



CHORISTENPAD 62

TE SOEST



Burg. Grothestraat 51, 3761 CL Soest ~ 035-6030025 ~ info@verrips.nl ~ www.verrips.nl





Op zoek naar een hoekwoning met 5 slaapkamers, veel bergruimte, energielabel B, een rustige ligging en een tuin met een gezellige overkapping? Dit is je kans!



De woning is gelegen aan een rustige straat, waar je enkel te maken hebt met bestemmingsverkeer. Vrijwel alle voorzieningen zijn op 5-10 minuten lopen te bereiken.

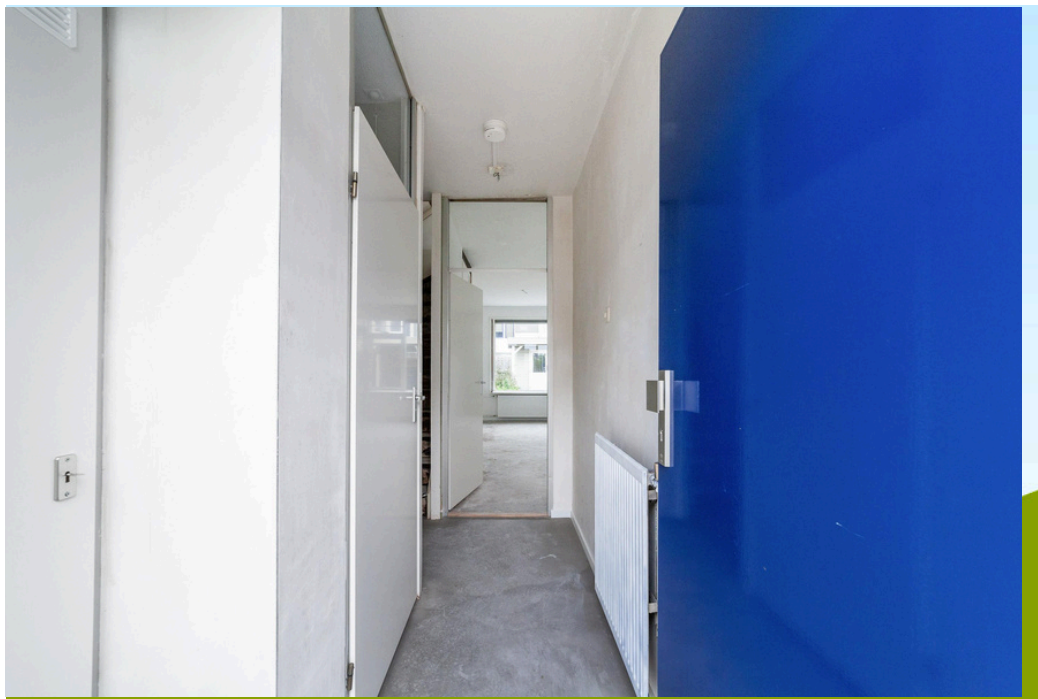
Aan een rustig hofje in de gezellige woonwijk Overhees bevindt zich deze hoekwoning met vrij gelegen achtertuin. De ligging is bijzonder prettig: autoluw, kindvriendelijk en met een parkeerstrook aan de zijkant van de woning. Hierdoor is parkeren altijd dichtbij en heb je als hoekwoning extra ruimte en vrijheid rondom het huis. Ondanks de rustige ligging is de dagelijkse reuring eenvoudig op te zoeken. Op slechts 5 à 10 minuten loopafstand bevinden zich het buurtwinkelcentrum van Overhees, een busstation, diverse basisscholen en een kinderboerderij. Ook sportvelden en de Soester Duinen met haar prachtige bossen zijn binnen circa 10 minuten fietsen bereikbaar.

De woning kan geheel naar eigen smaak en wens gemoderniseerd worden. De woonkamer heeft een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde en is voorzien van strak afgewerkte wanden met stucwerk. Door de indeling is het eenvoudig om een duidelijke zit- en eethoek te creëren. Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken. Deze is keurig, maar eenvoudig, uitgevoerd en beschikt over een rechte opstelling in een zwart-witte kleurstelling. Dit biedt een uitstekende basis om de keuken geheel naar eigen wens te vernieuwen of eventueel bij de woonkamer te betrekken voor het realiseren van een royale woonkeuken.

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers van verschillende afmetingen en de badkamer. De badkamer is ruim te noemen en hier tref je een toilet, wastafel, douche en wasmachine-aansluiting aan. Op de tweede verdieping tref je een voorzolder met een vijfde slaapkamer. Dit maakt de woning geschikt voor een groter gezin of voor een aparte werkkamer. De voorzolder beschikt over de nieuwe CV-ketel en de omvormer voor de 8 zonnepanelen (energietabel B). .

De achtertuin is een groot pluspunt van deze hoekwoning. De tuin is vrij gelegen en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Achterin de tuin is een houten overkapping met berging gerealiseerd; een fijne plek om beschut buiten te zitten of extra spullen op te bergen. Dankzij de achterom fiets je eenvoudig de wijk in. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een stenen berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap of hobbyspullen.

Kortom: een fijne hoekwoning op een rustige en groene locatie in Overhees, met veel potentie om geheel naar eigen smaak en wens in te richten. Kom jij de mogelijkheden ontdekken?



**ENTREE EN
TOILET**





**WOONKAMER EN
HALF OPEN KEUKEN**





SLAAPKAMERS

SLAAPKAMERS



BADKAMER





ZOLDER



TUIN



BIJZONDERHEDEN

- Hoekwoning in kindvriendelijke woonwijk Overhees
 - Gelegen aan hofje
 - Rustige ligging dankzij eenrichtingsstraat en bestemmingsverkeer
 - Veel parkeergelegenheid
- Geheel naar eigen smaak en wens te moderniseren!
- Lichte woonkamer
- Dichte keuken met vernieuwde keukenopstelling
 - Mogelijkheid om bij woonkamer te betrekken
- 4 slaapkamers op de 1e verdieping
- Royale badkamer
- Vaste trap naar tweede verdieping met 4e slaapkamer
 - Ruimte op te delen in een voorzolder en aparte slaapkamer
- Verduurzaamd:
 - Nieuwe CV-ketel 2025
 - 8 zonnepanelen
- Achtertuin met fraaie overkapping met berging
 - Ideaal voor opbergen spullen en stallen fietsen
 - Achterom aanwezig
- Goede locatie ten opzichte van de voorzieningen:
 - 5-10 minuten wandelen: buurtwinkelcentrum van Overhees, een busstation, diverse basisscholen en een kinderboerderij
 - 10 minuten fietsen: de Soester Duinen en bossen, treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS
- Bouwkundige keuring uitgevoerd door verkoper
- Zelfbewoningsverplichting
- Vaste projectnotaris



€ 545.000,-- K.K.



117 M2 WOONOPPERVLAK



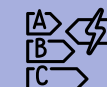
198 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1976



**CV-KETEL (NEFIT
PROLINE 2025)**



B LABEL

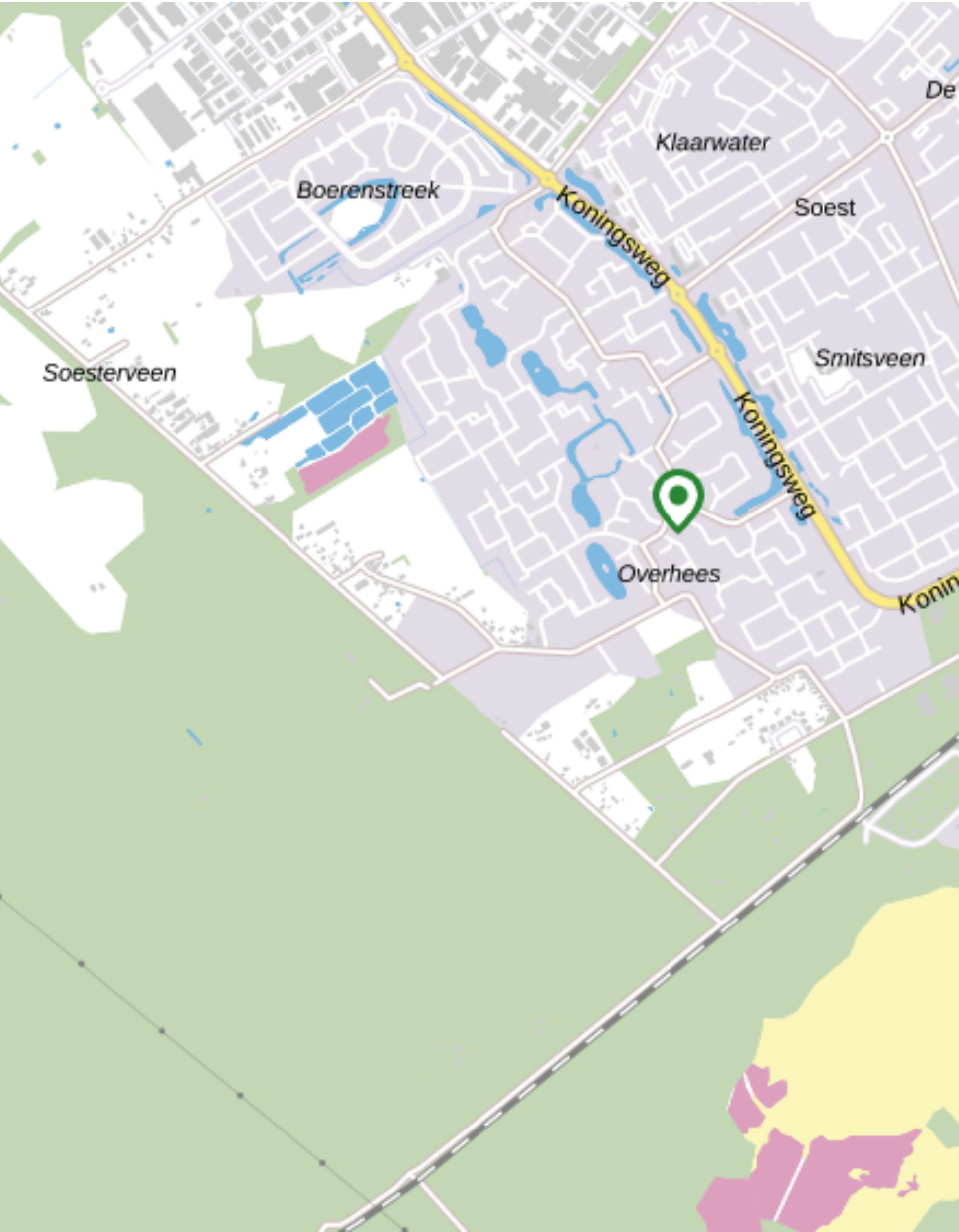


**TUIN MET HOUTEN OVER-
KAPPING EN HOUTEN
BERGING**

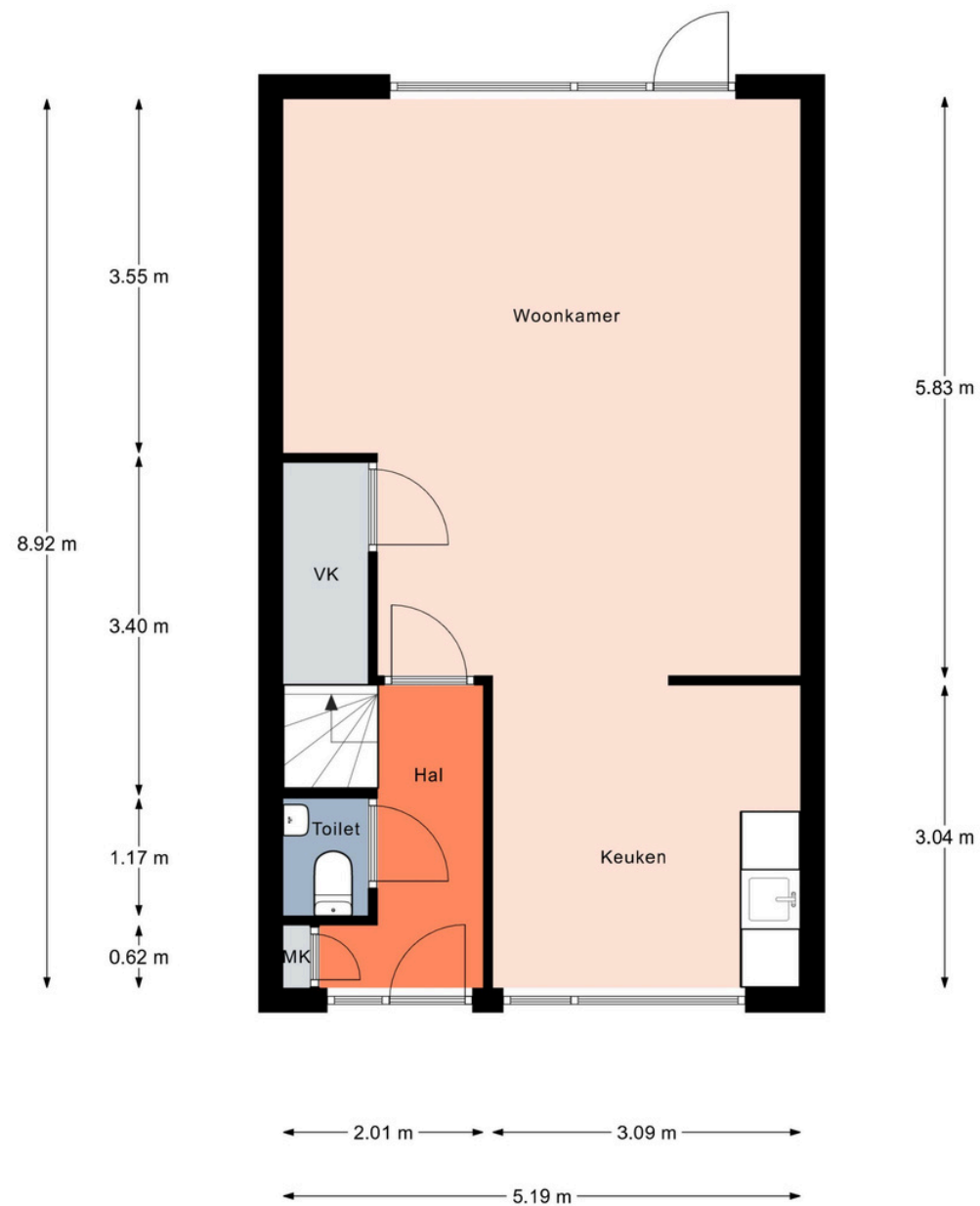


VOORZIJDDE STENEN BERGING

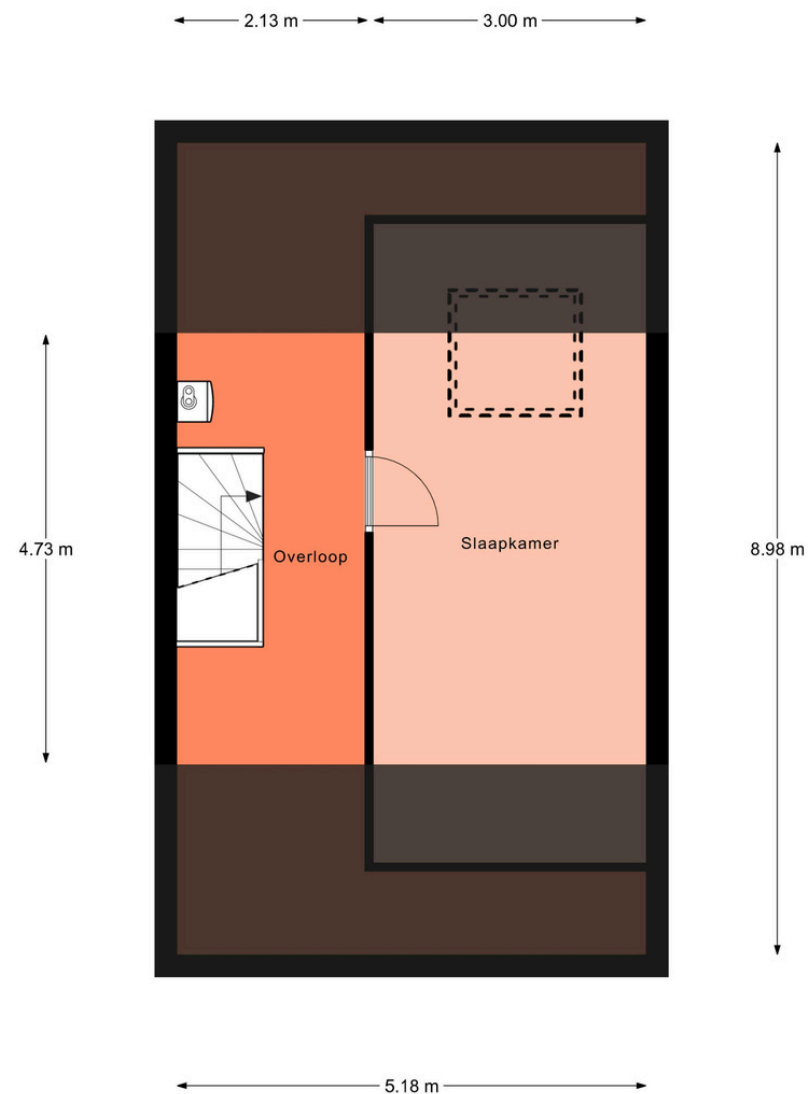
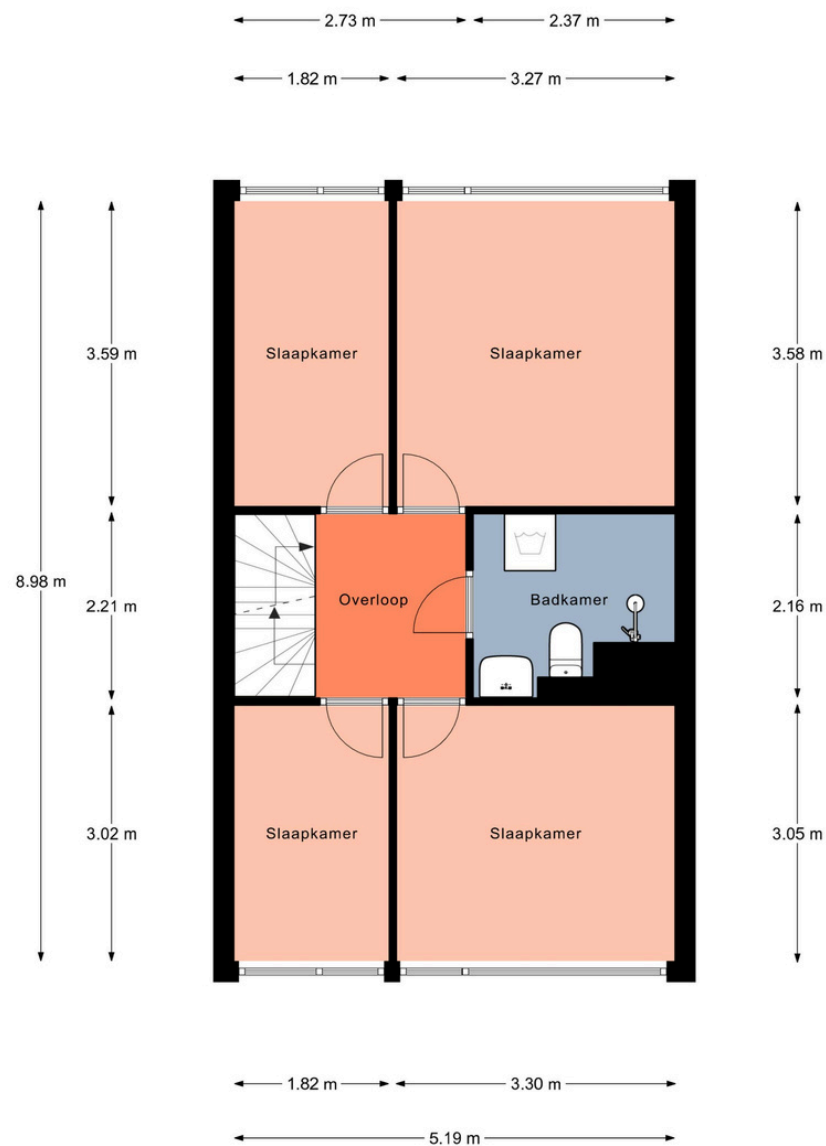
KAART



PLATTEGROND BEGANE GROND:



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:





BROCHURE & SCHRIFTELIJK- HEIDSVEREISTE

Deze brochure is met zorg samengesteld, er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze brochure mag worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee een koopovereenkomst tot stand komt. Deze komt pas tot stand na aanvaarding van het bod, de oplevering en gunning door de verkoper en dient schriftelijk vastgelegd te worden in een koopovereenkomst.

WAARBORG SOM

Indien u een woning bij een NVM-makelaar koopt, moet er altijd een waarborgsom op de rekening van de notaris gestort worden, ter grootte van 10% van de koopsom. De datum waarop de waarborgsom gestort moet zijn bij de notaris, wordt in de koopakte vermeld. U kunt ook kiezen voor een bankgarantie.

NOTARIS

De notaris die wordt ingeschakeld bij de overdracht van de woning is altijd de keuze van de koper. De koper betaalt en bepaalt dus de notaris.

TRANSPORTDATUM

De datum van de overdracht komt tijdens de onderhandelingen tot stand. Deze datum is dus bindend en kan alleen vervroegd of verlaat worden indien beide partijen (dus koper en verkoper) dit overeenkomen.

KOSTEN KOPER

Met kosten koper wordt bedoeld dat u de woning of het bedrijfspand koopt en dat de bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Deze kosten zijn onder andere: 0%, 2% of 10,4% overdrachtsbelasting (berekend over de koopsom), notariskosten, taxatiekosten, hypotheekprovisie en eventueel de kosten van uw eigen makelaar.

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

ASBESTCLAUSULE

In een onroerende zaak gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien de woning die u koopt voor 1993 gebouwd is, nemen wij standaard een asbestclausule op.



KOSTEN NOTARIS

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en /of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 17,50 per telefonische overboeking;
- € 55,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
- € 185,00 per akte van gehele doorhaling;
- € 240,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht) dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. Kosten van inschrijving ad €21,00 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.



EPA

Het is verplicht om bij de verkoop van een woning een definitief energielabel te overhandigen aan de koper. Koper kan verkoper nimmer aansprakelijk stellen inzake de uitkomst van dit certificaat.

MEETINSTRUCTIE

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt noch door Verrips makelaardij o.z. noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

AANKOOPMAKELAAR

Een woning kopen is niet iets wat u dagelijks doet. Wij zijn verkopende makelaar van deze woning. U kunt uiteraard een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen die u kan adviseren bij het aankopen van deze woning.

NVM

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM (Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerende zaken) gevestigd in Nieuwegein. Op al onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden NVM 2018 van toepassing. Deze zijn te verkrijgen bij ons kantoor.



Verrips Makelaardij o.z.

*“Veel meer dan het
verkopen of aankopen
van uw (t)huis!”*

*Wonen is vooral een zaak van emotie.
Een huis wordt een thuis als je er lekker voelt.*

*Prettig wonen is dus heel belangrijk en dat kan de
verhuisbeslissing tot een moeilijke keuze maken. U weet wat u
heeft en niet wat u krijgt!*

*In dat spanningsveld werken wij dagelijks en wij voelen ons
thuis in de woningmarkt van regio Eemland.*

Het team van Verrips Makelaardij o.z.

CONTACT

Burg. Grothestraat 51, 3761 CL Soest
035-6030025 ~ info@verrips.nl
www.verrips.nl

