

Bab van Garderenstraat 1

LEUSDEN

*Herbrink Makelaars
is thuis in de markt!*



Vraagprijs € 1.550.000 k.k.



HERBRINK
M A K E L A A R S

033-4950950 | info@herbrink.nl
HERBRINK.NL

HERBRINK

M A K E L A A R S



*Herbrink Makelaars is een plek
waar koper en verkoper elkaar ontmoeten!*

Welkom

Herbrink Makelaars o.g. is al meer dan 40 jaar actief in de regio. Als geen ander kennen we de marktontwikkelingen en mogelijkheden van woonlocaties en openbare voorzieningen in Leusden, Amersfoort, alsmede in de regio Eemland. Een bloeiende en groeiende regio, waarin we zelf ook blijven meegroeien.

Samen met ons hechte team, waaronder de eerste en tweede generatie van Herbrink, hebben wij vele opdrachtgevers begeleid bij de aankoop en verkoop van hun woning. Wij adviseren u graag voorafgaand aan de verkoop of aankoop van uw woning. Begeleiden u gedurende het gehele proces. Maar ook daarna staat onze deur altijd voor u open voor advies en antwoorden op uw vragen.

Kortom; Herbrink Makelaars is de aangewezen plek waar koper en verkoper elkaar ontmoeten!

Herbrink Makelaars

Hamersveldseweg 54
3833 GS Leusden

033 4 950 950

info@herbrink.nl

herbrink.nl



Neem een kijkje bij ons op kantoor!

Scan de code met je telefoon
om de video te bekijken





Kenmerken

Woonoppervlakte	243 m²
Perceeloppervlakte	678 m²
Inhoud	935 m³
Bouwjaar	2011
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Energie label	A+++



Omschrijving

Een werkelijk uitzonderlijke vrijstaande villa in de geliefde wijk Tabaksteeg.

Aan de rand van de kindvriendelijke wijk Tabaksteeg staat een villa die je maar zelden tegenkomt. Een huis met een uitgesproken karakter, gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School en voorzien van prachtig gedetailleerd metselwerk, klassieke luiken en een royaal balkon. De uitstraling is charmant, krachtig en warm tegelijk – dit is een woning met een echte wow-factor, een villa die je direct in het hart raakt.

De in 2011 gebouwde, vrijstaande woning is uitstekend onderhouden en beschikt over een diepe oprit, een carport en een grote schuur in de achtertuin. In 2024 is alles buiten geschilderd inclusief alle luiken. De zonnige tuin met dubbele terrassen vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van privacy en rust. De ligging is ideaal: op loopafstand van winkels, scholen, kinderdagverblijf en sportvoorzieningen, en met snelle verbindingen naar de A28 en N226. Ook natuurgebied Den Treek ligt in de directe nabijheid.

Zodra je binnenstapt, word je ontvangen in een royale hal met een schitterende kroonluchter en een elegante wenteltrap die de toon zet voor de rest van het huis. De hal geeft toegang tot de garderobe, een modern toilet en de meterkast, die is voorzien van een glasvezelaansluiting en extra leidingen naar alle kamers voor telefonie en audiovisuele apparatuur.

De woonkamer is een oase van ruimte en licht, met een verhoogd plafond dat de grandeur van de villa benadrukt. Dankzij de aparte televisiekamer, de royale lounge en de meerdere openslaande deuren naar de terrassen is dit een leefruimte waarin gezinsleven, ontspanning en gastvrijheid samenkomen. De brede eikenhouten vloerdelen met vloerverwarming zorgen voor een warme basis, terwijl de hoogwaardige gesloten Kalfire houthaard voor extra sfeer en comfort zorgt.





**De woonkamer is een
oase van ruimte en
licht**





De leefruimte waarin
gezinsleven,
ontspanning en
gastvrijheid
samenkomen.





De luxe woonkeuken is een droom voor kookliefhebbers. Het grote kookeiland vormt het hart van de ruimte en is uitgerust met een moderne inductiekookplaat en extra stopcontacten voor praktische toepassingen. De keuken beschikt daarnaast over hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, Quooker, combimagnetron/oven en een stoomoven. Dankzij de openslaande deuren wordt de verbinding met buiten optimaal benut, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aan de oostzijde bevindt zich een ruime bijkeuken met een deur naar buiten – ideaal voor extra opslag en dagelijkse praktische zaken.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers, allemaal voorzien van vaste inbouwkasten. De stijl is rustig en tijdloos, met HDF laminaat op de vloer. De badkamer is luxe en ruim, uitgerust met vloerverwarming, een groot ligbad, twee wastafelmeubels en een ruime inloopdouche. Op dezelfde verdieping is bovendien een tweede, separaat toilet aanwezig.







De tweede verdieping verrast opnieuw met twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en Velux-dakramen, waardoor ook hier de kamers genieten van veel licht. Eén van de kamers heeft een eigen inloopkast. Daarnaast is er een tweede badkamer met douche, toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming. De praktische waskamer herbergt de wasmachineaansluiting, de CV-opstelling, de warmtepomp en de omvormer voor de 33 zonnepanelen (21 op het dak van de woning en 12 op de schuur). Via een vlizotrap bereik je vervolgens de ruime vliering, die perfect dient als extra opbergruimte.

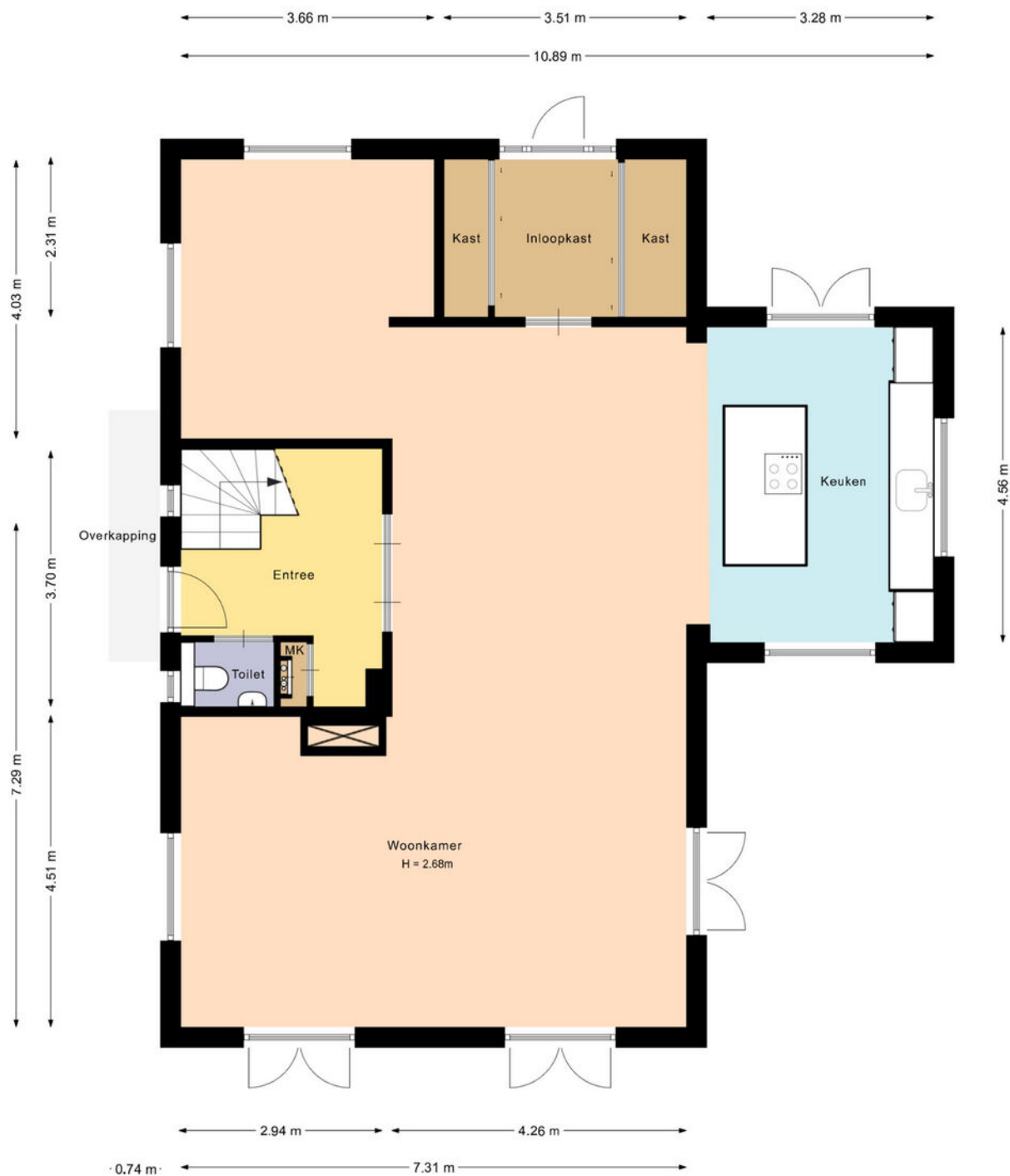








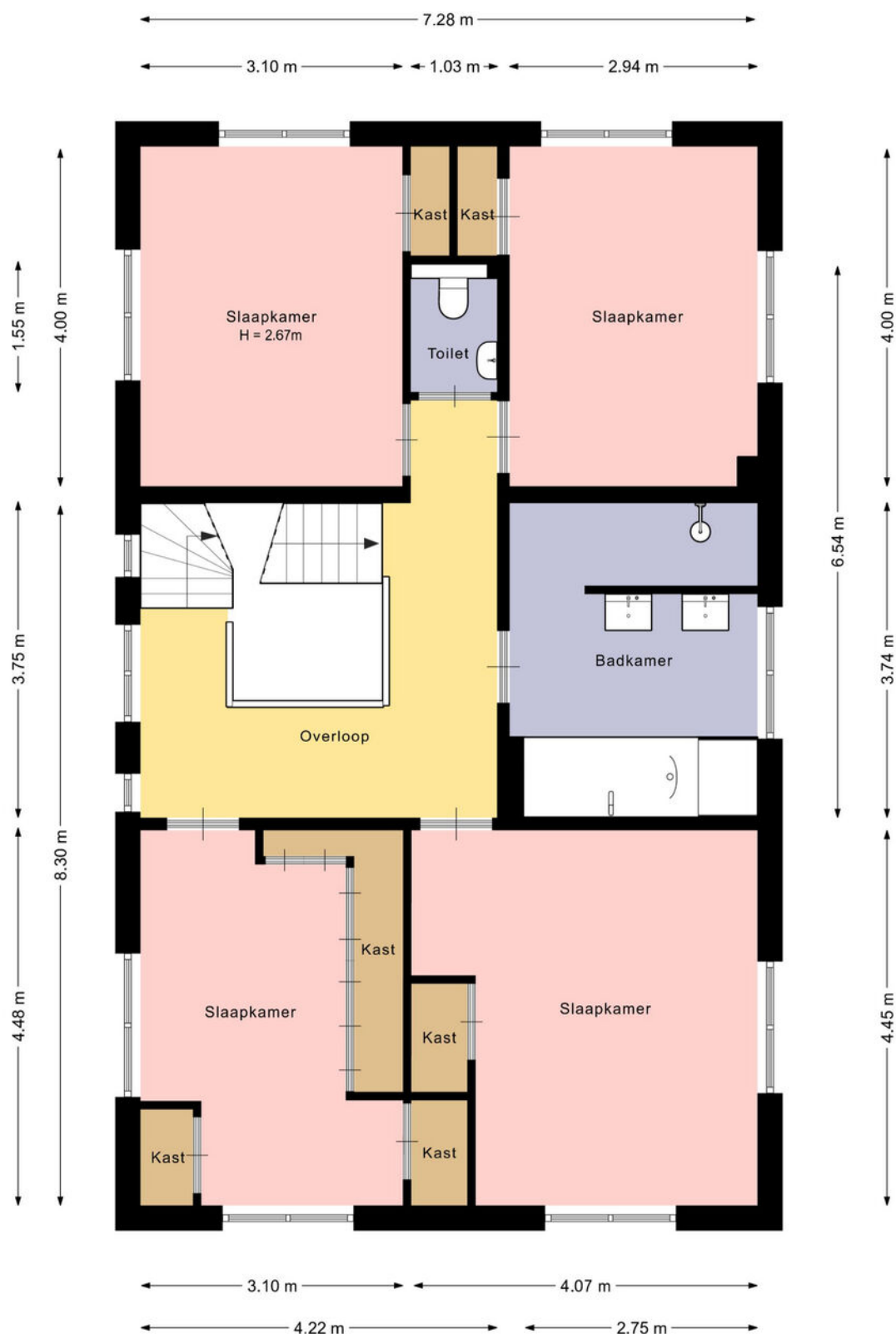
Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

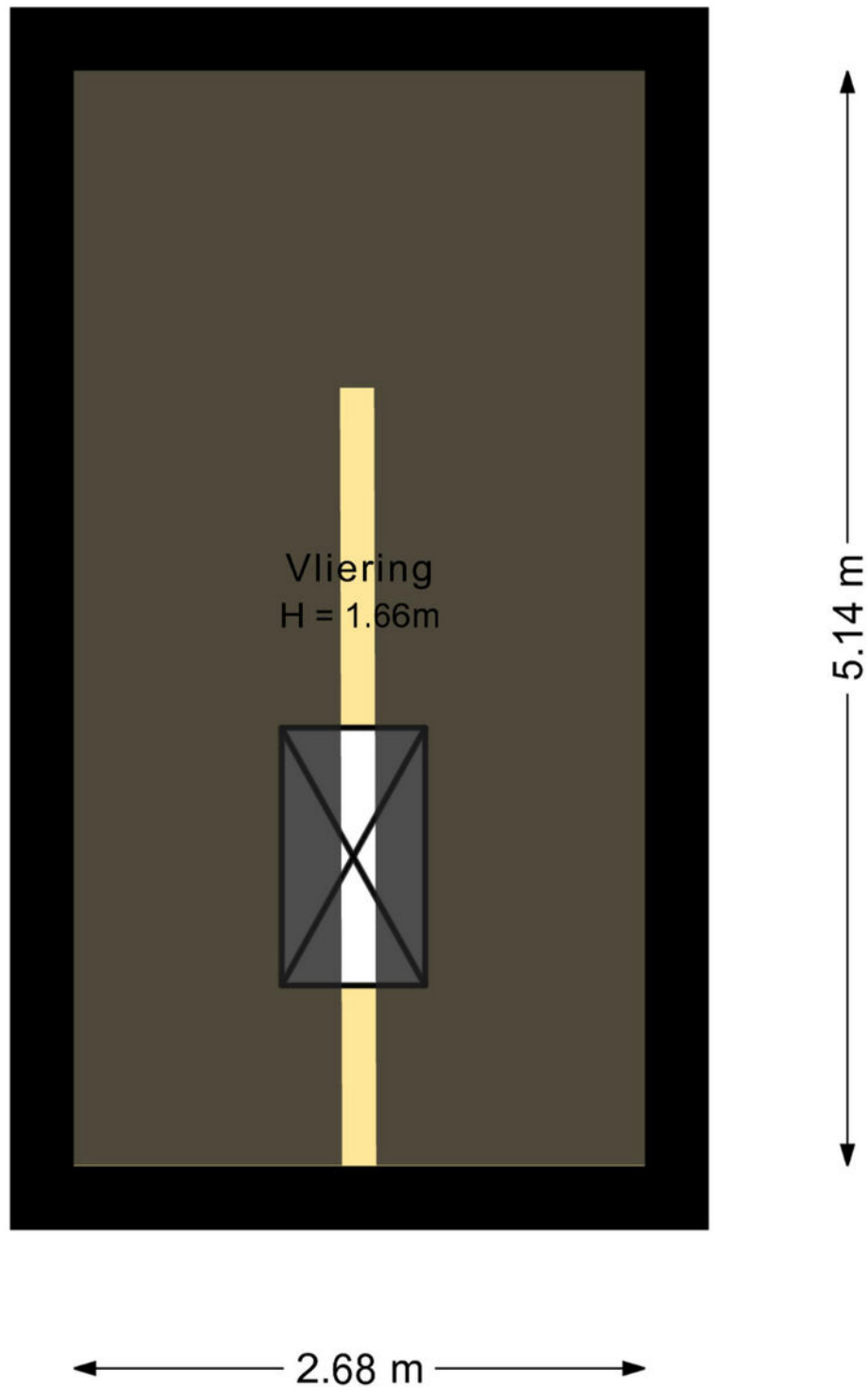
Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

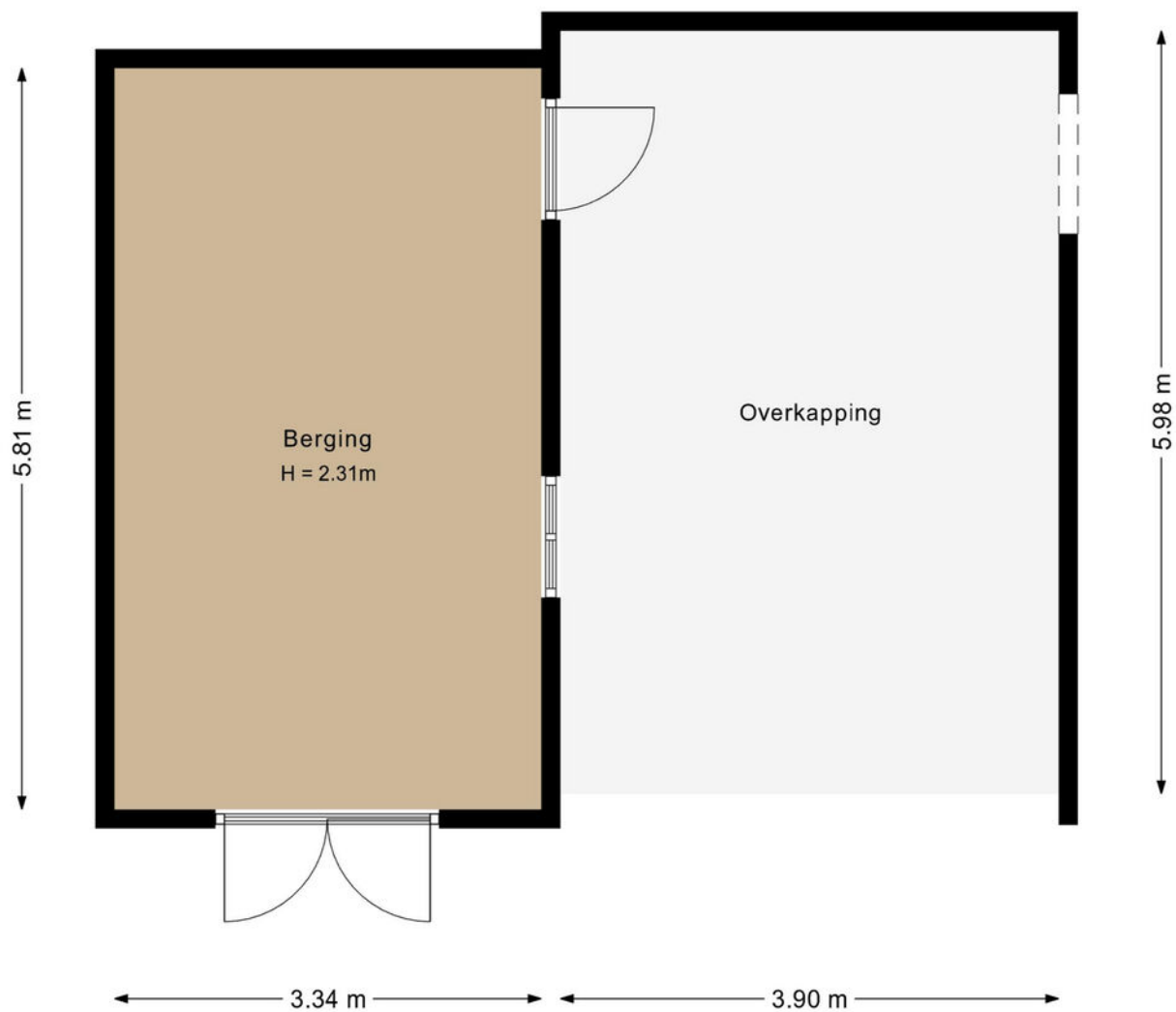
Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.

Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: B. v. Garderenstr. 1

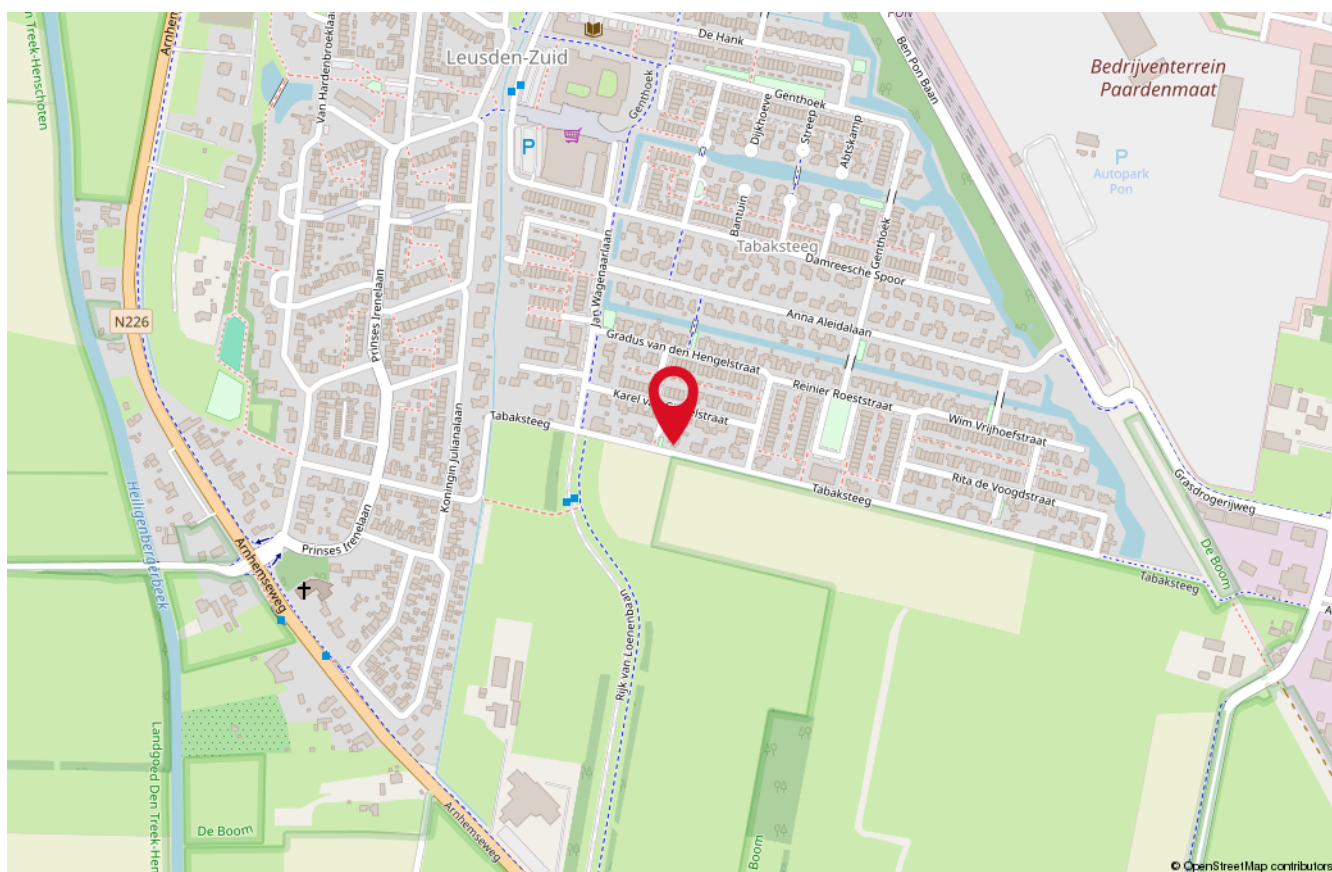
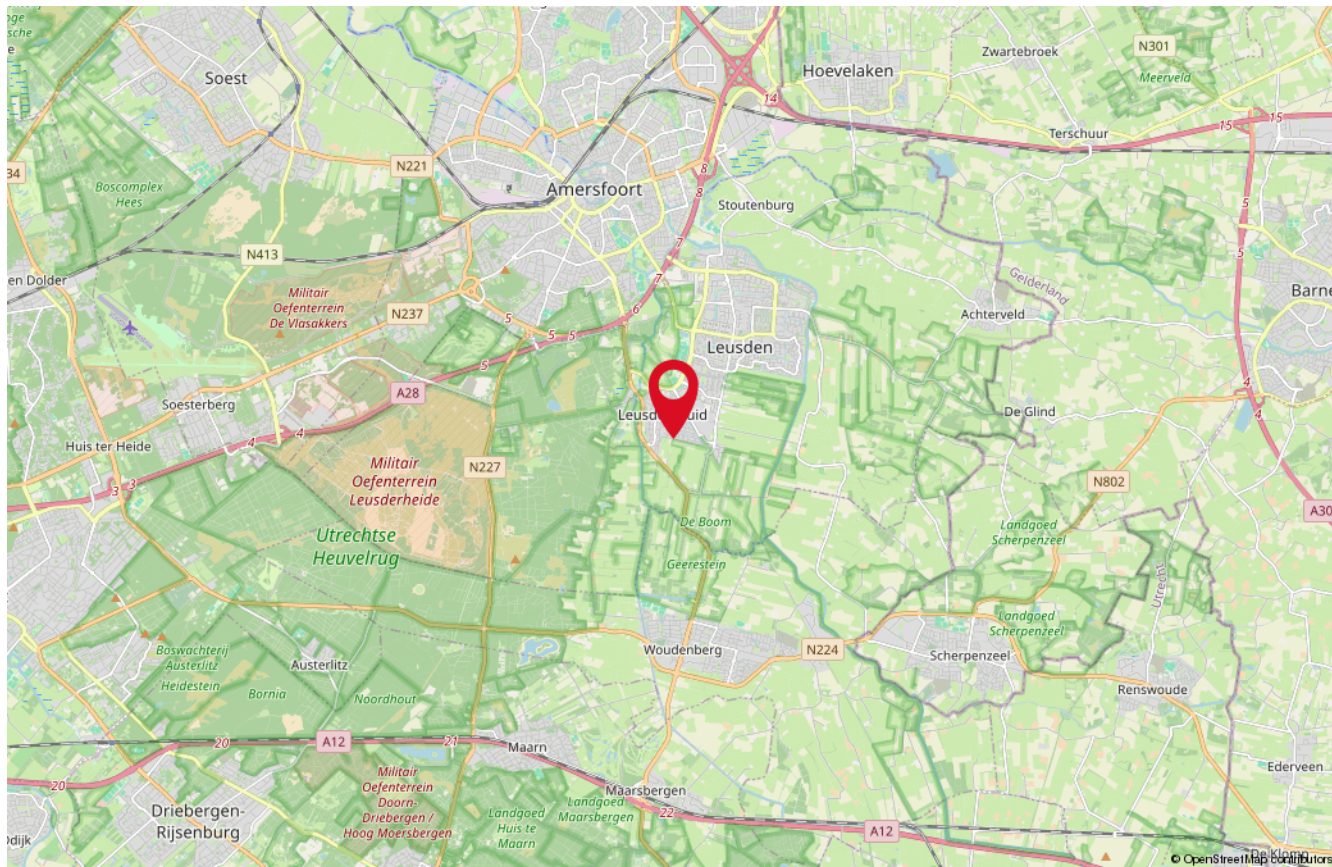


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Leusden Sectie I Perceel 1726	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Onze medewerkers



Roald Herbrink

Beëdigd NVM Makelaar



Manon den Hartog

NVM Makelaar



Nathalie Schoonderbeek

Assistent-makelaar



Judith Herbrink-Noorman

Assistent-makelaar



Ingrid Evertzen

Office manager



Tommie Herbrink

Kantoor hond

Interesse

in deze woning?

*Neem dan vrijblijvend
contact met ons op!*



Wilt u weten wat uw woning waard is?
Vraag dan een GRATIS waardebeoordeling aan!



HERBRINK
M A K E L A A R S

033-4950950 | info@herbrink.nl
[HERBRINK.NL](https://www.herbrink.nl)