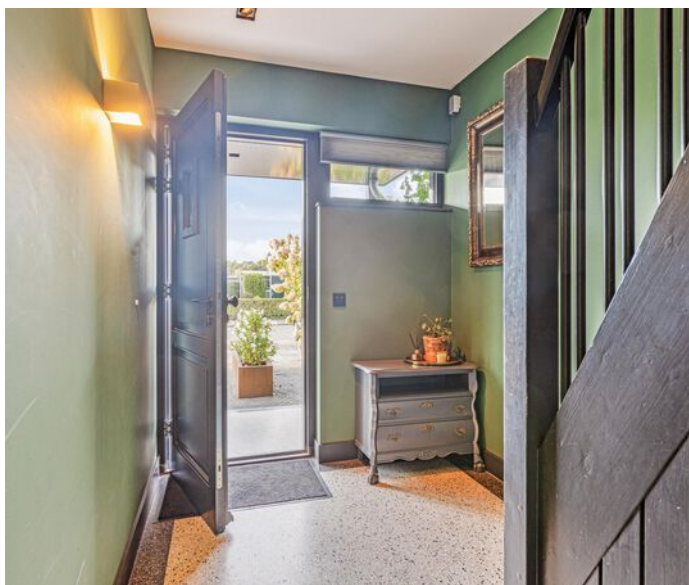




*De moderne inbouwkeuken*







### Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping. Op deze verdieping tref je twee slaapkamers van respectievelijk 3.37 x 3.04m en 3.49 x 2.61m aan. De derde kamer wordt momenteel gebruikt als walk-in-closet (1.96 x 1.68m). De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming en is per slaapkamer instelbaar en afgewerkt met een visgraad PVC-vloer. De badkamer is in 2023 uitgebouwd, volledig betegeld, voorzien van een dakraam en is ingericht met een wastafelmeubel, een hangend toilet, een inloopdouche en een ligbad.

### Tweede verdieping:

De L-vormige zolderkamer is aan beide zijden voorzien van in 2020 geplaatste dakkapellen en heeft een airconditioning. Er is een voorbereiding voor het plaatsen van zonnepanelen op de dakkapellen.





## Tuin:

De voortuin is speels en toch strak aangelegd met klinkers, grind en Cortens stalen bloembakken. Voor de voordeur zorgt de volledige granitovloer voor een mooie doorloop de gang in, en de overkapping zorgt ervoor dat je altijd droog staat. Daarnaast is er nog een eigen parkeerplaats. Aan de zijkant van de woning kan je via een handgemaakt afsluitbaar stalen hek naar de berging en de tuin. Achtertuin: de achtertuin is sfeervol aangelegd met klinkers afgewisseld door grote keramische tegels. Er zijn twee terrassen, zodat je altijd zowel in de schaduw als in de zon kan zitten. De tuinverlichting is eveneens met je telefoon bedienbaar. Ook zijn er borders met groen, gras en fruitbomen aangelegd. Achter in de tuin is nog ruimte voor een trampoline en een (kinder-)zwembad. De stenen berging is voorzien van elektra en biedt voldoende ruimte voor de fietsen, tuingereedschap en opslag. De eyecatcher is de tuinkamer met een glazen pui die grotendeels kan worden ingeklapt. Deze is heel gezellig ingericht en is voorzien van een kitchenette met koelkast, een toilet en onder de keramische tegelvloer ligt vloerverwarming.







De gezellig ingerichte  
tuinkamer vv een  
kitchenette met  
koelkast, toilet en vv  
vloerverwarming



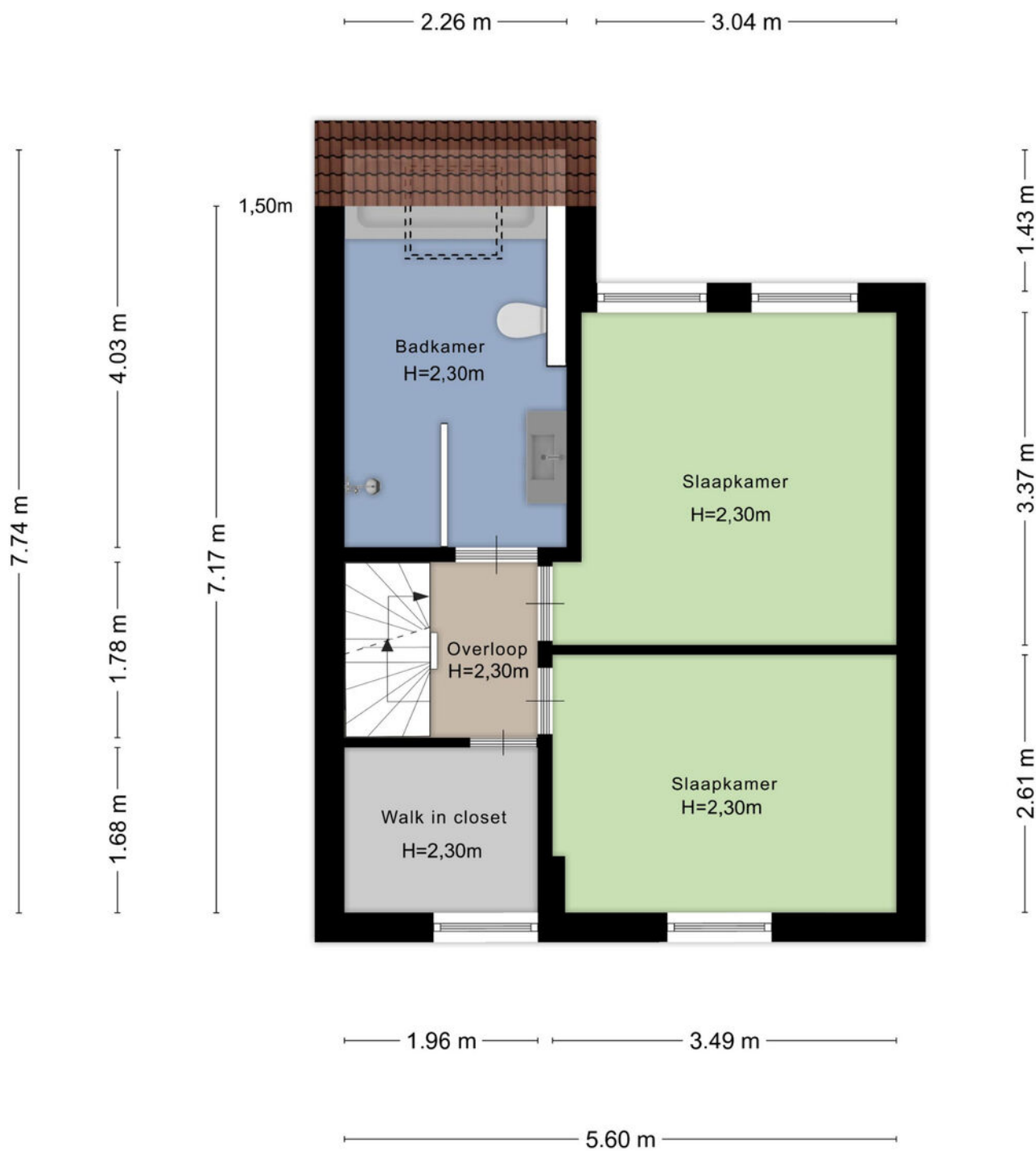


# Plattegrond



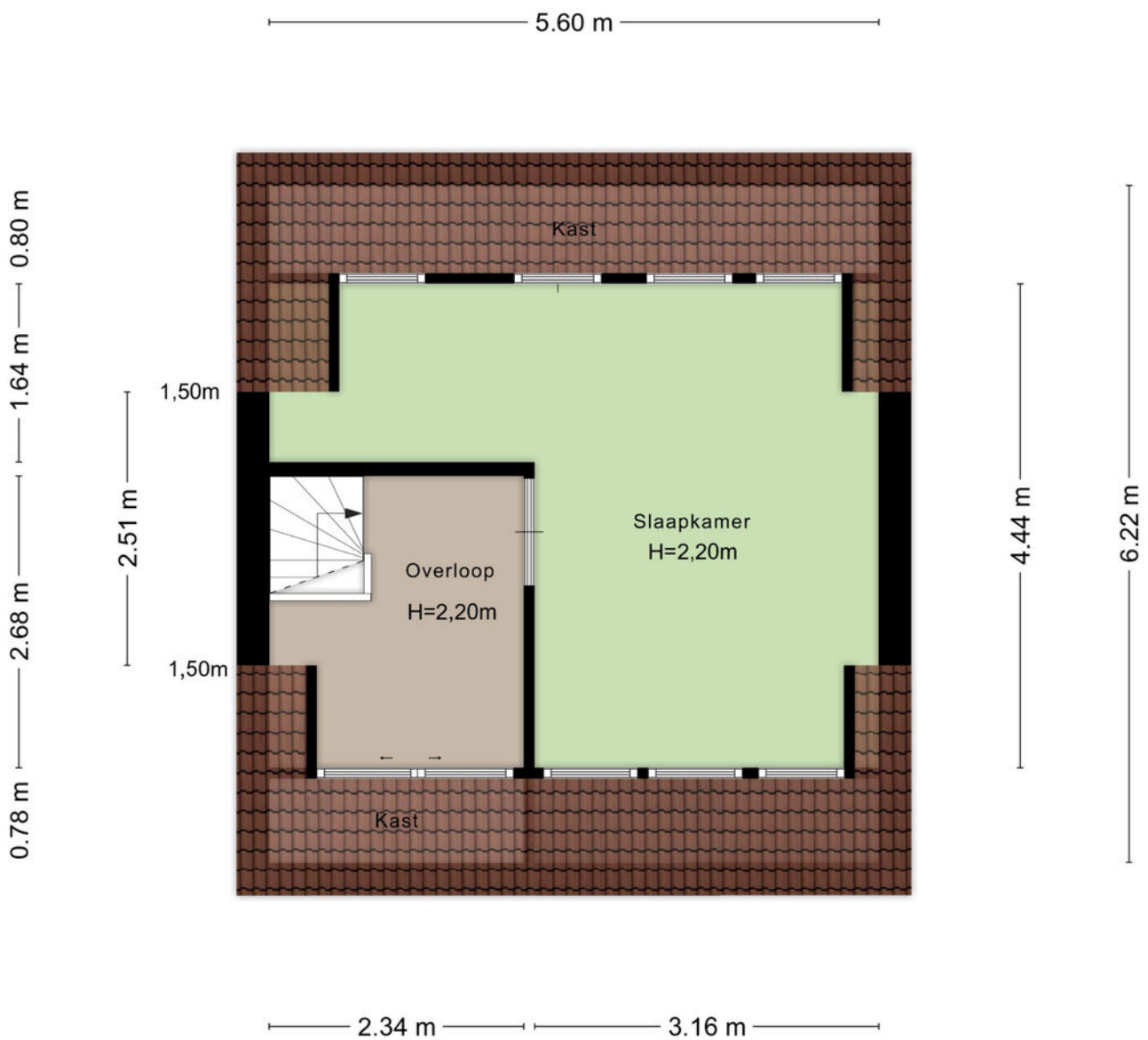
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



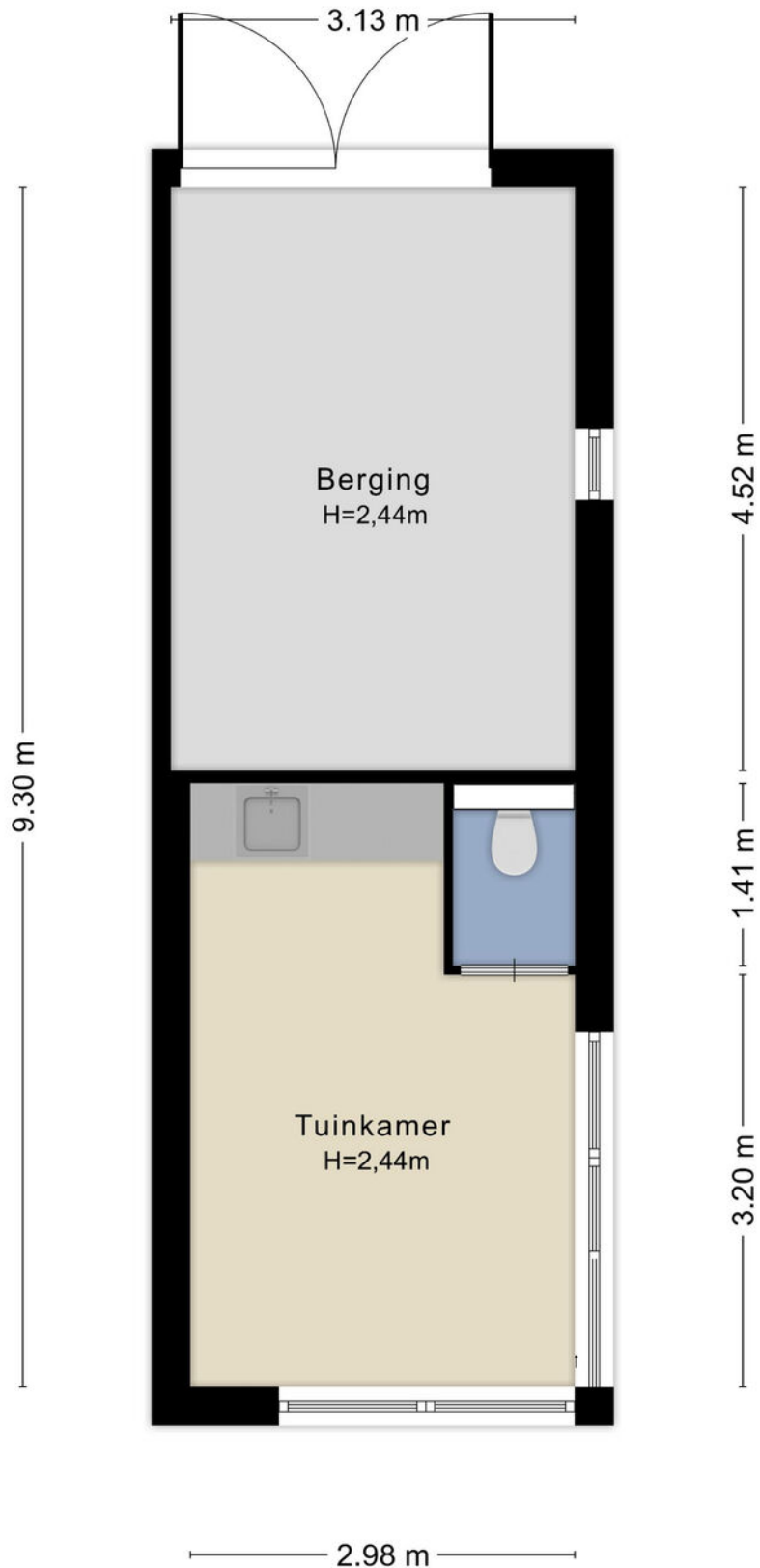
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozendaallaan 5

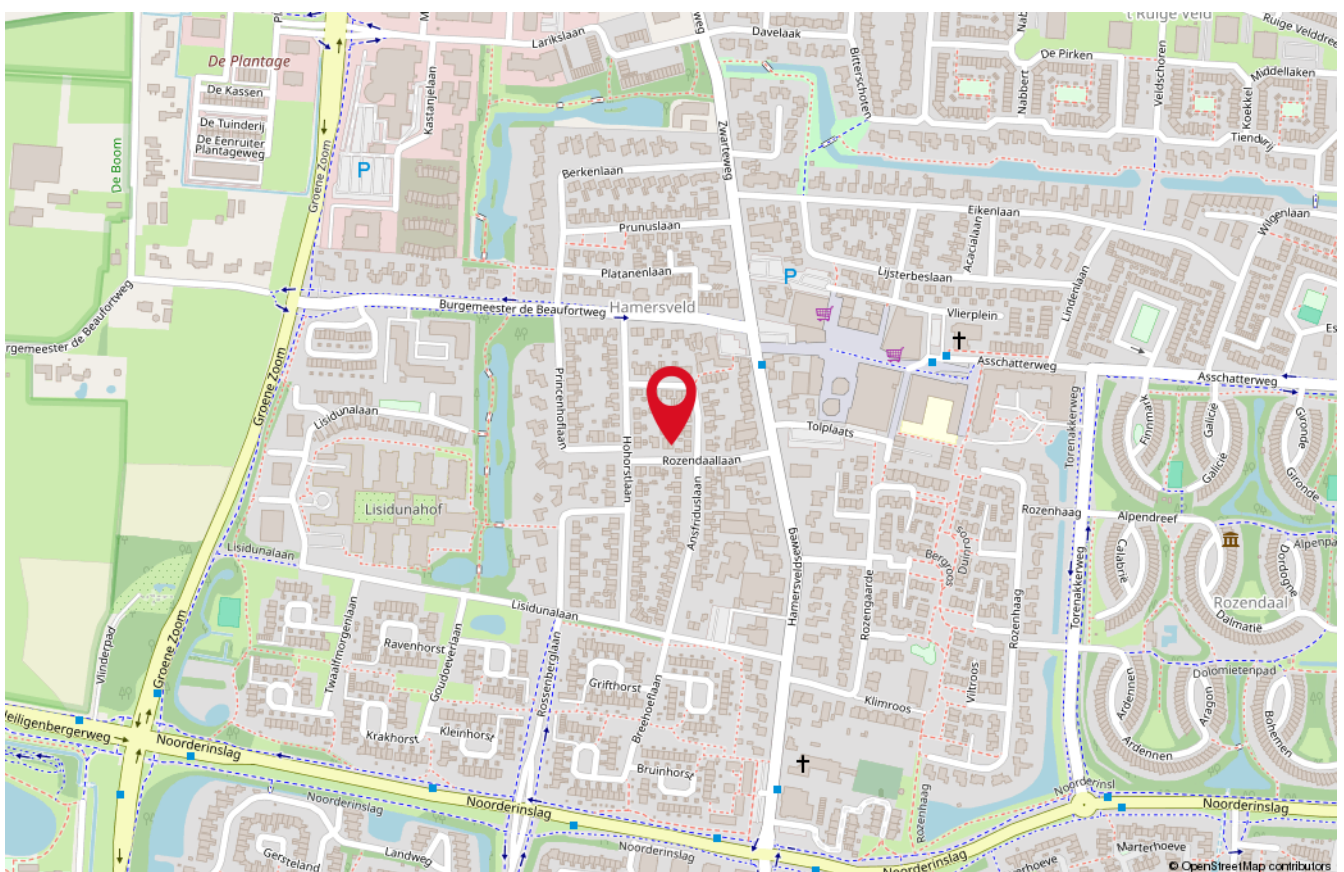
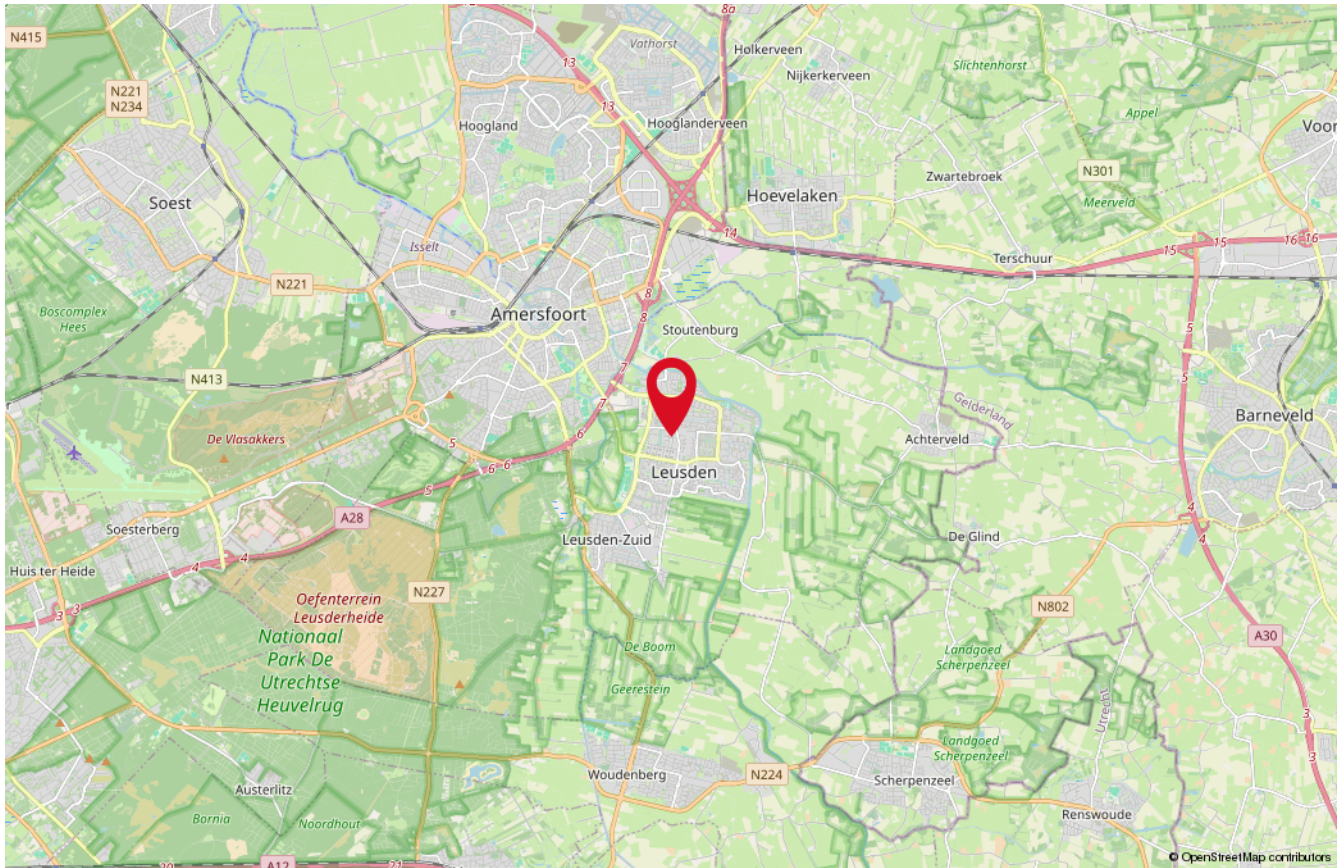


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leusden	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1798	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 december 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