



Vraagprijs  
€ 475.000,- k.k.

# Westerwoud 28

Woudenberg

033 286 2022 | woudenberg@geijtenbeekenboers.nl  
[www.geijtenbeekenboers.nl](http://www.geijtenbeekenboers.nl)

**Geijtenbeek**  
**én Boers**  
makelaars

vertrouwd  
dichtbij

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1991

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
5

Inhoud:  
445 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
135 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
166 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
-

Gebouw gebonden buiten ruimte:  
-

Externe bergruimte:  
8 m<sup>2</sup>

Verwarming:  
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk





## DUURZAME TUSSENWONING IN GROENE OMGEVING - IDEAAL VOOR GEZINNEN EN THUISWERKERS

Unieke Kans: Moderne Tussenwoning in Woudenberg, Utrecht

### Algemeen

Ontdek deze ruime, moderne tussenwoning gelegen in een rustige, verkeersluwe en groene buurt, vlakbij het dorpscentrum van Woudenberg. Tussen 2021 en 2023 is de woning grotendeels gemoderniseerd met duurzame materialen, inclusief acht zonnepanelen voor een energiezuinige leefomgeving. Met veel bergruimte, een grote schuur, een tuinkas, en een parkeerplek voor de deur, is dit de perfecte woning voor iedereen die op zoek is naar comfort en duurzaamheid in een groene woonomgeving.









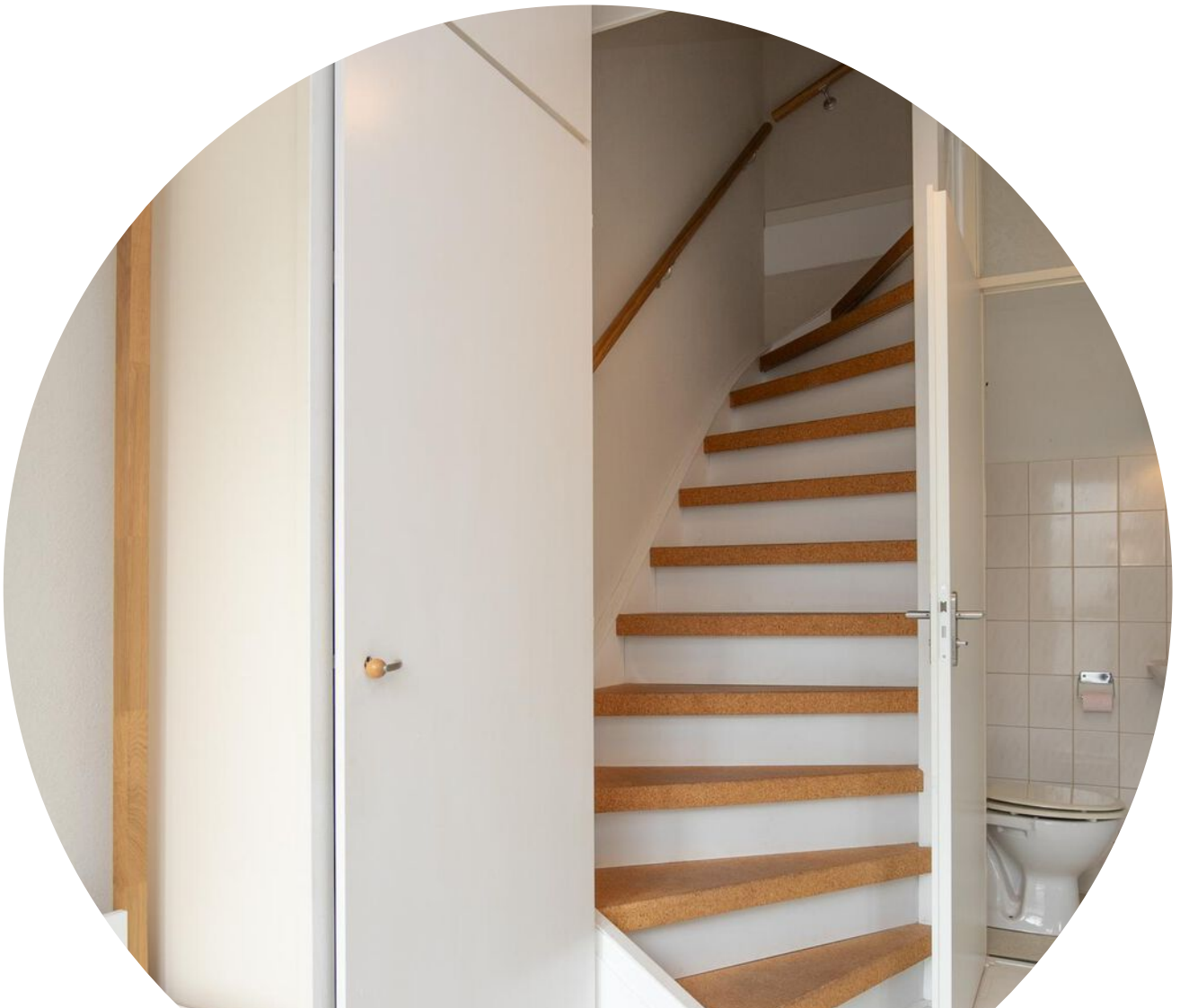
### Indeling Begane Grond

Bij binnenkomst in de lichte entreehal vindt u de meterkast, een volledig betegeld toilet met wastafel, de trap naar de bovenverdiepingen en toegang tot de ruime woonkamer. De lichte woonkamer aan de voorzijde loopt naadloos over in de open keuken aan de achterzijde, die uitkijkt op de prachtig aangelegde tuin. De L-vormige keuken heeft veel bergruimte en is uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, vaatwasser, inbouwkoelkast en een vaatwasser.

Het eetgedeelte biedt plaats voor een grote eettafel en opent naar de fraai aangelegde achtertuin, compleet met bestrating, beplante borders, een grote stenen berging met veel bergruimte en een tuinkas. De slimme buitenverlichting aan de schutting en in de boeiboorden is via een app bedienbaar.











### Bijkeuken

Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met een op maat gemaakte kastenwand van berken- en notenhout, de witgoedopstelling, ruimte voor een royale vriezer en extra opslag. Ook vanuit hier heeft u toegang tot de achtertuin. De begane grond is afgewerkt met een witte Quickstep laminaatvloer en leemstuc wanden die geluid- en warmte-isolerend zijn.









### Eerste Verdieping

De eerste verdieping beschikt over een lichte slaapkamer aan de voorzijde, een volledig betegelde badkamer met ligbad, douchecabine en toilet, en designradiator. Aan de achterzijde zijn de ouderslaapkamer en een derde slaapkamer gesitueerd.

### Tweede Verdieping

De tweede verdieping biedt een voorzolder met ketelopstelling (Bosch) en extra witgoedaansluitingen. De ruime vierde slaapkamer, momenteel in gebruik als werkkruimte, heeft toegang tot extra bergruimte in de nok. Beide verdiepingen zijn voorzien van een natuurlijke kurkvloer.











#### Renovatie Kenmerken

- Quickstep laminaatvloer begane grond (2021)
- Bijkeuken met duurzame IsoHemp hennepblokken en op maat gemaakte wandkast (2022)
- Vernieuwde elektra begane grond (2021)
- Vernieuwde meterkast (2023)
- Vernieuwde deuren beneden en boven (2021)
- Structuur leemverf op de eerste en tweede verdieping (2021)
- Toegang tot vliering d.m.v. trap gerealiseerd (2023)
- App-bedienbare buitenverlichting (2023)
- Vernieuwde schuttingdelen (2022)
- Buitenschilderwerk door vakschilder (2023)
- 8 zonnepanelen (2023)



### Woonomgeving

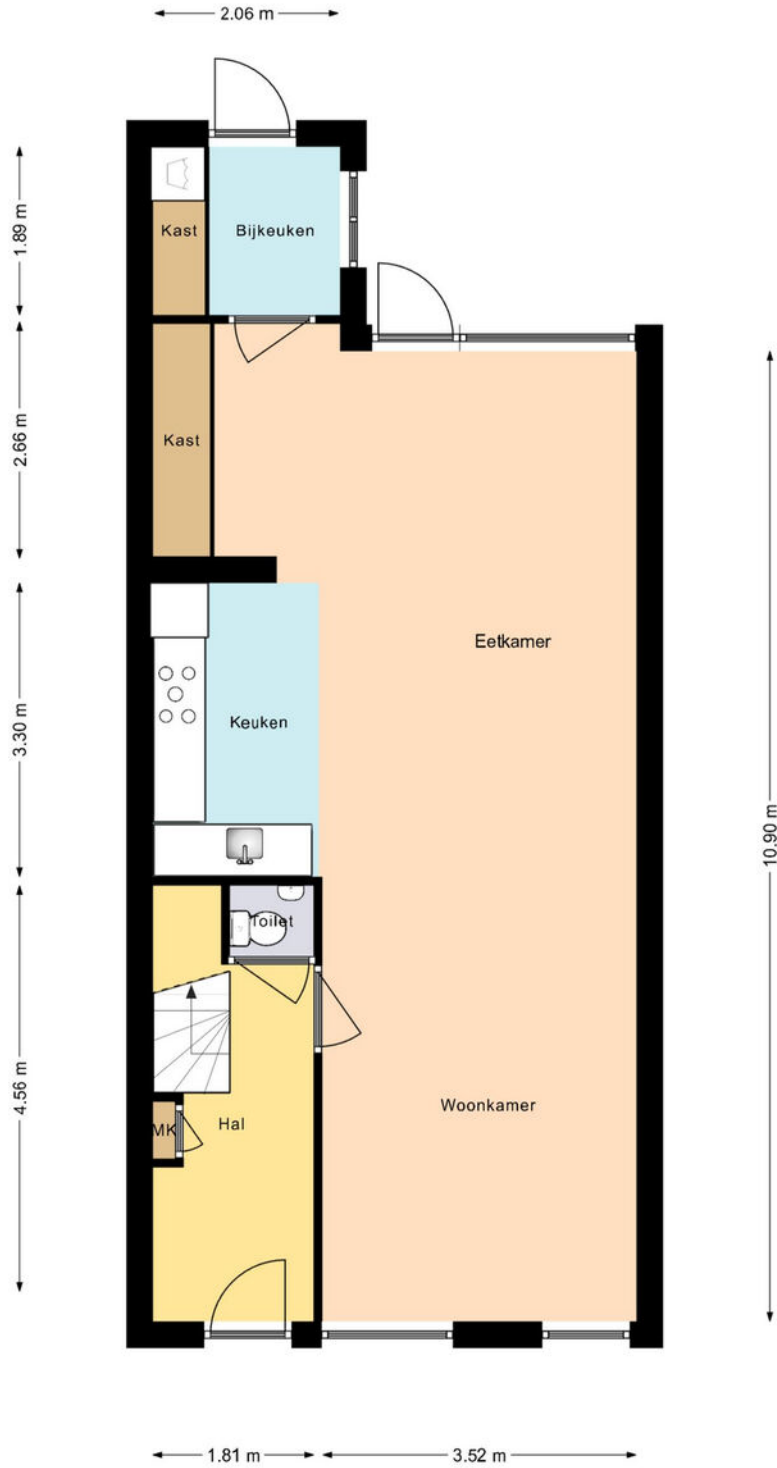
Woudenberg is een groene gemeente aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. De woning is gunstig gelegen op loop- en fietsafstand van openbare voorzieningen zoals scholen, winkels en sport- en recreatiemogelijkheden. Daarnaast zijn er snelle uitvalswegen naar steden als Amersfoort en Utrecht.

### Samenvatting

Deze volledig gemoderniseerde woning is perfect voor gezinnen, thuiswerkers en liefhebbers van duurzaamheid, tuinieren en veel licht in huis. Beleef de rust, ruimte en moderniteit zelf en vraag vandaag nog een bezichtiging aan! Neem nu contact met ons op en ontdek uw nieuwe duurzame droomhuis met veel bergruimte, een grote schuur, een tuinkas en een parkeerplek voor de deur!



# Plattegrond

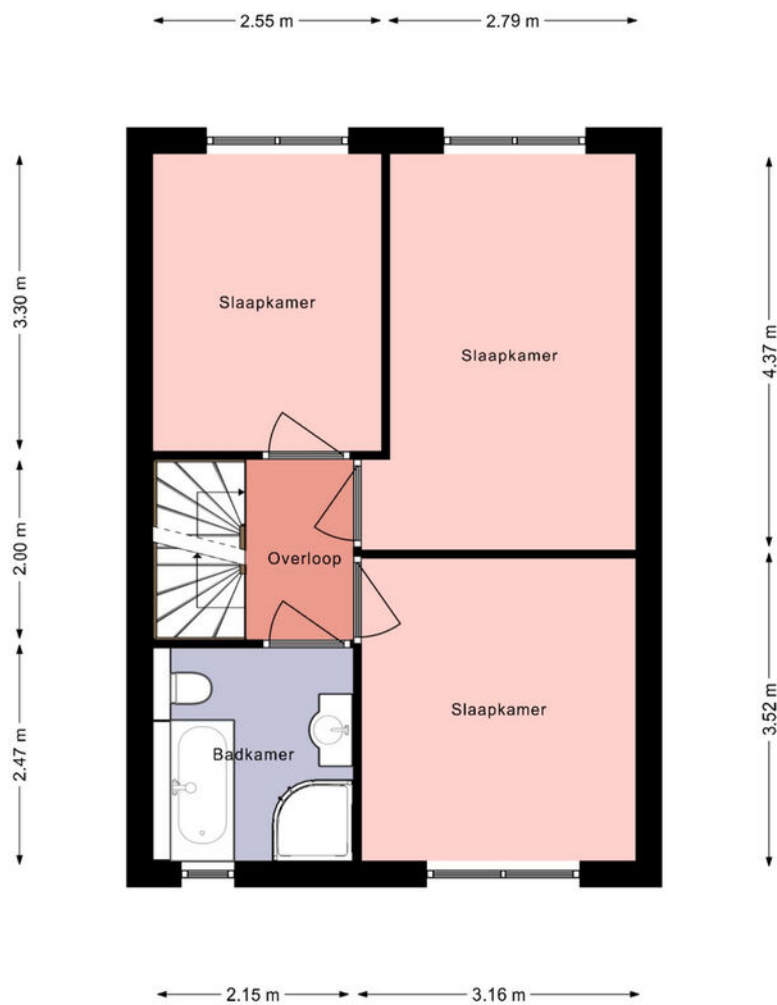


De Plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt  
geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



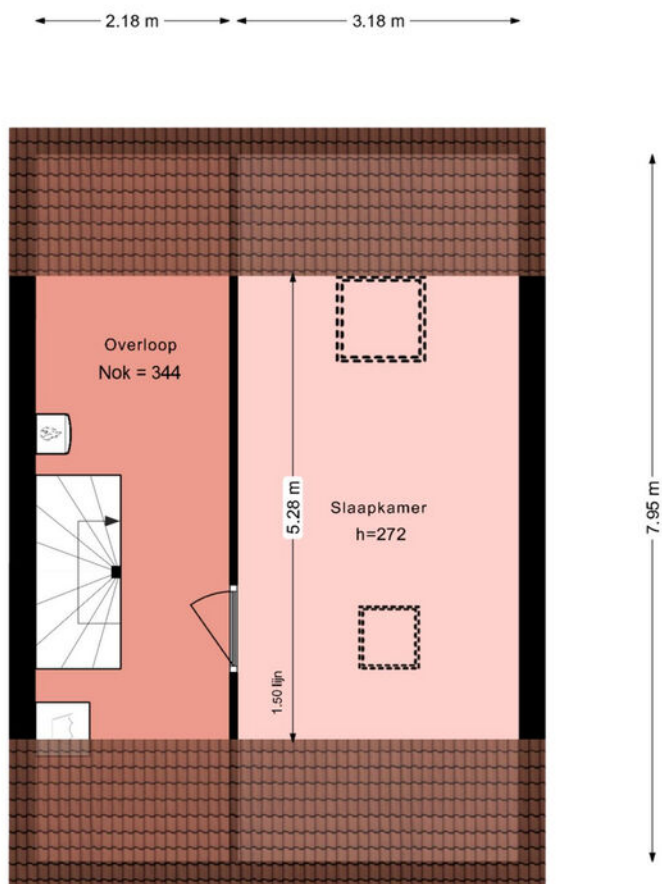


# Plattegrond



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.

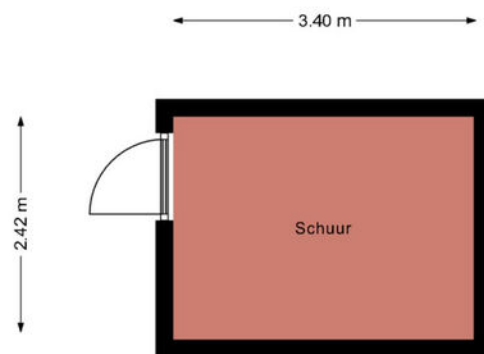
# Plattegrond



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: westerwoud 28

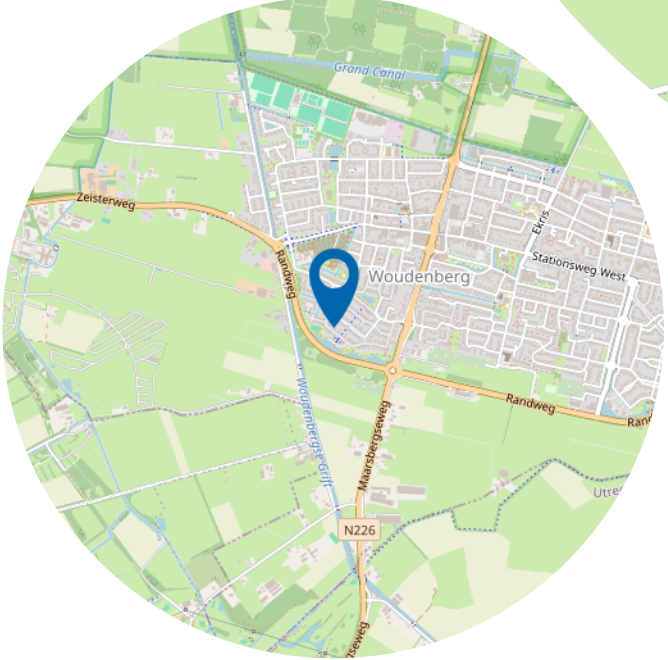
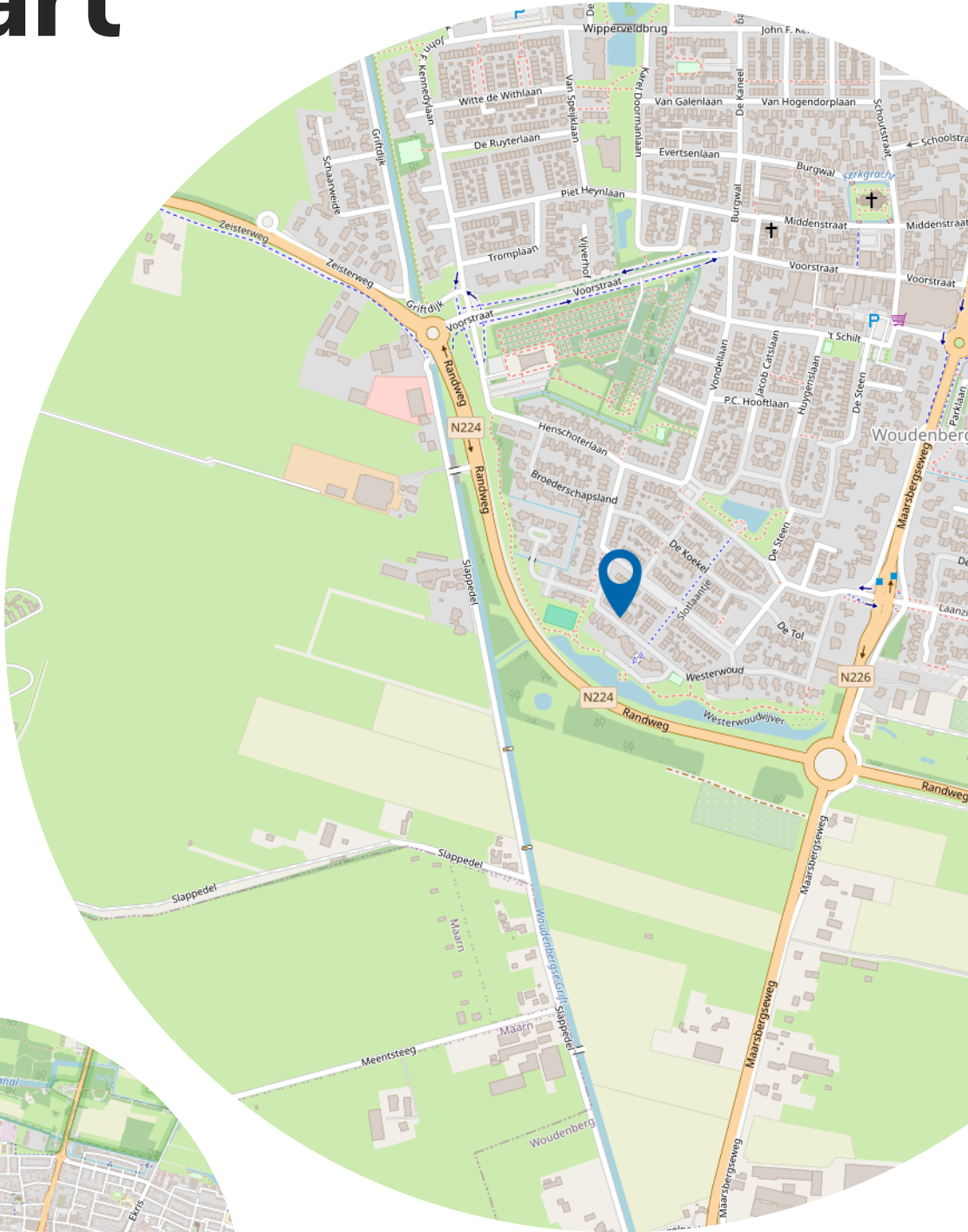


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woudenberg	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4737	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2024  
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.



# Heeft u interesse?



Dorpsstraat 3  
3931 ED Woudenberg

033 286 2022  
woudenberg@geijtenbeekenboers.nl  
[www.geijtenbeekenboers.nl](http://www.geijtenbeekenboers.nl)