



ARNHEMSEWEG 31
LEUSDEN



ZONNENBERG
MAKELAARDIJ





INTRO

Deze prachtige, half vrijstaande woning aan de Arnhemseweg 31 tegenover den Treek in Leusden biedt een bijzondere combinatie van karakter en comfort. Gebouwd in 1922 naar eigen ontwerp en door architect Jan Adrianus Pothoven die hier zelf ging wonen. Met een royale gebruikersoppervlakte van 161m², ademt deze woning een charmante authentieke sfeer, maar met alle moderne gemakken. De woning beschikt over drie slaapkamers, een sfeervolle woonkamer, een moderne keuken en een instapklare badkamer. Het multifunctioneel bijgebouw wat compleet geïsoleerd is, voorzien van eigen CV-ketel en een toilet en is nu uitermate geschikt als hobby- of klusruimte en met enkele aanpassingen kan er een kantoor-, salonruimte of mantelzorgwoning gerealiseerd worden. Tevens is er veel parkeergelegenheid voor u, gasten en andere eventuele bezoekers. Achter het huis vindt u een zonnige, groene tuin met een beschutte overkapping en een ruim bijgebouw. Dit alles biedt u de ideale plek om te genieten van de rust en de zon.





WOONKAMER

De woning betreedt u via de straatzijde, waarna u het erf betreedt. Eenmaal binnen wordt u verwelkomd in een knusse hal met ruimte voor een kapstok of opbergmeubel. Vanuit de hal heeft u toegang tot de trap naar de 1e verdieping en kunt u doorlopen naar de keuken, eetkamer en woonkamer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime, open woonkamer. Dankzij de grote raampartijen stroomt het natuurlijke daglicht rijkelijk naar binnen en creëert het een lichte en uitnodigende sfeer. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek, met uitzicht op de zonnige achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een aparte tv-kamer, de ideale plek om te ontspannen met een boek of film.





KEUKEN

De ruime leefkeuken bevindt zich direct naast de hal en is uitgerust met een stijlvol L-vormig aanrechtblad. Hier kunt u genieten van alle moderne inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat met afzuigkap, een ingebouwde oven, koelkast, vaatwasser en een spoelbak. Slimme opbergmogelijkheden zorgen voor een nette en georganiseerde ruimte. De keuken biedt voldoende ruimte voor een eettafel, waar u gezellig kunt dineren.







1e VERDIEPING

De trap in de ontvangsthal leidt naar de 1e verdieping, waar u drie comfortabele slaapkamers en een badkamer aantreft. De kamers zijn ruim opgezet en bieden voldoende mogelijkheden voor verschillende indelingen. Dankzij de gunstige ligging van de kamers is er in iedere ruimte sprake van een prettige lichtinval. De slaapkamers zijn goed onderhouden en beschikken over voldoende ruimte voor een bed, bureau en andere meubels. Een van de kamers biedt extra opbergruimte door de ingebouwde kasten. Ondanks het schuine plafond blijft er genoeg stahoogte over, waardoor de kamers ruimtelijk aanvoelen. Of u nu kiest voor een werkruimte, logeerkamer of kinderkamer, de indelingsopties zijn eindeloos. Een vlizotrap biedt toegang tot de ruime zolder. Deze ruimte leent zich perfect voor het opbergen van seizoensgebonden spullen, koffers of extra voorraad. De zolder is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor verdere aanpassingen, mocht u behoefte hebben aan extra opslag



BADKAMER

De badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. U vindt hier een comfortabele douchecabine, een ruim ligbad, een wastafel met spiegel en een praktisch opbergmeubel. Het zwevende toilet draagt bij aan de moderne uitstraling van deze ruimte. Hoewel de badkamer goed onderhouden is, biedt het mogelijkheden voor modernisering naar eigen wens.

TUIN

Vanuit de woonkamer stapt u zo het zonnige terras op. Het terras is bestraat en daarmee onderhoudsarm, maar biedt ook een groene omgeving voor ontspanning. Dankzij de overkapping kunt u het hele jaar door buiten genieten, ongeacht het weer. In het verlengde vindt u een ruim geïsoleerde bijgebouw, voorzien van eigen cv- ketel, zonnepanelen, dat perfect geschikt is als berging, hobbyschuur, klusruimte, kantoor of praktisch aan huis, tuinspullen. Helemaal achterin de tuin bevindt zich een groene oase, een rustige plek waar u volop kunt genieten van privacy en natuur.







BEGANE GROND



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

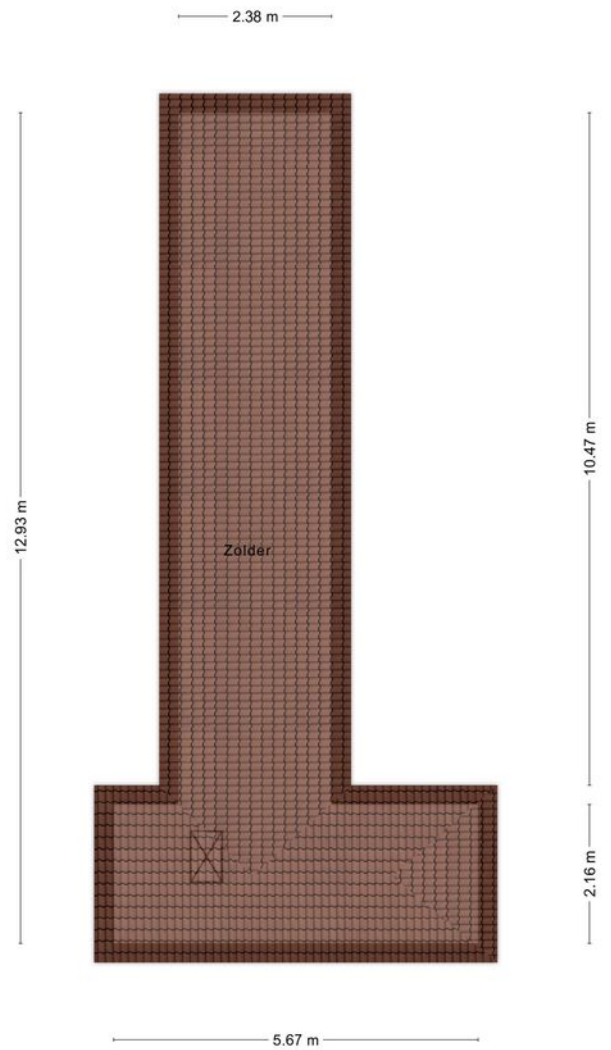
Gebruikersoppervlak wonen	162m ²
Inhoud woning	600m ³
Perceeloppervlakte	1130m ²
Externe bergruimte	85m ²

1e VERDIEPING



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

ZOLDER



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

KENMERKEN

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente

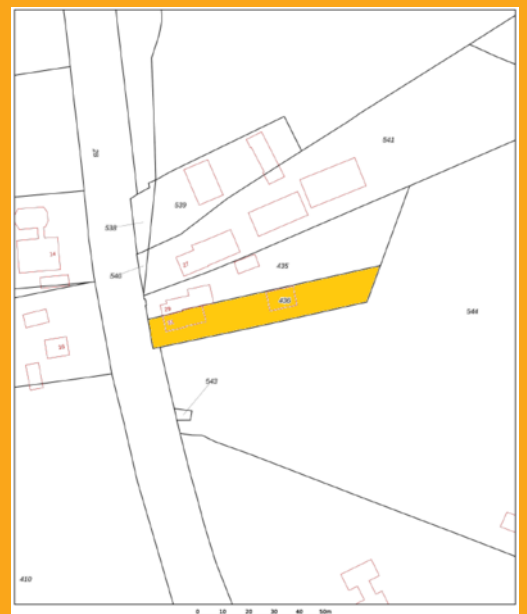
Leusden

Sectie

K

Nummer

436



ALGEMENE GEGEVENS

Type woning: half vrijstaande woning
Bouwjaar: 1922
Verbouwjaar: door de jaren heen goed verbouwd
Aantal kamers: 6
Aantal slaapkamers: 3
Aantal badkamers: 1
Parkeerruimte: plus 10 auto's
Aanwezig: dakkapel / berging / veranda
Ligging tuin: oosten en zuiden
Tuin bereik: opzij

TECHNISCHE GEGEVENS

Warmwater- en verwarmvoorziening: 2x combi cv-ketel Intergas (huis en bijgebouw)
Vloerverwarming: aanwezig zowel in de woning op de begane grond als in het bijgebouw op de begane grond
Multifunctioneel bijgebouw: aanwezig met toilet en eigen cv ketel
Voorzieningen: 2x vliering, 14 zonnepanelen
Isolatie-dak/spouw/vloer zowel het huis als het bijgebouw
Dubbelglas: geheel
Glasvezel kabel, TV kabel
Kozijnen: hout

ONZE ADVISEURS



WISTIK
ZONNENBERG
Register Makelaar/Taxateur
Eigenaar



JORDY
VAN KREEL
Makelaar Wonen



JIMMY
SPELBOSS
Erkend Hypotheekadviseur
bij Velthuyse & Mulder

ZONNENBERG MAKELAARDIJ

Kantoor Veenendaal
☎ 0318 - 55 96 00
📍 Kerkewijk 108
3904 JG Veenendaal

Kantoor Rhenen
☎ 0317 - 22 80 18
📍 Frederik van de Paltshof 12
3911 LB Rhenen

Kantoor Ede-Wageningen
☎ 0318 - 79 60 05
📍 Stationsweg 94 B
6711 PW Ede

🏠 Maandag t/m vrijdag 09.00 - 12.30 & 13.30 - 17.30 uur
Kantoor Rhenen 1e zaterdag van de maand 09.00 - 13.00 uur.
Kantoor Ede-Wageningen op afspraak geopend
Buiten onze kantoor tijden kunt u in overleg uiteraard een afspraak maken.

Volg ons op:
📱 / zonnenbergmakelaardij
🌐 www.zonnenbergmakelaardij.nl
✉ info@zonnenbergmakelaardij.nl

Aan de samenstelling van deze brochure is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de brochure, zoals foto's, teksten, vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten en aanspraken worden ontleend. Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens daaruit is niet toegestaan.