





't Kouter

Op een bijzonder gewilde locatie in Soest, aan de voet van de Zuider Eng ligt het Kouter*, een karaktervol vrijstaand woonhuis uit 1924 op een perceel van 1.055 m2.

De woning is de afgelopen jaren succesvol gerenoveerd en geïsoleerd en voorzien van een energielabel B. Naast een ruime woon/ eetkamer (ca 44 m2) en een keuken/bijkeuken is er multifunctionele tuinkamer met zicht op de royale achtertuin en overdekte veranda. Op de bovenverdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. Het geheel zeer sfeervol.

De tuin ligt beschut en kent met meerdere terrassen veel privacy. Aan de achterzijde van het perceel staat een tuinhuis en een buitenverblijf en een ruime berging. In dit buitenverblijf is een wellnessruimte met glazen schuifpui, sauna, douche en toilet, maar andere functies als kantoor/praktijk, tuinkamer of chillruimte voor tieners zijn ook goed denkbaar.

Het dorp Soest is een prachtig dorp met van oorsprong lintbebouwing en grenst aan het nationaal park de Utrechtse Heuvelrug.

De Zuider Eng is een behouden beschermd agrarisch gebied van ca 55 ha met landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Op loopafstand van het Kouter zijn er winkelcentra met supermarkten en vrijwel alle basisvoorzieningen. In de omgeving is het fantastisch vertoeven voor wandelaars, fietsers (Soesterduinen en bossen) en waterrecreanten (de Eem).

Soest-Zuid heeft goede uitvalswegen en OV-verbindingen naar o.a. Amersfoort, Utrecht en Amsterdam. Op enkele minuten loopafstand van 't Kouter is het treinstation Soest-Zuid naar Utrecht (in 25 minuten hartje centrum).

NB De naam van het huis 'het Kouter' verwijst naar 'ploeg' of 'omgeploegd land'



Indeling

Begane grond:

Entree, hal, toilet en trap naar eerste verdieping, zeer ruime woonkamer van ca. 44 m² met erker en serre, klassieke schouw met houtkachel.

Vanuit de serre met openslaande deuren is er een prachtig uitzicht op de zeer royale achtertuin.

Keuken/bijkeuken van ruim 11 m² en een tuinkamer (ook geschikt als werkkamer) van 17 m² met prachtig lichtinval.

Kelder:

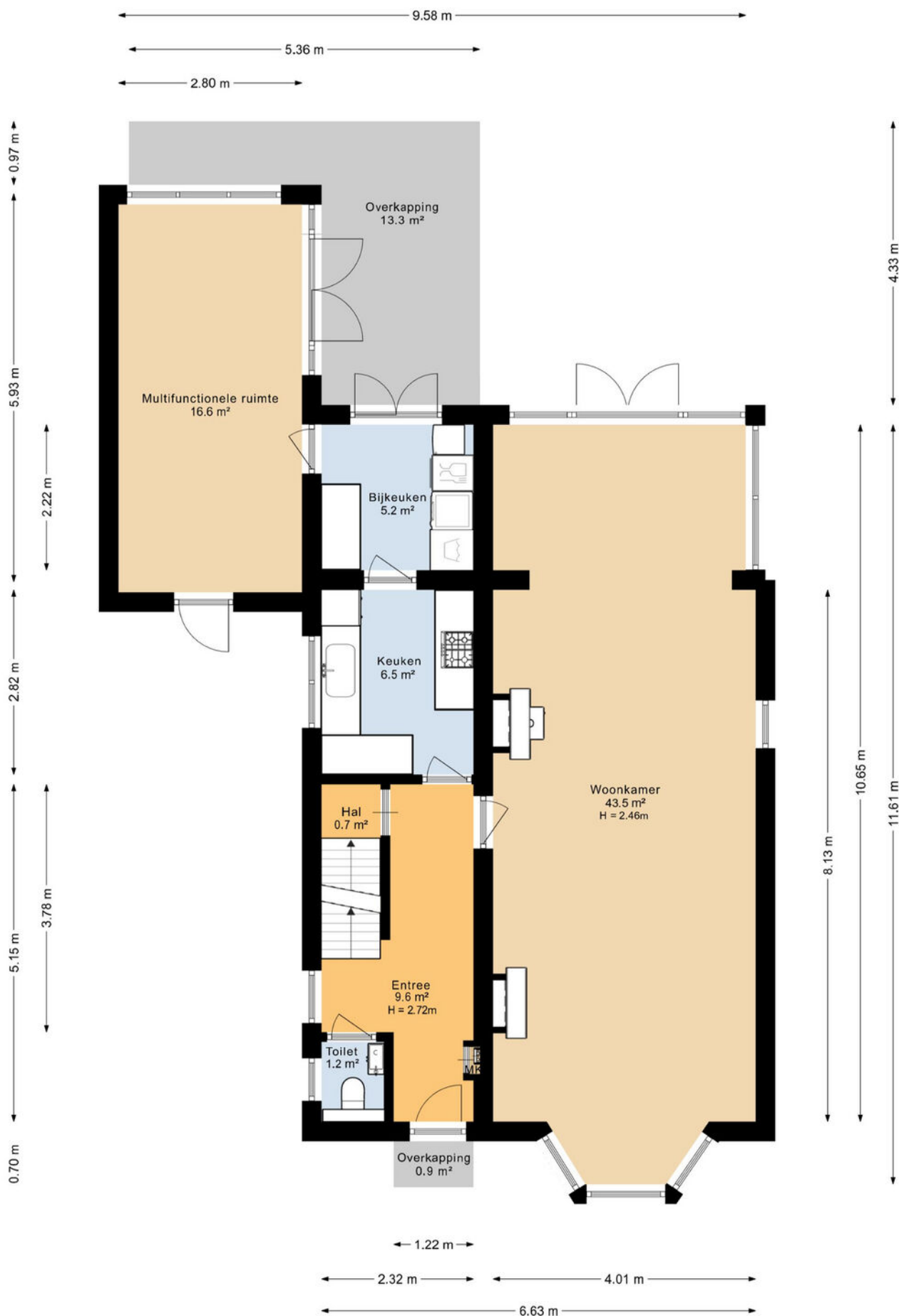
Vanuit de hal is er toegang tot de kelder van ca. 7m². Er is voldoende stahoogte.







Begane grond



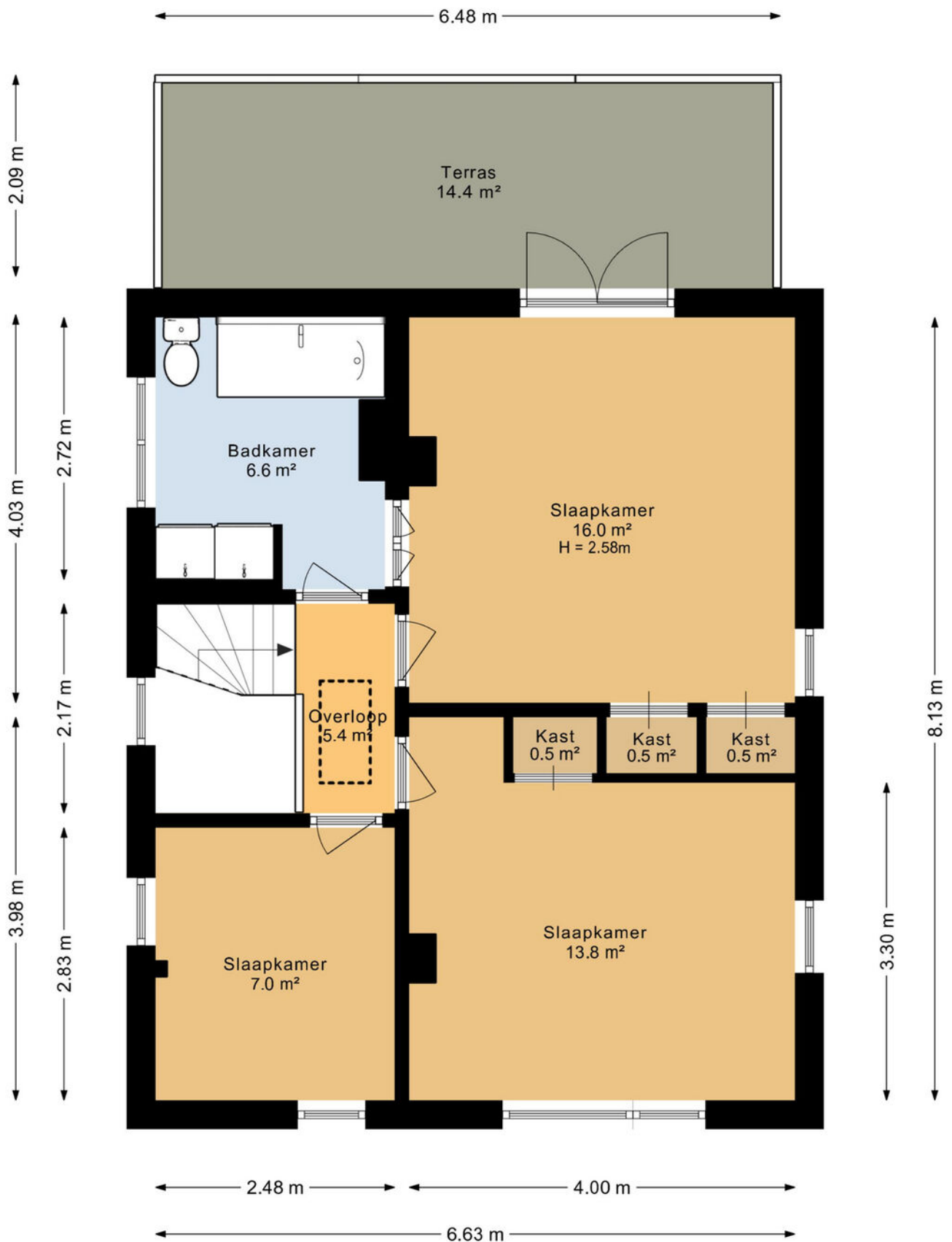


Eerste verdieping: overloop met vlizotrap naar ruime bergzolder, 2 royale slaapkamers van 16 resp. 14m² waarvan 1 met balkon en een kinder-/ logeerkamer van 7m². De badkamer is v.v. ligbad, regendouche, toilet en badkamermeubel met 2 wastafels. Geïsoleerde bergzolder (vloer en dak)





Verdieping





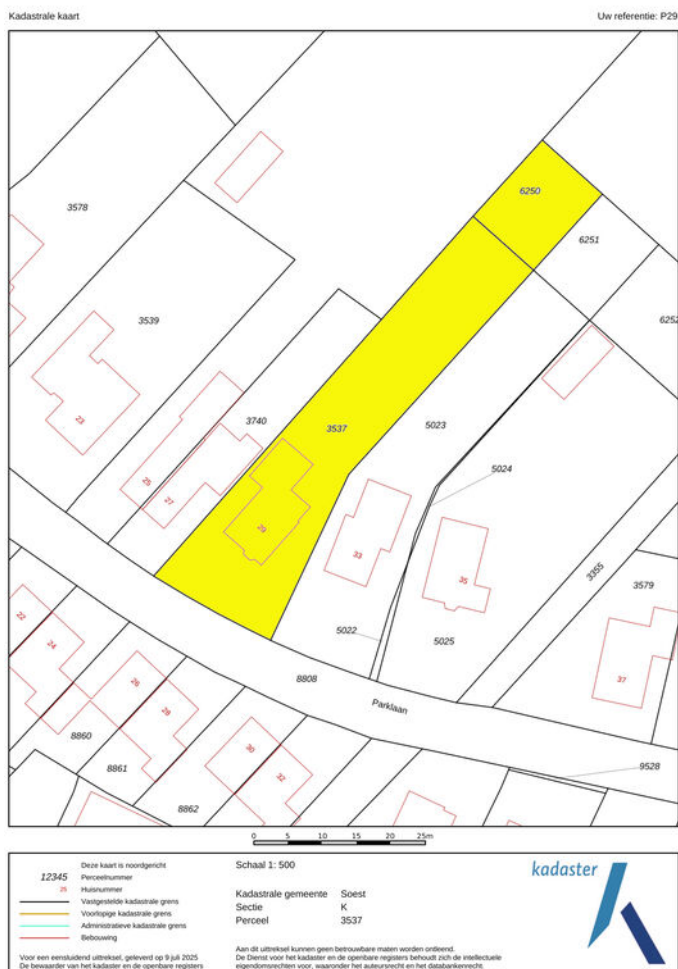
Buiten

De voortuin is over de volle breedte ca 20m en 10 m diep, waardoor ook aan de straatzijde veel privacy.

De achtertuin is via de naastgelegen oprit en vanuit het woonhuis te bereiken. De tuin heeft veel privacy met diverse hoekjes en terrassen en is ca. 50 meter bij 11,5 meter. In de tuin staat een tuinhuisje van ca. 13m². Achterin de tuin staat het moderne houten bijgebouw (20m²) met berging (12m²), ruime sauna en toilet.

Recentelijk is het perceel achter het buitenverblijf (175m²) als cultuurgrond aangekocht.





Bijzonderheden

De woning is de afgelopen jaren
gemoderniseerd en geïsoleerd.

Voorzien van energielabel B.

De woning is gelegen aan een beschermd
dorpsgebied.

De meeste ramen zijn vernieuwd en voorzien
van HR/ HR++ glas.

Eigen HR cv-ketel (bouwjaar 2009)

Totaal 18 zonnepanelen

Buitenverblijf met wellness voorzieningen en
eigen groepenkast.

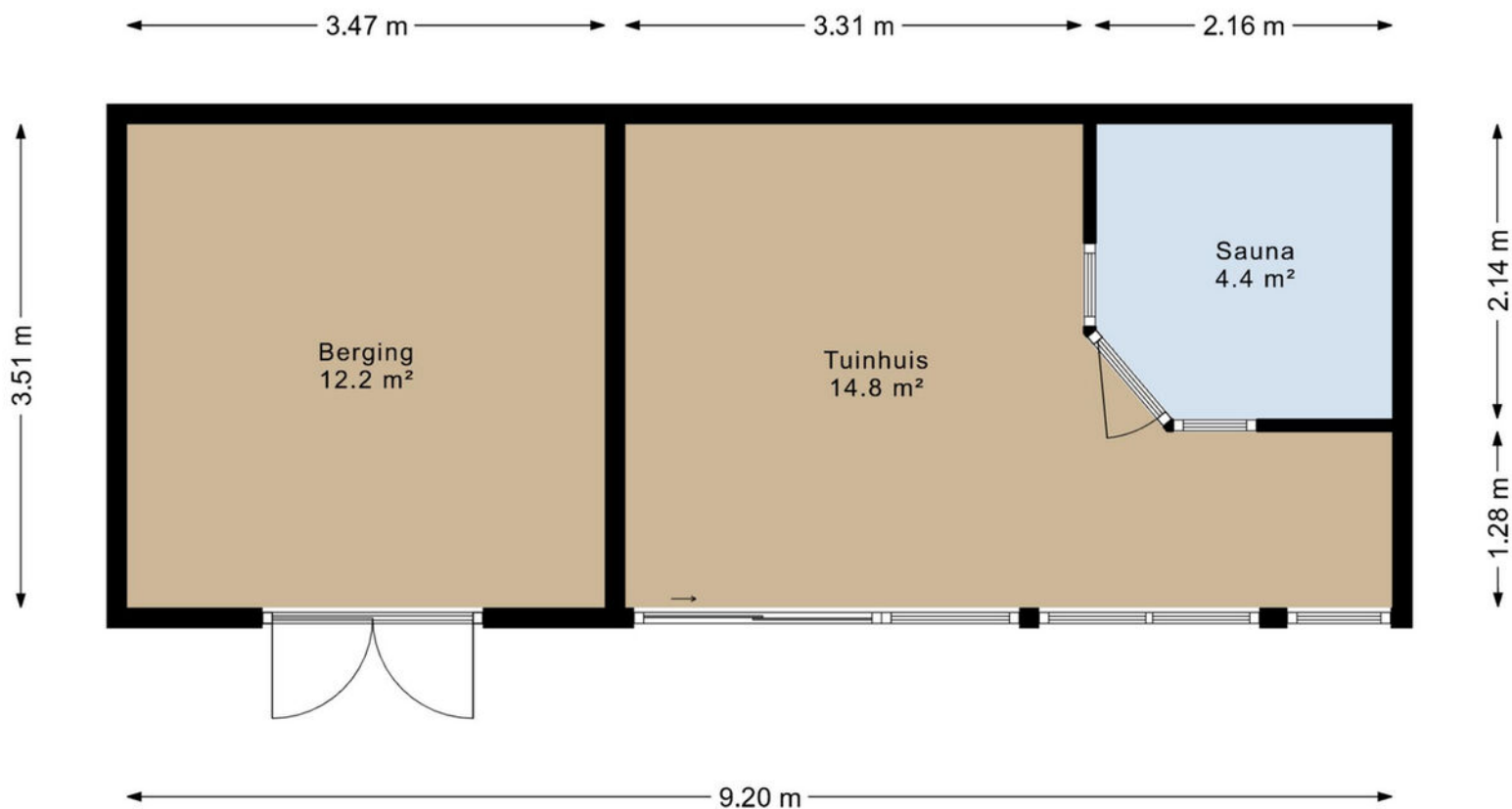
Tuinhuis nu in gebruik als atelier.

Woonoppervlakte: ca 143 m²

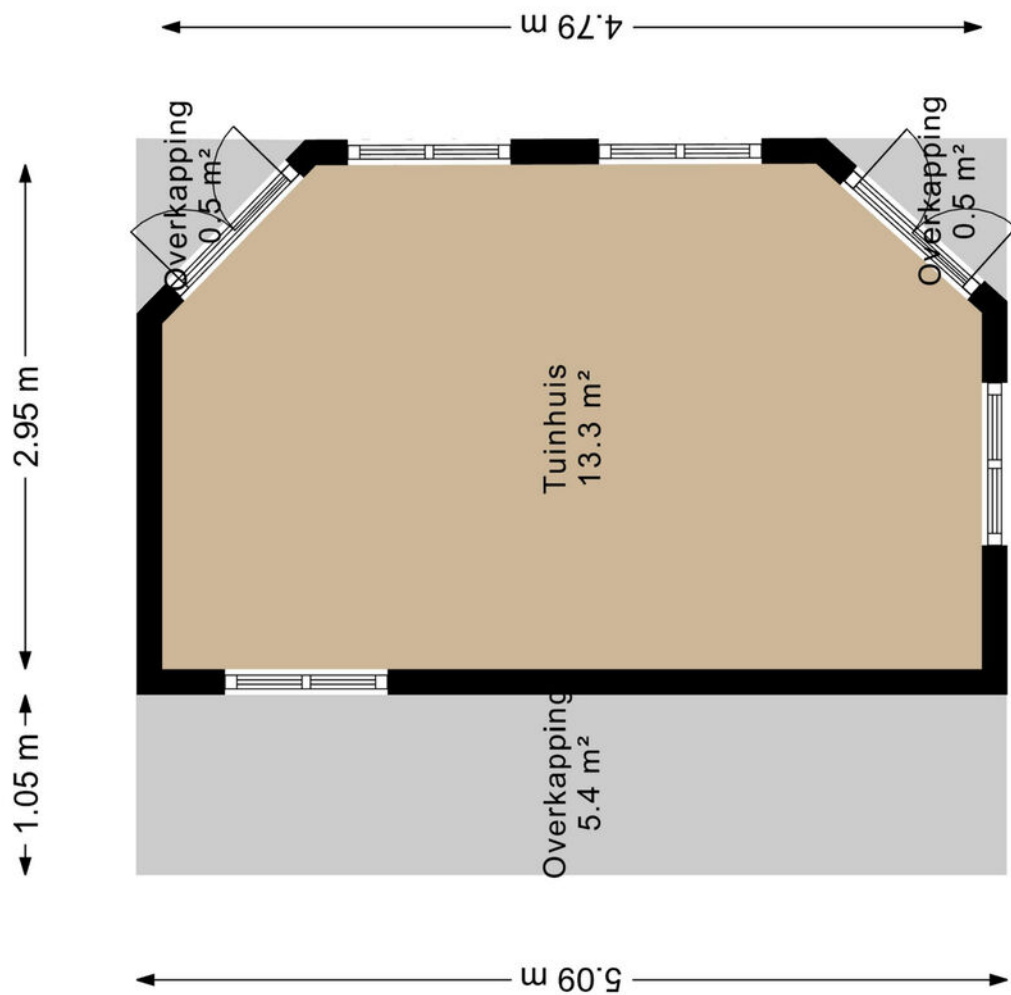
Perceel: ca 1.052 m²

Bouwjaar: ca 1923



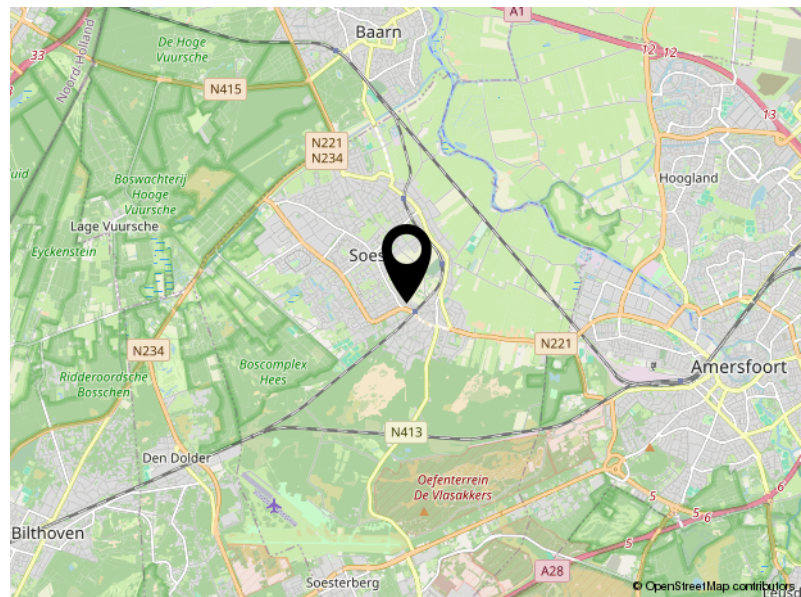
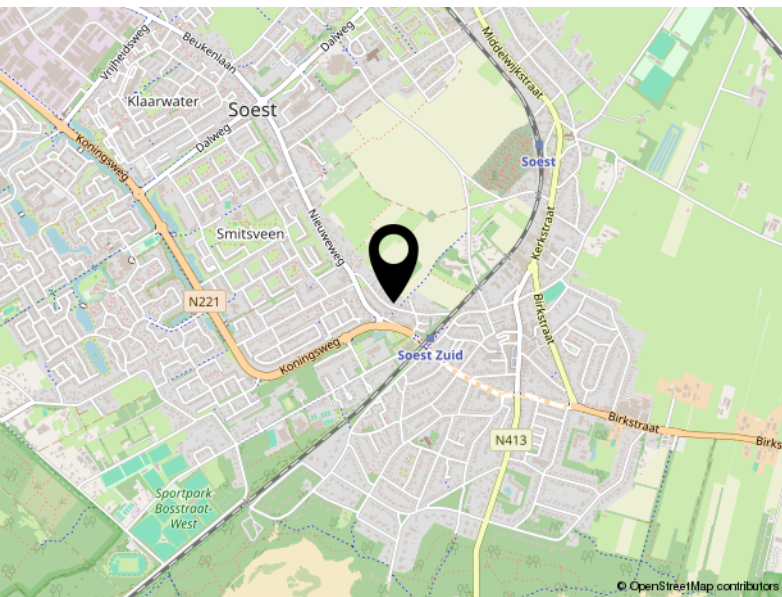
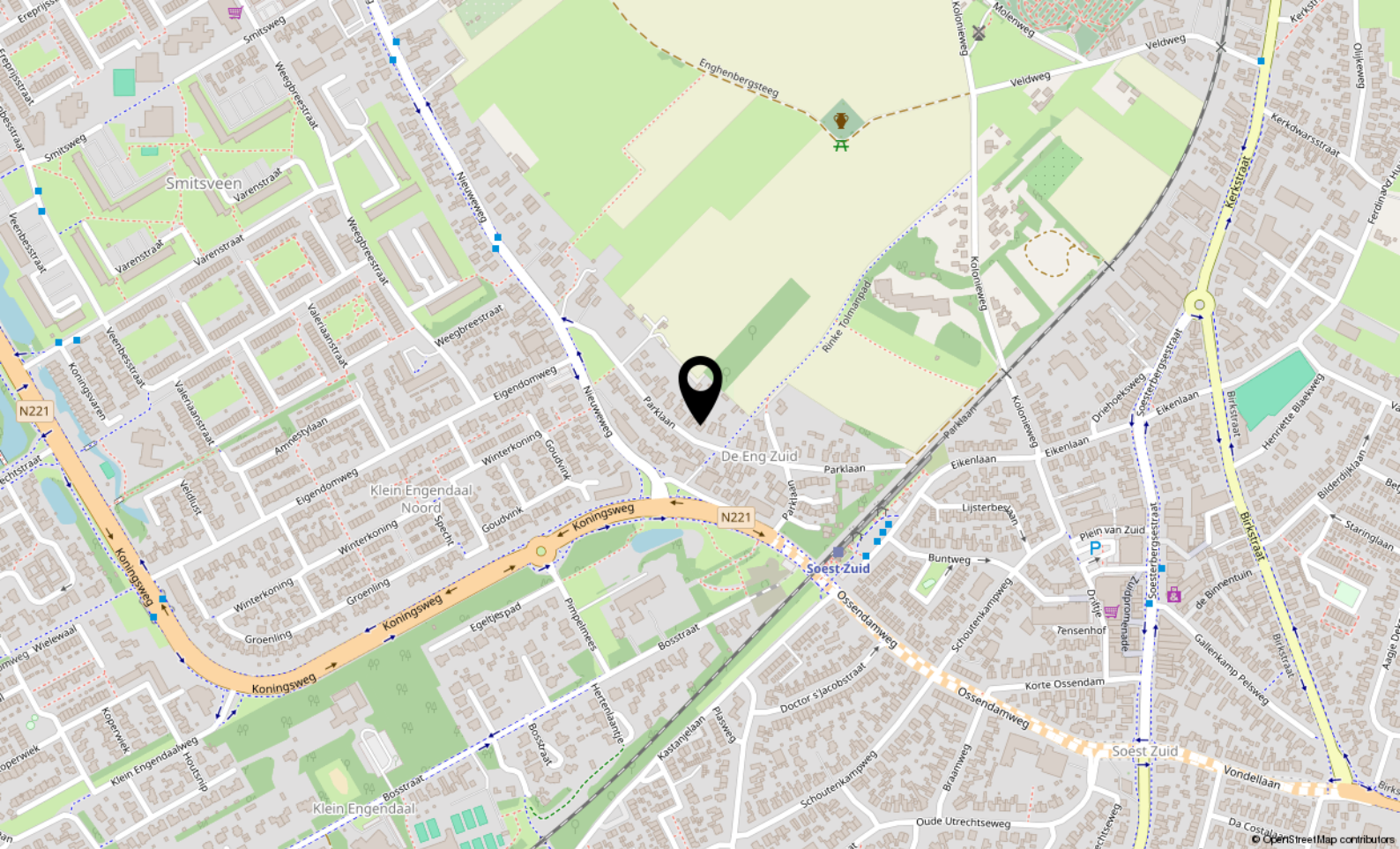












Locatie

PARKLAAN 29

Soest



Soesterbergsestraat 32a

3768 EJ Soest

info@stratermakelaardij.nl

www.stratermakelaardij.nl

035-6016151