



Molenbeek Makelaars

Altijd in de buurt!



Kenmerken

-  165 m²
-  239 m²
-  6 Slaapkamers
-  Woudenberg

Welkom in uw
nieuwe thuis

-  033 286 44 11
-  woudenberg@molenbeek.nl

www.molenbeek.nl

Gouden Regen 33

3931 ZE Woudenberg | € 719.500 k.k.





Uw contactpersonen



Marcel Donker

Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
(partner)

☎ 06 21 56 58 08

✉ mdonker@molenbeek.nl



Sam van den Berg

Makelaar en Taxateur o.z. RM
RT

☎ 06 54 26 37 13

✉ vandenbergmolenbeek.nl

“ Wij maken van deze
woning uw nieuwe
thuis. ”



Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Uw hypotheek
- Woudenberg & omgeving
- De wijk
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

Statige, half vrijstaande woning met zes slaapkamers en een heerlijke tuin op het westen. Dit prachtige huis biedt met een woonoppervlak van maar liefst 165 m² een zee aan ruimte en heeft een tal van voordelen zoals een geweldige woonkamer, een luxe keuken, fraaie badkamer en een prachtige ligging in de populaire nieuwbouwwijk Het Groene Woud.

Omdat de woning recent (2017) is gebouwd, beschikt deze over aantrekkelijke kenmerken zoals hoge plafonds, comfortabele trapopgangen en een gunstig energielabel (A) en de daarbij behorende lage stookkosten.

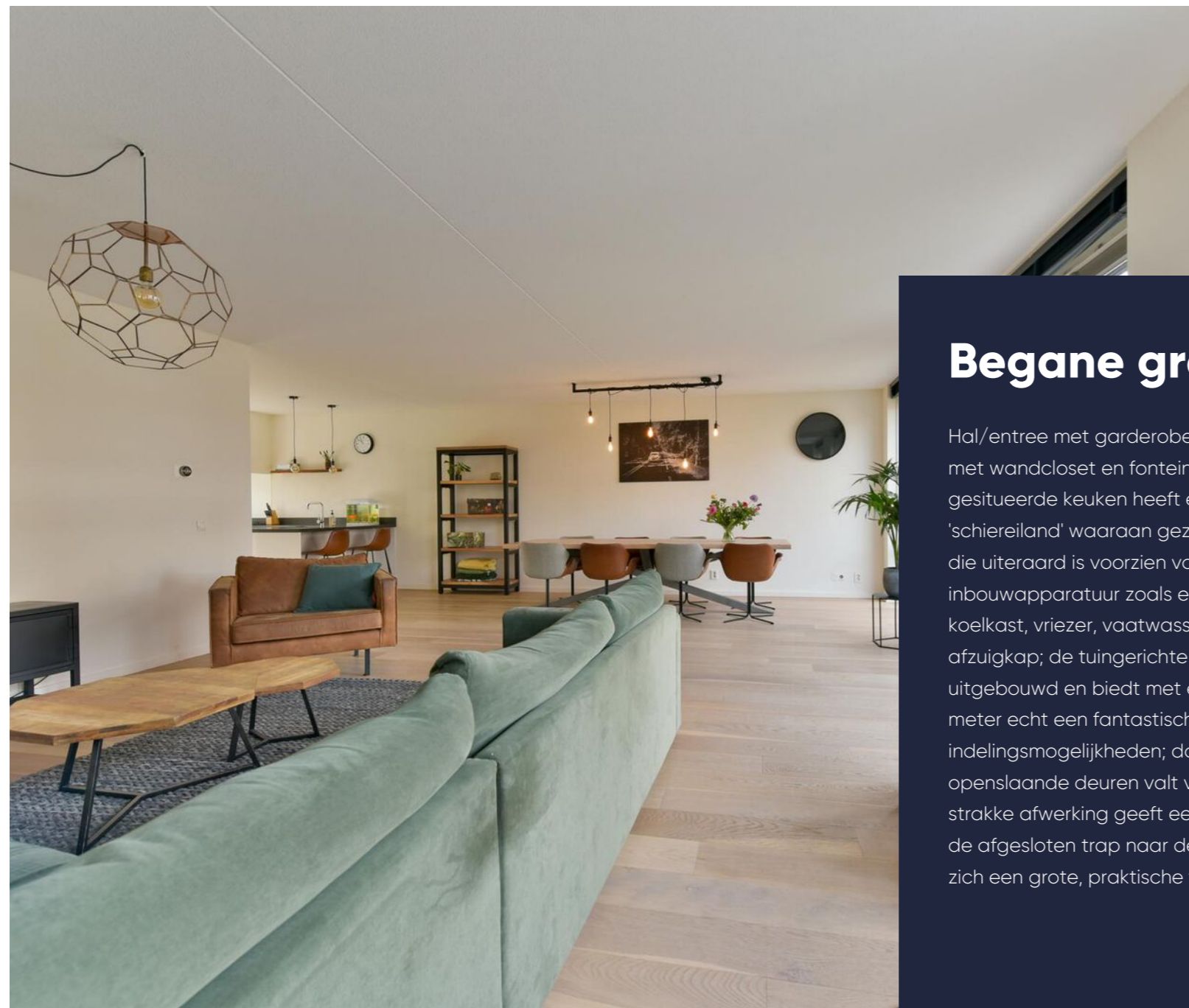
De woning staat in een groene omgeving in de geliefde woonwijk 'Het Groene Woud', een ruim opgezette, kindvriendelijke wijk. Het dorp Woudenberg is een prettige woonplek, centraal gelegen nabij de steden Utrecht, Amersfoort en Veenendaal en heeft een goede ontsluiting richting de A12 en A28. Tegelijkertijd is de natuur vlakbij met schitterende locaties voor sport en ontspanning zoals de Utrechtse Heuvelrug, landgoed Den Treek en talrijke klompenpaden.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 719.500,- k.k.	Aantal kamers:	7
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	6
Bouwjaar:	2017	Aantal woonlagen:	4
Woonoppervlakte:	165 m ²	Tuinligging:	west
Perceeloppervlakte:	239 m ²	Energielabel:	A
Inhoud:	628 m ³		





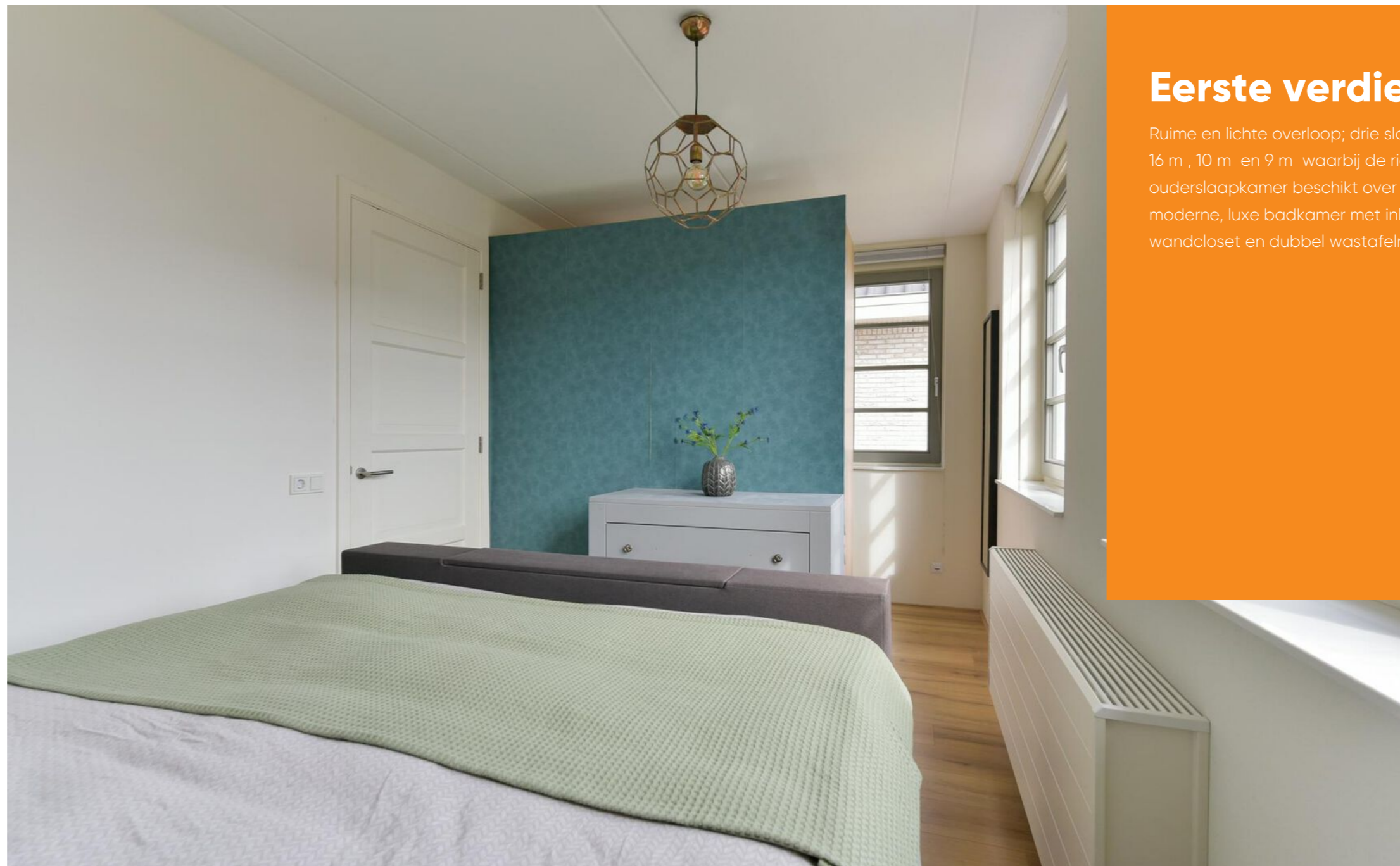
Fantastische leefruimte!

Begane grond

Hal/entree met garderobe, meterkast en ruim toilet met wandcloset en fonteintje; de aan de voorzijde gesitueerde keuken heeft een luxe opstelling met 'schiereiland' waaraan gezellig gezeten kan worden en die uiteraard is voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een oven, combimagnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, 5-pits gasfornuis en afzuigkap; de tuingerichte woonkamer is 1,8 meter uitgebouwd en biedt met een breedte van bijna 9 meter echt een fantastische leefruimte en indelingsmogelijkheden; door de vele ramen en openslaande deuren valt veel licht naar binnen en de strakke afwerking geeft een prachtige uitstraling; onder de afgesloten trap naar de eerste verdieping bevindt zich een grote, praktische trapkast.

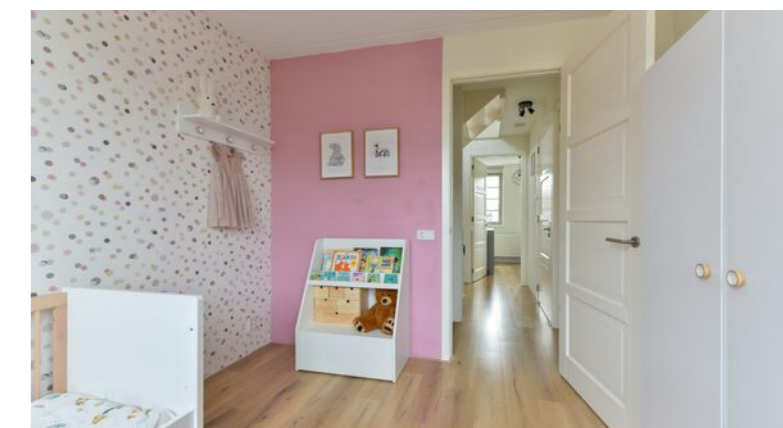
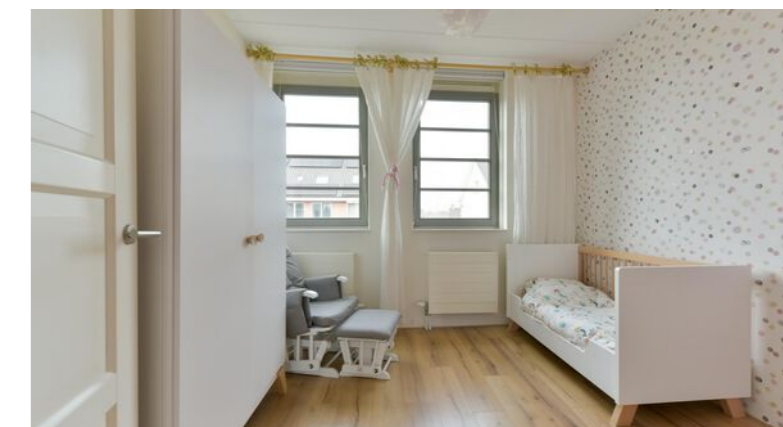
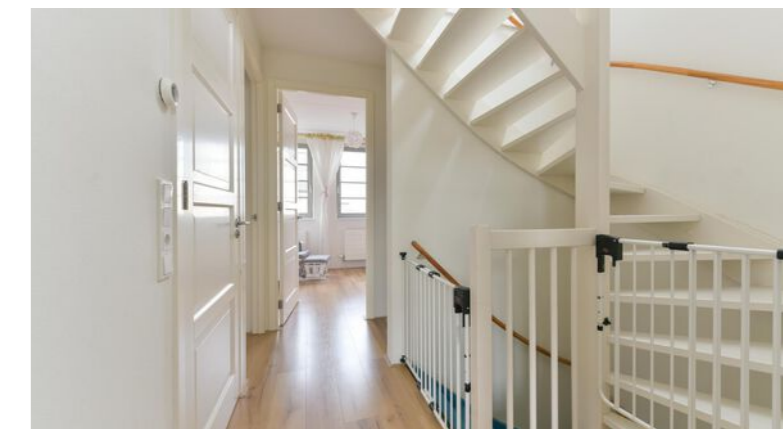




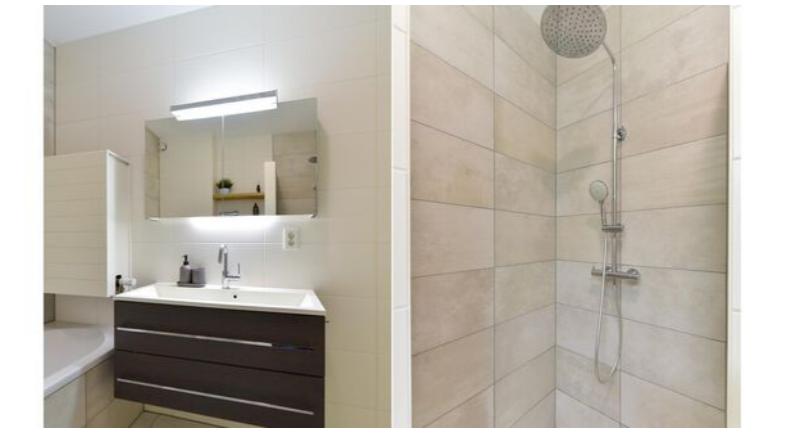


Eerste verdieping

Ruime en lichte overloop; drie slaapkamers van resp. 16 m , 10 m en 9 m waarbij de riante ouderslaapkamer beschikt over een gave inloopkast; moderne, luxe badkamer met inloopdouche, ligbad, wandcloset en dubbel wastafelmeubel.



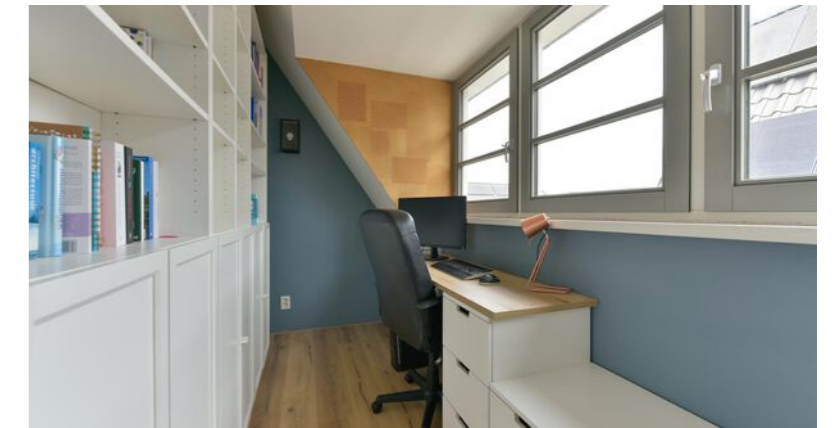
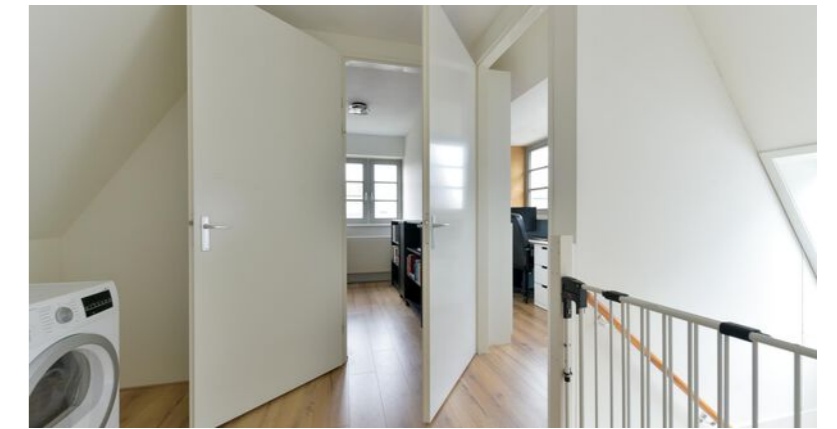
 Ouderslaapkamer met inloopkast!



Tweede verdieping

Ruime overloop met veel lichtinval dankzij dakraam boven de trap, wasmachine aansluiting en vlizotrap naar de vliering; drie slaapkamers van resp. 10 m², 7 m² en 6 m², waarbij de grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een groot dakraam en de kleinste kamer vergroot is met een mooie dakkapel; stookruimte met opstelling cv-ketel, mechanische ventilatiebox en de omvormer voor de zonnepanelen.

Toegang tot de ruime bergzolder, bereikbaar via vlizotrap.







De tuin

De heerlijke, op het westen georiënteerde achtertuin is circa 10 meter diep, nagenoeg vierkant, heeft een achterom en een praktische berging. De huidige eigenaren hebben een fraaie houten constructie laten plaatsen met verschuifbaar zonnedoek zodat in de zomer lekker in schaduw gezeten kan worden terwijl de lichtinval in de woonkamer niet negatief beïnvloed wordt. De voortuin biedt een oprit en toegang tot de handige, inpandige berging waar voldoende ruimte is voor o.a. fietsen.



Schitterend terras met zonnedoek!





Bijzonderheden

- bouwjaar 2017, perceeloppervlakte 239 m²;
- woonoppervlakte 165 m², overige inpandige ruimte 7 m², externe bergruimte 8 m² en inhoud woning 628 m³;
- in 2020 is de zolderverdieping verbouwd;
- vloerverwarming op de begane grond;
- verwarming en warm water middels Intergas HR cv-ketel uit 2017;
- de woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een energielabel A;
- 6 zonnepanelen;
- houten binnenkozijnen met stompe deuren;
- glasvezelaansluiting aanwezig;
- veel extra loze leidingen aanwezig voor bijv. aanleg bedraad netwerk;
- gebouwd door bouwbedrijf R. van de Mheen.

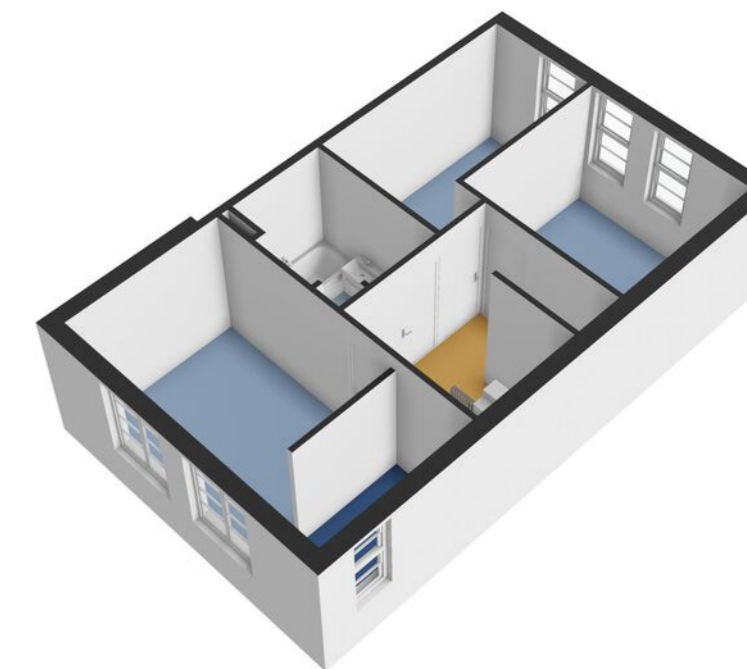
Plattegrond

Begane grond



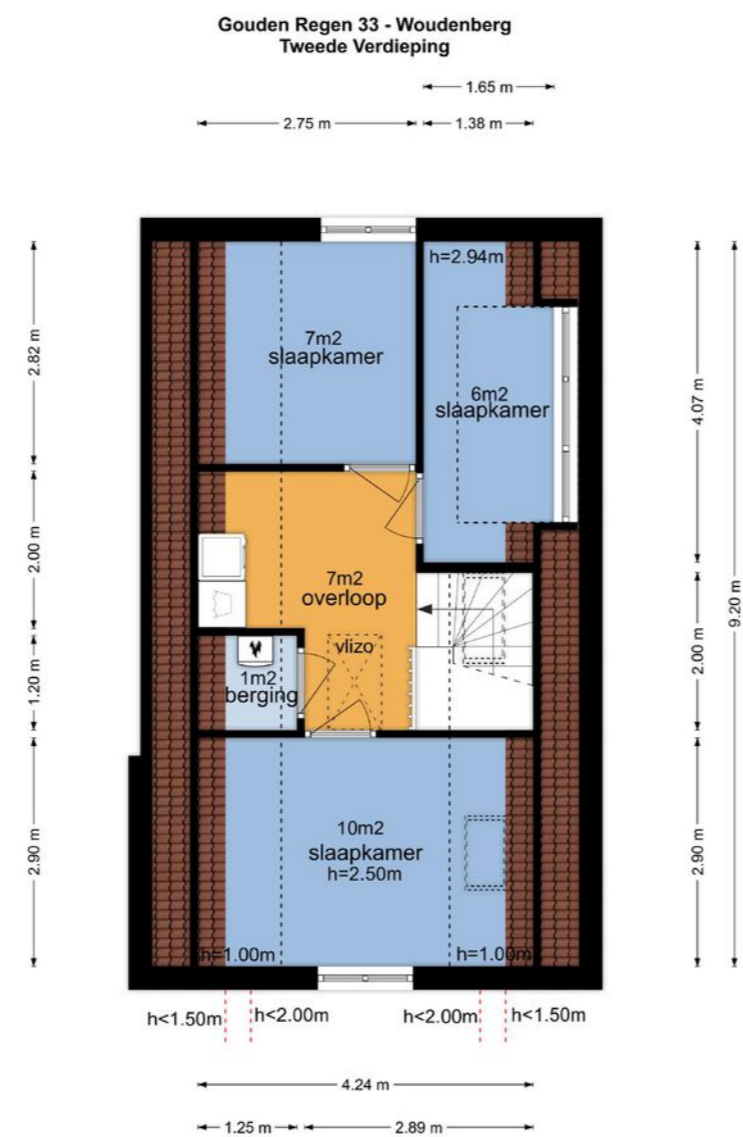
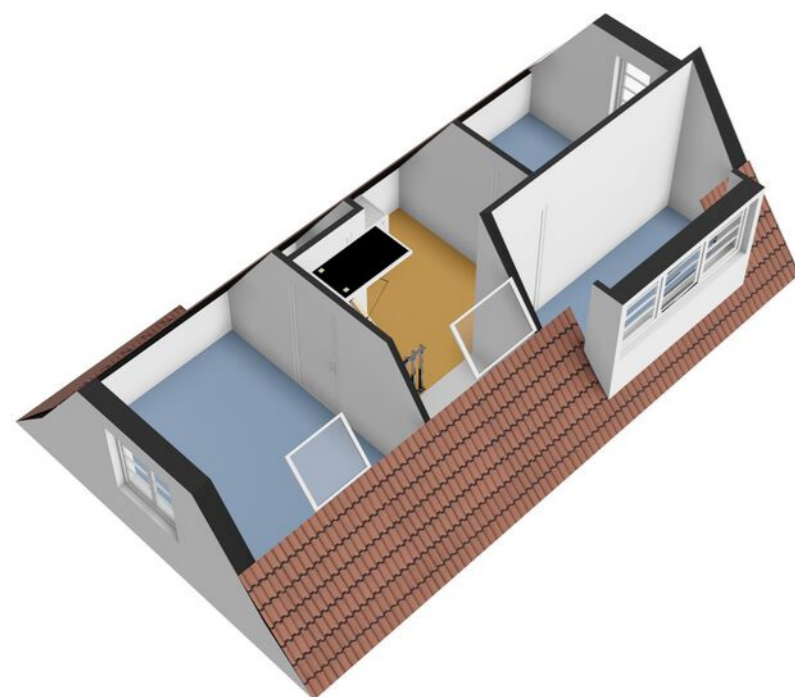
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping

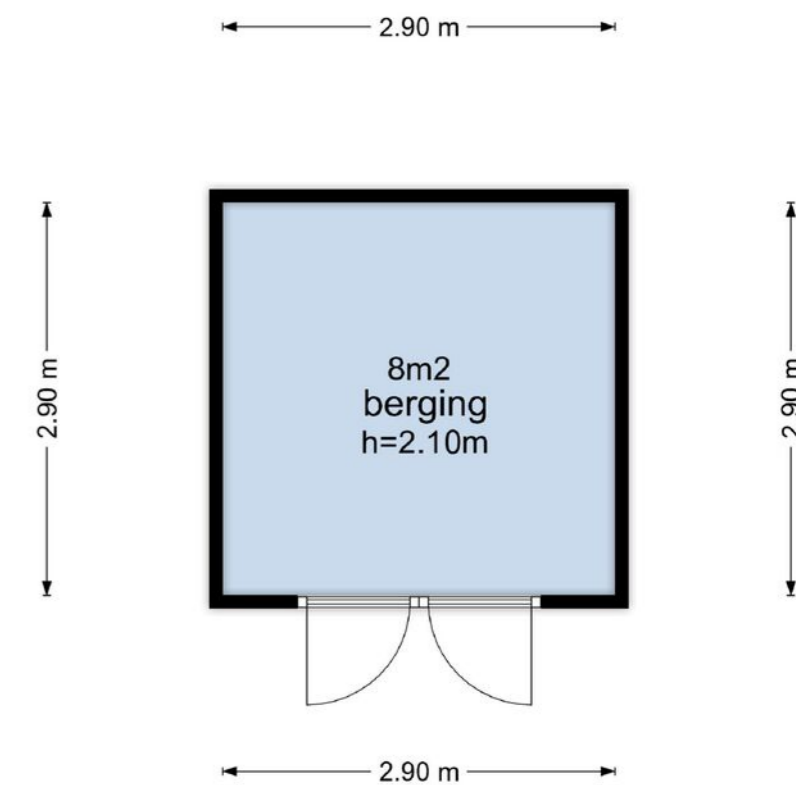


Plattegrond

Perceel en berging



Gouden Regen 33 - Woudenberg Berging



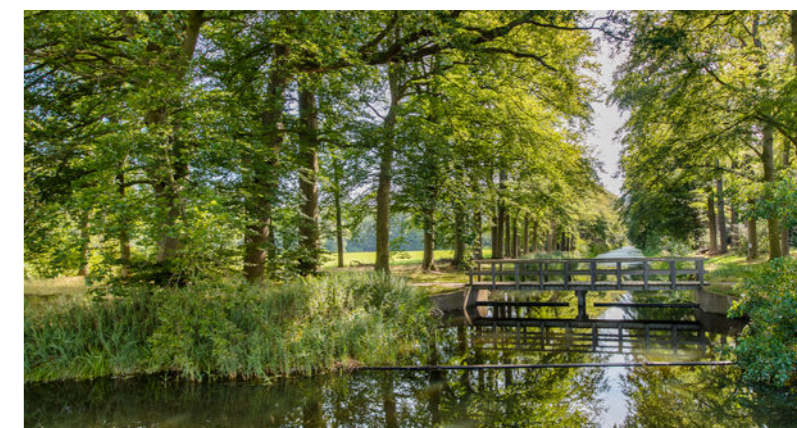


Wonen in Woudenberg

Over het dorp

Woudenberg is een gezellig dorp met een hoog voorzieningenniveau voor de circa 13.000 inwoners en maakt deel uit van de mooiste natuurgebieden van centraal Nederland: Het Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug met een afwisseling van bos en heide. Het Henschotermeer, Landgoed Den Treek, de Pyramide van Austerlitz en de Grebbelinie aan het Valleikanaal zijn vlakbij. Ook de uitvalswegen A12 en A28 zijn makkelijk bereikbaar en zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer, dus je bent zo weer in de stad. Het gezellige dorp biedt alles voor de dagelijkse voorzieningen, kent een rijk verenigingsleven en heeft 5 basisscholen met verschillende identiteiten.

Kortom: in dit dorp voelt iedereen zich snel thuis!



De wijk

Het Groene Woud

Het Groene Woud vormt een uitbreiding van Woudenberg die aansluit bij het landelijke karakter van het dorp.

De natuurlijke omgeving speelde bij de ontwikkeling van Het Groene Woud een belangrijke rol. Dat houdt in dat er veel groene zones, bankjes en speelvoorzieningen in de wijk zijn gerealiseerd. Door de 30 kilometerzone is de wijk een veilige plek waar jong én oud elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast is gekozen voor een natuurlijke, groene overgang richting de landerijen. Zo past de wijk zich mooi aan op het al bestaande landschap.

Kortom: Een dorps karakter met veel groen en verschillende verschijningsvormen, maar wel harmoniërend met elkaar.



”

Het Groene Woud is een jonge, gezellige en kindvriendelijke woonwijk



Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander

Houtkachel

(Gas)kachels

Designradiator(en)

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Legplanken woonkamer

- Industriële vitrinekast (zwart)

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- overgordijnen

- vitrages

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
			X	- rolgordijnen				X
			X	- lamellen			X	X
			X	- jaloezieën			X	X
			X	- (losse) horren/rolhorren				X
			X	- Plissegordijnen boven en zolder	X			X
			X	-				X
			X	Vloerdecoratie, te weten				
			X	- vloerbedekking				X
			X	- parketvloer				X
	X			- houten vloer(delen)	X			
	X			- laminaat	X			
			X	- plavuizen				X
			X	-				X
			X	-				X
		X		-				X
				Overig, te weten				
				- spiegelwanden				X
				- schilderij ophangstelsel				X
	X			-				X
	X			-				X
	X			-				X
	X			-				X
	X			-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Losse planten in bakken		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuus/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (Broei)kas		X		X X X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

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.

Onderzoeksplicht koper + 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

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

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.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

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. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965–1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963–1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Klanttevredenheid



verkoop

9,4

Gemiddelde op basis van reviews



Realistische benadering en bepaling ten aanzien van de waarde van het huis. Voelt goed aan wat verkopers belangrijk vinden. Goede communicatie waardoor er geen aanvullende vragen nodig zijn. Prettig in contact, afspraken worden nagekomen en in de snelle opvolging van de gemaakte afspraken. Een aanrader dus!

9 Een Funda gebruiker
Geschreven op 14 december 2023

Omdat het niet een verkoop van een huis betreft maar kavel verloop het een en ander net iets anders. Contact was prettig en helder, makelaar heeft veel contacten waardoor de verkoop uiteindelijk snel verliep. Ik zou een volgende keer zeker weer voor deze makelaar kiezen.

9,5 Een Funda gebruiker
Geschreven op 21 december 2023

aankoop

9,5

Gemiddelde op basis van reviews



Ons team Molenbeek Woudenberg



Marcel Donker
Register Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
(partner)

☎ 06 21 56 58 08
✉ mdonker@molenbeek.nl



Sam van den Berg
Register Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 54 26 37 13
✉ vandenbergm@molenbeek.nl



Mariëlle van Leersum
Kandidaat Register Makelaar Taxateur KRMT

☎ 033 286 44 11
✉ vanleersum@molenbeek.nl



Willeke Hazeleger
Assistent Register Makelaar taxateur ARMT

☎ 033 286 44 11
✉ hazeleger@molenbeek.nl



Marjan Willigenburg
Kandidaat Register Makelaar Taxateur KRMT

☎ 033 286 44 11
✉ willigenburg@molenbeek.nl



Henrike Wolvers
Commercieel Medewerker

☎ 033 286 44 11
✉ wolvers@molenbeek.nl



Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Woudenberg!

Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20

3931 JK Woudenberg



033 286 44 11



woudenberg@molenbeek.nl

Andere vestigingen

Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39

3581 HP Utrecht



030 256 88 11



woneninutrecht@molenbeek.nl

Molenbeek Zeist

Antonlaan 600

3707 KD Zeist



030 692 02 04



zeist@molenbeek.nl

