



LEUSDEN, WATERLOOWEG 10

# VRIJSTAANDE WONING OP EEN UNIEKE LOCATIE

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)

Omringd door Landgoed Den Treek, ten zuiden van Amersfoort, ligt buurtschap Waterloo. Een idyllische plek van natuur en rust. Op deze prachtige locatie bieden wij u deze fraaie vrijstaande woning aan van circa 140 m<sup>2</sup> op een ruim perceel van circa 1.160 m<sup>2</sup>. Door de uitgekiende verdeling van de verschillende vertrekken en de plaatsing van de ramen, valt er overal veel licht in het huis, wat een ruimtelijk en vrij gevoel geeft. De woning is gelegen op enkele autominuten van het centrum van Amersfoort, maar is toch geweldig gelegen te midden van de bossen van een beschermd natuurgebied met heidevelden, zandverstuivingen, vennen, kleine boerenbedrijfjes en eindeloze bossen. Er is voor ieder wat wils. Bent u een natuurliefhebber, dan kunt u hier schitterend wandelen en fietsen. Aan het einde van de Waterlooweg, welke overigens doodlopend is, loopt u zo het 2200 hectare grote Landgoed Den Treek op.

De ligging ten opzichte van de Randstad is ook ideaal, waarbij de snelweg A28, A12 en diverse N-wegen met enkele minuten te bereiken zijn. De woning is gelegen op fietsafstand van het centrum van Leusden-Zuid. Overige voorzieningen zoals scholen, bushalte en sportverenigingen zijn allemaal binnen handbereik.

De woning is zeer geschikt om volledig naar eigen wensen te verbouwen, uiteraard is nieuwbouw ook een mogelijkheid. Wij verwelkomen u graag op deze schitterende locatie!





# Kenmerken

BOUWJAAR	1962
WOONOPPERVLAKTE	ca. 140 m <sup>2</sup>
INHOUD	ca. 689 m <sup>3</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	ca. 59 m <sup>2</sup>
PERCEELOPPERVLAKTE	ca. 1.160 m <sup>2</sup> (perceel dient nog te worden ingemeten)
ENERGIELABEL	F
VRAAGPRIJS	€ 885.000,- kosten koper



# Begane grond

---

Royale entree met toilet, meterkast en garderobe. Via de entree komt u in de woonkamer met houthaard en eenvoudige open keuken. De keuken is voorzien van 4-pits inductiekookplaat, koperen afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven en een gezellige bar. Achter de keuken is een kleine hal met trap naar kelder. Vanuit de keuken loopt u naar de bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting en deur naar de heerlijke achtertuin.

## **KELDER**

De kelder is opgedeeld in 3 ruimtes. Twee opslagruimtes voor uw proviand en een ruimte met opstelplaats voor de ketel (voor de heteluchtverwarming).













# Eerste verdieping

Ruime overloop met vide, slaapkamer aan de achterzijde met deur naar balkon en wastafel, tweede slaapkamer aan de voorzijde van de woning met grote dakkapel, royale badkamer met bad, dubbele wastafel, douchecabine en toilet en zeer ruime ouderslaapkamer met deur naar badkamer. Aan de achterzijde van de woning is een balkon, welke toegankelijk is vanuit de beide slaapkamers aan de achterzijde van de woning.

## ZOLDER

Vlizotrap vanuit de eerste slaapkamer naar de zolder. Het betreft een grote open ruimte met boiler en dakraam.





# Overige

---

## TUIN EN BIJGEBOUWEN

Royale tuin rondom de woning met een grote stenen berging. Aan de berging zit een carport voor de stalling van uw auto en een fietsenschuur. De berging is verdeeld in 2 ruimtes en is ideaal voor de opslag van uw tuingereedschap. De achtertuin is op het zuiden gelegen en is daardoor heerlijk zonnig. Aan de achterzijde van het perceel zal een strook afgehaald worden ten behoeve van het perceel achter de woning. Aan de voorzijde kijkt u vrij uit over grasland en de bossen van Landgoed Den Treek.



## BIJZONDERHEDEN

- In de NVM koopovereenkomst zullen extra artikelen worden opgenomen zoals een niet-zelfbewoningsclausule, een ouderdomsclausule en een asbestclausule;
- Er is geen vragenlijst of lijst van zaken aanwezig;
- Aan de achterzijde van het perceel zal een strook van ca 1,5 meter over de volle breedte van het perceel worden afgehaald in totaal ca. 42m<sup>2</sup>.
- In de toekomst zal aan de achterzijde op het perceel met nummer 1086 een zogenaamde schuurwoning worden gebouwd. Hier zal een artikel over opgenomen worden in de koopovereenkomst.
- De woning is goed gebouwd en kan naar eigen wensen en huidige normen met betrekking tot verduurzaming en energieverbruik worden aangepast.

VRAAGPRIJS € 885.000,- k.k.

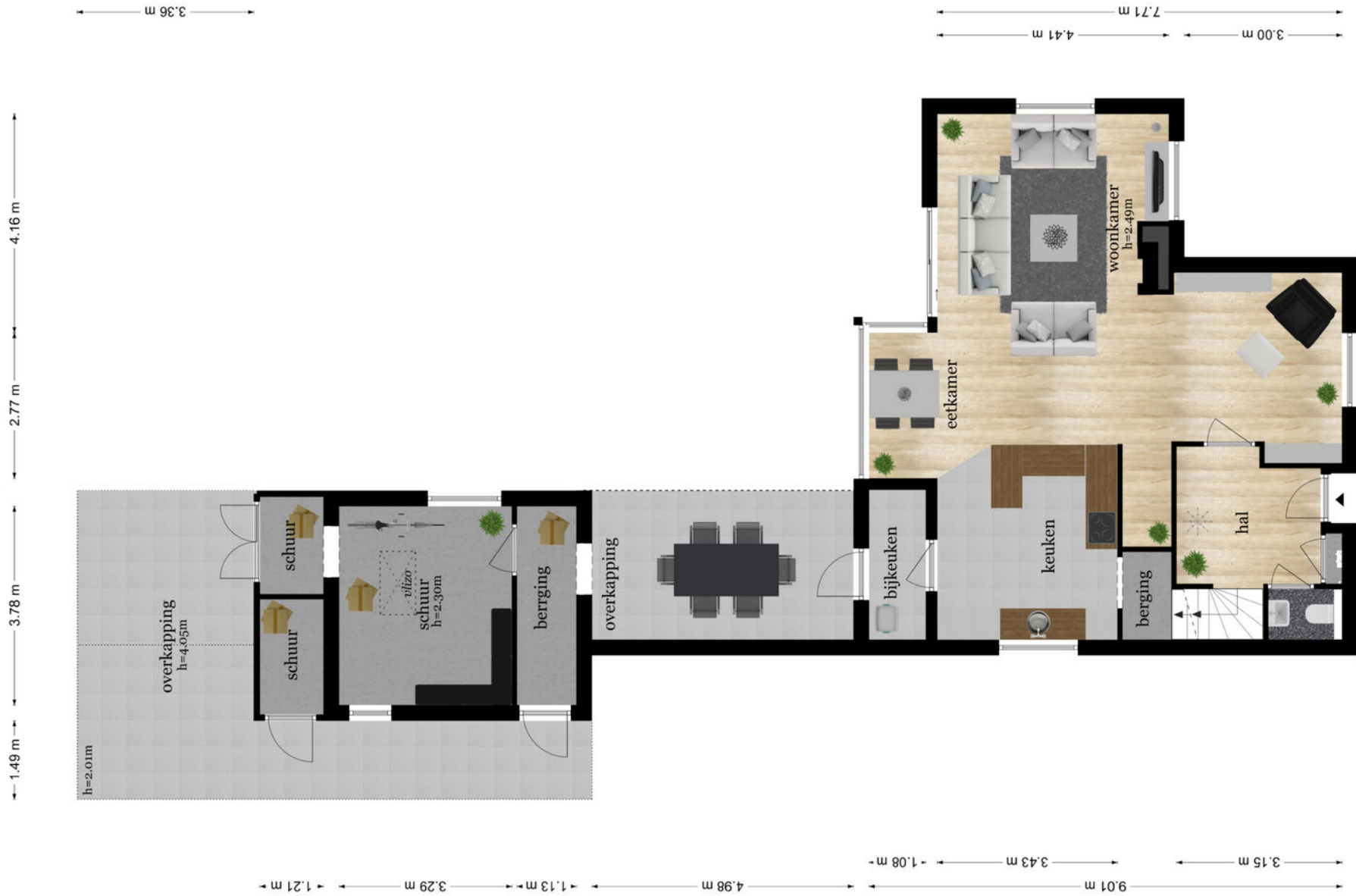






# Plattegrond begane grond

## Waterlooweg 10 - Leusden Begane Grond



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

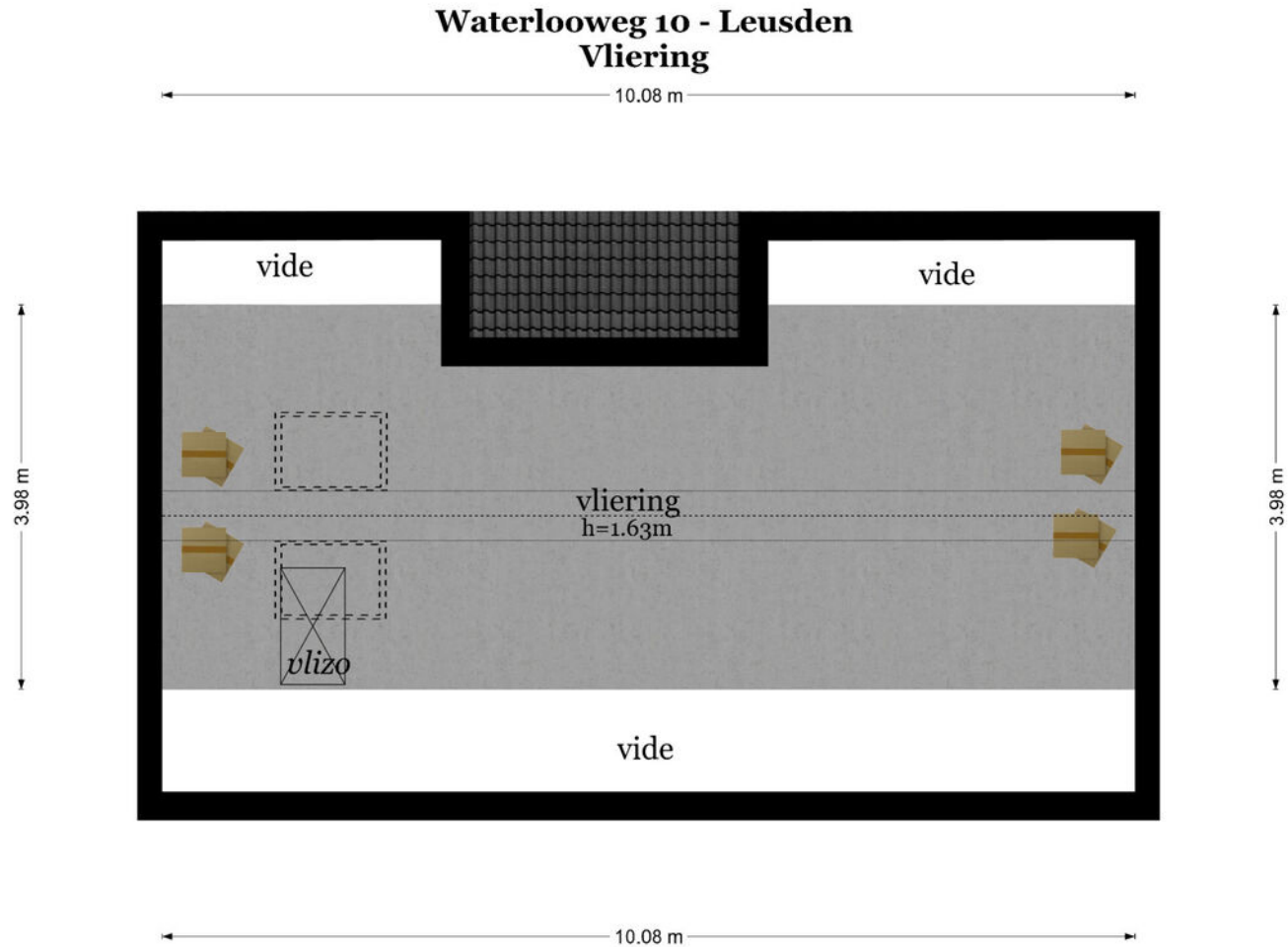


# Plattegrond eerste verdieping



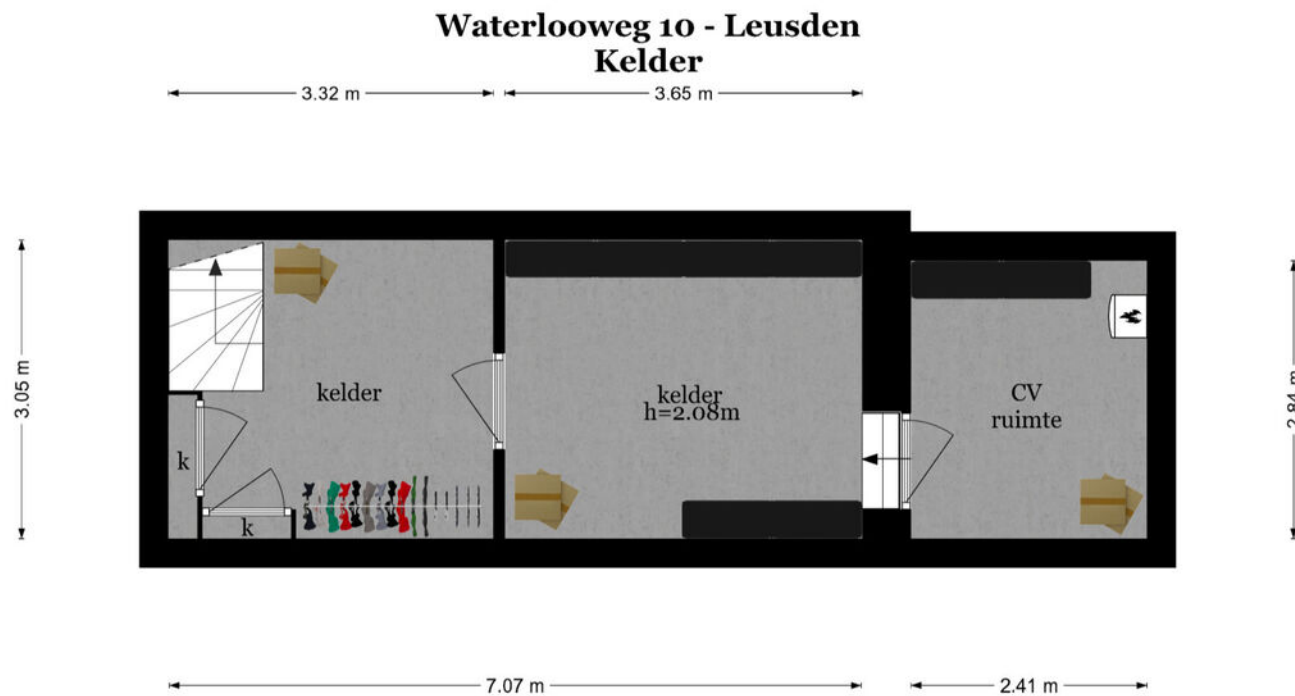
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond vliering



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

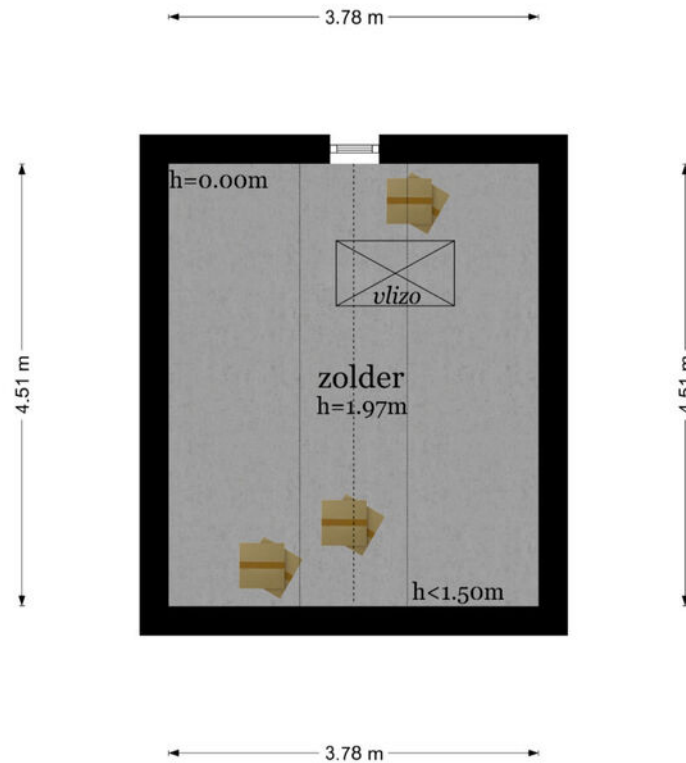
# Plattegrond kelder



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

# Plattegrond zolder, schuur

## Waterlooweg 10 - Leusden Schuur Zolder



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

# Kadastrale kaart



# Voorwaarden

## INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
Laan van Beek en Royen 30  
3701 AJ ZEIST  
T 030 – 6920714  
E [zeist@drieklomp.nl](mailto:zeist@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)