



Vraagprijs  
€ 550.000,- k.k.

# Paulus Potterlaan 10

Woudenberg

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

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

vertrouwd  
dichtbij

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1975

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
6

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

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

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

Overige inpandige ruimte:  
11 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buiten ruimte:  
28 m<sup>2</sup>

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

Verwarming:  
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



## MODERNE, RUIME GEZINSWONING OP MOOIE LOCATIE

### Algemeen

Aangeboden: Royaal uitgebouwde gezinshoekwoning aan de rand van de Utrechtse gemeente Woudenberg. De modern opgezette woning heeft praktische kunststof gevelbekleding en kozijnen (grotendeels), dit betekent dat er weinig tot geen onderhoud hoeft te worden gedaan. In 2023 zijn de muren en het dak geïsoleerd en zijn er 9 zonnepanelen geplaatst, ook is de vloer geïsoleerd dit resulteert in een Energielabel A, wat garant staat voor een energiezuinige woning. De woning grenst aan een vrije groenstrook, nabij een speelterrein. U heeft een ruime oprit en carport. De fraai aangelegde achtertuin op het zuiden biedt vrij uitzicht over de weilanden.











#### Indeling begane grond

In de entreehal treft u een volledig betegelde toiletruimte met een vrij hangend toilet en fonteintje, de meterkast en de trapopgang naar de bovenverdiepingen. Vanuit de hal is er toegang tot de royaal uitgebouwde woonkamer. Door de grote raampartijen en een schuifpui is er veel natuurlijke daglicht toetreding en vrij uitzicht op de achtertuin en de weilanden. De woonkamer heeft een ruime trapkast. Van uit de woonkamer bereikt u een portaal wat eenvoudig als werkplek is in te richten. Vanuit hier is de berging bereikbaar waar u de witgoed aansluitingen vindt. Zowel vanuit het portaal als de berging is er een deur naar buiten. Hier is ook gebruik gemaakt van het invallende daglicht door het plaatsen van dakkoepels.



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime keuken in een hoekopstelling, met een composiet kookwerkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: een 6- pits gasfornuis met afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en een combioven. De keukenkastje geven voldoende ruimte voor het opbergen van uw keukenspullen.

De gehele begane grond is voorzien van plavuizen met travertinlook en vloerverwarming, tevens is het plafond strak gestuukt.









#### 1ste Verdieping

Op de ruime overloop van de eerste verdieping, is er toegang tot drie royale slaapkamers. De ruime, volledig betegelde badkamer heeft een comfortabel ligbad, een douchecabine, een tweede vrij hangend toilet, een design radiator en een wastafelmeubel.











ze Tweede (zolder)verdieping  
Vanuit de overloop bereikt u een vierde en een daaraan grenzende vijfde slaapkamer, deze kamer geeft met een schuifpui toegang tot een royaal balkon met fraai uitzicht. Deze verdieping heeft verder twee inbandige bergingen, in een van deze bergingen is de opstelplaats van de CV ketel en omvormer voor de zonnepanelen.

#### Woonomgeving

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

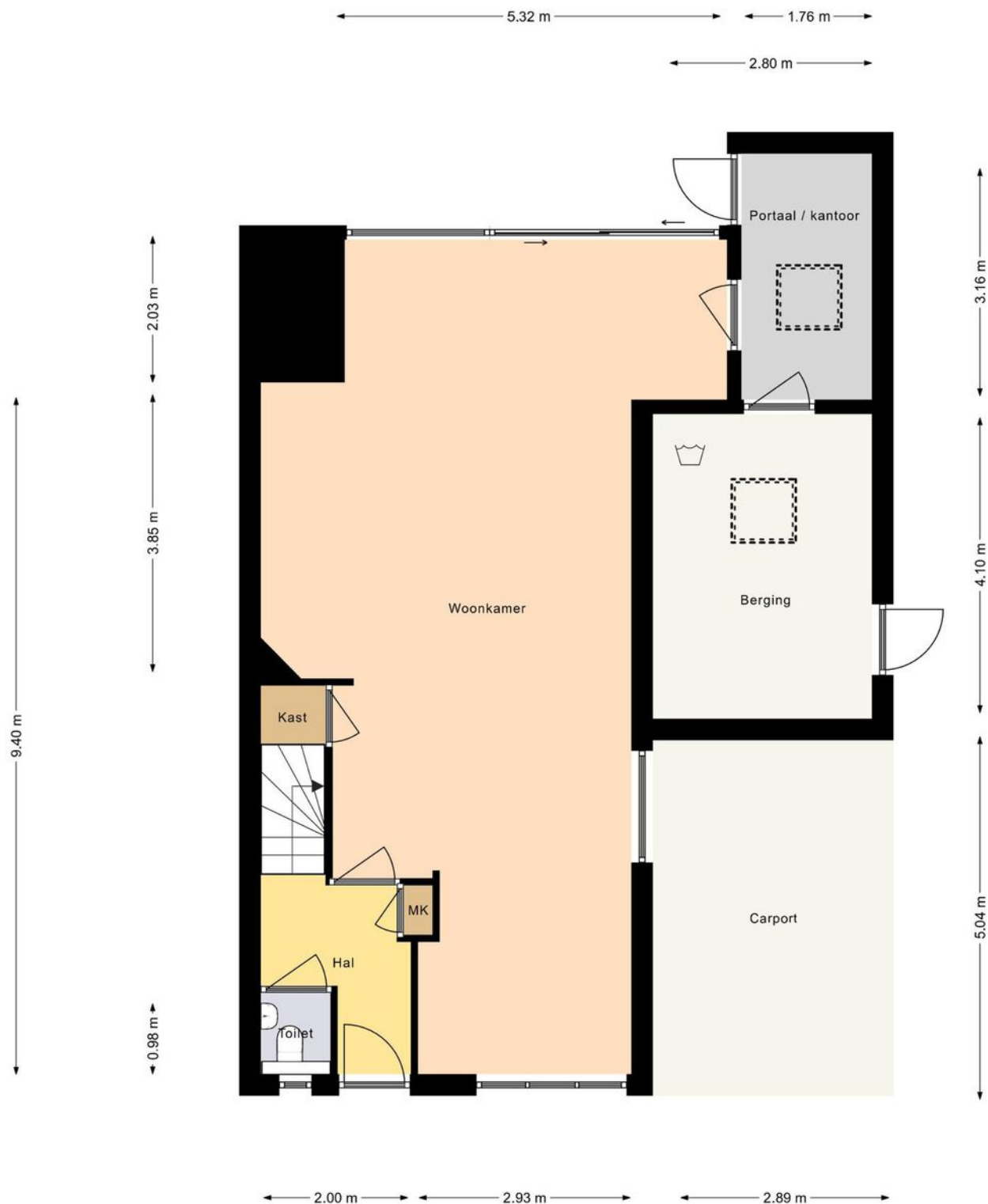








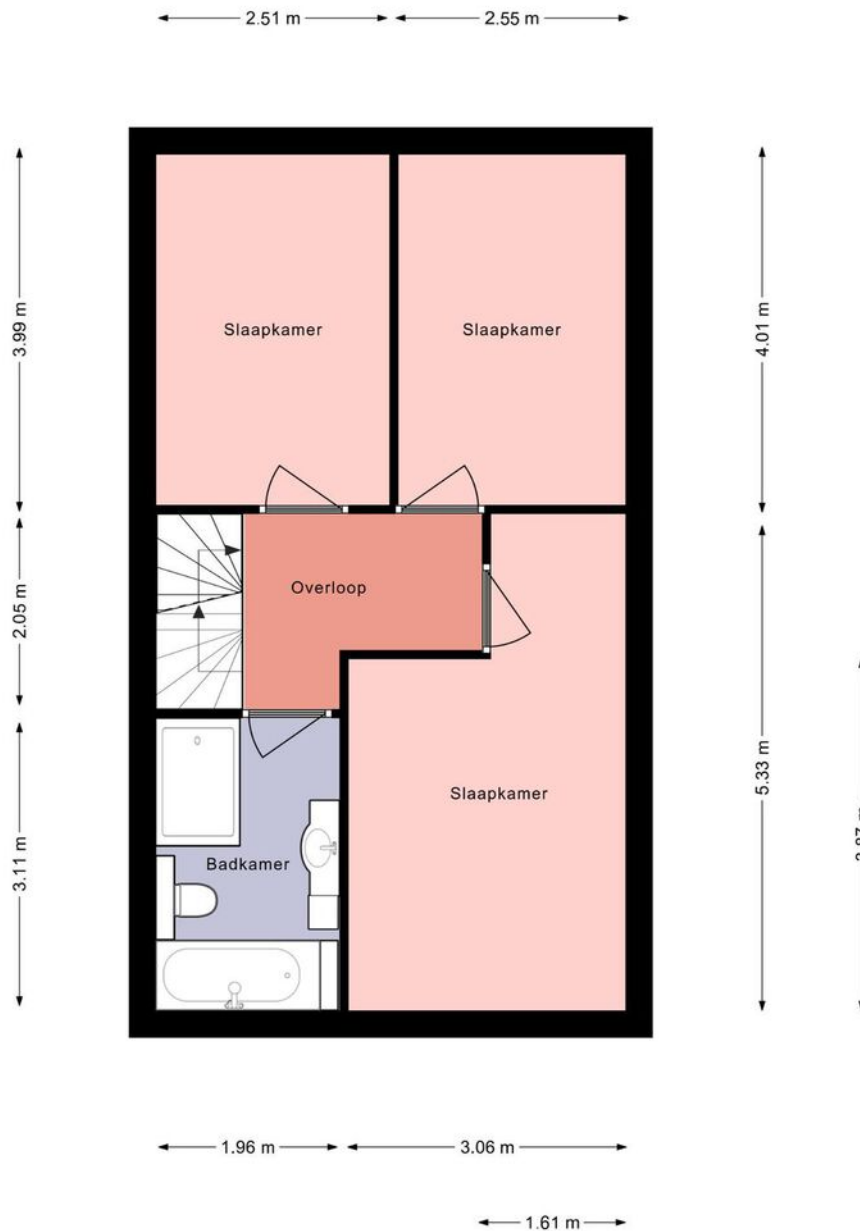
# Plattegrond



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.



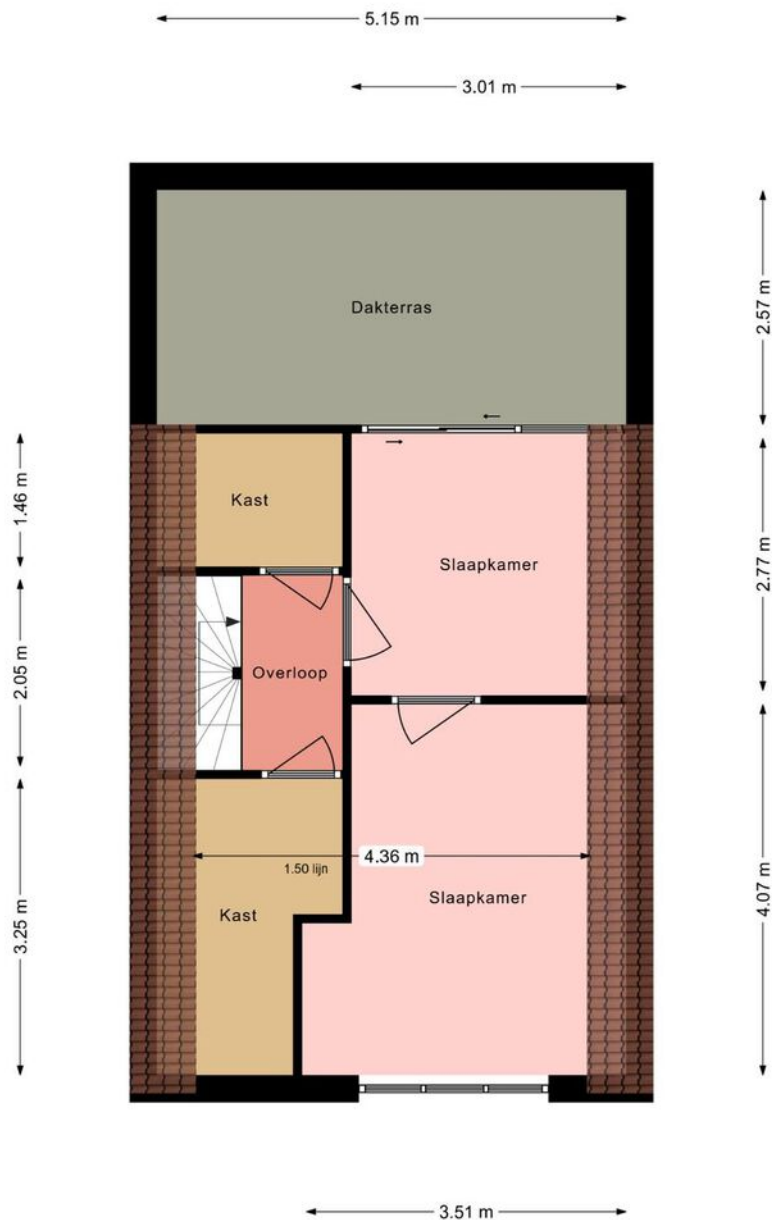
# Plattegrond



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: pp 10



0 5 10 15 20 25m

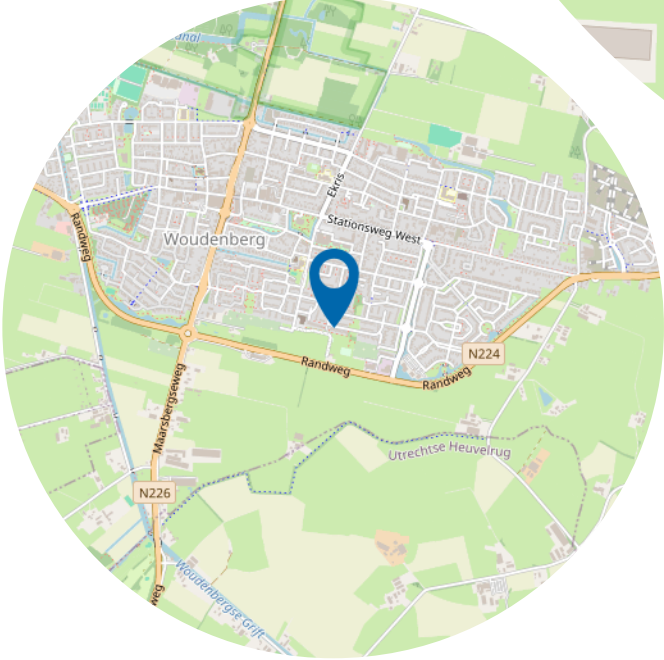
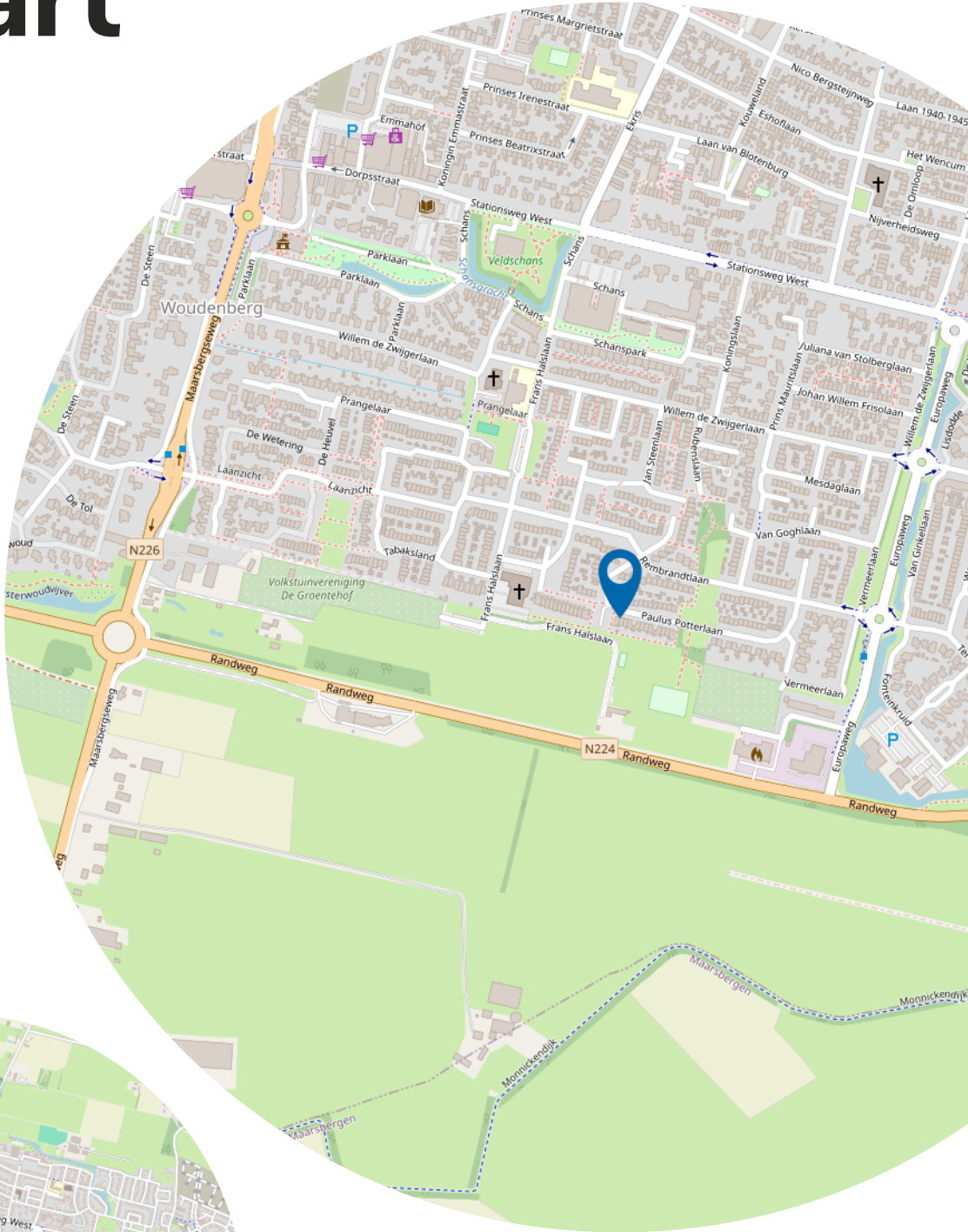
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woudenberg	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2489	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2023  
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.



# 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)