



Vraagprijs
€ 650.000,- k.k.

Voorstraat 31 a

Woudenberg

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

Geijtenbeek
én Boers
makelaars

vertrouwd
dichtbij

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1905

Soort:
benedenwoning

kamers:
5

Inhoud:
625 m³

Woonoppervlakte:
183 m²

Perceeloppervlakte:
0 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouw gebonden buiten ruimte:
-

Externe bergruimte:
11 m²

Verwarming:
c.v.-ketel

UNIEKE KANS: AUTHENTIEK & ROYAAL
APPARTEMENT IN HARTJE WOUDENBERG (ca.
183 m²)

Wonen met karakter én comfort – energiezuinig, stijlvol en centraal gelegen.
Stap binnen in een wereld waar historie en hedendaags comfort elkaar ontmoeten. Dit uitzonderlijke appartement van maar liefst ca. 183 m², gelegen in het charmante dorpscentrum van Woudenberg, is een zeldzame vondst.
Gebouwd in 1905, ademt het pand sfeer en historie, met prachtige authentieke details. originele patroontegels en een klassieke kamer-en-suite.
Maar vergis u niet: achter deze historische gevel schuilt een volledig geïsoleerde en energiezuinige woning (energielabel A+), voorzien van vloerverwarming, een moderne WTW-installatie én airconditioning voor optimaal wooncomfort.







Indeling met allure en mogelijkheden

U betreedt de woning via een stijlvol tochtportaal, waarna de imposante hal toegang biedt tot diverse vertrekken. De statige kamer-en-suite met vaste kasten, een sfeervolle schouw en een prachtige plavuizen vloer vormt het hart van de woning. Er zijn twee royale slaapkamers (12 m² en 20 m²), met toegang tot een nog te realiseren, ruime badkamer van ca. 9 m² (de voorzieningen zijn reeds aangelegd).

Uniek is de multifunctionele ruimte van maar liefst 33 m² – ideaal als eetkamer, atelier, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij de grote glazen schuifpui staat deze ruimte in directe verbinding met het sfeervolle, besloten achterterras van ca. 40 m². De authentieke keuken met stenen werkblad en klassieke gootsteen is een knipoog naar het verleden, en wordt gecomplementeerd door een praktische bijkeuken.











Tuin & parkeren

Geniet van de heerlijke, zonnige, onderhoudsarme achtertuin met geheel vernieuwde houten schutting en berging voor het opbergen van uw tuinstoelen en fietsen

Woonomgeving

Woudenberg biedt het beste van twee werelden: groen en rust, met de Utrechtse Heuvelrug als achtertuin én een centrale ligging nabij Amersfoort en Utrecht. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en recreatie liggen op loopafstand.







Samengevat

- Authentiek, karaktervol en royaal appartement (ca. 183 m²)
- Energie label A+, volledig geïsoleerd en voorzien van WTW-installatie en 18 zonnepanelen
- Airconditioning en vloerverwarming (m.u.v. hal en keuken)
- Ruim opgezette indeling met veel mogelijkheden
- Onderhoudsvriendelijke, zonnige tuin
- Gelegen in het gezellige dorpscentrum van Woudenberg

Wonen in een stukje historie, zonder concessies te doen aan comfort?

Maak snel een afspraak voor een bezichting en laat u betoveren door de charme van dit unieke appartement!

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 31a



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudenberg

Sectie B

Perceel 6137

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

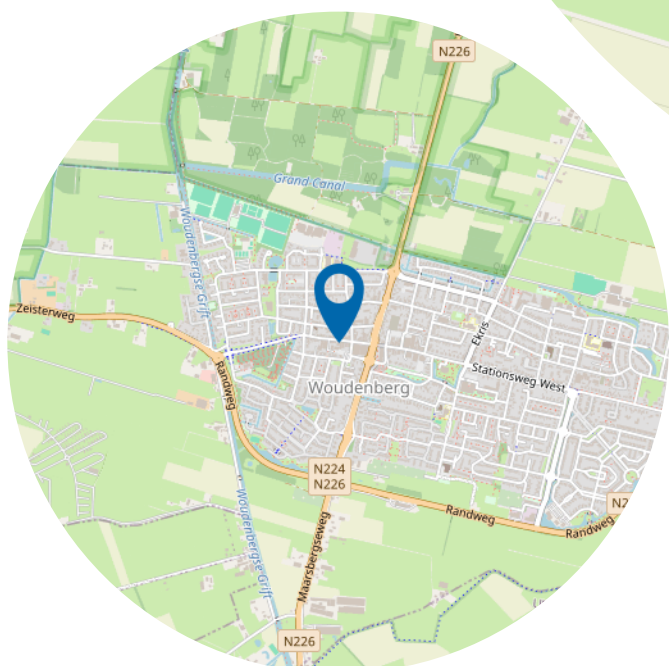
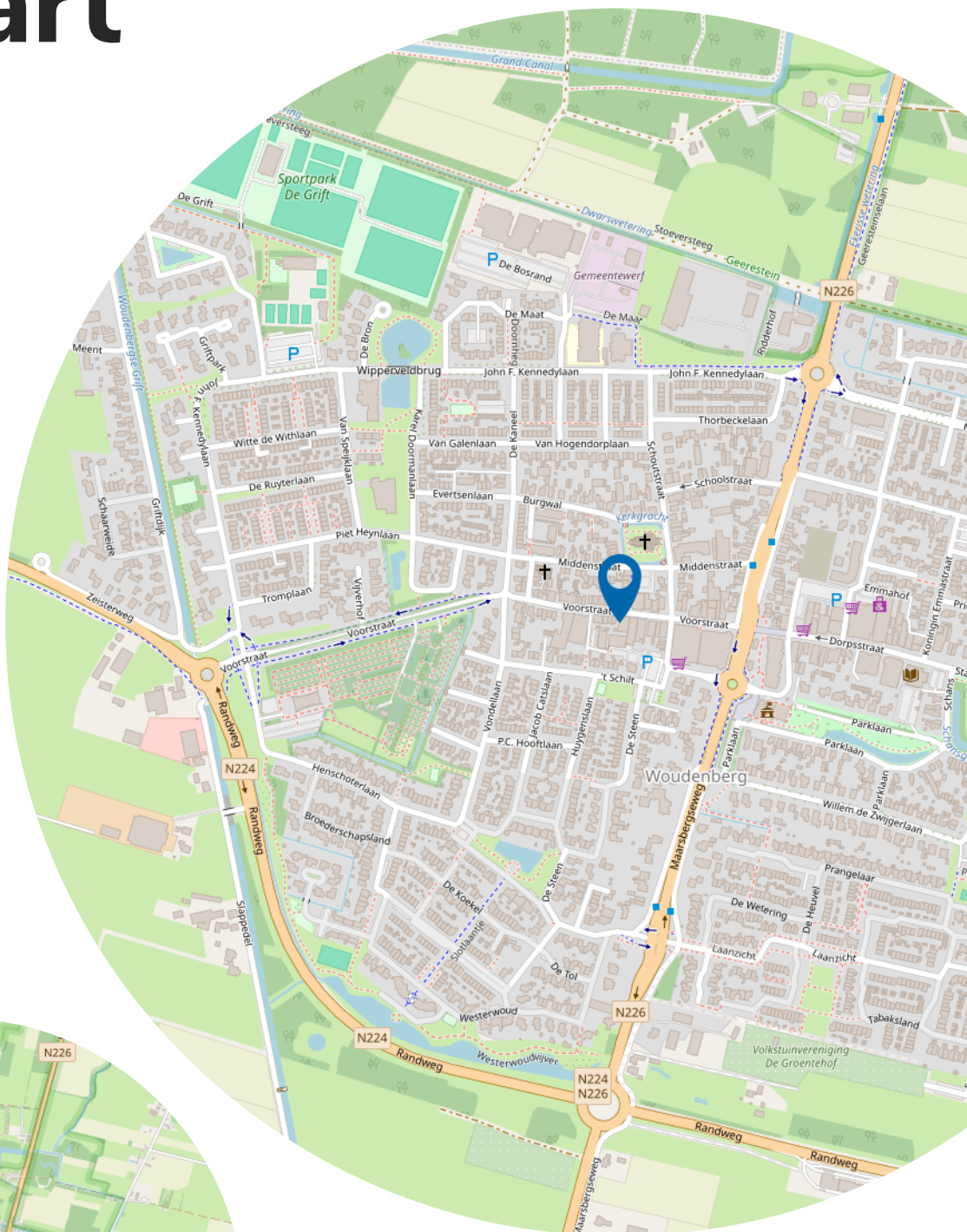
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026

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.



Algemene informatie

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag je bezichtiging aan via

- telefoonnummer: 033-2862022
0343-444773
- email: woudenberg@geijtenbeekenboers.nl
maarn@geijtenbeekenboers.nl

De makelaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beide schikt.

Informatie over de woning

Wanneer je een afspraak hebt gemaakt voor een bezichtiging, ontvang je tevens de woning in een Move account. In dit account vindt je alle relevante informatie over de woning.

Hoe breng ik een bod uit?

In jouw Move account staat of er een bieding op de woning gedaan kan worden. Via Move kun je de bieding aan ons kenbaar maken. Wanneer er een inschrijvingstermijn geldt, dan zullen we pas na het aflopen van de inschrijvingstermijn de biedingen overleggen aan de verkoper. Daarna hoor je of je de woning kunt kopen of niet. Wanneer er geen inschrijvingstermijn is, wordt je bieding zo spoedig mogelijk overlegd met de verkoper en zal er zo snel mogelijk een terugkoppeling komen. De verkoper zal dan jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Graag maken wij een vrijblijvende waardebepaling wat jouw woning zou kunnen opbrengen bij verkoop. Tevens vertellen wij je hoe we de verkoop van jouw woning zullen aanpakken. Neem gewoon contact met ons op en we vertellen je er graag onder het genot van een kop koffie meer over.

Ouderdomsclausule

Het is aan koper bekend dat de woning meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van het bepaalde in

artikel 6 van de koopovereenkomst kan verkoper niet garanderen dat de goederen vrij zijn van gebreken die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. water en gas, de riolering, ect. De afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerd te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

Niet-zelf bewoningsclausule

In sommige gevallen zal er in de tekst zijn opgenomen dat er bij de koopovereenkomst gebruik wordt gemaakt van de niet zelfbewoningsclausule, deze luidt als volgt: Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkocht niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Wanneer in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op je bieding doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Informatie voor kopers

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in de koopakte conform het model van de VBO. Vooraf zullen wij het cliënten onderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteren wij een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden. Heb je langer nodig dan deze 7 weken? Laat dat dan weten tijdens de onderhandelingen.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud van financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima:

1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 incl. kadasterkosten per doorhaling. In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling).
2. Spoedbetaling: € 10,00
3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00

Bedragen zijn incl. BTW. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper. De gekozen notaris dient max op 10 km afstand van de gekochte woning zijn. Wanneer de notaris op meer dan 10 km is van de verkochte woning is en verkoper kiest voor

verkoop bij machtiging, dan zijn de kosten voor deze machtiging voor de kopers.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Wanneer er sprake is van een nietzelfbewoningsclausule kan de verkoper de koper niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schaken.

Bouwkundige keuring

De koper mag op zijn kosten een keuring laten verrichten om inzicht te krijgen in de bouwkundige staat. Deze kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandelingen of na het tot stand komen van de overeenkomst binnen de 3 dagen bedenktijd.

Energietabel

Verkoper zal uiterlijk bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energietabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien op grond van het besluit energieprestatie, een dergelijk tabel of

Informatie voor kopers

certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld. Schriftelijkheidsvereiste
Alle door Geijtenbeek en Boers makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondighe overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Voorbehouden

Deze brochure is door Geijtenbeek en Boers Makelaars met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie aan Geijtenbeek en Boers Makelaars hebben aangeleverd. Om deze reden kan Geijtenbeek en Boers Makelaars er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Geijtenbeek en Boers Makelaars verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient hij zelf onderzoek te doen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

De makelaar als poortwachter

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars (voorheen vooral banken) de rol van

'poortwachter' gegeven. Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont en waarom. Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen wij dit vast. We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

MOT

Wij zijn ook verplicht om een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met Algemene Verordening Gegevensbescherming. (AVG)

Zijn er nog vragen? Dan kunt u deze altijd aan ons stellen.

Algemene informatie

Asbestclausule

Onderstaande clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter zake van de verkoop van de woning, bouwjaar 1972, waarbij de verkoper optreedt in de hoedanigheid van executeur testamentair.

Tevens is koper ermee bekend dat in woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, asbesthoudende materialen kunnen zijn verwerkt. Verkoper verklaart dat hem niet bekend is of, en zo ja in welke mate, in het verkochte asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Indien in het verkochte asbesthoudende materialen aanwezig blijken te zijn, zal koper deze accepteren. Eventuele verwijdering of sanering komt geheel voor rekening en risico van koper, die verkoper vrijwaart van iedere aansprakelijkheid ter zake.

Deze clausules doen geen afbreuk aan de wettelijke mededelingsplicht van verkoper voor zover hem concrete gebreken bekend zijn of hadden behoren te zijn.

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 3
3931 ED Woudenberg

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