




# Gelderse Roos 109


3925 SK Scherpenzeel | € 675.000 k.k.

## Kenmerken


 183 m<sup>2</sup>

 233 m<sup>2</sup>

 4 Slaapkamers

 Scherpenzeel

## Welkom in uw nieuwe thuis

 033 286 44 11

 woudenberg@molenbeek.nl

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
- Scherpenzeel & omgeving
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

## De woning

Moderne twee-onder-een-kapwoning gelegen aan een rustige en kindvriendelijke straat!

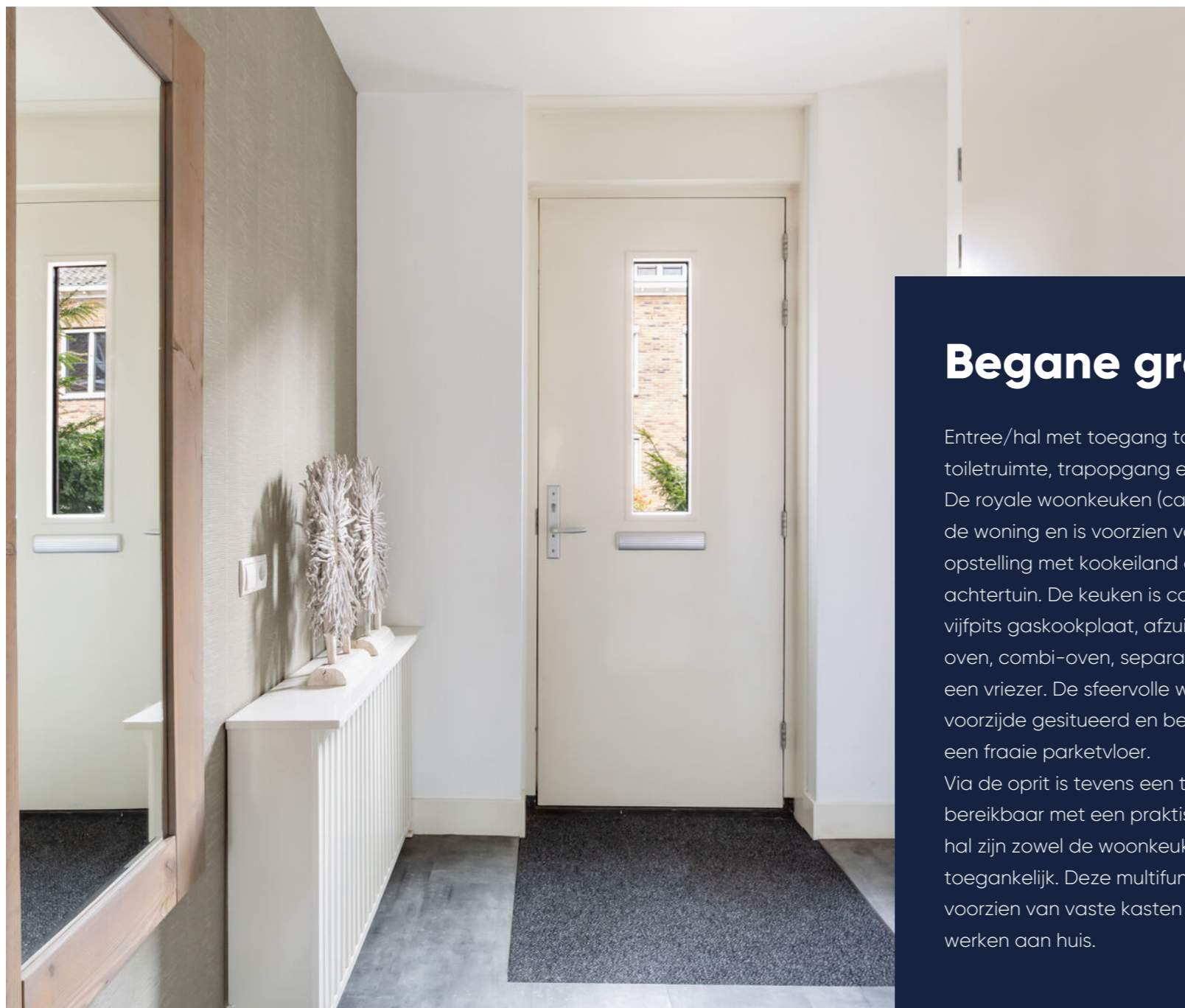
Aan de Gelderse Roos staat deze fijne, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met werkkamer en tweede entree (eigen toegang) op de begane grond. Een heerlijke plek waar comfort en ruimte perfect samenkomen. De woning biedt alles wat je je kunt wensen: een rustige woonomgeving, een vrije ligging aan de achterzijde, speelgelegenheid in de buurt en alle voorzieningen binnen handbereik.

De ligging is ideaal. Binnen enkele minuten wandel je naar de supermarkt, scholen en het centrum. Ook de uitvalswegen richting de snelwegen zijn eenvoudig en snel bereikbaar.



## Specificaties

<b>Vraagprijs:</b>	€ 675.000,- k.k.	<b>Aantal kamers:</b>	6
<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning	<b>Aantal slaapkamers:</b>	4
<b>Bouwjaar:</b>	2007	<b>Aantal woonlagen:</b>	4
<b>Woonoppervlakte:</b>	183 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	zuid
<b>Perceeloppervlakte:</b>	233 m <sup>2</sup>	<b>Energie label:</b>	A
<b>Inhoud:</b>	723 m <sup>3</sup>		



Ruime en lichte entree!

## Begane grond

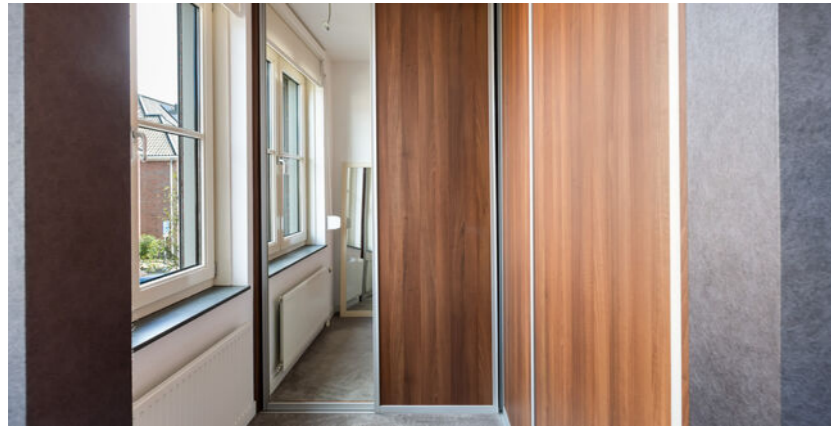
Entree/hal met toegang tot de meterkast, moderne toiletruimte, trapopgang en een praktische trapkast. De royale woonkeuken (ca. 33 m<sup>2</sup>) vormt het hart van de woning en is voorzien van een uitgebreide keukenopstelling met kookeiland en meerdere deuren naar de achtertuin. De keuken is compleet uitgerust met een vijfspots gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, stoomoven, combi-oven, separate oven, twee koelkasten en een vriezer. De sfeervolle woonkamer en suite is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over een gashaard en een fraaie parketvloer.

Via de oprit is tevens een tweede entree/hal bereikbaar met een praktische vaste kast. Vanuit deze hal zijn zowel de woonkeuken als de werkkamer toegankelijk. Deze multifunctionele ruimte is eveneens voorzien van vaste kasten en leent zich uitstekend voor werken aan huis.









## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer.

De royale slaapkamer aan de voorzijde kenmerkt zich door de vele raampartijen, wat zorgt voor een prachtige lichtinval, en beschikt daarnaast over een praktische walk-in closet. Voorheen waren dit twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot een heerlijk dakterras op het zuiden.

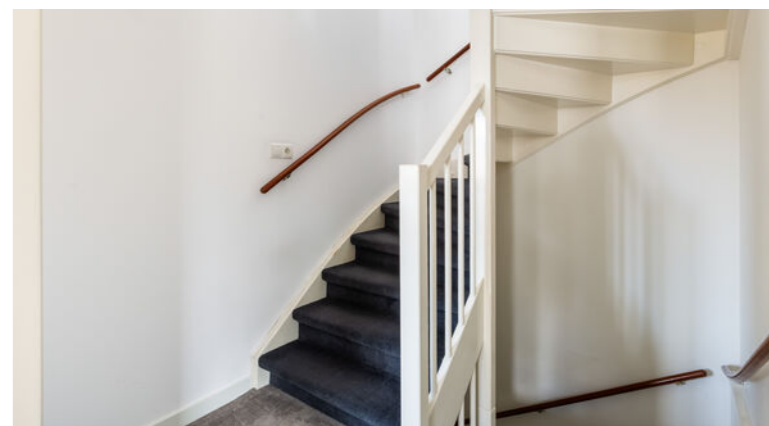


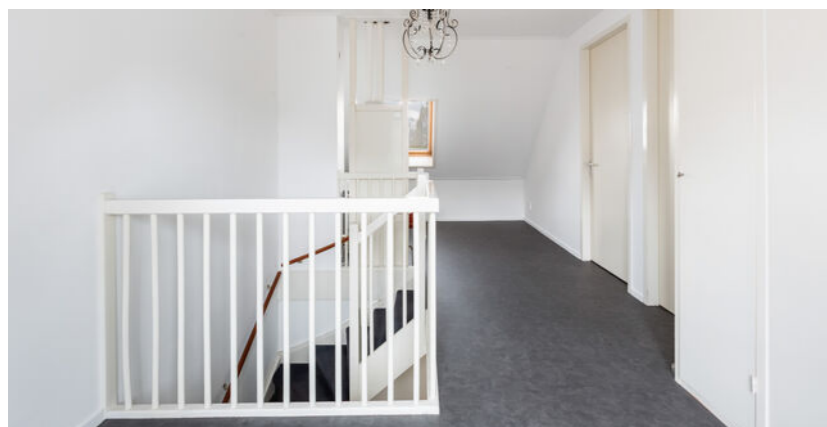
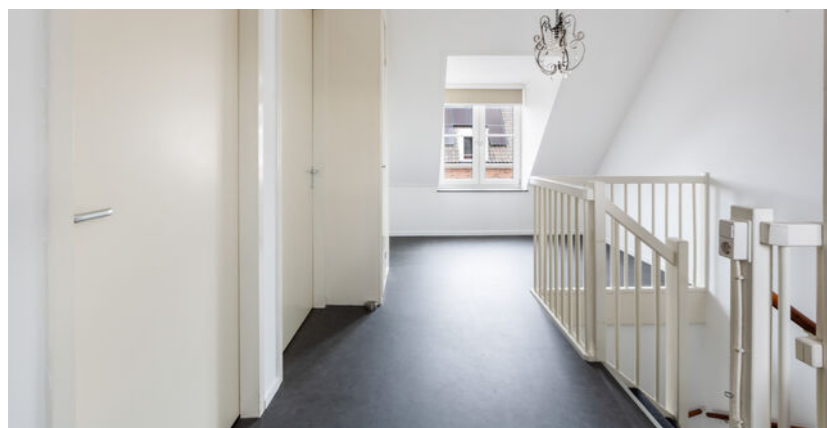
 Royale ouderslaapkamer!



De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche met plateautje, wandcloset, whirlpool ligbad, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming voor extra comfort.

  
Moderne  
badkamer!





## Tweede verdieping

Ruime en lichte voorzolder voorzien van dakraam en dakkapel, met opstelling van de c.v.-ketel, mechanische ventilatie en aansluitingen voor wasmachine en droger. Via de voorzolder is tevens de vliering bereikbaar middels een vlizotrap.

Op deze verdieping bevinden zich daarnaast nog twee ruime slaapkamers, beide voorzien van dakram(en).

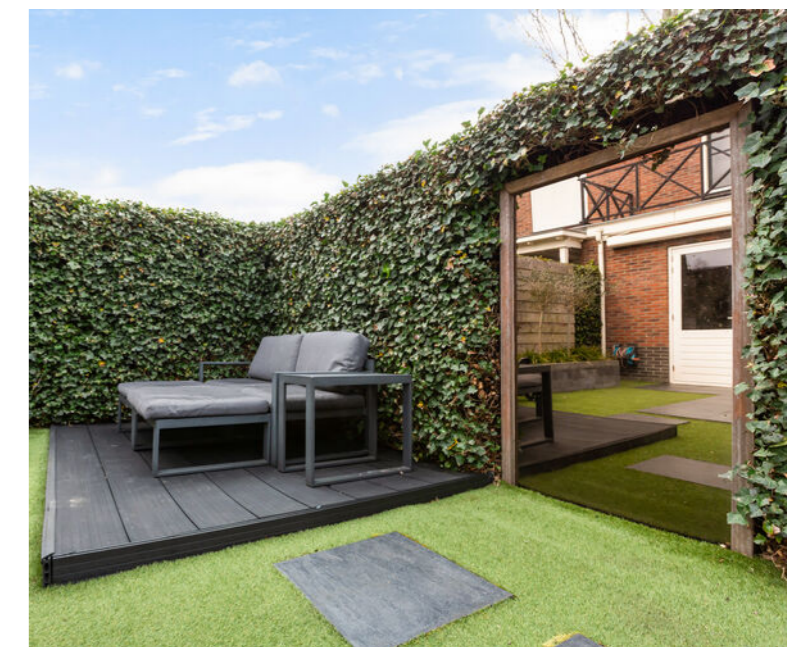
Twee ruime slaapkamers!





## De tuin

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime oprit waar met gemak twee auto's geparkeerd kunnen worden. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en is tevens via een achterom bereikbaar. In de achtertuin is ook een stenen berging aanwezig, voorzien van elektra.



Achtertuintuin op het zuiden!



## Bijzonderheden

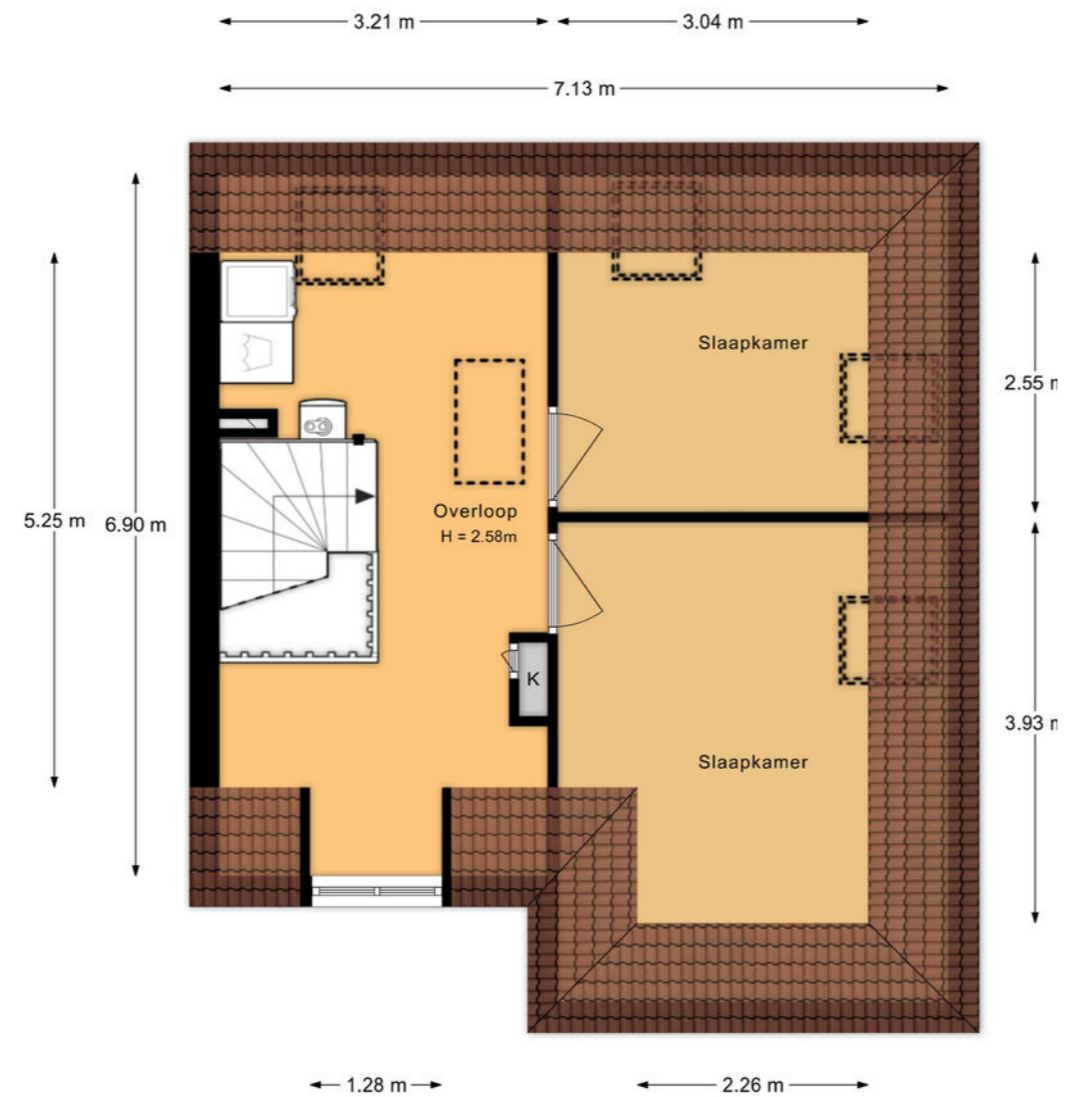
- bouwjaar 2007, perceeloppervlakte 233 m<sup>2</sup>;
- woonoppervlakte 183 m<sup>2</sup>; overige inpandige ruimte 12 m<sup>2</sup>; gebouwgebonden buitenruimte 14 m<sup>2</sup>; externe buitenruimte 12 m<sup>2</sup>;
- woning volledig geïsoleerd en v.v. een energielabel A;
- warm water en verwarming via Nefit c.v.-ketel uit 2023;
- vloerverwarming in de keuken en badkamer;
- schilderwerk buiten aan de achterzijde is uitgevoerd in 2025;
- mechanisch ventilatie systeem, voor het laatst onderhouden in 2023;
- de eerste verdieping is v.v. rolluiken;
- de woonkeuken en werkkamer zijn v.v. screens.





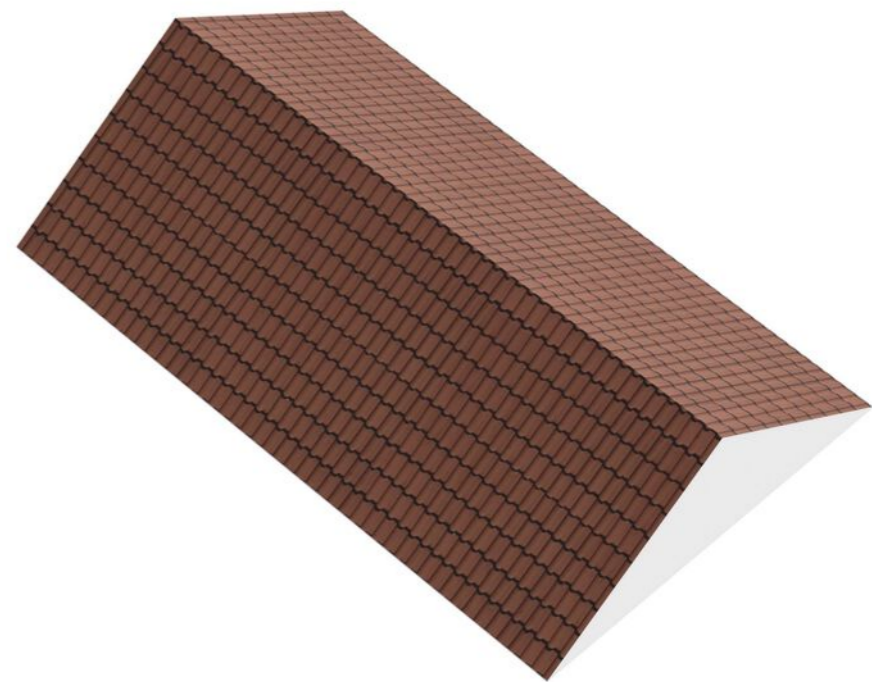
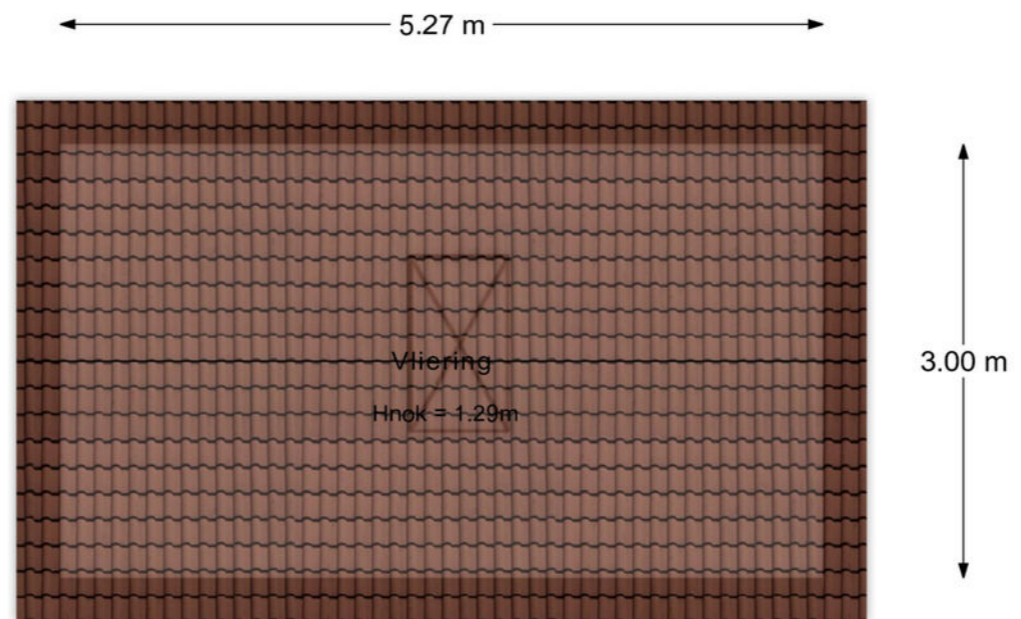
# Plattegrond

Tweede verdieping



# Plattegrond

Vliering



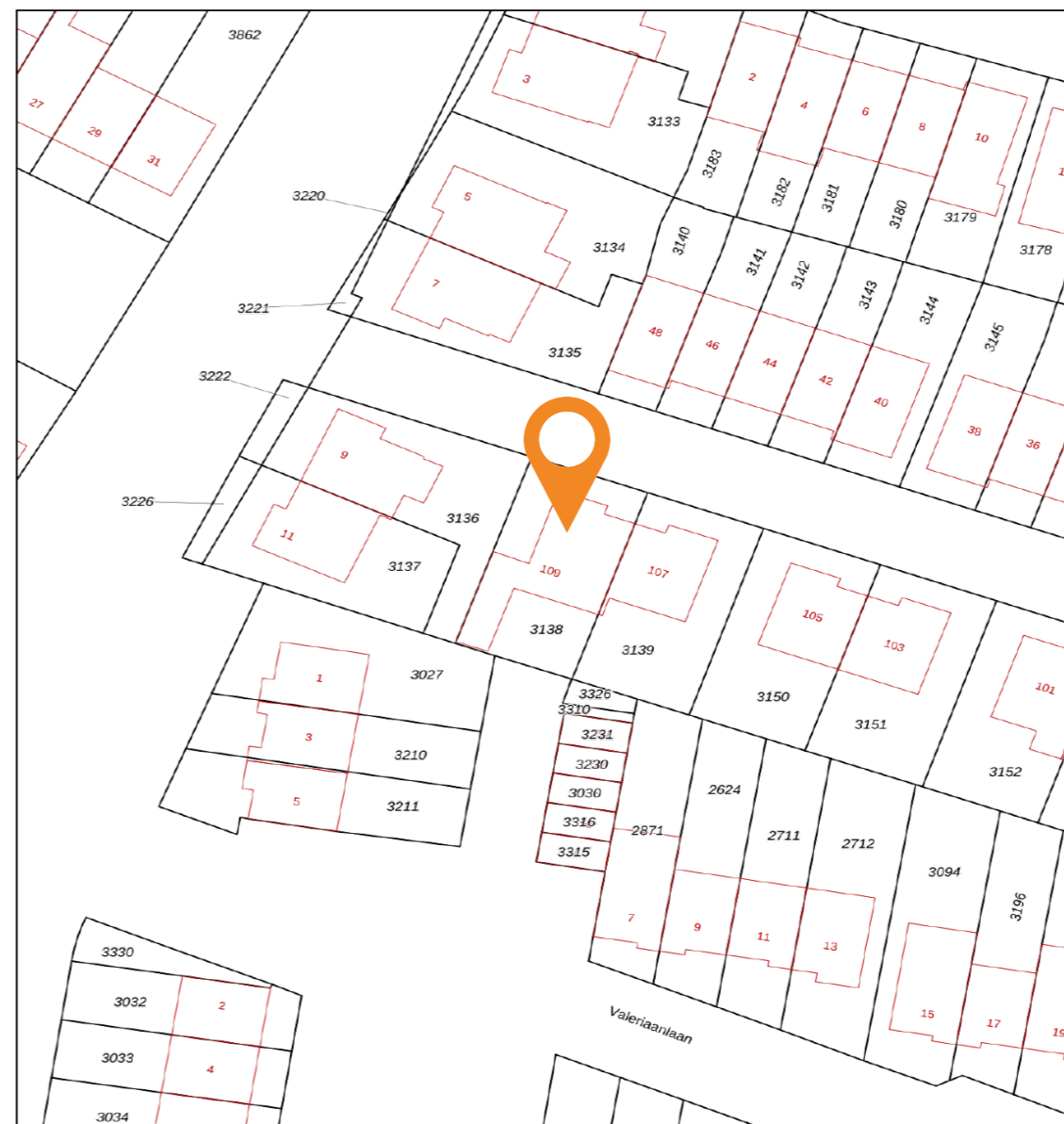
# Plattegrond

Perceel



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Scherpenzeel

Sectie E

Perceel 3138

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.

kadaster





# Wonen in Scherpenzeel

## Over het dorp

Net buiten de randstad in een oase van rust vindt u het karakteristieke dorp Scherpenzeel met bijna 10.000 inwoners. Scherpenzeel ligt tussen natuurgebieden de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei. Samen met het Valleikanaal met de Grebbelinie en de vele klompenpaden maken leent de omgeving zich er dan ook voor om heerlijk te recreëren, denk hierbij aan wandelen, fietsen en paardrijden. Het gezellige centrum van het dorp biedt alles voor de dagelijkse voorzieningen. Het dorp heeft meerdere basisscholen met verschillende identiteiten. Er zijn diverse actieve sportverenigingen in het dorp aanwezig waaronder voetbal-, tennis-, hockey- en volleybalverenigingen. Ook kunt u in de warme zomer maanden verkoeling vinden in het pas gerenoveerde openluchtzwembad.



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					- 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				- vloerbedekking	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- parketvloer	X			
- losse (hang)lampen		X			- houten vloer(delen)	X			
-				X	- laminaat	X			
-				X	- plavuizen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-				X
-				X	-				X
-				X	Overig, te weten				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- spiegelwanden	X			
- gordijnrails	X				- schilderij ophangstelsysteem	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
<b>Woning - Keuken</b>					-				X
Keukenblok (met bovenkasten)				X	-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat				X	-				X
- (gas)fornuis	X				<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
- 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				
- stoomoven	X				- ligbad				X
-				X	- jacuzzi/whirlpool	X			
Keukenaccessoires, te weten					- douche (cabine/scherm)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
-				X					
-				X					
-				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
- toilethouder	X				Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)	X								X
-				X					X
-				X					X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>					Warmwatervoorziening, te weten				
Schotel/antenne				X	- CV-installatie	X			
Brievenbus				X	- boiler				X
Kluis	X				- geiser				X
(Voordeur)bel		X			-				X
Alarminstallatie				X	-				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	-				X
Rookmelders	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
(Klok)thermostaat	X				-				X
Airconditioning				X	-				X
Screens	X								
Rolluiken	X								

## Lijst van zaken

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

## 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



Fijn en goed contact met makelaar en medewerkers, duidelijke en deskundige informatie, goed plan van aanpak hoe de woning voor de koper/ kijker zichtbaar is. Een juiste vraagprijs bepaling en daardoor een mooie verkoopprijs behaald.

**8,5** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 10 juli 2025

Alles ging heel vlot, wat belangrijk voor ons was. Altijd bereikbaar, korte lijntjes. Vriendelijk, realistisch en nuchter.

**9,8** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 3 juli 2025

verkoop

**9,3**

Gemiddelde op basis van reviews



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



**Joyce Grothoff**  
Commercieel Medewerker

☎ 033 286 44 11  
✉ grothoff@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

