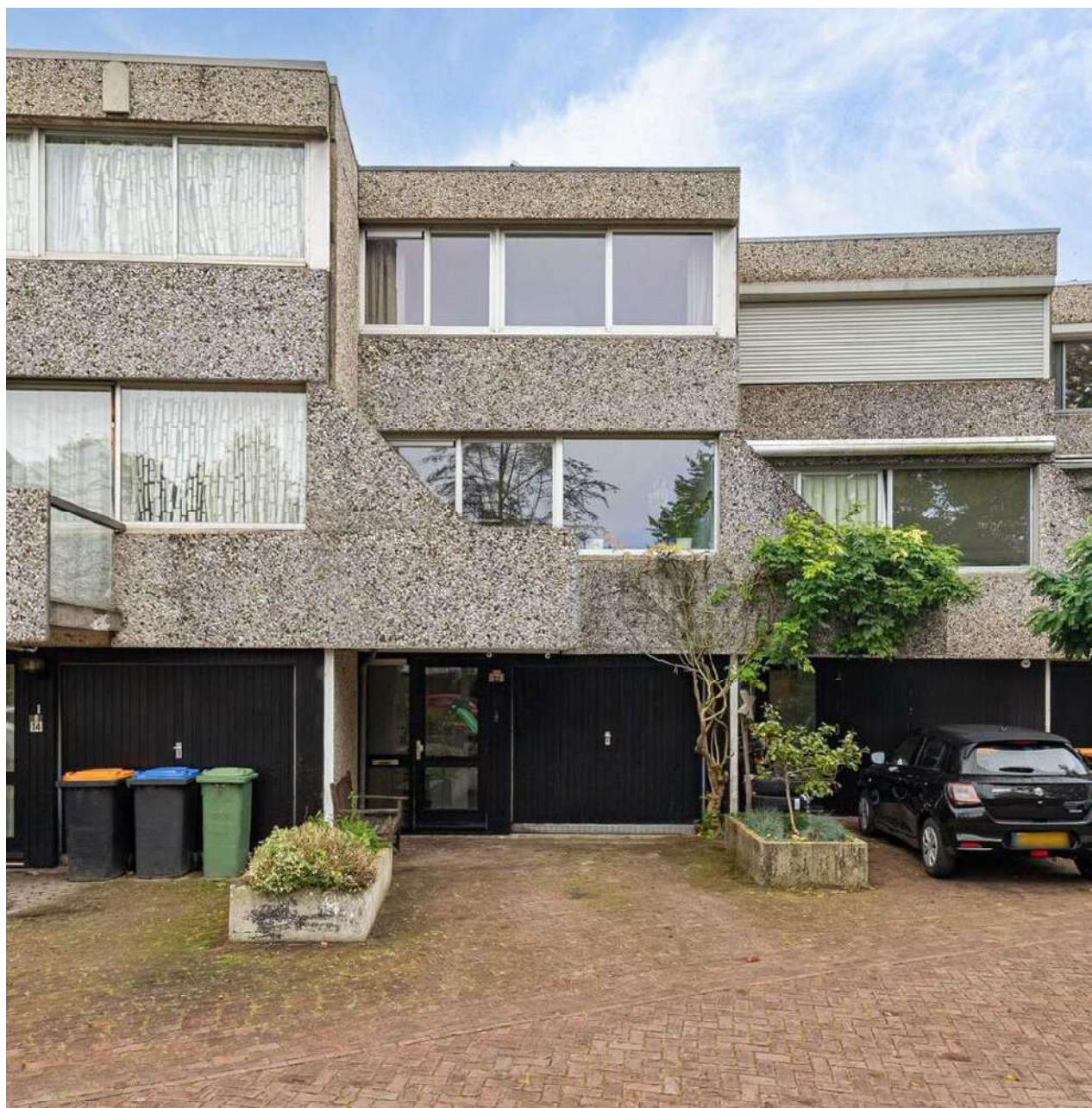


Te koop in Leusden

ARAGON 12

Vraagprijs € 545.000 k.k.



Waijer Advies

TEL. 0222 315207

info@waaijeradvies.nl

 **waaijer advies**
hypotheek makelaardij verzekeringen

Kenmerken

Woonoppervlakte

129 m²

Perceeloppervlakte

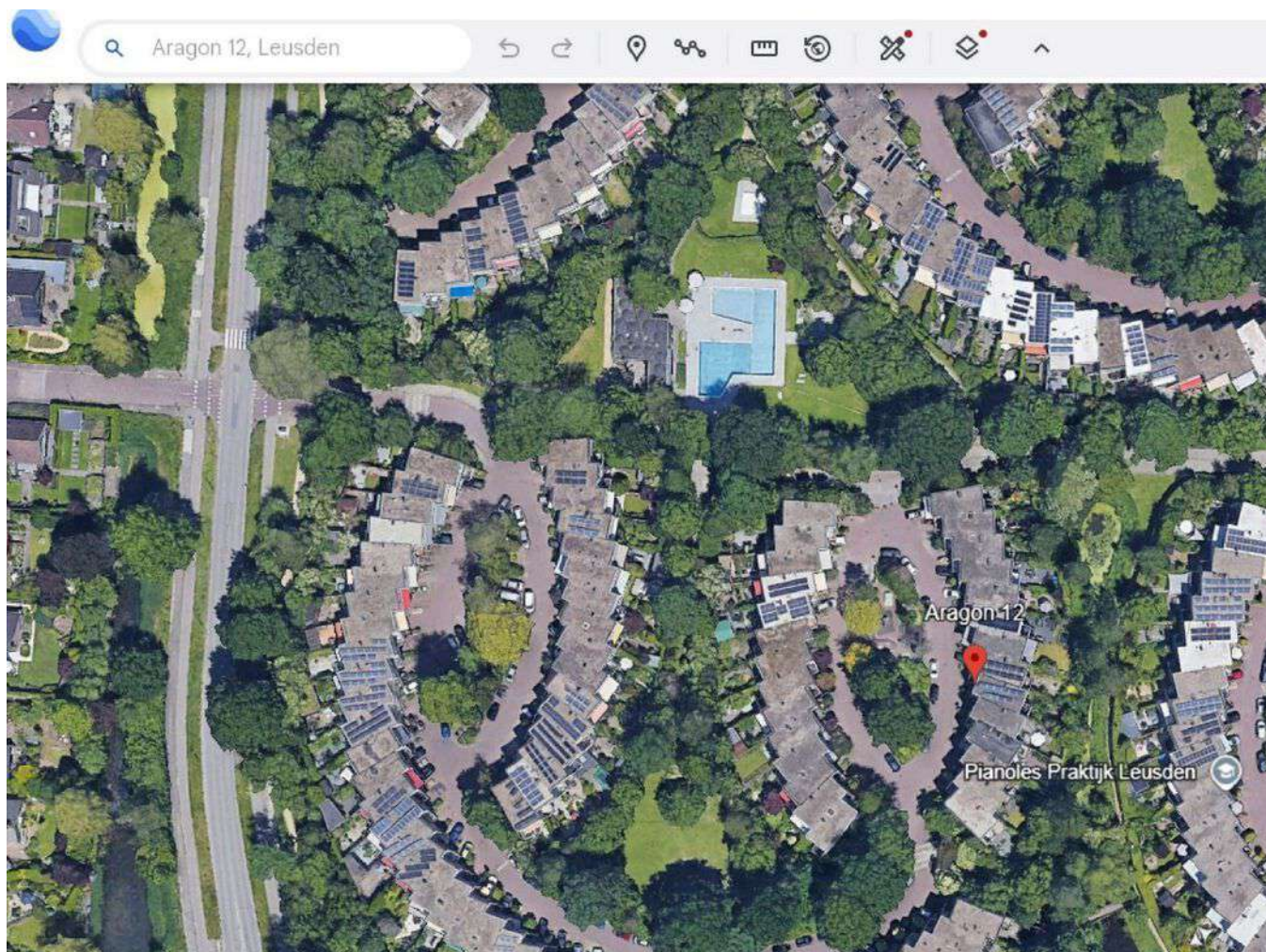
147 m²

Inhoud woning

507 m³

Energie label

B



Omschrijving

Ruime, zonnige en onderhoudsarme, woning met energielabel B op een toplocatie! Vindt hier jouw heerlijke ruime en lichte "Eurowoning" in de wijk Rozendaal in Leusden. Grijp je kans, deze woningen zijn zeer gewild!

De centrale ligging van Leusden maken het een prachtige uitvalsbasis voor expats, ondernemers, als voor (jonge) gezinnen.

De wijk Rozendaal is een groene parkwijk met een eigen zwembad, tennisbaan, basketbalveld en speeltoestellen waar jong en oud genieten.

Groenstichting Rozendaal (website: <https://groenstichting.nl>) voor de voorzieningen in de wijk betaald u een bijdrage aan de groenstichting van € 59,25 per maand.

De drive-in woningen zijn bekend als de Eurowoningen. De wijk is centraal gelegen op korte afstand van winkelcentra De Biezenkamp en De Hamershof met diverse winkels en voorzieningen op loopafstand: restaurants, een gezondheidscentrum en een MultiFunctioneelCentrum, met scholen en kinderopvang, sportfaciliteiten en het openbaar vervoer.

De geschakelde geschakelde TUSSENWONING heeft mogelijkheden voor een praktijkruimte of extra woonunit op de begane grond.

Indeling: Begane grond:

Overdekte entree, hal met meterkast, toegang tot de garage met aansluiting wasmachine en droger, tussenhal met trap naar de eerste verdieping, CV-ruimte, badkamer met toilet, fonteintje en douche, en toegang tot de royale slaap/tuinkamer met dubbelglas schuifpui naar de ruime tuin. De begane grond is ook in te richten en te gebruiken als praktijkruimte, werkkamer of mantelzorgwoning, of als zelfstandige unit voor verhuur op Airbnb.

Via de schuifpui stap je in de achtertuin met overkapping. Door de beschermde ligging ervaar je hier optimaal het wonen in het groen.



Omschrijving

Eerste verdieping:

Het trappenhuis geeft toegang tot een glazen tussenhal en de ruime open (nog oorspronkelijke American Kitchen) keuken in hoekopstelling: gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en toegang via de schuifpui tot zongelezen balkon. De heerlijk ruime en zonnige woonkamer biedt aan de achterzijde veel ruimte voor het zitgedeelte met gezellige houtkachel en zithoek, lees-, tv-hoek en schuifpui naar het beschutte balkon. De keuken en de woonkamer hebben een lichte laminaat vloer.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping telt drie slaapkamers en een royale, betegelde badkamer voorzien van ligbad en wastafel. Vanaf de overloop is het aparte toilet bereikbaar. De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde over de gehele breedte van de woning met voldoende ruimte voor kledingkasten. Aan de achterkant zijn nog 2 goede slaapkamers, waarvan èèn met wastafel. Alle kozijnen op deze verdieping zijn voorzien van schuiframen.

Tuin:

De achtertuin op het zuidoosten beschikt over een groot terras direct bij de woning en met een zitkuil in het middengedeelte. Door het balkon van de eerste verdieping ontstaat een gedeeltelijk overdekt terras. De tuin wordt omsloten door groene struiken en hagen waardoor de privacy gegarandeerd is.

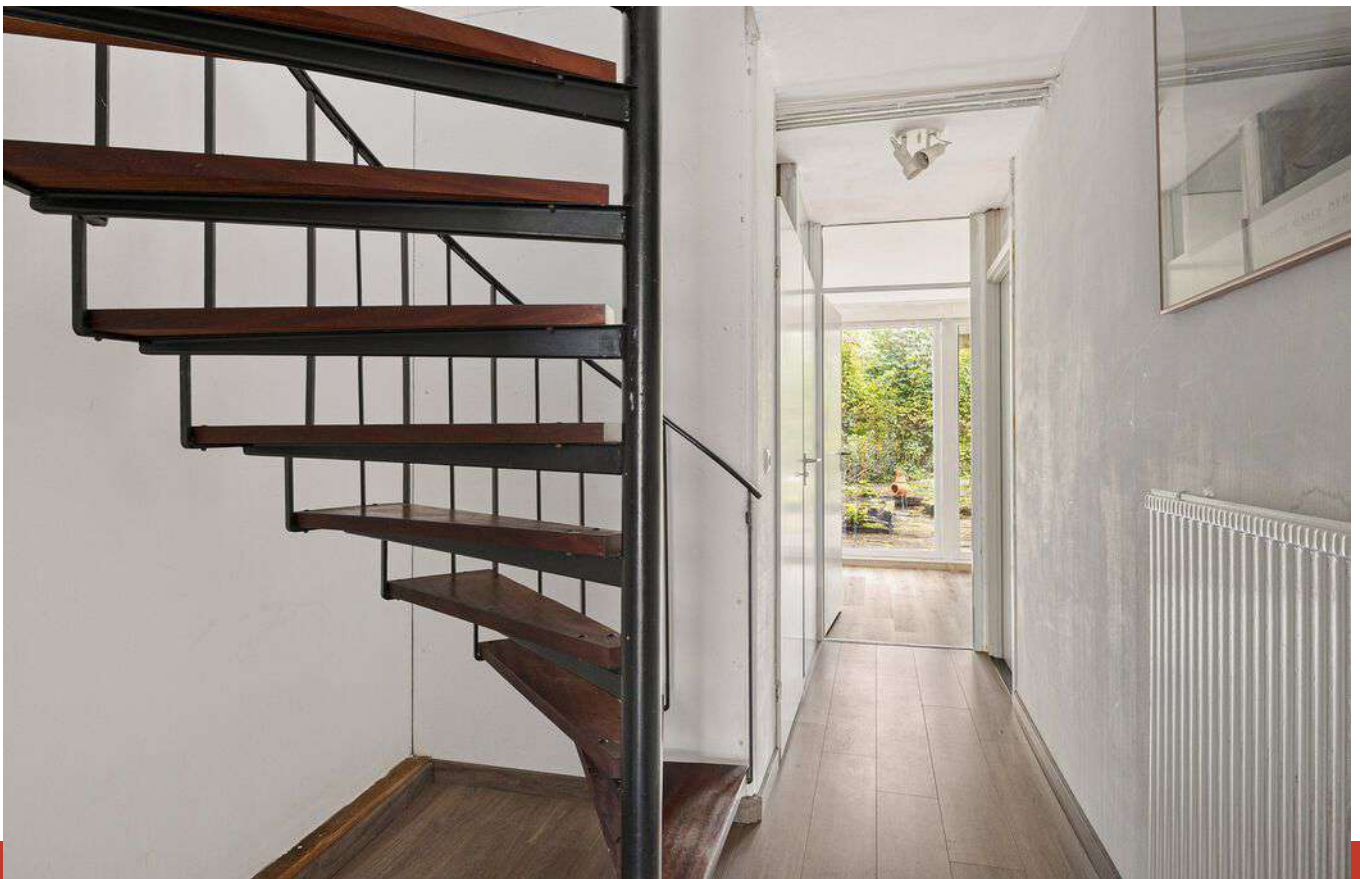
Bijzonderheden van deze woning:

De woning heeft een eigen parkeerplaats direct voor de deur. Uw gasten kunnen parkeren op het plein.

Gehele woning heeft isolerende beglazing, 10 zonnepanelen geplaatst (2012), vloerisolatie onder de gehele woning (Tonzon 2020), HR++ glas (2009), dak vervangen en geïsoleerd (2013).









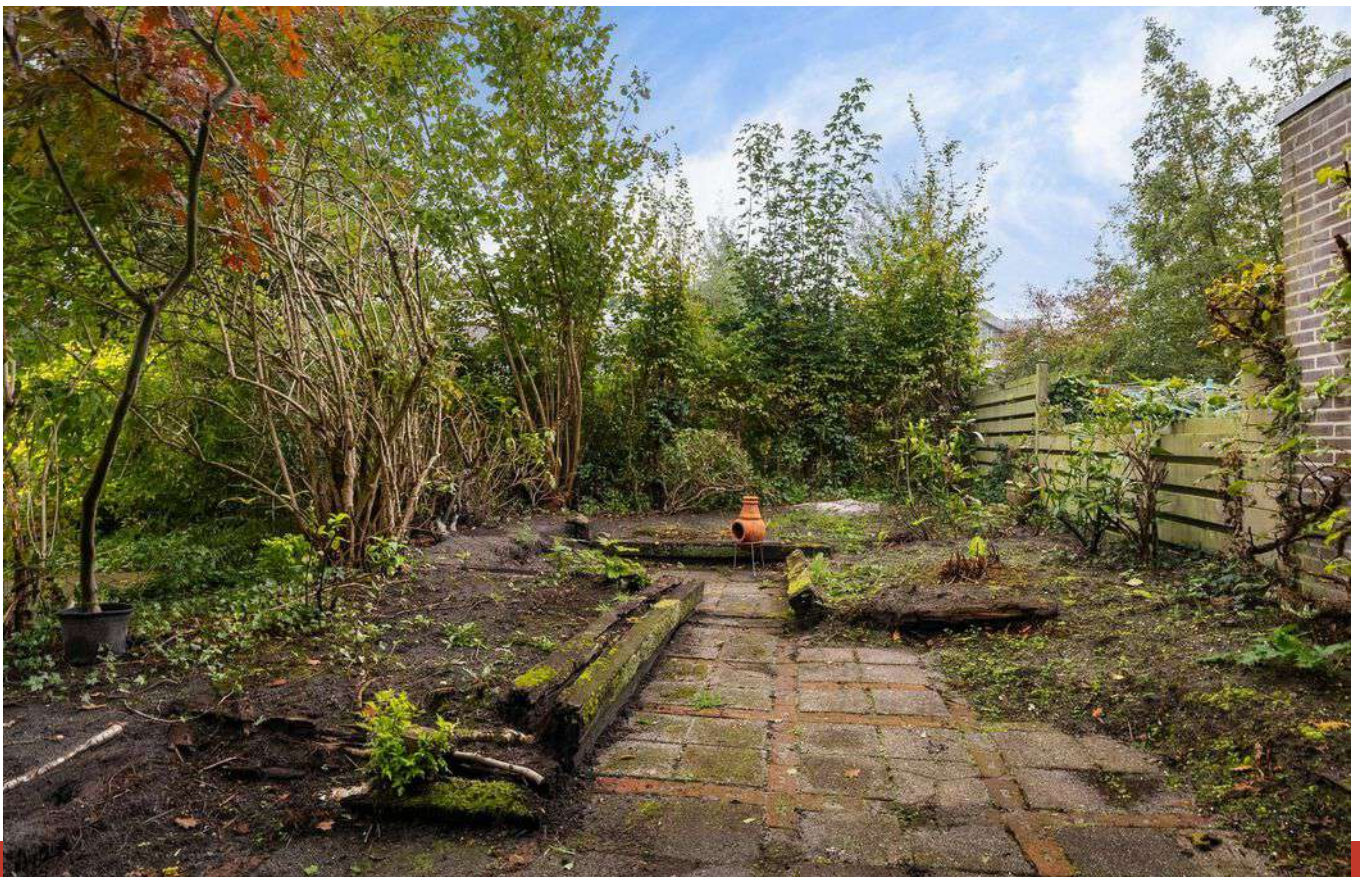


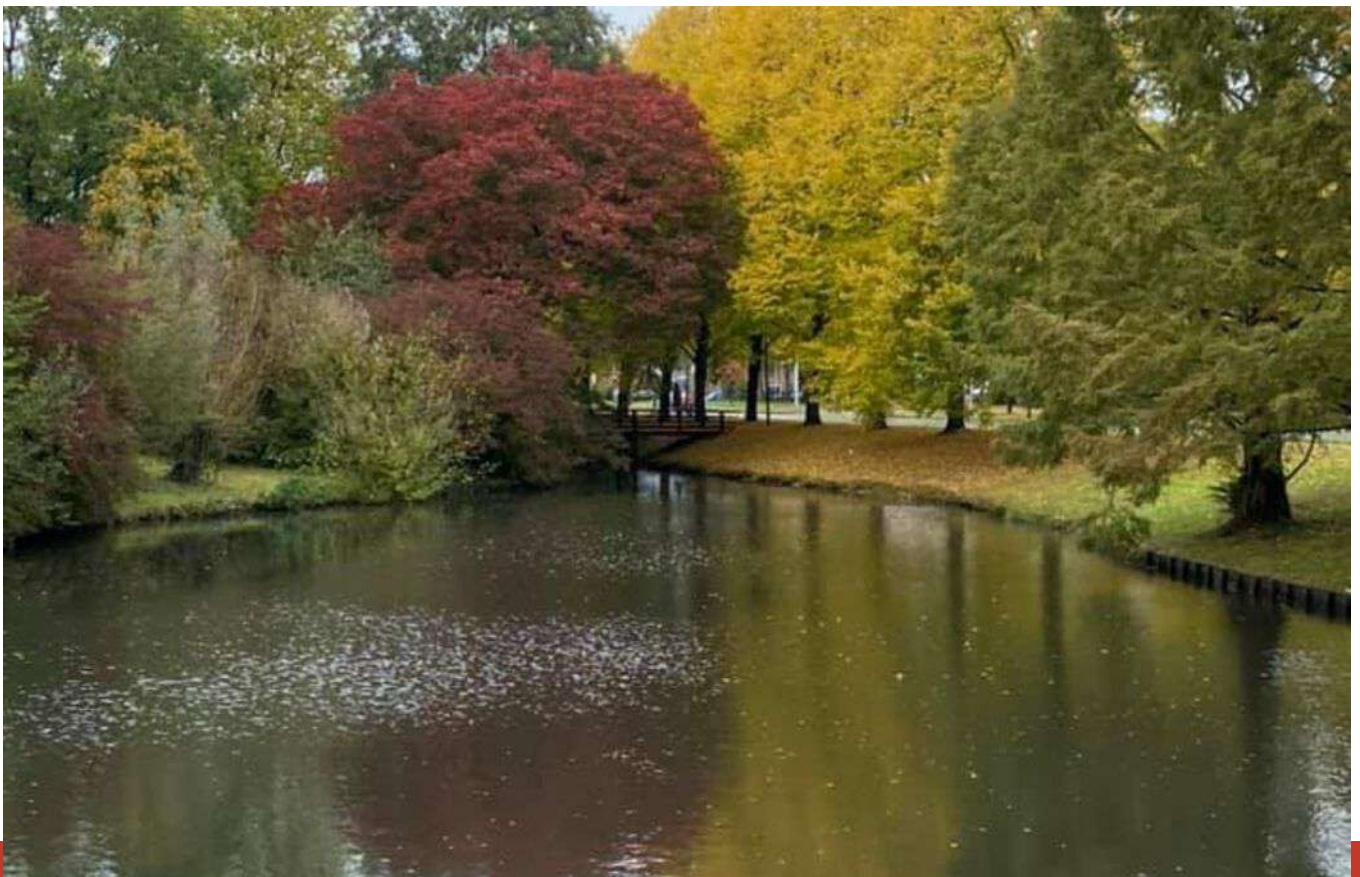






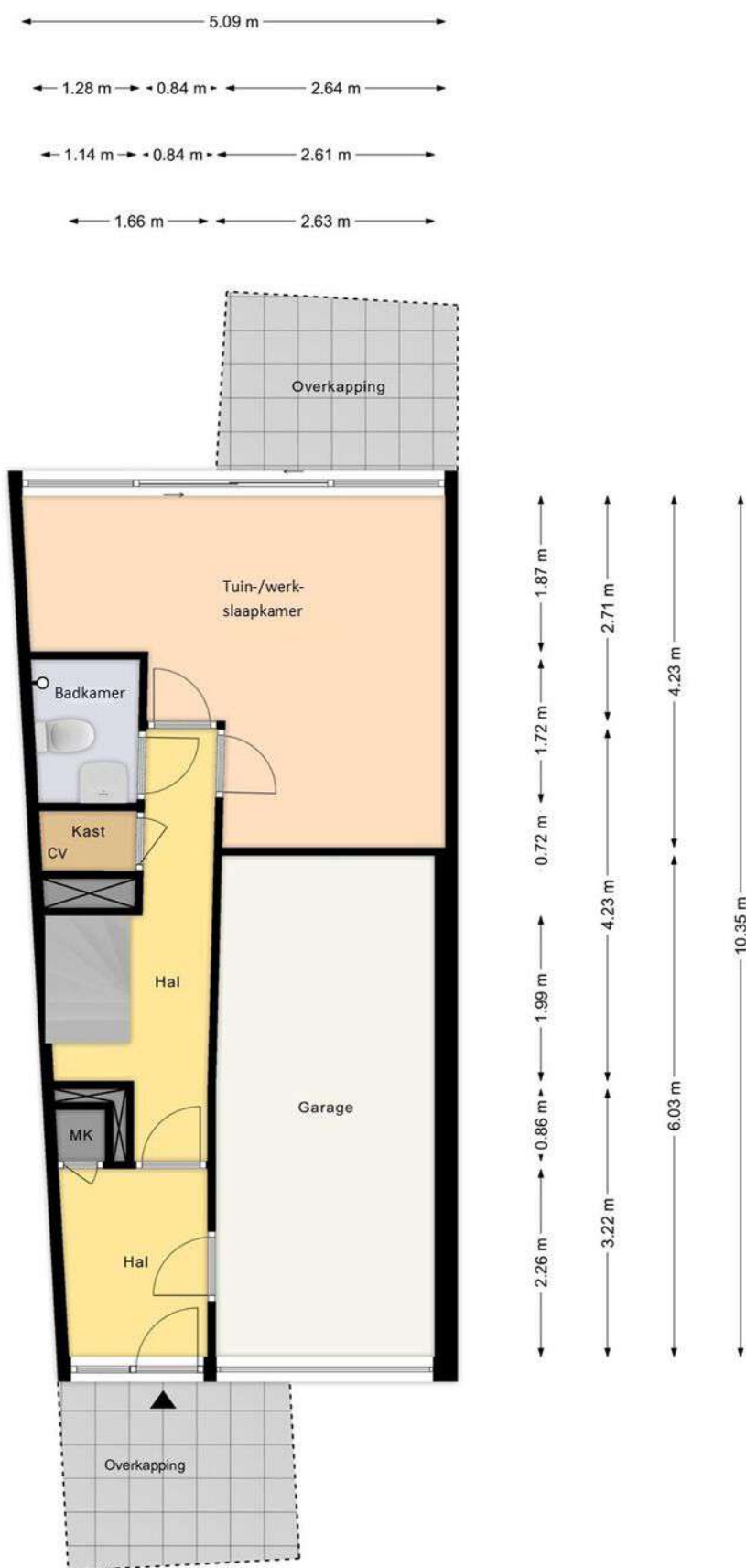






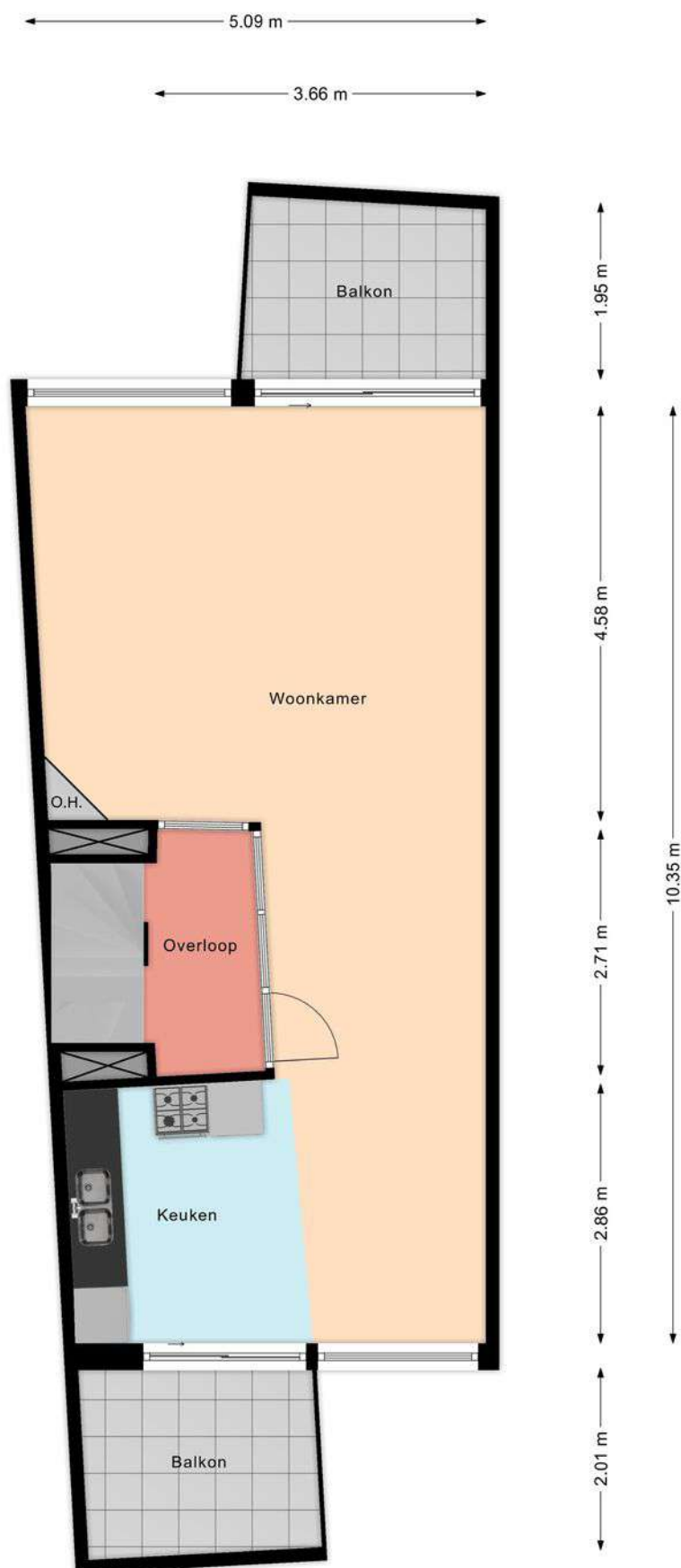
Plattegrond

begane grond



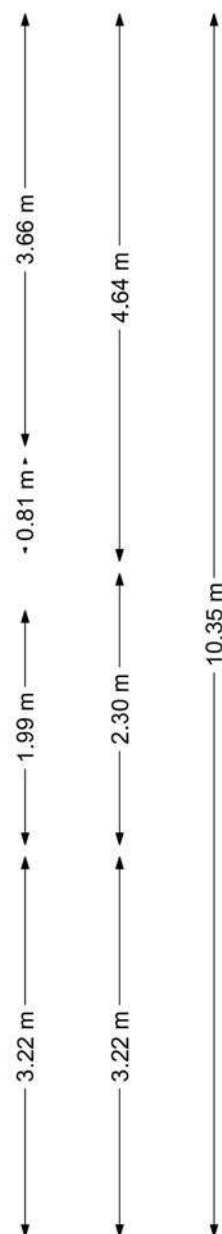
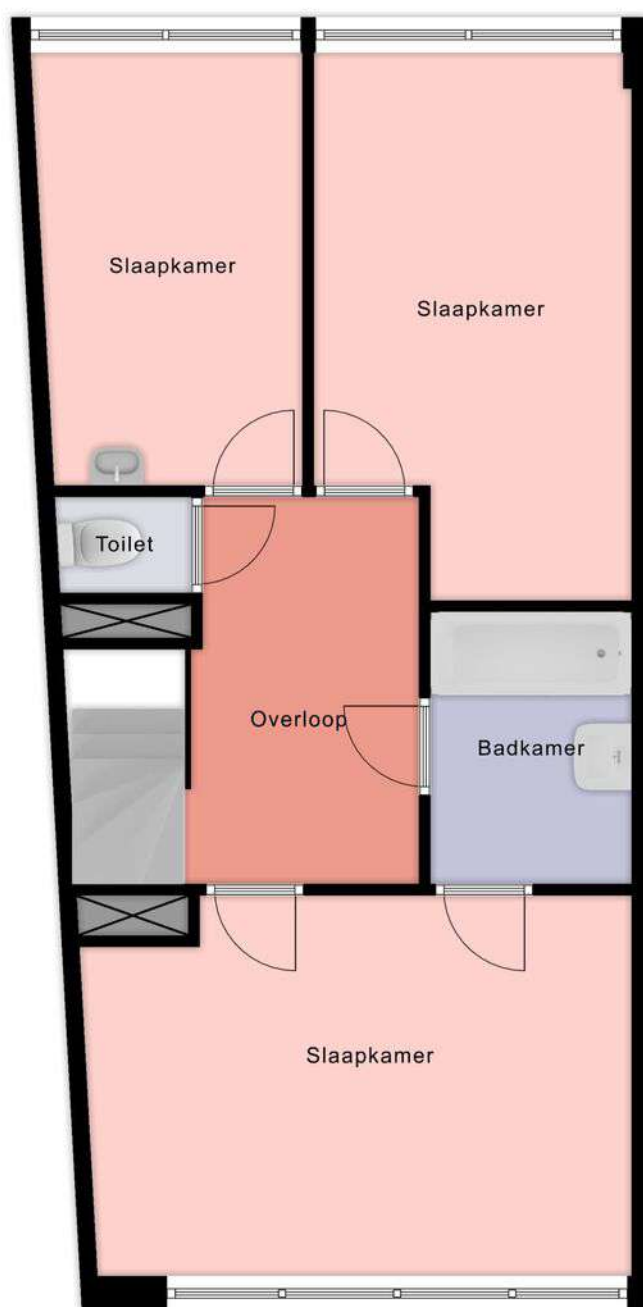
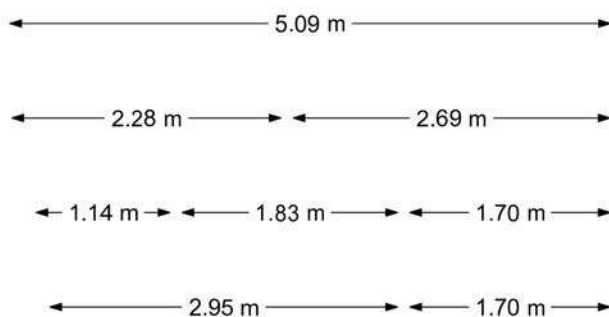
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

2e verdieping



Vragenformulier

i.v.m. de meldingsplicht van de verkoper van: Aragon 12, Leusden

- | | |
|--|---|
| 1 Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? | Ja |
| 2 Zijn er tuinvergrotingen toegepast welke niet notarieel in eigendom zijn overgedragen? | Nee |
| 3 Rusten er op uw onroerend goed erfdienstbaarheden/kettingbedingen of andere bijzondere bepalingen? | Ja |
| Verplichte deelname aan Groenstichting Rozendaal (Bijdrage 2025 €59,25 per maand) | |
| 4 Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstel voorgeschreven? | Nee |
| 5 Is er beslag op uw eigendom gelegd of bestaat de mogelijkheid dat dit gaat gebeuren? | Nee |
| 6 Rust er op het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel? | Nee |
| 7 Zijn er bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, zoals mogelijke bestemmingswijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht, verkeerssituaties, etc.? | Nee |
| 8 Zijn er bijzonderheden te vermelden over burens of woonomgeving, zoals geluidsoverlast, stankoverlast omgeving, etc.? | Nee |
| 9 Is uw pand geïsoleerd? | Ja |
| 10 zonnepanelen + dakisolatie 7cm (2013) + HR++ ruiten + vloerisolatie garage Tonzon (2020) | |
| 10 Kunt u aangeven welke verbouwingen door u zijn aangebracht en/of deze professioneel zijn uitgevoerd door een aannemer? | Ja |
| dak vernieuwd in 2013 | |
| 11 Zijn er bij u gebreken bekend die in het kader van de meldingsplicht vermeld dienen te worden? | Nee |
| Lekkages, vochtdoorslag: | Nee |
| Verstopingen, houtrot | Nee |
| Ondergrondse olietank | Nee |
| Grondvervuiling perceel of omgeving | Nee |
| Voorzetwanden, gebrek fundering | Nee |
| Beschadiging sanitair, wastafel badkamer boven | Ja |
| Gebreken aan inbouwapparatuur, elektrische installatie, leidingen, gas, water, riolering, CV of warmwatertoestel | Nee |
| 12 Zijn er indien van toepassing onderhoudscontracten afgesloten voor: | |
| CV installatie Atag HR 107 (2012) | ja/nee laatste onderhoudsbeurt d.d. 04.2025 |

Lijst van roerende zaken

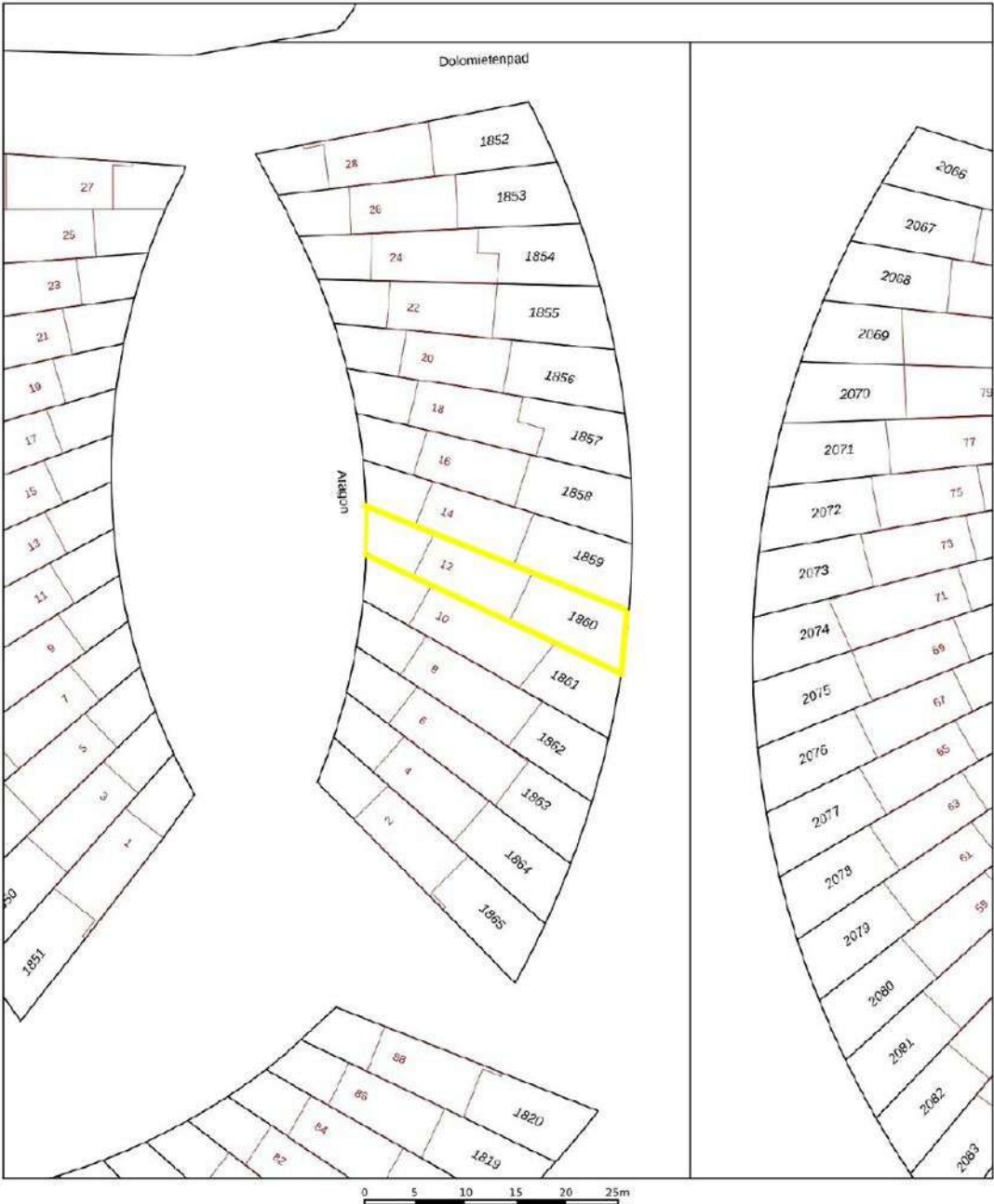
Aragon 12, Leusden

	blijft achter	gaat mee
BEGANE GROND hal/woonkamer/bijkeuken		
gordijnen		x
gordijnrails	x	
hout-kachel		x
losse kasten		x
vloerbedekking t.w. laminaat	x	
1e ETAGE		
gordijnen		x
gordijnrails	x	
vloerbedekking t.w. laminaat	x	
2e ETAGE		
gordijnen		x
gordijnrails	x	
vloerbedekking t.w. laminaat	x	

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 123456789



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 11 jul 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leusden

Sectie F

Perceel 1850

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 databankrecht.

kadaster

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
890400775

Datum registratie
22-09-2025

Geldig tot
17-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2310 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



11,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Aragon 12
3831EV Leusden
BAG-ID: 0327010000289701

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,61
Vloeroppervlakte 134m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

R.B.V. van Ommen Kloeke

Vakbekwaamheidsnummer

55151243

Certificaathouder

Enerkorp

Inschrijfnummer

EPG2022-21Wb

KvK-nummer

80407137

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Energielabel

Energielabel woningen

2 van 11

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 165,74 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 29,27 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 124,47 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 67 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

☐ ja ☒ nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 11,3%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€190	€185	€180	€170	€160	€150	€130	€130	€125	€120	€115
Gemiddeld	€260	€260	€250	€240	€225	€210	€185	€180	€175	€170	€165
Hoog	€355	€345	€330	€315	€300	€280	€250	€245	€240	€230	€220

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde naar zijn/haar keuze.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal pas worden opgemaakt, nadat de overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering en bijkomende zaken. Als basis de standaard tekst, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door NVM makelaars, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beiden partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand is gesteld.

Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, welke in het eigendomsbewijs staan.

Clausules

De volgende clausules kunnen worden opgenomen in de koopakte.

Bodemverontreiniging/ olietank, bodemclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Meetinstructie

De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel (niet volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren.

Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

Ouderdomsclausule

Deze woning kan ouder zijn dan 20,30 of 40 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor de kwaliteit van o.a. vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de roering, eventueel afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doortatend en/of optrekkend vocht.

Asbestclausule

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders van de in de tijd waarin de onroerende zaak vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart alle aansprakelijkheid, die uit de eventuele aanwezigheid kan voortvloeien.

Verantwoording

De informatie in deze brochure is geheel vrijblijvend en een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Bij samenstelling is uitgegaan van ons inziens betrouwbare bronnen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Wijzigingen onder voorbehoud. Eventuele afmetingen en oppervlakte zijn indicatief.

Heeft u interesse in **Aragon 12?**

Neem contact op met ons kantoor!

Kogerstraat 61
1791 EP Den Burg

TEL. 0222 315207

info@waaijeradvies.nl
www.waaijeradvies.nl

