

TE KOOP



Esdoornhof 26

Leusden

Geschakelde bungalow met parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's en fraai aangelegde voor- en achtertuin.

Vraagprijs

€ 840.000 k.k.



Esdoornhof 26 Leusden

Geschakelde bungalow met parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's en fraai aangelegde voor- en achtertuin.

Aan het einde van de Esdoornhof vindt u, verscholen tussen het groen, deze semi-bungalow met subtiel niveauverschillen in de indeling. Hierdoor heeft de woning een speels karakter. De woning is grotendeels gelijkvloers en is daardoor geschikt voor een brede doelgroep.

De woonkamer, 3 traptreden lager, grenst aan de prachtig aangelegde voortuin met vijver. Op de verdieping is een entresol met een ruime kamer met balkon; deze kan gebruikt worden als kantoor, hobbyruimte of als extra slaapkamer.

De woning komt uit 1973 en is op diverse punten (na-)geïsoleerd en beschikt over muur-, dak- en vloerisolatie en beschikt over energielabel D.

LIGGING

De wijk Hamersveld-Nieuw ligt ten zuidoosten van Amersfoort, tussen winkelcentrum De Biezenkamp en een ontsluitingsweg in. Winkelcentrum De Biezenkamp is recent verbouwd en beschikt over supermarkten, restaurants, scholen en dergelijke. Alle faciliteiten zijn daarmee binnen handbereik. Daarnaast is de wijk ook nog perfect aangesloten op uitvalswegen naar de A28 en het OV, met de gezellige stad Amersfoort op fietsafstand.

INDELING

Via de eigen oprit, onder de carport, bereikt u de voordeur, die toegang geeft tot de ruime hal met garderobenis en provisiekast. Hier bevindt zich tevens een ruim toilet met fontein.

Links naast de hal ligt een berging. Hier bevinden zich ook de meterkast en de cv-ketel. Deze ruimte is tevens geschikt om als werkplek te gebruiken.

Via de hal komt u in de ruime woon-/eetkamer. De eetkamer is aan de achterzijde gesitueerd en biedt dankzij de brede raampartijen een prachtig uitzicht over de fraai aangelegde achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de iets verlaagde woonkamer met open haard en grote raampartijen, waardoor u ook hier geniet van een mooi zicht op de tuin. Boven de woonkamer bevindt zich een extra slaap-/werkkamer met toegang tot het balkon. Deze kamer is voorzien van airconditioning.

Grenzend aan de eetkamer ligt de sfeervolle halfopen woonkeuken in L-opstelling, voorzien van een dakraam en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven/-magnetron, een 4-zones elektrische kookplaat (AEG, ca. 2024), afzuigkap en koelkast.

Naast de keuken bevindt zich een ruime bijkeuken met veel legplanken en de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Indien gewenst kan de keuken worden uitgebreid naar de bijkeuken of worden verplaatst naar de eetkamer. De makelaar laat u tijdens de bezichtiging graag alle mogelijkheden zien.

Aan de achterzijde van de woning, bereikbaar via de gang, bevinden zich een provisiekast (voorheen een apart toilet) en een ruime masterbedroom (voorheen twee slaapkamers). Deze slaapkamer is voorzien van raampartijen en deuren naar de tuin met horren, zonwering, een wastafelmeubel en een vaste kastenwand. Van deze kamer zijn eenvoudig weer twee slaapkamers te realiseren.

De complete badkamer is voorzien van een lichtkoepel en beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.

Via de gang bereikt u tevens een tweede slaapkamer aan de achterzijde van de woning, eveneens voorzien van grote raampartijen en toegang tot de tuin.

BUITENRUIMTE

Bij aankomst bij de woning valt de groene ligging en de parkeermogelijkheden op het eigen terrein en de fraai aangelegde voortuin direct op. Er kunnen ca. 4 auto's worden geparkeerd op eigen terrein waarvan 2 onder de extra ruime carport met lichtkoepels. De voortuin beschikt over een vijver en fraaie beplanting.

Hoewel de achtertuin op het noorden is gelegen, is de achtertuin zeer zonnig door de laagbouw rondom de woning: vanuit de achtertuin is de zichtlijn fantastisch; alleen enkele groene boomtoppen zijn zichtbaar. Er is letterlijk geen bebouwing te zien. De huidige eigenaren hebben diverse terrassen aangelegd, waardoor men op elk moment van de dag van de zon kan genieten. Het terras aan de woning heeft een kunststof overkapping met beglazing.

Achter in de tuin is ruimte gecreëerd voor het stallen van tuingereedschap en eventueel fietsen. Er is een achterom aanwezig die uitkomt op een plantsoen met bomen aan een ander gedeelte van de Esdoorn.

BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen in een prachtig groene omgeving
- Prachtig aangelegde tuin
- Ruime oprit met carport voor meerdere auto's
- Goed geïsoleerde woning: dak-/vloer-/muurisolatie en volledig dubbel glas
- Nagenoeg geheel voorzien van een robuuste houten vloer
- Mogelijkheid voor 4 slaapkamers
- Aanwezig alarmsysteem dat is gekoppeld aan een brandalarm blijft achter
- Bouwjaar 1973
- Verwarming en warm water: CV-ketel: Nefit Topline (eigendom) en een airconditioning (ca. 2016)
- Woonoppervlakte ca. 153 m²
- Inhoud woning ca. 570 m³
- Perceelgrootte (3 percelen, totaal) 438 m² eigen grond
- Oplevering in overleg, indicatie half oktober 2026

Bekijk ook de woningvideo en 360-gradenfoto's; de uitgebreide brochure is direct te downloaden via nienaber.nl en funda.nl.

Voor een bezichtiging van deze moderne, instapklare bungalow kunt u, of uw eigen NVM-aankoopmakelaar, contact opnemen met ons kantoor.

U bent van harte welkom!



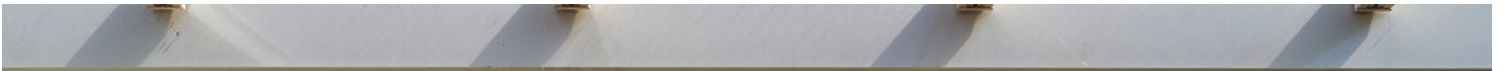
Vraagprijs

€ 840.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	438 m ²
Inhoud	570 m ³
Bouwjaar	1973
Energie label	D



































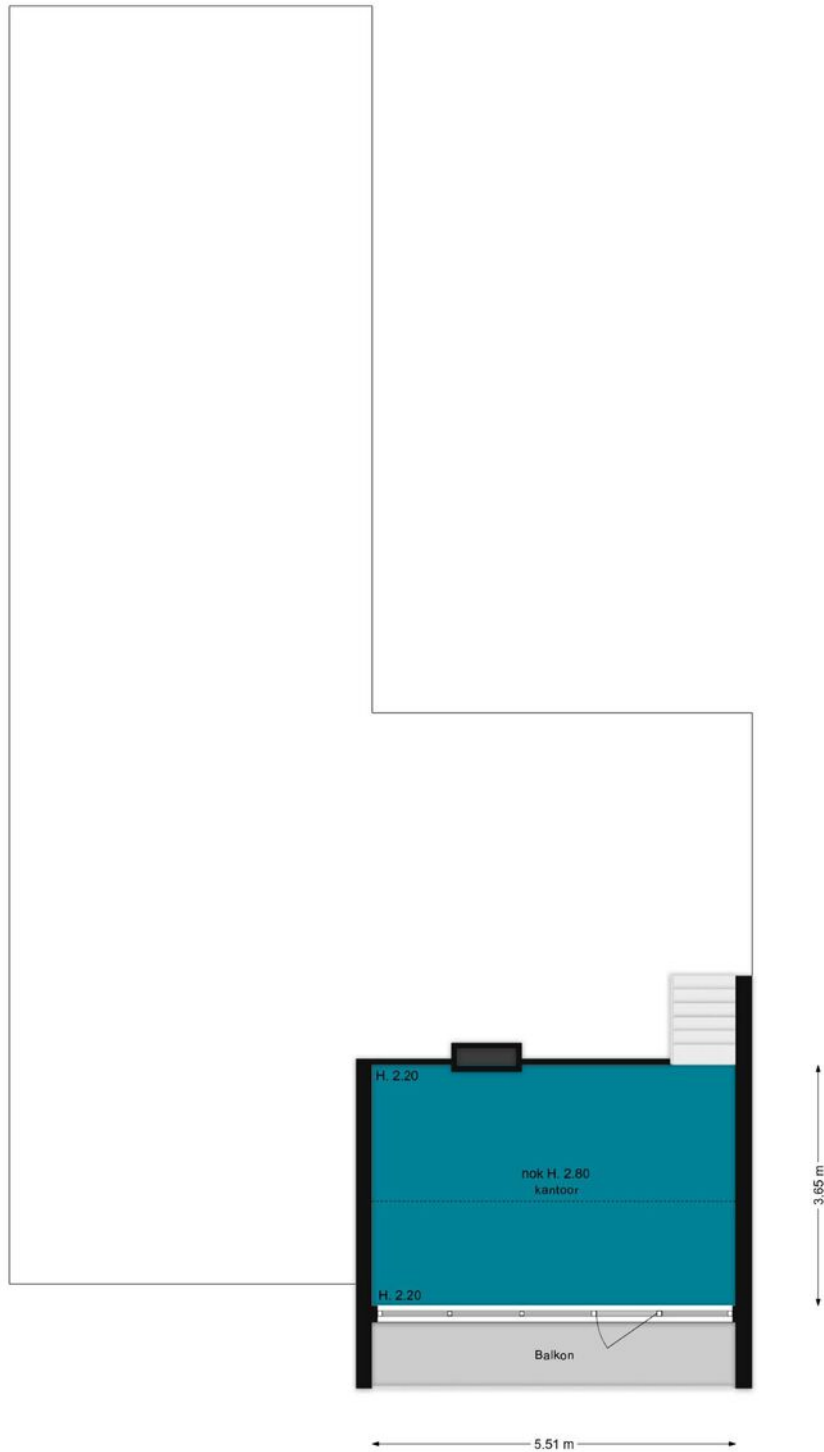







De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond

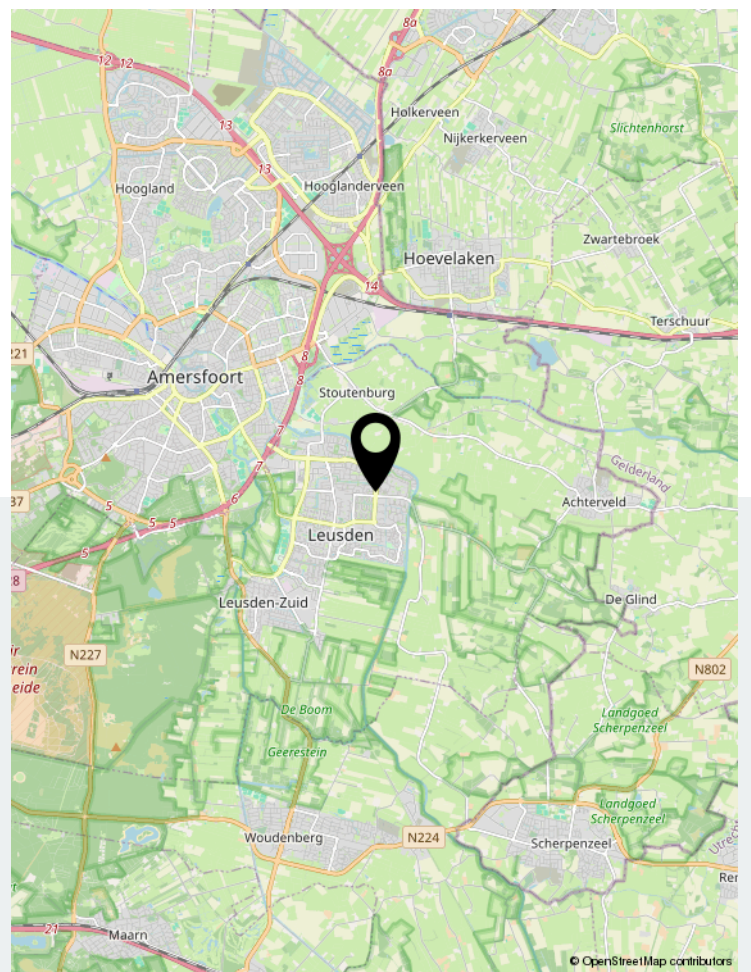
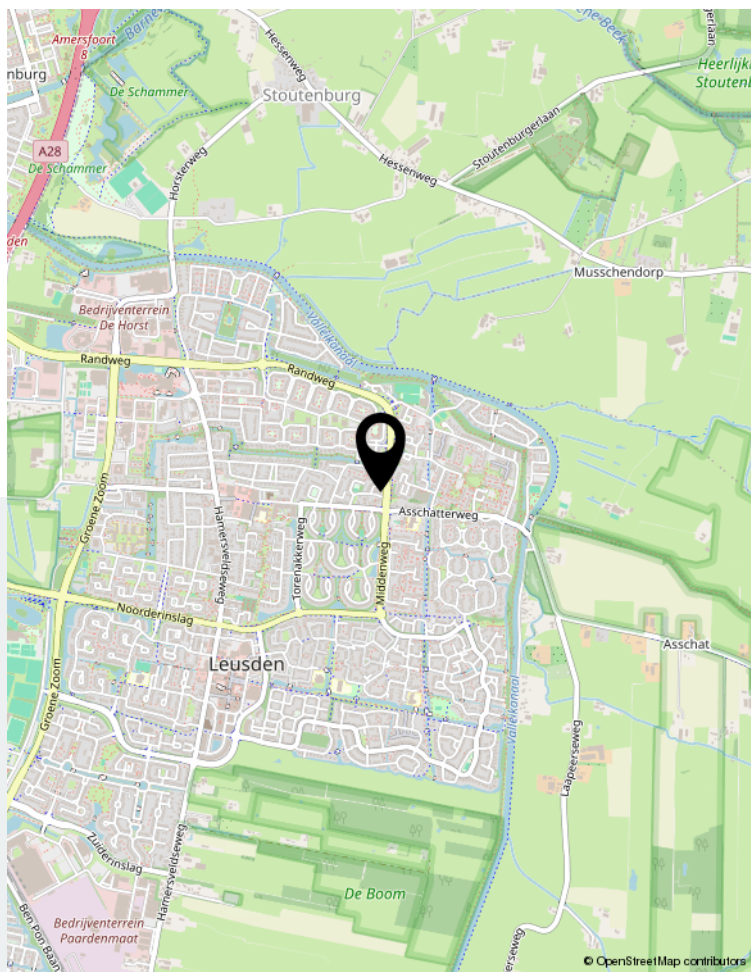
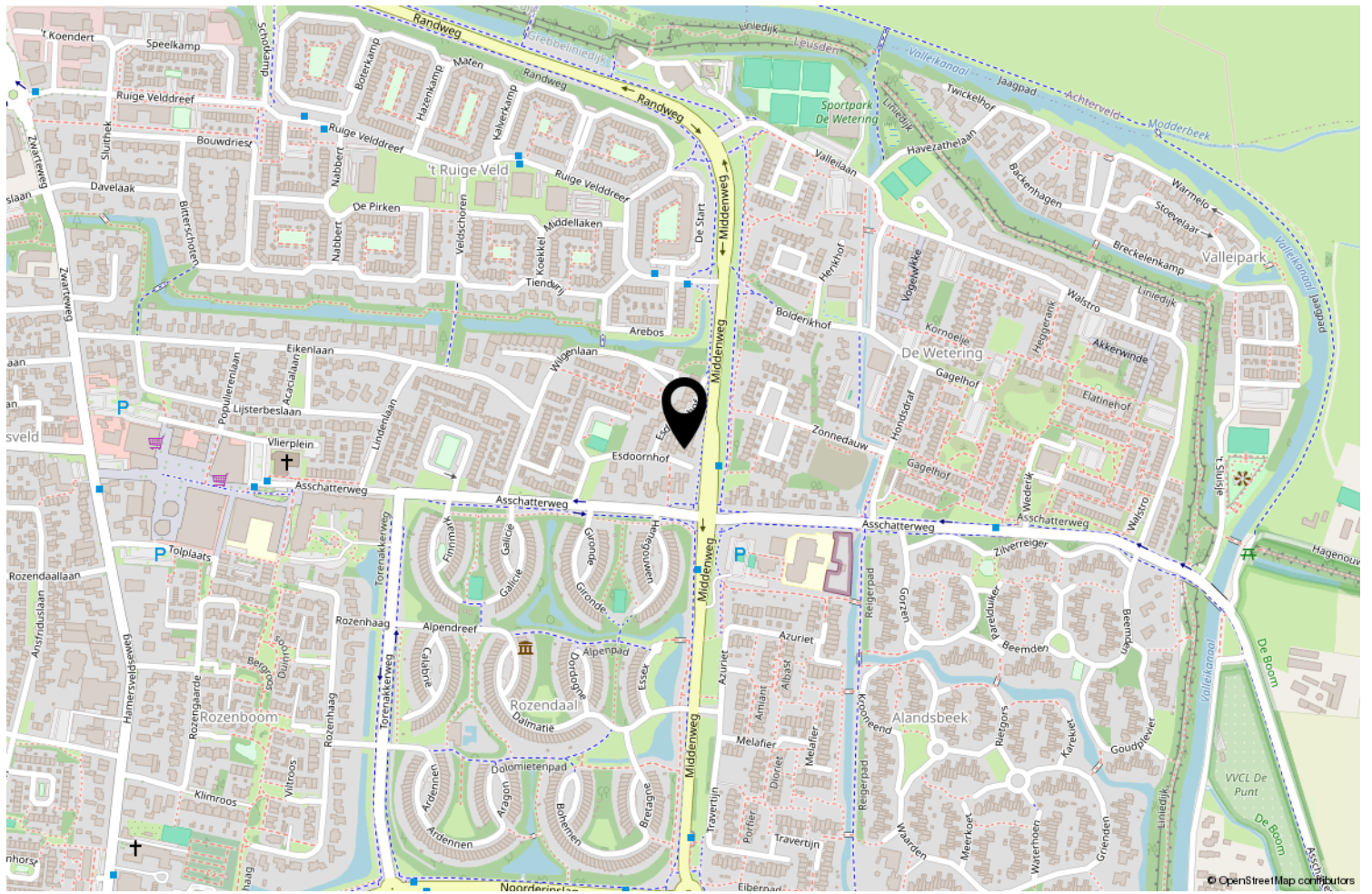


Plattegrond



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leusden</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2574</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen			X	
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren			X	
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Wasmachine		X		
- Droger met luchtafvoer			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Handdoekstang lang		X		
- Handdoekstang kort		X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Automatische waterbevloeing voortuin	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Alle tuinmeubelen, gasmaaier, kruitwater, etc.			X	
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

GOED OM TE WETEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVMmakelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. 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 mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 15 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig.

Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Bel ons voor het maken van een afspraak. U bent van harte welkom!

Team Nienaber Makelaars Hilversum,
Jeroen Meijer - Vincent Mikkers - Linda Honderd – Daphne Lalmy - Petra Niehaus



SINDE 1919
NIENABER
MAKELAARS

's-Gravelandseweg 15 | 1211 BN Hilversum
035-6242266 | hilversum@nienaber.nl | www.nienaber.nl