




**Rembrandtlaan 78**


3931 TK Woudenberg | € 475.000 k.k.

## Kenmerken

 109 m<sup>2</sup>

 128 m<sup>2</sup>

 4 Slaapkamers

 Woudenberg

## 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)



**Mariëlle van Leersum**  
NVM Makelaar

☎ 033 286 44 11

✉ [vanleersummolenbeek.nl](mailto:vanleersummolenbeek.nl)

“ Wij maken van deze woning uw nieuwe thuis. ”



## Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Uw hypotheek
- Woudenberg & omgeving
- De wijk
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

## De woning

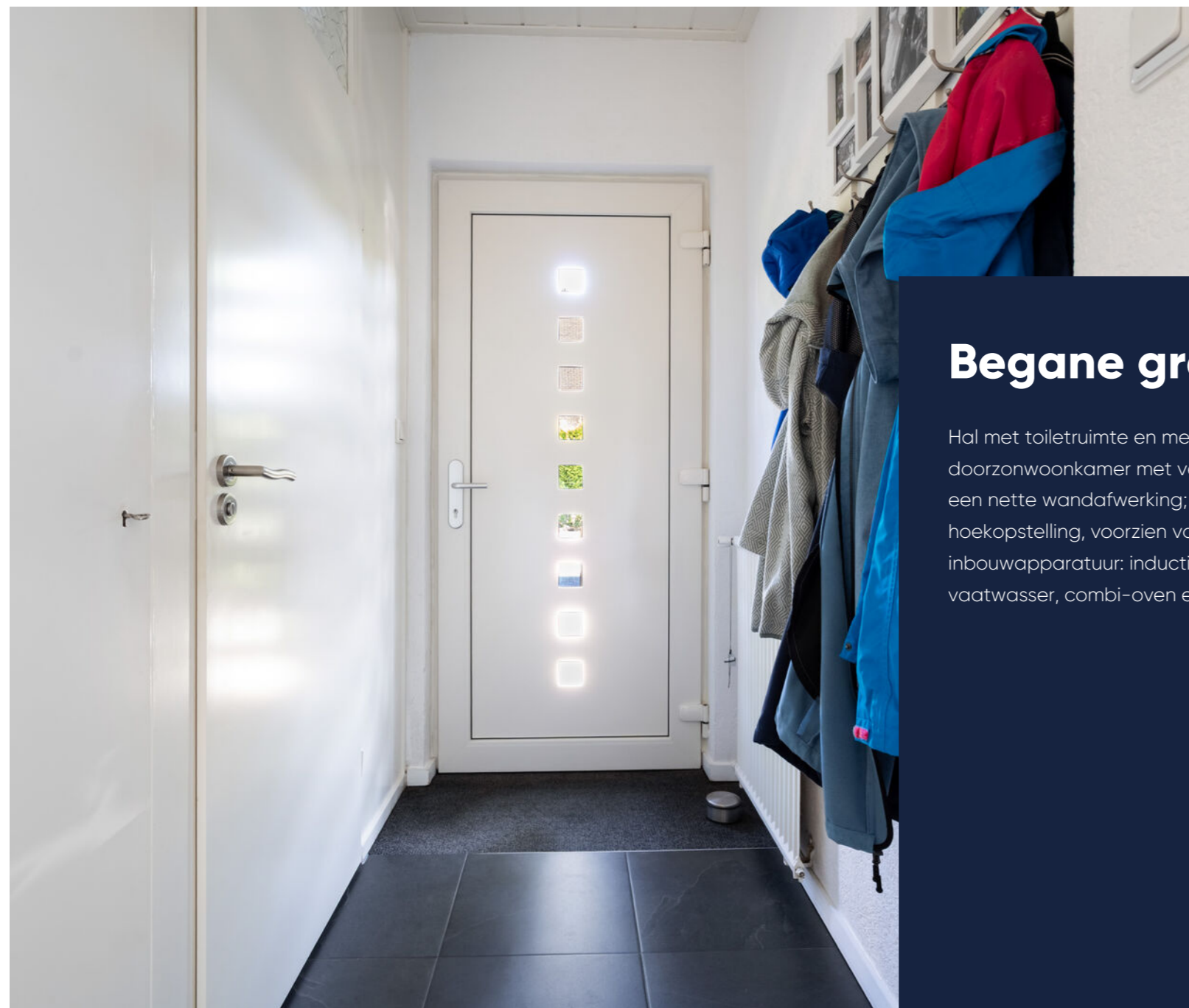
Fraaie en goed onderhouden tussenwoning met onder andere een moderne keuken, heerlijk lichte woonkamer, vier slaapkamers en energielabel A. De huidige eigenaren hebben de woning uitstekend onderhouden en in de loop der jaren verbeterd met onder andere kunststof kozijnen, nieuw sanitair, een moderne keuken en zonnepanelen. De achtertuin (gelegen op het zuiden!) is keurig aangelegd en voorzien van een ruime berging.

De woning is gunstig gelegen aan een brede straat nabij van het centrum. Ook uitvalswegen, diverse scholen en kinderopvang bevinden zich vlakbij. Woudenberg is een vriendelijk dorp op korte afstand van Amersfoort en Utrecht, met volop omliggende natuur zoals landgoed 'Den Treek', het 'Henschotermeer' en de vele wandel- en fietsroutes door de Gelderse Vallei.



## Specificaties

<b>Vraagprijs:</b>	€ 475.000,- k.k.	<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning	<b>Aantal slaapkamers:</b>	4
<b>Bouwjaar:</b>	1973	<b>Aantal woonlagen:</b>	3
<b>Woonoppervlakte:</b>	109 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	zuid
<b>Perceeloppervlakte:</b>	128 m <sup>2</sup>	<b>Energielabel:</b>	A
<b>Inhoud:</b>	376 m <sup>3</sup>		



## Begane grond

Hal met toiletruimte en meterkast; ruime doorzonwoonkamer met veel lichtinval, open haard en een nette wandafwerking; moderne keuken in hoekopstelling, voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast.



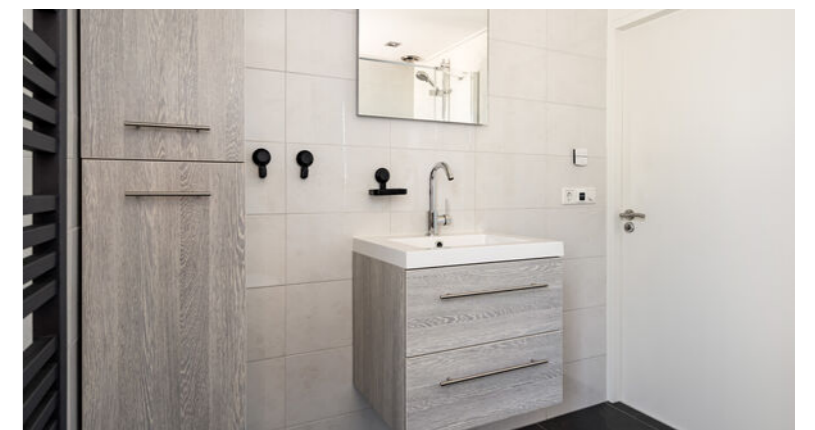






## Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar zolder; drie ruime slaapkamers van circa 13 m , 12 m en 7 m met een keurige afwerking, waarbij de slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van screens; nette, in 2018 vernieuwde badkamer met te openen raam, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche en designradiator.





## Tweede verdieping

Voorzolder met dakraam en veel praktische bergruimte; hier bevinden zich de opstelling van de cv-ketel en, achter de schuifwand, de aansluitingen voor de wasapparatuur. Dankzij de dakkapel is op zolder een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd, eveneens voorzien van veel bergruimte.





## De tuin

Zowel de voor- als achtertuin zijn keurig aangelegd. De achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een terras, een ruime stenen berging en een achterom.



Gelegen op het zuiden!



# Bijzonderheden

- bouwjaar 1973, perceeloppervlakte 128 m<sup>2</sup>;
- woonoppervlakte 109 m<sup>2</sup>, externe bergruimte 10 m<sup>2</sup>, inhoud 376 m<sup>3</sup>;
- woning voorzien van een definitief energielabel A;
- 10 zonnepanelen, geplaatst in 2021;
- Verwarming en warm water via Nefit Proline HR cv-ketel (2010);
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer;
- Keukenopstelling vernieuwd in 2011;
- Badkamer vernieuwd in 2018;
- Vloer-, dak- en gevelisolatie;
- Dubbel glas;
- Kunststof kozijnen (m.u.v. keukenraam);
- Oplevering in overleg.



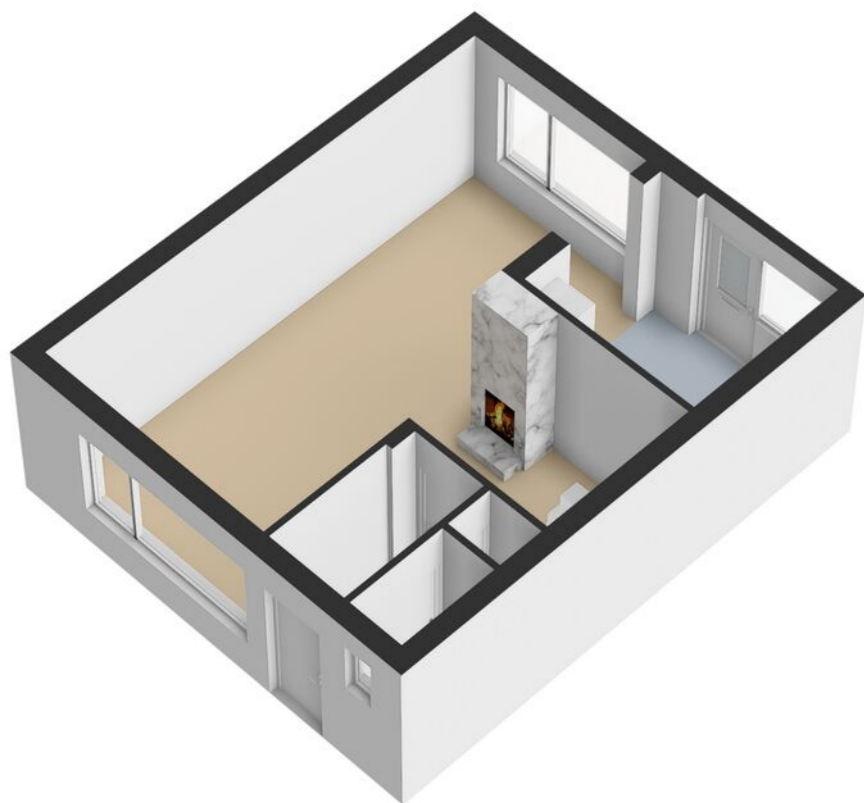
# Plattegrond

Kadastrale kaart

**Gemeente:** Woudenberg  
**Sectie:** E  
**Huisnummer:** 78  
**Perceelnummer:** 2279  
**Grootte:** 128 m<sup>2</sup>

# Plattegrond

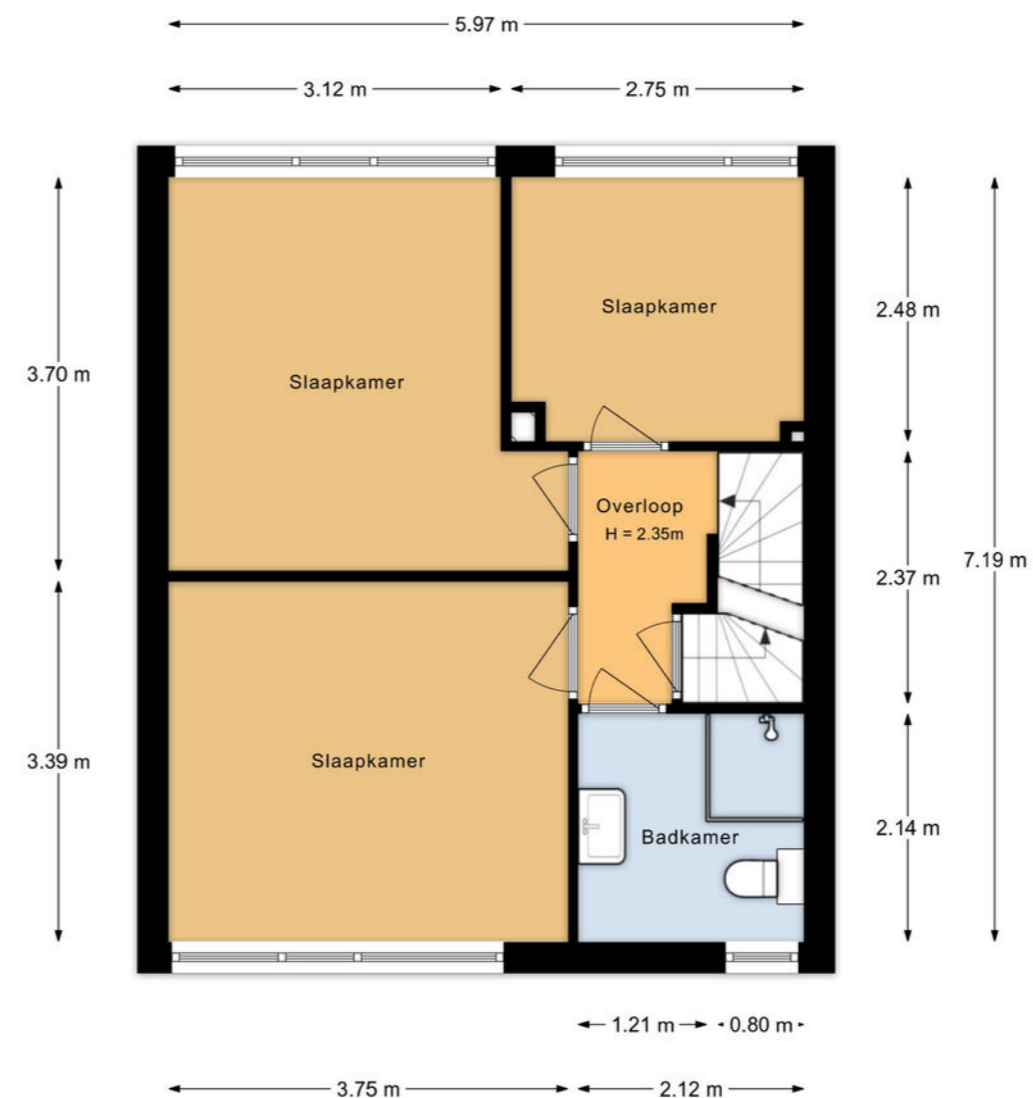
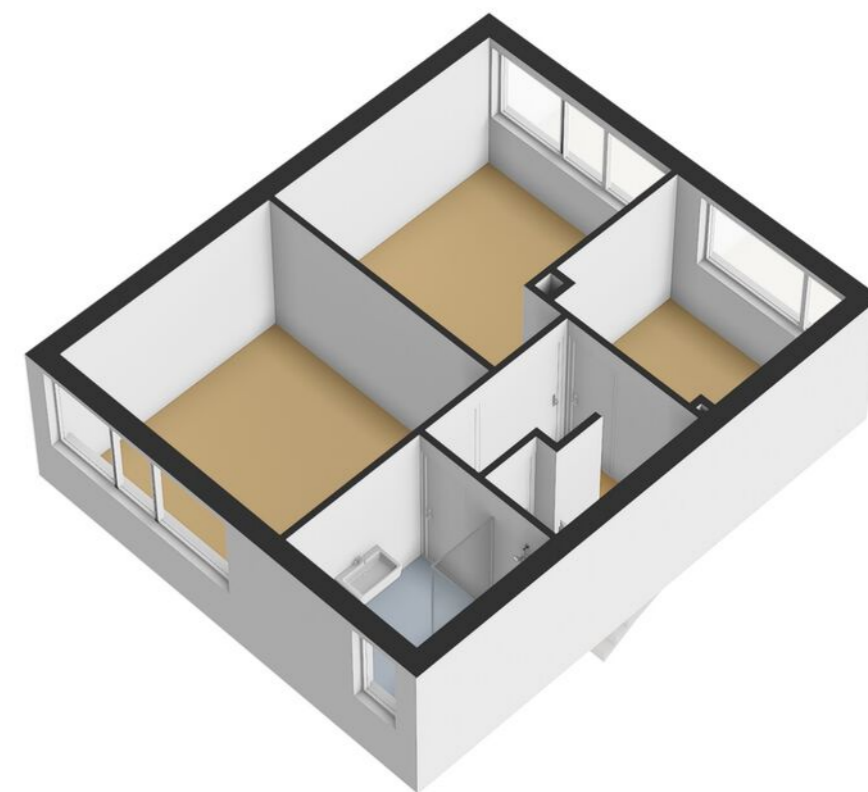
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

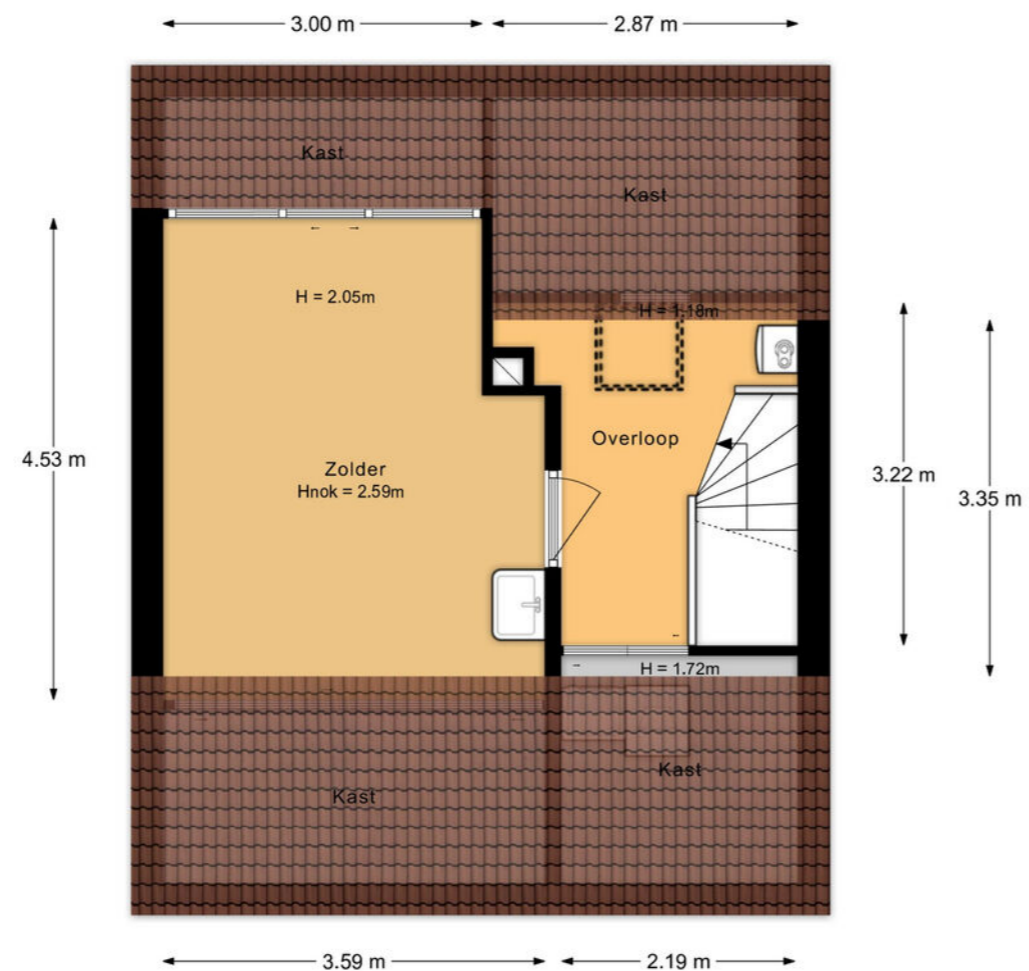
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Tweede verdieping



3.22 m  
3.35 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Perceel





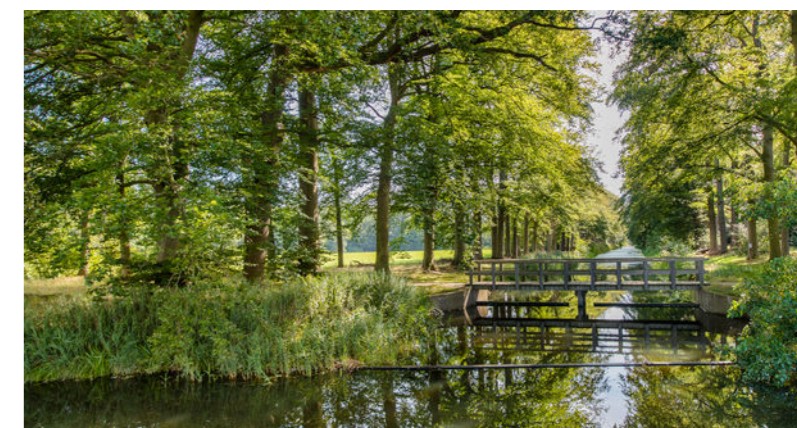


# Wonen in Woudenberg

## 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

## Laanzicht/Wielewaal

Deze wijk is grotendeels in de jaren 70 en 80 ontstaan. In 2008 is woonzorgzone De Schans gerealiseerd. Er is een multifunctioneel centrum met een huisarts-, tandarts- en fysiotherapiepraktijk, apothek, jeugdzorg, een activiteitencentrum voor ouderen en het WMO-loket van de gemeente.

De omgeving is parkachtig aangelegd en loopt helemaal tot aan het gezellige Poortplein (centrum) waar iedere zaterdag de wekelijkse markt is. Ook is in deze wijk een basisschool.

De naam van deze wijk komt van oorsprong van buitenplaats Laanzicht. Deze buitenplaats lag in Woudenberg op de plaats waar nu het gemeentehuis staat. In 1850 is er een woning op gebouwd en in 1936 gesloopt om plaats te maken voor het huidige gemeentehuis van Woudenberg. De woningen uit de jaren '70 staan in de wijk die in de volksmond Wielewaal heet, maar valt tegenwoordig ook onder de wijk Laanzicht.

Het centrum met alle voorzieningen en een tweetal kerken liggen op korte fietsafstand.



”

Een wijk met alle  
voorzieningen  
dichtbij!







# 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.



# 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

molenbeek.nl