



EEMWEG 3

TE SOEST



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





Ontdek deze vrijstaande, instapklare villa met gastenverblijf en uitzonderlijke tuin met een perceeloppervlak van maar liefst 3530 M2!



Welkom in deze prachtige, landelijke villa in het groene poldergebied van rivier de Eem waar rust, ruimte en natuur samenkomen! Binnen 10-15 minuten fietsen bevinden zich diverse scholen, een busstation, treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS, de Soester Duinen, winkelcentrum Soest-Zuid en de gezellige winkelstraat van Soestdijk. De villa is gebouwd in 1996 en is klaar voor u om meteen in te trekken. Via uw eigen oprit rijdt u het perceel op met een oppervlak van wel 3530 M2.

U stapt binnen in de royale hal welke toegang geeft tot een separaat toilet, de keuken, woonkamer en de trap naar de 1e verdieping. Via de openslaande deuren stapt u de royale woonkamer binnen waar u de mogelijkheid heeft tot het creëren van meerdere zitjes door de L-vormige opstelling. De charmante schouw, uitkijk op al het groen en openslaande deuren maken het een fijne plek van de woning om met elkaar te kunnen genieten.

Aan de woonkamer grenst de eetkamer welke een prachtig uitzicht heeft op het perceel. Via de eetkamer is de chique keuken te bereiken die voorzien is van inbouwapparatuur en veel opbergruimte. De keuken heeft ruimte voor een ontbijttafel en een doorgang naar de bijkeuken. De bijkeuken beschikt tevens over veel opbergruimte, nog een kookgelegenheid en de toegang tot het royale terras. Aan de bijkeuken ligt de ruime garage waar de auto eventueel in geparkeerd kan worden. Via de garage komt u in een multifunctionele kamer terecht. Deze is in te richten als hobby-, speel-, kantoor- of sportruimte. Via deze ruimte kunt u tevens het terras bereiken.

Met de vaste trap bereikt u de 1e verdieping. Hier zijn 4 ruime slaapkamers en de royale badkamer te vinden. De 2 grootste slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde waardoor u opstaat en naar bed gaat met het uitzicht over uw unieke tuin. De 2 andere slaapkamers bieden elk ook een fijn uitzicht en kunnen eventueel als inloopkast, logeer- of werkkamer ingericht worden. De badkamer beschikt over een dubbele wastafel, veel opberg- en beweegruimte, een toilet, ligbad met schitterende tegels erboven en een douche. Om het af te maken beschikt het gehele woonhuis én het gastenverblijf over vloerverwarming.

Voor gasten of een tiener aan huis biedt het bijgebouw een fijne plek om te verblijven. Het gastenverblijf is volledig ingericht met een woon- en slaapgedeelte, keuken en nette badkamer. Aangrenzend aan het gastenverblijf bevindt zich een praktische schuur, perfect voor het stallen van tuingereedschap of het inrichten van een hobbyruimte. Het bijgebouw heeft een eigen terras waar de gasten in alle rust kunnen genieten.

De unieke tuin is een ware oase vol van kleurrijke bloemen, meerdere vijvers en volwassen begroeiing. Vanuit de tuin én het huis geniet u van een uitzicht over de uitgestrekte weilanden en de karakteristieke toren op het westen. Een uitzicht dat nooit verveelt. De woning met tuin rondom biedt het allemaal: ruimte in huis, mogelijkheden tot het inrichten van kamers voor diverse doeleinden, het houden van (gezelschaps)dieren, ontspannen met een boek in de schaduw of genieten van lange zomeravonden op het terras. Mis uw kans hierop niet!

De villa beschikt over 4 slaapkamers, keuken én bijkeuken, garage, werkkamer, compleet ingericht gastenverblijf, energielabel B en is ook nog gelegen in het prachtig groene poldergebied van rivier de Eem. Kortom; een unieke kans!



**ROYALE
WOONKAMER**





EETKAMER





KEUKEN & BIJKEUKEN



WERKKAMER / HOBBYRUIMTE

BEGANGE GROND



ROYALE ENTREE, HAL & TOILET





OVERLOOP EN BADKAMER

1E VERDIEPING





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING







GASTENVERBLIJF





VOORTUIN



ACHTERTUIN









DIRECTE OMGEVING

BIJZONDERHEDEN

- Charmante en royale vrijstaande villa
- Gelegen in het poldergebied rivier de Eem
 - Loopafstand: treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS
 - 5-10 minuten fietsen: diverse scholen, de Soester Duinen, busstation, winkelcentrum Soest-Zuid en de gezellige winkelstraat van Soestdijk
 - Om de hoek: stad Amersfoort en uitvalswegen naar de A1, A27 en A28
- Veel leefruimte met een woonoppervlak van 252 M2
- Prachtig ruime hal
- Separaat toilet op de begane grond
- Royale woonkamer
 - Sfeervolle schouw met haard
 - Doorkijk naar de eetkamer en tuin rondom
 - L-vorm zorgt voor mogelijkheid creëren meerdere zitjes
- Chique keuken
 - Inbouwapparatuur en veel opbergruimte
 - Aangrenzend een volledige bijkeuken
- 4 ruime slaapkamers op de 1e verdieping
 - Elk met een prachtig groen uitzicht
- Ruime en sfeervolle badkamer
 - Voorzien van ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel met meubel
- Extra ruime kamer op de begane grond
 - Te gebruiken als hobby-, speel-, kantoor- of sportruimte
- Garage bereikbaar van buiten én binnen
- Bijgebouw uit 2018
 - Gastenverblijf met keuken, slaapkamer, badkamer en vide
 - Extra ruime schuur
 - Ideaal voor gasten of een tiener aan huis
 - 20 zonnepanelen op het dak
- Zeer unieke tuin rondom de villa aangelegd onder architectuur met diverse inheemse planten en bomen
 - Veel privacy
 - Een perceeloppervlak van 3530 M2
 - 2 vijvers
 - Mogelijkheid tot houden van eigen (gezelschaps)dieren
 - Royaal terras aanwezig
- Het gehele woonhuis en gastenverblijf beschikken over vloerverwarming



€ 1.695.000,-- K.K.



252 M2 WOONOPPERVLAK



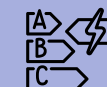
3530 M2 PERCEELOPPERVLAk



1996



**CV-KETEL VAILLANT
ECO TEC PLUS 2016**



B LABEL

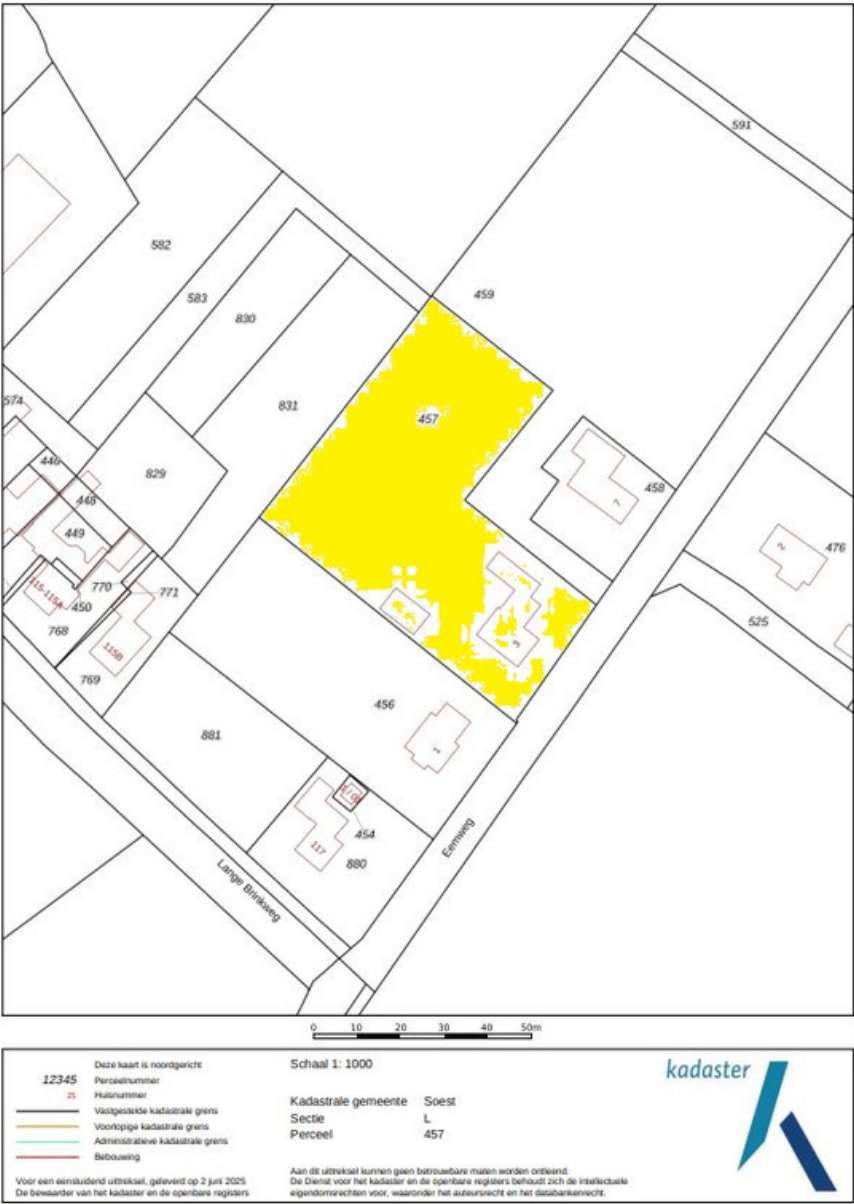
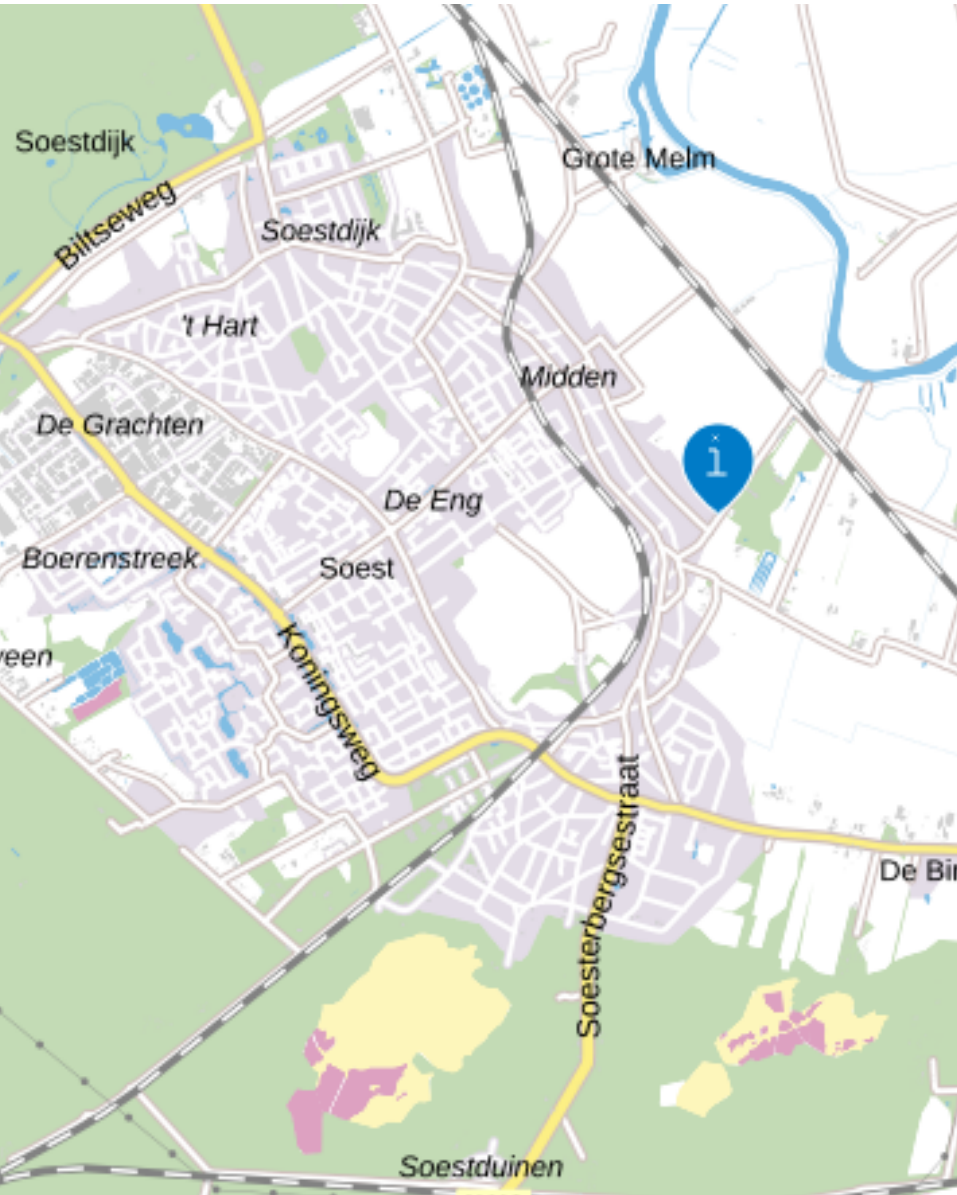


UNIEKE TUIN RONDOM



**INPANDIGE GARAGE EN EEN
GASTENVERBLIJF MET
ZOLDER EN SCHUUR**

KAART



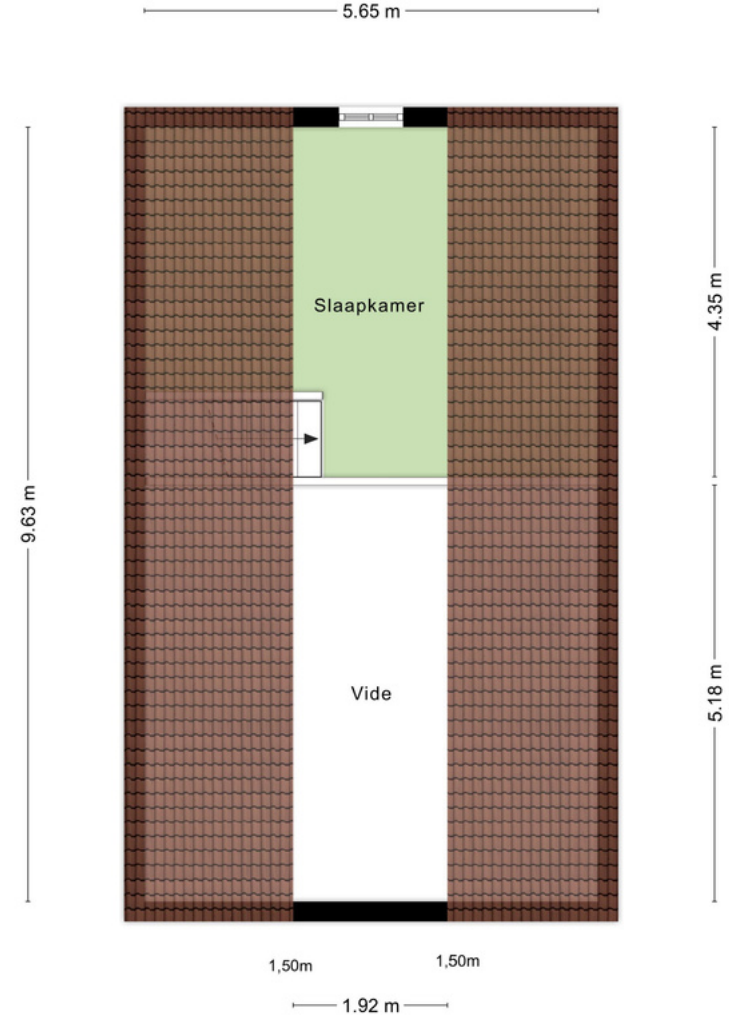
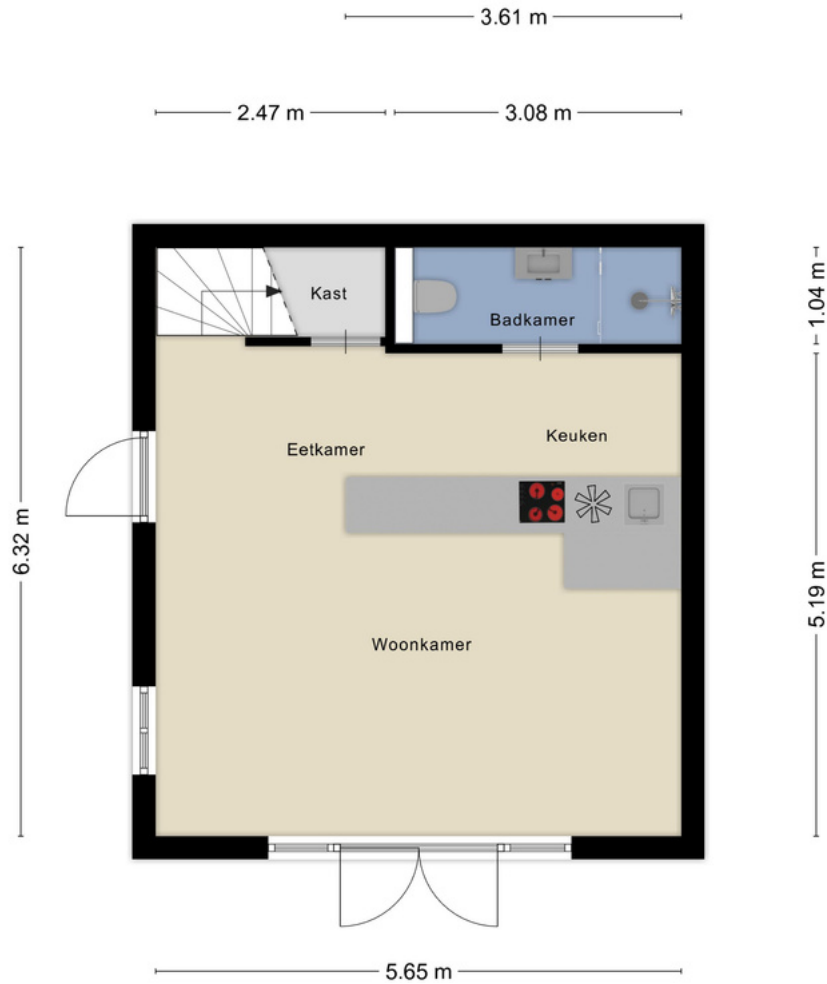
PLATTEGROND BEGANE GROND:



PLATTEGROND 1E VERDIEPING:



PLATTEGROND GASTENVERBLIJF MET VIDE:





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%, 8% 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

