



JOHANNES POSTSTRAAT 61

TE SOEST



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





Instapklare tussenwoning met maar liefst 5 slaapkamers in de kindvriendelijke wijk Klaarwater met onderhoudsvriendelijke tuin!



In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Klaarwater bevindt zich deze goed onderhouden tussenwoning uit 1973. De woning beschikt over maar liefst 138 m² woonoppervlak, verdeeld over drie volwaardige woonlagen en biedt volop ruimte voor het hele gezin.

Bij binnenkomst kom je op de begane grond in de lichte, tuingerichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de aangebouwde veranda, voorzien van een lichtstraat, hier kun je genieten van veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met buiten. De woonkamer is afgewerkt met een nette parketvloer en strak gestucte wanden. Een echte blikvanger is de sfeervolle haard met een fraaie nis voor houtopslag, die zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de semi-open keuken, uitgevoerd in een moderne zwart-witte opstelling. Deze keuken vormt een prettige schakel tussen koken en wonen en is in 2019 vernieuwd. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inbouwoven, combi-stoomoven, inductiekookplaat, aparte koelkast en vriezer, evenals een Franke kokendwaterkraan. Dankzij de slimme indeling is de keuken zowel vanuit de hal als vanuit de woonkamer bereikbaar, wat zorgt voor optimaal loopcomfort. Vanuit de keuken is er bovendien directe toegang tot de tuin. Tevens bestaat de mogelijkheid om de woning aan de achterzijde uit te bouwen, waardoor extra woonruimte op de begane grond kan worden gecreëerd.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, allen voorzien van een laminaatvloer. De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De badkamer is in 2022 gemoderniseerd en heeft een luxe, hotel-chique uitstraling. Deze is voorzien van een douche, toilet en een stijlvol wastafelmeubel met waskom.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met opstelplaats voor de cv-installatie en witgoed aansluitingen, deze is tevens voorzien van een wastafel. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn hier nog twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd, waarmee de woning in totaal over vijf slaapkamers beschikt. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor grotere gezinnen, maar ook voor wie behoefte heeft aan een thuiswerkplek of hobbyruimte. De woning is goed onderhouden en beschikt onder andere over dakisolatie en dubbele beglazing (2016).

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte voor tuinmeubilair. De groene borders en leilindes zorgen voor een prettige, natuurlijke uitstraling. De aangebouwde veranda (2020), voorzien van een lichtstraat, vormt een heerlijke plek om beschut buiten te zitten, zowel op zonnige als regenachtige dagen. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Via de berging is tevens de achterom bereikbaar, waardoor je snel en gemakkelijk de wijk in fietst. De woning ligt op een centrale en zeer gunstige locatie, nabij alle denkbare voorzieningen. Supermarkten, diverse scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. De Soester Duinen en omliggende bossen, twee winkelcentra en een treinstation met directe verbinding naar Utrecht Centraal zijn binnen tien minuten fietsen bereikbaar.

Ideale locatie om de hoek van diverse voorzieningen zoals meerdere winkelcentra, het openbaar vervoer, scholen en de Soester Duinen met haar prachtige bossen!



WOONKAMER





HALF OPEN KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





ROYALE OVERLOOP

2E VERDIEPING





SLAAPKAMERS

2E VERDIEPING







ACHTERTUIN MET VERANDA

BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden tussenwoning
 - In kindvriendelijke woonwijk
- Tuingerichte woonkamer
 - Veel lichtinval
 - Voorzien van parketvloer en gestucte wanden
 - Prachtige haard met sfeervolle nis voor haardhout
- Moderne half open keuken
 - Rechte opstelling
 - Eenvoudig een geheel open keuken te realiseren
- Mogelijkheid tot uitbouwen aan de achterzijde
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
 - V.v. laminaatvloer
 - Grootste slaapkamer aan de voorzijde
- Hotel chique en moderne badkamer
 - V.v. douche, toilet en wastafelmeubel met waskom
 - Gemoderniseerd in 2019
- 2 slaapkamers op de tweede verdieping
 - Dakkappen aan voor- en achterzijde
 - Ideaal voor grotere gezinnen of creëren kantoor of hobbykamer
- Voorzolder met stook- en wasruimte
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin
 - Voorzien van royale veranda
 - Stenen berging
 - Met achterom
- Dubbele beglazing
- Kozijnen, goten en platte daken waar nodig vernieuwd
- Centrale locatie om de hoek van alle voorzieningen
 - Loopafstand: buurtsupermarkt, diverse scholen en openbaar vervoer
 - Fietsafstand: Soester Duinen en haar bossen, 2 winkelcentra, treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS



€525.000,- K.K.



138 M2 WOONOPPERVLAK



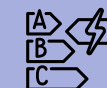
150 M2 PERCEELOPPERVLAk



1973



CV-KETEL REMEHA (2015)



D LABEL

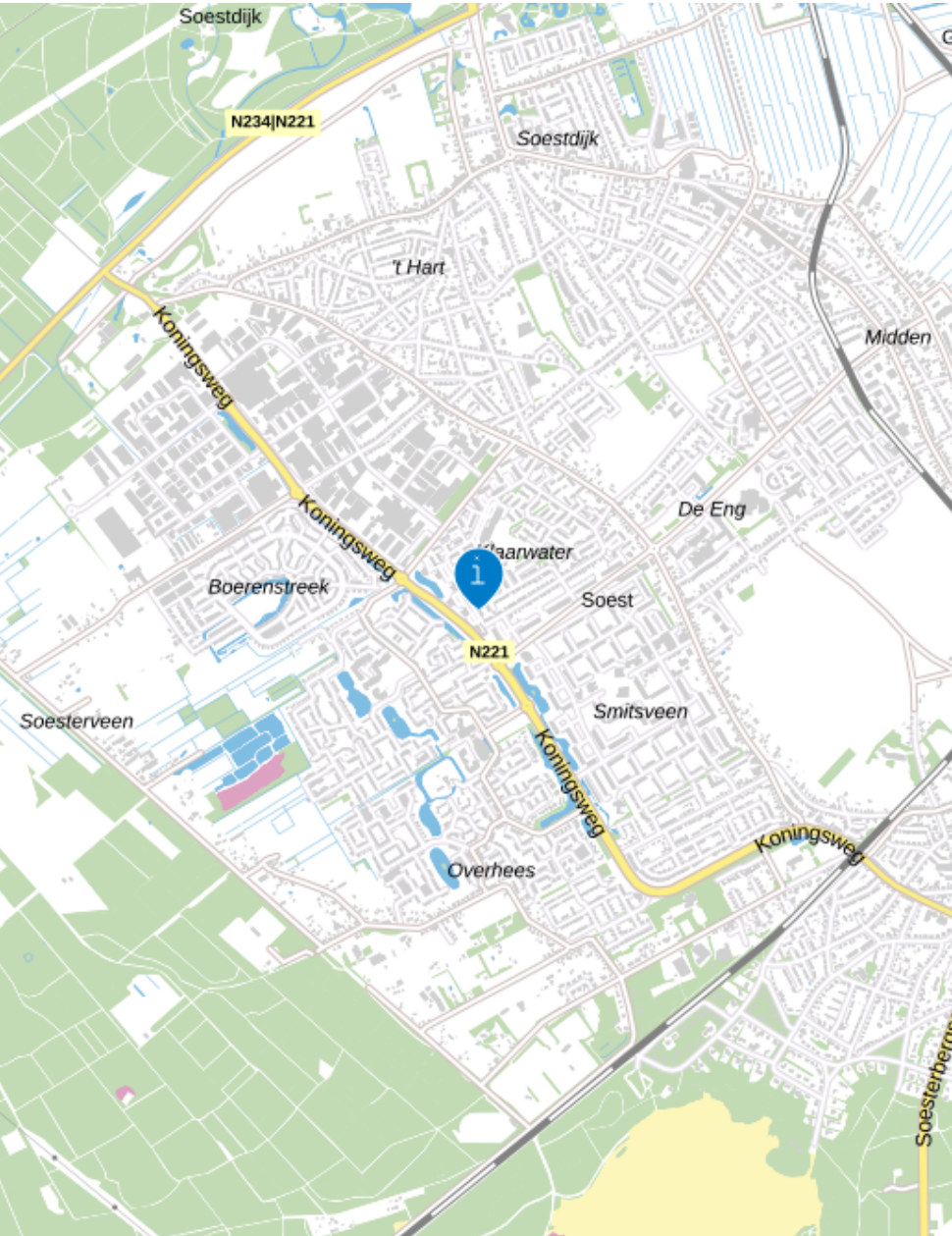


VOOR- EN ACHTERTUIN MET VERANDA (NO)



STENEN BERGING

KAART



12345
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

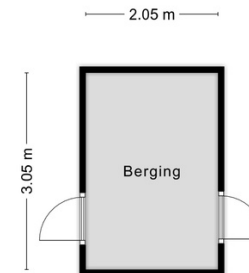
Kadastrale gemeente Soest
Sectie G
Perceel 11493

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 databankrecht.

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 11 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

PLATTEGROND BEGANE GROND & BERGING:



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 verlaet 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

