



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WOUDENBERG, LAAGERFSEWEG 28

Karakteristiek wonen met A++ energielabel en een multifunctioneel bedrijfsgebouw

WWW.DRIEKLOMP.NL

WONEN & WERKEN COMBINEREN

Aan de Laagerfseweg 28 in Woudenberg staat deze ruime en goed onderhouden woning met een woonoppervlakte van circa 153 m², gelegen op een perceel van 1.327 m². De woning beschikt over een A++ energielabel en is in 2013 volledig gerenoveerd en verduurzaamd. In datzelfde jaar is ook het bijgebouw met werkplaats gerealiseerd, met een oppervlakte van circa 280 m². Het geheel combineert comfortabel wonen met uitstekende mogelijkheden voor werken aan huis of bedrijfsmatig gebruik.





RUIMTELIJK WONEN OP EEN CENTRALE LOCATIE

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, een royale woonkamer met houtkachel, een complete keuken en een praktische bijkeuken. Daarnaast is er een ruime zolderverdieping aanwezig. Het geheel is met zorg bewoond en uitstekend onderhouden, waarbij karaktervolle elementen behouden zijn gebleven. In 2013 is de woning volledig gerenoveerd en verduurzaamd.

Woudenberg ligt centraal in het land en is uitstekend bereikbaar via de A12, A28 en diverse N-wegen. De nabijheid van het centrum van zowel Woudenberg als Scherpenzeel maakt dat voorzieningen als scholen, winkels en sportfaciliteiten binnen korte afstand bereikbaar zijn. Voor natuurliefhebbers liggen uitgestrekte bossen, het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en het Henschotermeer op steenworp afstand, ideaal voor ontspanning en recreatie.



KENMERKEN

Bouwjaar	Woonhuis 1936 Bijgebouw 2013
----------	--------------------------------

Woonoppervlakte	ca. 153 m ²
-----------------	------------------------

Inhoud	ca. 650 m ³
--------	------------------------

Externe bergruimte	ca. 25 m ²
--------------------	-----------------------

Perceeloppervlakte	1327 m ²
--------------------	---------------------

Energie label	A++
---------------	-----



BEGANE GROND

De begane grond vormt een comfortabele en ruimtelijke leefomgeving. De woonkamer is royaal opgezet en biedt meer dan voldoende plaats voor een grote eettafel. Daarnaast beschikt de woonkamer over een gezellige houtkachel, die bijdraagt aan extra sfeer en warmte en de ruimte zeer geschikt maakt voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten.

De keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van een 5-pits gas kooktoestel, een oven, een aparte magnetron en een vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, ingericht met een op maat gemaakte kastenwand waarin de wasmachine en droger op werkhoogte zijn geplaatst. Daarnaast is hier een aparte wasbak aanwezig. In de hal bij de bijkeuken bevindt zich een separaat toilet met fontein.











EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop, voorzien van een grote kastenwand en een airconditioning, wat bijdraagt aan extra comfort. Vanaf de overloop zijn vier ruime slaapkamers bereikbaar. Twee van deze slaapkamers beschikken over een eigen vide, wat zorgt voor extra bergruimte en een speels element, met name geschikt voor kinderen. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een inloofdouche, een wastafel en een toilet.











BIJGEBOUW/WERKPLAATS

In 2013 is het bijgebouw met werkplaats gerealiseerd. Het betreft een moderne en functionele bedrijfsruimte van circa 280 m², ingericht voor veelzijdig gebruik. De bedrijfsruimte wordt verwarmd via een cv-installatie in combinatie met vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en constant binnenklimaat.

Op de begane grond bevinden zich een kantine en een separaat toilet. De eerste verdieping is ingericht met een kantoorruimte, aangevuld met extra ruimte die uitstekend kan dienen als magazijn of als tweede kantoorruimte, afhankelijk van de gewenste invulling.

Het bijgebouw beschikt over de bestemming Bedrijf – categorie 1. Binnen het vigerende bestemmingsplan biedt deze locatie een breed scala aan gebruiksmogelijkheden binnen deze categorie. Dit maakt het geheel bijzonder geschikt voor ondernemers of voor wie wonen en werken wil combineren.







TUIN

De tuin is praktisch en sfeervol ingericht en nodigt uit tot ontspannen buitenleven. Dankzij de eigen waterbron met beregeningsinstallatie is het onderhoud efficiënt geregeld. In de tuin bevindt zich een schuurtje voor extra opslag. Daarnaast is er een aangename zitplek gecreëerd waar tot in de late uurtjes kan worden genoten van het buiten zijn. Deze plek is voorzien van een houtkachel, wat zorgt voor extra warmte en sfeer, ook op koelere avonden.





BIJZONDERHEDEN

- Woning volledig gerenoveerd en verduurzaamd in 2013;
- A++ energielabel en circa 74 zonnepanelen;
- Vier slaapkamers en een ruime zolderverdieping;
- Multifunctioneel bijgebouw van ca. 280 m² met bedrijfsbestemming (cat. 1);
- Eigen waterbron met beregeningsinstallatie;
- Vier slaapkamers;
- Geschikt voor wonen en werken.

BEGANE GROND WOONHUIS

Laagerfseweg 28 - Woudenberg
Begane Grond

2.63 m 0.92 m 1.27 m 3.55 m

2.19 m

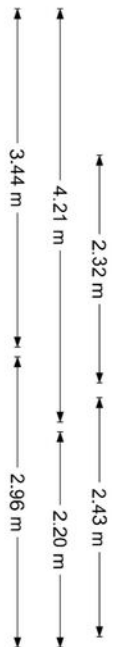
4.08 m 2.35 m 1.22 m



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

EERSTE VERDIEPING WOONHUIS

Laagerfseweg 28 - Woudenberg Eerste Verdieping

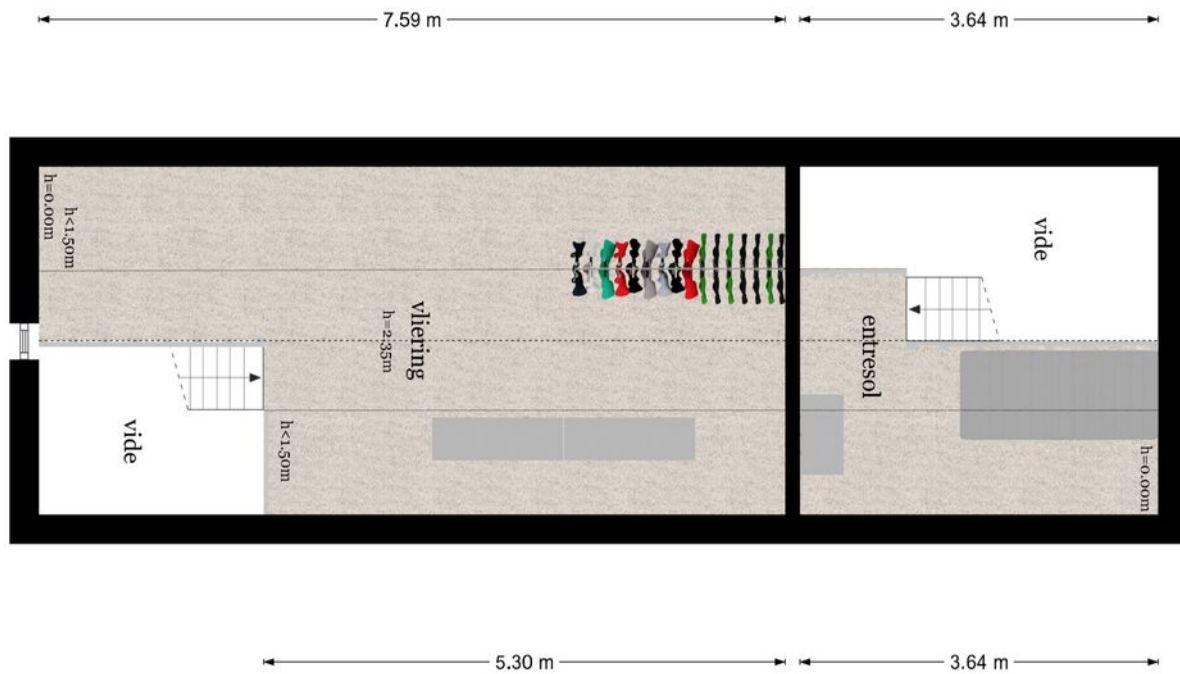


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

TWEEDE VERDIEPING WOONHUIS

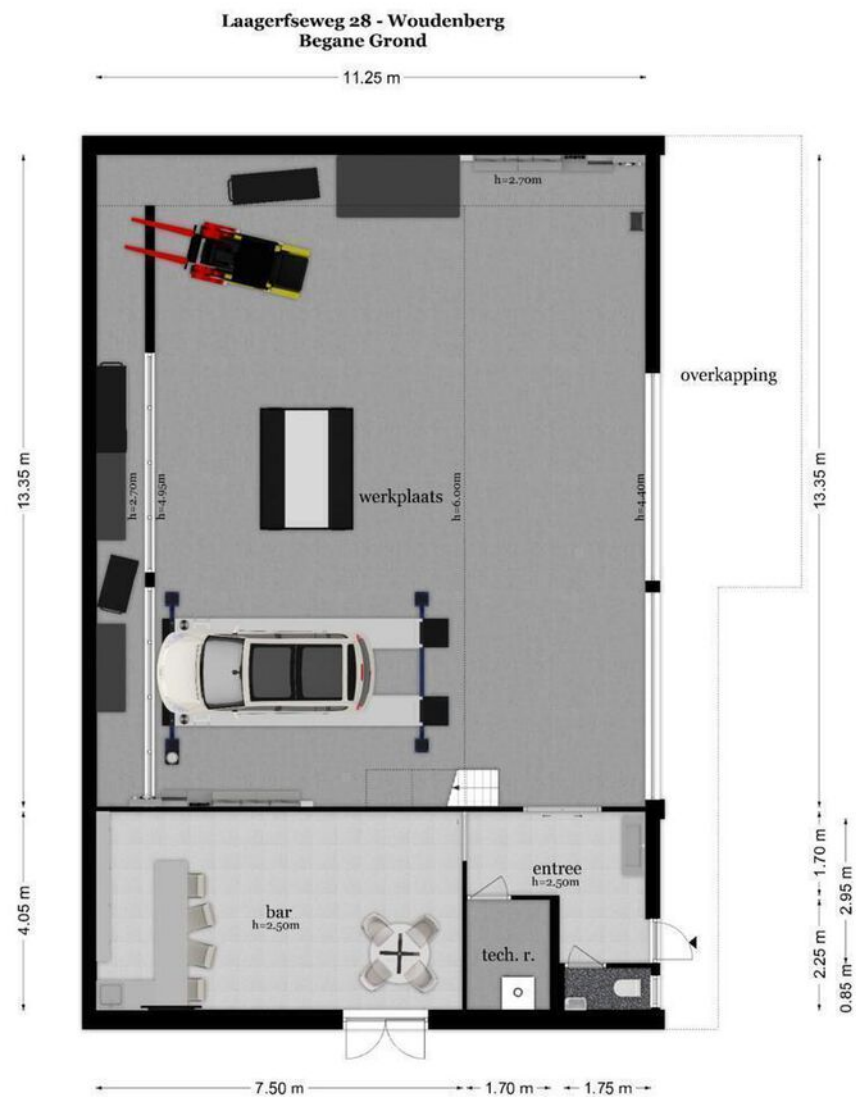
Laagerfseweg 28 - Woudenberg
Tweede Verdieping

3.54 m



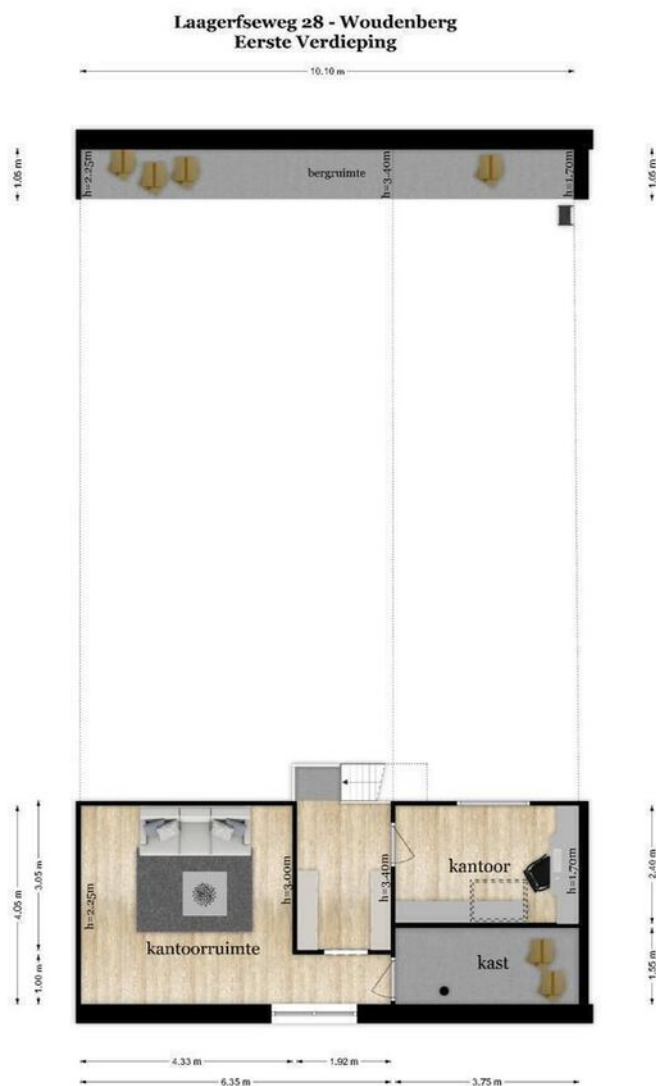
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

BEGANE GROND BIJGEBOUW



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

EERSTE VERDIEPING BIJGEBOUW



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

De patiënten zijn geïnformeerd over praktische details en de indicatie. Aan de patiënten kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.abctcm.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ziet



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woudenberg	
Huisnummer	Sectie H	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1615	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL