



Molenbeek Makelaars

Altijd in de buurt!



Koningin Emmastraat 15

3931 EC Woudenberg | € 500.000 k.k.

Kenmerken

 96 m²

 292 m²

 3 Slaapkamers

 Woudenberg

**Welkom in uw
nieuwe thuis**

 033 286 44 11

 woudenberg@molenbeek.nl

www.molenbeek.nl





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
- Woudenberg & omgeving
- De wijk
- Uw hypotheek
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

De woning

Op een mooie locatie, heerlijk vrij gelegen twee-onder-één-kapwoning in het centrum van Woudenberg. De woning ligt op een ruim en breed perceel en beschikt over een diepe achtertuin op het westen met veel privacy. Naast de woning ligt een ruime oprit naar de garage met aangebouwde berging.

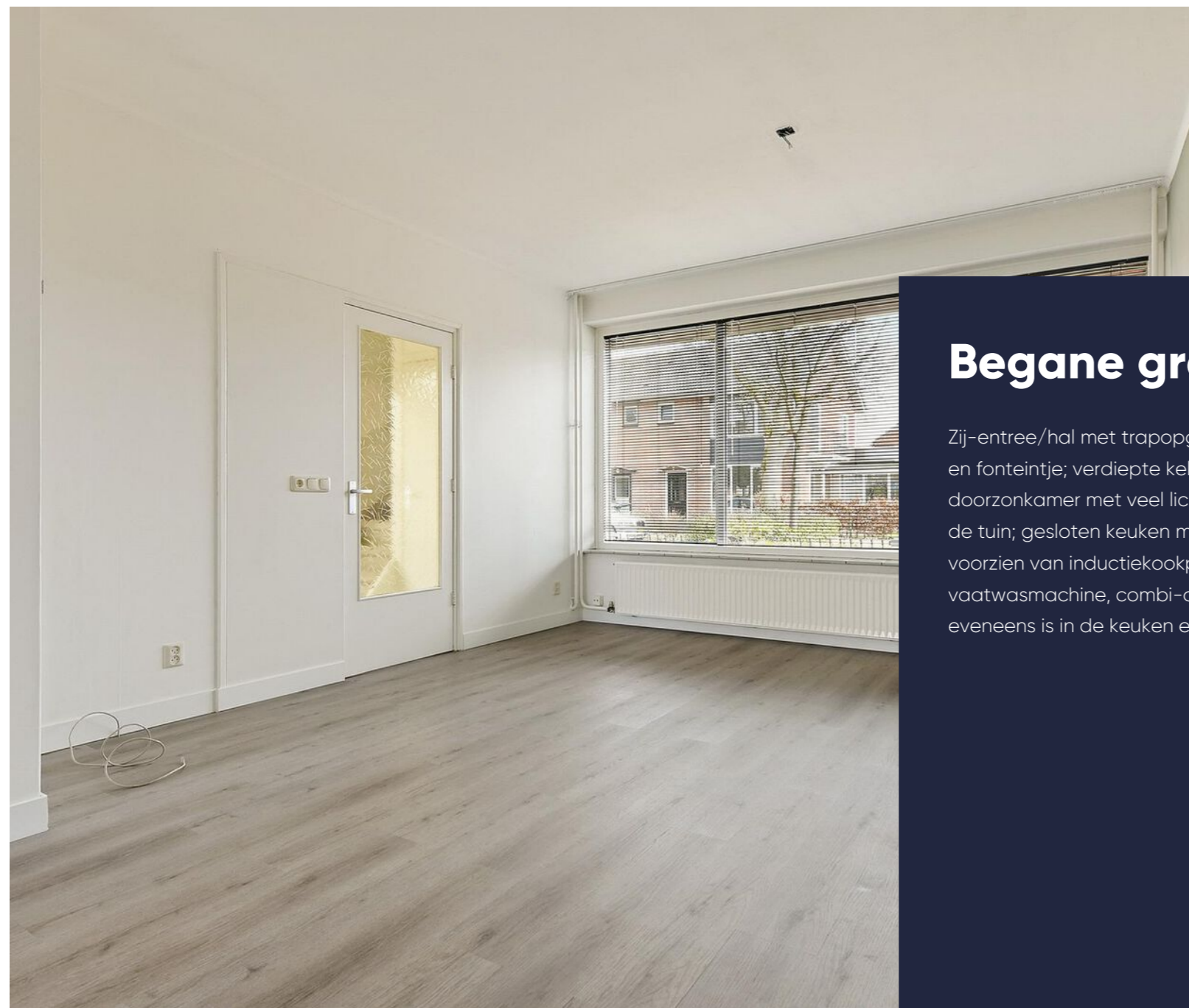
Door de ligging in het centrum zijn veel winkels en andere voorzieningen op loopafstand. Woudenberg zelf is een vriendelijke, zeer centraal gelegen gemeente op de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Zowel Utrecht als Amersfoort zijn vlakbij en goed bereikbaar. Tegelijkertijd is de natuur dichtbij met de prachtige wandelgebieden rond Landgoed Den Treek, het valleikanaal en de recreatie mogelijkheden op de Utrechtse Heuvelrug.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 500.000,- k.k.	Aantal kamers:	4
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1960	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	96 m ²	Tuinligging:	west
Perceeloppervlakte:	292 m ²	Energie label:	C
Inhoud:	357 m ³		

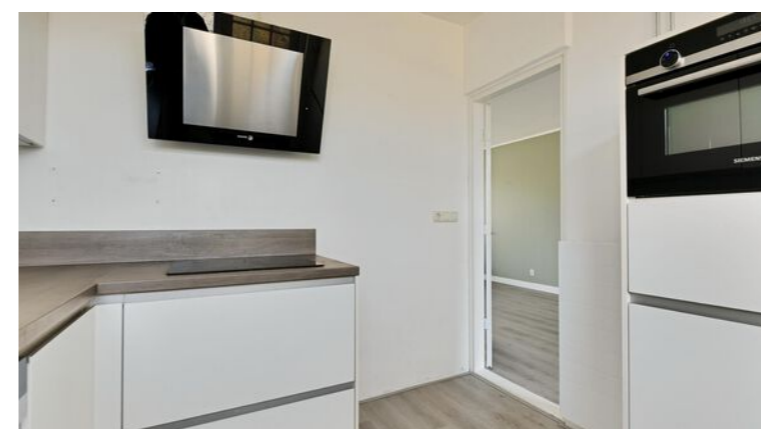




Veel lichtinval!

Begane grond

Zij-entree/hal met trapopgang; toiletruimte met closet en fonteintje; verdiepte kelder-/meterkast; doorzonkamer met veel lichtinval en achterdeur naar de tuin; gesloten keuken met nette hoekopstelling voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combi-oven, vriezer en koelkast; eveneens is in de keuken een deur naar de achtertuin.





Eerste verdieping

Ruime overloop met veel lichtinval door het karakteristieke raam in het trapgat en een vaste trap naar de tweede verdieping; twee ruime slaapkamers van en 11 m² welke beide beschikken over een vaste kast, de slaapkamer aan de achterzijde heeft tevens een balkon aan de westzijde; ruime badkamer met wastafelmeubel, ruime inloopdouche en tweede toilet; in de badkamer is tevens de aansluiting voor de wasapparatuur aanwezig.



 Slaapkamer met balkon!

Zolder

Open zolder met dakvenster en opstelling van de c.v.-combi ketel (Nefit, 2015). Hier is op eenvoudige wijze een derde slaapkamer te realiseren.





De tuin

Diepe, grotendeels bestrate en met grind afgewerkte achtertuin met veel privacy. De achtertuin is gelegen op het westen en heeft een grote garage met aangebouwde berging.



Verrassend diepe tuin!

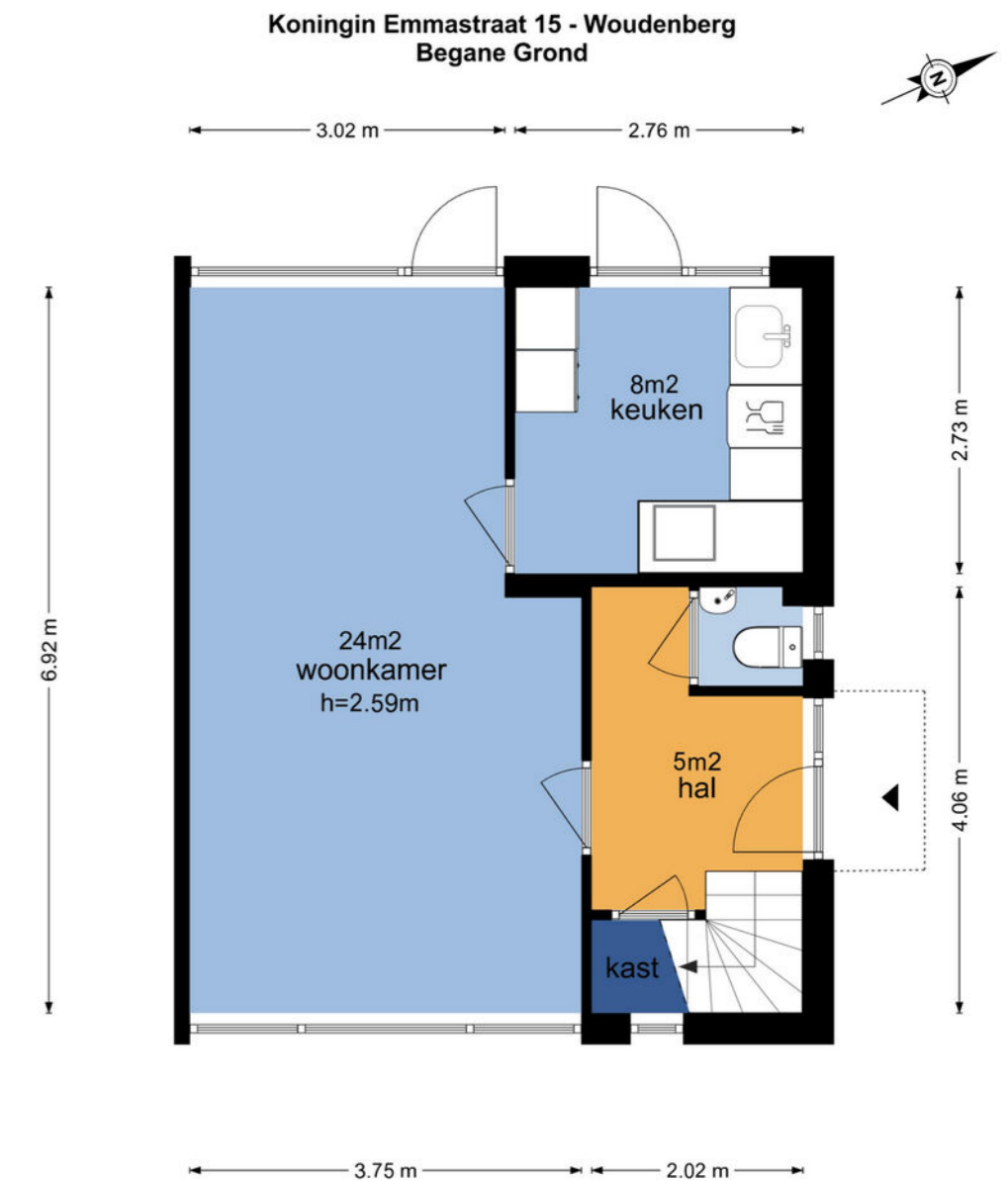
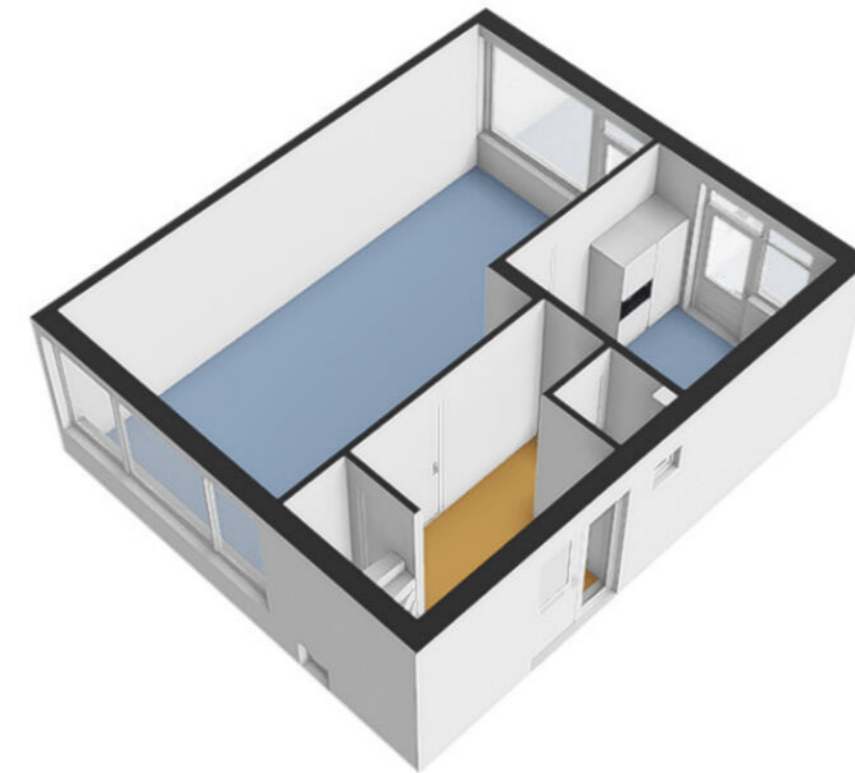


Bijzonderheden

- bouwjaar 1960, perceeloppervlakte 292 m²;
- woonoppervlakte 96 m², externe bergruimte 22 m², gebouwgebonden buitenruimte 3 m² en inhoud woning 357 m³;
- energielabel C;
- verwarming en warm water middels Nefit cv-ketel uit 2015;
- warm water keuken via plintboiler;
- woning is voorzien van dak- en muurisolatie en grotendeels dubbel glas;
- in de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen en een clausule dat verkoper niet zelf het pand bewoond heeft.

Plattegrond

Begane grond



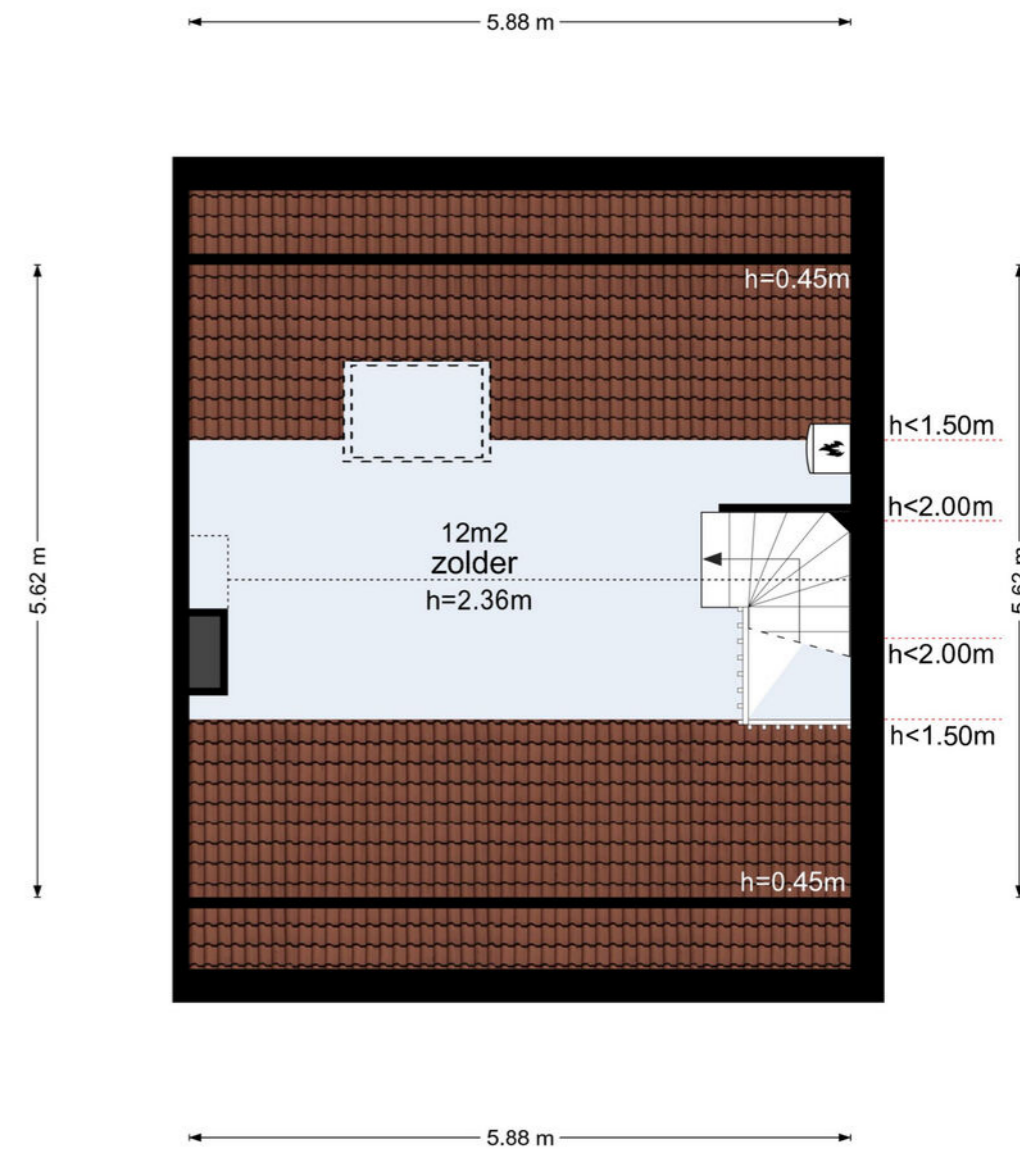
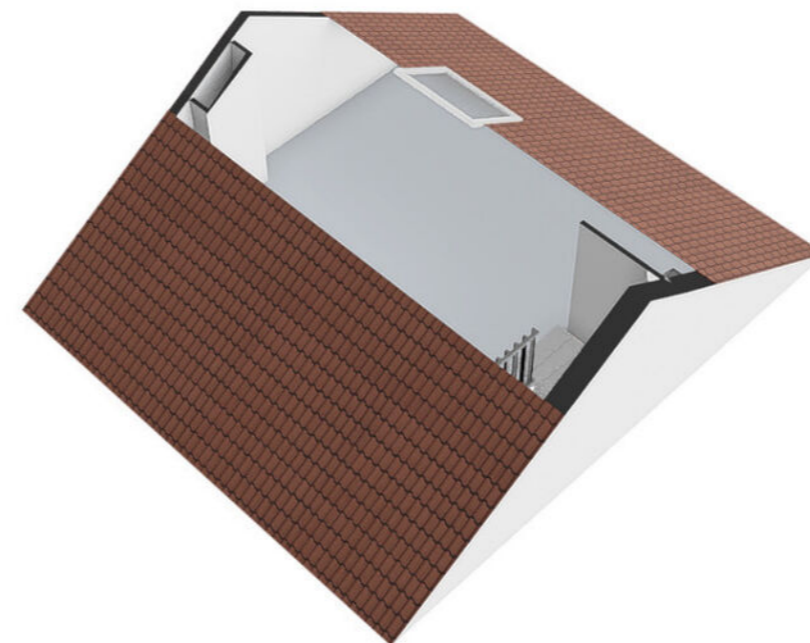
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

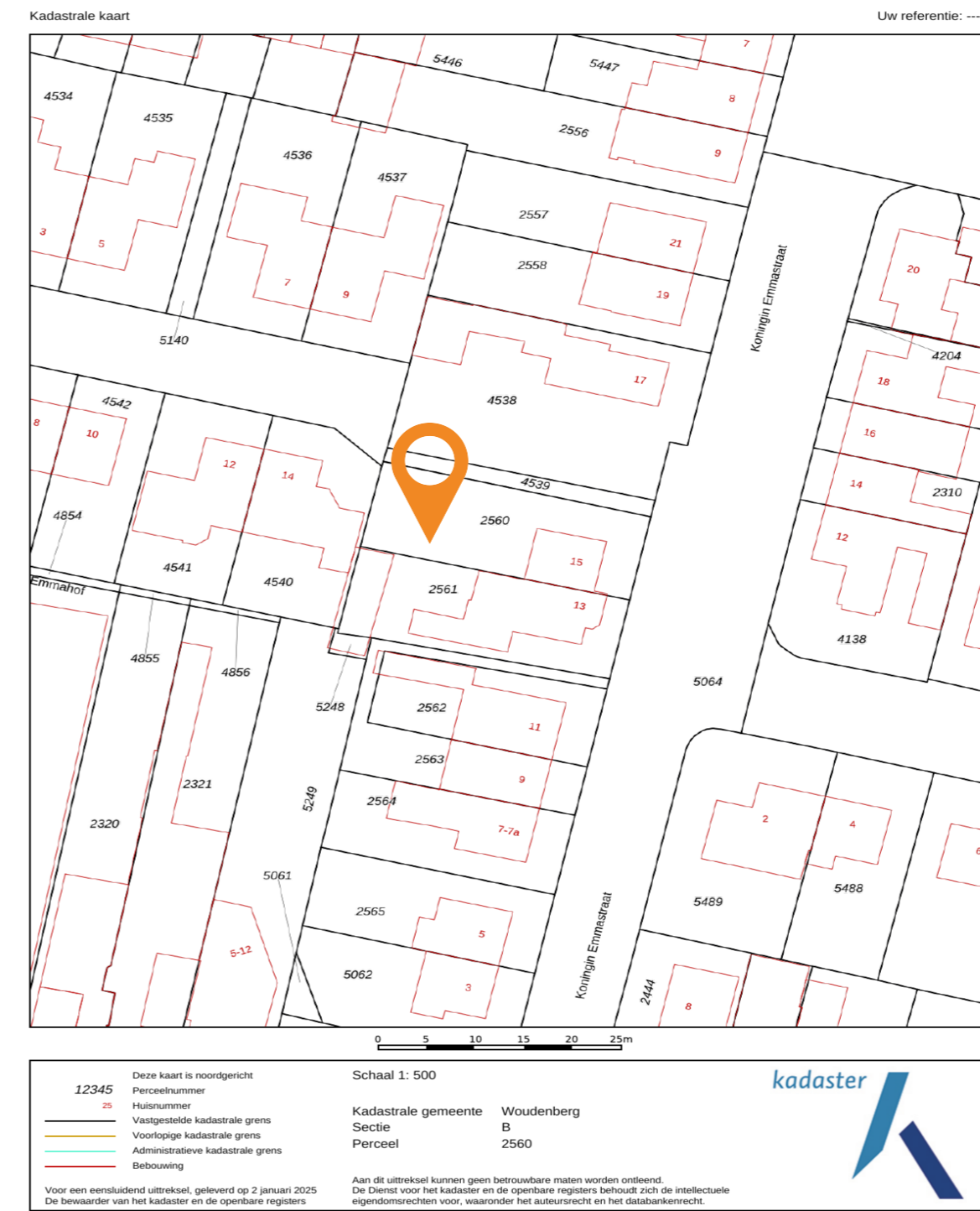
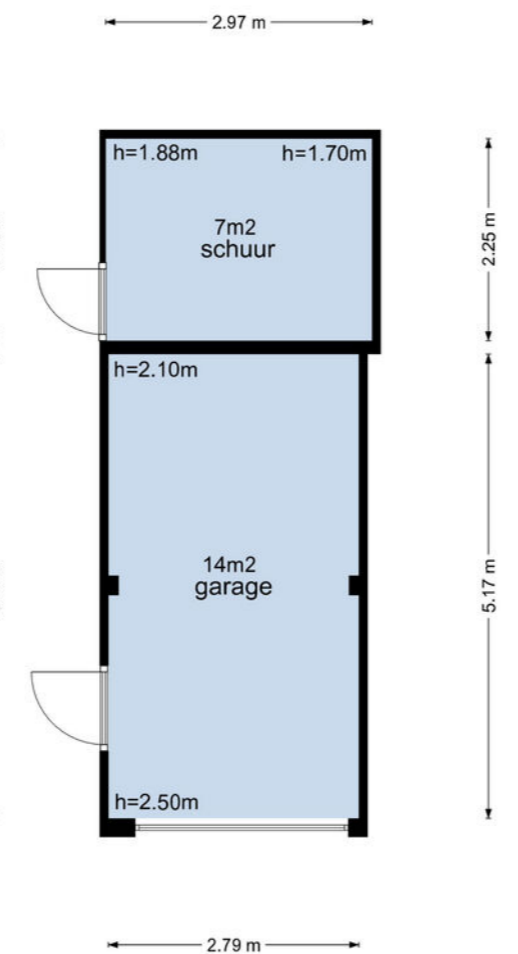
Tweede verdieping





Plattegrond

Perceel + berging



Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Woudenberg
Sectie: B
Huisnummer: 15
Perceelnummer: 2560
Grootte: 292 m²

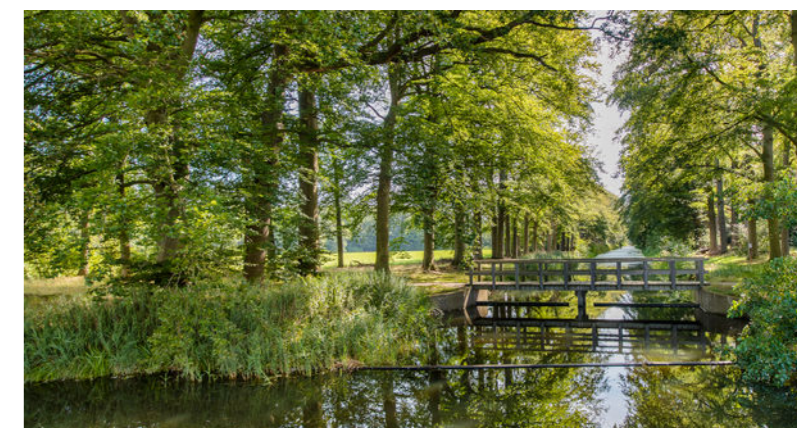


Wonen in Woudenberg

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 centrum

Het centrum van Woudenberg mag dan een algeheel rustige sfeer kennen, er is genoeg te beleven. Er is een ruime hoeveelheid aan voorzieningen en winkels en parkeren is gratis. Winkelen is hier goed te combineren met een kopje koffie of een hapje bij een van de gezellige terrasjes.

Op het Poortplein is er iedere zaterdag een markt waar u terecht kunt voor uw dagelijkse en wekelijkse boodschappen. Op de tweede zaterdag in juni viert Woudenberg bovendien Haantjesdag, een braderie waar u de hele dag kunt genieten van leuke activiteiten. En in juli wordt al enkele jaren "Proef Woudenberg" georganiseerd met lokale horecaondernemers.

Het centrum beschikt ook over een prachtige oude dorpskerk. Vanuit welke windstreek je Woudenberg ook nadert, fier torent de dorpskerk boven de bebouwing uit. Verder is aan de dorpsstraat het cultuurhuis, de huiskamer van Woudenberg, gevestigd waar diverse activiteiten georganiseerd worden door o.a. het huiskamercafé, de bibliotheek en de oudheidkamer.

Kortom: voor ieder wat wils!



”

Een ruime
hoeveelheid aan
voorzieningen en
winkels!



Prachtige woning! Maar hoe ga je de financiering regelen?



Gerhard Bonhof (l), Matthijs Flikweert en Suzan Marissen

Dit is Finament

- ◆ Persoonlijk: advies van een specialist, niet van een computer
- ◆ Onafhankelijk: we kiezen de beste en voordeligste hypotheek
- ◆ Ervaren: duizenden hypotheeken voor tevreden klanten
- ◆ Betrokken: altijd bereikbaar voor advies of overleg
- ◆ Duidelijk: we nemen alle tijd voor een heldere uitleg



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.



Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Keuken					-				X
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				Woning - Sanitair/sauna				
- afzuigkap	X				Sauna met toebehoren				X
- magnetron				X	-				X
- oven				X	Toilet met de volgende toebehoren				
- combi-oven/combimagnetron	X				- toilet	X			
- koelkast				X	- toiletrolhouder				X
- vriezer				X	- toiletborstel(houder)				X
- koel-vriescombinatie	X				- fontein	X			
- vaatwasser	X				-				X
- Quooker				X	-				X
- koffiezetapparaat				X	Badkamer met de volgende toebehoren				
-				X	- ligbad				X
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
Keukenaccessoires, te weten					- douche (cabine/scherm)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
-				X					
-				X					

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterior/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/internet aansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuin huis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
-				X
				X
				X
				X
				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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.

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



Molebeek heeft ons goed geholpen bij het verkoopproces. Ze waren flexibel, begrepen onze uitdagende situatie en dachten met ons mee.

Alles was zeer goed geregeld en verzorgd. Wij zijn zeer tevreden over de samenwerking. Bedankt voor alles

9,5 Een Funda gebruiker
Geschreven op 28 december 2024

9 Een Funda gebruiker
Geschreven op 3 januari 2025

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
NVM Makelaar

☎ 033 286 44 11
✉ vanleersum@molenbeek.nl



Willeke Hazeleger
NVM Assistent Makelaar

☎ 033 286 44 11
✉ hazeleger@molenbeek.nl



Marjan Willigenburg
NVM Makelaar

☎ 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

