





**Karel Doormanlaan 30**


3931 AJ Woudenberg | € 459.000 k.k.

## Kenmerken

 124 m<sup>2</sup>

 139 m<sup>2</sup>

 4 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)



**Sam van den Berg**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM  
RT

☎ 06 54 26 37 13

✉ [vandenbergmolenbeek.nl](mailto:vandenbergmolenbeek.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

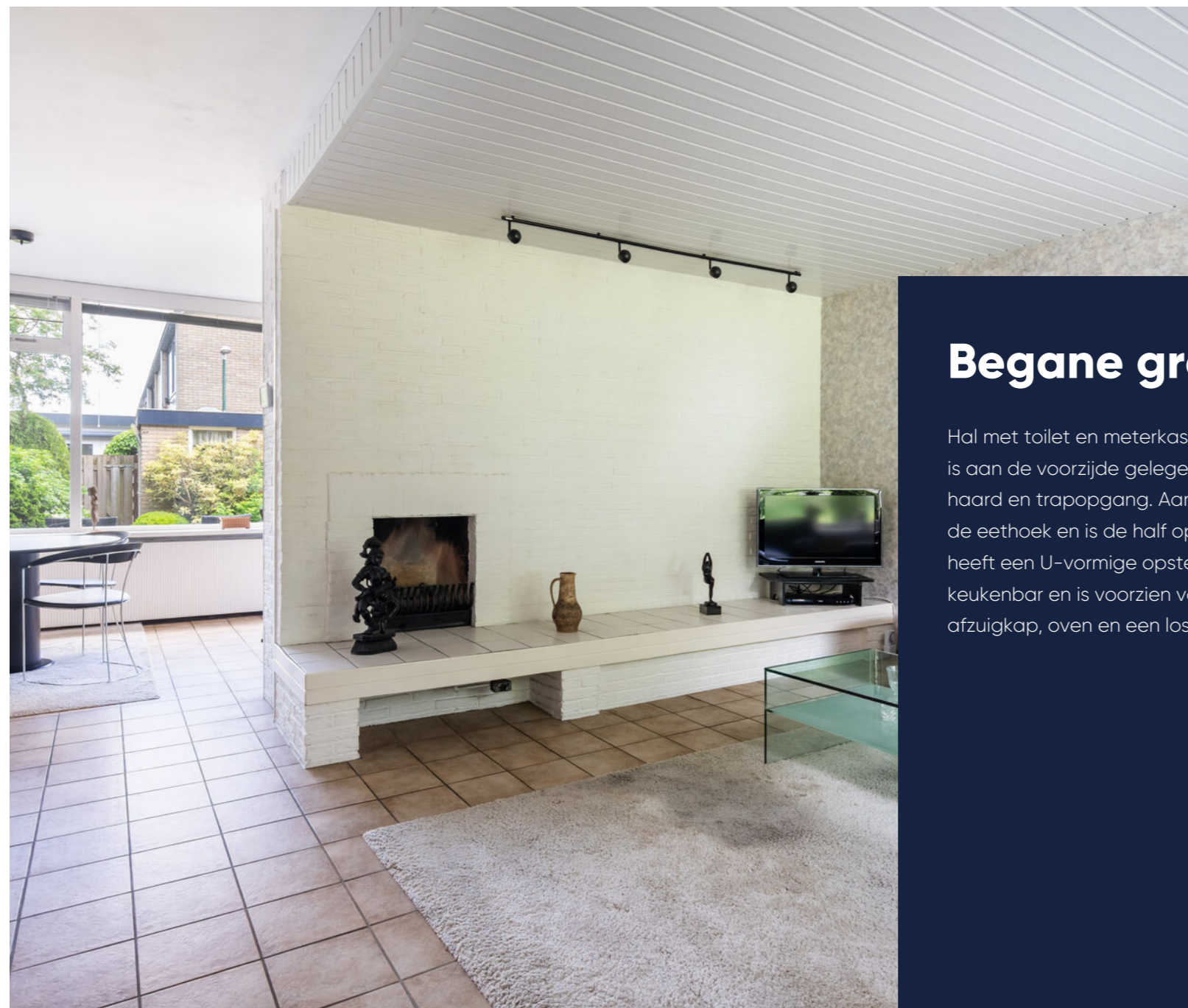
Keurige tussenwoning aan een rustige straat met prachtig vrij uitzicht over een vijver. De woning biedt verrassend veel ruimte en beschikt over een zonnige tuin op het oosten, een lichte woonkamer, vier slaapkamers en een grote dakkapel op de tweede verdieping, waardoor er verrassend veel leefruimte aanwezig is. De koper heeft de mogelijkheid om een garage, gelegen achter de woning, separaat bij te kopen.

De woning is gebouwd in 1968 en is zich nog altijd in bezit van de eerste eigenaar. Dat zegt veel over het fijne wooncomfort en de prettige woonomgeving. Door de jaren heen is de woning netjes onderhouden, maar op diverse punten biedt het de koper de kans om deze geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.



## Specificaties

Vraagprijs:	€ 459.000,- k.k.	Aantal kamers:	5
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	4
Bouwjaar:	1968	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	124 m <sup>2</sup>	Tuinligging:	oost
Perceeloppervlakte:	139 m <sup>2</sup>	Energie label:	C
Inhoud:	419 m <sup>3</sup>		



## Begane grond

Hal met toilet en meterkast; straatgerichte woonkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een open haard en trapopgang. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek en is de half open keuken gesitueerd. Deze heeft een U-vormige opstelling met gezellige keukenbar en is voorzien van een vijfspots gaskookplaat, afzuigkap, oven en een losse koel/vriescombinatie.

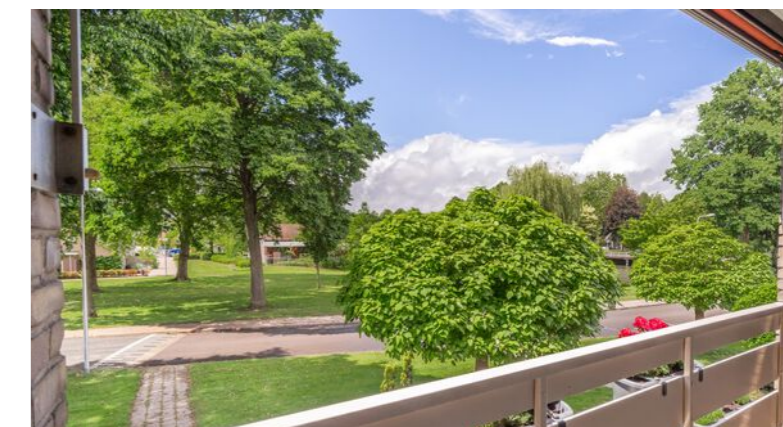






## Eerste verdieping

Overloop met vaste kasten en toegang naar de badkamer en de drie slaapkamers. De nette badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, bidet, design radiator en elektrische vloerverwarming. De slaapkamer aan de voorzijde is beschikt over een wastafel en biedt toegang tot het balkon. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van zonneschermen.







## Tweede verdieping

Ruime overloop voorzien van vaste kasten, wasmachine aansluiting en cv-opstelling. Op deze verdieping is een grote dakkapel geplaatst aan de achterzijde waardoor zowel de voorzolder als de vierde slaapkamer over veel extra ruimte beschikken. Het realiseren van een vijfde slaapkamer behoort ook tot de mogelijkheden.





## De tuin

Achtertuintuin gelegen op het oosten welke achterom te bereiken is. De tuin is voorzien van een vrijstaande stenen berging.





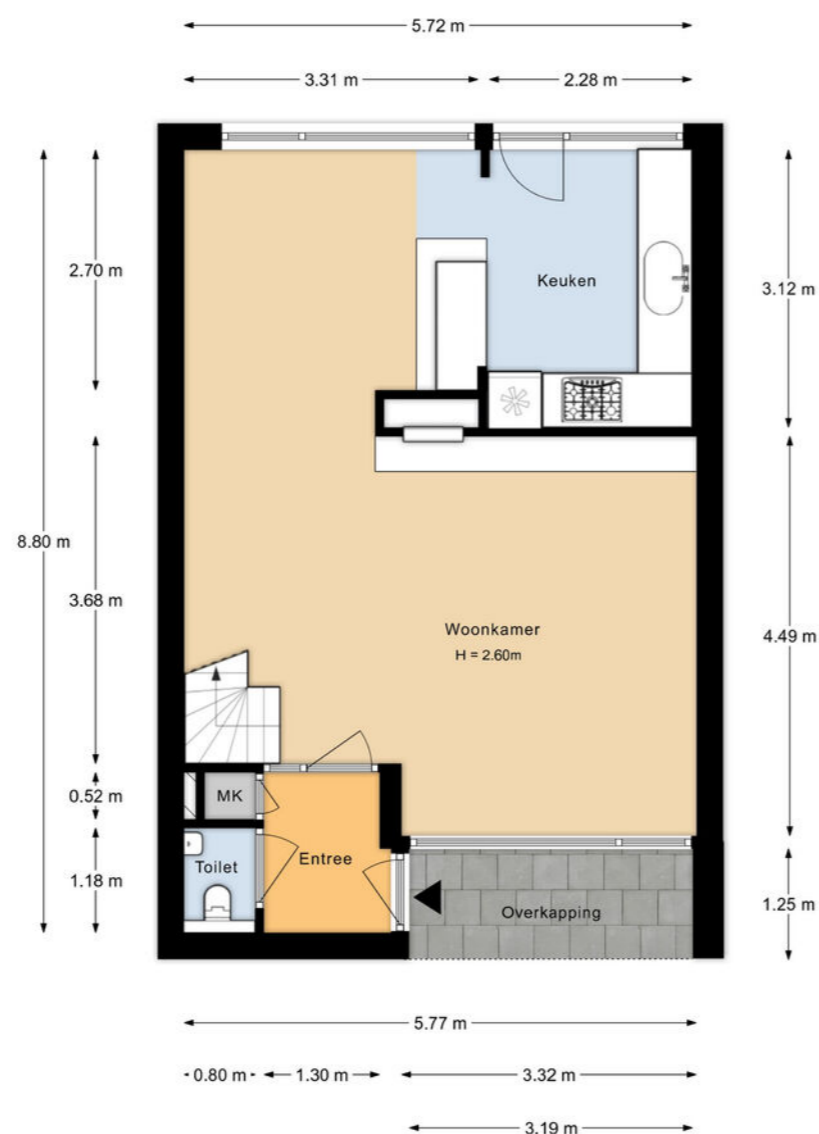
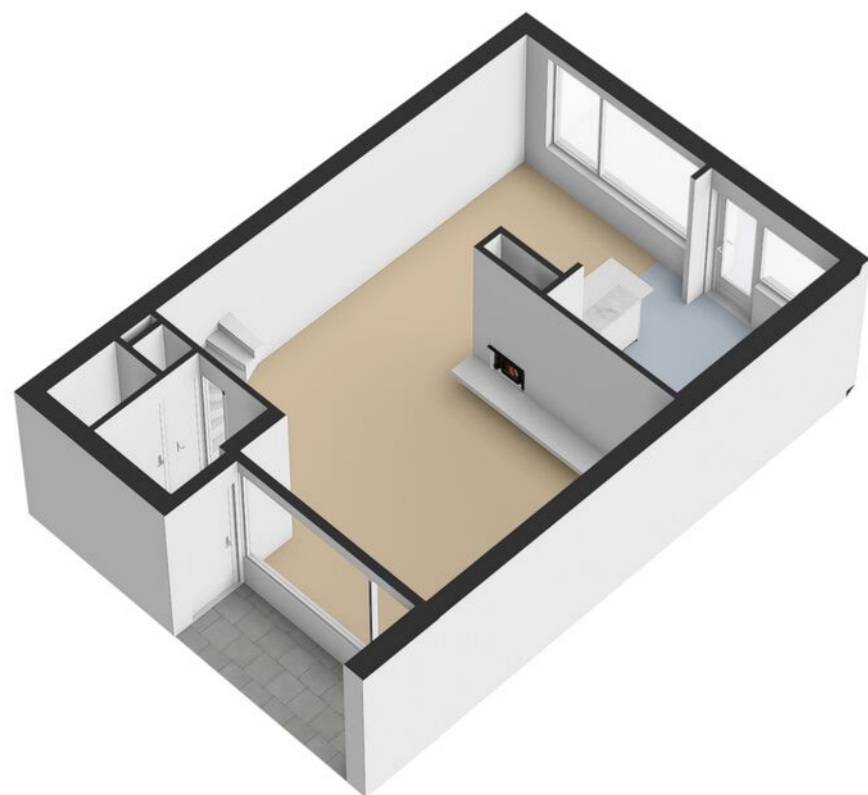
## Ligging

Een van de grootste pluspunten is zonder twijfel de ligging. Geniet dagelijks van het rustige karakter van de straat en het fraaie, groene uitzicht over de vijver aan de voorzijde. Tegelijkertijd bevinden het dorpscentrum, een basisschool en diverse sportvoorzieningen zich op korte afstand en zijn deze eenvoudig te voet bereikbaar.



# Plattegrond

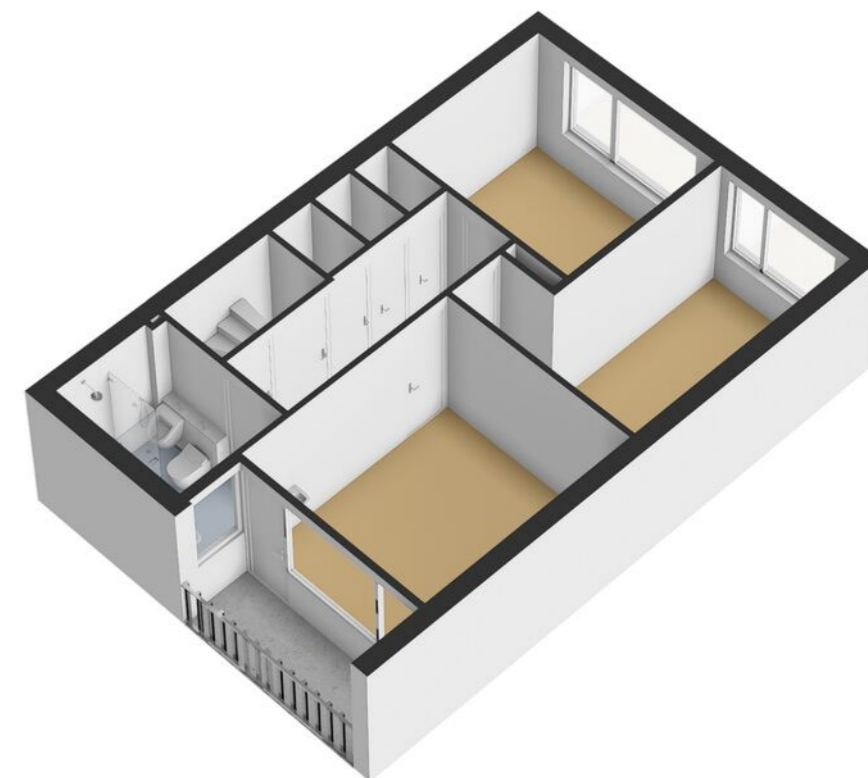
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

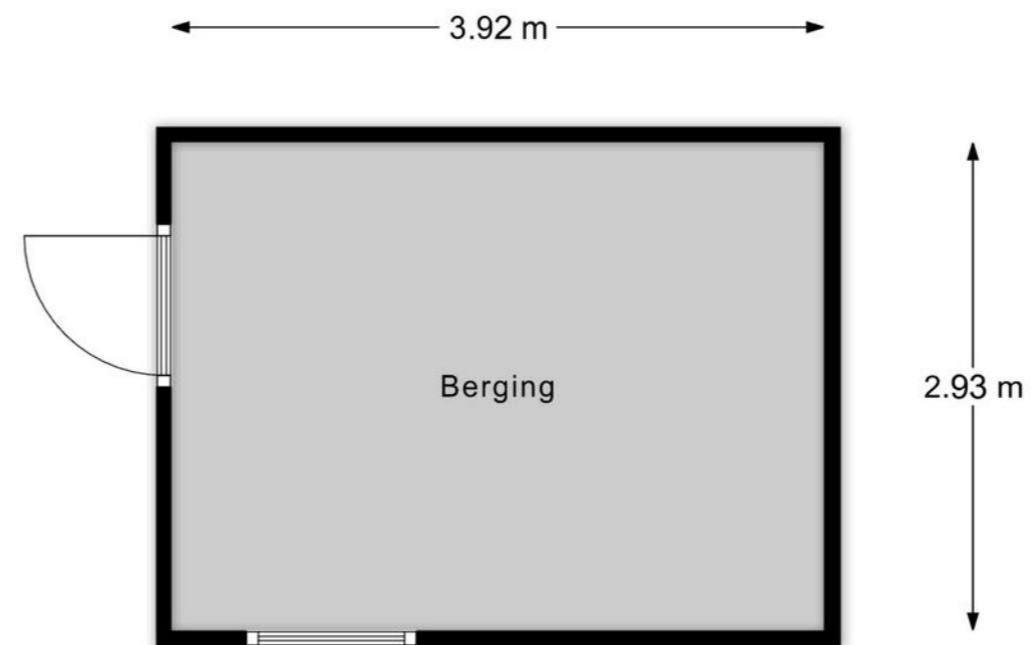
Tweede verdieping



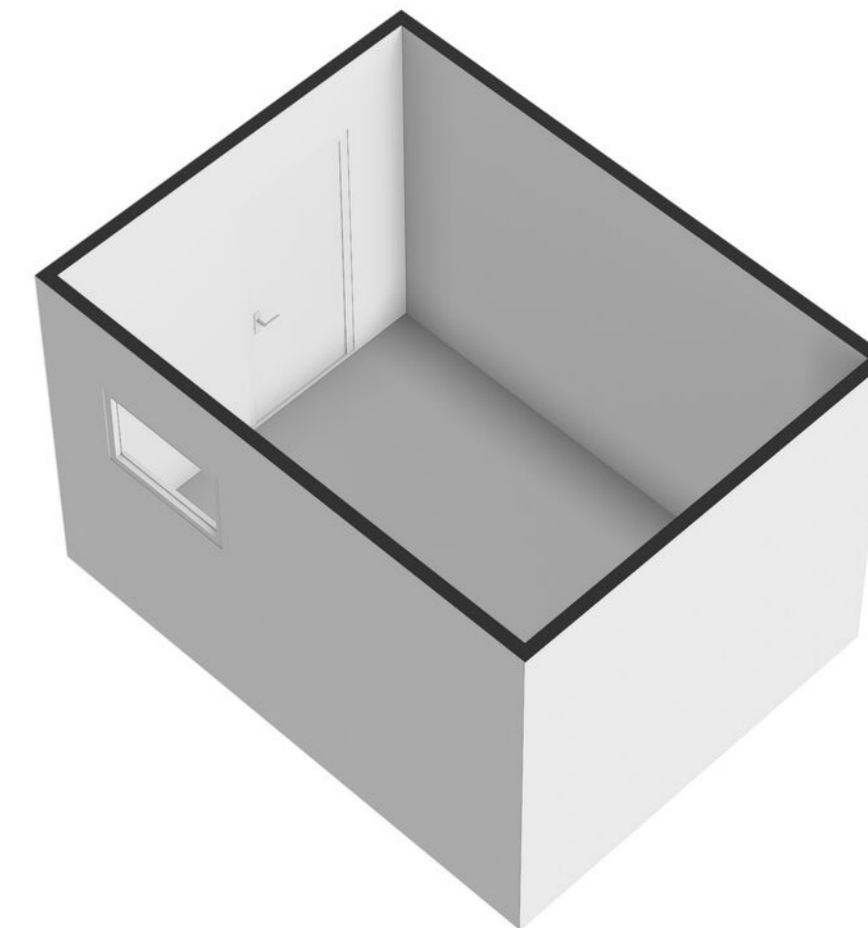
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Berging

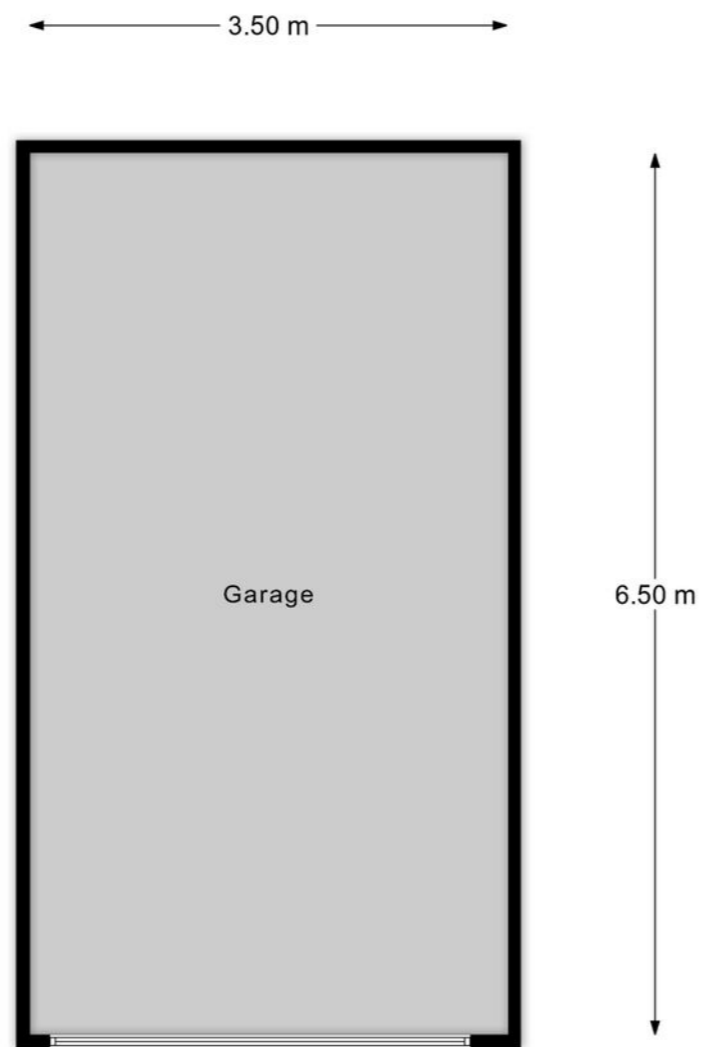
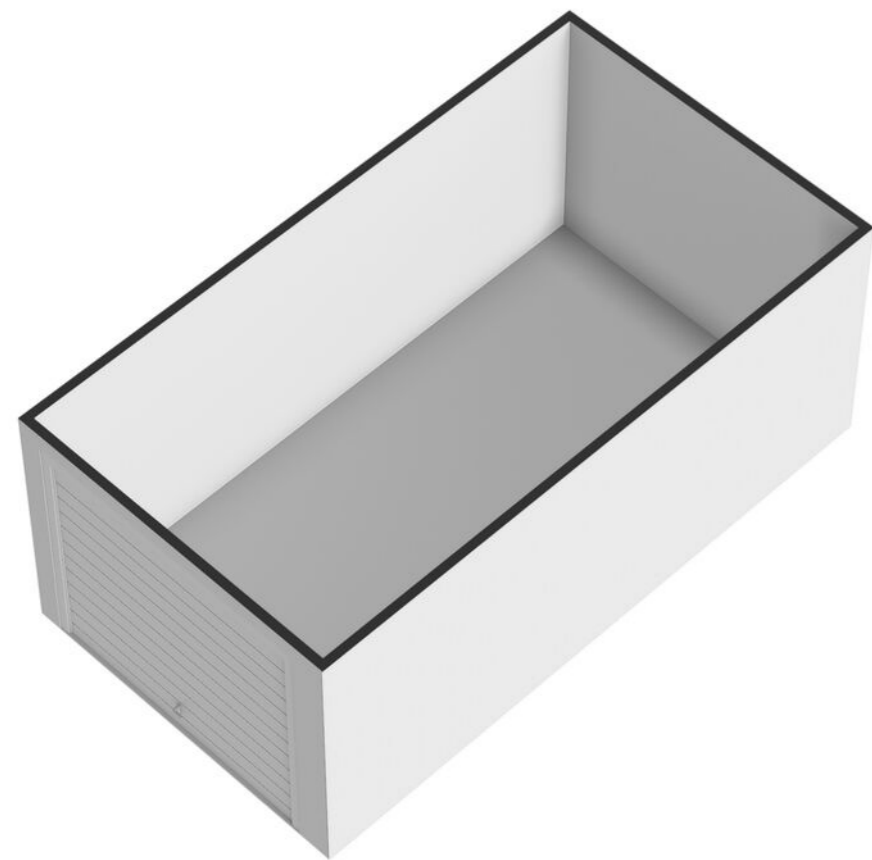


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

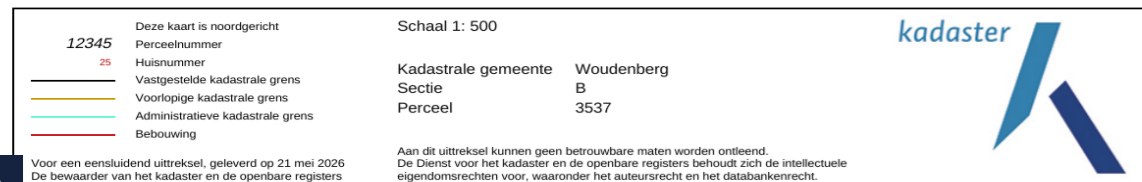
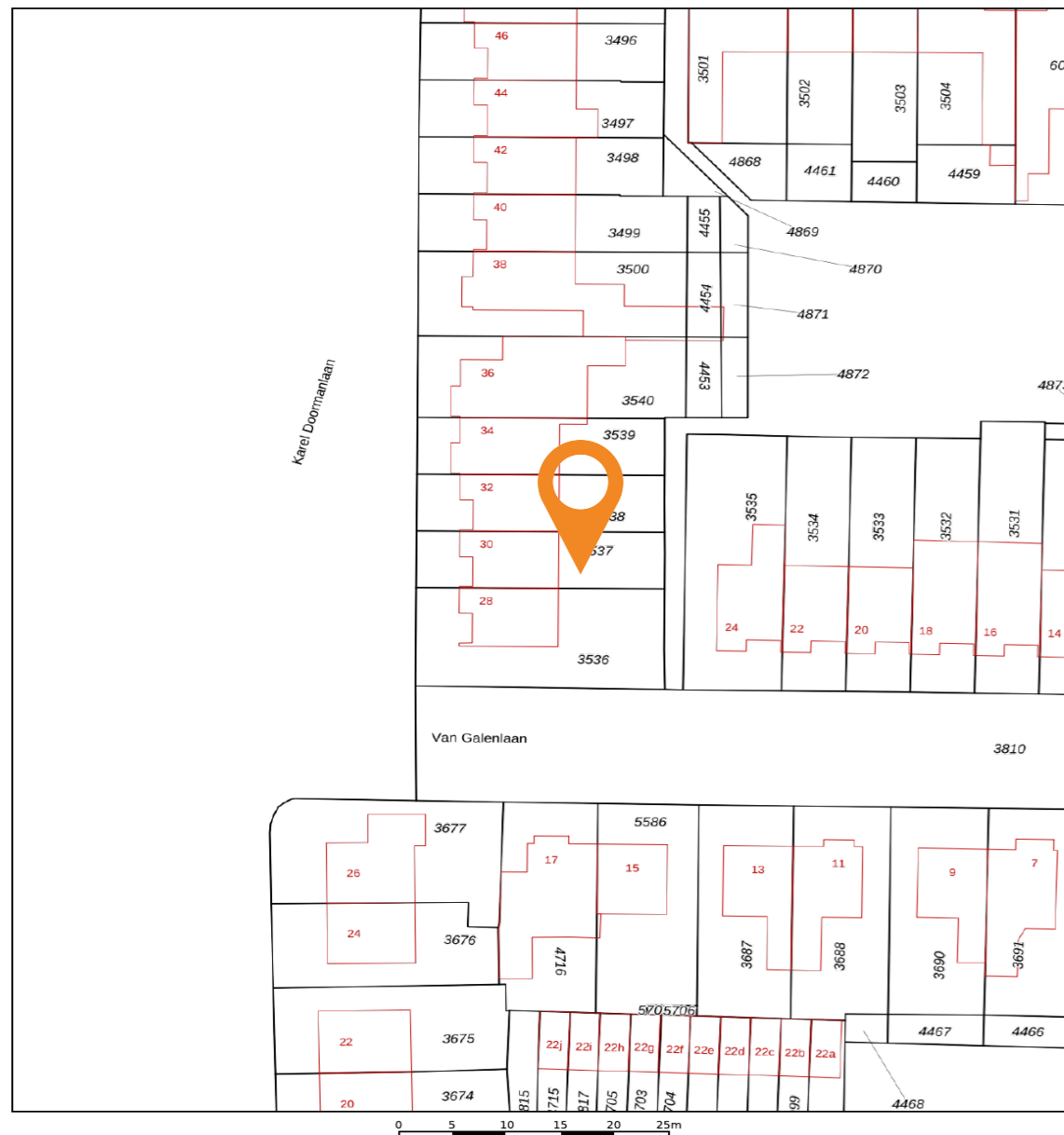
# Plattegrond

Perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





# Plattegrond

Kadastrale kaart

**Gemeente:** Woudenberg  
**Sectie:** B  
**Huisnummer:** 30  
**Perceelnummer:** 3537  
**Grootte:** 139 m<sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- bouwjaar 1968, perceeloppervlakte 139 m<sup>2</sup>;
- woonoppervlakte 124 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte 8 m<sup>2</sup>; externe bergruimte 34 m<sup>2</sup>;
- energielabel C;
- vloerverwarming aanwezig op de begane grond (het is niet bekend of deze nog functioneert);
- gedeeltelijk dubbel glas;
- Bodem isolatie;
- Verwarming en warmwater via Nefit HR cv-ketel uit 2015;
- In de koopovereenkomst zullen inzake de volgende onderwerpen clausules worden opgenomen: ouderdom, asbest en 'niet-zelfbewoning'. Vraag de makelaar naar meer informatie hierover.



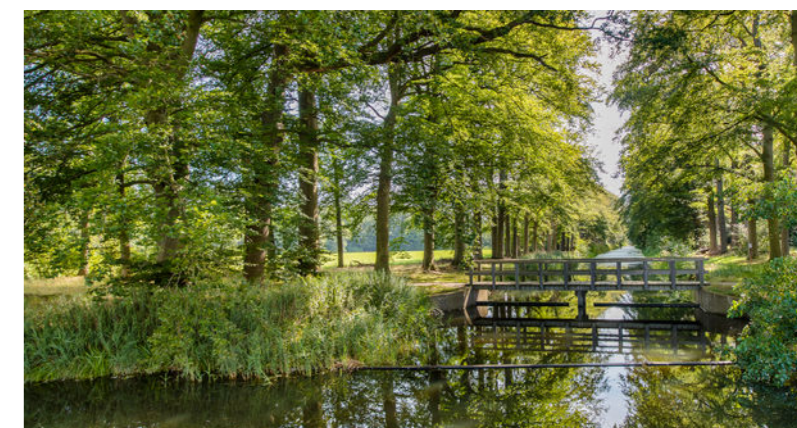


# Wonen in Woudenberg

## 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

## De Grift

Deze wijk is vanaf begin jaren 60 ontstaan en uitgegroeid tot een goed bereikbare wijk met o.a. het zeeheldenkwartier, de verzetsheldenwijk en veel groenvoorzieningen.

Woudenberg heeft 5 basisscholen met verschillende identiteiten, waarvan twee basisscholen in deze wijk. Een rijk verenigingsleven kenmerkt het dorp. Zo kun je er terecht voor diverse balsporten, gym, dans, muziek, maar ook diverse activiteiten voor ouderen. Sport- en cultuurcentrum de Camp en de sportvelden zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook het centrum met winkels en de dorpskerk liggen om de hoek.

Natuurgebied Den Treek, het Henschotermeer en golfbaan Andersteyn zijn fietsend snel bereikbaar.

De A12 (3km) en A28 (6 km) zorgen voor snelle verbindingen naar de op nog geen 10 kilometer afstand middelgrote steden als Amersfoort, Zeist en Veenendaal. Directe busverbindingen met Zeist, Veenendaal, Amersfoort en station Maarn zorgen voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Kortom: de rust van een dorp terwijl de randstad dichtbij is!



”

Rust, ruimte en  
veel voorzieningen





## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X

Zonwering buiten  
 Telefoonaansluiting/internetaansluiting  
 Veiligheidsschakelaar wasautomaat  
 Waterslot wasautomaat  
 Zonnepanelen  
 Oplaadpunt elektrische auto

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie  
 - boiler  
 - geiser

-  
 -  
 -

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/  
 radiatorfolie etc.), te weten

-  
 -

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
			X
X			
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
X			
X			
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X

## Lijst van zaken

### Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating  
 Beplanting

### Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting  
 Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

### Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging  
 Kasten/werkbank in tuinhuis/berging  
 (Broei)kas

### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten  
 - (sier)hek  
 - vlaggenmast(houder)  
 -

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
X			
X			
			X
X			
			X
			X
			X
X			
X			
			X
			X

### Overig - Contracten

CV: Nee  
 Boiler: Nee  
 Zonnepanelen: Nee

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
			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  
✉ 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

