



VALERIAANSTRAAT 22

TE SOEST



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





*Uitgebouwde drive-in woning van
138m2 met 3 slaapkamers en een
unieke woonkeuken met veel leefruimte!*



Aan een rustige en doodlopende straat bevindt zich deze unieke en uitgebouwde drive-in woning. De tussenwoning is gelegen in woonwijk Smitsveen; een wijk die bekend staat om zijn centrale maar ook groene ligging. Deze straat is daarnaast ook nog eens zeer vrij gelegen - aan weerszijden van het perceel heeft u geen enkele inkijk en geniet u erg van uw privacy. Zo is de woning aan de achterzijde gelegen aan een leuk speelveld voor de kinderen.

In 2015 is de woning gemoderniseerd, uitgebouwd en verbouwd. Zo is de bekende tuinkamer op de begane grond uitgebouwd aan de achterzijde, waardoor er hier een heerlijke woonkeuken is ontstaan. De woonkeuken beschikt over strakke wanden en een houten vloer. Naast de zeer royale en complete keuken, kunt u hier met gemak een royale eettafel en meerdere servieskasten kwijt. Een fantastische plek om met de hele familie te tafelen, terwijl u via de openslaande deuren zo de vrij gelegen en zonnige achtertuin (ZW) in loopt. Een heerlijke plek om zo binnen van buiten te genieten. Naast de woonkeuken is er onder de trap op de begane grond een toilet geplaatst, waardoor de woning op alle drie de woonlagen beschikt over een toilet. Hoe uniek!

De eerste verdieping beschikt over een lichte woonkamer, voorzien van een schuifpui aan weerszijden. Hier kunt u een fijne zithoek kwijt. Aan de voorzijde van de woonkamer treft u nog een kleine kitchenette aan, zodat u hier ook eenvoudig wat spulletjes kwijt kunt. De tweede verdieping beschikt over drie fijne slaapkamers. De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde. In 2015 is de badkamer bij deze slaapkamer getrokken, waardoor er een badkamer en suite is ontstaan. De badkamer beschikt over een grote inloepdouche, wastafel en toilet. Het is eenvoudig om de badkamer weer terug te brengen naar de originele indeling. De twee andere slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Een van de slaapkamers beschikt over een mooie kastenwand. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

De garage is opgesplitst in een bijkeuken (voor de wasmachine- en drogeropstelling) en een berging. Op deze manier kunt u eenvoudig uw spullen kwijt. Daarnaast zorgt de elektrische deur ervoor dat u eenvoudig uw fiets stalt en zo de wijk in fietst.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van diverse voorzieningen. Op loopafstand vindt u diverse basisscholen en een buurtwinkelcentrum. Binnen 5-10 minuten fietsen bereikt u daarnaast eenvoudig het bus- en treinstation van Soest-Zuid (met directe verbinding naar Utrecht CS), de Soesterduinen en het Baarnse Bos. Bovendien bent u met de auto binnen enkele minuten op de uitvalswegen A1, A27 en A28.

*Gelegen aan een rustige straat in de
centrale en groen wijk Smitsveen met
basisscholen en een
buurtwinkelcentrum op loopafstand en
de Soester Duinen, een bus- en
treinstation op fietsafstand!*



ROYALE EN UITGEBOUWDE WOONKEUKEN





HAL & TOILET





WOONKAMER MET KITCHENETTE

1E VERDIEPING



BALKONS VOOR- & ACHTERZIJDE MET VRIJ UITZICHT

1E VERDIEPING





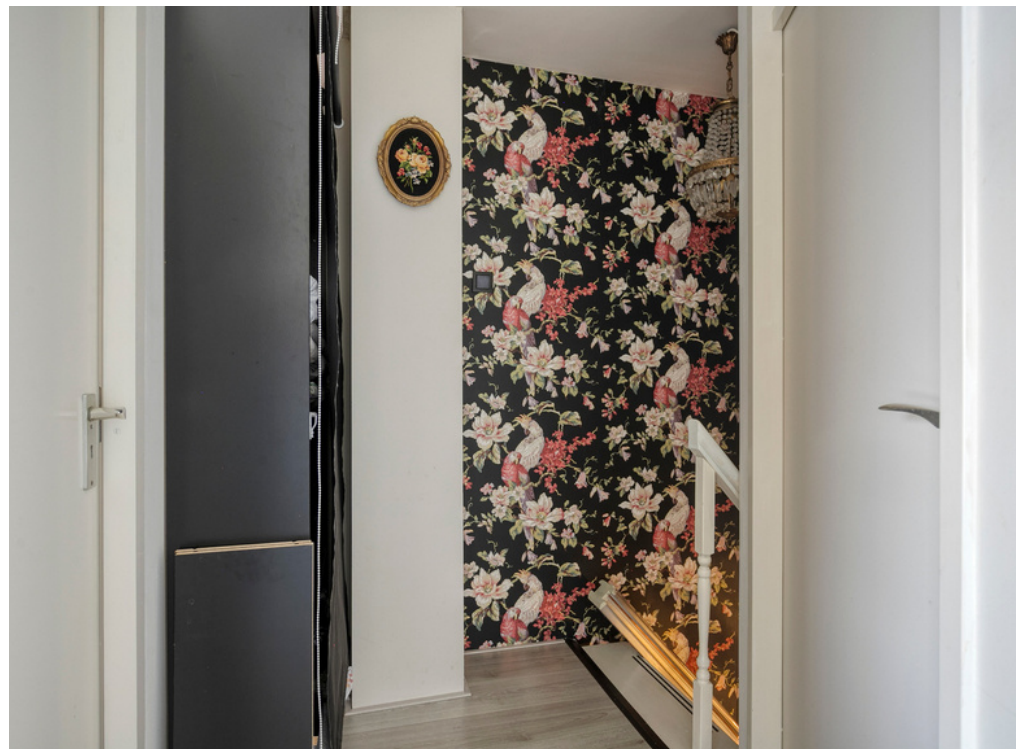
OVERLOOP EN TOILET & OVERLOOP

1E VERDIEPING



OVERLOOP & SLAAPKAMERS

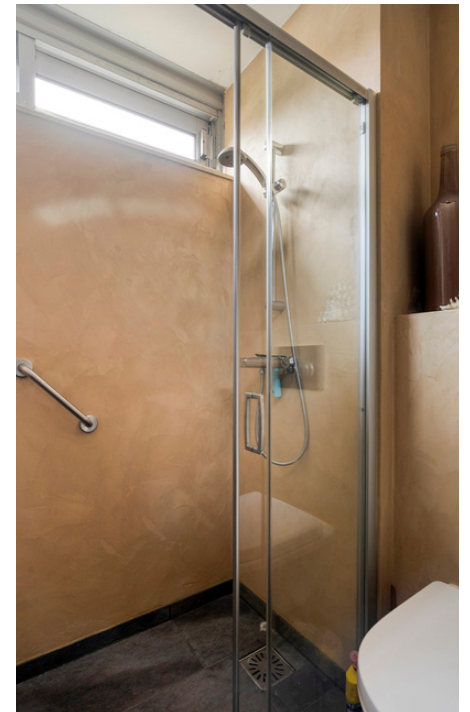
2E VERDIEPING





BADKAMER

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN



DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Uitgebouwde drive-in woning in Smitsveen
 - Centrale en groene ligging
 - Veel privacy door vrije ligging
- In 2015 gemoderniseerd, uitgebouwd én verbouwd
- Grote woonkeuken op de begane grond
 - Uitgebouwd
 - Houten vloer
- Eerste verdieping met lichte woonkamer
 - Kleine kitchenette aan de voorzijde
 - Schuifpui aan weerszijden
- Tweede verdieping met 3 slaapkamers
 - Gehele verdieping v.v. laminaatvloer
 - 1 van de slaapkamers beschikt over grote kastenwand
- Badkamer
 - V.v. inloopdouche, wastafel en toilet
 - En suite bij de grootste slaapkamer sinds 2015
 - Eenvoudig terug te brengen naar de originele indeling
- Garage opgesplitst in bijkeuken en berging
 - Elektrische deur
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
 - Onderhoudsvriendelijk aangelegd
- Gunstige ligging t.o.v. voorzieningen
 - Loopafstand: diverse basisscholen en een buurtwinkelcentrum
 - Fietsafstand: bus- en treinstation (directe verbinding naar Utrecht CS), de Soester Duinen en het Baarnse Bos
 - Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28



€495.000,-- K.K.



138 M2 WOONOPPERVLAK



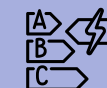
135 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1970



CV-KETEL NEFIT (2015)



C LABEL

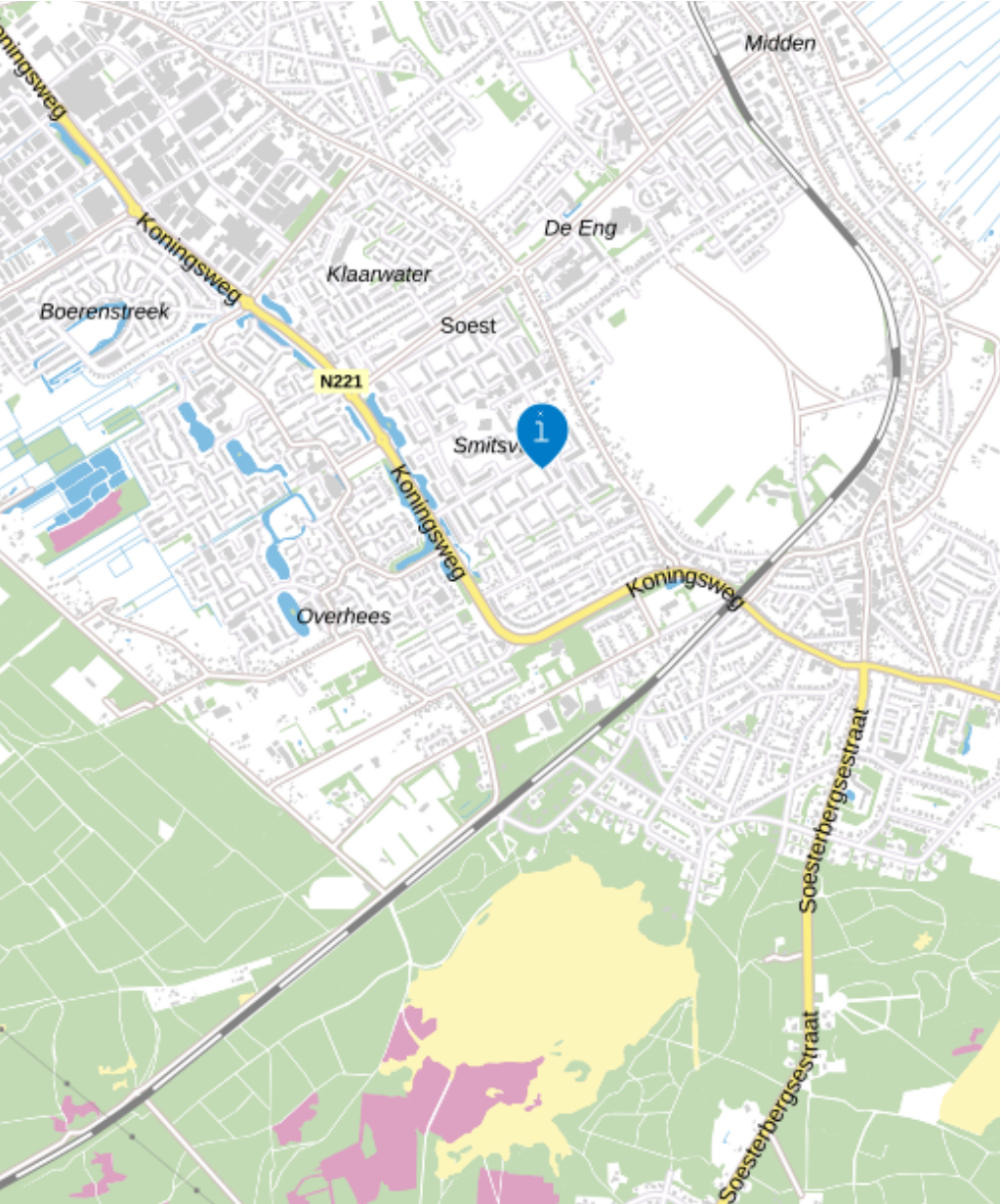


ACHTERTUIN (ZW)

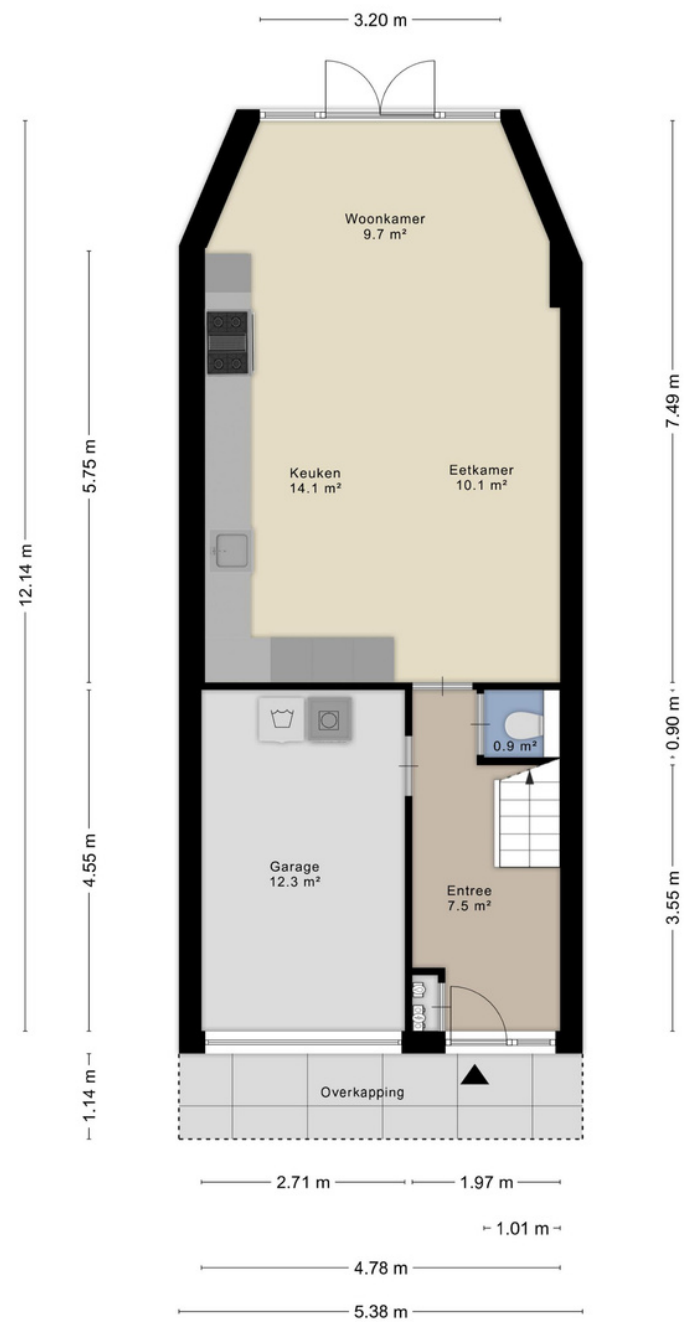


**VRIJSTAANDE KUNSTSTOF
BERGING**

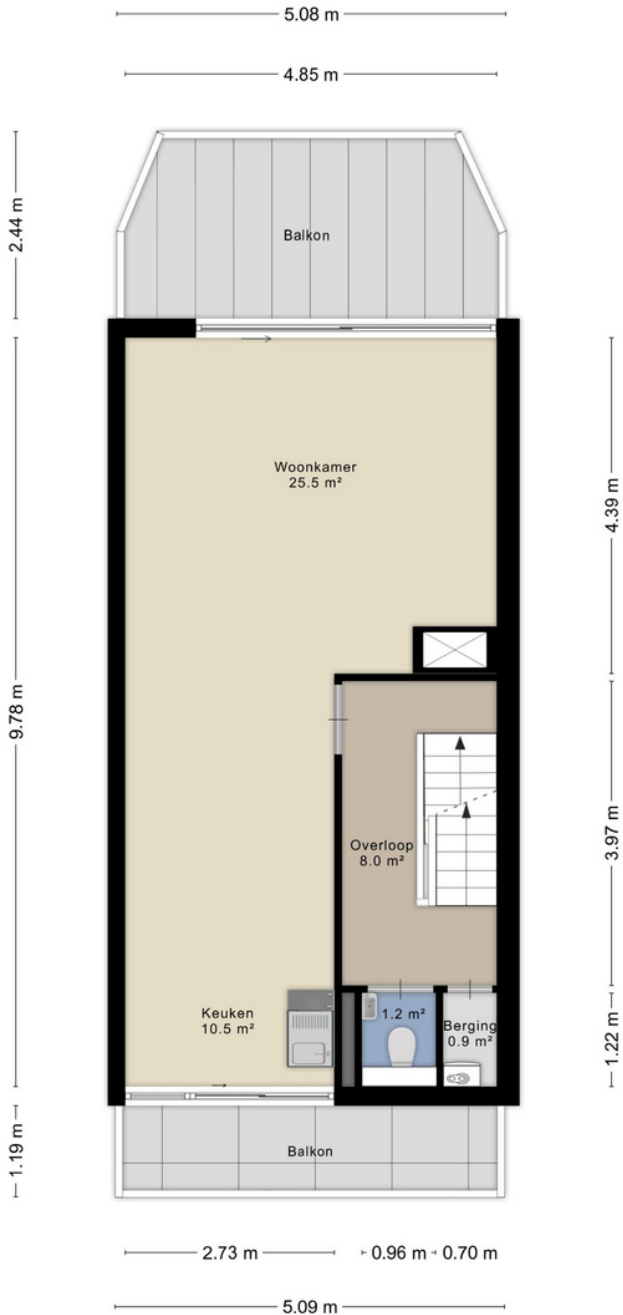
KAART



PLATTEGROND BEGANE GROND :



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

