



Vraagprijs
€ 775.000,- k.k.

Koningslaan 8

Woudenberg

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

Geijtenbeek
én Boers
makelaars

vertrouwd
dichtbij

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1933

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
549 m³

Woonoppervlakte:
127 m²

Perceeloppervlakte:
690 m²

Overige inpandige ruimte:
3 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
-

Externe bergruimte:
88 m²

Verwarming:
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE JAREN '30 WONING MET ROYALE GARAGE

Algemeen

Beschikbaar: een charmant ingerichte vrijstaande woning met authentieke jaren '30 accenten, gelegen in een rustige, verkeersluwe woonwijk in de Utrechtse gemeente Woudenberg. De woning is uitermate uniek te noemen door de slaap- en badkamer op de begane grond. Er is eveneens een geïsoleerde vrijstaande, ruime garage met daarboven een extra werk/hobby ruimte. Geschikt voor kantoor-aan-huis. U heeft een eigen royale oprit voor meerdere auto's. De geheel omsloten, diepe achtertuin heeft een gazon, diverse fruitbomen en een goede zonligging. Het totale perceel van de woning is maar liefs 690 m².







Indeling

In de entreehal bevinden zich een garderobe, een toilet met glas-in-lood raampje, de meterkast en een open opgang naar de bovenverdieping. Vanuit de hal komt u in de woonkamer met een erker aan de voorzijde en een door en-suite deuren afgescheiden eetkamer aan de achterzijde. De woonkamer wordt extra gezellig door de authentieke schouw met houtkachel. De eetkamer heeft openslaande deuren naar een terras, heerlijk om tijdens zonnige dagen de woonruimte te vergroten en te verbinden met het buitenleven. De woon- en eetkamer hebben een recent aangebrachte betonnen vloer met vloerverwarming.







Grenzend aan de eetkamer is de keuken en een bijkeuken met een vaste kast voor extra bergruimte en de witgoedaansluitingen. Beiden voorzien van een mooie tegelvloer. Vanuit deze bijkeuken is ook de tuin bereikbaar. Via een tweede hal zijn zowel de twee slaap-werkkamers als de badkamer bereikbaar. De royale masterbedroom geeft uitzicht over de tuin, hoe heerlijk is dit wakker worden met dit mooie uitzicht. De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een douchegelegenheid, tweede toilet en wastafel. De tweede kamer kan gebruikt worden als slaap-werk- of chill kamer. Deze kamer is straatgericht met eigen opgang en daardoor eenvoudig te gebruiken voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis.



1ste verdieping

Via de overloop zijn de twee slaapkamers bereikbaar, waarvan een met een vaste kast. Deze verdieping beschikt eveneens over een badkamer. Deze badkamer heeft verrassend veel lichtinval door de daar geplaatste ramen en is voorzien van een ligbad, een separate douche en wastafel en geeft de garantie van vele ontspannende uurtjes. Bovendien is er een werkkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. Op de overloop van deze verdieping is een vlizotrap naar een ruime berg- en opslag zolder.



Indeling garage met kantoorruimte
Boven de vrijstaande garage is een kantoorruimte gecreëerd met een extra toilet en een keukenblok. Ideaal voor een mancave, yogaruimte of handig voor een ZZP'er: Opslagruimte op de begane grond en kantoorruimte op de eerste verdieping.





Woudenberg is een groene gemeente op de rand van de Utrechtse Heuvelrug. De ligging van de woning is aantrekkelijk op loop- en fietsafstand van alle openbare voorzieningen, zoals scholen, winkels, sport- en recreatiemogelijkheden en ook een huisartsenpraktijk.

- Veel authentieke details zoals: en suite deuren, houtkachel en hoge plafonds
- Origineel glas-in-lood (gevat in dubbelglas)
- Totaal 4 slaapkamers
- Levensloop bestendig



Een zeer multifunctioneel ingerichte woning met mogelijkheid voor een praktijk-aan-huis en/of levensloopbestendig wonen. Zeer de moeite waard om in detail kennis te komen maken met deze woning. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.



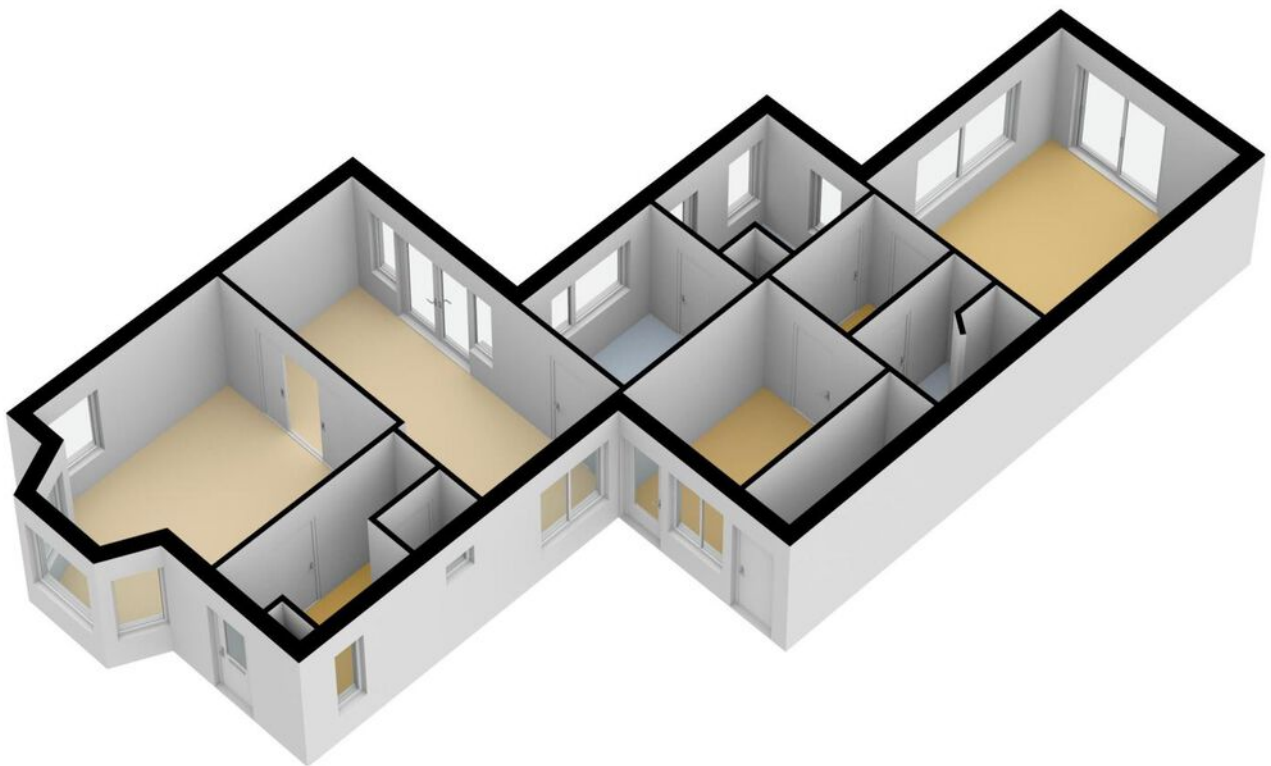
Plattegrond



Begane Grond

De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 -Alleen voor promotioneel gebruik-

Plattegrond



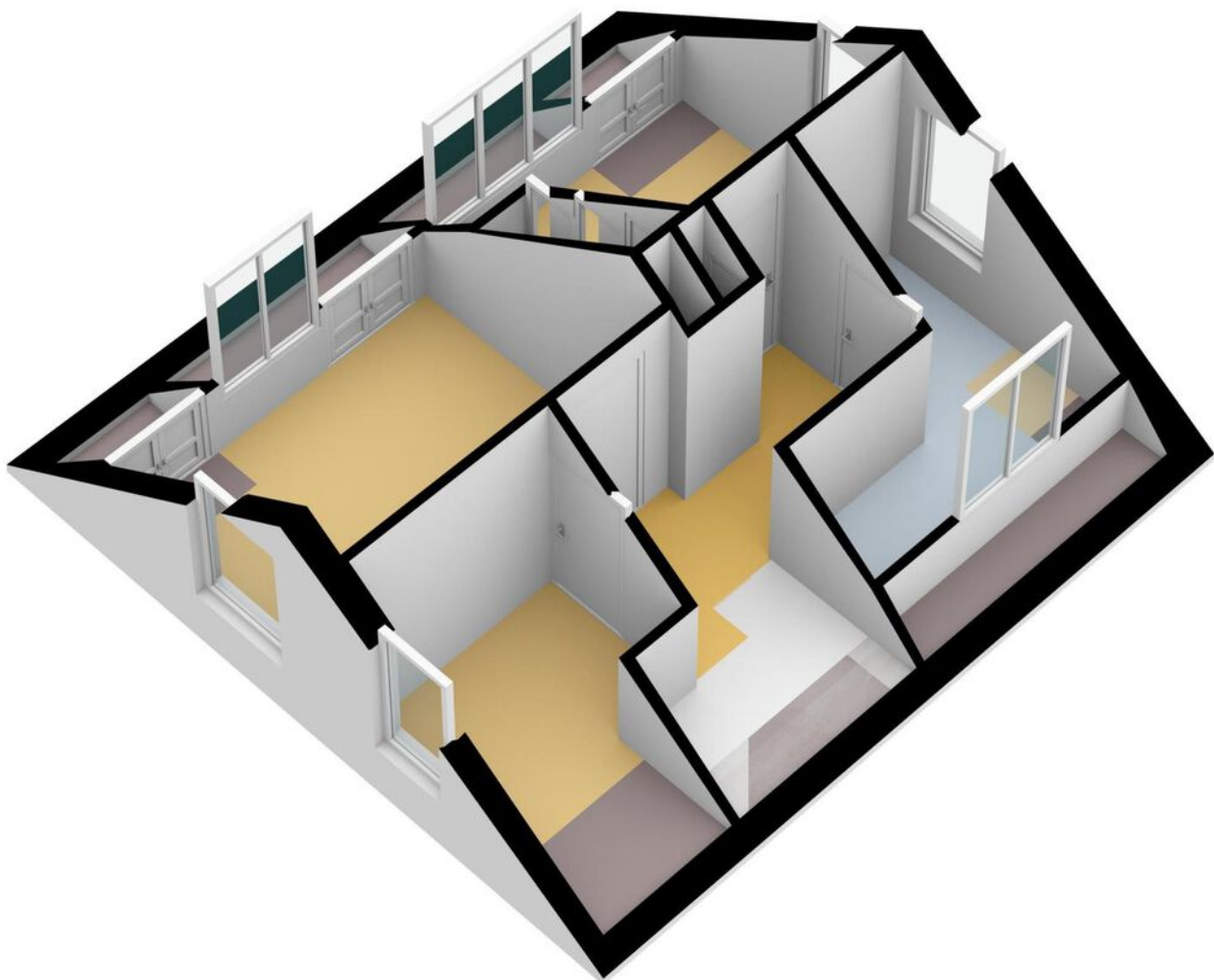
Plattegrond



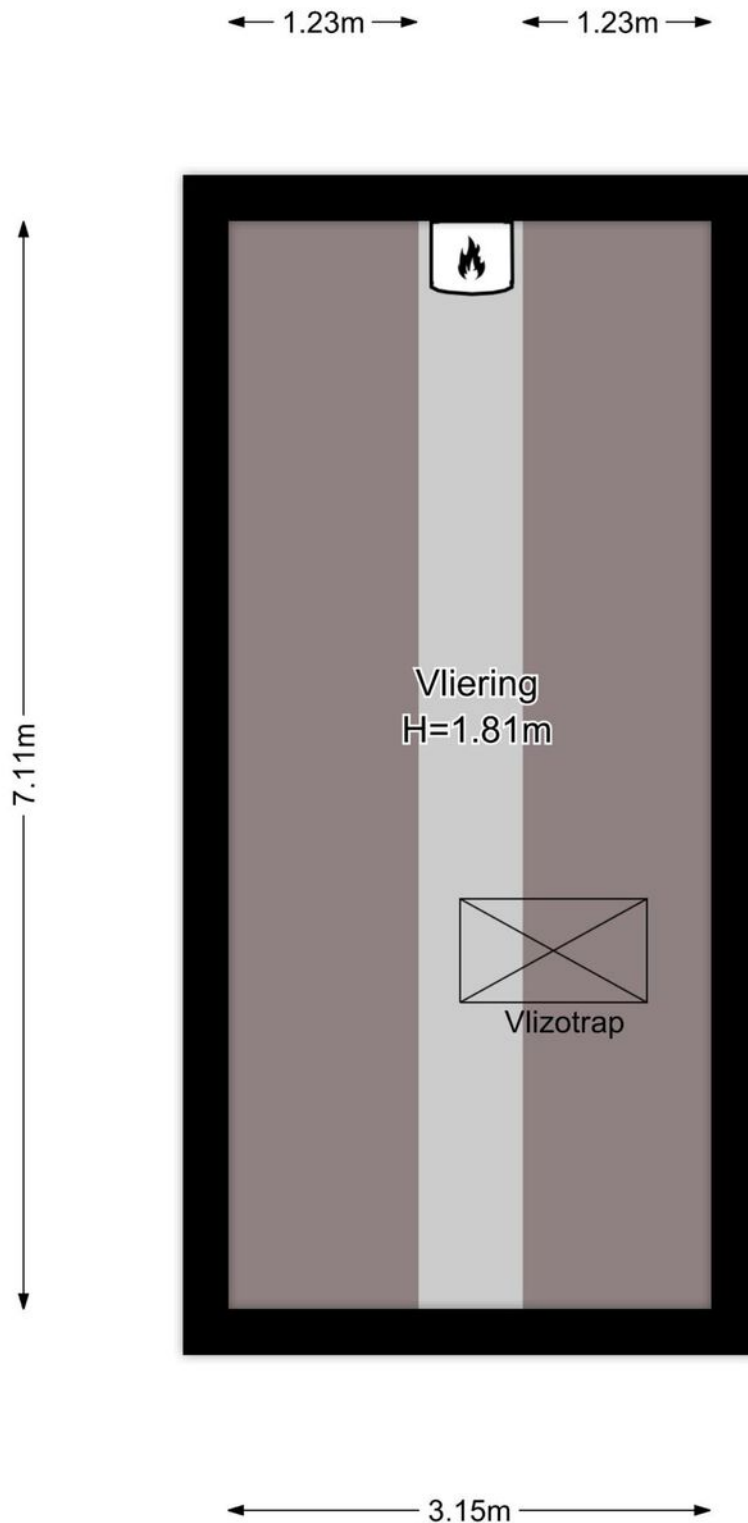
1e Verdieping

De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden”
-Alleen voor promotioneel gebruik-

Plattegrond



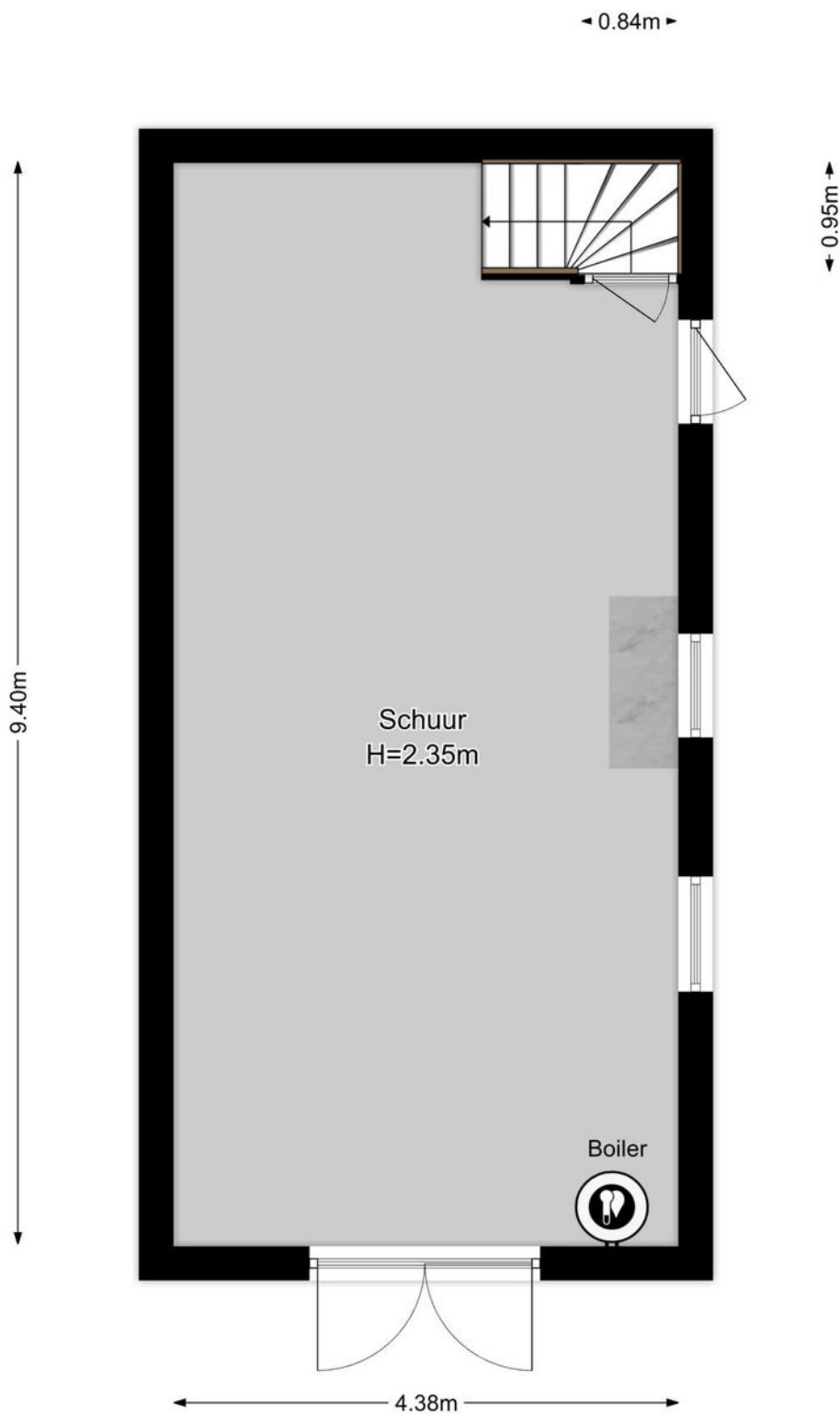
Plattegrond



Vliering

De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden”
-Alleen voor promotioneel gebruik-

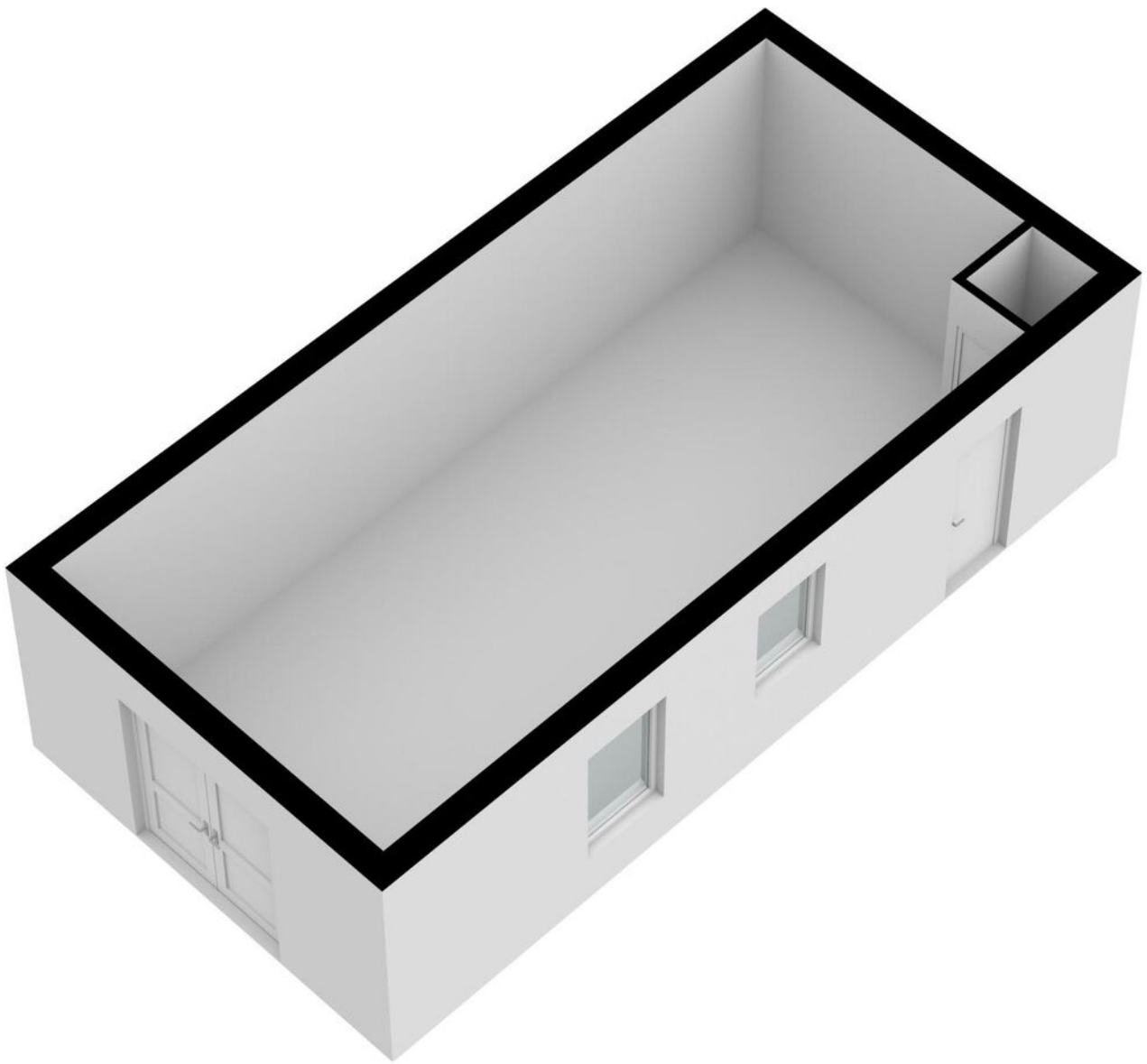
Plattegrond



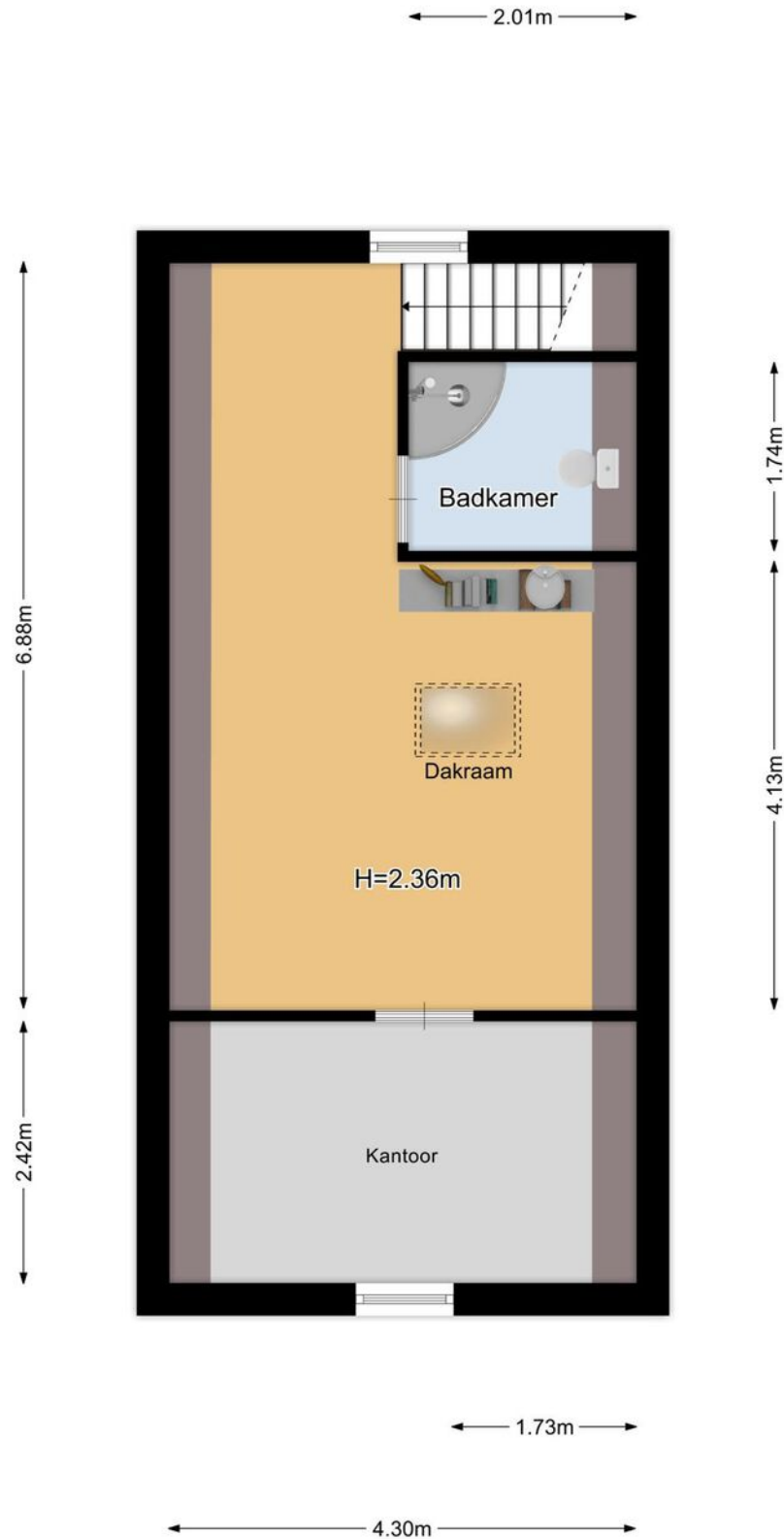
Schuur Begane Grond

De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden”
-Alleen voor promotioneel gebruik-

Plattegrond



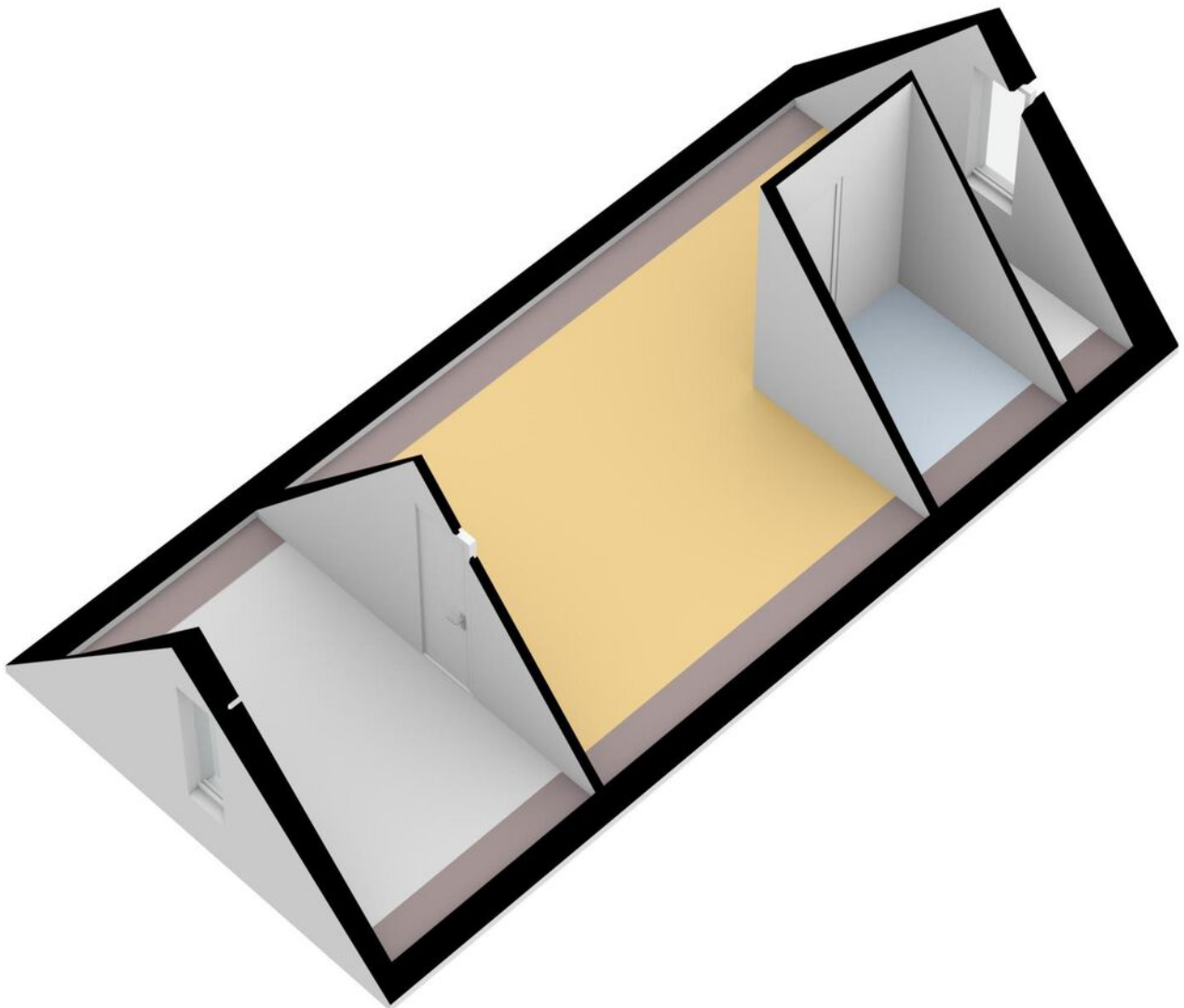
Plattegrond



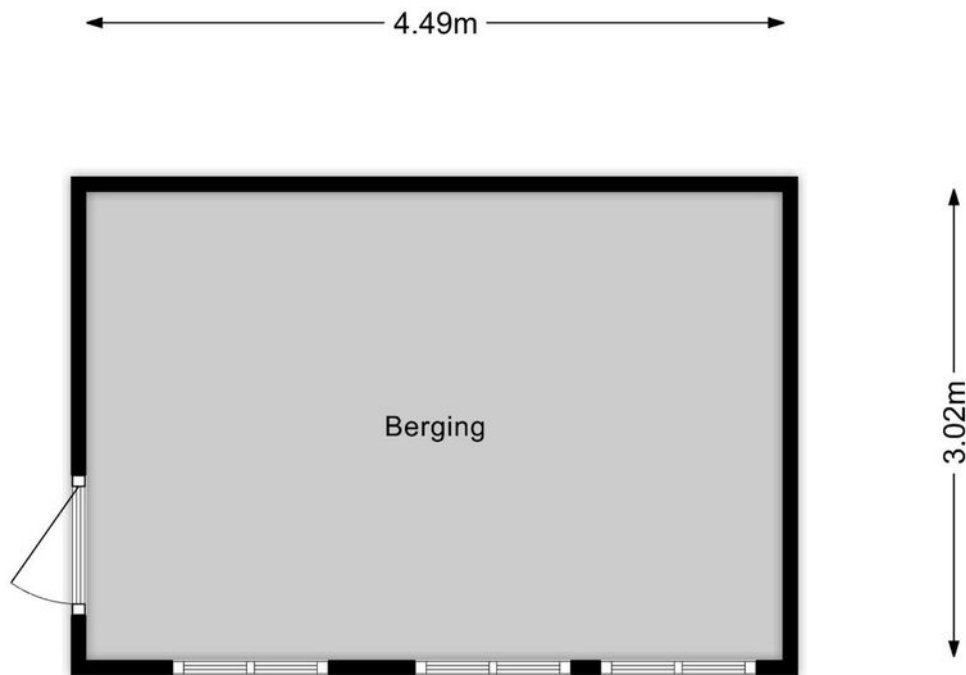
Schuur 1e Verdieping

De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden”
-Alleen voor promotioneel gebruik-

Plattegrond



Plattegrond

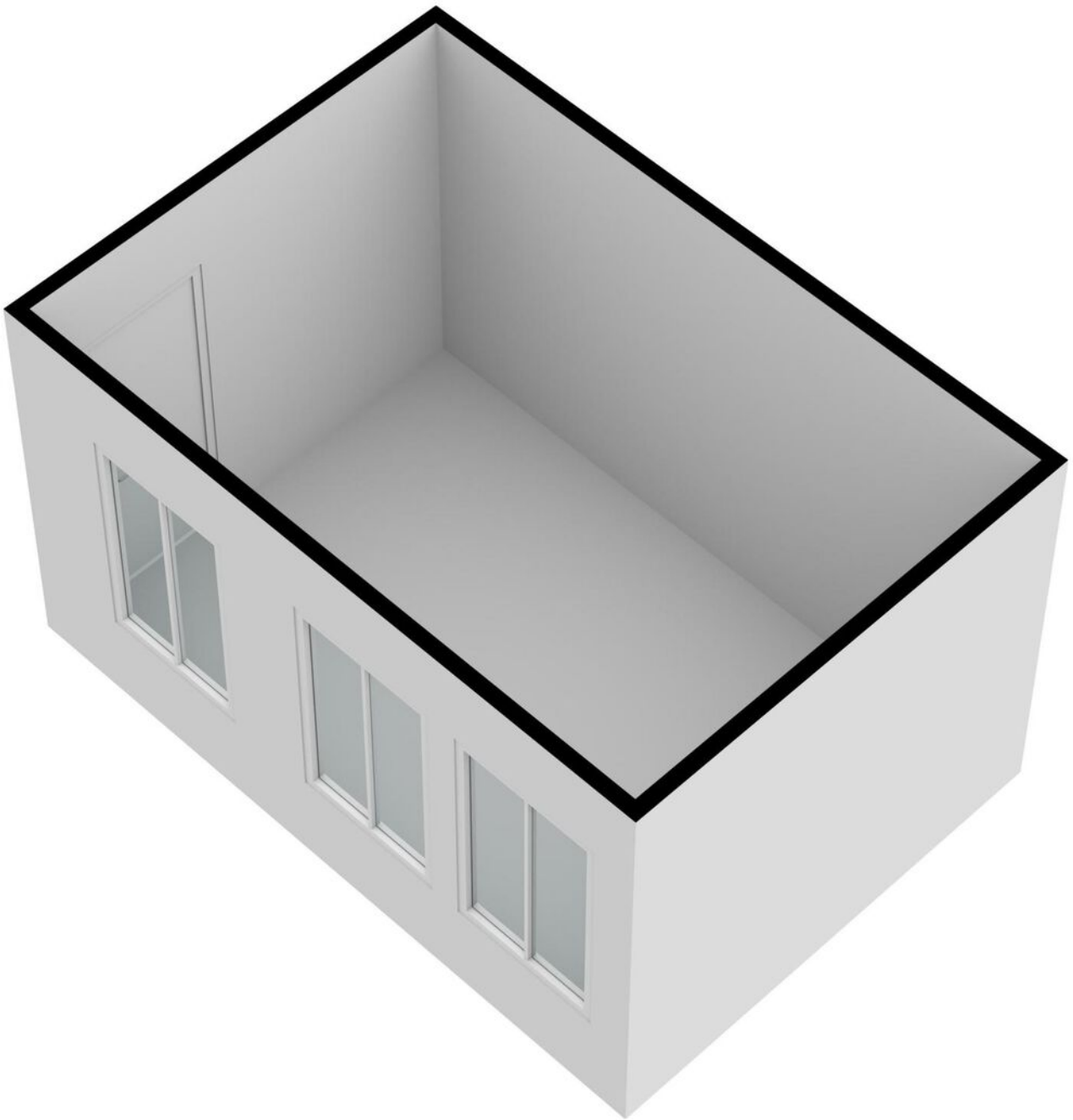


Berging

De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden”

-Alleen voor promotioneel gebruik-

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: koningslaan 8

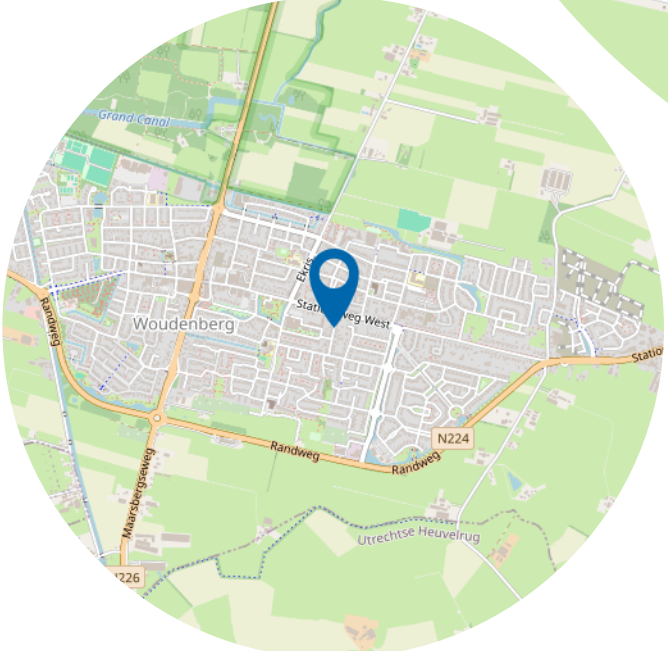
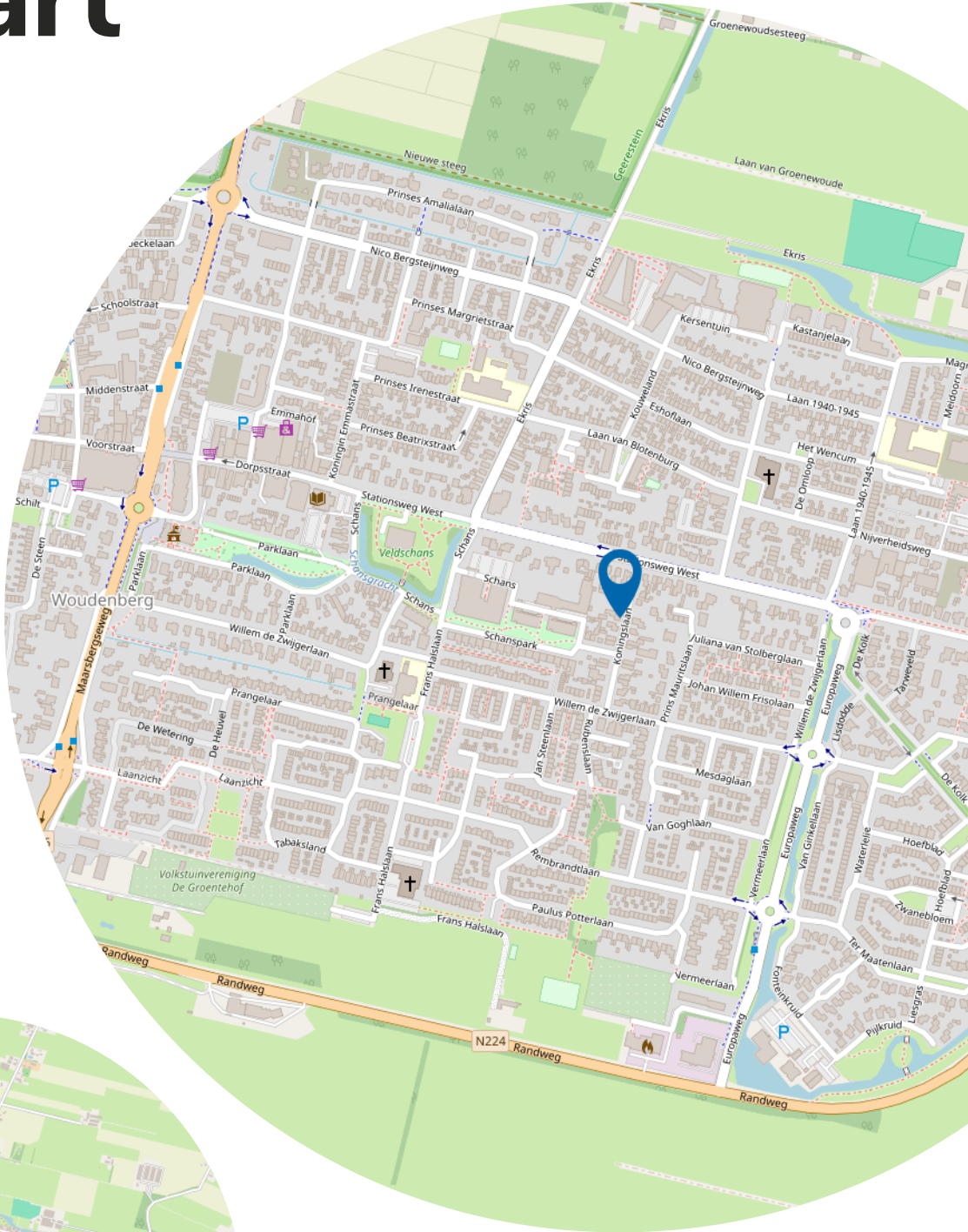


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woudenberg	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1307	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele	
—	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



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



**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 meldingenserius 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

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 3
3931 ED Woudenberg

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