



Vraagprijs
€ 760.000,- K.K.

Voorstraat 31

Woudenberg

033 286 2022 | woudenberg@geijtenbeekenboers.nl
www.geijtenbeekenboers.nl

Geijtenbeek
én Boers
makelaars

vertrouwd
dichtbij

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 760.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, bovenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1900
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	205,12 m ²
Inhoud	749 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	12,69 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	69,37 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

CV ketel

Kenmerken & specificaties

CV ketel	Bosch 35HRC 5CW
----------	-----------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2007
----------	------

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
------------------------	---

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Elektrische verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp Warmterecuperatiesysteem
--------------------	--

Heeft airco	Ja
-------------	----

Heeft een balkon	Ja
------------------	----

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Heeft een stoomcabine	Ja
-----------------------	----

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
-------------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Algemeen

Ontdek de charme van dit authentieke en zeer energiezuinig, appartement van maar liefst 205m², gelegen in het hart van het centrum van Woudenberg. Gebouwd in het jaar 1905, ademt dit unieke pand historie en karakter. Authentieke details zoals glas-in-lood ramen, patroontegels afkomstig uit een klooster en originele trapspijlen uit Italië sieren dit bijzondere appartement. Dit charmante stukje geschiedenis is echter niet alleen een lust voor het oog, maar biedt ook modern comfort, want het appartement is volledig geïsoleerd, uitgerust met 33 zonnepanelen en voorzien van airconditioning. Parkeren is geen probleem dankzij uw eigen parkeerplaats aan de zijkant van het appartement.







Begane grond

Bij binnenkomst in de royale hal valt de grote karakteristieke trap met loper in het oog vanuit deze hal bereikt u de multifunctionele ruimte van ruim 28m². De ruimte is uitermate geschikt als kantoor- of praktijkruimte en straalt een rustige werksfeer uit. Door de ingebouwde boekenkasten met opbergruimte zijn er voldoende opberg mogelijkheden. De voorste raampartij is voorzien van originele raampanelen. Vanuit de hal bereikt u de praktische kelder (ca. 12m²) voor de nodige voorraad. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, een garderobe en airconditioning welke tevens verwarmd.





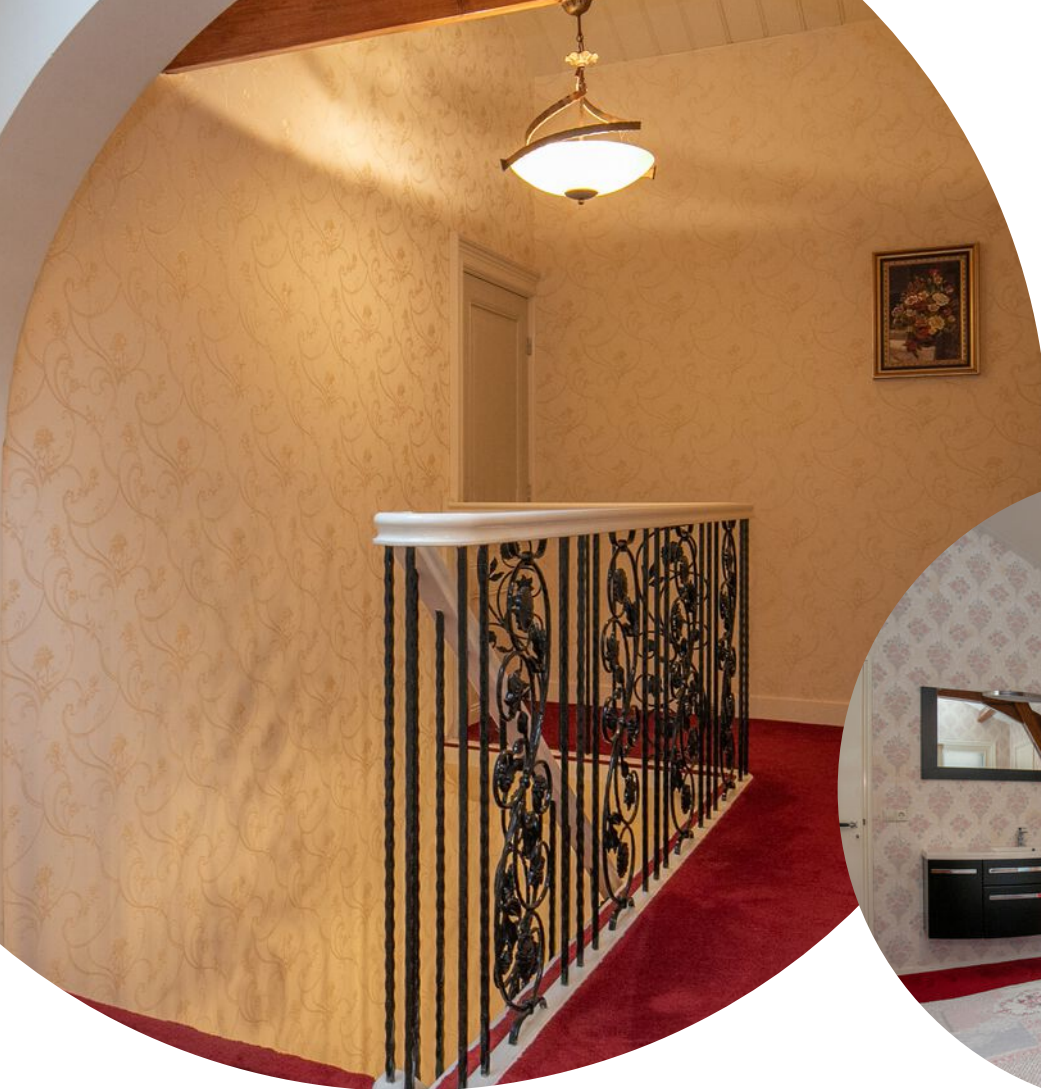
Bij het betreden van de bovenverdieping valt gelijk de royale ruimte in het oog met de open keuken en woonkamer. De sfeervolle en luxe keuken heeft een kookeiland van natuursteen met hoogwaardige inbouwapparatuur zoals: een vaatwasser, inductiekookplaat en Quooker. Er zijn voldoende kasten en lades voor de keukenspullen. Achter dit blok staat een kastenwand met een combistoomoven, een combioven/magnetron, een inbouwkoelkast met vriezer en diverse voorraadkasten. Op de vloer in de keuken ligt een natuurstenenvloer van marmer. Naast de woonkamer bevindt zich de gedeeltelijke betegelde toiletruimte met fonteintje en elektrische vloerverwarming.

De woonkamer strekt zich uit over de gehele diepte van het pand, met openslaande deuren naar een zonnig dakterras op het zuiden, welke gedeeltelijk wordt overkapt door een sfeervolle veranda. Drie dakramen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht, terwijl aan de voorzijde een charmant 'Frans' balkon de ruimte verrijkt. Achter de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken met een authentiek keukenblok (origineel uit ± 1905) en vervolgens toegang tot een aan de voorzijde gelegen ruime slaapkamer met vloering.









Vanuit de centrale hal, zijn via de overloop de overige drie slaapkamer bereikbaar. De twee slaapkamers aan de achterzijde van het appartement hebben inbouwkasten, een extra wastafelmeubel en toegang tot het balkon met tuinkast voor berging. De derde slaapkamer beschikt over een tweepersoonsbed op de vide. De badkamer, volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming, straalt luxe uit met een dubbele wastafel, lig- zitbadcombinatie met stoomcabine, whirlpool met regendouche en een glas-inloodraam. De naast gelegen wasruimte met witgoedopstelling en de omvormer van de zonnepanelen bieden extra gemak.







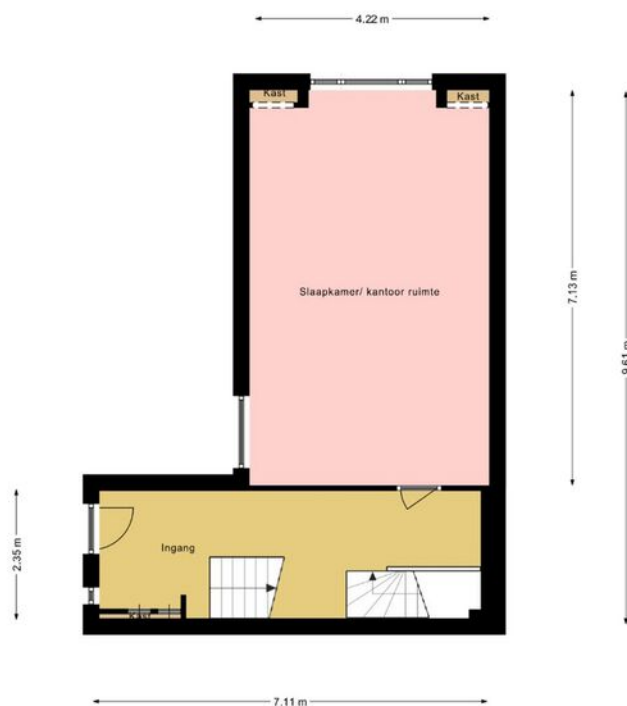
Woonomgeving

Woudenberg is een groene gemeente op de rand van de Utrechtse Heuvelrug. De centrale ligging van de woning is aantrekkelijk, met alle openbare voorzieningen, zoals scholen, winkels en sport- en recreatiemogelijkheden nabij. Ook de snelle uitvalswegen naar steden zoals Amersfoort en Utrecht zijn dichtbij bereikbaar.

Samengevat

Kortom, deze unieke kans om te wonen én werken in een historisch pand met comfort van nu wilt u niet missen. Vraag snel een bezichtiging aan en laat u overtuigen door de charme en mogelijkheden die dit bijzondere appartement te bieden heeft.

Plattegrond



De Plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt
geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegrond



De Plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt
geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voorstraat 31



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudenberg

Kaudas
Section

Section

Percee

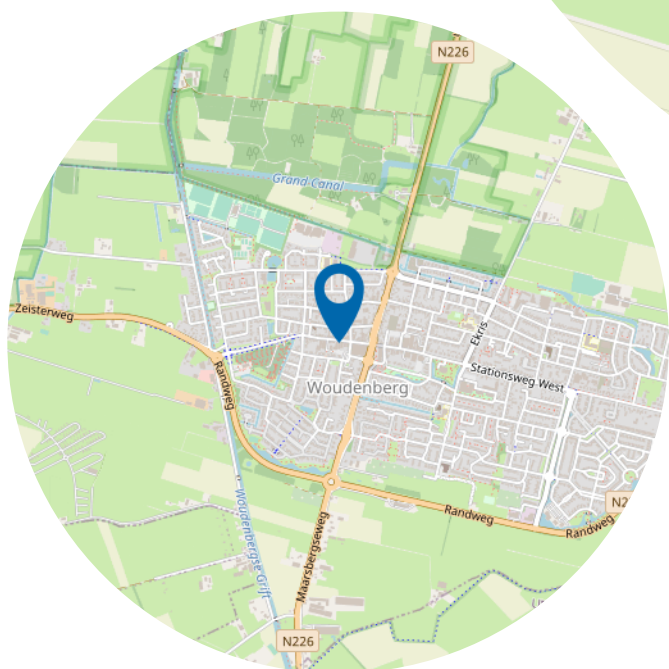
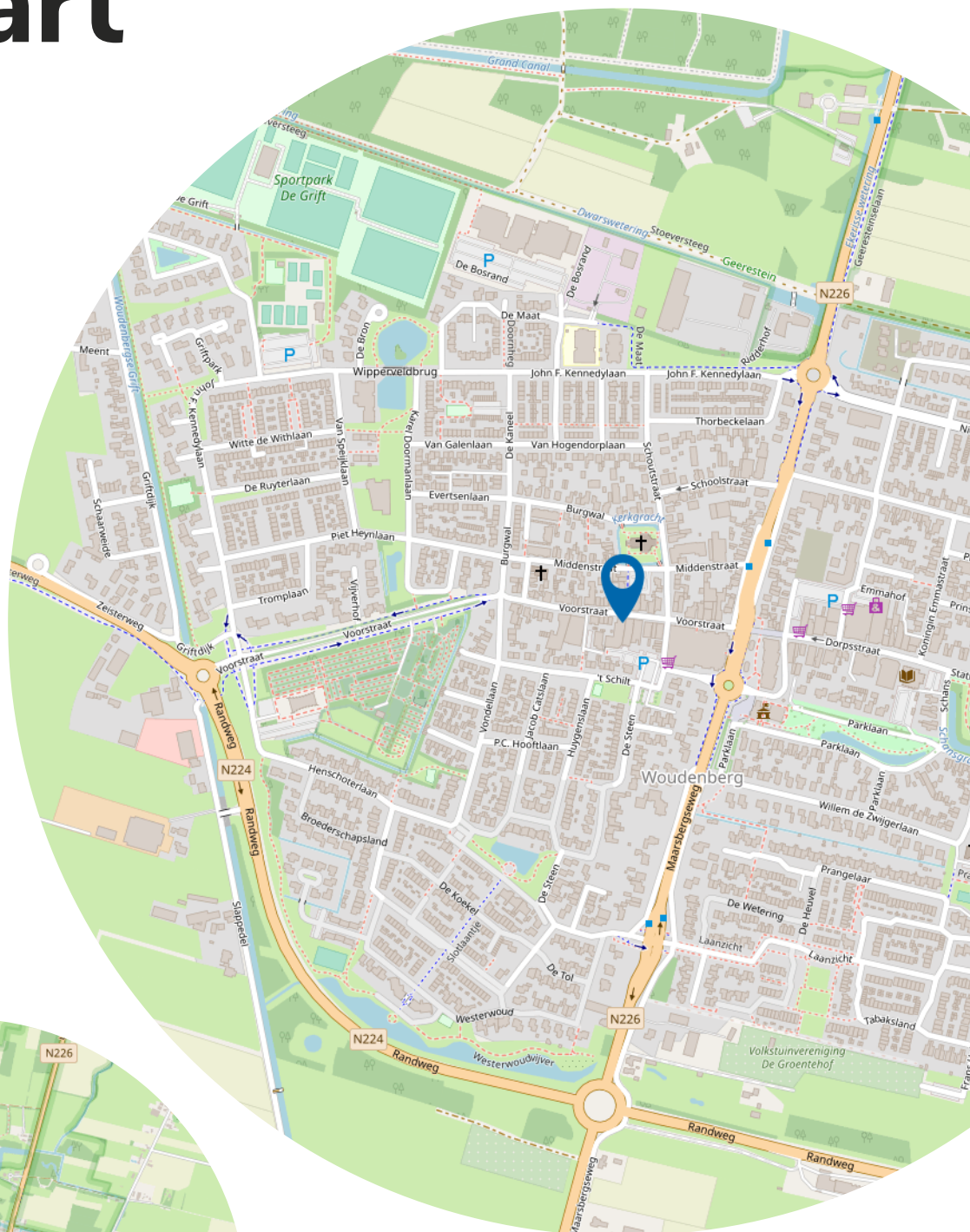
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Locatie op de kaart



LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : Voorstraat 31 3931 HB Woudenberg
Datum : 28 November 2023

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐

aw



Vitrages	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling <i>WTV/Balkans</i>	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron <i>& Stoomoven</i>	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/ keramische <i>plaat</i> /inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast <i>in de keuken</i>	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
Wasdroger	☐	☐	☒	☐
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☒	☐

aw

Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☒	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☒	☐
Sauna	☒	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Aanvullende opmerkingen: Het huis is voorzien van een bedraad netwerk 100/1000 mbt de patchaansluiting / switches blijven achter.

Wie zijn wij?

Geijtenbeek én Boers makelaars, zijn uw makelaars in de regio.

Erwin Geijtenbeek en Barbara Boers hebben reeds jarenlange ervaring met de woningmarkt in de regio Utrechtse Heuvelrug, Gelderse Vallei en Amersfoort. Regio's waar het goed wonen en werken is.

Samen met ons enthousiaste team, begeleiden wij kopers en verkopers naar de voor hen ideale woning. Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Wij adviseren u graag in dit proces, zodat u de juiste keuze maakt en straks een woning heeft, die past bij uw wensen.



Wonen in Woudenberg

Woudenberg is een aantrekkelijke gemeente, mede door haar centrale en goed bereikbare ligging.

Allerhande voorzieningen als winkels, scholen, kerken en sportvoorzieningen bevinden zich binnen de dorpsgrenzen.

Woudenberg heeft een levendig centrum met een divers aanbod van winkels. Wilt u er even op uit?

Het buitengebied met mooie wandel- en fietspaden, de Utrechtse Heuvelrug en Landgoed Den Treek zijn vlakbij.

Tegelijkertijd zijn steden als Utrecht en Amersfoort goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer.



Eerlijk bieden



Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar.

Waarom Eerlijk Bieden?

Na aanhoudende negatieve berichtgeving over de makelaardij rees de vraag: Hoe weet een consument of een makelaar écht betrouwbaar is? Deze vraag was het startpunt van Eerlijk Bieden. Een onafhankelijk keurmerk dat regels handhaaft, processen controleert en meldingen serieus neemt.

Per 1 januari 2023 zijn alle makelaars die zijn aangesloten bij VBO, NVM of Vastgoed Pro verplicht de onderhandelingen middels een biedlogboek te doen.

Hoe werkt Eerlijk Bieden voor u als koper?

De data voor het logboek wordt automatisch verzameld in een onafhankelijk biedsysteem. Wanneer een bod ingezonden is worden de persoonsgegevens geanonimiseerd en krijgen alle kandidaten een unieke Gebruikers-ID. Naast de contactgegevens worden alle details van het bod en de acties van een makelaar gelogd. Na afloop wordt dit overzicht gedeeld met alle betrokkenen.

Doordat alle acties binnen het verkoopsysteem automatisch gelogd worden, is er geen ruimte meer voor aanpassingen door derden. Op deze manier verhindert Eerlijk Bieden dat er door partijen gesjoemeld kan worden met de data.

Het biedlogboek wordt vrijgegeven vanuit ons systeem. Wanneer het biedlogboek niet automatisch is verstuurd, dient u ons te vragen om het logboek te delen. Per mail ontvangt u vervolgens een unieke link om het logboek in te zien.

Via onderstaande link komt u bij de website van Eerlijk Bieden met de meest gestelde vragen.

[https://eerlijkbieden.nl/nieuws/het-biedlogboek-in-de-makelaardij/
#Wat_is_een_biedlogboek](https://eerlijkbieden.nl/nieuws/het-biedlogboek-in-de-makelaardij/#Wat_is_een_biedlogboek)

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 3
3931 ED Woudenberg

033 286 2022
woudenberg@geijtenbeekenboers.nl
www.geijtenbeekenboers.nl