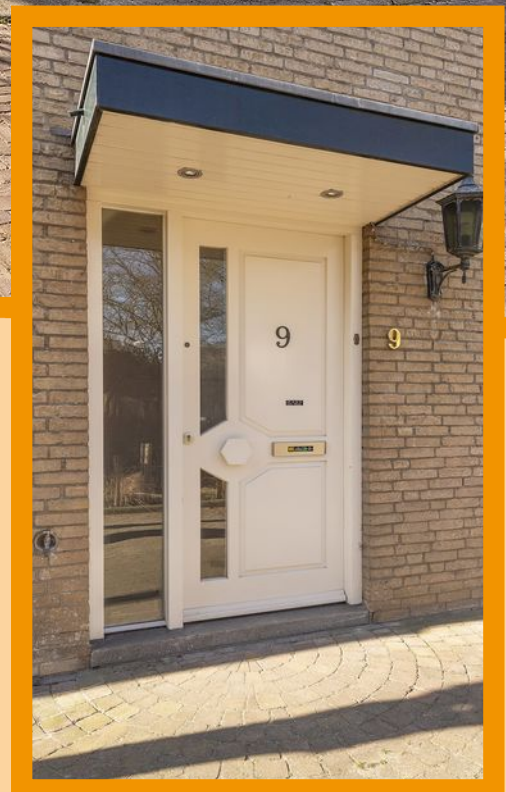


# Drenth Makelaars!



Rozengarde 9  
Leusden





# D



## Rozengarde 9, Leusden

Op markante locatie gelegen royaal gezinshuis, type TWEE-ONDER-EEN-KAP met GARAGE, berging en besloten achtertuin op het Zuiden. Deze lichte woning heeft maar liefst 5 ruime slaapkamers en is voorzien van een royale keuken met inbouwapparatuur. De woning is gelegen aan een doodlopende straatje en heeft een vrije ligging aan de achterzijde door het plein met de garageboxen aldaar. Tevens op loopafstand van scholen en winkelcentra.

### Woonomgeving:

Centraal in Leusden ligt de wijk Rozenboom. Deze unieke wijk kenmerkt zich door het centraal gelegen park, waar de woningen omheen liggen. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en vier-onder-één-kap woningen. Op loopafstand liggen 'De Nieuwe Biezenkamp', het buurtwinkelcentrum met naast verschillende winkels ook restaurantjes, basisscholen, kinderdagopvang en uitgebreide zorgvoorzieningen en De Hamershof met nog een breder winkelaanbod. Vanuit de wijk bent u snel op weg naar de A28. Het centrum van Amersfoort, het bosgebied Den Treek-Henschoten en het buitengebied zijn allemaal op fietsafstand.

### Garage:

Via de poort is het pleintje met garages te bereiken. De garage is circa 5.70 x 2.90m groot. Voorzien van een kanteldeur en electriciteit. Er is een opstelplaats voor de auto voor de garage.

Deze woning heeft een vraagprijs van:

**€ 449.000 k.k.**

Aanvaarding: in overleg

# Begane grond



# D



## Woonkamer

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Afwerking wanden  | Spachtelputz / gesausd |
| Afwerking vloer   | Hout                   |
| Afwerking plafond | Spuitswerk             |
| Oppervlakte       | 26 m <sup>2</sup>      |
| Afmeting L/B      | 3,0 / 3,4 en 4,8 / 3,4 |

## Keuken

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Afwerking wanden  | Deels betegeld        |
| Afwerking vloer   | Plavuizen             |
| Afwerking plafond | Strucwerk / geschuurd |
| Oppervlakte       | 12 m <sup>2</sup>     |
| Afmeting L/B      | 4,8 / 2,4             |

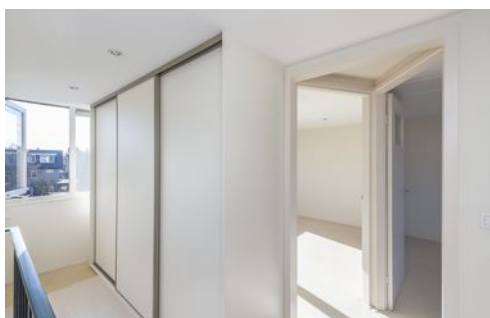
## Keuken

|                |     |
|----------------|-----|
| Uitrusting     |     |
| Kleur          | Wit |
| Modern         | -   |
| Niveau         | -   |
| Laden          | 9   |
| Onderkasten    | 3   |
| Bovenkasten    | 10  |
| Carrouselkast  | -   |
| Apothekerskast | -   |

|            |                 |
|------------|-----------------|
| Apparatuur | Oven            |
|            | Vaatwasser      |
|            | Gaskookplaat    |
|            | Combimagnetron  |
|            | Koel-vriescombi |
|            | Natuusteenblad  |
|            | Close in boiler |



# 1e / 2e verdieping



# D



## 1e verdieping:

### Slaapkamer 1

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Afwerking wanden  | Gesausd           |
| Afwerking vloer   | Zeil op parket    |
| Afwerking plafond | Gesausd           |
| Oppervlakte       | 12 m <sup>2</sup> |
| Afmeting L/B      | 3,4 / 3,4         |

### Slaapkamer 2

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Afwerking wanden  | Gesausd          |
| Afwerking vloer   | Laminaat         |
| Afwerking plafond | Gesausd          |
| Oppervlakte       | 8 m <sup>2</sup> |
| Afmeting L/B      | 3,2 / 2,6        |

### Slaapkamer 3

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Afwerking wanden  | Gesausd           |
| Afwerking vloer   | Laminaat          |
| Afwerking plafond | Gesausd           |
| Oppervlakte       | 15 m <sup>2</sup> |
| Afmeting L/B      | 4,4 / 3,4         |

### Badkamer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Afwerking wanden  | Betegeld           |
| Afwerking vloer   | Betegeld           |
| Afwerking plafond | Stucwerk / Gesausd |
| Oppervlakte       | 5 m <sup>2</sup>   |
| Afmeting L/B      | 1,8 / 2,6          |

|        |     |
|--------|-----|
| Kleur  | Wit |
| Modern | Ja  |

## 2e verdieping:

### Slaapkamer 4

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Afwerking wanden  | Gesausd           |
| Afwerking vloer   | Laminaat          |
| Afwerking plafond | Gesausd           |
| Oppervlakte       | 11 m <sup>2</sup> |
| Afmeting L/B      | 3,1 / 3,5         |

### Slaapkamer 5

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Afwerking wanden  | Gesausd          |
| Afwerking vloer   | Laminaat         |
| Afwerking plafond | Gesausd          |
| Oppervlakte       | 6 m <sup>2</sup> |
| Afmeting L/B      | 1,7 / 3,4        |



# D



## Tuin

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Ligging van de tuin | Zuid    |
| Diepte van de tuin  | 13,60 m |
| Breedte van de tuin | 8,45 m  |

## Kenmerken

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 141 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 0 m <sup>2</sup>    |
| Externe bergruimte          | 17 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlak            | 198 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud van de woning        | 435 m <sup>3</sup>  |
| Soort woning                | eengezinswoning     |
| Type woning                 | 2-onder-1-kapwoning |
| Aantal kamers               | 6                   |
| Bouwjaar                    | 1974                |

## Staat van onderhoud

|        |                   |
|--------|-------------------|
| Binnen | goed              |
| Buiten | redelijk tot goed |

## Belangrijkste vaste lasten

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| Gas / Electra       | € 225,-- per maand                      |
| Water               | Niet bekend                             |
| Onr. Zaak belasting | € 821,97 totaal gem. bel+waterschapbel. |
| Afvalstoffenheffing | Niet bekend                             |
| Waterschapslasten   | Zie onr. zaak belasting                 |
| Rioolrecht          | Zie onr. zaak belasting                 |

## Technische gegevens

|       |                 |
|-------|-----------------|
| Dak   | Ja              |
| Gevel | Alleen zijgevel |
| Vloer | Ja              |
| Glas  | Ja              |

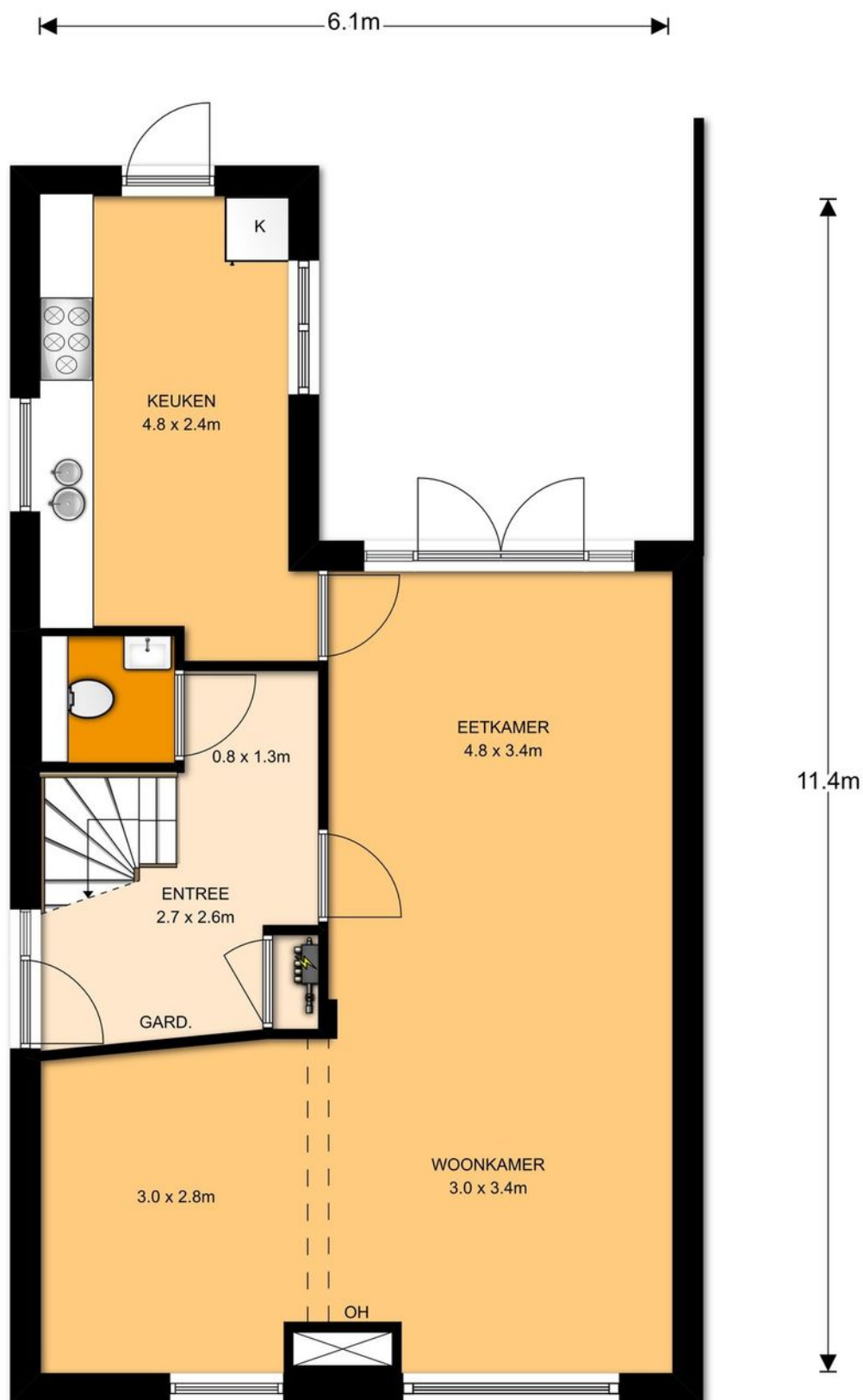
## Voorzieningen

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Verwarming           | c.v.-ketel, open haard                  |
| Warmwatervoorziening | c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom |
| Energie label        | B                                       |
| Bouwjaar CV ketel    | 2007                                    |

## Bijzonderheden / toegevoegde waarde

- Direct achter de kavel bevindt zich een stenen garage (571 X 290);
- Stroom garage van nummer 7 komt van nummer 9;
- Grotendeels kunststof kozijnen alleen 1e verdieping;
- Rustige straat / kindvriendelijke wijk;
- 17 fietsminuten afstand van centrum Amersfoort + NS station.

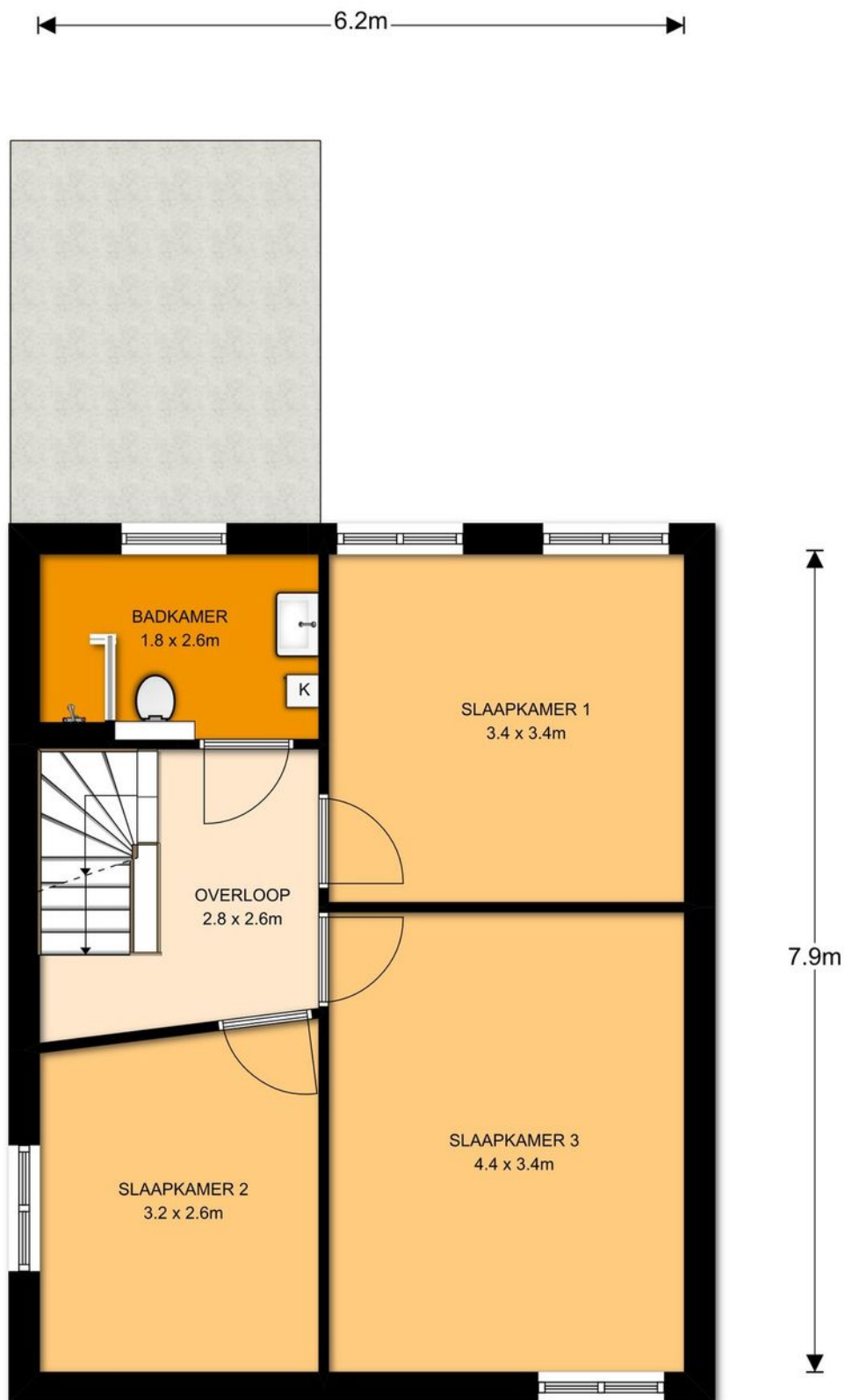
# Plattegrond



Begane grond, Rozengarde 9 te Leusden

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

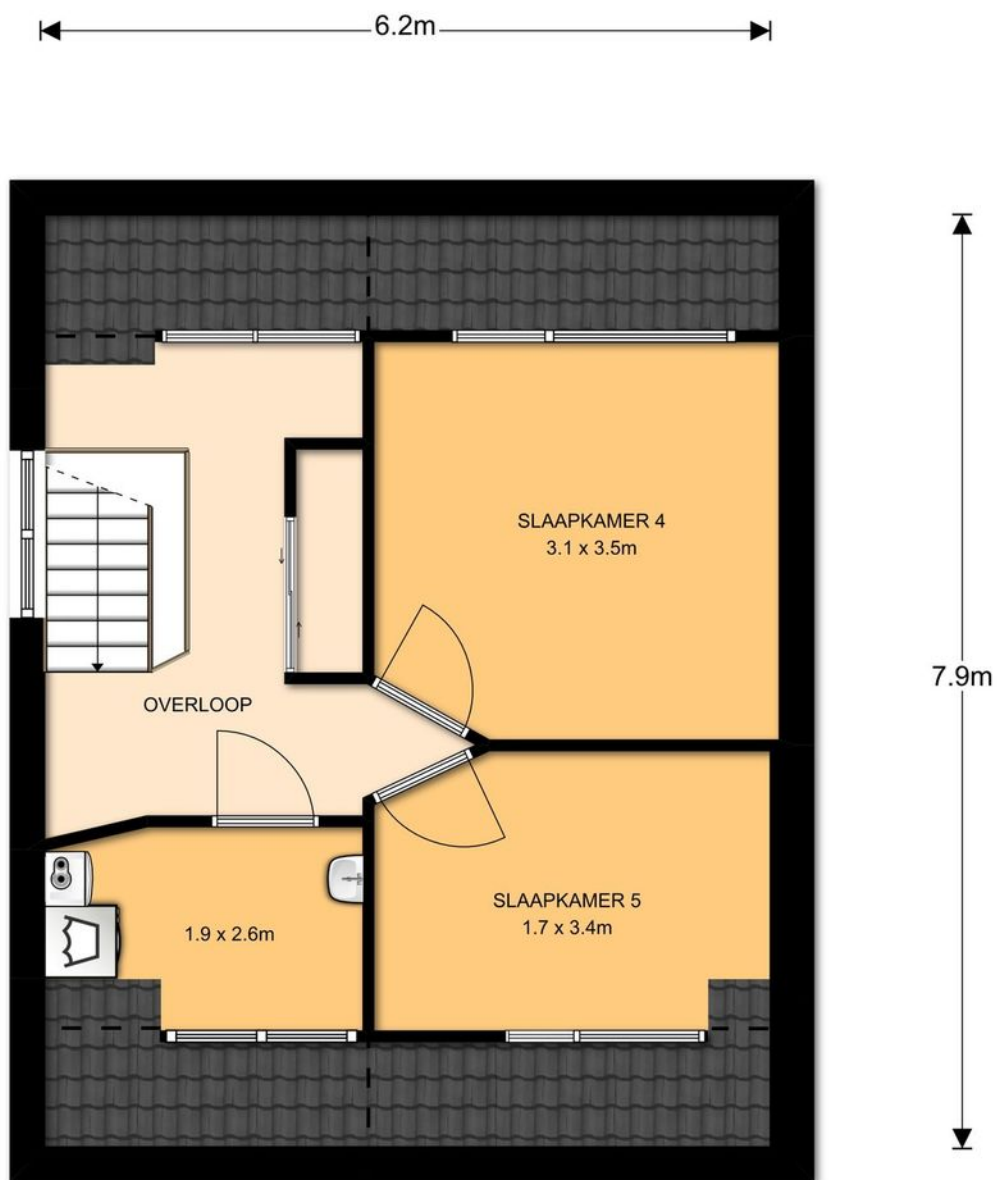


1e Verdieping, Rozengarde 9 te Leusden

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

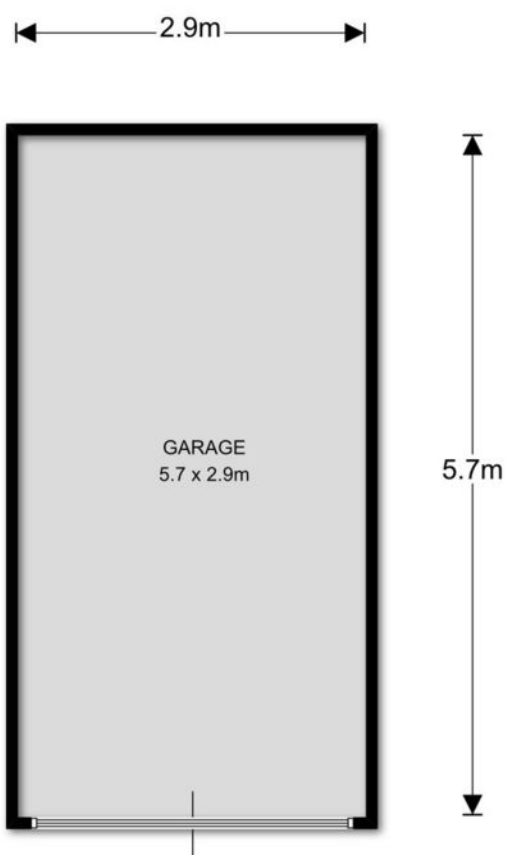
# Plattegrond



2e Verdieping, Rozengarde 9 te Leusden

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



Begane grond, Rozengarde 9 te Leusden

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



Velperweg 27  
6824 BC Arnhem  
026 820 00 40  
info@topr.nl  
www.topr.nl  
IBAN NL08 INGB 0007 6604 51  
KVK 09174618  
BTW NL818469602B01

## Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl  
Datum: 12/03/2019  
Plaats: Arnhem

## Uw adres gegevens

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Adres:                     | Rozengarde 9 |
| Woonplaats:                | Leusden      |
| Postcode:                  | 3831 CC      |
| Datum berekening metrages: | 12/03/2019   |

## Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen:    | 141 m <sup>2</sup> |
| Overige in pandige ruimte:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buitenruimte: | 0 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:           | 17 m <sup>2</sup>  |

Getekend door:  
J. van Seters

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin tegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

# Lijst van zaken

|                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Prijs | NVT |
|------------------------------|---------------|----------|--------------|-------|-----|
| <b>Vloerbedekking</b>        |               |          |              |       |     |
| Vloerbedekking               |               |          |              |       | X   |
| Parketvloer/kurkvloer        | X             |          |              |       |     |
| Laminaat                     | X             |          |              |       |     |
| Houten vloer                 |               |          |              |       | X   |
| Linoleum                     |               |          |              |       | X   |
|                              |               |          |              |       |     |
| <b>Verlichting</b>           |               |          |              |       | X   |
| Inbouwverlichting (+dimmers) |               |          |              |       | X   |
| Opbouwverlichting (+dimmers) |               |          |              |       | X   |
| Wandlampen                   |               |          |              |       | X   |
|                              |               |          |              |       |     |
| <b>Meubilair</b>             |               |          |              |       |     |
| Spiegelwanden                |               |          |              |       | X   |
| Kasten                       | X             |          |              |       |     |
| Boekenplanken                |               |          |              |       | X   |
| Legplanken                   |               |          |              |       | X   |
|                              |               |          |              |       |     |
| <b>Keuken</b>                |               |          |              |       |     |
| Keukenblok + bovenkasten     | X             |          |              |       |     |
| (Inbouw)koelkast             | X             |          |              |       |     |
| Inbouw)vriezer               | X             |          |              |       |     |
| (Inbouw)afwasmachine         | X             |          |              |       |     |
| (Inbouw)fornuis              | X             |          |              |       |     |
| (Inbouw)oven / magnetron     | X             |          |              |       |     |
| (Inbouw)afzuigkap            | X             |          |              |       |     |
| Overig keukenapparatuur      |               |          |              |       |     |
|                              |               |          |              |       |     |
| <b>Raamattributen</b>        |               |          |              |       |     |
| Zonwering binnen             |               |          |              |       |     |
| Gordijnrails                 | X             |          |              |       |     |
| Gordijnen                    |               |          |              |       | X   |
| Vitrages                     |               |          |              |       | X   |
| Rolgordijnen                 | X             |          |              |       |     |
| Losse horren / rolhorren     | X             |          |              |       |     |
| Rolhor schuifpui             |               |          |              |       | X   |
| Luxaflex                     |               |          |              |       | X   |
|                              |               |          |              |       |     |
| <b>Sanitair</b>              |               |          |              |       |     |
| Toiletaccessoires            |               |          |              |       | X   |
| Badkameraccessoires          |               |          |              |       | X   |
| Sauna en toebehoren          |               |          |              |       | X   |
| Overig                       |               |          |              |       |     |

|                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Prijs | NVT |
|----------------------------------------|---------------|----------|--------------|-------|-----|
| <b>Verwarming en installaties</b>      |               |          |              |       |     |
| Keukengeiser of -boiler                | X             |          |              |       |     |
| Badgeiser of -boiler                   |               |          |              |       | X   |
| Thermostaat                            | X             |          |              |       |     |
| Kachels                                |               |          |              |       | X   |
| Openhaard (voorzet)                    | X             |          |              |       |     |
|                                        |               |          |              |       |     |
| <b>Elektrische installaties</b>        |               |          |              |       |     |
| Zonnepanelen                           |               |          |              |       | X   |
| Intercom                               |               |          |              |       | X   |
| (Inbouw)geluidsboxen                   |               |          |              |       | X   |
| Automatische (garage)deuren            |               |          |              |       | X   |
|                                        |               |          |              |       |     |
| <b>Beveiliging</b>                     |               |          |              |       |     |
| (Voordeur)bel                          |               |          |              |       | X   |
| Alarminstallatie                       |               |          |              |       | X   |
| Rookmelders                            | X             |          |              |       |     |
|                                        |               |          |              |       |     |
| <b>Lopende contracten (huur/lease)</b> |               |          |              |       | X   |
| Geiser / boiler                        |               |          |              |       | X   |
| CV-ketel                               |               |          |              |       | X   |
| Overig                                 |               |          |              |       |     |
|                                        |               |          |              |       |     |
| <b>Tuin</b>                            |               |          |              |       |     |
| Bestrating                             | X             |          |              |       |     |
| Beplanting                             | X             |          |              |       |     |
| Erfafscheiding                         | X             |          |              |       |     |
| Tuinhuis/buitenberging                 | X             |          |              |       |     |
| Broeikas/dierenberging                 |               |          |              |       | X   |
| Vijverpomp                             |               |          |              |       | X   |
|                                        |               |          |              |       |     |
| <b>Objecten exterieur</b>              |               |          |              |       |     |
| Buitenverlichting                      |               |          |              |       | X   |
| Vlaggenmast                            | X             |          |              |       |     |
| Voet droogmolen                        |               |          |              |       | X   |
| Brievenbus                             |               |          |              |       | X   |
|                                        |               |          |              |       |     |
| <b>Woning uitwendig</b>                |               |          |              |       |     |
| Zonwering                              | X             |          |              |       |     |
| Screens                                | X             |          |              |       |     |
|                                        |               |          |              |       |     |
| <b>Overige zaken</b>                   |               |          |              |       | X   |

# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Henry



12345 Deze kaart is noordgericht  
25 Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing  
— Overige topografie

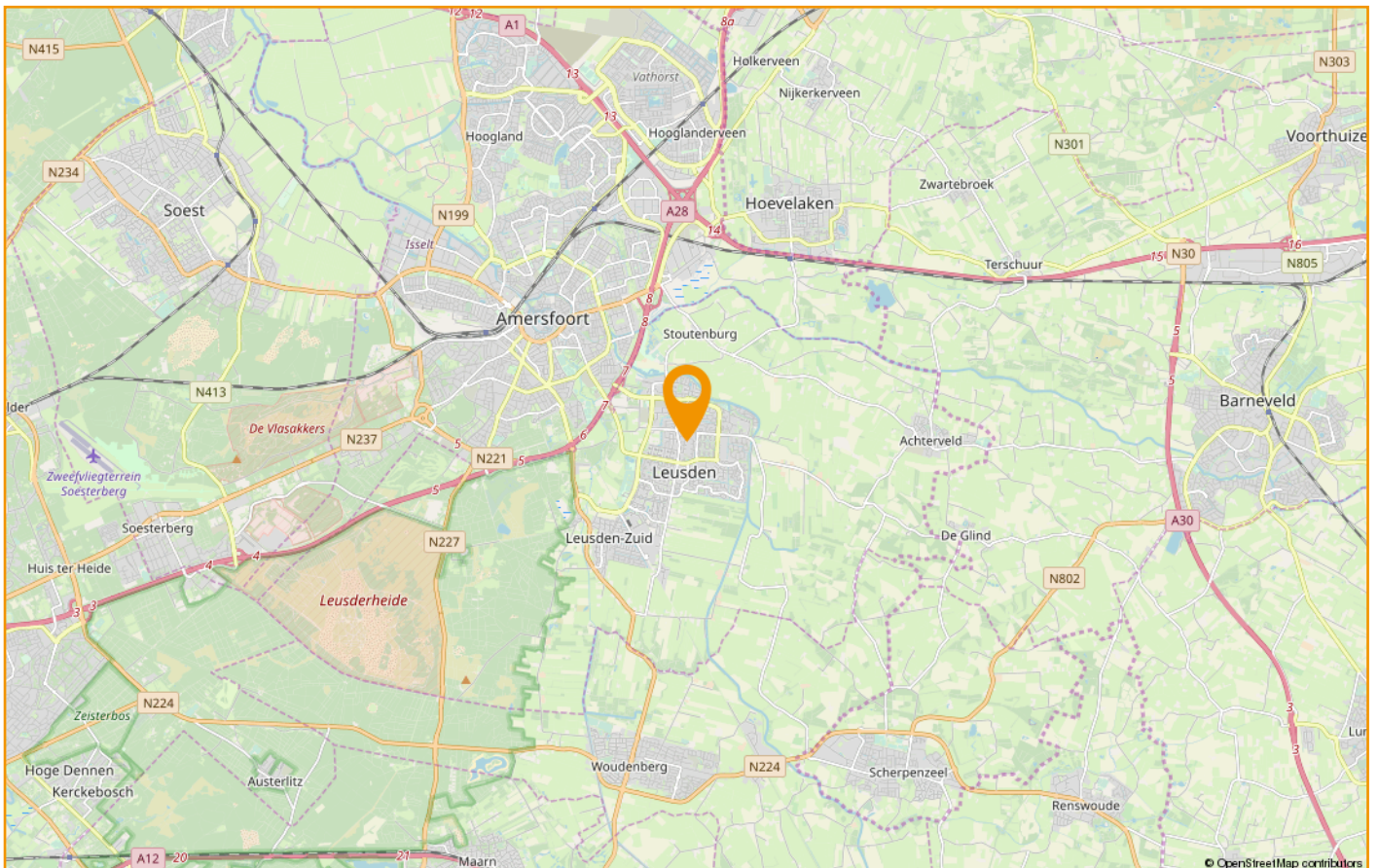
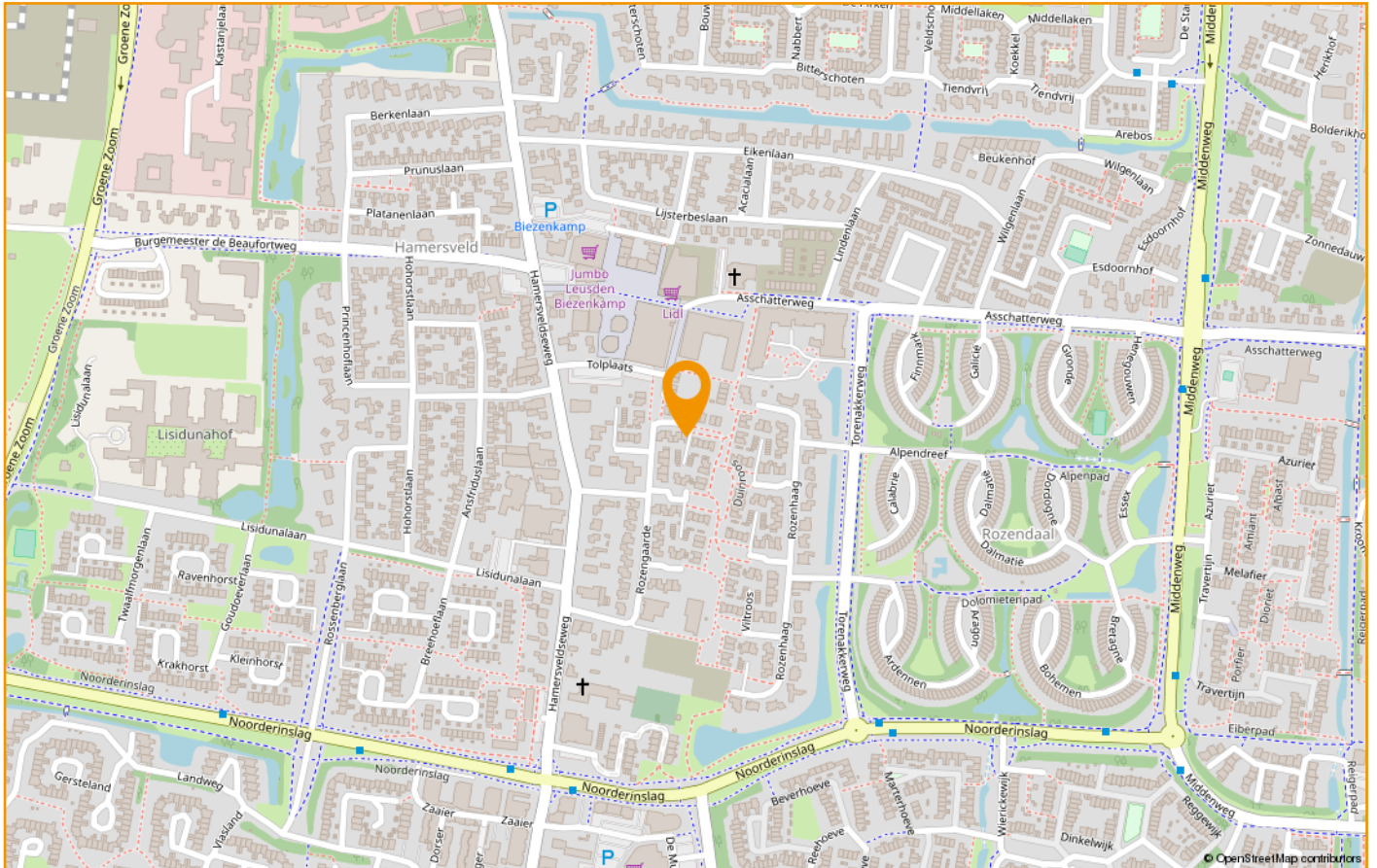
Voor een eensluidend uittreksel, Y, 11 december 2018  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Leusden  
Sectie F  
Perceel 2847

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.

# D



**U heeft bezichtigd....en hoe nu verder?**

Een gedane bezichtiging levert u geen voorkeursrechten op. Daarom is het goed te weten wat uw verdere stappen kunnen zijn.

**Een bod uitbrengen op de bezichtigde woning:**

U kunt bij ons een bod uitbrengen op de woning. Aan dit bod kunt u tevens voorwaarden verbinden zoals bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, een voorbehoud van bouwtechnische inspectie, een voorgestelde opleveringsdatum enzovoort. Indien u gebruik wilt maken van een financieringsvoorbehoud, dient u zelf het gewenste financieringsbedrag aan te geven. Wij houden hierbij rekening met een bedrag van maximaal de vraagprijs. Het eventuele bedrag hierboven dient u uit eigen middelen te betalen (e.e.a. afhankelijk van de vastgestelde taxatiewaarde). Als u met ons "onder bieding" bent (er is een tegenvoorstel door de verkoper gedaan), dan betekent dit voor u dat er met u wordt onderhandeld totdat er een overeenstemming wordt bereikt óf duidelijk wordt dat er geen overeenstemming zal worden bereikt en de onderhandelingen worden beëindigd. Dit levert u, als bidder, een zekere voorkeurspositie.

Er is echter ook een uitzondering op deze voorkeurs-positie.

- Er zijn na u één of meer gegadigden die een bod op de woning uit willen brengen. In dergelijke situaties zullen wij met de verkoper overleggen welke procedure we hiervoor gaan hanteren.

**Algemene Informatie**

Personalia

Koper dient nadat er mondeling wilsovereenstemming is bereikt over de aankoop van de woning er voor te zorgen dat zijn personaliagegevens binnen 24 uur door Drenth Makelaars is ontvangen.

**Ondertekenen**

Koper dient, binnen 3 dagen nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend, deze op het kantoor van Drenth Makelaars te ondertekenen en een afschrift hiervan in ontvangst te nemen. Koper ontvangt gelijktijdig een kopie van een door hem ondertekende ontvangstbevestiging.

**Lijst van zaken**

Let op: Bij roerende goederen die ter overname worden aangeboden, dient koper binnen 1 week na ondertekening van de koopakte aan te geven welke roerende goederen hij/zij wenst over te nemen tegen een nader overeen te komen bedrag. Indien geen keuze wordt gemaakt, zullen de roerende goederen meegaan met verkoper.

**Onderzoeksplicht van de koper**

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. Echter dienen de bouwkundige inspecteurs en adviseurs aangesloten te zijn bij een erkend bouwkundig instituut.

**Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Ga voorbereid op huizenjacht**

Wilt u meer weten over uw mogelijkheden bij het kopen van een huis? Of heeft u vragen over uw hypotheek? De financieel adviseurs van Rabobank Amersfoort Eemland helpen u graag. Tijdens een gratis oriëntatiegesprek krijgt u inzicht in uw financiële mogelijkheden. Maak een afspraak met een van de adviseurs via (033) 330 5300 of [financieeladvies.amersfoorteemland@rabobank.nl](mailto:financieeladvies.amersfoorteemland@rabobank.nl).

**Drenth Makelaars adviseert u Nefkens Verzekeringen**

Nefkens Verzekeringen is gespecialiseerd in alle schadeverzekeringen, dus naast de verzekering voor uw huis kunnen zij u ook van dienst zijn met uw overige verzekeringen zoals o.a. inboedelverzekering, autoverzekering, aansprakelijkheidsverzekering enzovoort.

**Vrijblijvende objectinformatie Drenth Makelaars**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief

**Wonen in de regio Amersfoort:**

Doe de woontest, lees het online magazine, ontdek regio Amersfoort: [www.woneninregioamersfoort.nl](http://www.woneninregioamersfoort.nl)

# Drenth Makelaars!



**Sander van Dronkelaar**  
06 – 27 04 47 77  
sander@drenthmakelaars.nl



**Henny van Veldhuisen**  
Commercieel medewerker



**Manuel Kip**  
06-1257 1457  
manuel@drenthmakelaars.nl



**Ellen Brundel-Odijk**  
Commercieel medewerker



**Sabine Willemsen**  
Commercieel medewerker

*Drenth Makelaars is een bekende naam in Amersfoort en omgeving.  
Een makelaarskantoor met diensten op het gebied van de aankoop, verkoop, verhuur en taxaties van woningen.*

**Drenth Makelaars**  
Bergstraat 39-41  
3811 NG AMERSFOORT  
033 - 465 26 02  
amersfoort@drenthmakelaars.nl  
www.drenthmakelaars.nl

