



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## LEUSDEN, TABAKSTEEG 3

Ruime, energiezuinige gezinsvilla met vrije ligging

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)



# CENTRAAL GELEGEN VRIJSTAANDE WONING IN LEUSDEN

Op een van de mooiste plekjes van de wijk Tabaksteeg, aan de rand van Leusden, ligt deze vrijstaande villa. Hier vindt u een fijne combinatie van factoren: statige uitstraling, goede locatie en ultiem wooncomfort. Wat als zeer prettig wordt ervaren is de privacy rondom de woning en de heerlijke achtertuin.



# ULTIEM WOONCOMFORT IN EEN INSTAPKLARE WONING

De woning is in 2010 gebouwd in jaren '30 stijl en heeft vijf slaapkamers, een garage en een heerlijke tuin. Kortom, een instapklare gezinswoning!

De woning is gelegen aan het fiets/wandelpad Tabaksteeg, hierdoor is er geen ander autoverkeer mogelijk dan bestemmingsverkeer voor deze woning. Leusden is centraal gelegen en goed bereikbaar via de A28 en diverse N-wegen. Door de nabijheid van het centrum van Leusden en Amersfoort zijn vele voorzieningen zoals winkels, scholen en sportvoorzieningen op een paar minuten loopafstand. Landgoed Den Treek-Henschoten met bos en heide is ook op korte afstand bereikbaar.



## KENMERKEN

Bouwjaar	2010
Woonoppervlakte	ca. 300 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 1337 m <sup>3</sup>
Overige inpanidige ruimte	ca. 36 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	ca. 6 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	759 m <sup>2</sup>
Energie label	A



Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

# BEGANE GROND

U betreedt de woning in de royale hal met vide. In de hal vindt u een toilet, meterkast en fraaie hardhouten trap naar de eerste verdieping. De woonkamer is uniek, met een oppervlakte van maar liefst 97 m<sup>2</sup> en een plafond dat tot 3 meter hoog reikt. Dankzij de neutrale woonstijl kunt u deze ruimte in verschillende stijlen inrichten. De drie dubbele openslaande deuren naar de achtertuin bieden, naast een enorme hoeveelheid licht, ook een fijne binnen-buiten verbinding.

De begane grond is momenteel ingericht om de woonervaring te optimaliseren en van elke ruimte goed gebruik te maken. Aan de linkerzijde treft u het gezellige zitgedeelte, met ruimte voor een grote bank en tv-aansluiting. In het midden de uitnodigende eethoek en aan de rechterzijde de open keuken met ruimte voor een tweede eettafel of speelruimte, voorzien van een vaste kast in stijl van de keuken. De keuken is voorzien van kookeiland met ontbijtbar en inbouwapparatuur van Siemens.

De garage is toegankelijk vanuit de keuken.













## EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot de separate toilet, badkamer en drie (slaap)kamers. De badkamer heeft een verrassende indeling, met fantastisch ligbad met whirlpool functie, dubbele wastafel en een inloopdouche achter de wastafels met regen- en handdouche.

Er zijn drie slaapkamers aanwezig op de eerste verdieping. De master bedroom van circa 37m<sup>2</sup> is momenteel gesplitst in een slaapgedeelte en een garderobegedeelte.











# TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier zijn nog twee ruime (slaap)kamers gesitueerd, een toilet en een wasruimte met aansluiting voor uw wasmachine en droger. Een tweede badkamer zou hier relatief eenvoudig gerealiseerd kunnen worden.

De beloopbare vloering is bereikbaar middels een vlizotrap.





# TUIN EN GARAGE

In deze heerlijke tuin kunt u genieten van alle rust en ruimte. De tuin rondom de woning is verzorgd aangelegd met subtiële hoogteverschillen en een vijver, fruitbomen en diverse terrassen. Zo kunt u op ieder moment van de dag genieten van de zon of schaduw, net waar u behoefte aan heeft. Het tuingereedschap kan netjes opgeborgen worden in het houten tuinhuis.

De aangebouwde garage is toegankelijk vanuit de keuken, tuin of vanaf de oprit. De garage biedt ruimte voor één auto en voor de garage kunnen nog drie auto's geparkeerd worden op eigen terrein. Op de oprit kunnen 2 auto's naast elkaar geparkeerd worden.



# BIJZONDERHEDEN

- De woning is instapklaar en biedt uitiem wooncomfort;
- De begane grond en eerste verdieping zijn volledig voorzien van vloerverwarming;
- Royaal perceel met diepe achtertuin;
- Er is ruime parkeergelegenheid voor de woning;
- Enkel bestemmingsverkeer rijdt naar de woning dankzij de ligging aan het fiets/wandelpad;
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A.





# BEGANE GROND

Tabakssteeg 3 - Leusden  
Begane Grond



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

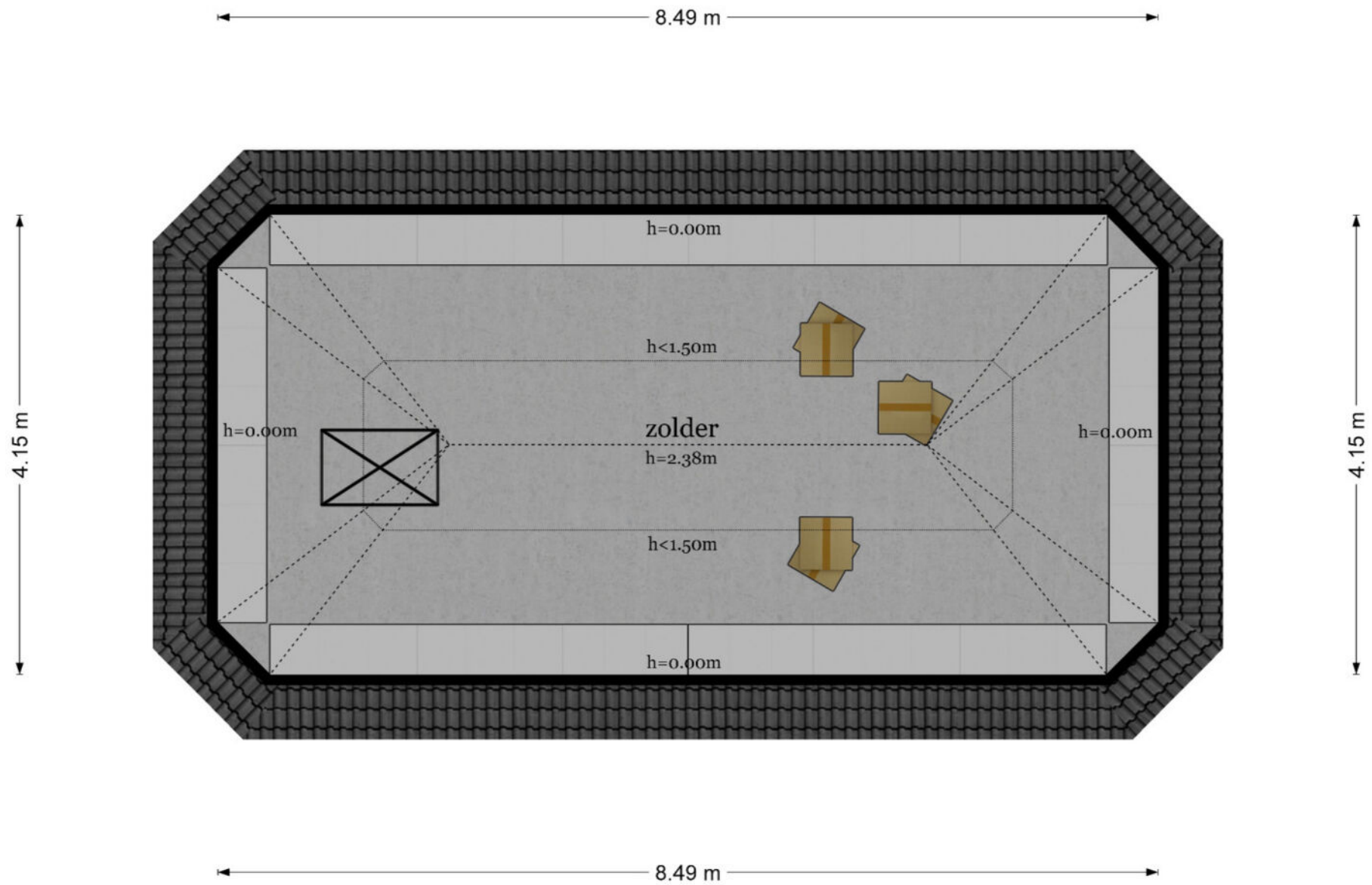
# EERSTE VERDIEPING



# TWEEDE VERDIEPING



# VLIERING





# BERGING

## Tabakssteeg 3 - Leusden Berging



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

# OVERZICHT PERCEEL



# 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 erfdienstbaarheden, 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.

## **ONDERZOEKSPLICHT**

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. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. 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.

## VOORWAARDEN

### **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'.

### **ONDERHANDELEN 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.

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl).*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP ZEIST**

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ [zeist@drieklomp.nl](mailto:zeist@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREgeld

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.



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)