MOLENBEEK
DYNAMIS
MAKELAARS | TAXATEURS | HYPOTHEKEN | VASTGOEDBEHEER

Altijd in de buurt!



Laanzicht 49

3931 RM WOUDENBERG | € 450.000 k.k.

Kenmerken

- 118 m²
- 684 m²
- 5 Slaapkamers
- Woudenberg

Welkom in uw nieuwe thuis

033 286 44 11
woudenberg@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Klantbeoordeling 9,3 funda Op basis van reviews



Uw contactpersonen



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

06 54 26 37 13
vandenberg@molenbeek.nl



Mariëlle van Leersum
NVM Makelaar

033 286 44 11
vanleersum@molenbeek.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

Namens woningbouwvereniging Omnia Wonen mogen wij u deze aantrekkelijke eindwoning aanbieden. De woning beschikt over een lichte en ruime woonkamer, een diepe tuin en drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping, alsmede een vierde slaapkamer op de tweede verdieping. Daarnaast beschikt de woning over energielabel C.

Kortom: een fijne gezinswoning met volop ruimte en mogelijkheden. Plan daarom snel een bezichtiging in en laat deze kans niet aan u voorbijgaan.

Gedurende de eerste 4 weken na aanmelding op Funda hebben sociale huurders binnen de gemeente Woudenberg, gevolgd door overige sociale huurders van Omnia Wonen voorrang op andere geïnteresseerden. Toewijzing vindt plaats door Omnia Wonen. Reacties van huurders in de sociale sector dienen uiterlijk vóór 1 december 2026 10:00 uur bij Molenbeek Makelaars binnen te zijn.





Specificaties

Vraagprijs:	€ 450.000,- k.k.	**Aantal kamers:**	5
Soort woning:	eengezinswoning	**Aantal slaapkamers:**	5
Bouwjaar:	1982	**Aantal woonlagen:**	3
Woonoppervlakte:	118 m²	**Tuinligging:**	west
Perceeloppervlakte:	684 m²	**Energielabel:**	C
Inhoud:	413 m³		



Entree en hal!

Begane grond

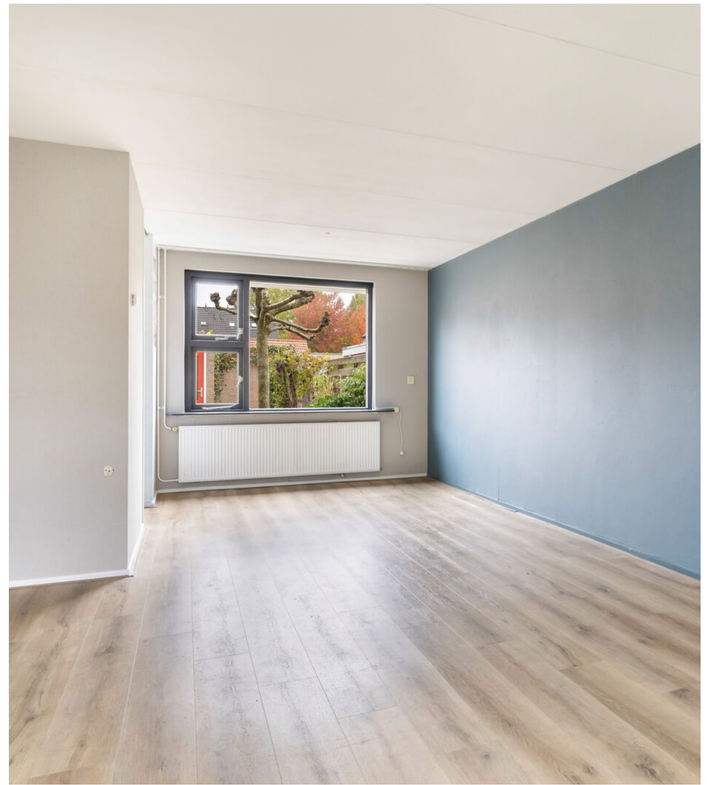
Via de entree komt u in de hal, waar zich de meterkast en de toiletruimte met fonteintje bevinden. Vanuit de hal is er toegang tot de ruime en lichte doorzon woonkamer. De afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer. Aansluitend treft u de halfopen keuken met een eenvoudige keukenopstelling. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de achtertuin.



























Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers met een oppervlakte van circa 6 m2, 12 m2 en 13 m2. De keurige badkamer beschikt over een toilet, een douche en een aansluiting voor een wastafel en wasmachine.

3 slaapkamers op deze verdieping!

















Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De overloop is voorzien van een dakraam, de opstelling van de cv-ketel, aansluiting voor de wasmachine en veel praktische (kast)ruimte. Daarnaast bevindt zich hier de vierde slaapkamer van circa 9 m2, eveneens voorzien van een dakraam.

Vierde slaapkamer!







De tuin

De bijna 14 meter diepe achtertuin met prachtige dakplatanen is gelegen op het westen en bereikbaar via een achterom. Achter in de tuin bevindt zich een ruime vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra.

Middels achterom bereikbaar!



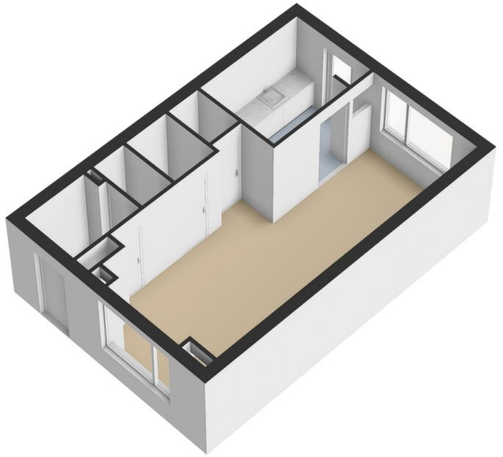
Bijzonderheden

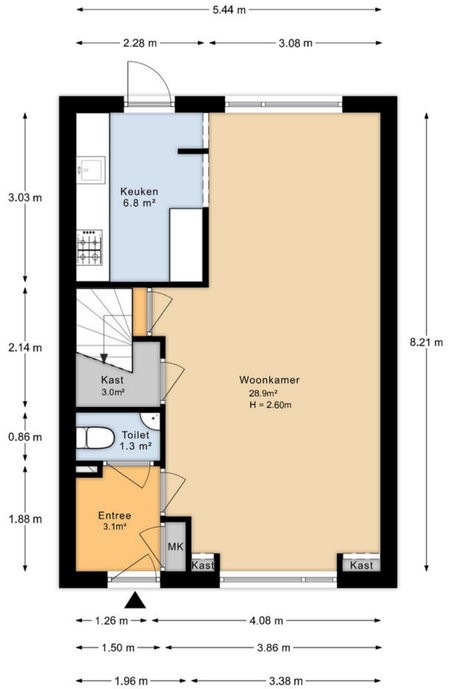
- bouwjaar 1982, perceeloppervlakte circa 175 m²;
- de vermelde perceeloppervlakte is indicatief; het perceel dient nog kadastraal te worden uitgemeten;
- woonoppervlakte 118 m², externe bergruimte 9 m², inhoud 413 m³;
- energielabel C;
- verwarming en warm water middels Nefit HR cv-ketel uit 2015;
- de marktwaarde van € 450.000,- is vastgesteld door een onafhankelijk taxateur;
- de woning staat leeg, waardoor een snelle oplevering mogelijk is;
- er is een asbestinventarisatie uitgevoerd waaruit geen waarbij geen asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- op deze verkoop zijn diverse voorwaarden van toepassing, waaronder een ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule, “as is, where is”-clausule, zelfbewoningsverplichting, anti-speculatiebeding en een regeling voor afdracht van waardeverschil bij verkoop binnen vijf jaar; vraag de makelaar naar meer informatie hierover.
- de eigendomsoverdracht dient plaats te vinden via de projectnotaris van Omnia Wonen, Veldjesgraaf & Korlaar te Woudenberg. Een offerte van de notaris is toegevoegd aan Move.

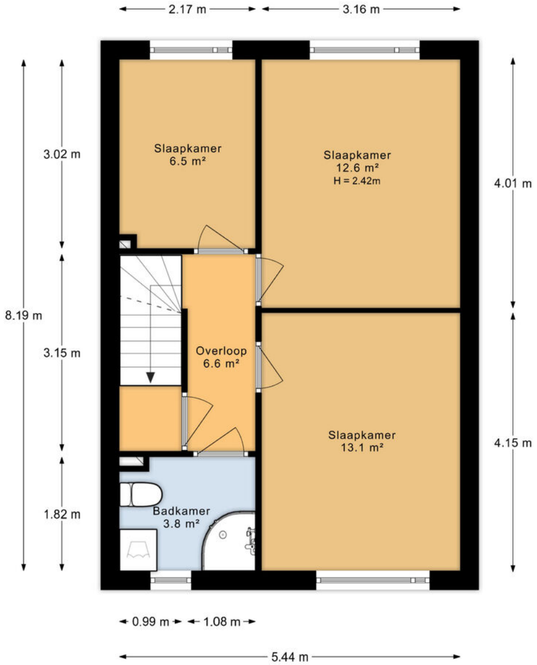


Plattegrond

Begane grond

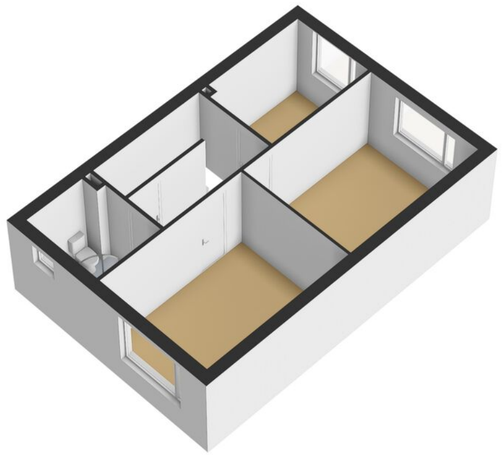






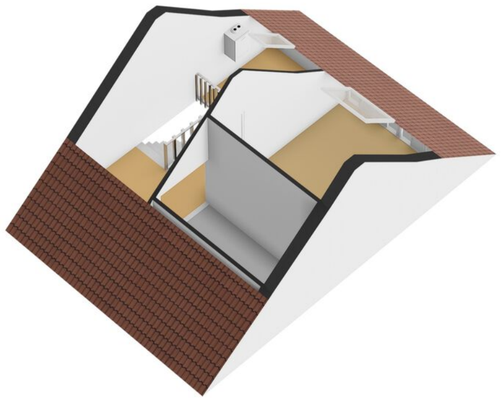
Plattegrond

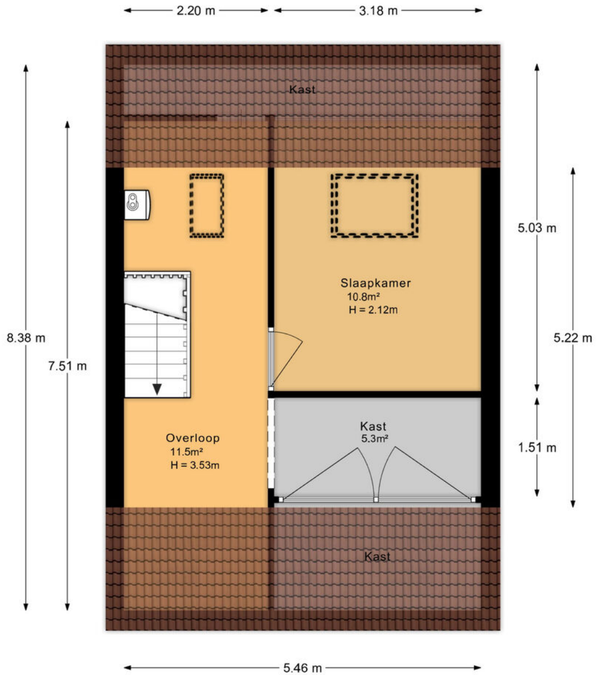
Eerste verdieping



Plattegrond

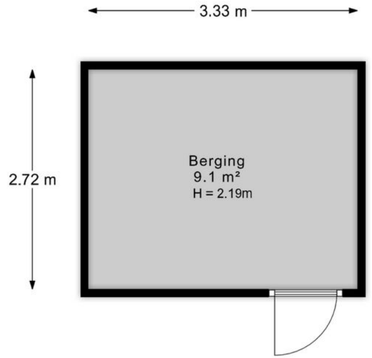
Tweede verdieping

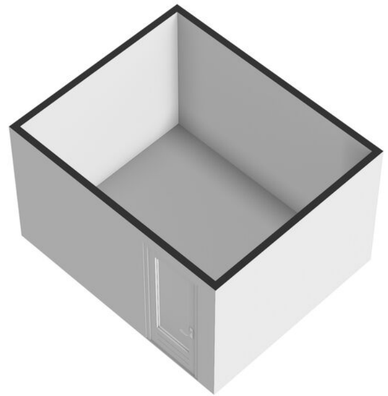




Plattegrond

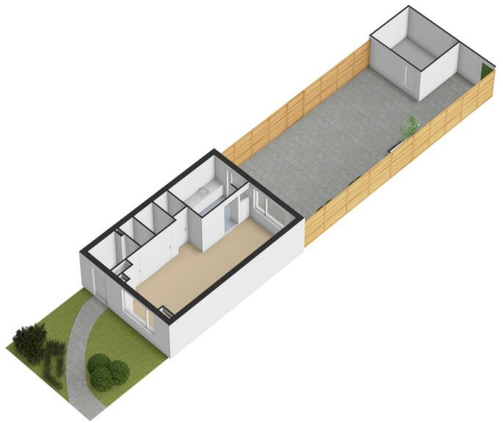
Schuur





Plattegrond

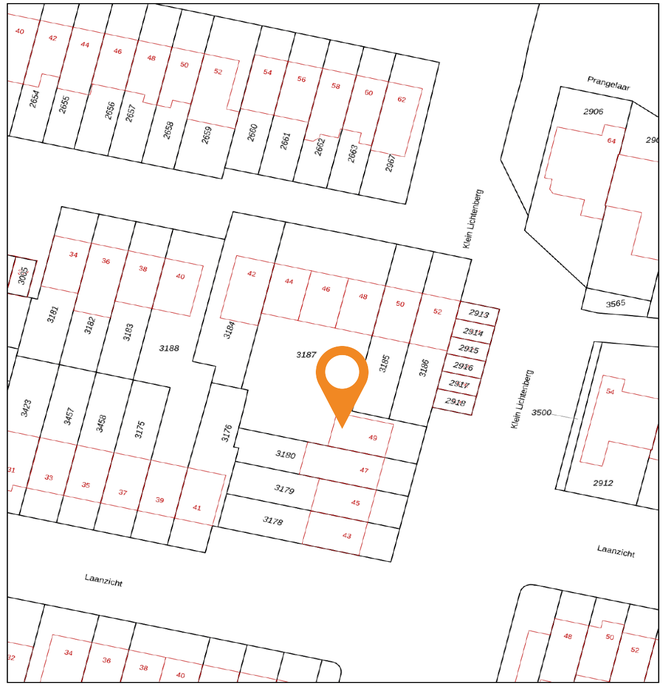
Perceel





Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Woudenberg
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3187
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 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.

kadaster

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente:	Woudenberg
Sectie:	E
Huisnummer:	49
Perceelnummer:	3187 (deelperceel)
Grootte:	ca. 175 m²

Prachtige woning! Maar hoe ga je de financiering regelen?



Gerhard Bonhof (l), Matthijs Flikweert en Suzan Marissen



FINAMENT
HYPOTHEKEN & VERZEKERINGEN

Dit is Finament

- Persoonlijk: advies van een specialist, niet van een computer
- Onafhankelijk: we kiezen de beste en voordeligste hypotheek
- Ervaren: duizenden hypotheken voor tevreden klanten
- Betrokken: altijd bereikbaar voor advies of overleg
- Duidelijk: we nemen alle tijd voor een heldere uitleg

Finament voor een **solide basis** onder je financiën

Val je voor de prachtige woning in deze brochure of heb je een andere op het oog? Maak in ieder geval een afspraak voor een gratis en vrijblijvend adviesgesprek met Finament Hypotheken & Verzekeringen. Gewoon op kantoor bij Molenbeek Makelaars in Zeist of Woudenberg of bij jou thuis.

Finament is de persoonlijke hypotheekadviseur. Bij ons is iedere hypotheek maatwerk. Persoonlijke omstandigheden, toekomstplannen en zelfs je bucket list: ze hebben effect op je hypotheek en online tools houden er geen rekening mee. Maar wij wel.

Finament heeft vele jaren ervaring als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur. Ons team bestaat uit Matthijs Flikweert, Gerhard Bonhof en Suzan Marissen.

Wij zorgen dat jouw financiën een solide fundament hebben. Hoe? Door een hypotheek te verzorgen die geen blok aan je been is, maar een basis waarop je prettig leeft. Met een afgewogen verzekeringspakket zorgen we ervoor dat je leven doorgaat als er wat gebeurt.

Afspraak maken? Bel 030-6925534 of vul het formulier in op www.finament.nl.

Aantekeningen



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, appotheek, 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.

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkerwijs 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.

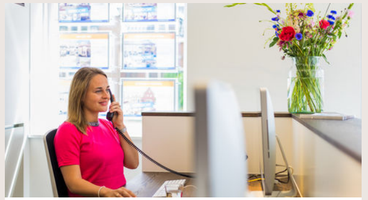
- Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- Lokale en landelijke dekking en marketing



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



verkoop

9,3

Gemiddelde op basis van **reviews**

funda

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

aankoop

9,3

Gemiddelde op basis van **reviews**

funda

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
vandenberg@molenbeek.nl



Mariëlle van Leersum
NVM Makelaar
033 286 44 11
vanleersum@molenbeek.nl



Willeke Hazeleger
NVM Assistent Makelaar
033 286 44 11
hazeleger@molenbeek.nl



Joyce Groothof
Commercieel Medewerker
033 286 44 11
groothoff@molenbeek.nl



Henrike Wolvers
Commercieel Medewerker
033 286 44 11
wolvers@molenbeek.nl

MOLENBEEK

MAKELAARS | TAXATEURS | HYPOTHEKEN | VASTGOEDBEHEER

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