

Sfeervolle bosvilla met adembenemend mooie tuin



DOORNSEWEG 13
LEUSDEN

vraagprijs € 1.495.000,- k.k.



Kenmerken

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	12
Woonoppervlakte	ca. 438 m ² (exclusief inpandig appartement en bijgebouwen)
Perceeloppervlakte	9062 m ²
Bouwjaar	1938
Tuin	tuin rondom
Garage	ruime garage met carport
Verwarming	Gas C.V.
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas



Op slechts 15 minuten fietsen van Amersfoort centrum

Sfeervolle bosvilla met adembenemend mooie tuin, gastenverblijf, tennisbaan en verwarmd zwembad.

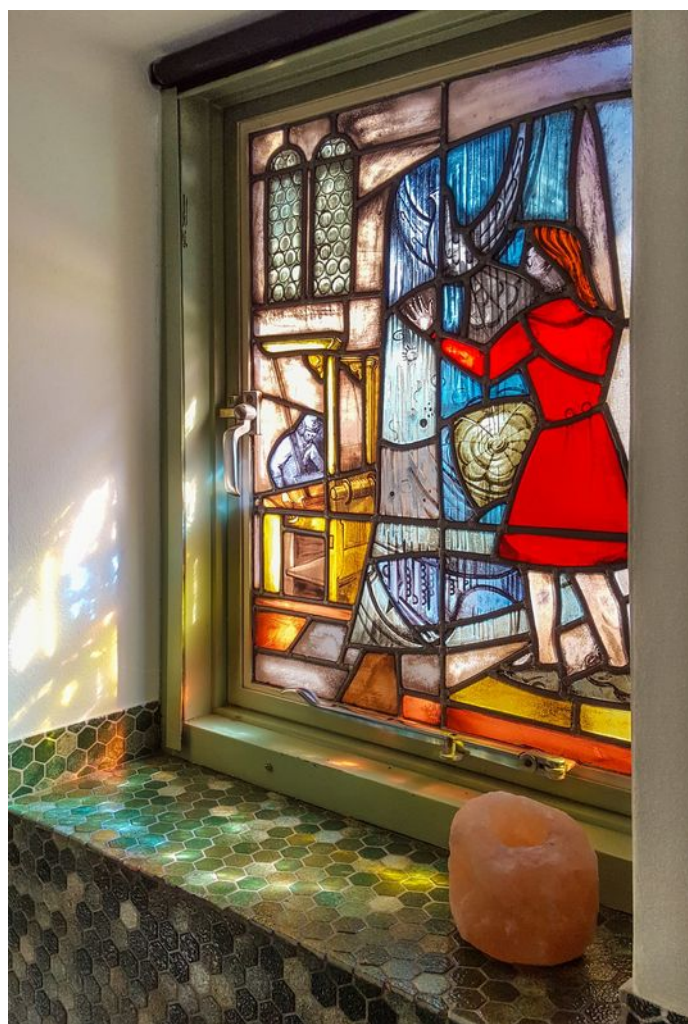
Iets ten zuiden van Amersfoort, op slechts 15 minuten fietsen van de oude binnenstad, ligt deze innemende villa uit de eerste helft van de vorige eeuw, omringd door bos en heide met een maximum aan privacy. Alles op deze plek is van hetzelfde hoge niveau, maar de grootste eye-catcher is ongetwijfeld de glooiende gazontuin, met mooie zichtlijnen en borders die harmonisch overgaan in het bos.

De villa heeft een praktische indeling met zeer veel leefruimte en is bijzonder geschikt voor een combinatie van royaal wonen en werken. Door de ruime inhoud en oppervlakten is dit object onder meer geschikt voor een inwonende au-pair, kantoor- of praktijk aan huis of om een bed & breakfast te beginnen.





Het huis, gebouwd in 1938 en volledig gerenoveerd in de jaren tachtig, draagt de naam 'Stefanushof'. Taferelen met de Bijbelse figuur Stefanus zijn terug te vinden in glas-in-loodramen in het huis. Deze ramen zijn niet de enige prachtige details. De eikenhouten binnendeuren met panelen en snijwerk, het fraaie lijstwerk, de balkenplafonds met versierde consoles, het geornamenteerde stucplafond in de zitkamer en de indrukwekkende bordestrap, in de rijkdom van haar detaillering verwijst deze villa naar de statige landhuizen uit het eind van de negentiende eeuw.





Begane grond

Via de vestibule heeft u toegang tot een riante hal met vide, fraaie trappartij, garderobe, toilet en meterkast. De ruime woonkeuken heeft sfeervolle glas in lood ramen en is voorzien van een Falcon gasfornuis, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich een living met eet- en zitgedeelte. Deze is voorzien van een openhaard, erker, vaste maatwerk kasten en heeft op verschillende wijzen toegang tot de prachtige, parkachtige tuin.









Zitkamer en kantoor

Annex de living bevindt zich een ruime, sfeervolle zitkamer met een grote, karakteristieke openhaardpartij en ook vanuit hier heeft u toegang tot de tuin. Het riante kantoor beschikt over een eigen entree, waardoor deze goed als zelfstandige kantoor/ praktijkruimte is te gebruiken. De bijkeuken met garderobe, werkkast, toilet en de witgoedaansluitingen is buitenom en via een aparte gang met tuindeur te bereiken. Zowel het kantoor als de bijkeuken zijn tevens binnendoor bereikbaar.







Eerste verdieping

Overloop voorzien van toilet met fonteintje en toegang tot 3 slaapkamers met een wastafel. Deze slaapkamers beschikken allemaal over een vaste kast.

Riante ouderslaapkamer met badkamer en suite, voorzien van een dubbele wastafel, toilet, bad en inloopdouche. De badkamer en de ouderslaapkamer bieden beide toegang tot het inpandige balkon.





Tweede verdieping

Via een vaste trap is de zolderruimte te bereiken. Annex een open recreatieruimte met professioneel biljart en bar bevinden zich in aparte ruimtes een sauna met douche en een ruime slaapkamer met eigen badkamer voorzien van wastafel en douche. Verder is hier een ruime opbergzolder gesitueerd.

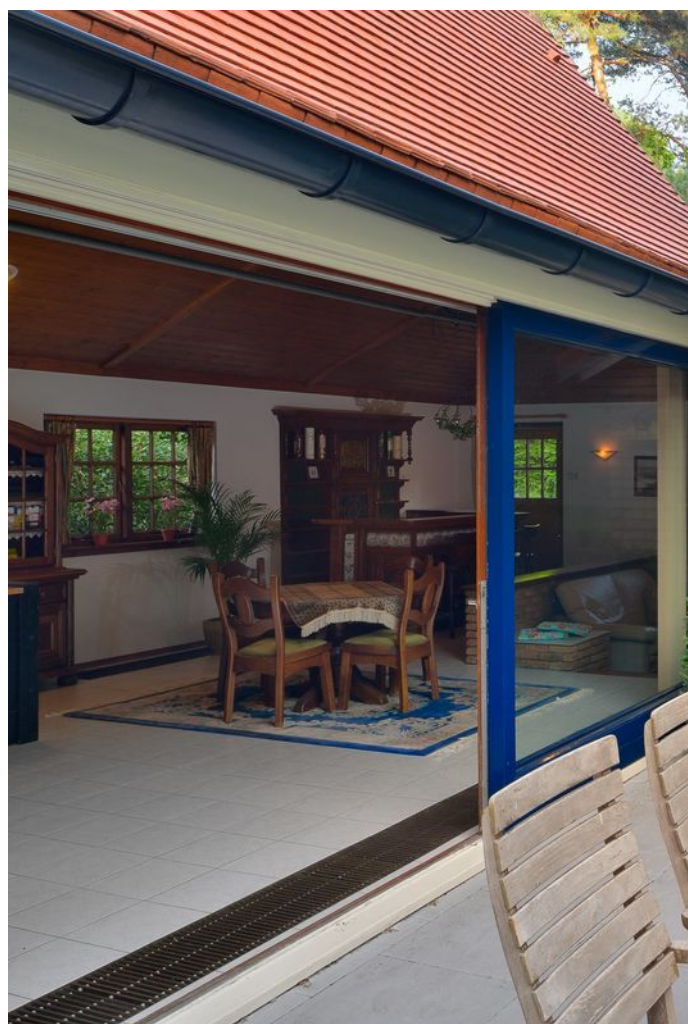




Inpandig appartement

Inpandig bevindt zich een tweede woongedeelte, deze is zowel binnendoor als van buitenaf te bereiken. De begane grond is voorzien van een living met open haard, schuifpui, een authentieke bar en een keuken voorzien van vaatwasser, fornuis, oven en koel-/vriescombinatie.

Via een vaste trap heeft u toegang tot de eerste verdieping met 2 slaapkamers en een badkamer voorzien van een wastafel, toilet en douche.



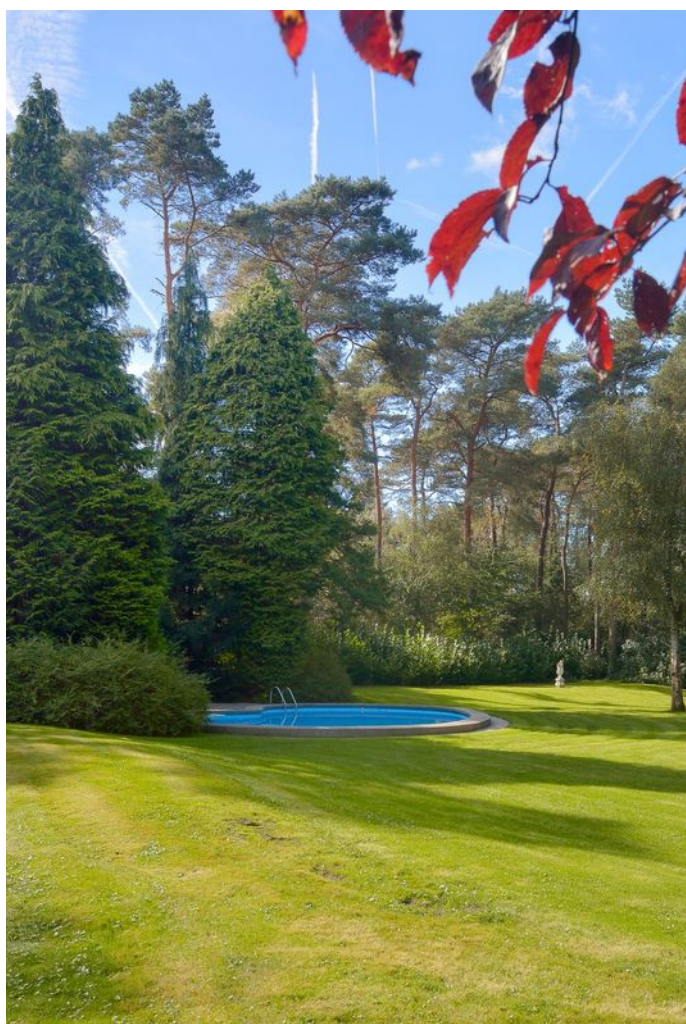


Kelder en tuin

In de kelder bevinden zich de CV-ruimte, een wijnkelder, een opslag- en provisieruimte en een speciale archiefruimte.

Tuin

De prachtig, onder architectuur aangelegde tuin is volledig omheind met een elektronisch beveiligd hekwerk voorzien van een op afstand bedienbare toegangspoort. Vanuit een natuurlijke waterbron worden borders en gazon door een computergestuurde installatie automatisch beregend.









Garage met carport

Naast de villa staat sinds 2001 een bijpassende, karakteristieke garage met carport van Heritage Buildings®. De dragende constructies zijn volgens Engelse traditie opgebouwd met eikenhouten frames en authentieke pen- en gatverbindingen. De garage met carport biedt ruimte aan 6 auto's en is voorzien van water, elektriciteit en verwarming. Aangrenzend bevindt zich een separate fietsenstalling.





Gastenverblijf

Het charmante gastenverblijf is voorzien van water, elektra, een eigen centrale verwarming en een elektrische boiler. De indeling bestaat uit een slaapkamer, toilet en kleine badkamer, ruime woonkeuken en een grote zit- of werkkamer.

Tevens zijn op het perceel een kleine schuur met paardenbox (water en elektra) en een tuinhuis bij het zwembad met kleine pantry, sauna, douche en verwarmings- en zuiveringsinstallatie voor het zwembad te vinden.





Ligging

De villa ligt op een groot eigen perceel dat aan drie kanten wordt omgeven door het bosrijke en beschermde landgoed Den Treek-Henschoten. Een eigen uitgang geeft toegang tot de vele wandel- en ruiterspaden van het 2000 ha grote bosgebied.

Het geheel is gelegen op één van de meest centrale plaatsen van Nederland, zeer goed bereikbaar via de snelwegen A1, A12 en A28. Op slechts een paar kilometer van Amersfoort biedt dit unieke woondomein alle rust en ruimte die u wenst en natuur zover het oog reikt.



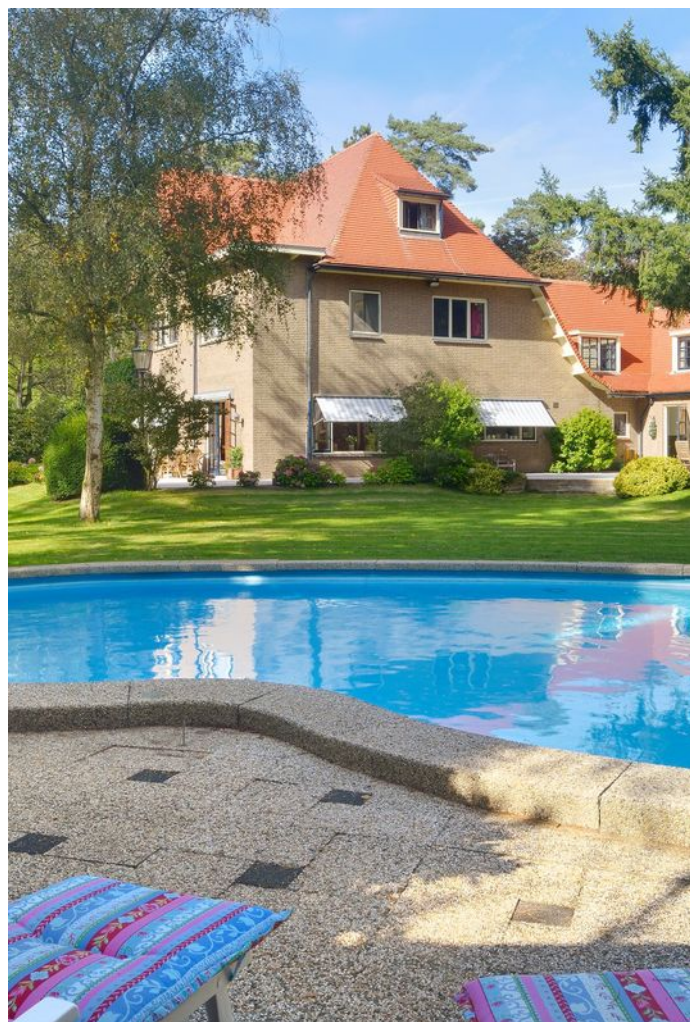




Onderhoud

De villa en bijgebouwen zijn uitstekend onderhouden, de professionele all weather tennisbaan ligt beschermt en het verwarmd buitenzwembad is schoon en fris. De in 2012 geplaatste Remeha cv-installatie bestaat uit twee kleinere in cascade geschakelde hoog rendement cv-ketels die met behulp van computerbesturing de hele villa op een efficiënte manier verwarmen. Een grote boiler zorgt voor de warmwater voorziening.

Zowel de villa zelf als de garage zijn voorzien van bliksemafleiding en brand- en inbraakbeveiliging.





Bijzonderheden

- Woonoppervlak van ca. 438 m² (zonder in pandig appartement en bijgebouwen);
- Perceeloppervlak 9080 m²;
- Inhoud ca. 1900 m³ (zonder in pandig appartement en bijgebouwen)
- Door architect aangelegde tuin met zwembad en tennisbaan;
- Vanwege het in pandig appartement en vrijstaand gastenverblijf perfecte locatie voor een au-pair, kantoor aan huis en/ of een bed & breakfast;





- Het huis is deels voorzien van dubbel glas. Voor vloer- en spouwmuurisolatie ligt er een offerte van rond de € 6000,-;
- Op slechts 15 minuten fietsen van de binnenstad van Amersfoort;
- Op 7 auto-minuten afstand van het treinstation Amersfoort;
- Uitstekend bereikbaar via autosnelwegen;
- Omgeven door het bosrijke landgoed Den Treek-Henschoten;
- Maximale privacy en rust.



Begane grond



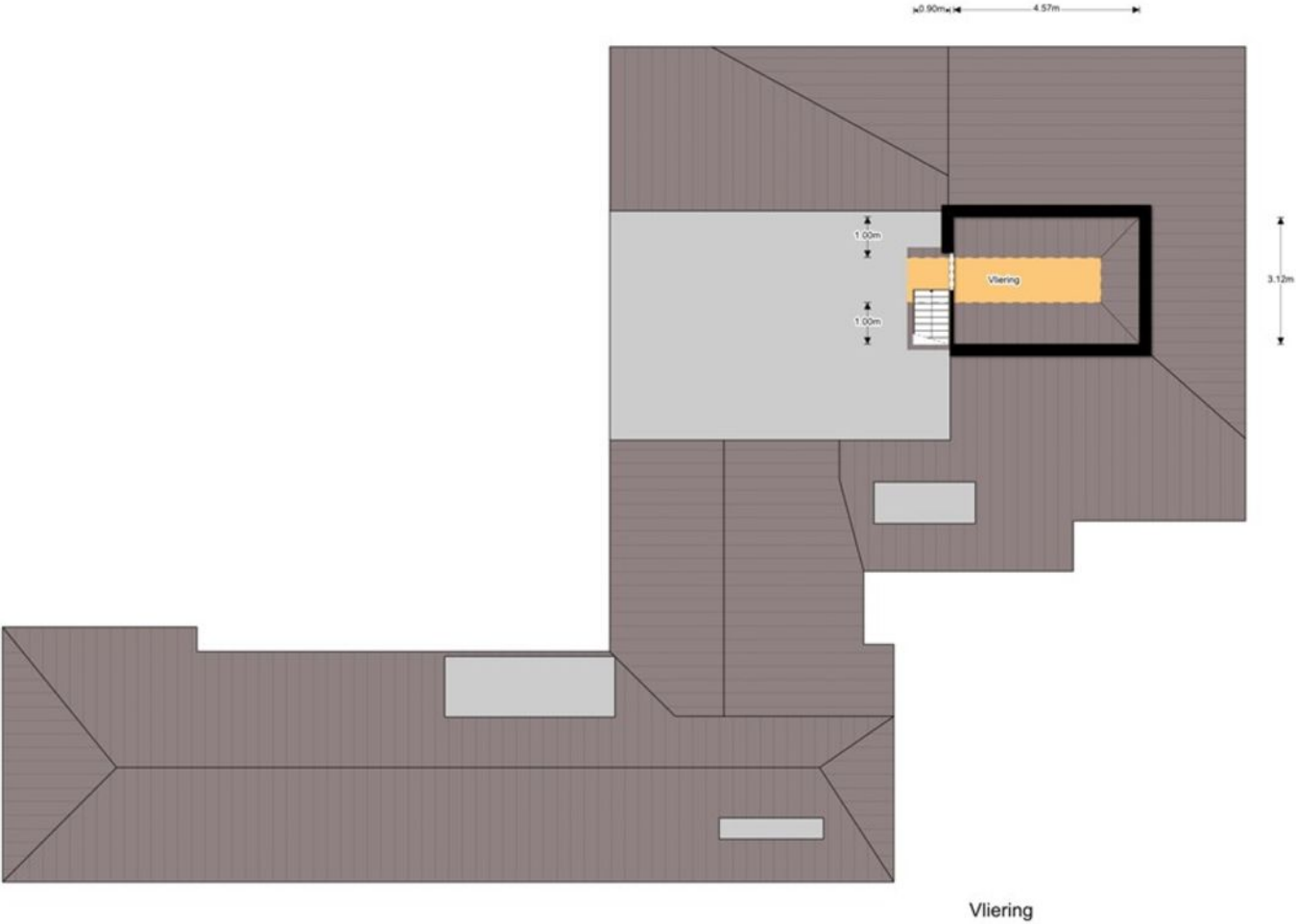
Eerste verdieping



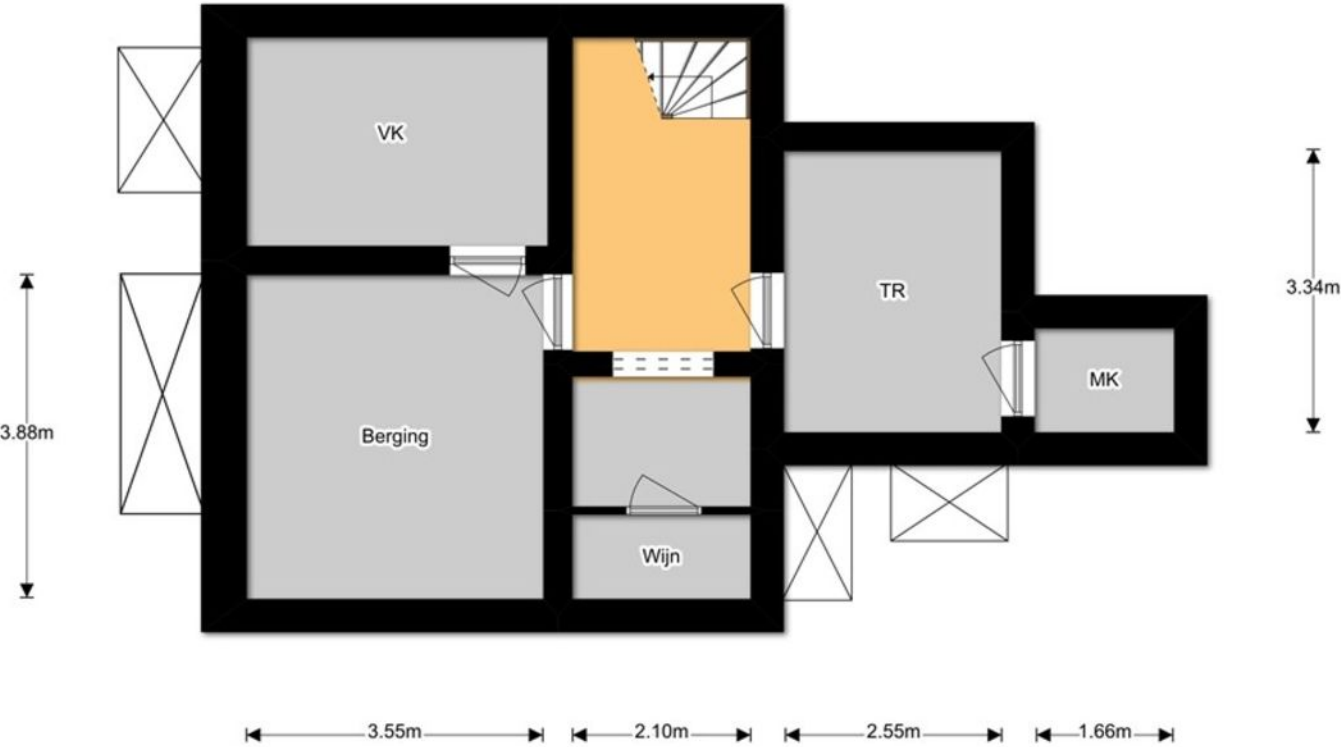
Tweede verdieping



Vliering



Kelder

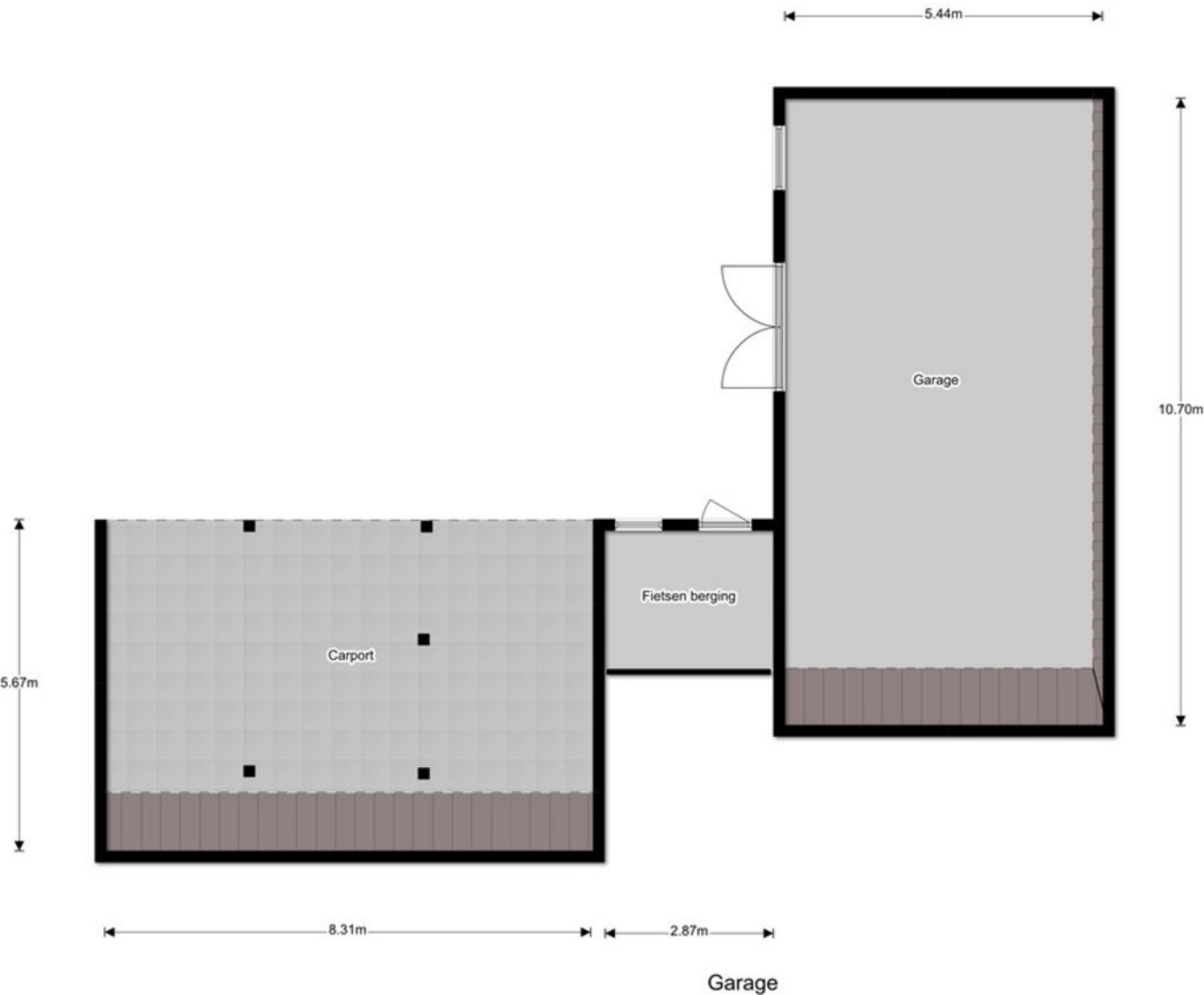


Kelder

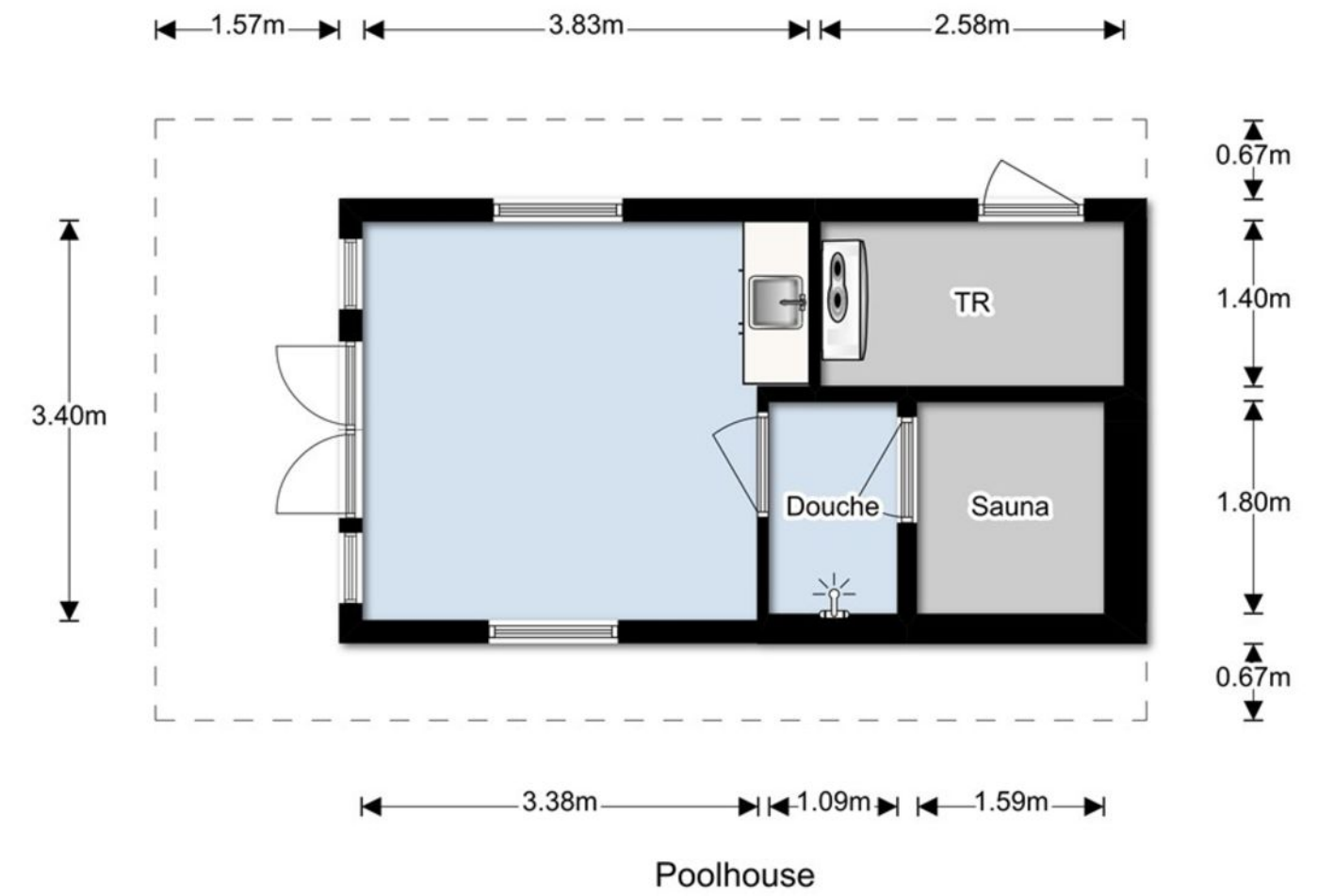
Gastenverblijf



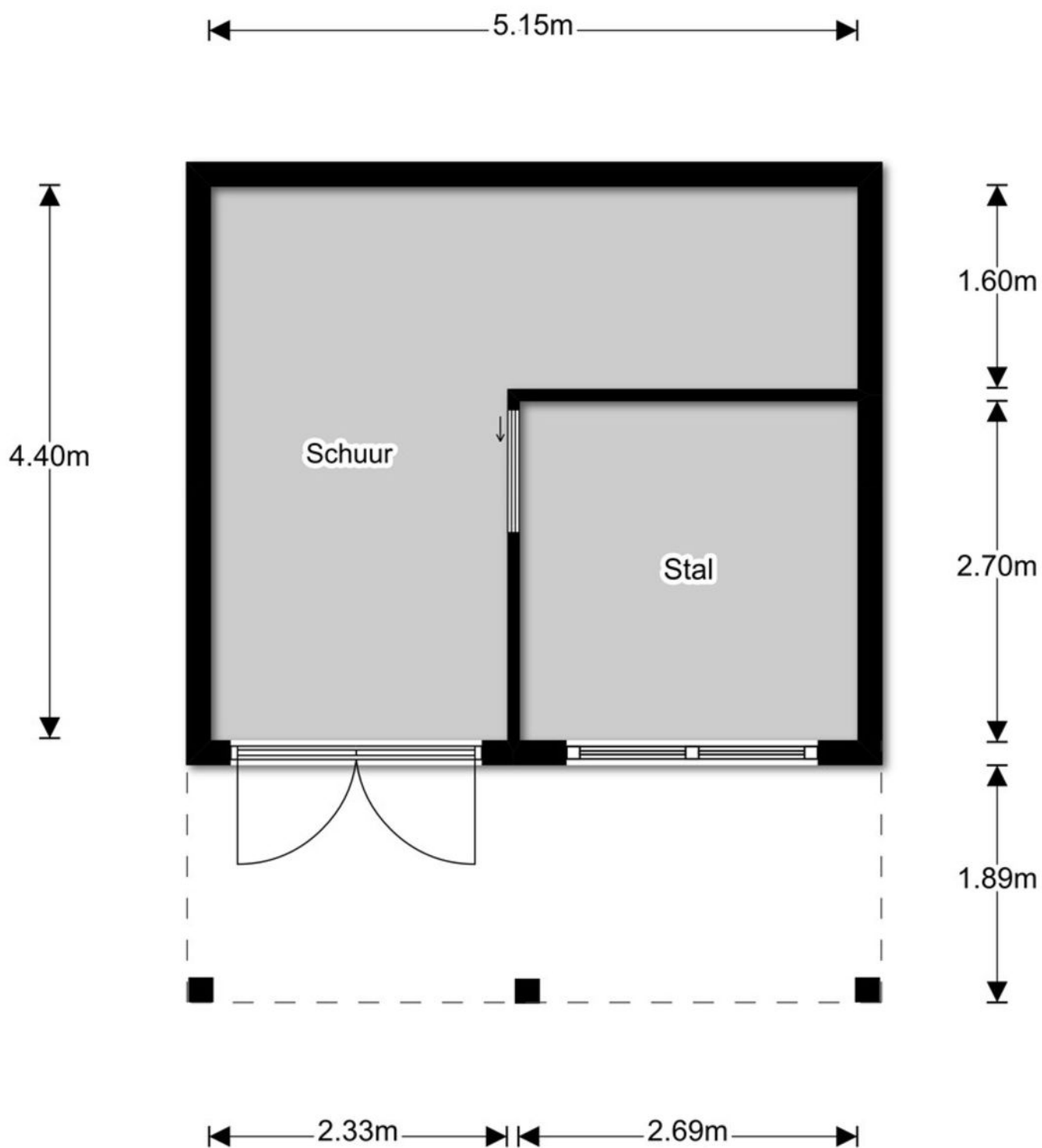
Garage met carport



Poolhouse



Paardenstal



Paardenstal

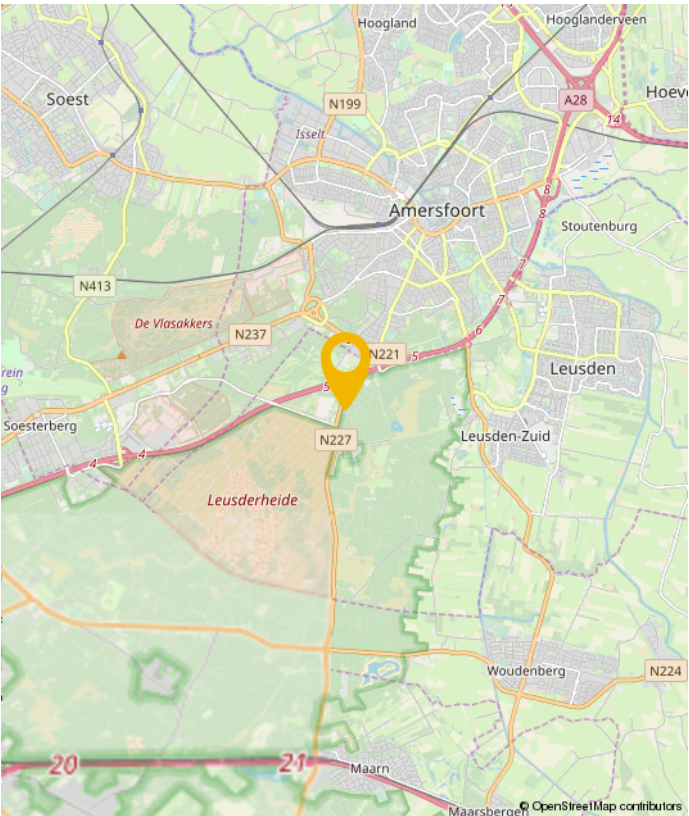
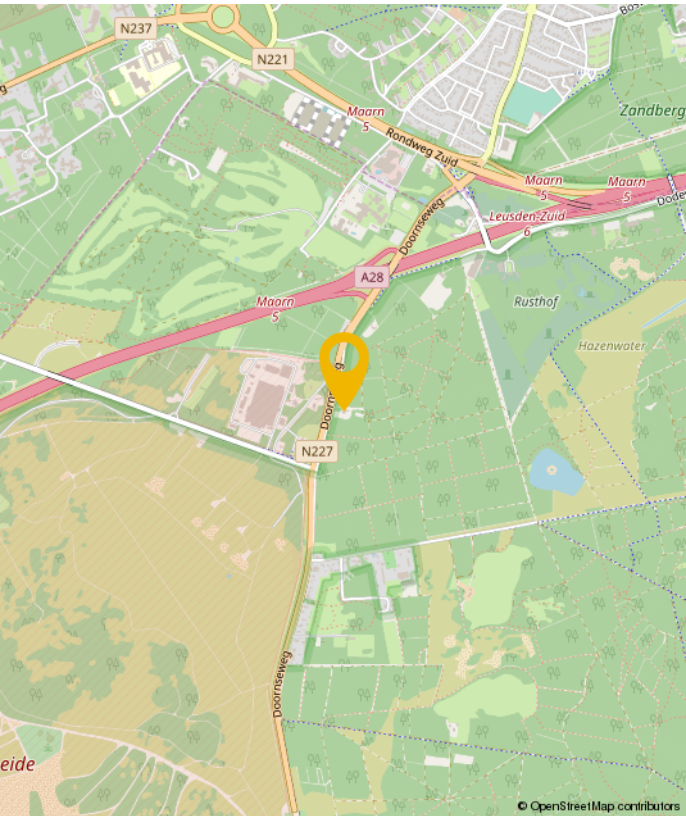
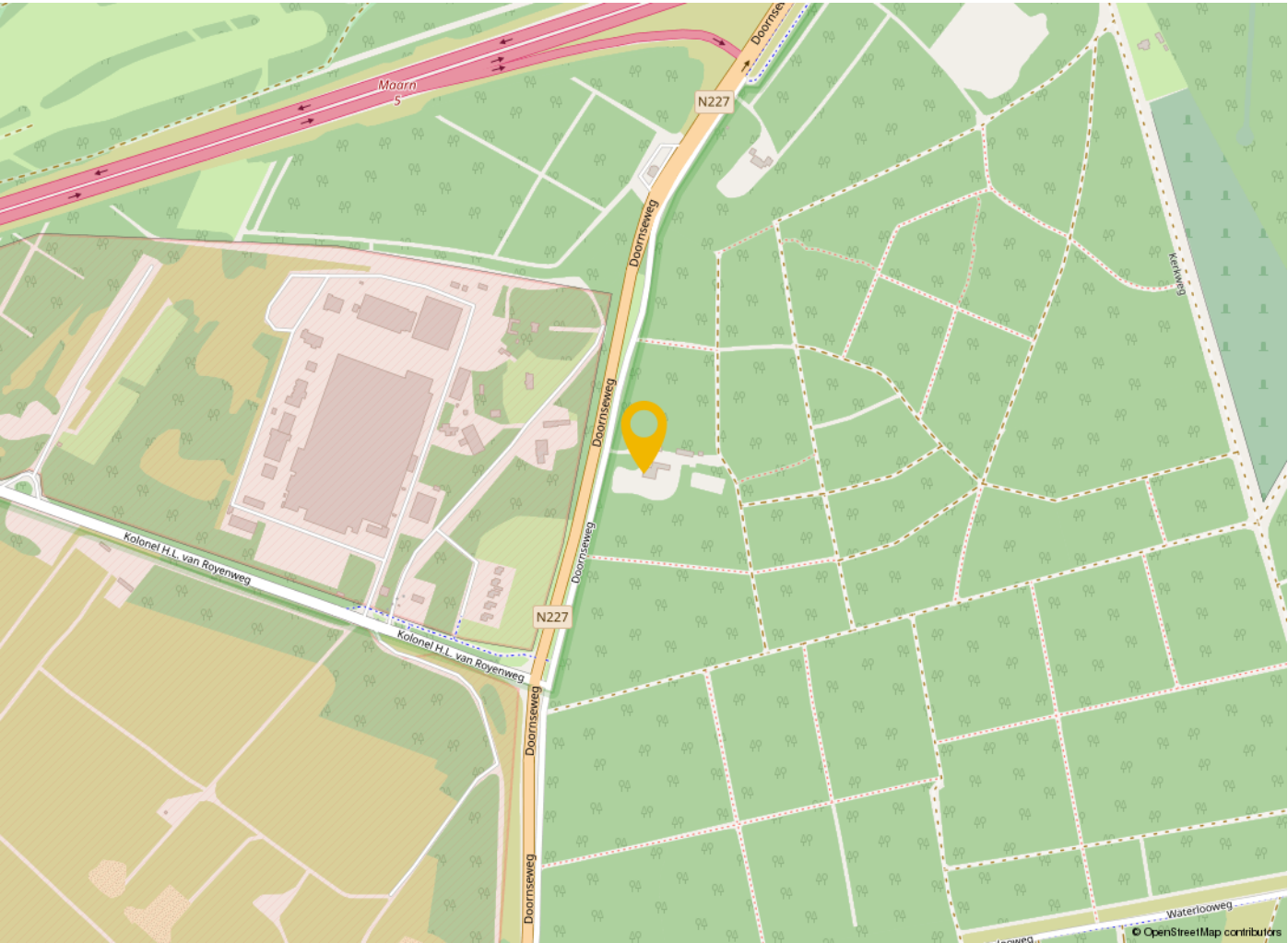
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Woning			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Schotel/antenne	X		
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages	X		
Losse horren/rolhorren	X		
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	X		
Vloerbedekking	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
afzuigkap	X		
vaatwasser	X		
gasfornuis	X		

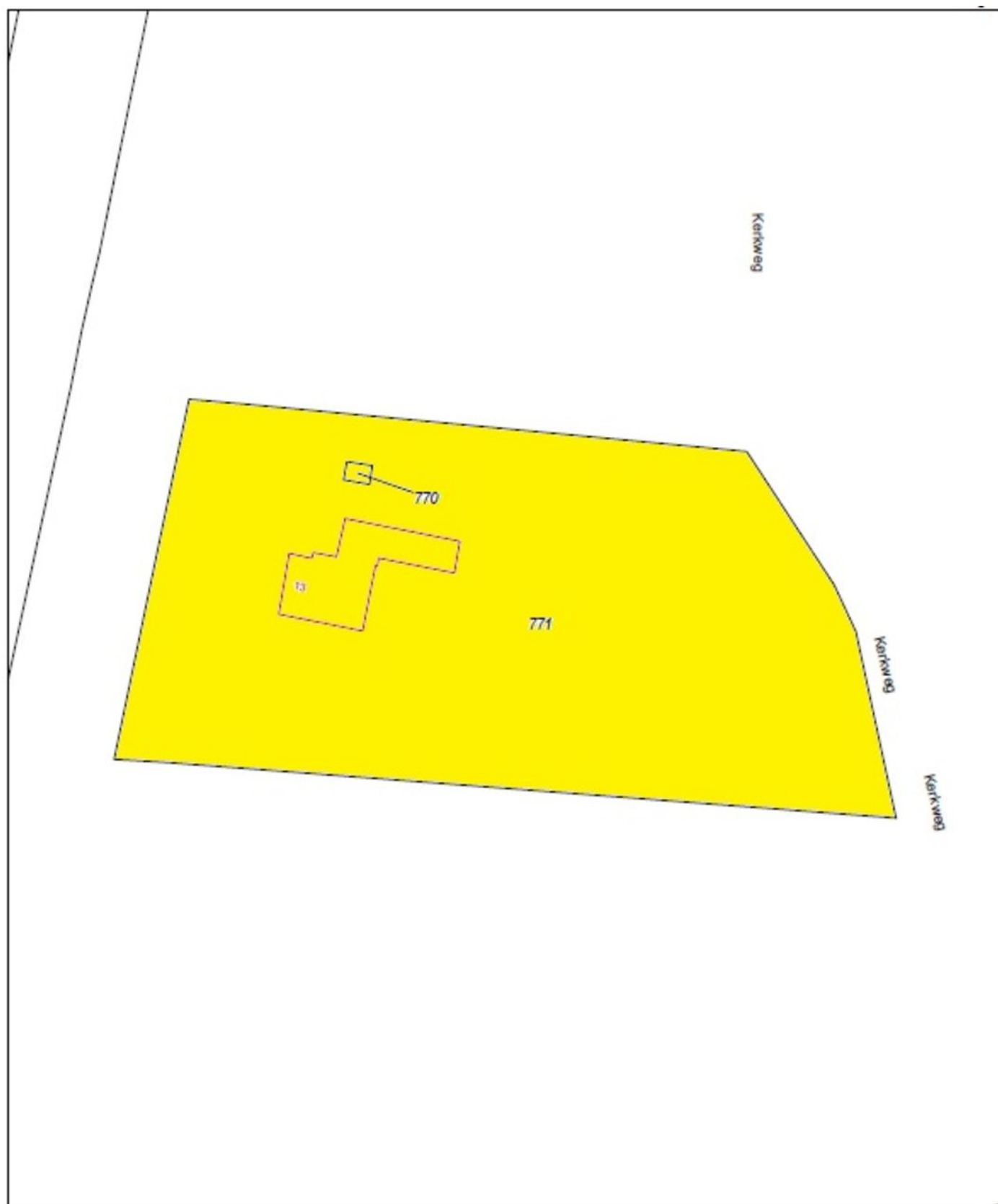
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
koelkast	X		
Verlichting			
opbouwverlichting		X	
inbouwverlichting	X		
Losse kasten legplanken			
alle losse kasten, legplanken etc.		X	
Toilet accessoires			
pedaalemmers, borstels +houders		X	
toiletrolhouder, bril, spiegel etc.	X		
Badkamer accessoires			
Spiegels, kranen etc.	X		
Overige zaken			
Gereedschapsrek aan de muur		X	
Algemeen			
luxaflex/lamellen	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		
Spiegelwanden	X		
Wastafels met accessoires	X		
Sauna met toebehoren	X		

Locatie



Kadastrale kaart



Wonen in regio Eemland, 't Gooi of Utrechtse Heuvelrug

Vanuit onze kantoren in Amersfoort en Soest is Buijs Regiomakelaars werkzaam in een prachtige, groene omgeving in het midden van Nederland. De omgeving kenmerkt zich door veel natuur met bossen, heide en weilanden. Ook zijn er grote, populaire steden zoals Utrecht, Amersfoort en Hilversum.

De centrale ligging in het land en uitstekende bereikbaarheid -zowel met de auto als ook met openbaar vervoer- spreekt aan. Werkgelegenheid en goede scholen zijn ook een veel gehoorde keuze van mensen om hier te willen wonen en werken!



Het team van Buijs Regiomakelaars



Vanuit 2 kantoren -Amersfoort en Soest- werkt Buijs Regiomakelaars met een zeer ervaren team van 4 NVM-makelaars ondersteund door een uitstekende binnendienst.

Wat in 1998 bij Buijs thuis vanuit een slaapkamertje begon is uitgegroeid tot een succesvol en kwalitatief hoogstaand makelaarskantoor. Succesvol omdat Buijs Regiomakelaars vaak voorop loopt met nieuwe initiatieven die uitsluitend als doel hebben u beter van dienst te zijn. Voorbeelden daarvan zijn ondermeer; verkoop- en aankoopstrategie op maat, gevalideerde taxaties (NWWI) en Qualis (unieke marketing voor het hogere segment).

Een hoekhuis, een droomhuis, een huis-voor-als-je-twee-linkerhanden-hebt, het je-moet-er-wel-even- doorheen-kijken-huis of het je-hebt-er-altijd-al-in-willen-wonen-huis.

Wat voor huis u ook zoekt of wilt verkopen, Buijs Regiomakelaars zorgt ervoor dat u het maximale eruit haalt. Door te luisteren naar uw wensen en onze kennis van de markt met u te delen. Om ons succes te bewijzen zouden we vele voorbeelden kunnen geven van huizen die we goed hebben verkocht of aangekocht. Maar dat zegt lang niet zoveel als de cijfers die we kregen van klanten in een onafhankelijk onderzoek: een 9 en een 8,7!

Meest gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben wij voor u op een rij gezet. Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met ons op.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen; b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

5. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak tot koop is dus niet voldoende.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld om u meer inzicht te geven. Buijs Regiomakelaars en/of verkoper zijn niet aansprakelijk voor onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Eventuele plattegronden trachten hoofdlijnen weer te geven. Voor juiste maatvoering, indeling, situering van ramen en deuren etc. dient u ter plaatse te kijken. Alle door Buijs Regiomakelaars verstrekte informatie moet alleen gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding.



Vestiging: Amersfoort

Arnhemseweg 13
3811 NN Amersfoort
Tel: 033-4228050
amersfoort@buijsregiomakelaars.nl



Vestiging: Soest

Burgemeester Grothestraat 13
3761 CJ Soest
Tel: 035-6032737
soest@buijsregiomakelaars.nl

