

Tussenwoning met A label



SOEST | Choristenpad 20

vraagprijs € 475.000 k.k.



FOEKEN
MAKELAARDIJ

035-7850090 | info@foekenmakelaardij.nl
www.foekenmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1975
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	413 m ³
Woonoppervlakte:	119 m ²
Perceeloppervlakte:	135 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	12 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel:	A

Omschrijving

Ruime tussenwoning met dakkapel, zonnepanelen en tuin op het zuiden

Aan een rustige straat in de wijk Overhees staat deze goed onderhouden eengezinswoning met vier slaapkamers, moderne keuken, vernieuwde badkamer en zonnige tuin met berging en achterom. De woning beschikt over 8 zonnepanelen en een energielabel A. Een praktische, energiezuinige woning op een fijne plek dichtbij winkels, scholen en groen.

Indeling

Begane grond

Entree met hal, meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang.

De woonkamer is licht en ruim dankzij de grote raampartij aan de achterzijde. Er is voldoende ruimte voor een zit- en eethoek, en via de achterdeur is de tuin bereikbaar.

De keuken (2010) ligt aan de voorzijde en is uitgevoerd in U-opstelling en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

De vloer is afgewerkt met zeil in tegelmotief, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijk geheel.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een ruime indeling.

Twee slaapkamers aan de achterzijde bieden uitzicht over de tuin en zijn goed bruikbaar als kinder- of werkkamer.

De badkamer (2011) is modern uitgevoerd en voorzien van ligbad/douchecombinatie met glazen spatscherms, wandcloset, wastafelmeubel, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping (zolder)

Ruime zolderverdieping met voorzolder en opstelling van de Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A (2023).

Aan de achterzijde bevindt zich een kunststof dakkapel uit 2016, wat zorgt voor extra licht en ruimte.

Hier bevindt zich tevens een vierde slaapkamer met wastafel en bergruimte achter de knieschotten.

Buitenruimte

De achtertuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk ingericht met een terras, gazon en een border.

Achterin staat een houten berging met elektra en er is een achterom aanwezig.

Energie

De woning heeft energielabel A (2025) dankzij goede isolatie (HR++-glas, gevelisolatie, dakisolatie),

8 zonnepanelen (Denim Monokristallijn Full Black 400 Wp, geplaatst maart 2023) en de nieuwe HR-ketel.

Het systeem wekt jaarlijks circa 2.970 kWh op. De woning beschikt over natuurlijke en mechanische ventilatie.

Omgeving

Het Choristenpad ligt in de rustige en kindvriendelijke wijk Overhees.

In de directe omgeving zijn basisscholen, winkels (winkelcentrum Overhees), openbaar vervoer en diverse speel- en groenvoorzieningen aanwezig.

Op fietsafstand liggen de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en het centrum van Soest.

Ook uitvalswegen richting Amersfoort, Baarn en de A1/A28 zijn goed bereikbaar.

Kenmerken

- Energielabel A
- 8 zonnepanelen (2023) – totaal 2.296 Wp
- Keuken 2010, badkamer 2011
- Cv-ketel Intergas HR (2023)
- Dakkapel kunststof (2016)
- Achtertuin op het zuiden met berging en achterom

Benieuwd naar deze complete woning in Overhees?
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging



























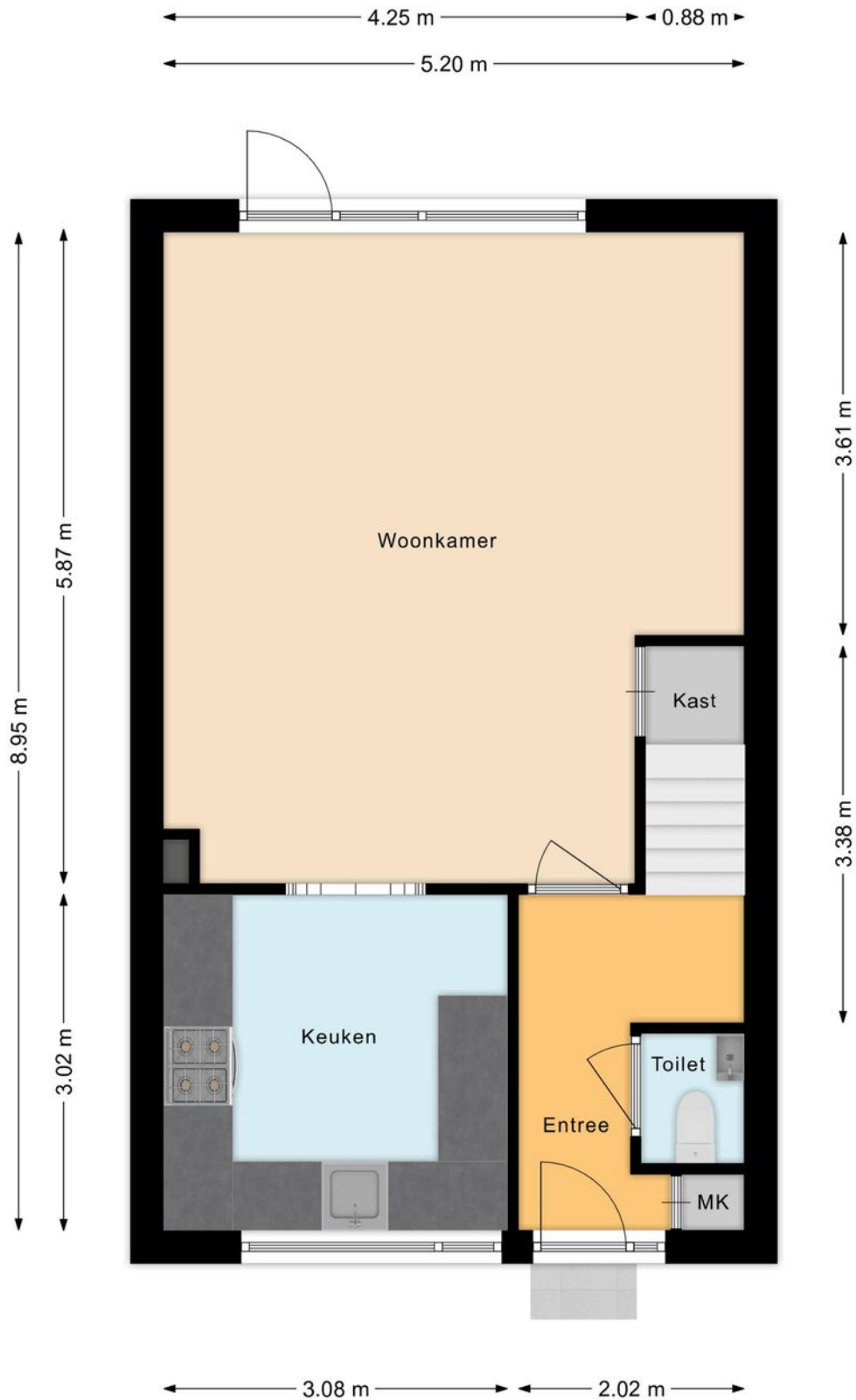




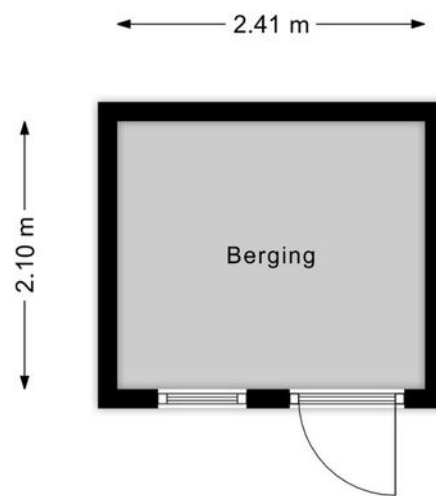




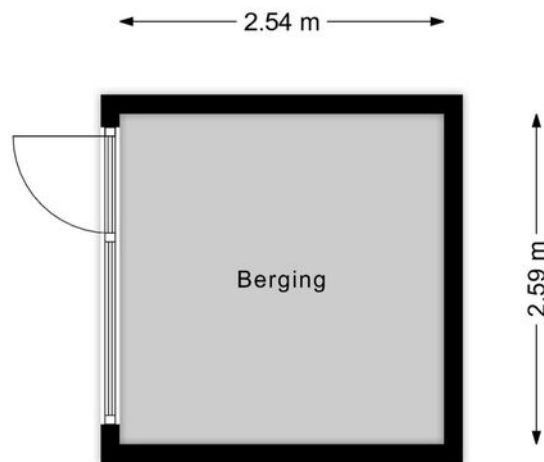
Plattegrond



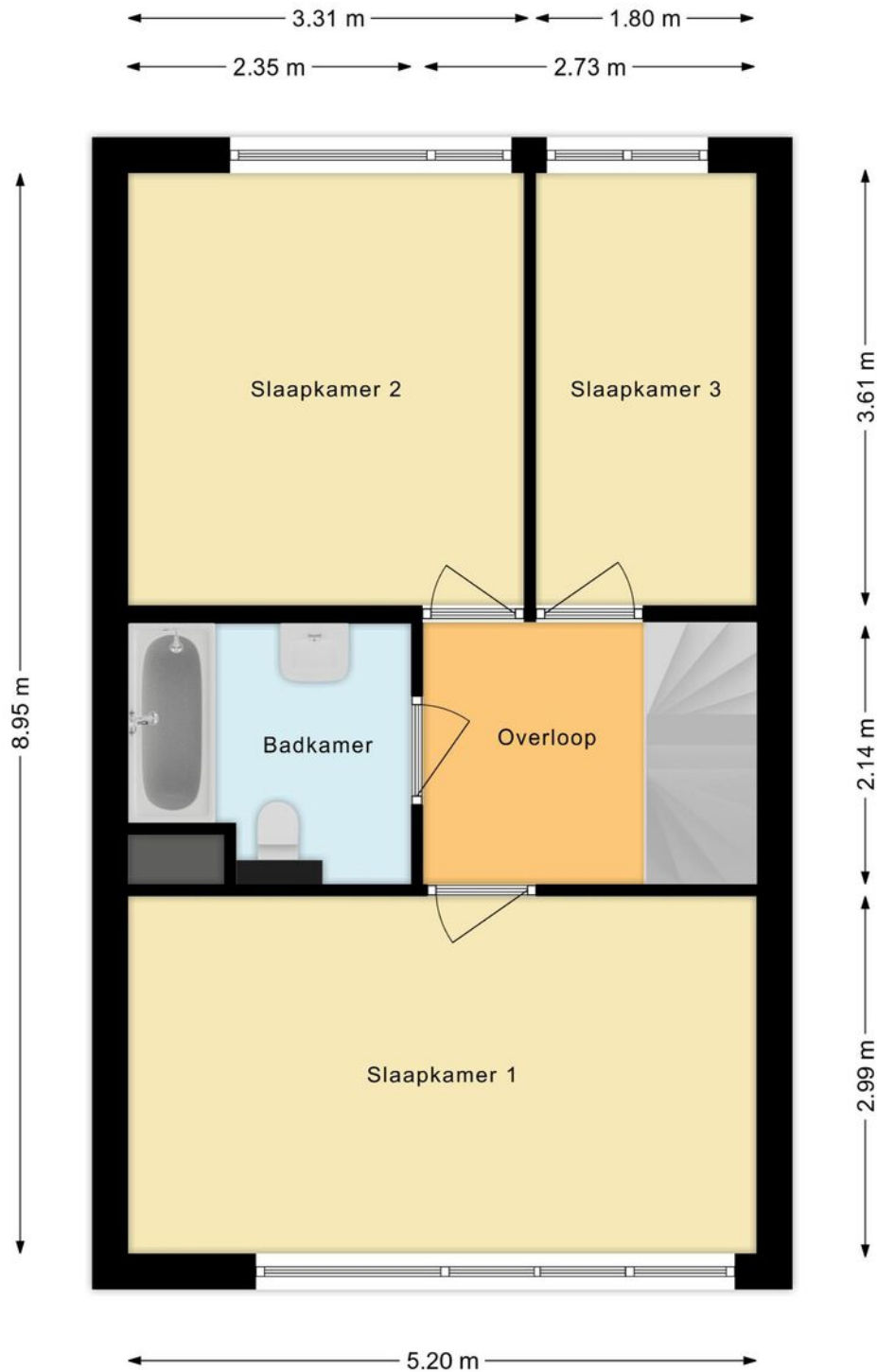
Plattegrond



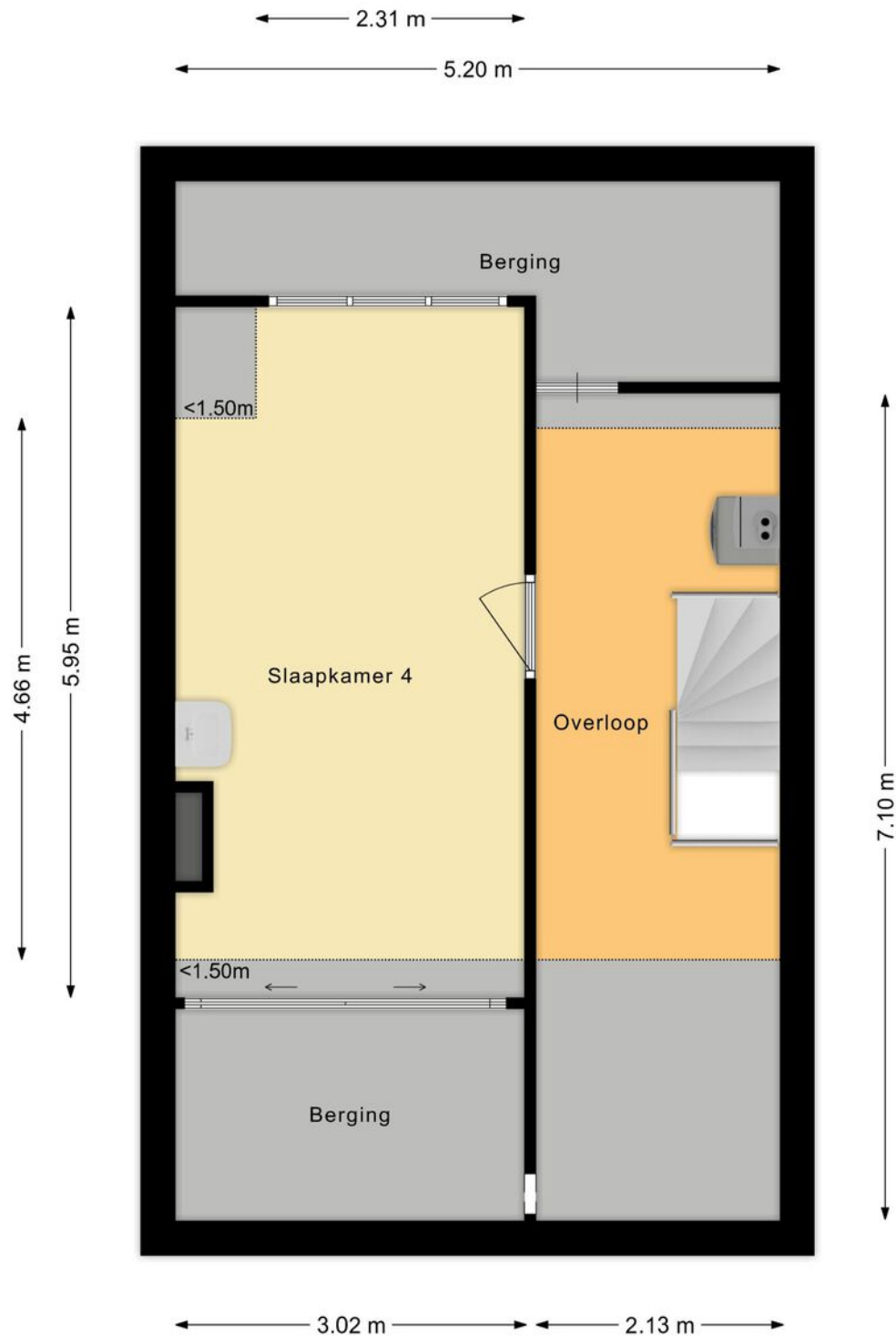
Plattegrond



Plattegrond



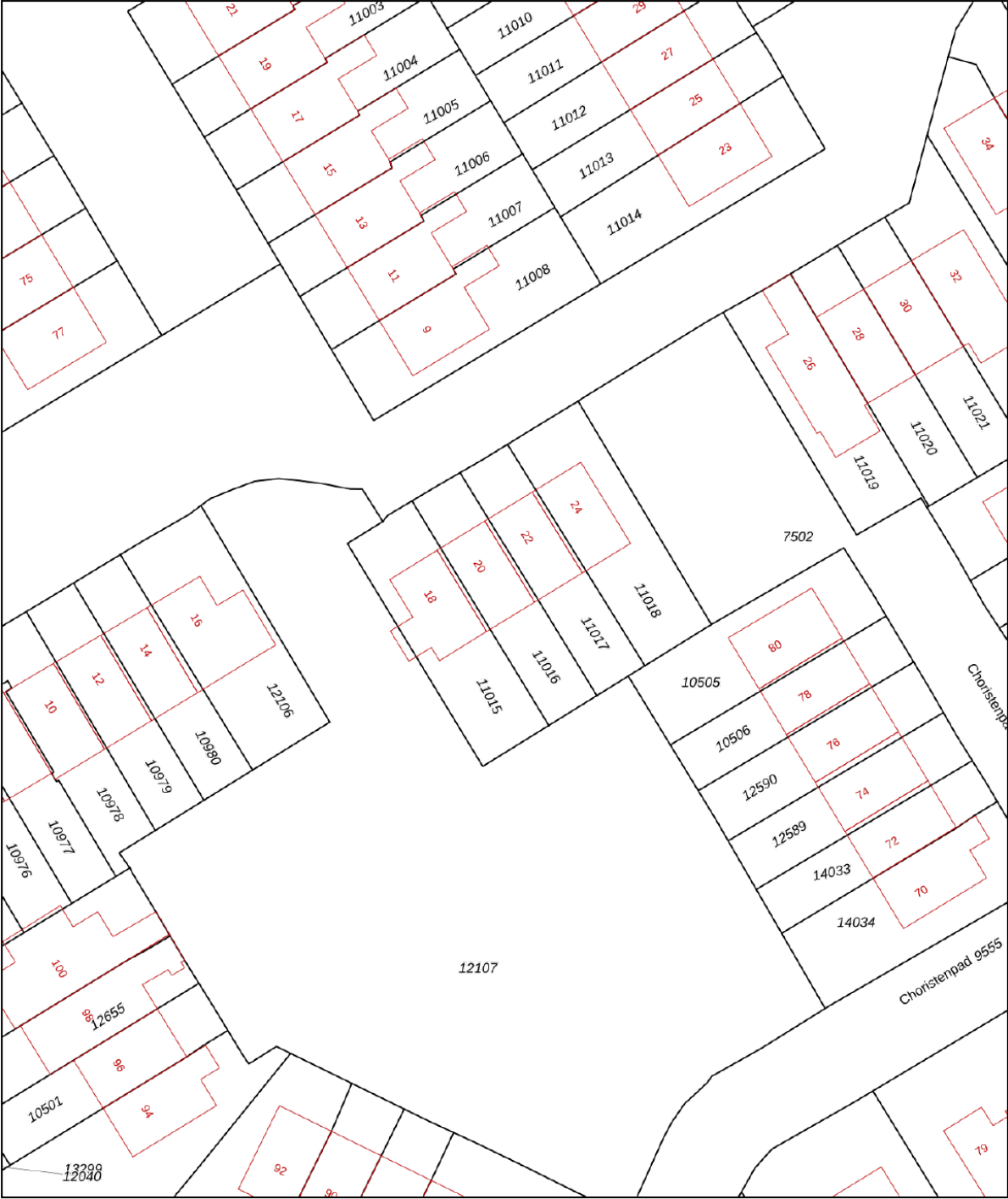
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Foeken Makelaardij



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Soest

Sectie G

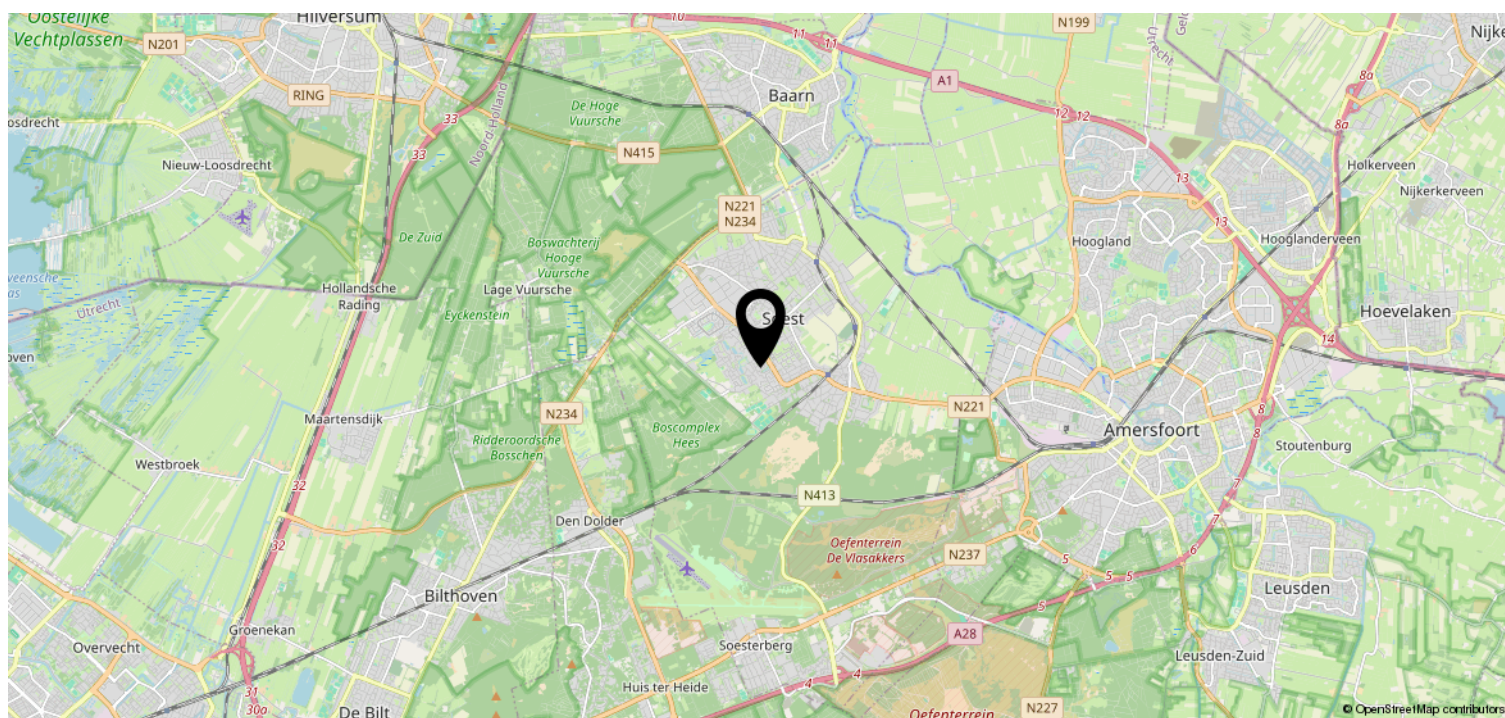
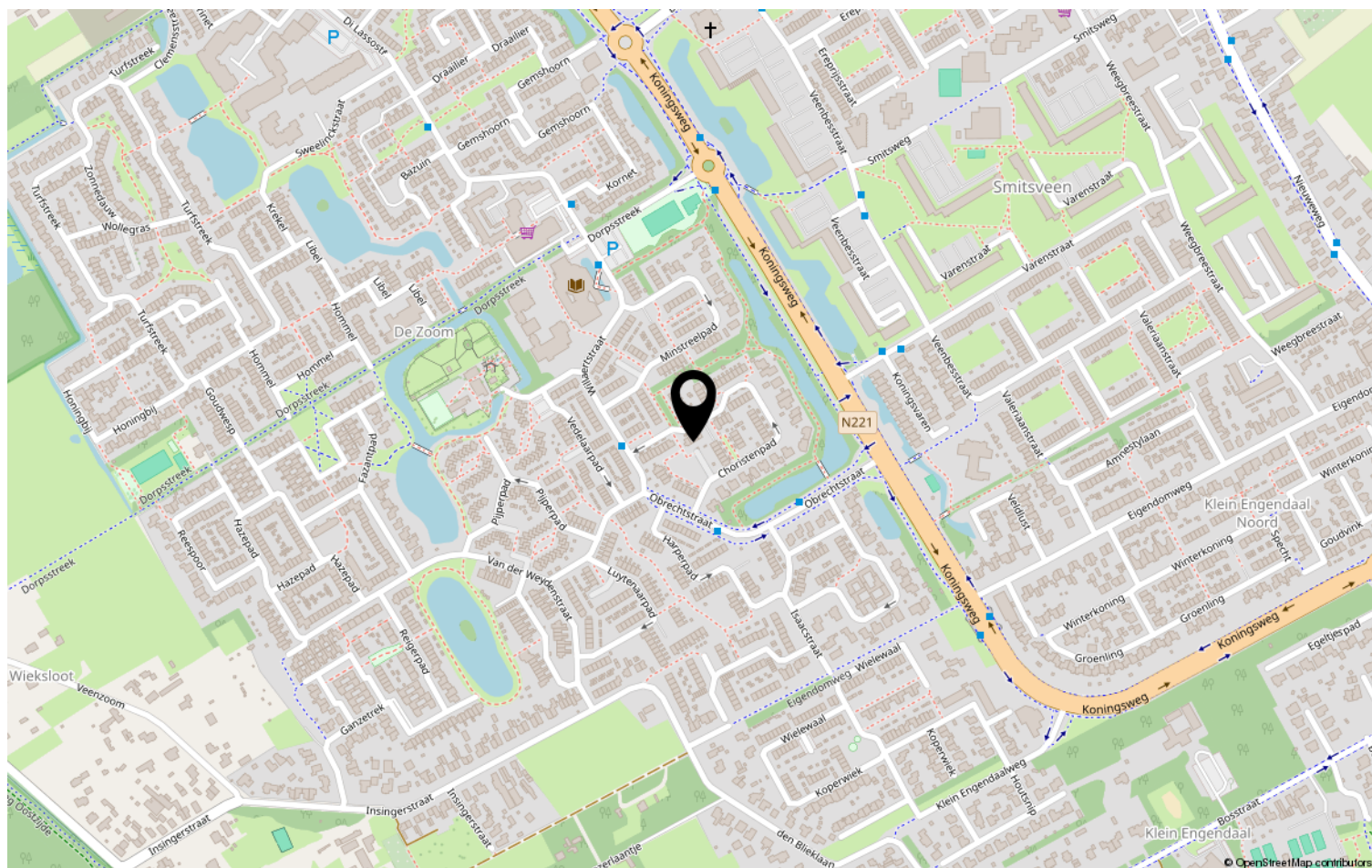
Perceel 11016

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels		+/ -	+	++
2 Gevelpanelen		+/ -	+	++
3 Daken		+/ -	+	++
4 Vloeren	-	+/ -	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/ -	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2296 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



14,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Choristenpad 20
3766BC Soest

BAG-ID: 0342010000003872

Detailaanduiding

Bouwjaar 1976

Compactheid 1,28

Vloeroppervlakte 119m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

M Hilbers

Vakbekwaamheidsnummer

5284.3773.9658

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijffnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat			X	
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Bekijk deze woning online!

www.foekenmakelaardij.nl



Choristenpad 20, Soest



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u interesse?



FOEKEN
MAKELAARDIJ

Beckeringsstraat 49
3762 EV Soest

035-7850090 | info@foekenmakelaardij.nl
www.foekenmakelaardij.nl