



WALDECK PYRMONTLAAN 41

TE SOEST



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





Goed onderhouden en royale villa met multifunctioneel bijgebouw en 168 m² woonoppervlak gelegen aan een rustige laan in woonwijk Soestdijk!



Een unieke woning met een unieke afwerking, op een unieke locatie; dat is deze compleet gerenoveerde villa uit 1933.

De unieke afwerking is direct te merken wanneer u aan de buitenzijde naar de woning kijkt. Niet alleen is het schilderwerk in mei 2025 grotendeels uitgevoerd, ook het pannendak is in 2021 compleet vervangen en geïsoleerd. Daarnaast benadrukken de mansardekap, het glas-en-lood en de statige voordeur de charme en het jaren '30 karakter van de woning.

Aan de binnenzijde is de villa minstens zo uniek en charmant afgewerkt. Dit wordt direct benadrukt door de sfeervolle hal met bordestrap en glas-in-lood. Vanuit hier zijn de woonkamer, het toilet en de kelder te bereiken. De vrijstaande woning beschikt op de begane grond over een royale woonkamer met natuurstenenvloer en vloerverwarming. In het midden van de kamer treft u een sfeervolle haard, welke daarnaast ook nog voor het nodige comfort zorgt. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en de sfeervolle eetkamer. De eetkamer is een heerlijke ruimte om met het hele gezin te tafelen en het daklicht zorgt voor extra veel lichtinval. De keuken is door de huidige eigenaar zelf gebouwd. Werkelijk overal is aan gedacht en de ruimte is zo optimaal mogelijk benut! Via de prachtige schuifdeur, eveneens met glas-in-lood, bereikt u bovendien de bijkeuken. Deze ruimte biedt niet alleen veel bergruimte dankzij de op maat gemaakte kasten, maar biedt ook een oplossing voor de wasmachine- en drogeropstelling.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee zeer royale slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast en een kastenwand. De slaapkamer aan de achterzijde heeft extra licht dankzij het dakraam en de deur met raampartij. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel met meubel en een toilet. Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn heerlijk licht en sfeervol! Naast de slaapkamers heeft de zolder ook veel bergruimte en treft u hier de CV-ketel (2016).

Een absolute eyecatcher en tevens enorm pluspunt is de aangebouwde zeer royale veranda. De open haard en de heater zorgen ervoor dat het hier ook tijdens koudere dagen heerlijk vertoeven is. Daarnaast is het een prettige verlenging van uw woonruimte. Achter in de tuin staat tevens een verwarmd multifunctioneel bijgebouw, voorzien van krachtstroom, airconditioning (verkoelen en verwarmen) en ruime vloering. Momenteel is het in gebruik als een grote werkplaats en parkeerplaats voor twee auto's, maar het zou ook ideaal kunnen dienen als speelkamer of praktijk.

De villa is gelegen op een zeer courante locatie in woonwijk Soestdijk. De woning bevindt zich aan een rustige laan, welke zich kenmerkt door de diverse courante villa's en twee-onder-één-kapwoningen. Dankzij het autoluwe straatje is de ligging rustig. Daarnaast zijn op 10-15 minuten lopen meerdere basisscholen, de winkelstraat van Soestdijk en het NS-treinstation te bereiken. Ook de Engh, een uitloper van de Utrechtse Heuvelrug, en een honden uitlaatveldje bevinden zich om de hoek.

De ligging is courant te noemen, rustig maar ook zeer dichtbij alle voorzieningen.



**WOON- &
EETKAMER**

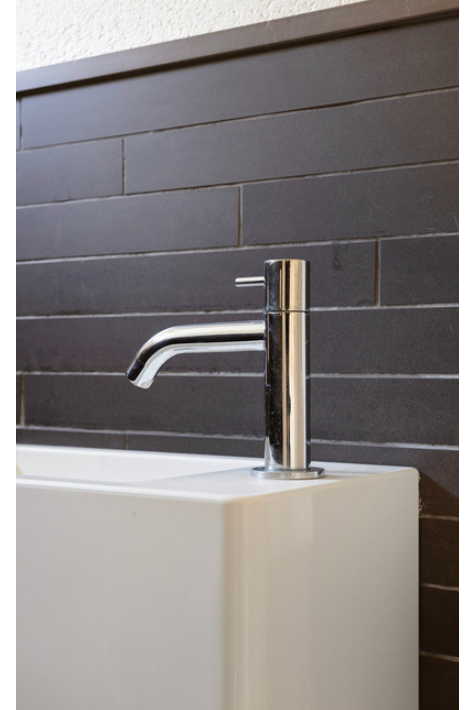
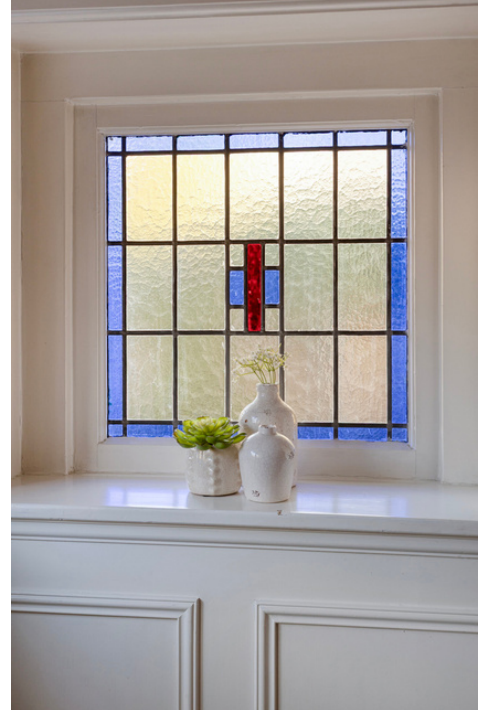




HALF OPEN KEUKEN & BIJKEUKEN



HAL & TOILET





OVERLOOP

1E VERDIEPING





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





OVERLOOP & SLAAPKAMERS

2E VERDIEPING







KELDER & MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW



ACHTERTUIN





BIJZONDERHEDEN

- Compleet gerenoveerde villa uit 1933
 - Gelegen aan een rustige laan
 - Diverse vrijstaande- en twee-onder-één-kap-woningen
- Karakteristieke kenmerken:
 - Mansardekap
 - Glas-in-lood ramen
 - Statige hal met bordestrap
- Royale living met natuurstenenvloer en vloerverwarming
 - Sfeervolle haard
- Sfeervolle eetkamer met daklicht
- Half open keuken
 - Door verkoper zelf ambachtelijk gemaakt
 - Optimaal gebruik gemaakt van de ruimte
- Bijkeuken met kastenwand
 - Wasmachine- en drogeraansluiting
- Schilderwerk grotendeels in 2025 gedaan
- Dak vervangen in 2021
- Eerste verdieping met twee zeer royale slaapkamers
- Ruime badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafel met meubel en toilet
- Derde en vierde slaapkamer op de tweede verdieping
- Royale en vrij gelegen tuin
 - Aangebouwde veranda met open haard en heater
 - Vijverpartij
 - Diverse beplanting
- Multifunctioneel bijgebouw met carport
 - Voorzien van airconditioning (verwarmen en koelen)
 - Vliering
- A-locatie in Soestdijk
 - 5 minuten lopen: busstation (verbinding Hilversum-Amersfoort)
 - 10-15 minuten lopen: meerdere basisscholen, de winkelstraat van Soestdijk en het NS-treinstation (treinverbinding Baarn-Utrecht) te bereiken.
 - 10 minuten lopen: de Engh en honden uitlaatveldje



€ 1.150.000,-- K.K.



168 M2 WOONOPPERVLAK



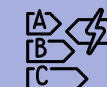
695 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1933



**CV-KETEL REMEHA
CALENTA (2016)**



C LABEL

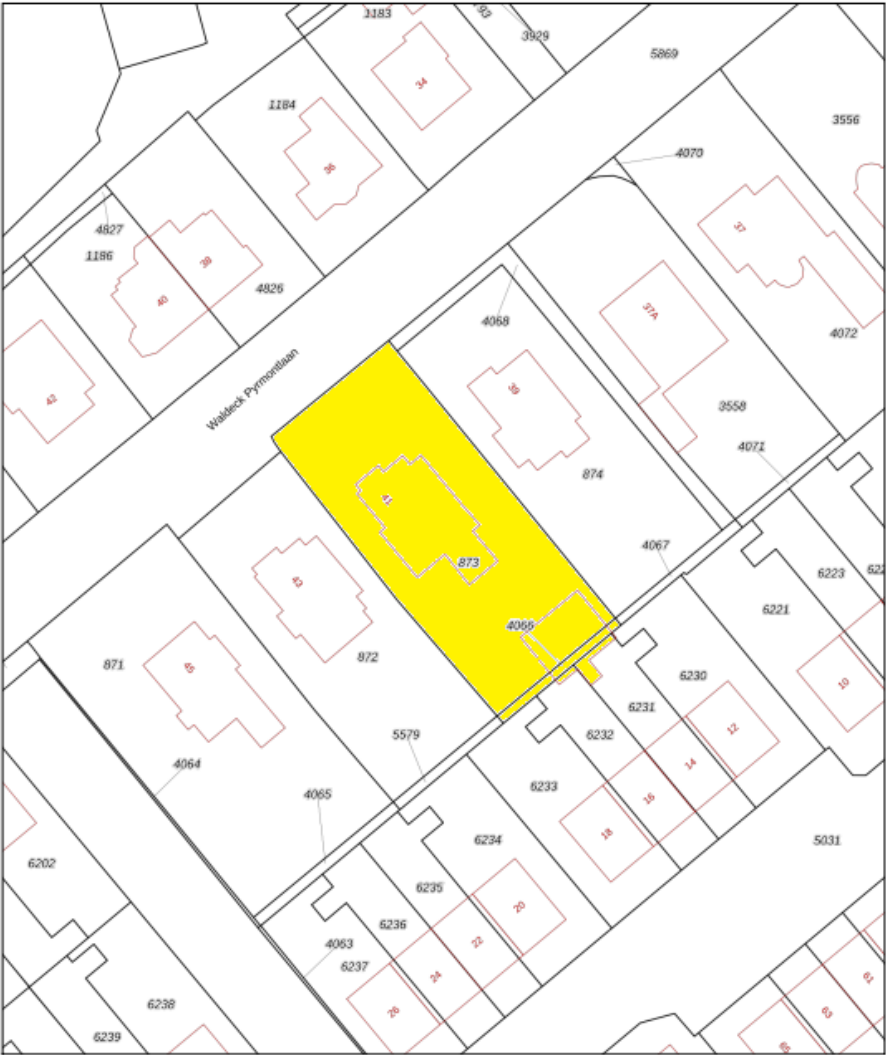
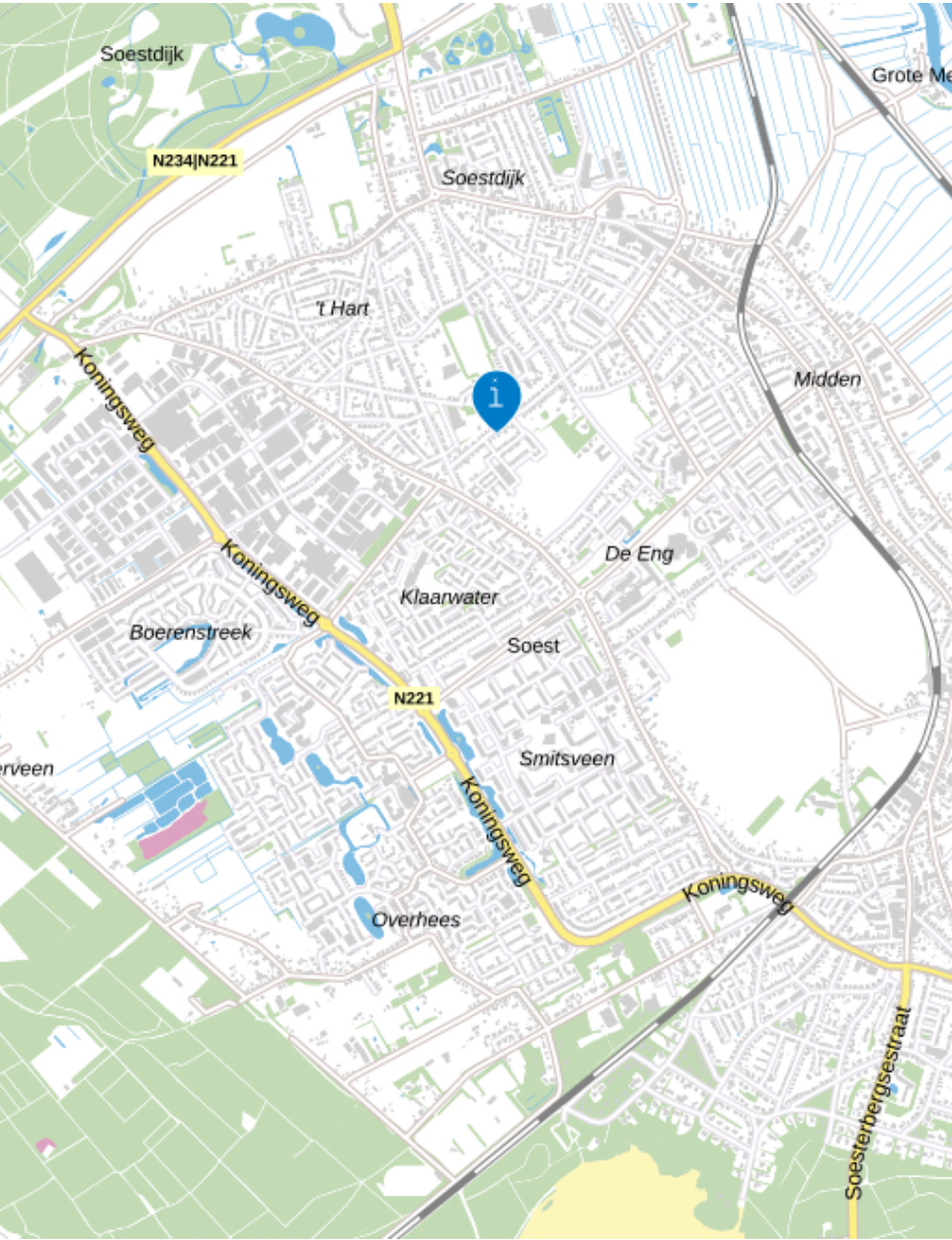


ACHTERTUIN (ZO)



**MULTIFUNCTIONEEL
BIJGEBOUW**

KAART



12345 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Soest Sectie K Perceel 873	
--	--	---

Voor een exclusief uittreksel, geldend op 1 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Diens voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

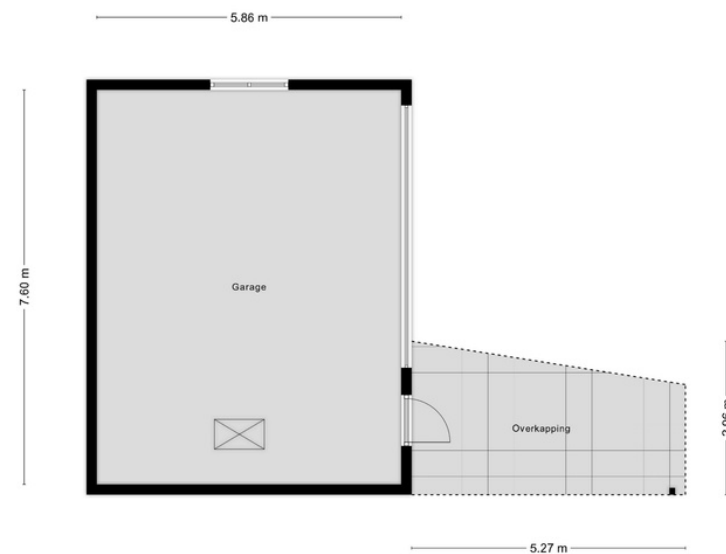
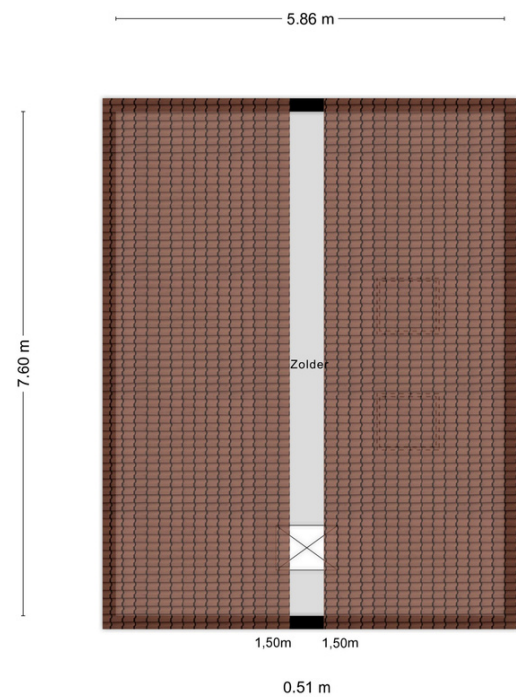
PLATTEGROND BEGANE GROND & KELDER:



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:



PLATTEGROND ZOLDER & 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 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

