



BIRKSTRAAT 137

TE SOEST



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





Deze royale woonboerderij 'Birkeweide' biedt u de mogelijkheid om geheel in het groen en met alle privacy uw droomboerderij te realiseren!



Een perceel van meer dan 1 hectare, waarbij u kunt genieten van uw eigen weiland, renbak voor de paarden, boomgaard en royale terras!

'Een verscholen parel!'; het zou zo de titel van een roman kunnen zijn. Echter is dit wat u zult zeggen wanneer u deze zeer charmante woonboerderij aan de Birkstraat 137 in Soest gaat bezichtigen!

Deze traditionele woonboerderij ademt geschiedenis en is gelegen op de grens van Soest met Amersfoort en beschikt over een perceel van meer dan 1 hectare (10.290 m²). Via een lange oprijlaan, die zich op uw privé terrein bevindt, rijdt u tussen de weilanden naar uw eigen woonboerderij. Hier wordt u verwelkomd door een zeer charmante woning, welke één en al sfeer en karakter ademt, maar ook geheel naar eigen wens ingericht en gerestyled kan worden.

Bij binnenkomst via de voordeur bereikt u een sfeervolle vestibule, die leidt naar een ruime hal met een houten bordestrap en toilet. Vanuit de hal heeft u eveneens toegang tot de living aan de voorzijde. Kenmerkend voor deze ruimte zijn de grote ramen die veel natuurlijk licht binnenlaten en uitzicht geven op de weilanden aan de voorzijde. Hier kunt u genieten van alle rust, eenvoudig de kinderen in de gaten houden, of genieten van uw paarden die in de wei staan te grazen! De woonkamer biedt een gezellige, huiselijke sfeer en beschikt over een karakteristieke houtkachel die voor warmte en ambiance zorgt tijdens de koude winterdagen.

Naast de woonkamer bevindt zich de keuken, met een rechte keukenopstelling en ruimte voor een ontbijttafel. De eenvoudige keuken is functioneel en biedt voldoende ruimte om heerlijk te koken terwijl u geniet van het uitzicht over de weilanden. Naast de keuken bevindt zich een bijkeuken, die extra bergruimte biedt en toegang geeft tot de tuin.

Op de begane grond zijn aan de achterzijde de badkamer met het separate toilet te vinden. Wanneer u druk in de weer bent geweest met het werk op het land of met de dieren, kunt u zich op deze manier gelijk eenvoudig opfrissen zonder dat u zorgt voor 'ongewenste inloop' met vieze voeten of kleding.

Via de houten bordestrap bereikt u de eerste verdieping en hier treft u drie ruime en sfeervolle slaapkamers aan. De slaapkamers hebben allen veel lichtinval en hebben allen een 'groen uitzicht' op het omliggende landschap. Via de overloop is er toegang tot een zolderruimte c.q. vliering middels een vlizotrap, waar u de mogelijkheid heeft om diverse spullen op te bergen.

Doordat de boerderij aan de achterzijde van het perceel is gelegen, ervaart u hier bijzonder veel privacy. Wat de woonboerderij extra verrassend maakt is de entree en royale hal aan de achterzijde van de boerderij. Deze hal zal u doorgaans als entree gebruiken en leidt u naar het hoofdverblijf en de aangebouwde verblijven. Naast bijzonder veel bergruimte vindt u hier ook het aangrenzende woonverblijf met keuken, slaapvide en badkamer. Via deze ruimte, maar ook via een aparte entree, is ook een zitkamer met hobby-/speelruimte te bereiken.

Deze zeer royale ruimte biedt de mogelijkheid om gezellige familiefeesten, verjaardagen, kerstdiners of workshops te geven! Wat het extra prettig maakt is dat dit gelegen is in een andere vleugel, waardoor u in de woonboerderij weinig mee zult krijgen van visite. Ideaal dus ook voor een tiener aan huis, of wanneer u gasten te logeren heeft.

Dat de boerderij de naam "Birkeweide" draagt, verbaast u niets wanneer u op het perceel van meer dan 1 hectare rondloopt. Zo is er aan de voorzijde van de woning een royale weide met buitenmanege te vinden. Ideaal voor wanneer u altijd al eens gedroomd hebt om uw eigen paarden of andere gezelschapsdieren te houden! Daarnaast is dit stuk grond aan de voorzijde zo royaal, dat u met gemak meerdere speeltoestellen voor de kinderen kunt plaatsen.

Aan de zijkant en achterzijde van de woning heeft u echter ook nog bijzonder veel ruimte. Denk hierbij aan het door verkopers omgedoopte "kabouterbos", waar diverse struiken met verstopte kabouterijtjes u de mogelijkheid bieden om ook wat schaduw op te zoeken. Daarnaast is er een boomgaard aanwezig, waar u kunt genieten van het fruit uit eigen tuin, zijn er paardenstallen aanwezig en biedt de overkapping de mogelijkheid om eenvoudig uw auto, de grasmaaier of de paardentrailers overdekt te parkeren. Het geheel wordt afgemaakt met het fijne terras met overkapping direct achter de woning, waar u gedurende de hele dag een fijne plek in de zon- of schaduw kunt opzoeken en te genieten van de buitenruimte.

De woonboerderij is gebouwd in 1913 en brengt daardoor veel historie met zich mee. Wij kunnen ons voorstellen dat u naast verduurzaming, de woning ook op bepaalde punten wenst te moderniseren. Dankzij het royale woonoppervlak en het perceel, kunt u dit geheel naar eigen wens doen! Zo is het mogelijk om gelijkvloers te wonen, uw kinderen een eigen ruimte te geven waar zij 'op kamers' kunnen of om een praktijk- of hobbyruimte aan huis te realiseren. Kortom, mogelijkheden genoeg waarmee u deze "verscholen parel" met de juiste zorg en aandacht prachtig kunt laten stralen tot uw droomhuis!



WOONKAMER

*Een royale living voorzien van
karakteristieke houtkachel met werkelijk
een prachtig uitzicht over de weilanden en
het groen!*



WOONKEUKEN

Naast de woonkamer bevindt zich de fijne woonkeuken, waar u onder het genot van een kop koffie eenvoudig het erf, de spelende kinderen of de grazende paarden in de gaten kunt houden.



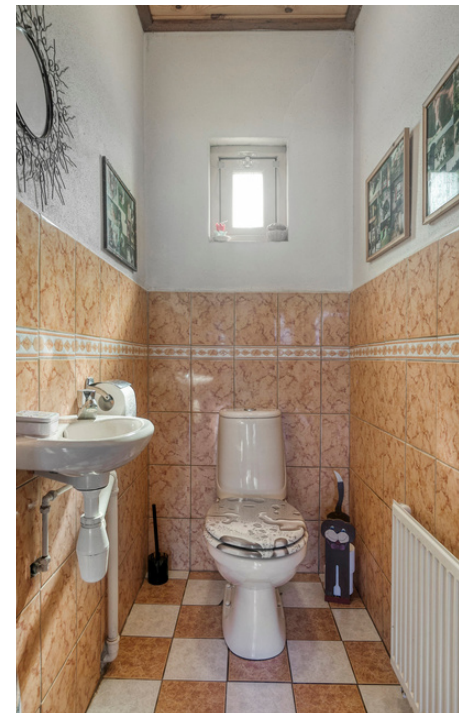


BADKAMER

*De badkamer op de begane grond
maakt het mogelijk om gelijkvloers te
wonen en u eenvoudig op te frissen na
een drukke dag op het erf.*

HAL & TOILET

De royale en imposante hal laat direct zien hoe royaal de woning is. Vanuit hier zijn alle vertrekken te bereiken.





OVERLOOP MET BORDESTRAP

De bordestrap geeft een prachtig zicht over de hal. De karakteristieke kroonluchter maakt het plaatje compleet.





SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping zijn er maar liefst drie ruime slaapkamers te vinden, waarmee de woning geschikt is voor een gezin, het realiseren van een werkkamer of hobbyruimte.





ACHTER ENTREE MET WASRUIMTE & BERGING

Via de hal aan de achterzijde van de boerderij zijn diverse bergingen te bereiken. Hiermee heeft de boerderij bijzonder veel bergruimte en mogelijkheden voor het realiseren van extra kamers.





BIJGEBOUW MET SLAAPVIDE & BADKAMER

Een ander uniek punt van de boerderij is het bijgebouw, bereikbaar via de hal aan de achterzijde. Deze ruimte heeft een eigen keuken, badkamer en slaapvide, waarmee dit uitstekend gebruikt kan worden voor gasten of voor een tiener aan huis!







SPEEL-/HOBBY-/ FEESTRUIMTE

In de aparte vleugel van de woonboerderij wordt u verrast door een royale ruimte, welke u voor meerdere doeleinden kunt gebruiken. Dit maakt de woning geschikt voor een praktijk aan huis, een hobbyruimte of om diverse festiviteiten met de gehele familie te vieren!





**PRACHTIG
GELEGEN
PERCEEL**









ENKELE DRONE FOTO'S



BIJZONDERHEDEN

- Charmante woonboerderij uit 1913
- Gelegen op de Birk; grens van Soest met Amersfoort
- Een perceel van meer dan 1 hectare (10.290 m2)!
 - Veel privacy dankzij ligging aan achterzijde van het perceel
- Vestibule met ruime hal en prachtige bordestrap
- Fijne living
 - Sfeervolle schouw met Oud Hollandse tegels en houtkachel
 - Geweldig uitzicht over de weilanden!
- Woonkeuken met rechte keukenopstelling
 - Mogelijkheid voor het plaatsen van een extra ontbijttafel
- Badkamer v.v. ligbad, douche en wastafelmeubel op de begane grond
- Separaat toilet aanwezig
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Vliering aanwezig
- Royale hal aan achterzijde woning
 - Eenvoudig te gebruiken als entree
 - Toegang tot alle vertrekken; ook de bijgebouwen
- Veel bergruimte, zoals een extra kamer en een wasruimte
- Aangrenzend extra woonverblijf
 - V.v. kitchenette, badkamer en slaapvide
 - Ideaal voor gasten of een tiener aan huis
- Royale multifunctionele ruimte aanwezig
 - Eigen entree en aparte zitkamer/wachtkamer
 - Ideaal als hobby-, speel- of kantoorruimte
 - Andere vleugel en daarmee veel privacy
- Uniek perceel met meerdere mogelijkheden
 - Weide, buiten manege, boomgaard en diverse beplanting/begroeiing aanwezig
 - Mogelijkheid om het houden van uw eigen (gezelschaps)dieren
 - Stallen en royale overkapping voor trailer/grasmaaiër aanwezig
 - Overkapping om ook overdekt van de rust te genieten
 - Royaal terras aanwezig
- Mogelijkheid om naar eigen wens te moderniseren en te verduurzamen!
- Diverse voorzieningen:
 - Om de hoek: de bossen van Birkhoven, busstation en uitvalswegen naar de A1, A27 en A28
 - Ca. 10 minuten fietsen: treinstation van Amersfoort, winkelcentrum Soest-Zuid, diverse scholen
- Bouwkundige keuring aanwezig



€ 1.395.000,-- K.K.



238 M2 WOONOPPERVLAK



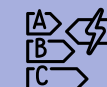
**10.290 M2
PERCEELOPPERVAK**



1913



CV-KETEL WOONHUIS 2020



G LABEL

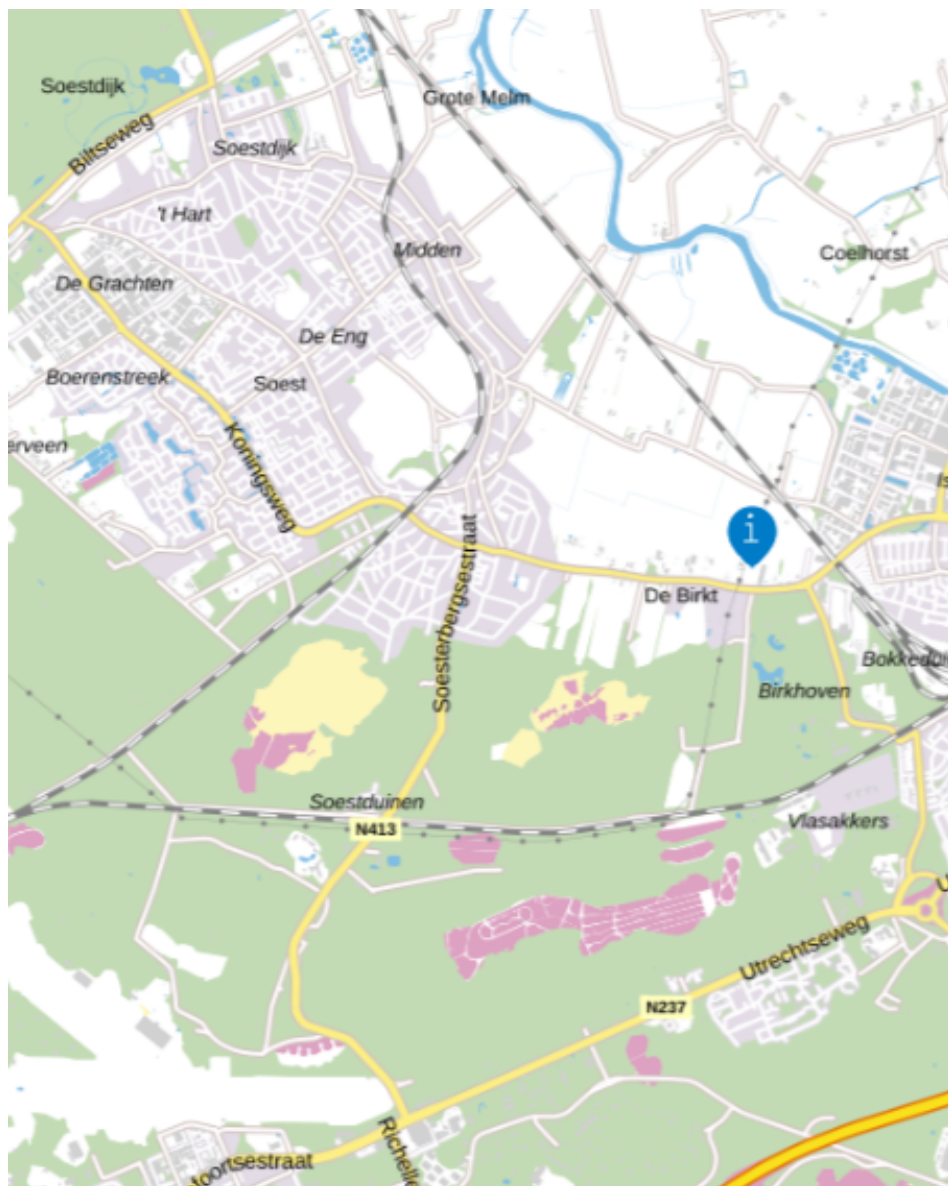


WEILANDEN RONDON



**BERGING, OVERKAPPINGEN &
STALLEN AANWEZIG**

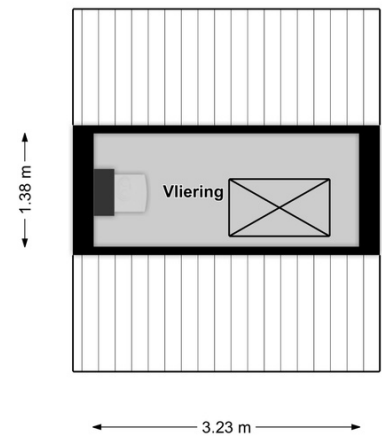
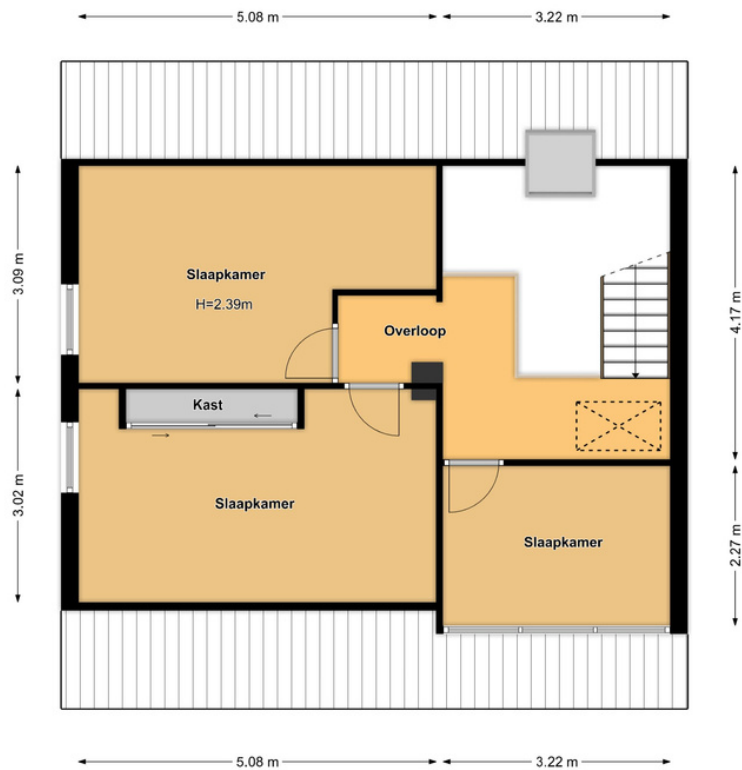
KAART



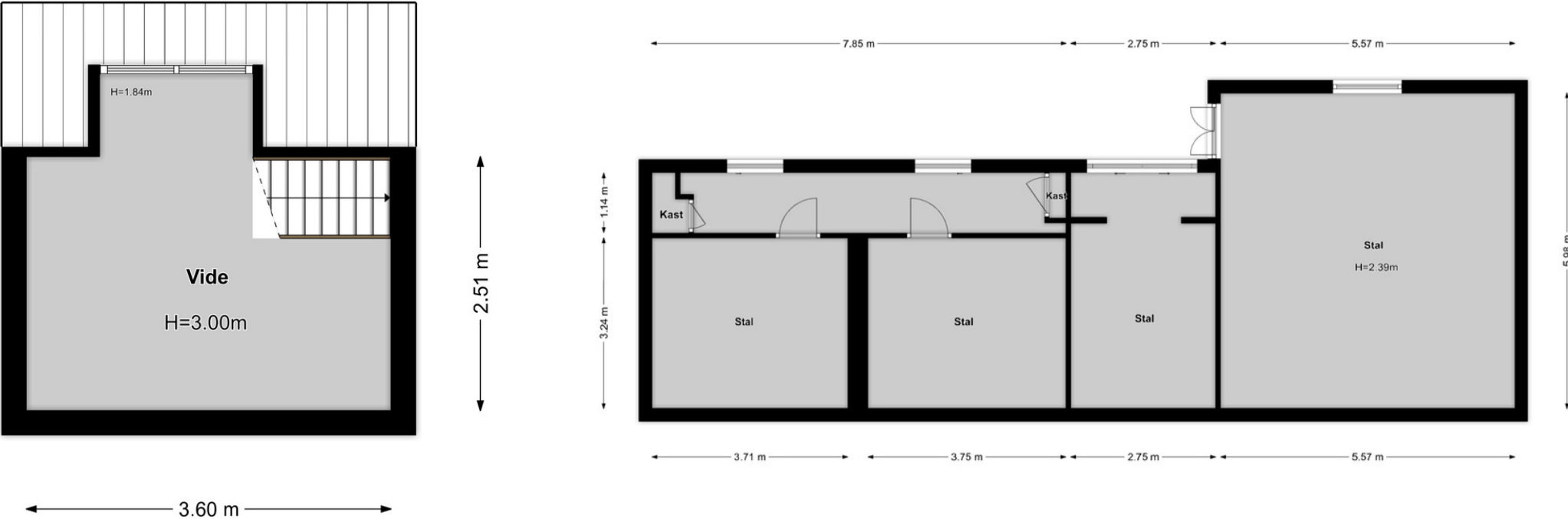
PLATTEGROND BEGANE GROND:



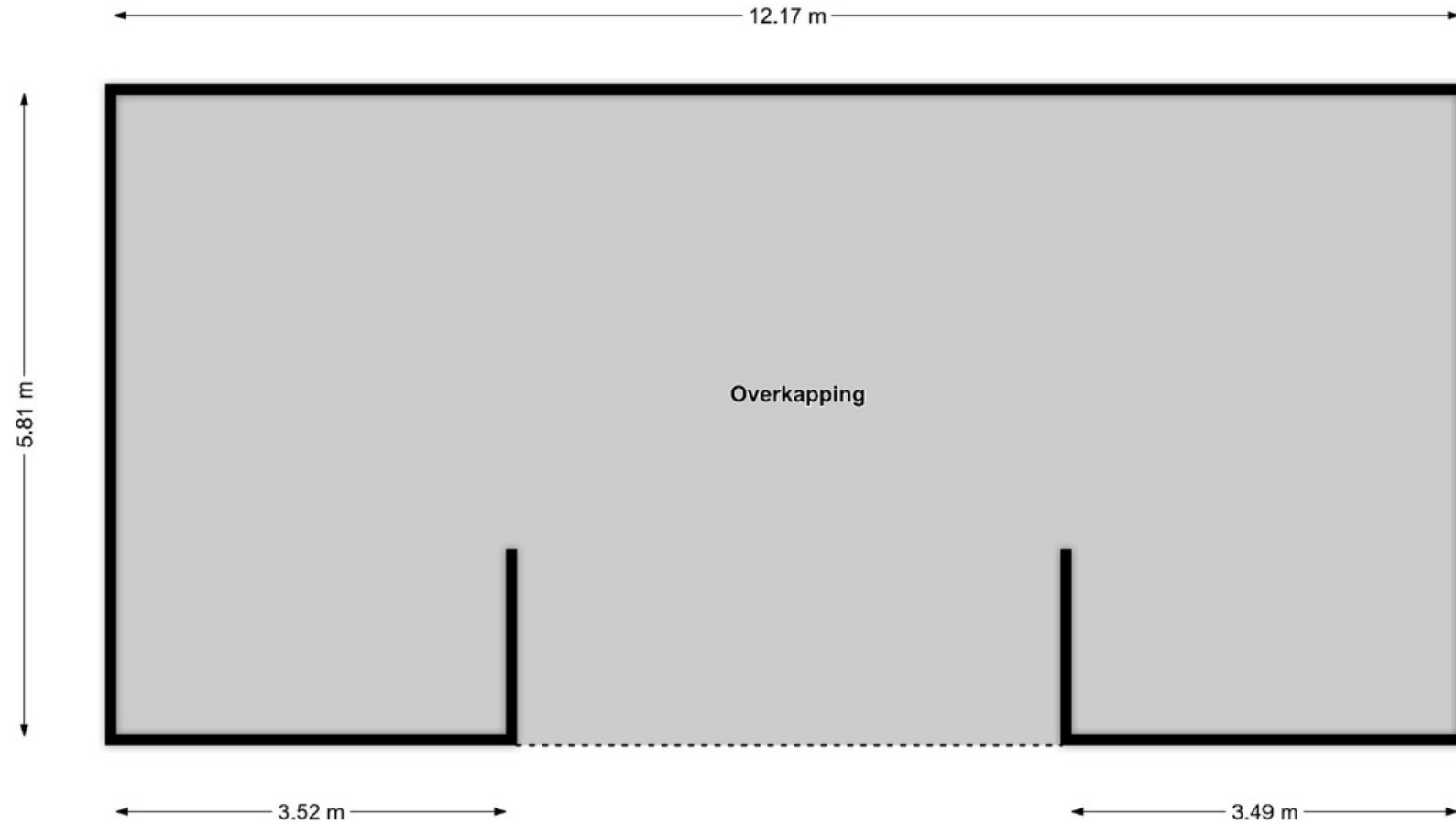
PLATTEGROND VERDIEPING & VLIERING:



PLATTEGROND VIDE BIJGEBOUW & STALLEN:



PLATTEGROND OVERKAPPING:





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.

"Home is where the heart is"

*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

