



BOSSTRAAT 78

TE SOEST



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





Deze half vrijstaande villa uit 2012 heeft maar liefst 255 m2 woonoppervlak, zes slaapkamers, een werkkamer, twee badkamers (derde is mogelijk) én een tuinkamer.



Aan een kindvriendelijk hofje en om de hoek van de bossen van Soest-Zuid bevindt zich deze rietgedekte half vrijstaande villa uit 2012. De woning heeft maar liefst 255 m2 woonoppervlak en ademt een en al charme en grandeur. Aan de buitenzijde bemerk je dit door de prachtige overstekken, de roede raampjes, karakteristieke luiken en de sfeervolle erker aan de zijkant van de woning. Aan de binnenzijde is de woning minstens zo uitnodigend en luxe afgewerkt. Dit komt mede dankzij de prettige indeling en hoogwaardige afwerking, welke door een binnenhuisarchitect gerealiseerd is.

De ruime hal met chique stalen deuren geeft toegang tot de royale living en de half open keuken. De living is voorzien van een warme houtenvloer met vloerverwarming en een sfeervolle gashaard. Dankzij de openslaande deuren, het zijraam én de aangebouwde erker aan de zijkant van de woning ervaart u hier veel lichtinval. De aanbouw aan de zijkant biedt een heerlijke plek om met de hele familie eindelijk te tafelen. Daarnaast blijft u ook vanuit de keuken aan de voorzijde eenvoudig in contact met familie of gasten, dankzij het kookeiland dat geplaatst is. Dit geeft maar weer eens aan dat werkelijk overal aan gedacht is. De moderne keuken heeft een luxe afwerking en beschikt over al het benodigde apparatuur. Aan de achterzijde van de living treft u nog een aparte werkkamer aan. Ideaal voor wie graag thuis wil werken, maar uiteraard ook perfect te gebruiken als speelkamer voor de kinderen.

Op de eerste verdieping zijn er drie royale slaapkamers te vinden. De master bedroom beschikt over een walk-in closet, welke ook eventueel als kinder-/babykamer gebruikt kan worden. Daarnaast treft u op deze verdieping een royale badkamer. Ook hier is op niets bespaard gebleven. Zo is er gekozen voor een vrijstaand ligbad, waarbij de nisjes ruimte bieden voor uw badspullen. Ook treft u hier een luxe wasmeubel met waskom aan weerszijden van de badkamer, een toilet en een dubbele inloofdouche aan. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, voorzien van vierde slaapkamer. Deze royale slaapkamer heeft een aangrenzende badkamer, eveneens voorzien van inloofdouche, toilet en wastafel.

De absolute verrassing is het royale souterrain onder de woning. Hier treft u een vijfde en zesde royale (slaap)kamer aan. De ruimtes zijn multifunctioneel te gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan een slaap-, hobby-, chill- of werkkamer. De mogelijkheid tot een derde badkamer (leidingwerk is al aangelegd) maakt dat deze etage ook ideaal is voor een eigen verdieping voor tieners/jong volwassenen.

De tuin beschikt over diverse terrassen, een gazon en diverse beplanting. De tuinkamer met buitenkeuken en heaters zorgt ervoor dat u hier ook tijdens regenachtige dagen heerlijk van buiten kunt genieten. Op zomerse dagen schuift u eenvoudig de glazen deuren open en biedt de tuinkamer u de nodige schaduw. Dankzij de gunstige ligging biedt de tuin veel privacy. De garage, bereikbaar via de eigen oprit, biedt een oplossing voor het opbergen van tuingereedschap en het stallen van fietsen.

De locatie is ideaal voor wie op zoek is naar een groene en centrale locatie. Aan het einde van de straat wandel je zo de bossen of de Soester Duinen in. Diverse sportvelden en een manege zijn eveneens op loopafstand te bereiken. Daarnaast bevinden een buurtwinkelcentrum, diverse scholen en een trein-/busstation zich op nog geen 5-minuten fietsafstand. Kortom, het ontbreekt u hier aan werkelijk niets!

De woning bevindt zich op een A-locatie in Soest-Zuid, in een bosrijke omgeving en om de hoek van de Soester Duinen. Diverse voorzieningen zijn ook op loop- of fietsafstand te bereiken.



ROYALE LIVING MET WERKKAMER





EETKAMER



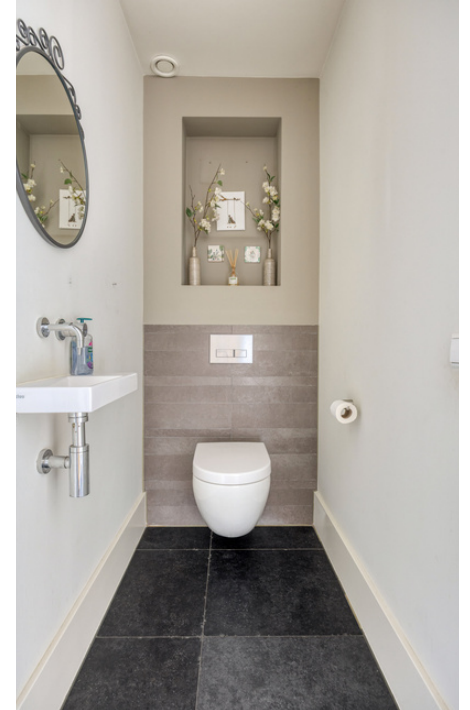


OPEN KEUKEN MET KOOKEILAND





HAL & TOILET





OVERLOOP & TOILET VERDIEPING





MASTER BEDROOM MET WALK-IN CLOSET

1E VERDIEPING







TWEEDE & DERDE SLAAPKAMER

1E VERDIEPING







BADKAMER

1E VERDIEPING





OVERLOOP & SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





SOUTERRAIN







ACHTERTUIN







TUINKAMER



VOORDEUR & OPRIT





DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Half vrijstaande villa uit 2012
- Gelegen aan een kindvriendelijk hofje
 - In bosrijke omgeving
- Royaal woonoppervlak met maar liefst 255 m²
- Ademt charme en grandeur
 - Prachtige overstekken
 - Roede raampjes en karakteristieke luiken
 - Sfeervolle erker aan de zijkant van de woning
- Hoogwaardige afwerking en indeling; destijds door een binnenhuisarchitect gerealiseerd
- Royale living voorzien van warme houtenvloer met vloerverwarming
 - Sfeervolle gashaard
 - Openslaande deuren
- Eetkamer gerealiseerd in aangebouwde erker
- Half open keuken met kookeiland
 - Moderne en luxe afwerking
 - Voorzien van al het benodigde apparatuur
- Aparte werk-/speelkamer op de begane grond
- Drie royale slaapkamers op de eerste verdieping
 - Master bedroom beschikt over walk-in closet (eventuele kinder-/babykamer)
- Riante badkamer voorzien van vrijstaand ligbad, twee luxe wasmeubels met waskom, toilet en dubbele inloopdouche
- Vierde ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer
 - Ideaal als gastenkamer
- Riant souterrain met vijfde en zesde slaapkamer
 - Multifunctioneel te gebruiken: hobby-, chill- of werkkamer
 - Leidingwerk voor realiseren van een derde badkamer is al aangelegd maakt dat deze etage ook ideaal is voor een eigen verdieping voor tieners/jong volwassenen.
- Tuin voorzien van diverse terrassen, een gazon en beplanting
 - Royale tuinkamer met buitenkeuken en heaters
 - Veel privacy
 - Garage voor het opbergen van tuingereedschap en stallen van fietsen
- A-locatie ten opzichte van de voorzieningen:
 - Einde van de straat: de bossen, Soester Duinen, diverse sportvelden en een manege
 - 5 minuten fietsen: buurtwinkelcentrum, diverse scholen en een trein-/busstation



€ 1.435.000,-- K.K.



255 M2 WOONOPPERVLAK



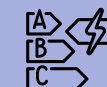
445 M2 PERCEELOPPERVLAKE



2012



CV-KETEL VAILLANT (2025)



A LABEL



ACHTERTUIN (NW)



GARAGE MET TUINKAMER



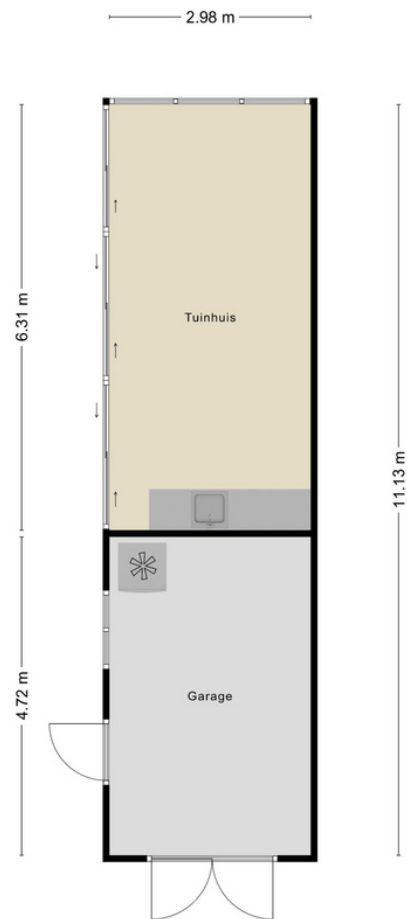
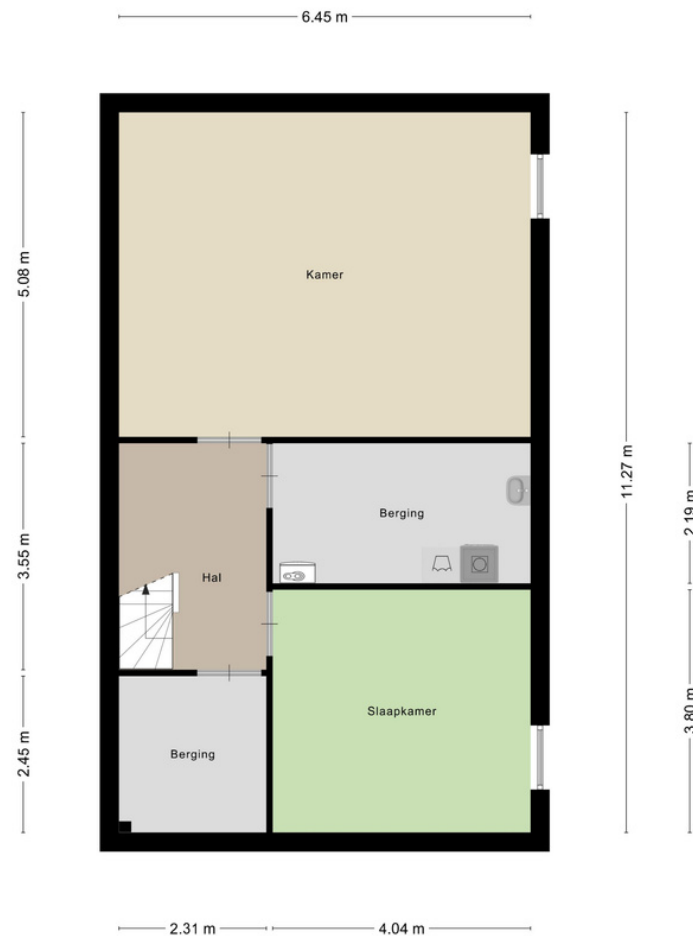
PLATTEGROND BEGANE GROND:



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:



PLATTEGROND SOUTERRAIN & OVERKAPPING MET GARAGE:





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

