



# **PARK VREDEHOF 22**

## **TE SOEST**



Burg. Grothestraat 51, 3761 CL Soest ~ 035-6030025 ~ [info@verrips.nl](mailto:info@verrips.nl) ~ [www.verrips.nl](http://www.verrips.nl)







*Luxe en instapklaar 3-kamer  
appartement met balkon op het  
zuidwesten, garage en berging, in een  
parkachtige en groene omgeving!*



Bent u op zoek naar een instapklaar en luxe afgewerkt appartement, op een koninklijke en groene locatie? Dan is dit uw kans!

Aan de Park Vredenhof bevindt zich dit ruime 3-kamer appartement met berging. Het appartement is gelegen op de derde verdieping van een kleinschalig complex met 12 appartementen. De ligging van appartement 22 is werkelijk prachtig. Dit bemerkt u meteen wanneer u het appartement betreedt. Vanuit de ruime living hebt u niet alleen uitzicht op de prachtige tuin met vijver, maar ook op de weilanden en zelfs op het paleis Soestdijk. Uniek in ieder opzicht! De living is voorzien van een prachtige PVC-vloer. De zij-ramen zorgen voor extra veel lichtinval. De gashaard aan de achterzijde van de kamer creëert sfeer en warmte, maar maakt ook dat u hier een gezellige zithoek kunt plaatsen. Hier kunt u tevens het zonnige en geheel vrij gelegen balkon (ZW) met zonnescherm bereiken. Een plek waar u van de natuur en rust kunt genieten! Zo drinkt u 'ochtends een kopje koffie terwijl u de vogeltjes hoort fluiten, of geniet u 's avonds van het prachtige uitzicht met de ondergaande zon. En dat terwijl niemand u stoort of ziet!

Aan de voorzijde van de living en het appartement treft u de open keuken, voorzien van L-opstelling. Ook aan deze moderne keuken hoeft u werkelijk niets te doen! Naast dat de keuken veel kastruimte heeft, zorgen twee vaste kasten ervoor dat u uw voorraad eenvoudig kwijt kunt. Een aparte deur brengt u naar de hal, waardoor u ook eenvoudig een dichte keuken kunt realiseren. Vanuit de keuken kijkt u eveneens geheel vrij en groen weg. Wat een genot tijdens het koken!

Via zowel een schuifdeur in de woonkamer als via de hal is de eerste royale slaapkamer te bereiken. De "open" verbinding met de woonkamer maakt het mogelijk om de kamer voor verschillende doeleinden te gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan een werk-, hobby-, logeer- of zelfs een eetkamer. De lichtinval maakt het een zeer prettige kamer. De tweede slaapkamer is ook royaal te noemen. Deze kamer beschikt over nette vloerbedekking en een grote kastenwand. Er is plek genoeg voor meerdere meubels.

Naast de slaapkamers treft u de zeer luxe en moderne badkamer aan. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, spiegelkast en handdoekenkast. Een tweede toilet is via de hal te bereiken, eveneens als een kast waar u de boiler (Nibe Melite) en wasmachine-/drogeropstelling treft. Ten eerste prettig voor uw gasten en ten tweede ontbreekt het u ook hier weer aan niets.

Was u bang bergruimte te missen? Niet getreurd! Dankzij een royale berging op de begane grond én een aparte garage kunt u niet alleen veel spullen opbergen, maar ook uw fiets of auto overdekt stallen. Ideaal voor wanneer u met de auto weg moet tijdens koude dagen.

Naast dat het appartement zeer courant te noemen is, is de locatie dat eveneens. Het Paleis Soestdijk met het Baarnse bos treft u letterlijk aan de overzijde van de straat. Prachtig voor een wandeling in de natuur. Daarnaast zijn twee treinstations, een busstation, het winkelcentrum van Soestdijk en diverse scholen op 5 minuten fietsen of op nog geen 15 minuten wandelen te bereiken. Kortom, een kans die u niet aan u voorbij kunt laten gaan!

*Alle voorzieningen zoals het openbaar  
vervoer, restaurants en winkels liggen in  
de directe omgeving!*



**WOONKAMER**







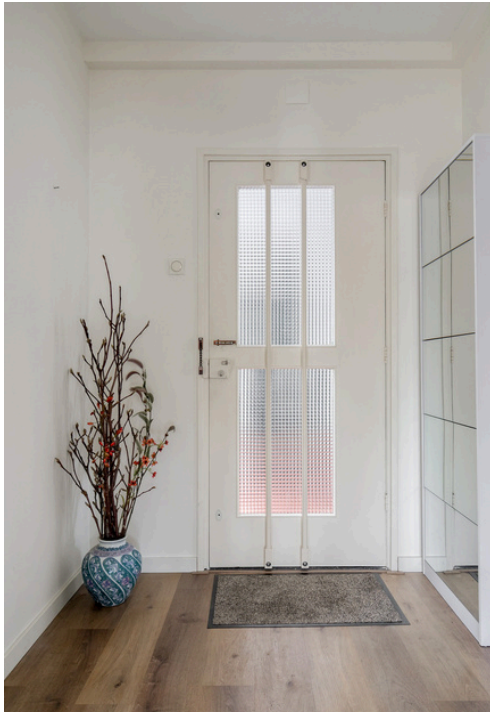


# OPEN KEUKEN





# HAL, TOILET & WASRUIMTE







# SLAAPKAMERS







# BADKAMER







## **VRIJ GELEGEN BALKON MET UITZICHT**





# ENTREE COMPLEX & APPARTEMENT







## **GARAGE & BERGING**







# **DIRECTE OMGEVING**





# BIJZONDERHEDEN

- Luxe appartement aan de Park Vredenhof
  - Kleinschalig complex met 12 appartementen
  - Gelegen op de derde verdieping
- Ruime woonkamer
  - Met prachtig uitzicht op: de tuin met vijver, weilanden en zelfs paleis Soestdijk
  - PVC-vloer
  - Veel lichtinval
  - Gashaard creëert extra sfeer en warmte
- Vrij gelegen en zonnig balkon op het zuidwesten
  - Met zonnescherf
- Open keuken met L-opstelling
  - Aparte deur naar de hal
  - V.v. inbouwapparatuur en veel kastruimte
  - Geheel vrij en groen uitzicht
- Eerste royale slaapkamer
  - Bereikbaar via de hal of schuifdeur in de woonkamer
  - Daardoor te gebruiken voor diverse doeleinden
  - Vloerbedekking en inbouwkast
- Tweede royale slaapkamer
  - Voerbedekking en grote kastenwand
- Moderne badkamer
  - V.v. inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, spiegelkast en handdoekenkast
- Separaat tweede toilet vanuit de hal te bereiken
- Kast voor de wasmachine-/drogeropstelling en boiler
- Deuren hebben rolstoel breedte
- Inpandige berging
- Aparte garage
- Courante, koninklijke en groene locatie om de hoek van alle voorzieningen
  - Overkant van de straat: paleis Soestdijk en het Baarnse Bos
  - Binnen 5 minuten fietsen/15 minuten wandelen: 2 NS-stations, busstation, gezellige winkelcentrum van Soestdijk en diverse scholen
- Het transport zal plaatsvinden bij Bolscher Brug Deijl Notarissen



**€ 599.000,-- K.K.**



**104 M2 WOONOPPERVLAK**



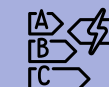
**€350,-- SERVICEKOSTEN P/M  
EXCL. STOOKKOSTEN**



**1963**



**BOILER**



**D LABEL**



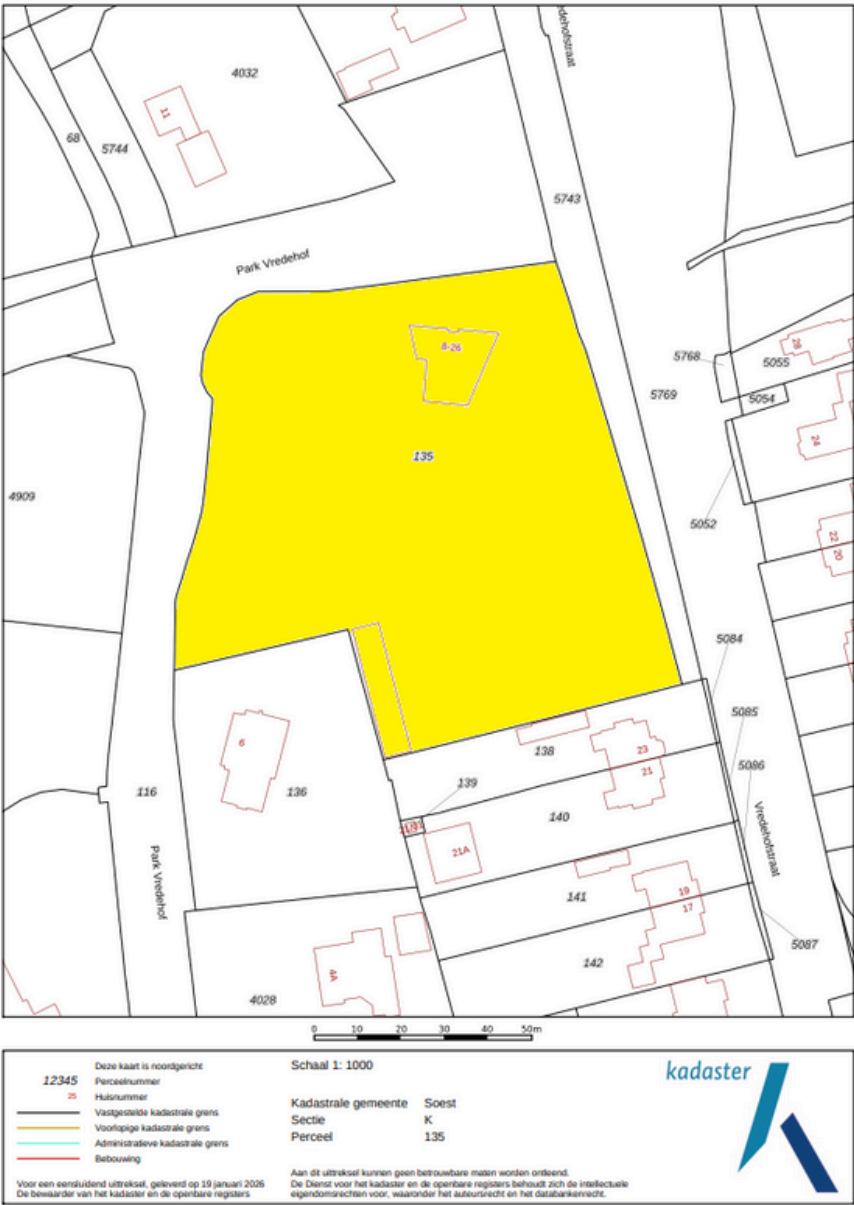
**BALKON (NW) EN ALGEMENE  
TUIN**



**INPANDIGE BERGING &  
GARAGE**



# KAART



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Soest

Sectie K

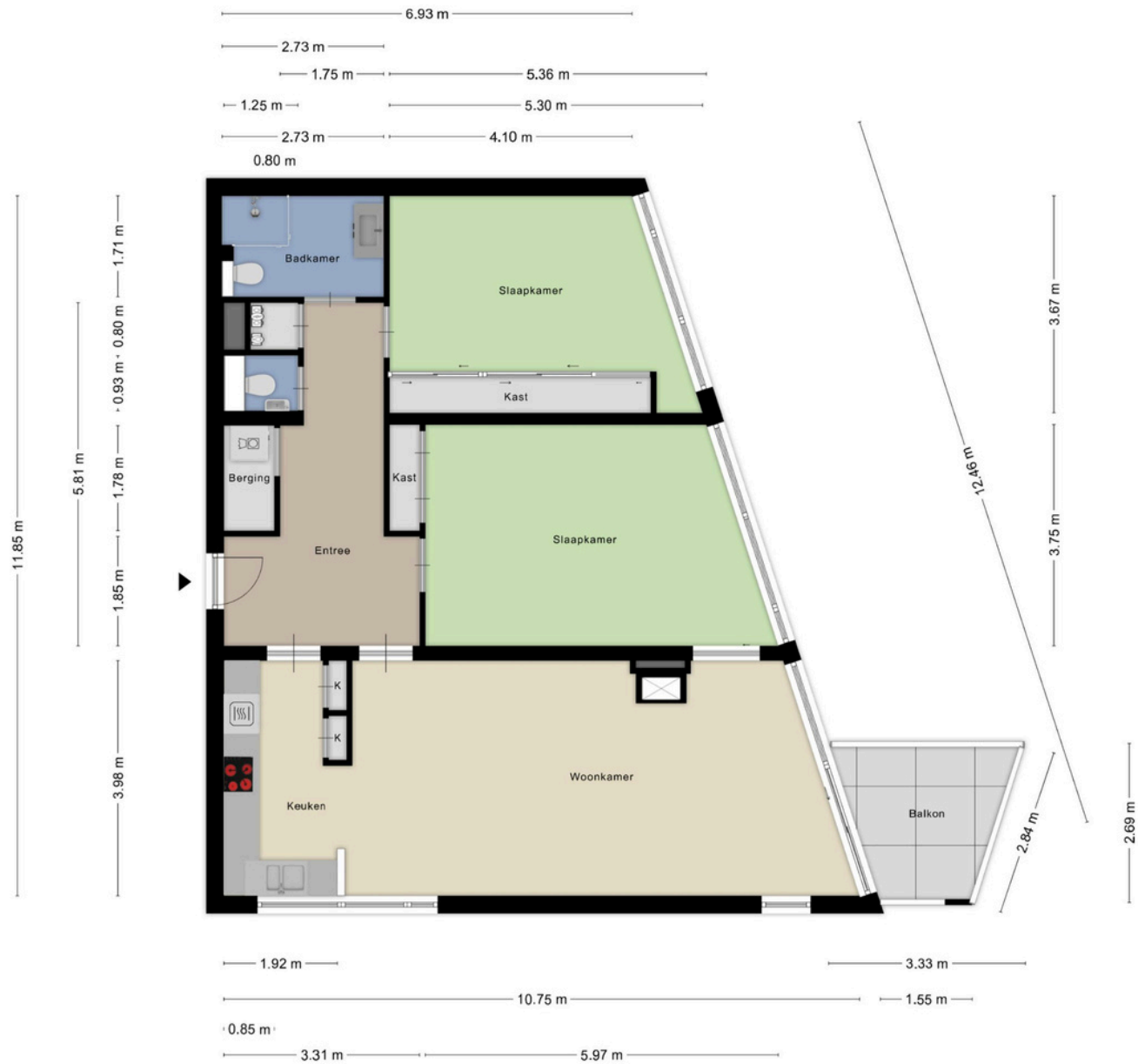
Perceel 135

kadaster

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

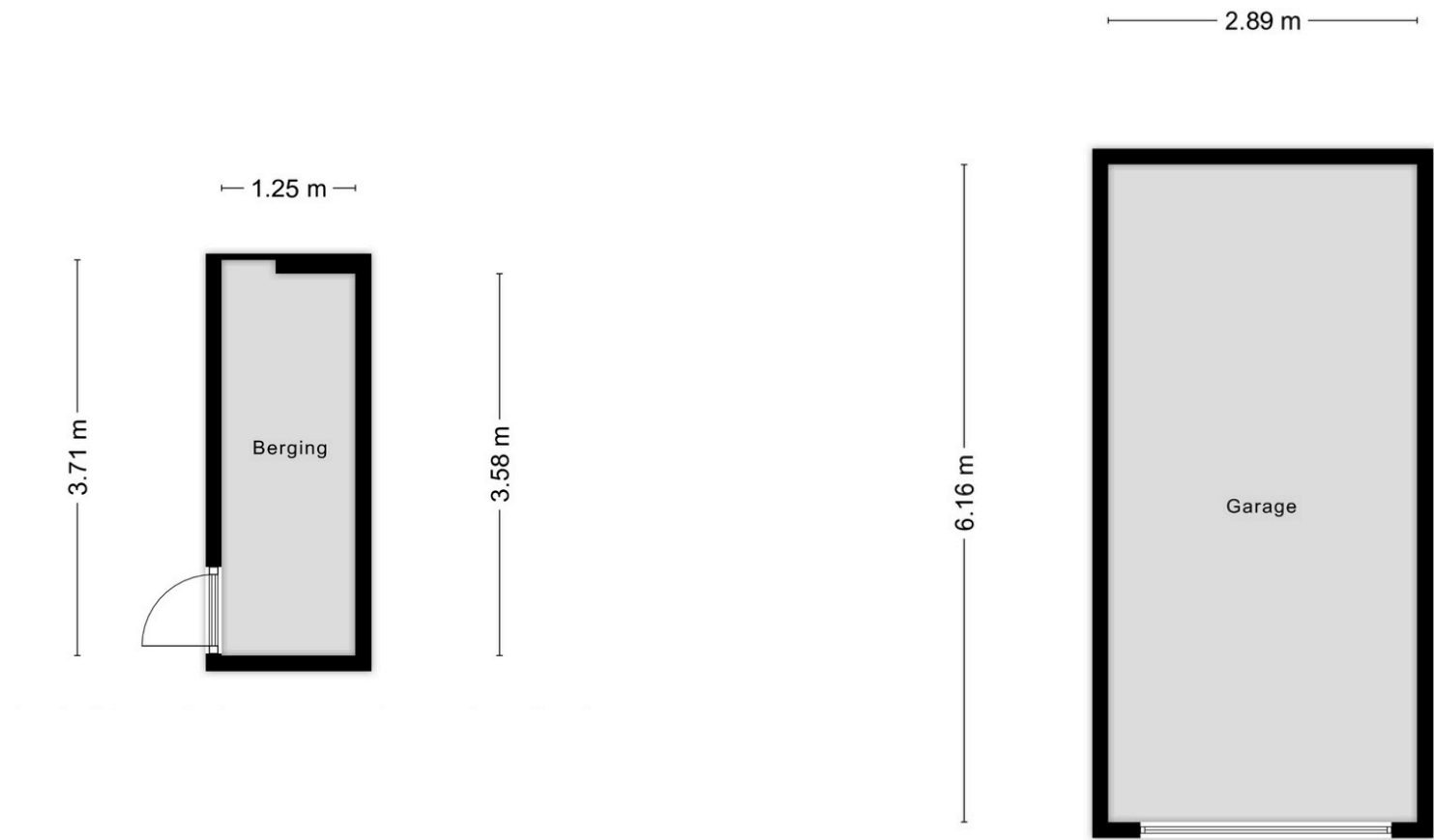


# PLATTEGROND APPARTEMENT:





# PLATTEGROND BERGING & 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](mailto:info@verrips.nl)  
[www.verrips.nl](http://www.verrips.nl)

