J&B
MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

Beekforel 2

3831ZH LEUSDEN



Instapklare hoekwoning met energielabel A
Twee eigen parkeerplaatsen • Achterom direct naar het park • 18 zonnepanelen + thuisbatterij • Laadpunt elektrische auto

VRAAGPRIJS	SLAAPKAMERS	WOONOPPERVLAKTE	BADKAMERS	ENERGIELABEL
€521 500 k.k.	**5**	**133 m²**	**1 + gasten-wc**	**A**

+31 202 619 562 info@jbmakelaars.nl www.jbmakelaars.nl

WELKOM THUIS

Wonen aan het park, met ruimte voor het hele gezin

Aan een rustige, verkeersluwe straat in de groene wijk Langenbeek ligt Beekforel 2, een verrassend ruime hoekwoning met vijf slaapkamers en 133,90 m² woonoppervlak.
De woning is instapklaar, heeft energielabel A en verwarmt zonder gas, met zonnepanelen en een thuisbatterij.
Via het achterom loop je vanuit de tuin zo het speelveld en het park op. Twee eigen parkeerplaatsen direct voor de deur maken het plaatje compleet.



TWEE EIGEN PARKEERPLAATSEN
Direct voor de woning, met laadpunt voor de elektrische auto. Zeldzaam in deze wijk

ACHTEROM DIRECT NAAR HET PARK
Vanuit de tuin zo naar het speelveld, ideaal voor spelende kinderen en de hond

ENERGIELABEL A, VOLLEDIG GASLOOS
5.408 Wp zonnepanelen, thuisbatterij, vloerverwarming en infraroodpanelen

VIJF SLAAPKAMERS
Volop ruimte om te slapen, thuis te werken of een hobbykamer in te richten

"Een huis waar een gezin jarenlang vooruit kan: ruim, duurzaam en met het park als achtertuin."

J&B
MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE WOONKAMER

Licht, Warm en Gezellig

De woonkamer is een warme, lichte ruimte met een royale loungehoek, een plek waar het hele gezin samenkomt. Grote ramen zorgen voor volop daglicht, en via een open doorgeefkast sta je in verbinding met de keuken.

De vloerverwarming en infraroodpanelen houden de kamer het hele jaar comfortabel, zonder gas. Zo woon je hier behaaglijk én duurzaam, ook op de koudste winteravond.



ROYALE LOUNGEHOEK

Volop zitruimte om samen te ontspannen

VLOERVERWARMING

Behaaglijke warmte op de hele begane grond

INFRAROODPANELEN

Comfortabele, efficiënte warmte in de woonkamer

OPEN DOORGEEFKAST

Directe verbinding met de hoekkeuken



VEEL DAGLICHT

Grote ramen zorgen voor een lichte, open sfeer

"Een warme, lichte woonkamer waar het hele gezin samenkomt, comfortabel in elk seizoen."

DE SERRE-EETKAMER

Dineren met Zicht op de Tuin

Achter de keuken ligt de lichte eetkamer, met een glazen pui van vloer tot plafond die uitkijkt op de tuin. Er is volop plaats voor een grote eettafel voor acht personen, en de ingebouwde kasten bieden praktische bergruimte.

Het is de ideale plek voor lange diners met familie en vrienden, een ontspannen ontbijt of een kop koffie met uitzicht op het groen. Via de tuindeur stap je direct naar de overdekte veranda met pergola, het verlengstuk van deze kamer.

GLAZEN PUI NAAR DE TUIN
Volop daglicht en zicht op het groen

PLAATS VOOR ACHT PERSONEN
Ruimte voor een grote eettafel en lange diners

DIRECT DE TUIN IN
Openslaande deuren naar veranda en achtertuin

COMFORTABEL HET HELE JAAR
Infraroodpanelen houden de serre aangenaam warm

INGEBOUWDE KASTEN
Praktische bergruimte, netjes weggewerkt



"Een lichte plek aan tafel, waar ontbijt, diners met vrienden en de seizoenen elkaar ontmoeten."



J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE KEUKEN

Praktisch, Ruim en Recent Vernieuwd

De praktische hoekkeuken biedt volop werk- en bergruimte, met lichte fronten en een warm houtkleurig werkblad. De apparatuur is recent vernieuwd, met onder meer een Miele koelkast (2025) en een Bosch afzuigkap (2026). Via de open doorgeefkast sta je in contact met de woonkamer, en de eetkamer ligt direct achter de keuken. Kokend voor het hele gezin houd je zo altijd overzicht.

MIELE KOELKAST (2025)
Ingebouwd in de hoge kastenwand

BOSCH INDUCTIEKOOKPLAAT
Snel en efficiënt koken, met oven eronder

HOEKOPSTELLING
Veel aanrechtruimte om te koken en voor te bereiden

OPEN DOORGEEFKAST
Directe verbinding met de woonkamer

EETKAMER ERNAAST
Van fornuis naar tafel in een paar stappen

MIELE VRIESKAST
Volop vriesruimte, netjes weggewerkt

BOSCH AFZUIGKAP (2026)
Nieuwe RVS-afzuigkap met RVS-achterwand

MIELE VAATWASSER
Geïntegreerd, stil en energiezuinig

VEEL KASTRUIMTE
Hoge kastenwand, boven- en onderkasten en open hoekplanken

VLOERVERWARMING
Behaaglijke tegelvloer op de hele begane grond

"Een praktische keuken waar koken voor het hele gezin een plezier is, met alles binnen handbereik."



J&B MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

DE BADKAMER

Lichte Badkamer met Ligbad en Douche

De moderne badkamer op de eerste verdieping is licht en praktisch ingedeeld. Onder het raam ligt een heerlijk ligbad om na een lange dag te ontspannen, en daarnaast is er een aparte hoekdouche met glazen wanden. Een zwevend toilet, een wastafel met onderkast en een designradiator maken de badkamer compleet. Met de infraroodstraalkachel is het hier altijd snel warm, ook op koude ochtenden.





LIGBAD

Onder het raam, met volop daglicht

APARTE HOEKDOUCHE

Met glazen wanden, ruim en praktisch

ZWEVEND TOILET

Strak en makkelijk schoon te houden

WASTAFEL MET ONDERKAST

Praktische bergruimte voor dagelijks gebruik

DESIGNRADIATOR

Warme handdoeken, stijlvol weggewerkt

INFRAROOD STRAALKACHEL

Snel en gasloos warm, ook op koude ochtenden

"Een lichte badkamer waar je de dag fris begint en ontspannen afsluit."

J&B
MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016



PRIVÉ RETRAITE

Ruime Hoofdslaapkamer met Vaste Kastenwand

De hoofdslaapkamer op de eerste verdieping biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed. De royale vaste kastenwand rondom het bed geeft je veel opbergruimte, netjes weggewerkt. Grote ramen zorgen voor een lichte, rustige sfeer, en dankzij de plafondventilator slaap je ook op warme zomernachten comfortabel.

ROYALE VASTE KASTENWAND

Veel opbergruimte, rondom het bed ingebouwd

PLAFONDVENTILATOR

Aangenaam koel op warme zomernachten

VEEL DAGLICHT

Grote ramen voor een lichte, rustige slaapkamer

"Een ruime, lichte slaapkamer waar je tot rust komt, met alle opbergruimte die je nodig hebt."



J&B
MAKELAARS
EXCLUSIVE REAL ESTATE
Est. 2016

PRIVÉ RETRAITE

Tweede Slaapkamer

Ook de tweede slaapkamer op de eerste verdieping is verrassend ruim, met plaats voor een tweepersoonsbed en extra meubilair. Twee ramen zorgen voor volop daglicht en een fijn uitzicht over de wijk. De kamer is ideaal als slaapkamer, logeerkamer of kinderkamer.

VOLOP DAGLICHT
Twee ramen voor een lichte, frisse kamer

PLAFONDVENTILATOR
Aangenaam koel op warme zomernachten

MEERDERE TOEPASSINGEN
Slaapkamer, logeerkamer of kinderkamer

Derde Slaapkamer / Werkkamer

De derde slaapkamer op de eerste verdieping is momenteel als werkkamer ingericht. De ruimte leent zich net zo goed als kinderkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Een fijne plek om geconcentreerd thuis te werken, met daglicht en rust.

THUISWERKEN OF SLAPEN
Flexibel in te richten naar jouw wensen

Eerste verdieping: drie slaapkamers en de moderne badkamer. Tweede verdieping: nog twee slaapkamers met dakraam en vaste kastruimte, plus een aparte bergruimte met aansluiting voor wasmachine en droger. In totaal vijf slaapkamers.

"Vijf slaapkamers, elk met hun eigen sfeer en mogelijkheden: ruimte om samen te groeien.“

TWEEDE VERDIEPING

Extra Ruimte om te Wonen, Werken en Groeien

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die veel extra leefruimte biedt. Hier liggen twee slaapkamers, elk met een dakraam en volop lichtinval. Ze zijn ideaal als kinderkamer, logeerkamer of rustige werkkamer.

Op de ruime overloop is plaats voor een complete thuiswerkplek, en er is een aparte hoek met aansluiting voor wasmachine en droger. Ook het hart van de duurzame installatie bevindt zich op deze verdieping: de thuisbatterij en de omvormers van de zonnepanelen.







CV-KETEL (2012)

Vaillant cv-ketel op gas voor warm water

VASTE TRAP

Makkelijk en veilig bereikbaar

TWEE EXTRA SLAAPKAMERS

Elk met dakraam en volop daglicht

RUIME OVERLOOP

Ideaal als thuiswerkplek of hobbyruimte

WAS- EN DROOGHOEK

Aansluiting voor wasmachine en droger

THUISBATTERIJ (≥ 5 KWH)

Sla je eigen zonnestroom op voor 's avonds

OMVORMERS

Overzichtelijk geplaatst op deze verdieping

18 ZONNEPANELEN

Eigendom koper; thuisbatterij (≥ 5 kWh)

LAADPUNT ELEKTRISCHE AUTO

Direct bij de eigen parkeerplaatsen, met 3-fase aansluiting

"Een verdieping vol mogelijkheden: slapen, werken en duurzaam wonen onder één dak."

BUITENLEVEN

Een Groene Tuin met het Park als Buren

De goed onderhouden, zonnige achtertuin is een van de absolute pluspunten van deze woning. Onder de overdekte veranda met pergola (14 m²) zit je beschut in de sfeervolle loungehoek, omringd door hortensia's, klimplanten en groen. Zo wordt de tuin een verlengstuk van de eetkamer, van het voorjaar tot diep in het najaar.

Bijzonder is het achterom, dat rechtstreeks uitkomt op een groot speelveld en het park. Ideaal voor spelende kinderen, een ochtendwandeling of de hond uitlaten. Aan de voorzijde liggen de twee eigen parkeerplaatsen met laadpunt, een overkapping en een aparte berging.







OVERDEKTE VERANDA MET PERGOLA

14 m² beschut buitenleven, het hele jaar door

ACHTEROM NAAR HET PARK

Direct naar het speelveld en groen

GOED ONDERHOUDEN TUIN

Weelderige beplanting en sfeervolle loungehoek

DIRECT VANUIT DE EETKAMER

Tuindeur naar de veranda

TWEE EIGEN PARKEERPLAATSEN

Direct voor de woning, met laadpunt voor de elektrische auto

BERGING (5,30 M²)

Aparte berging voor fietsen en tuinspullen

OVERKAPPING VOOR- EN ACHTERZIJDE

Extra beschutte ruimte buiten

VERNIEUWDE ELEKTRA VOORTUIN

Alle elektra en buitenverlichting in 2025 opnieuw aangelegd

"Ontbijten onder de pergola, de kinderen spelend in het park: buitenleven begint hier bij de achterdeur."

DE DIRECTE OMGEVING

Het Park als Verlengstuk van je Tuin

Beekforel 2 ligt aan een rustig, autoluw hofje in het groene hart van Langenbeek. Direct om de hoek vind je oude bomen, slingerende watergangen met sierlijke bruggetjes en ruime, open grasvelden.

Via het achterom ben je in een paar stappen bij het speelveld met klimtoestel, schommel en glijbaan. Het park nodigt uit tot buitenspelen, een ochtendwandeling onder de treurwilgen of de hond uitlaten, allemaal zonder de auto te hoeven pakken.

PARK OM DE HOEK

Oude bomen en ruime grasvelden

WATER EN BRUGGETJES

Watergangen met wandelpaden langs de oevers

SPEELVELD DICHTBIJ

Klimtoestel, schommel en glijbaan via het achterom

RUSTIG HOFJE

Autoluw en kindvriendelijk wonen

IDEAAL MET DE HOND

Direct vanuit huis het groen in

VOLOP RUST EN RUIMTE

Vogels, groen en stilte, midden in de wijk







"Het groen begint hier bij de achterdeur: spelen, wandelen en tot rust komen in het park."



TOPLOCATIE

Groen en Centraal Wonen in Leusden

Leusden is een groene, rustige gemeente aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, direct naast Amersfoort. Hier woon je ontspannen en kindvriendelijk, met bossen, heide en water om je heen. Toch liggen de grotere steden van het midden van het land verrassend dichtbij.

De wijk Langenbeek staat bekend om haar ruime opzet, volwassen groen en verkeersluwe hofjes. Op loopafstand liggen de Liniedijk van de historische Grebbelinie en het Valleikanaal, met volop wandel- en fietsroutes. Iets verderop wachten de Leusderheide en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug, ideaal voor een weekend buiten.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Winkelcentrum De Hamershof biedt supermarkten en winkels, en scholen, kinderopvang, sportverenigingen en horeca liggen in de directe omgeving. Het historische centrum van Amersfoort bereik je binnen 20 minuten op de fiets. Via de A28 en A1 ben je snel in Utrecht, Amsterdam en de rest van de Randstad, en station Amersfoort Centraal biedt directe treinverbindingen door heel Nederland.



LOCATIE

Verbindingen & voorzieningen

- **Basisschool de Holm** — ca. 750 m, ca. 2 min fietsen
- **Albert Heijn** — ca. 1,2 km, ca. 5 min fietsen
- **Bushalte** — ca. 350 m, ca. 4 min lopen
- **A28** — ca. 2,5 km, ca. 5 min rijden
- **Nieuwkoopse Plassen** — ca. 3,1 km, ca. 10 min fietsen
- **Leusden-Zuid treinstation** — ca. 4,7 km, ca. 10 min rijden
- **Hoevelaken treinstation** — ca. 11,2 km, ca. 18 min rijden
- **Amersfoort station** — ca. 7,2 km, ca. 17 min rijden
- **Utrecht** — ca. 26,7 km, ca. 30 min rijden

Reistijden en afstanden zijn indicatief en kunnen variëren.

"Leusden combineert het beste van twee werelden: wonen tussen bos, heide en water, met Amersfoort en Utrecht binnen handbereik."

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beekforel 2



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leusden
Sectie	F
Perceel	6440

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
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.

kadaster

SITUATIETEKENING

Perceeloppervlakte: 125 m² eigen grond

- Hoekwoning aan een rustig, verkeersluw hofje
- Twee eigen parkeerplaatsen direct voor de woning
- Achterom met directe toegang tot speelveld en park
- Zonnige achtertuin met overdekte veranda (14 m²)
- Aparte berging (5,30 m²)
- Groen, water en wandelpaden direct om de hoek



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers en de moderne badkamer, allemaal bereikbaar via een centrale overloop met praktische bergkast. De twee grote slaapkamers van elk circa 13 m² bieden volop ruimte voor een tweepersoonsbed, en de hoofdslaapkamer heeft een royale vaste kastenwand. De derde slaapkamer is ideaal als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. De badkamer is voorzien van ligbad, aparte hoekdouche, zwevend toilet, wastafel en designradiator.



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

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, met een ruime, lichte overloop van circa 5,18 × 3,53 m. Hier is volop plaats voor een complete thuiswerkplek, en er is een aparte hoek met aansluiting voor wasmachine en droger. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, elk met een dakraam en volop lichtinval. Ze zijn ideaal als kinderkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Achter de knieschotten aan de voorzijde bevindt zich een royale bergruimte over de volle breedte van de woning.



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

EXCLUSIEVE VERTEGENWOORDIGING

Interesse in Nachtegaalspad 4-A?

Sommige woningen moet u eigenlijk niet alleen op foto's bekijken. De combinatie van ruimte, water, vrij uitzicht, de bosachtige tuin met prachtige oude bomen én de karakteristieke ligging aan het sluisje ervaart u pas echt wanneer u hier rondloopt. Het is een plek waar rust, natuur, water en privacy op een heel bijzondere manier samenkomen.

J&B Makelaars laat u deze woning daarom graag persoonlijk ervaren. Neem gerust contact op voor aanvullende informatie of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

OVER J&B MAKELAARS

J&B Makelaars combineert innovatieve marketing, deskundige onderhandeling en persoonlijke service om elke woning de presentatie en aandacht te geven die zij verdient.

Wat u van ons mag verwachten:

- Professionele woningpresentatie
- Uitgebreide marktkennis
- Persoonlijke begeleiding
- Transparante communicatie
- Toegewijde klantenservice

INTERESSE IN DEZE WONING?

Wij verzorgen graag een bezichtiging of voorzien u van aanvullende informatie.

CONTACTGEGEVENS:

+31 (0) 7 03 86 09 30

+31 (0) 64 84 65 97

bridgette@jbmakelars.nl
engagements@jbmakelaars.nl

www.jbmakelaars.nl

OPENING HOURS

Maandag t/m Vrijdag: 09:00 - 17:30
Zaterdag: Op afspraak



"Uw droomwoning begint hier – *samen maken we het mogelijk.*