



**Lindenlaan 7**

**3931 ZK Woudenberg | € 327.250 k.k.**

## Kenmerken

-  78 m<sup>2</sup>
-  2 slaapkamers
-  Woudenberg

**Welkom in uw  
nieuwe thuis**

-  033 286 44 11
-  woudenberg@molenbeek.nl

molenbeek.nl





### Uw contactpersonen



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

☎ 06 21 56 58 08

✉ [mdonker@molenbeek.nl](mailto:mdonker@molenbeek.nl)



**Mariëlle van Leersum**  
NVM Makelaar

☎ 033 286 44 11

✉ [vanleersum@molenbeek.nl](mailto:vanleersum@molenbeek.nl)

“ Wij maken van deze  
woning uw nieuwe  
thuis. ”



## Inhoud

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

## De woning

Ben jij op zoek naar een modern en comfortabel appartement in Woudenberg waar je zó in kunt trekken? Dan wil je deze woning absoluut zien! Dit ruime driekamerappartement, speciaal voor starters, wordt met 15% korting (Slimmer Kopen) door Omnia Wonen aangeboden voor een koopsom van € 327.250,- k.k.

De woning is volledig gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming en energielabel A. Dat betekent comfortabel én energiezuinig wonen. Ook buiten is het genieten: het zonnige balkon is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier optimaal van de zon kunt profiteren.

Op de begane grond beschik je over een ruime eigen berging van circa 6 m<sup>2</sup>, ideaal voor fietsen en extra opslag. Daarnaast is het appartementencomplex voorzien van een liftinstallatie, wat zorgt voor extra comfort en toegankelijkheid.



## Specificaties

<b>Vraagprijs:</b>	€ 327.250,- k.k.	<b>Aantal kamers:</b>	3
<b>Soort woning:</b>	galerijflat	<b>Aantal slaapkamers:</b>	2
<b>Bouwjaar:</b>	2012	<b>Terrasligging:</b>	zuiden
<b>Woonoppervlakte:</b>	78 m <sup>2</sup>	<b>Energielabel:</b>	A
<b>Inhoud:</b>	251 m <sup>3</sup>		



Ruime eigen berging  
van ca. 6 m !

Om in aanmerking te komen voor dit appartement dien je aan één van de volgende voorwaarden te voldoen:

- je bent (koop-)starter (je laat geen eigen huur- of koopwoning achter, want je woont bij ouders/verzorgers/niet zelfstandig);
- je bent doorstromer en laat een huurwoning van Omnia Wonen achter.

De inschrijving, welke na de bezichtiging van het appartement mogelijk is, sluit op 20 mei 2026 om 10.00 uur. Binnen één week na sluiting zal door Omnia Wonen een kandidaat worden geselecteerd.







## Indeling

Begane grond: centrale hal/entree met brievenbussen, lift en trapopgang.

Eerste verdieping: entree/hal met toegang tot de stook-/wasruimte, voorzien van een warmtepompboiler en aansluitingen voor wasapparatuur; meterkast; toiletruimte met wandcloset en fonteintje; aan de galerij gelegen slaapkamer van circa 7 m.

De ruime woonkamer is voorzien van een video-intercom, een Frans balkon en biedt toegang tot het op het zuiden gelegen terras. De halfopen keuken beschikt over een hoekopstelling en is uitgerust met een combimagnetron, koelkast, vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap.



Open keuken in hoekopstelling!

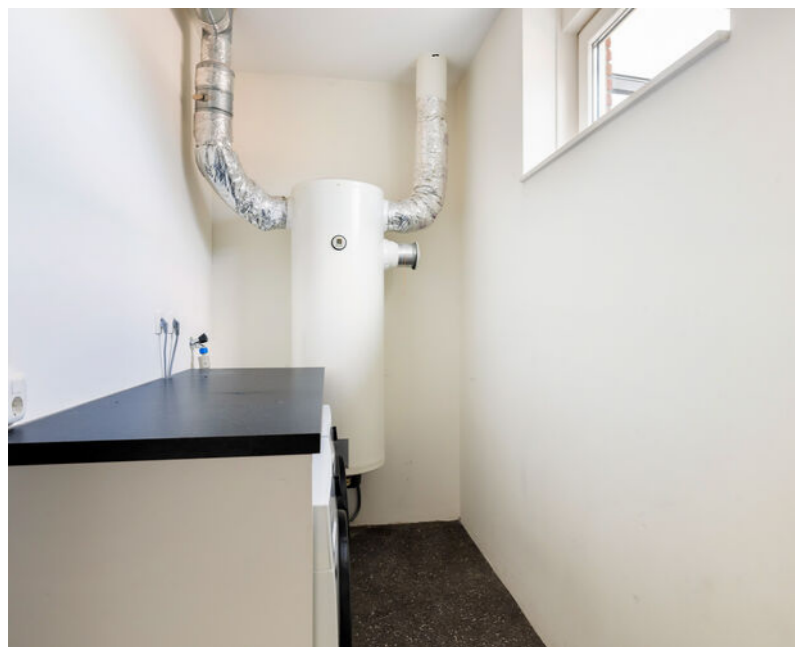




Vanuit de woonkamer is de hoofdslaapkamer van circa 14 m bereikbaar. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator.



  
Ruime  
hoofdslaapkamer!



## Bijzonderheden

- bouwjaar 2012;
- woonoppervlakte 78 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte 6 m<sup>2</sup>, externe bergruimte 6 m<sup>2</sup>, inhoud 251 m<sup>3</sup>;
- verwarming middels WKO-installatie met vloerverwarming, energieleverancier via Eteck;
- warm water middels warmtepompboiler;
- woning volledig geïsoleerd en voorzien van een energielabel A;
- servicekosten € 192,- per maand;
- in 2025 is de douchekraan en zijn de meubels in de badkamer vervangen;
- combimagnetron en de vaatwasmachine vervangen in 2022.



## Bijzonderheden

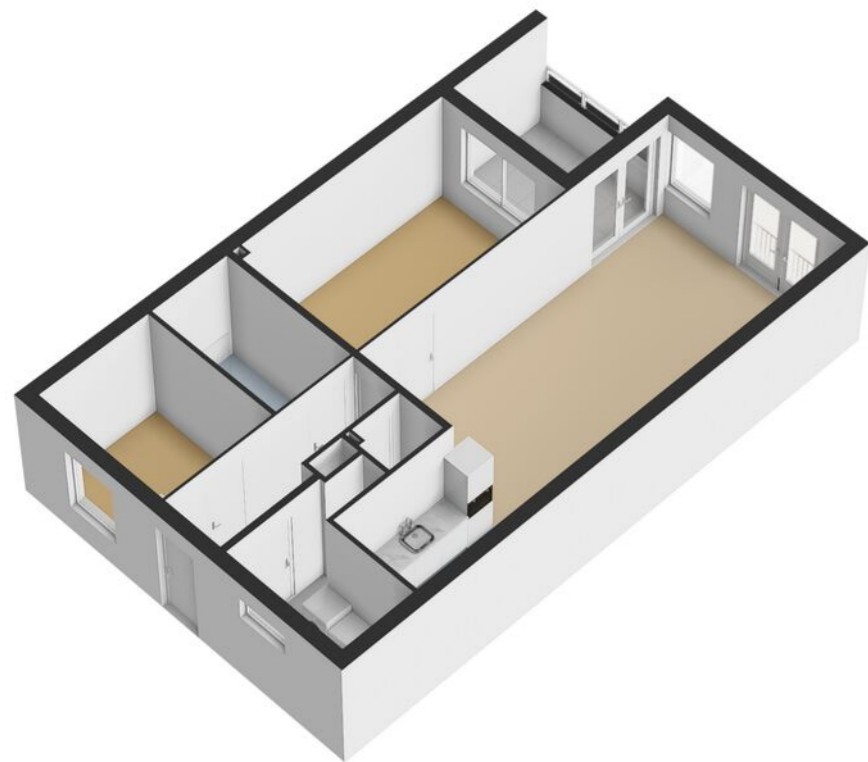
Slimmer Kopen regeling:

- project notaris Veldjesgraaf & Korlaar notarissen te Woudenberg;
- aanbiedingsplicht aan Omnia Wonen bij verkoop en terugkooprecht voor Omnia Wonen;
- de waardeontwikkeling (winst of verlies) worden verrekend;
- in de vermelde koopsom is de korting reeds verwerkt;
- de vermelde koopsom is geen vraagprijs, maar een vaste prijs;
- er mag maximaal 115% van de koopsom als hypotheek hypotheek worden gevestigd;
- de marktwaarde van € 385.000,- is vastgesteld door een onafhankelijk taxateur;
- oplevering 6 juli 2026 middels ABC-levering;
- voordeel van de overdrachtsbelasting voor verkoper.



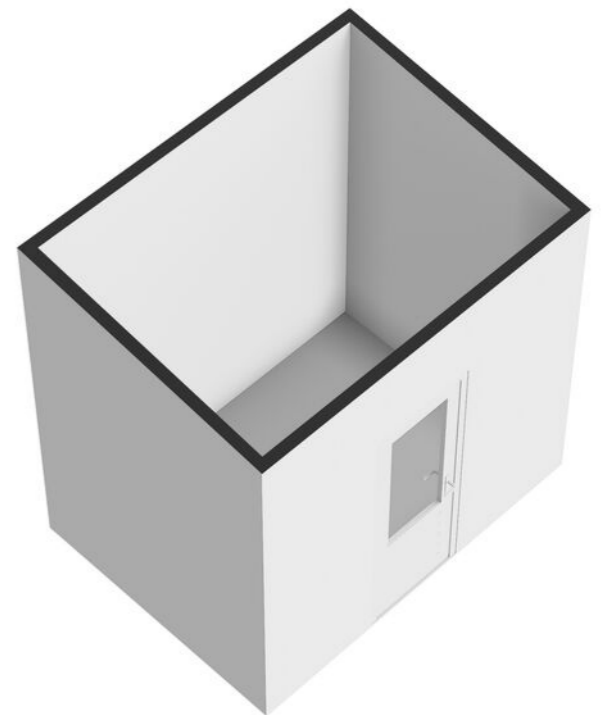
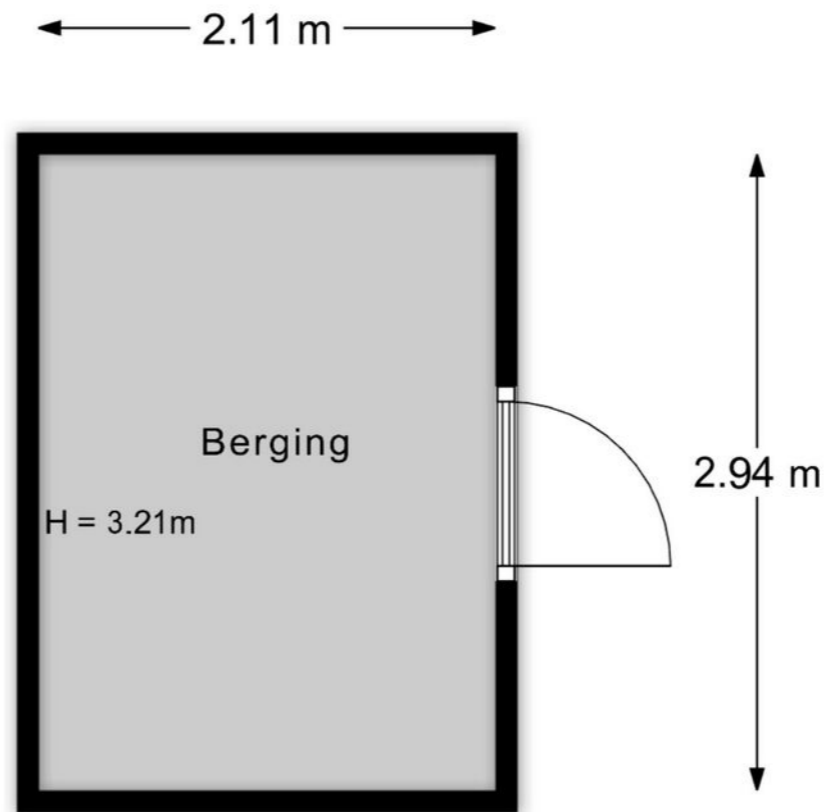
# Plattegrond

Appartement



# Plattegrond

Berging





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudenberg</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1080</p>	
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026  
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.

# Plattegrond

Kadastrale kaart

**Gemeente:** Woudenberg  
**Sectie:** G  
**Huisnummer:** 7  
**Perceelnummer:** 1087  
**Indexnummer:** 11 (appartement) en 22 (berging)



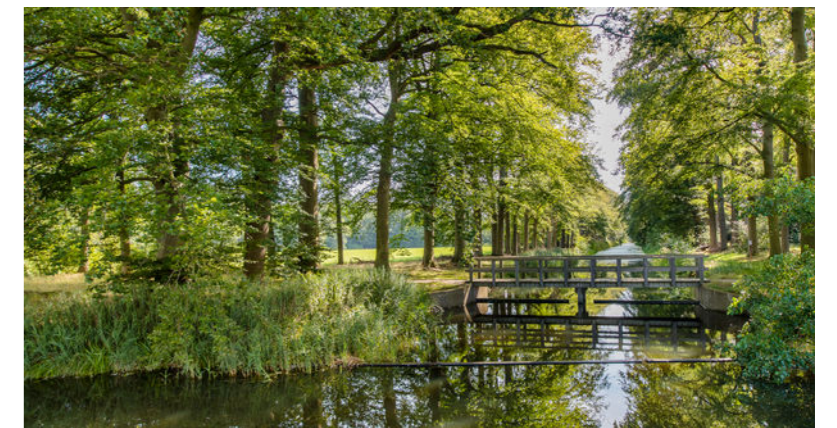


# Wonen in

## 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 Groene Woud

Het Groene Woud vormt een uitbreiding van Woudenberg die aansluit bij het landelijke karakter van het dorp.

De natuurlijke omgeving speelde bij de ontwikkeling van Het Groene Woud een belangrijke rol. Dat houdt in dat er veel groene zones, bankjes en speelvoorzieningen in de wijk zijn gerealiseerd. Door de 30 kilometerzone is de wijk een veilige plek waar jong én oud elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast is gekozen voor een natuurlijke, groene overgang richting de landerijen. Zo past de wijk zich mooi aan op het al bestaande landschap.

Kortom: Een dorps karakter met veel groen en verschillende verschijningsvormen, maar wel harmoniërend met elkaar.



”

Het Groene Woud is een jonge, gezellige en kindvriendelijke woonwijk







# 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  
✉ vandenbergm@molenbeek.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

