



Woudenbergseweg 82

3953 MJ Maarsbergen | € 689.500 k.k.

Kenmerken

 111 m²

 853 m²

 3 Slaapkamers

 Maarn

**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
- Uw hypotheek
- Maarsbergen & omgeving
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

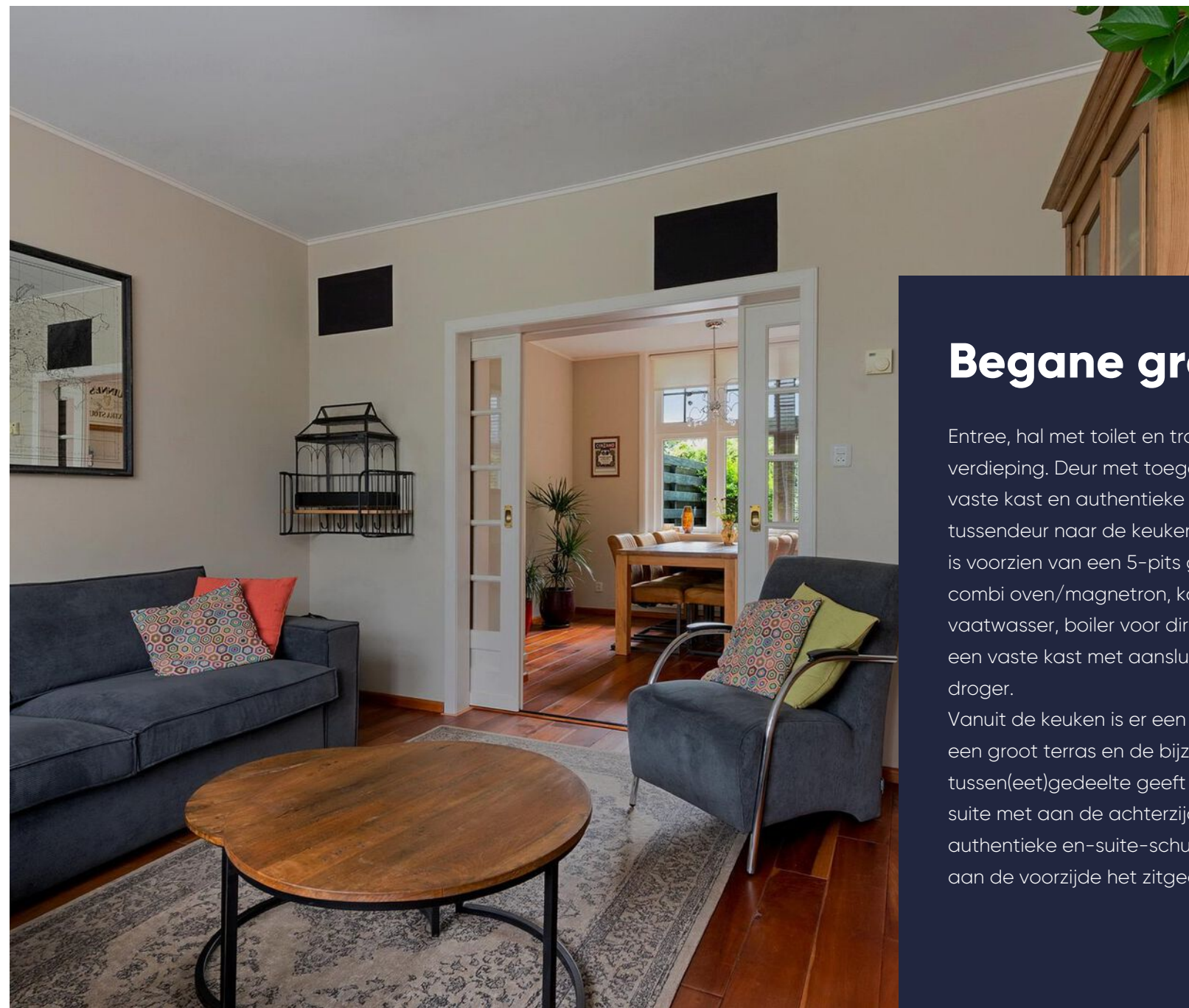
De woning

Karakteristieke helft van een '30-jaren twee-onder-één kapwoning op een geweldig perceel van 853m2. Deze aantrekkelijk woning heeft een grote vrijstaand stenen garage van 46m2, diepe en fraai aangelegde achtertuin met veranda en schuur, voortuin en oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De huidige eigenaar heeft de woning sinds 1980 in bezit, uitstekend onderhouden en in de loop van de jaren op diverse punten gemoderniseerd.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 689.500,- k.k.	Aantal kamers:	6
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1933	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	111 m²	Tuinligging:	zuidoost
Perceeloppervlakte:	853 m²	Energielabel:	C
Inhoud:	419 m³		

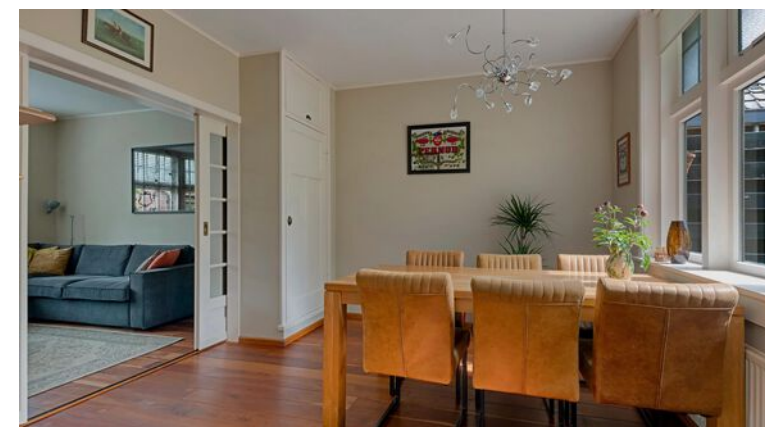


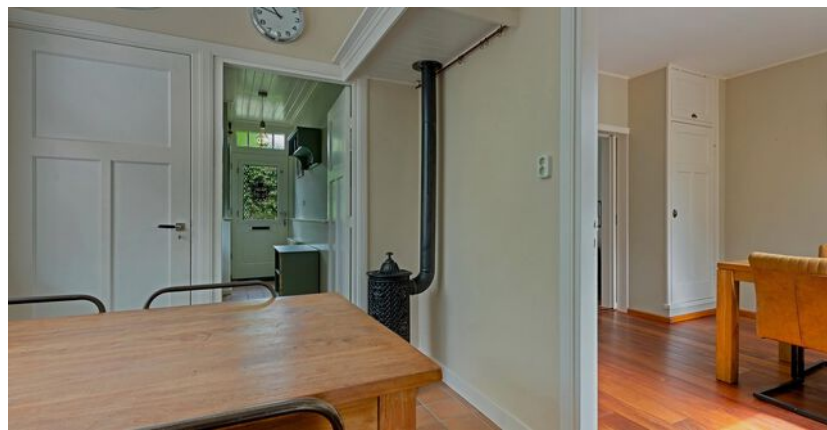
Kamer-en-suite!

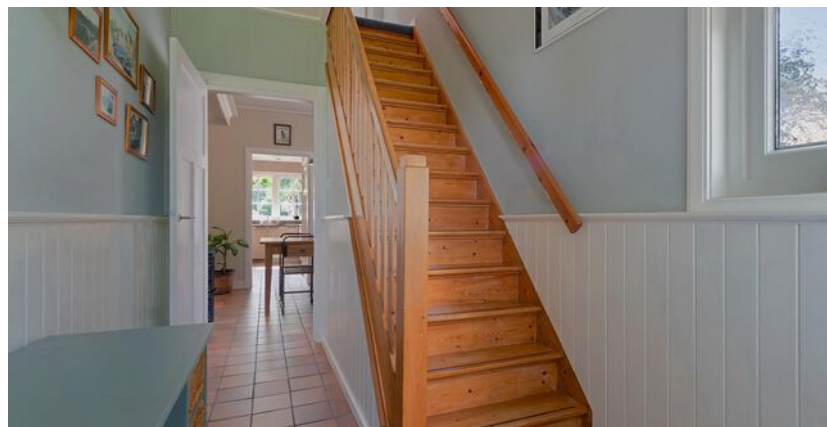
Begane grond

Entree, hal met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Deur met toegang tot de woonkeuken met vaste kast en authentieke sierkachel, eetgedeelte met tussendeur naar de keuken met luxe U-opstelling welke is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, boiler voor direct warm water en tevens een vaste kast met aansluiting voor de wasmachine/droger.

Vanuit de keuken is er een achterdeur met toegang tot een groot terras en de bijzonder diepe achtertuin. Het tussen(eet)gedeelte geeft toegang tot de kamer-en-suite met aan de achterzijde de eetkamer met authentieke en-suite-schuifdeuren en servieskast en aan de voorzijde het zitgedeelte met erker.





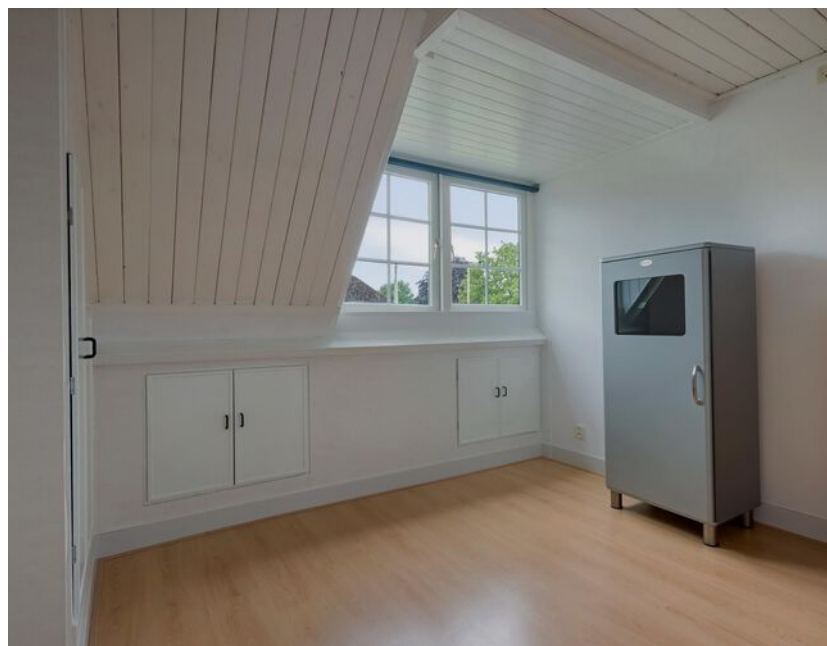


Eerste verdieping

Ruime en lichte overloop met 2 vaste opbergkasten, ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning met dakkapel en opbergruimte onder het knieschot, naastgelegen ruime badkamer voorzien van een ligbad met douche, dubbel wastafelmeubel en toilet. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer met dakkapel, op maat gemaakte kledingkast met schuifdeuren en opbergruimte onder het knieschot.

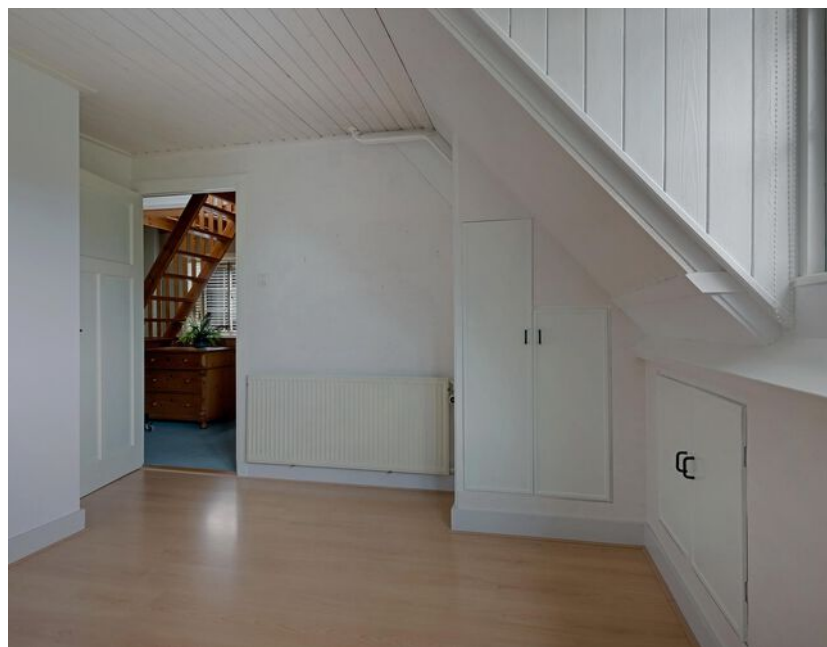


 Ruime ouderslaapkamer!

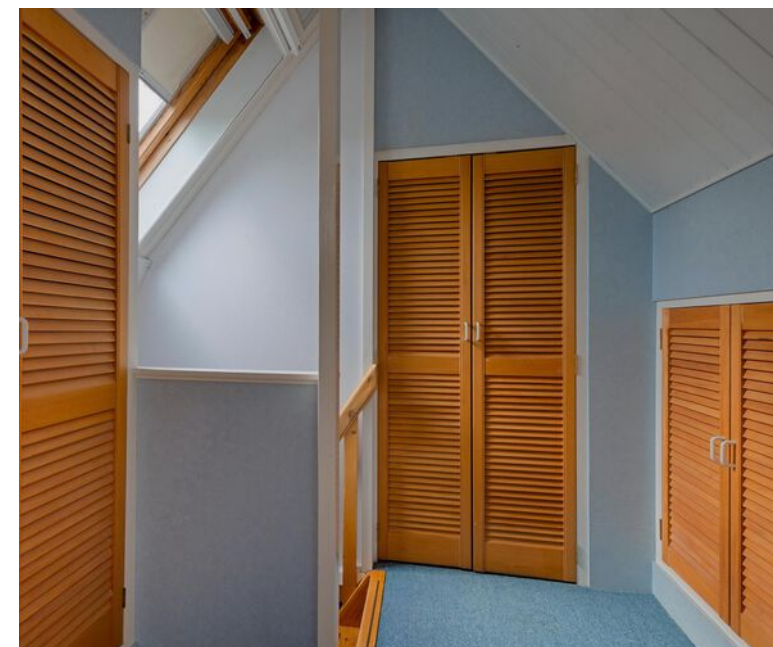


Tweede verdieping

Vaste trap naar de tweede verdieping, overloop met veel opbergruimte onder het knieschot, kast met opstelling van de cv-ketel en toegang tot de derde slaapkamer met groot dakraam en eveneens veel opbergruimte onder het knieschot.



Slaapkamer met groot dakraam!!





De tuin

De fantastisch diepe achtertuin biedt heerlijk veel ruimte en privacy en is voorzien van theeprieeel en een veranda met berging. De tuin is gelegen op het oosten en omgeven door veel groen; omdat de woning wat verder naar achter ligt, is ook de voortuin relatief groot en is de oprit naar de grote, vrijstaande garage met bergvliering extra lang en breed waardoor er meerdere auto's op eigen grond geparkeerd kunnen worden.



Fantastisch diepe
achtertuin!





Bijzonderheden

- bouwjaar 1933, perceeloppervlakte 853 m²;
- woonoppervlakte 111 m², externe bergruimte 76 m²;
- woning voorzien van vloerisolatie, dakisolatie alsmede nagenoeg volledig dubbele beglazing;
- c.v.-ketel uit 2005 (Nefit Excellent HRC22H);
- zeer diepe achtertuin met veel privacy;
- vrijstaand houten schuur en grote veranda;
- grote garage (47 m²) met oprit;
- schilderwerk buiten uitgevoerd in 2023-2025;
- keuken geplaatst in 2016.



Plattegrond

Begane grond



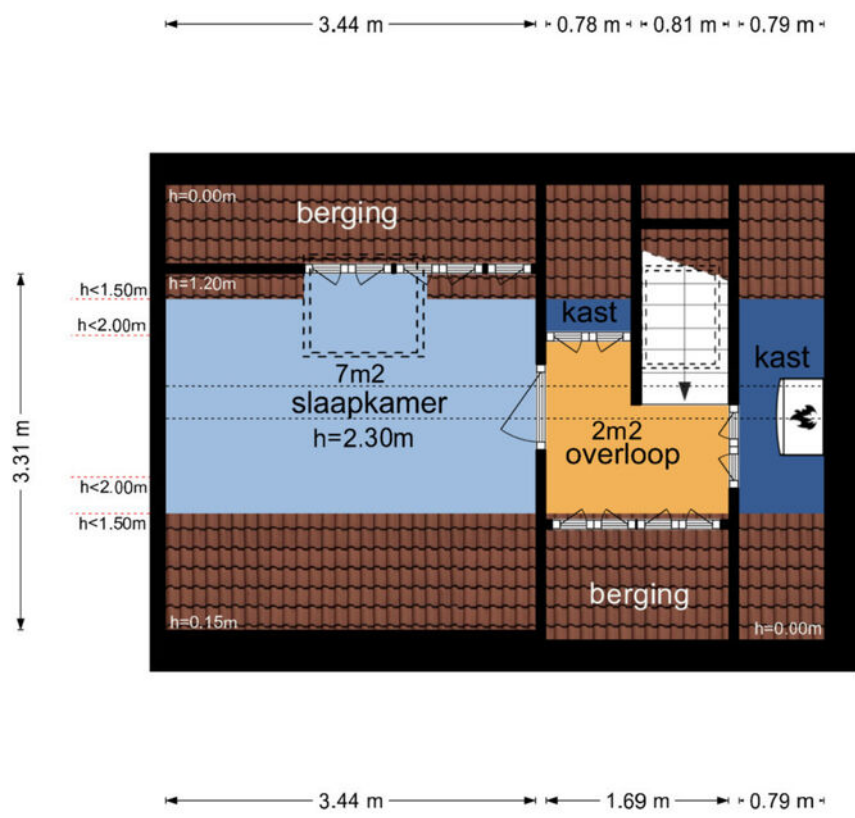
Plattegrond

Eerste verdieping

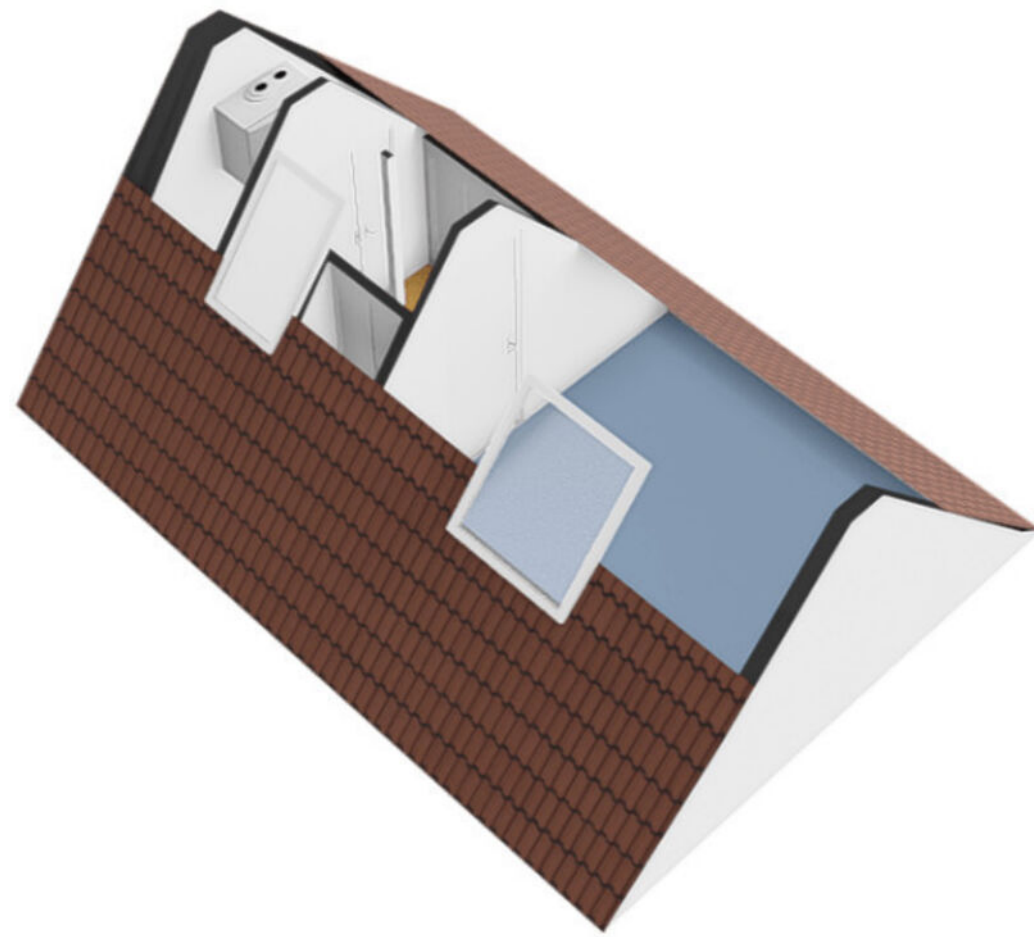


Plattegrond

Tweede verdieping

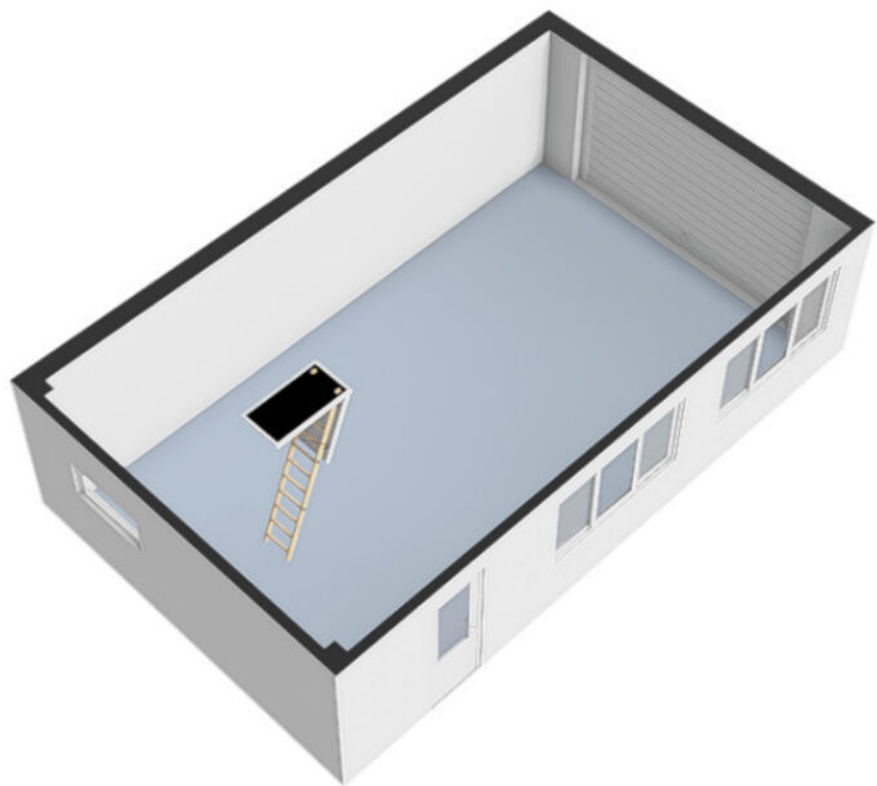
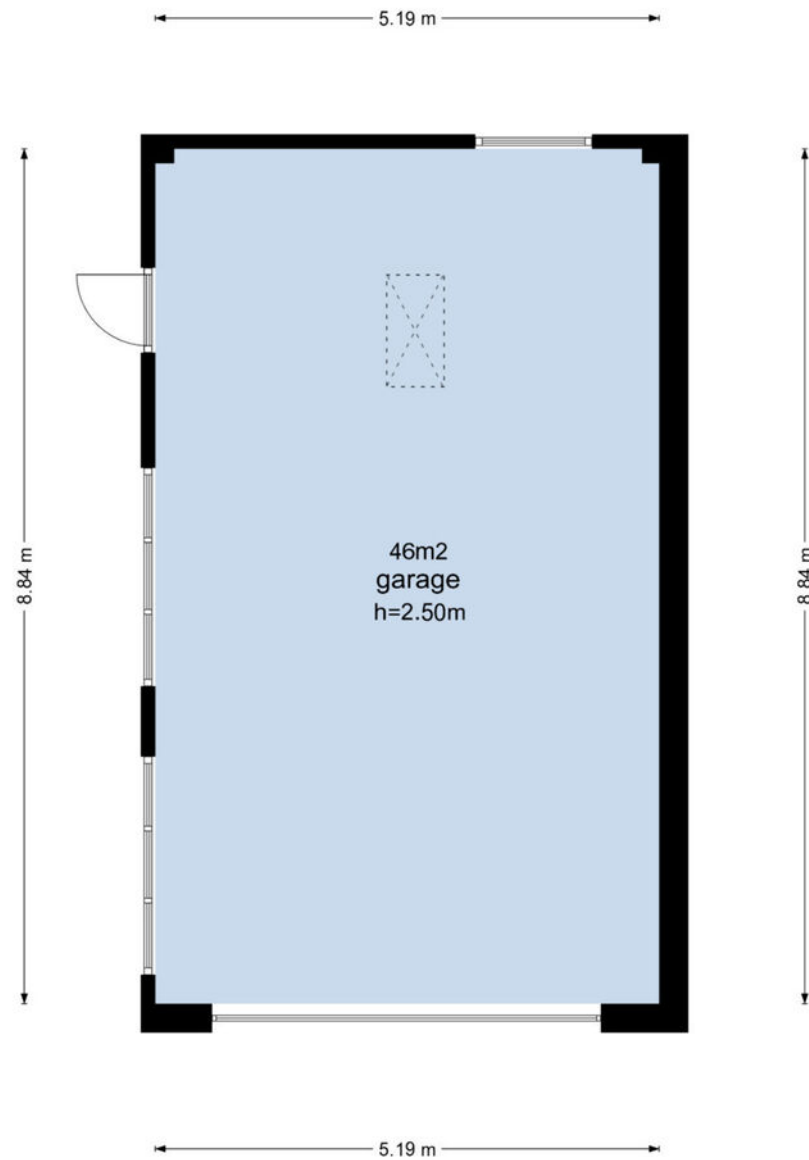


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



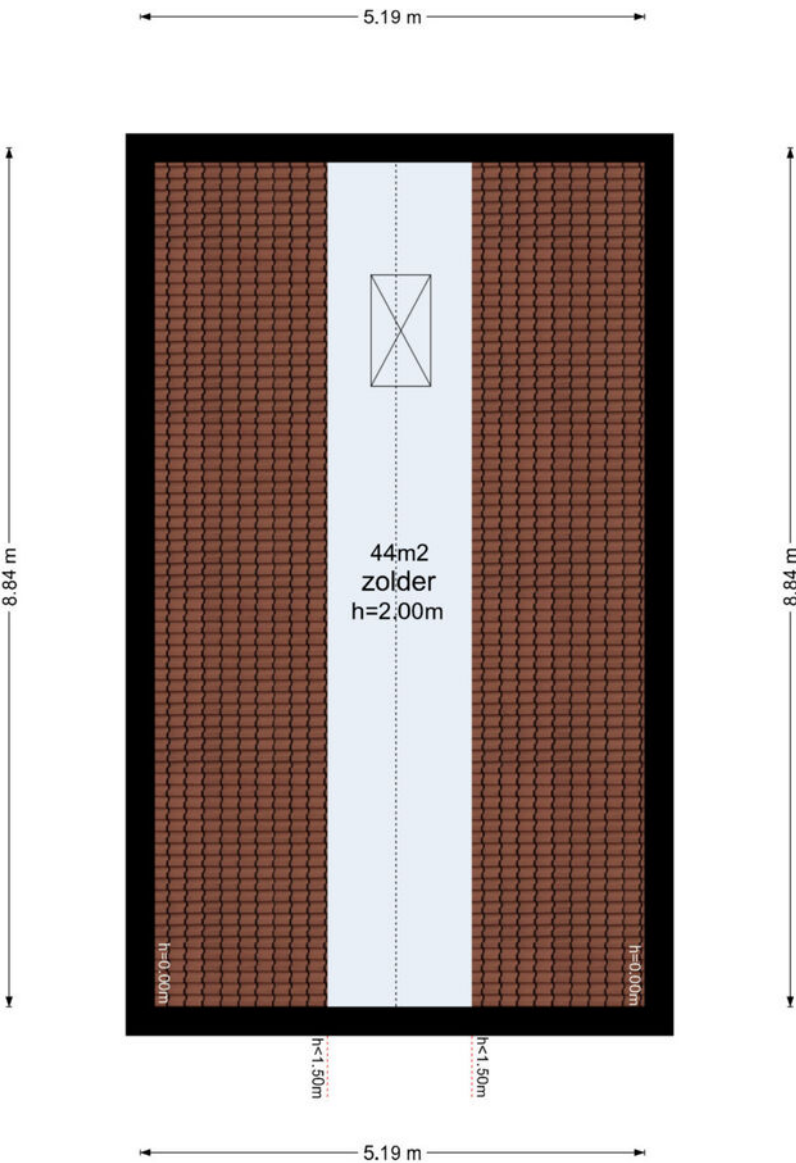
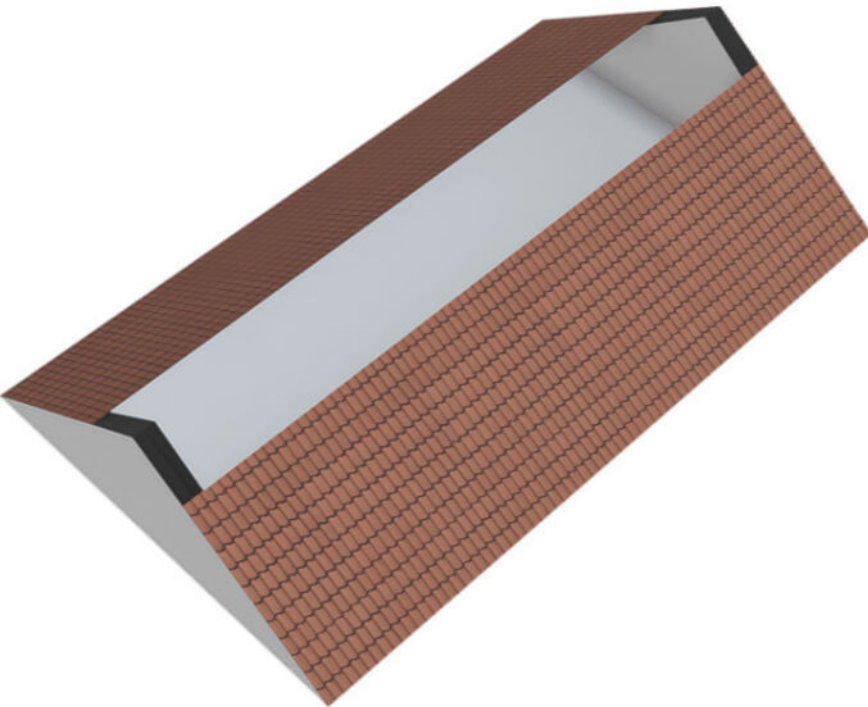
Plattegrond

Garage



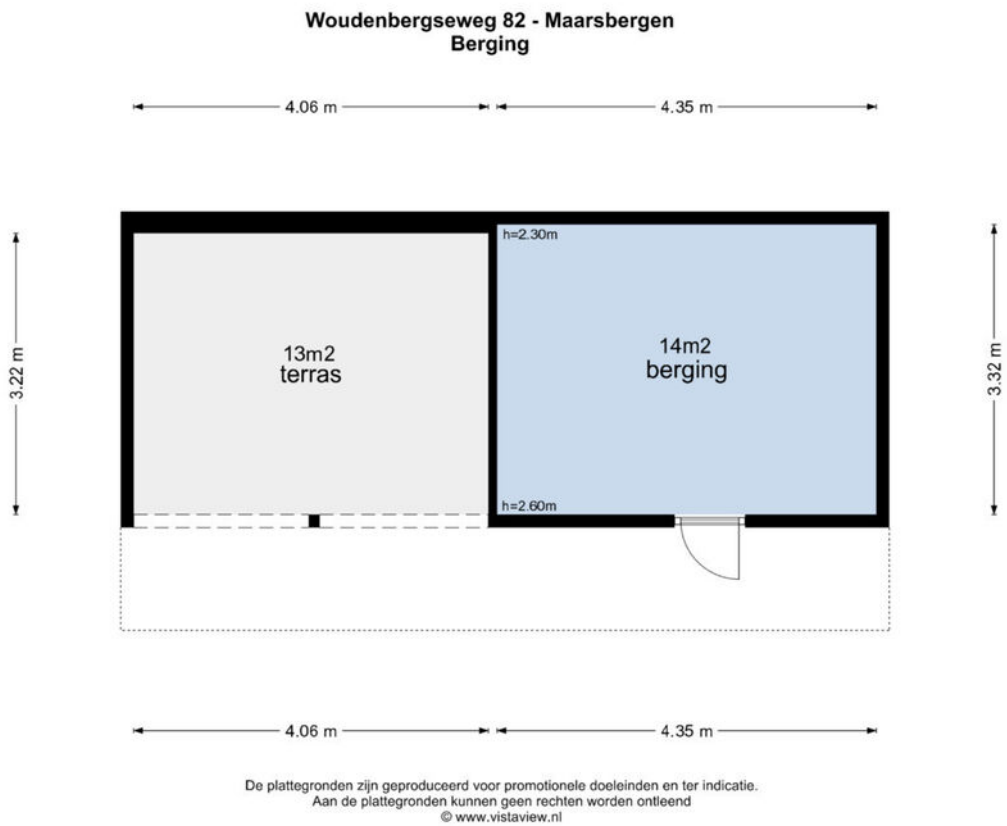
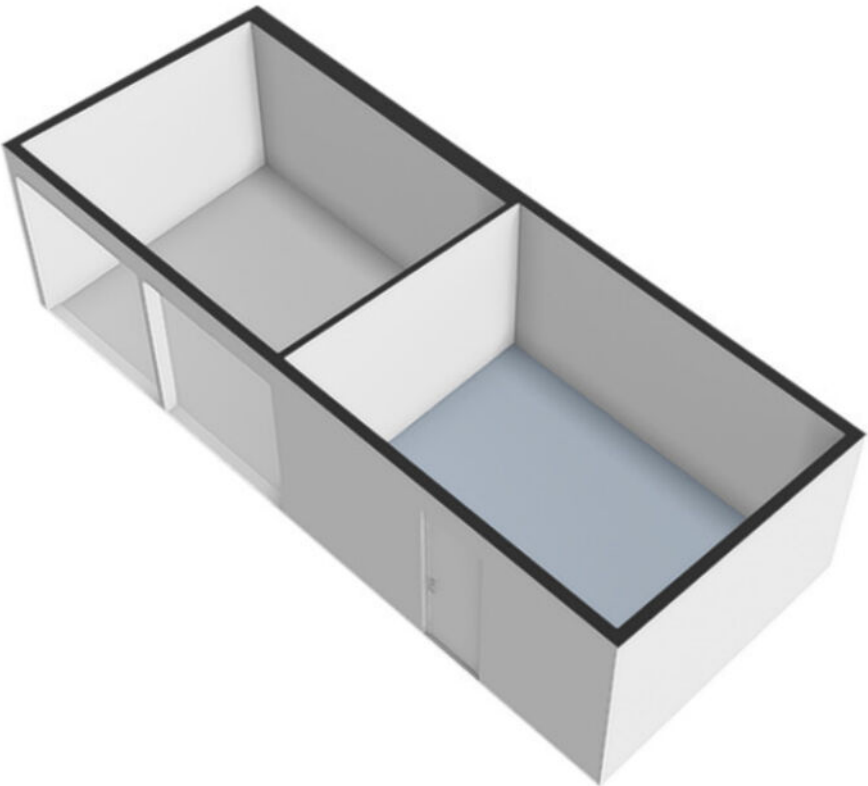
Plattegrond

Verdieping garage



Plattegrond

Eerste verdieping



Prachtige woning! Maar hoe ga je de financiering regelen?



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.



Aantekeningen



Wonen in Maarsbergen

Over het dorp

Maarsbergen is een klein dorpje met circa 850 inwoners aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug met een rijke geschiedenis. Er is een basisschool, waarin een kleine bibliotheek en een mini-cultuurhuis is gehuisvest. In het buurtschap Valkenheide op ongeveer twee kilometer afstand is er een school voor voortgezet onderwijs. Voor recreatie is er het nodige te vinden. Op het prachtige landgoed Anderstein is er een populaire golfbaan met 27 holes. Op een paar kilometer afstand is er het "Henschotermeer" en het fraaie "Bosbad" in Leersum te vinden. Dit alles in combinatie met de zeer goede bereikbaarheid door de ligging aan de A12 en op 10 minuten afstand van het station van Maarn maken het hier heel plezierig wonen.



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	- Sierkachel	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				
- magnetron				X					X
- oven				X					X
- combi-oven/combimagnetron	X								X
- koelkast	X				Toilet met de volgende toebehoren				
- vriezer	X				- toilet	X			
- koel-vriescombinatie				X	- toiletrolhouder	X			
- vaatwasser	X				- toiletborstel(houder)	X			
- Quooker				X	- fontein				X
- koffiezetapparaat		X			-				X
-				X	-				X
-				X	Badkamer met de volgende toebehoren				
Keukenaccessoires, te weten					- ligbad	X			
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/schermbord)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X				Zonwering buiten				X
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
- planchet				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
- toiletkast				X	Waterslot wasautomaat				X
- toilet	X				Zonnepanelen		X		
- toiletrolhouder	X				Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)	X								X
-				X					X
-				X					X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing					Warmwatervoorziening, te weten				
Schotel/antenne				X	- CV-installatie	X			
Brievenbus				X	- boiler				X
Kluis				X	- boiler				X
(Voordeur)bel	X				- geiser				X
Alarminstallatie				X	-				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	-				X
Rookmelders	X				-				X
(Klok)thermostaat	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X					

Lijst van zaken

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

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



Het contact met Sam van den Berg was uitstekend. Hij (en zijn team) begeleidde het verkoopproces van ons huis goed: was beschikbaar voor vragen, gaf goede adviezen en er was regelmatig contact. Kortom het hele verkoopproces verliep professioneel en prettig.

10 Een Funda gebruiker
Geschreven op 5 april 2025

Prettige en deskundige begeleiding. De verkoop ging heel soepel. Ook in het meedenken over prijsvorming werd realistisch meegedacht. Het digitale dossier werkt zeer praktisch. Wij waarderen de rol van Molenbeek makelaars heel erg.

9,5 Een Funda gebruiker
Geschreven op 25 februari 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

molenbeek.nl

