



**Molenbeek Makelaars**


Altijd in de buurt!



**Jozef Israelslaan 1**


3931 TV Woudenberg | € 450.000 k.k.

## Kenmerken

 102 m<sup>2</sup>

 280 m<sup>2</sup>

 5 Slaapkamers

 Woudenberg

**Welkom in uw  
nieuwe thuis**

 033 286 44 11

 woudenberg@molenbeek.nl

[www.molenbeek.nl](http://www.molenbeek.nl)







## Uw contactpersonen



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

☎ 06 54 26 37 13  
✉ [vandenbergmolenbeek.nl](mailto:vandenbergmolenbeek.nl)



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

☎ 06 21 56 58 08  
✉ [mdonker@molenbeek.nl](mailto:mdonker@molenbeek.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
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team



## De woning

Op een leuke locatie, in een kindvriendelijke omgeving, ligt deze goed onderhouden HOEKWONING met een aangrenzende extra brede GARAGE en maar liefst vijf slaapkamers. De grote tuin aan de voor- achter- en zijkant van de woning biedt veel mogelijkheden en heeft als extra pluspunten de aangebouwde serre en parkeergelegenheid op eigen grond. Een echt familiehuis!

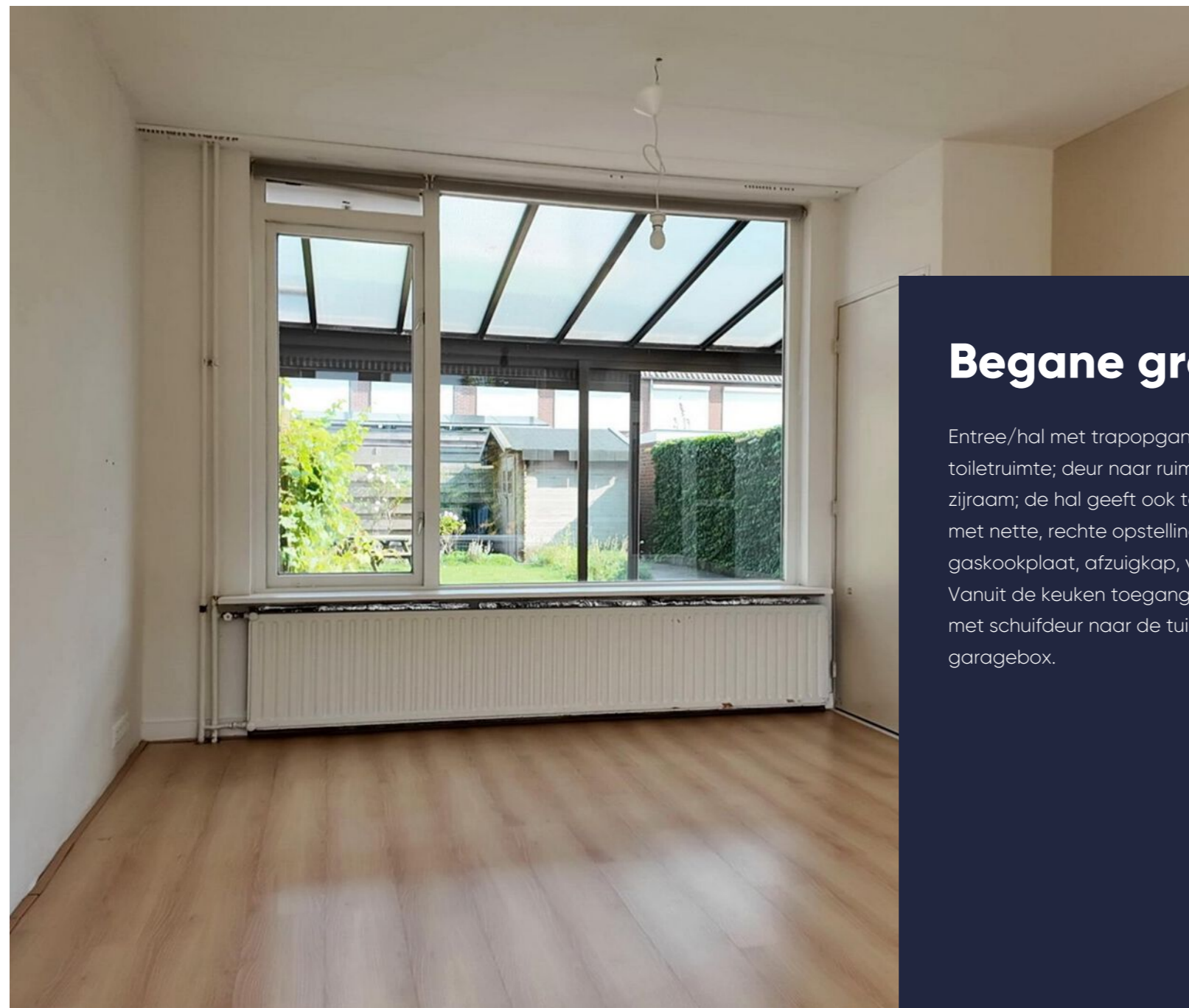
Woudenberg is een aantrekkelijke en centraal gelegen gemeente aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Zowel Utrecht als Amersfoort zijn vlakbij en makkelijk te bereiken door de goede ontsluitingen. Landgoed 'Den Treek' en het Henschotermeer zijn mooie voorbeelden van prachtige plekken om te genieten van de omliggende natuur.



## Specificaties

<b>Vraagprijs:</b>	€ 450.000,- k.k.	<b>Aantal kamers:</b>	6
<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning	<b>Aantal slaapkamers:</b>	5
<b>Bouwjaar:</b>	1965	<b>Aantal woonlagen:</b>	3
<b>Woonoppervlakte:</b>	102 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	oost
<b>Perceeloppervlakte:</b>	280 m <sup>2</sup>	<b>Energie label:</b>	C
<b>Inhoud:</b>	424 m <sup>3</sup>		

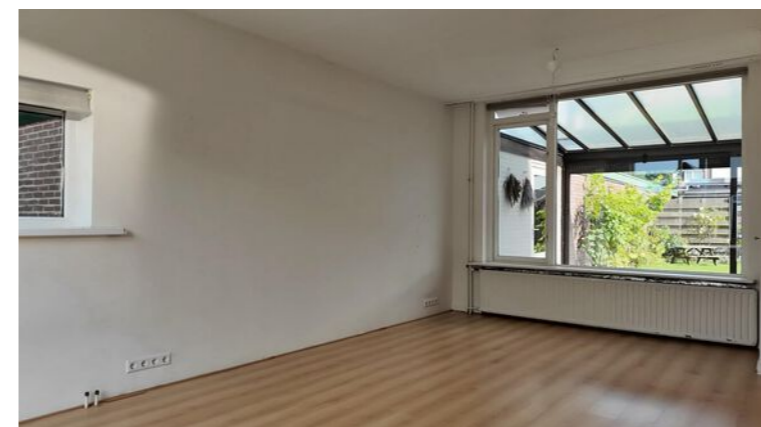




Met aangebouwde serre!

## Begane grond

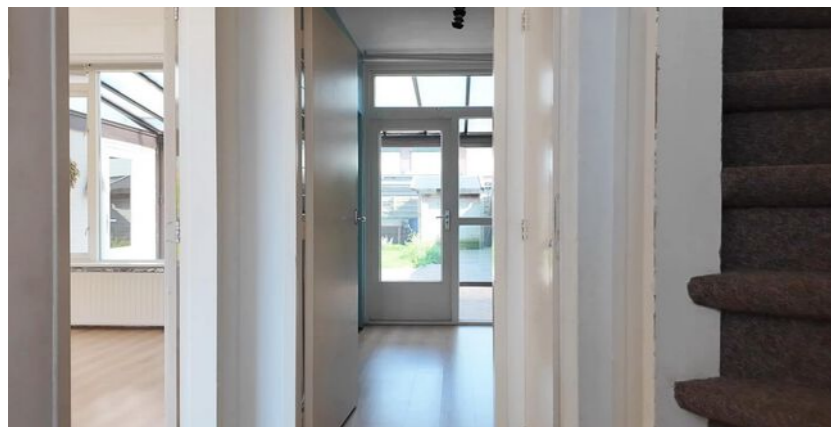
Entree/hal met trapopgang, trap-/meterkast en toiletruimte; deur naar ruime doorzinkamer (24 m<sup>2</sup>) met zijraam; de hal geeft ook toegang tot de dichte keuken met nette, rechte opstelling, voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en oven. Vanuit de keuken toegang tot de aangebouwde serre met schuifdeur naar de tuin en toegang tot de garagebox.





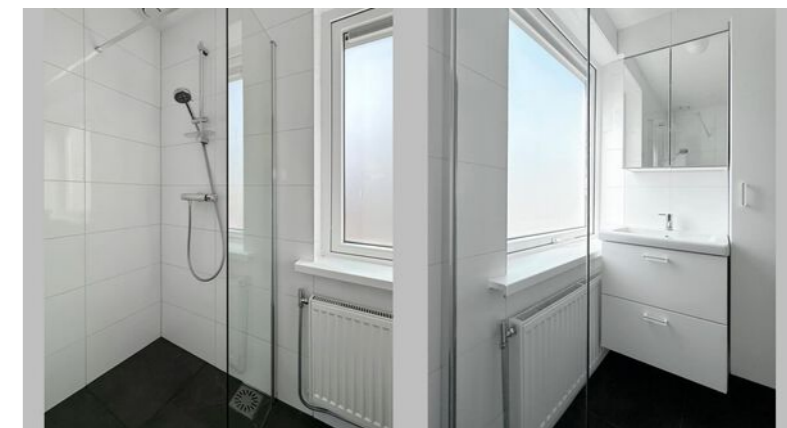






## Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar tweede verdieping, toegang tot drie ruime slaapkamers van circa 12 m , 12 m en 5 m ; de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel; moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en te openen raam.



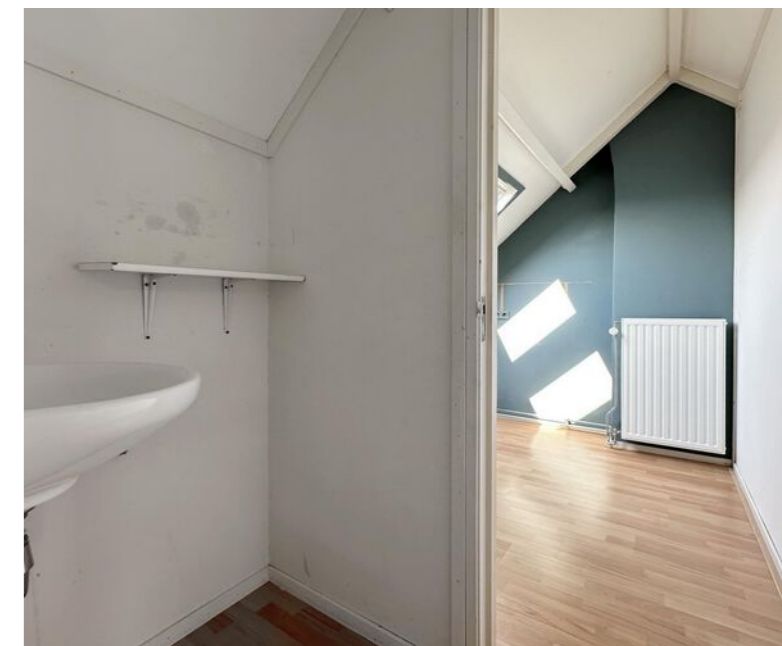
 Drie ruime slaapkamers op de verdieping!





## Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt aan de achterzijde over brede dakkapel welke veel extra ruimte biedt; ruime overloop met wastafel, separate toiletruimte met wandcloset en fontein; twee zolderslaapkamers van 7 m en 5 m, aan de voorzijde met 2 dakramen en aan de achterzijde met extra licht en ruimte dankzij de dakkapel.



  
Twee zolderkamers!





## De tuin

De woning is gelegen op een royaal perceel met zowel aan de voor- achter- en zijkant van de woning een verzorgde tuin. De voortuin heeft een brede oprit welke verbreed zou kunnen worden zodat er plaats is voor 2 auto's op eigen grond. De diepe achtertuin met achterom is gelegen op het oosten en aangelegd met een gazon, een diversiteit aan beplanting en beschikt over een ruime serre.



Diepe achtertuin!







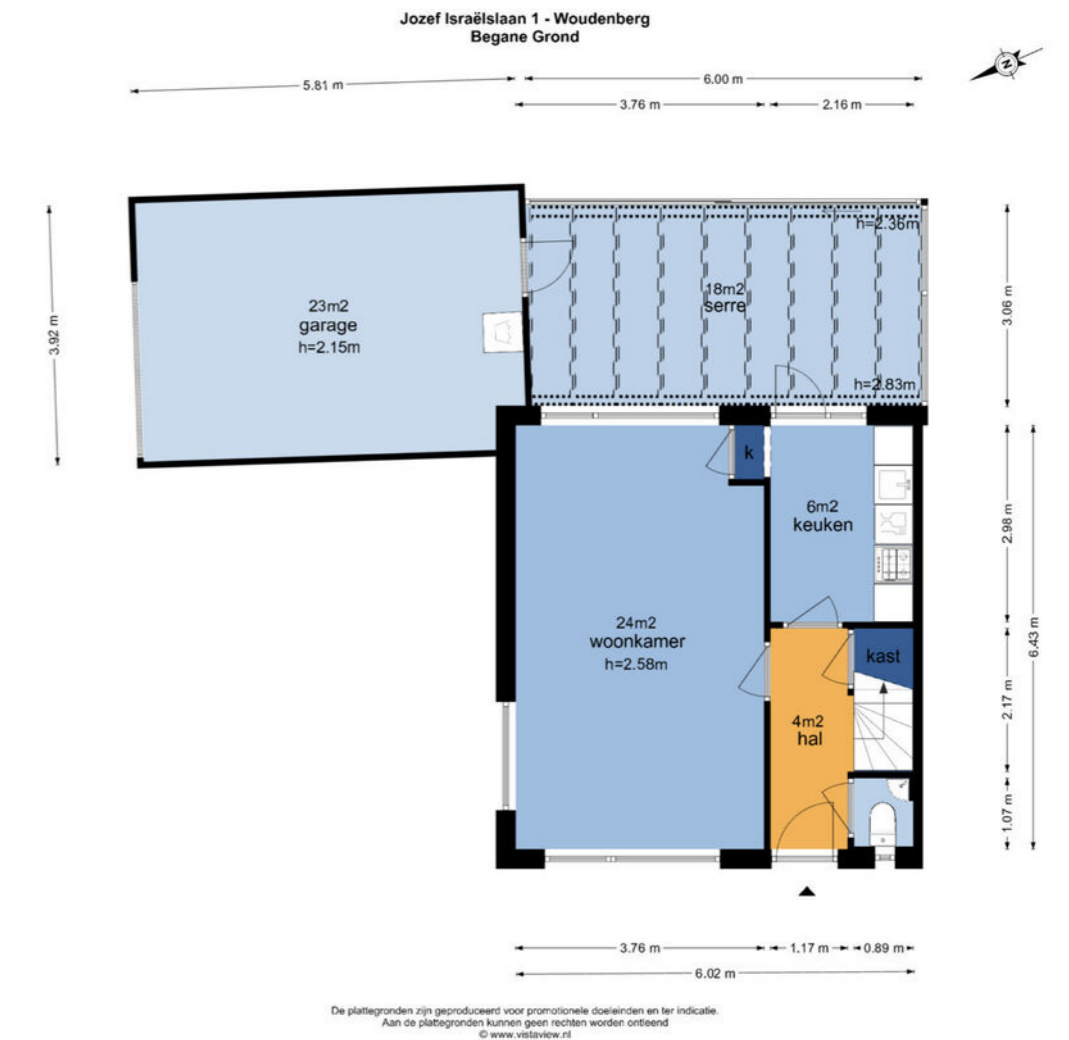
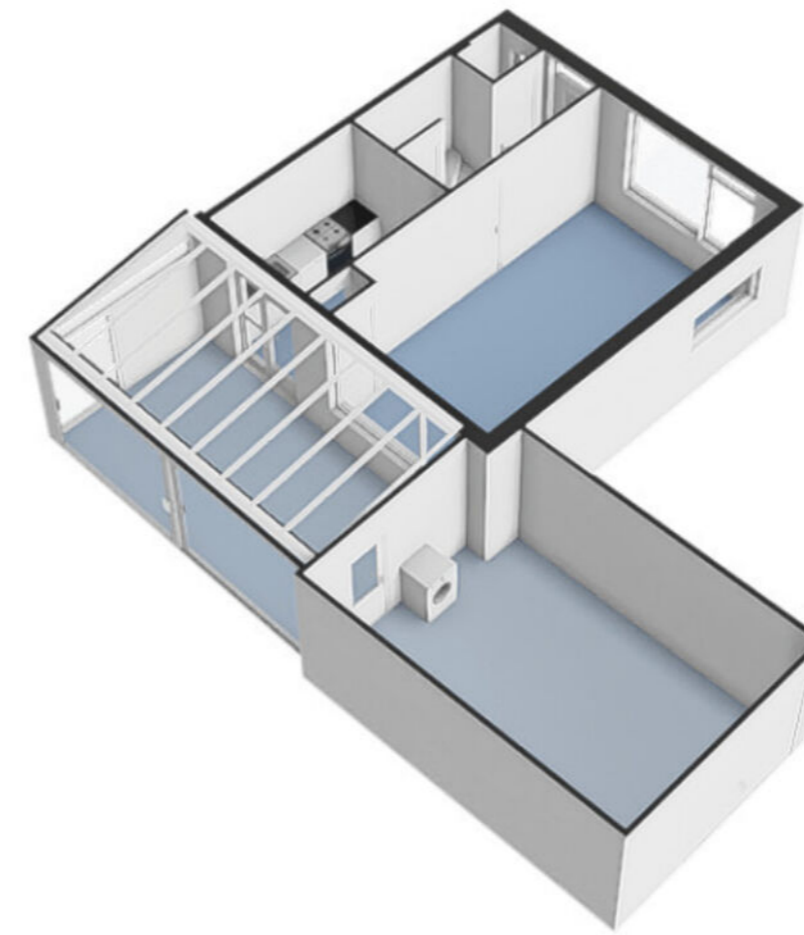


## Bijzonderheden

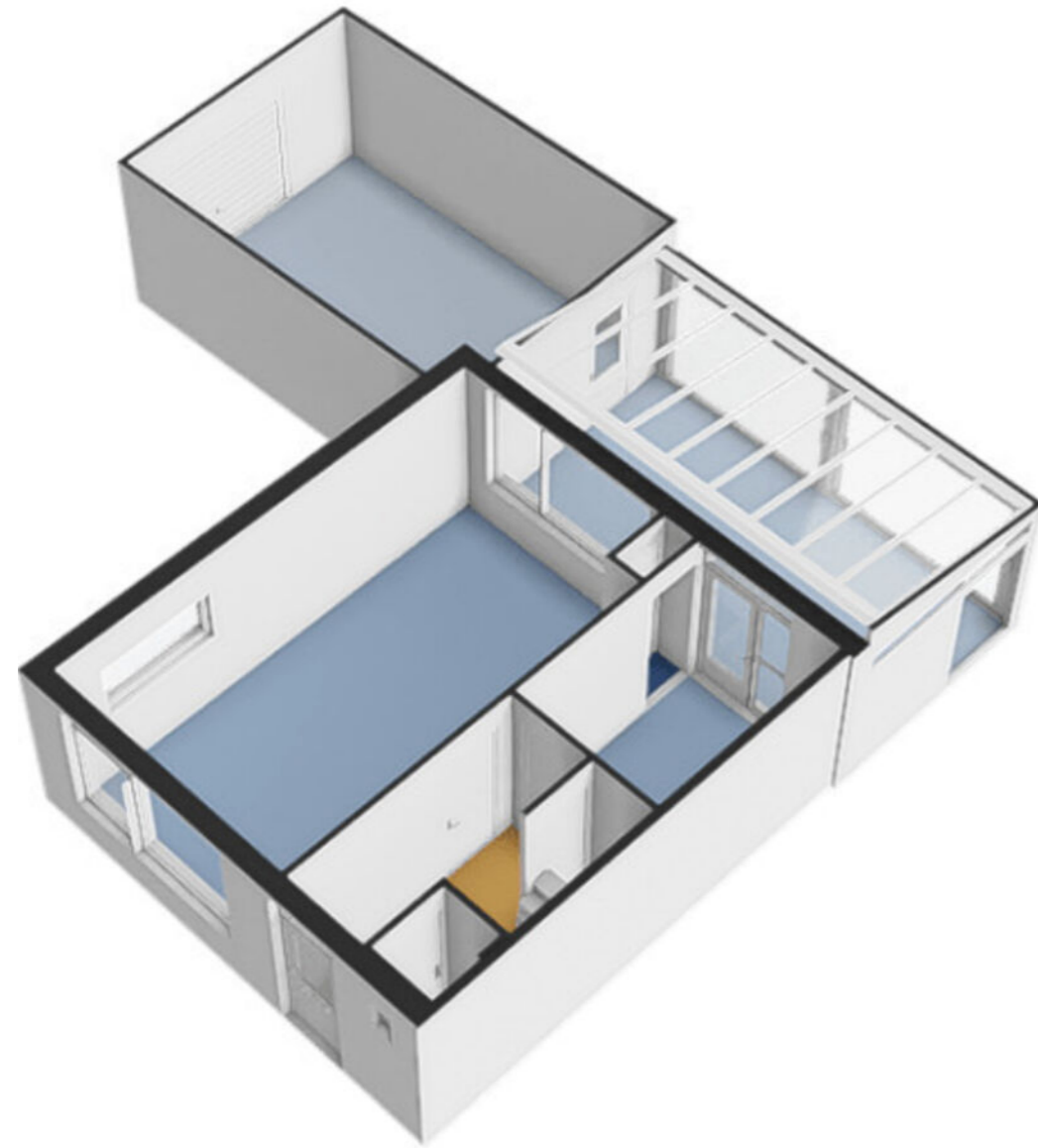
- bouwjaar 1965, perceeloppervlakte 280 m<sup>2</sup>;
- woonoppervlakte 102 m<sup>2</sup>, externe bergruimte 23 m<sup>2</sup>, inhoud 424 m<sup>3</sup>;
- energielabel C;
- verwarming en warm water middels Nefit C.V.-ketel uit 2014;
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas;
- dak, gevel- en vloerisolatie;
- oplevering in overleg, kan snel;
- Hoewel het huis in basis goed onderhouden is, zijn er een paar bekende gebreken aanwezig: Het cv leidingwerk in de kruipruimte is slecht en dient vervangen te worden, de schuifpui van de serre loopt zwaar en is praktisch versleten en daarnaast sluit de voordeur niet goed af;
- Een 'niet zelfbewoningsclausule' en een ouderdomsclausule zullen onderdeel zijn van de koopovereenkomst. Daarnaast zal er een asbestclausule opgenomen worden waarin de aansprakelijkheid van aanwezigheid van asbest over gaat op koper. Verkoper is overigens niet op de hoogte van de aanwezigheid van asbest. Vraag de makelaar naar meer informatie.

## Plattegrond

Begane grond







# Plattegrond

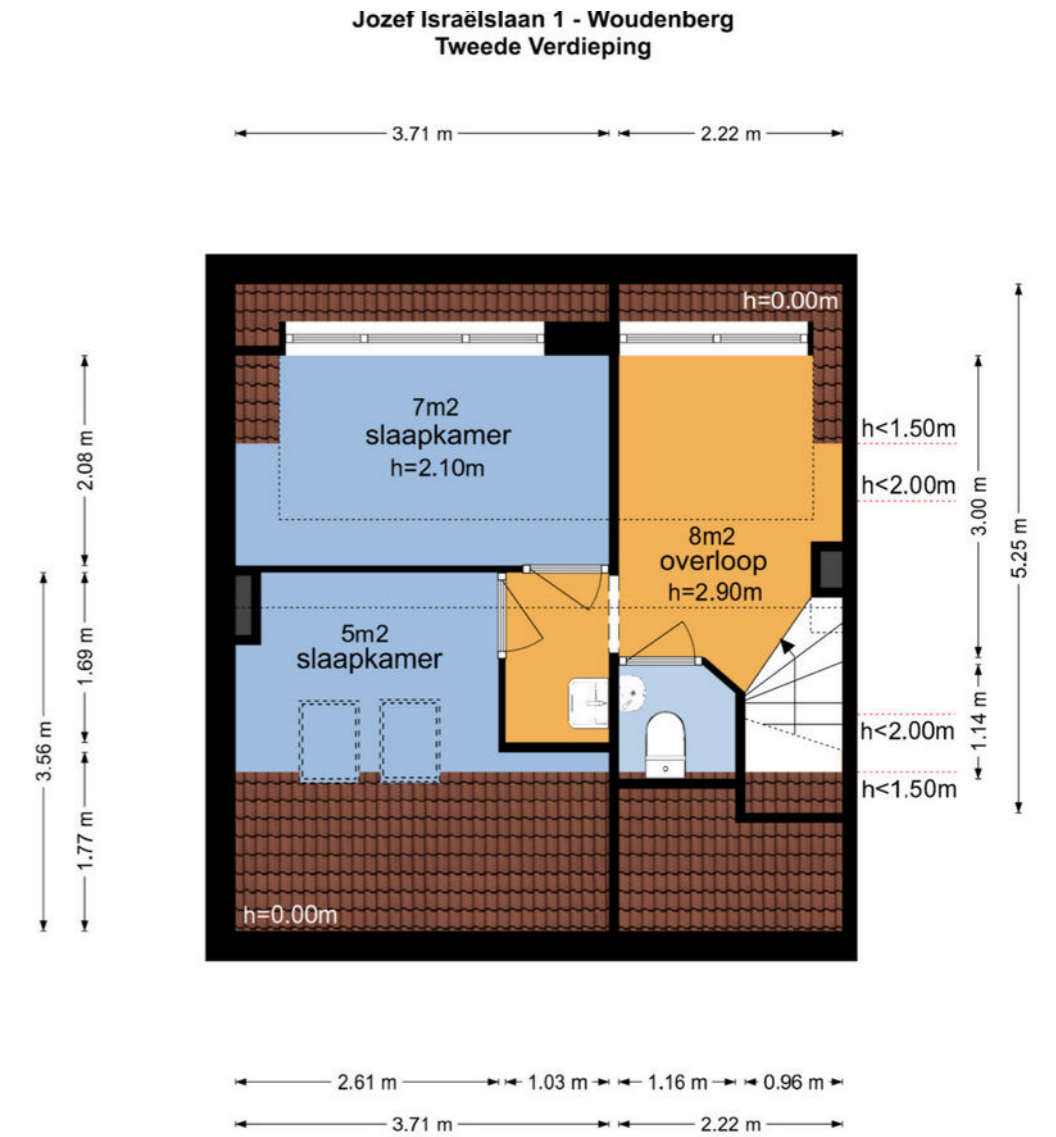
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# Plattegrond

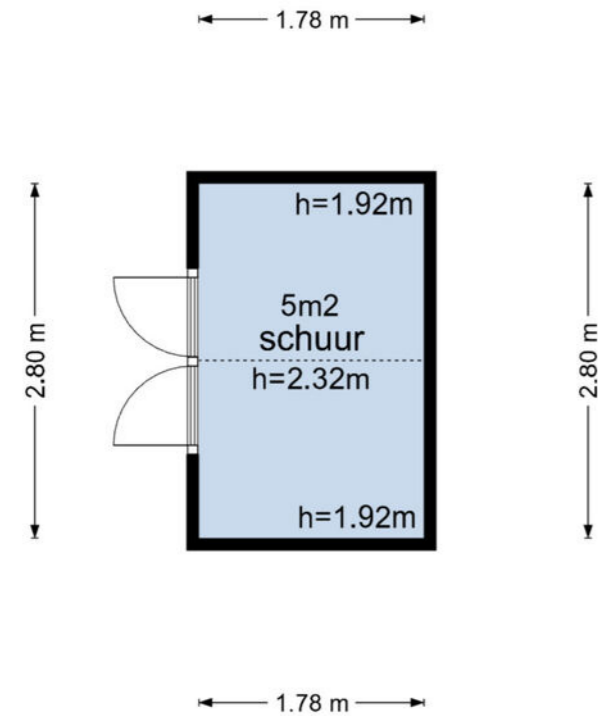
Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

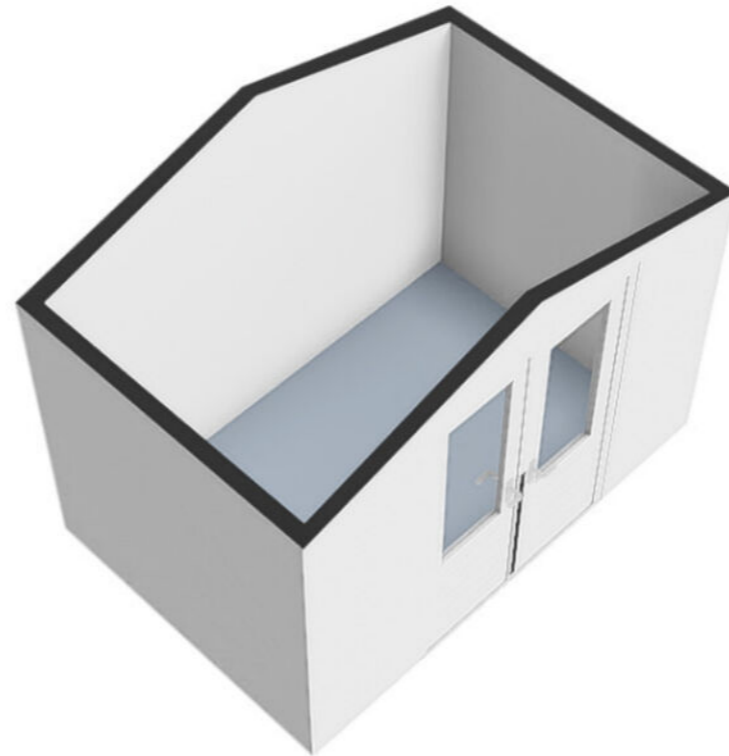


Jozef Israëlslaan 1 - Woudenberg  
Schoor

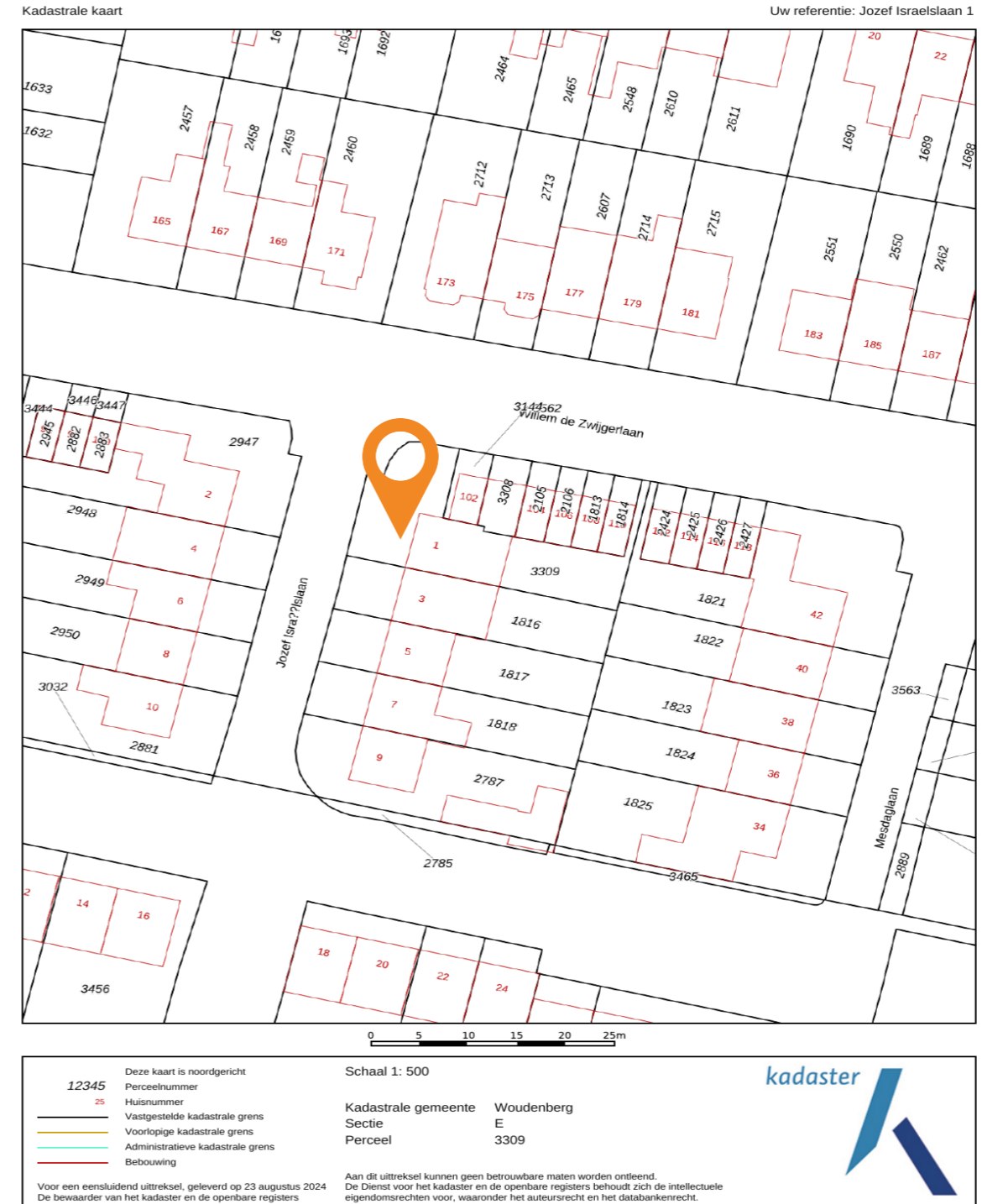


# Plattegrond

Schoor



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



# Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Woudenberg  
Sectie: E  
Huisnummer: 1  
Perceelnummer: 3309, 3308  
Grootte: 280 m<sup>2</sup>



## Prachtige woning! Maar hoe ga je de financiering regelen?



Gerhard Bonhof (l), Matthijs Flikweert en Suzan Marissen



### Finament voor een **solide basis** onder je financiën

Val je voor de prachtige woning in deze brochure of heb je een andere op het oog? Maak in ieder geval een afspraak voor een gratis en vrijblijvend adviesgesprek met Finament Hypotheken & Verzekeringen. Gewoon op kantoor bij Molenbeek Makelaars in Zeist of Woudenberg of bij jou thuis.

Finament is de persoonlijke hypotheekadviseur. Bij ons is iedere hypotheek maatwerk. Persoonlijke omstandigheden, toekomstplannen en zelfs je bucket list: ze hebben effect op je hypotheek en online tools houden er geen rekening mee. Maar wij wel.

Finament heeft vele jaren ervaring als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur. Ons team bestaat uit Matthijs Flikweert, Gerhard Bonhof en Suzan Marissen.

Wij zorgen dat jouw financiën een solide fundament hebben. Hoe? Door een hypotheek te verzorgen die geen blok aan je been is, maar een basis waarop je prettig leeft. Met een afgewogen verzekeringspakket zorgen we ervoor dat je leven doorgaat als er wat gebeurt.

Afspraak maken? Bel 030-6925534 of vul het formulier in op [www.finament.nl](http://www.finament.nl).

## Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





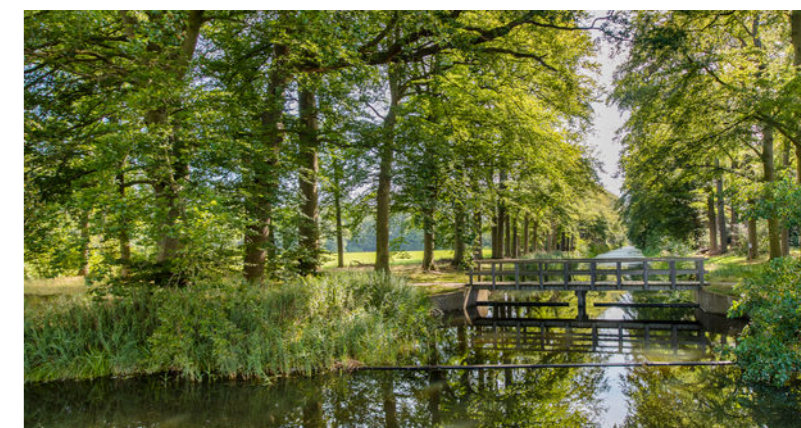


# Wonen in Woudenberg

## 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 Vallekanaal 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

## Laanzicht/Wielewaal

Deze wijk is grotendeels in de jaren 70 en 80 ontstaan. In 2008 is woonzorgzone De Schans gerealiseerd. Er is een multifunctioneel centrum met een huisarts-, tandarts- en fysiotherapiepraktijk, apothek, jeugdzorg, een activiteitencentrum voor ouderen en het WMO-loket van de gemeente.

De omgeving is parkachtig aangelegd en loopt helemaal tot aan het gezellige Poortplein (centrum) waar iedere zaterdag de wekelijkse markt is. Ook is in deze wijk een basisschool.

De naam van deze wijk komt van oorsprong van buitenplaats Laanzicht. Deze buitenplaats lag in Woudenberg op de plaats waar nu het gemeentehuis staat. In 1850 is er een woning op gebouwd en in 1936 gesloopt om plaats te maken voor het huidige gemeentehuis van Woudenberg. De woningen uit de jaren '70 staan in de wijk die in de volksmond Wielewaal heet, maar valt tegenwoordig ook onder de wijk Laanzicht.

Het centrum met alle voorzieningen en een tweetal kerken liggen op korte fietsafstand.



”

Een wijk met alle  
voorzieningen  
dichtbij!



# 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 mogelijkwerwijs 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.



# Aantekeningen

## Onze dienstverlening



### Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



### Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch advies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



### Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



# Klanttevredenheid



verkoop

9,4

Gemiddelde op basis van reviews



Het contact met de makelaar was erg prettig, we zijn op een uiterst vriendelijke en professionele wijze door het hele traject begeleid en geadviseerd. We werden goed op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rondom de verkoop. Met zowel de makelaar als de medewerkers op het kantoor was het contact heel fijn.

**9,5** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 17 juli 2024

Zegt wat hij doet en doet wat hij zegt! Van minuut 1 tot nu werden wij op de hoogte gehouden door de makelaar.

Prettig om mee te werken en te sparren.

**9,8** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 10 juli 2024

aankoop

9,3

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

✉ vandenbergmolenbeek.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

