



# DR. RUPERTLAAN 78

TE SOEST



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





*Deze nette tussenwoning beschikt over een fijne woonkamer met half open keuken, uitgebouwde bijkeuken, vier ruime slaapkamers en een vrij gelegen diepe achtertuin in Soestdijk!*



In een rustige, centrale, groene én kindvriendelijke laan bevindt zich deze zeer lichte, goed onderhouden en ruime tussenwoning. De woning is gebouwd in 1967 en beschikt over maar liefst 132 m2 woonoppervlak verdeeld over drie verdiepingen. Bij binnenkomst in de woonkamer, voorzien van een nette laminaatvloer en nette wanden, valt direct de lichte en uitnodigende sfeer op. Wat een lichte en fijne ruimte! Aan de voorzijde kun je eenvoudig een zithoek creëren, terwijl de achterzijde juist ruimte biedt voor een fijne eethoek. Deze eethoek staat in verbinding met de half open keuken, welke over veel opbergruimte en diverse inbouwapparatuur beschikt. Ideaal dus voor wie graag kookt en tegelijkertijd contact wil houden met familie en vrienden aan de eettafel. Een absolute pré is de aangebouwde bijkeuken (2007). Deze is bereikbaar via de keuken en hier tref je naast een extra aanrechtblad ook de wasmachine- en drogeropstelling. Ideaal voor wanneer de kinderen terugkomen van het sporten, een fijne plek voor het mandje van de huisdieren óf voor wie op zoek is naar extra opbergruimte op de begane grond.

Verdeeld over de verdiepingen bevinden zich vier slaapkamers. Op de eerste verdieping zijn er drie (in grote variërende) slaapkamers en een badkamer te vinden. De nette badkamer is goed onderhouden en heeft een ligbad, douche, wastafel en toilet. De zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte, mede dankzij de dakkapel aan de achterzijde. De voorzolder is royaal te noemen en biedt de mogelijkheid voor het creëren van een hobby- of werkplek. Via een deur bereik je de vierde royale slaapkamer, welke ook ideaal te gebruiken is als werkplek, hobbyruimte of logeerkamer. De knieschotten op de verdieping zorgen voor extra opbergruimte. Aan ruimte heb je in de woning dus zeker geen gebrek!

Een enorm pluspunt is het feit dat de woning zeer keurig onderhouden is. Zo beschikt deze over kunststof kozijnen (op badkamer na) met dubbele beglazing, gevelbekleding van Keraliet en heeft de tussenwoning maar liefst 12 zonnepanelen (2023).

De achtertuin is praktisch ingedeeld en beschikt over een fijn terras, mooi gazon en diverse beplanting. Aan de achterzijde is er een royale berging met houten overkapping te vinden, ideaal voor het stallen van fietsen, tuinmeubels of gereedschap. Via de afsluitbare achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar, maar fiets je ook zo de groene wijk in.

De tussenwoning is gelegen op de ideale plek voor wie comfortabel wil wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik. Zo tref je op loopafstand de diverse winkels en horeca van de gezellige winkelstraat van Soestdijk, het Colenso Park met speeltuin, het Baarnse Bos en een busstation. Daarbij liggen op slechts 5 minuten fietsen meerdere scholen en een treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS. Met uitvalswegen naar de A1 en A27 bevinden steden als Utrecht en Amsterdam zich op respectievelijk 25 en 40 minuten autorijden. Kortom, een unieke kans!

*Op loopafstand bevindt zich de gezellige winkelstraat van Soestdijk, het Colenso Park, Baarnse Bos en een busstation! Wat wil je nog meer?!*



**WOONKAMER**





# HALF OPEN KEUKEN & BIJKEUKEN



# HAL, TOILET & OVERLOOP 1E VERDIEPING





# SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





# BADKAMER

1E VERDIEPING





# OVERLOOP MET WERKPLEK

2E VERDIEPING





# SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





**ACHTERTUIN**





# DIRECTE OMGEVING



# BIJZONDERHEDEN

- Ruime en keurig onderhouden tussenwoning
  - Gelegen aan een rustige, kindvriendelijke straat in Soestdijk
  - Groene omgeving
- Energiezuinige woning
  - C label (vastgesteld voor plaatsing zonnepanelen)
  - Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
  - 12 zonnepanelen
- Woonkamer met grote raampartijen
  - Houten vloer en nette wanden
  - Veel lichtinval
- Eetkamer aan de achterzijde
- Half open keuken
  - Fijne verbinding met de eetkamer
  - V.v. inbouwapparatuur en voldoende opbergruimte
- Grote bijkeuken (2007)
  - Wasruimte met aanrechtblad
  - Extra opbergruimte
  - Loop deur naar de tuin
- Drie in grootte variërende slaapkamers op de eerste verdieping
- Praktische badkamer
  - Voorzien van ligbad, douche, wastafel en toilet
- Ruime overloop met mogelijkheid voor hobbyruimte/werkplek
- Royale slaapkamer op de tweede verdieping
  - Voorzien van dakkapel
  - Knieschotten voor opbergruimte
- Vrij gelegen achtertuin
  - Kinderen kunnen heerlijk spelen op het gazon
  - Houten schuur
  - Afsluitbare achterom
- Zonwering aan de voor- en achterzijde van de woning
  - Achterzijde: elektrisch bedienbaar
  - Voorzijde woonkamer: hand bedienbaar
- Centrale locatie in Soestdijk
  - Loopafstand: gezellige winkelstraat van Soestdijk, Colenso Park en Baarnse Bos
  - Binnen 5 minuten fietsen: diverse scholen en treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS



**€589.000,-- K.K.**



**132 M2 WOONOPPERVLAK**



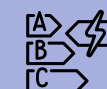
**195 M2 PERCEELOPPERVLAK**



**1967**



**CV KETEL NEFIT (2009)**



**C LABEL**  
*(VASTGESTELD VOOR HET PLAATSEN  
VAN DE 12 ZONNEPANELEN)*

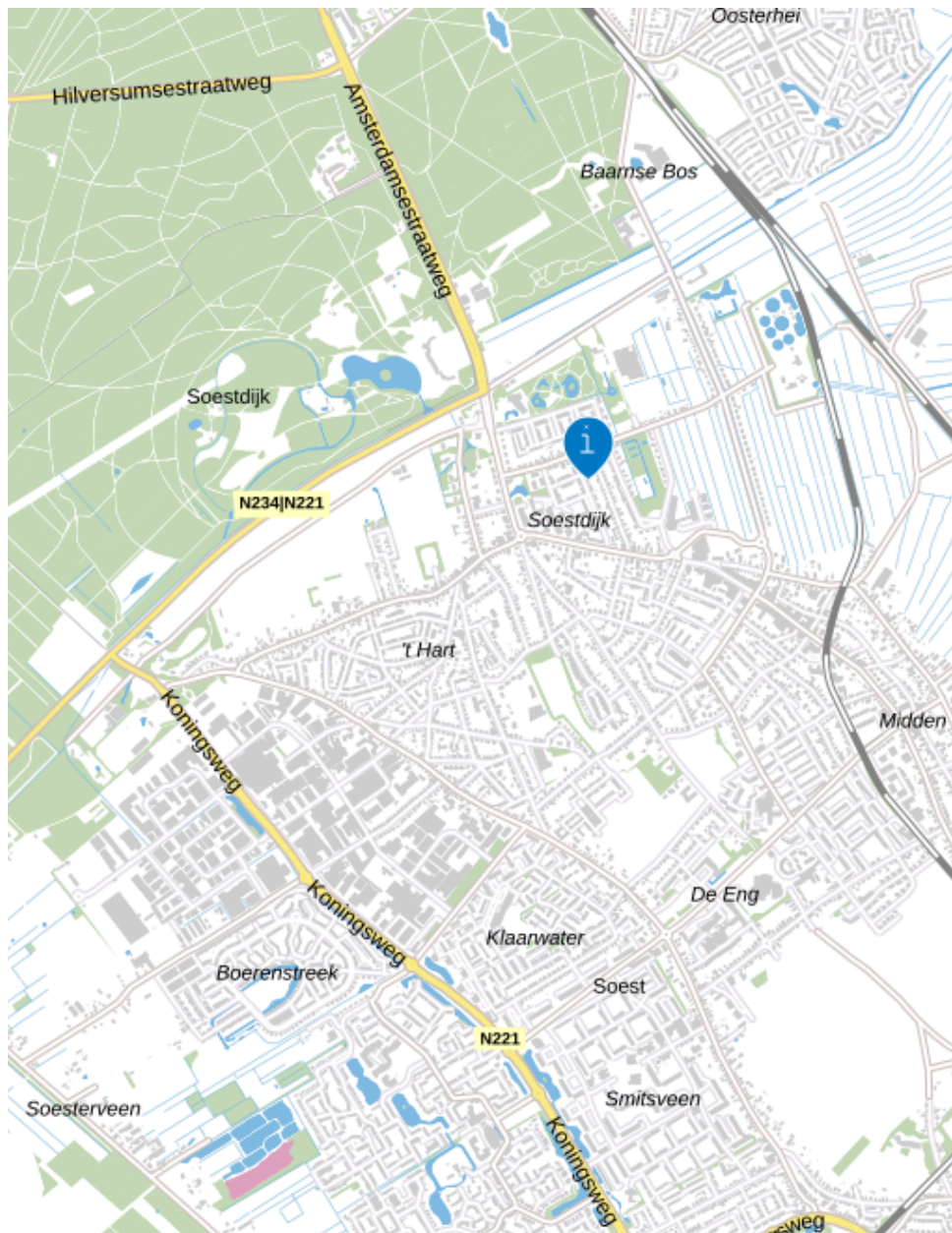


**ACHTERTUIN (ONO)**



**HOUTEN SCHUUR**

# KAART

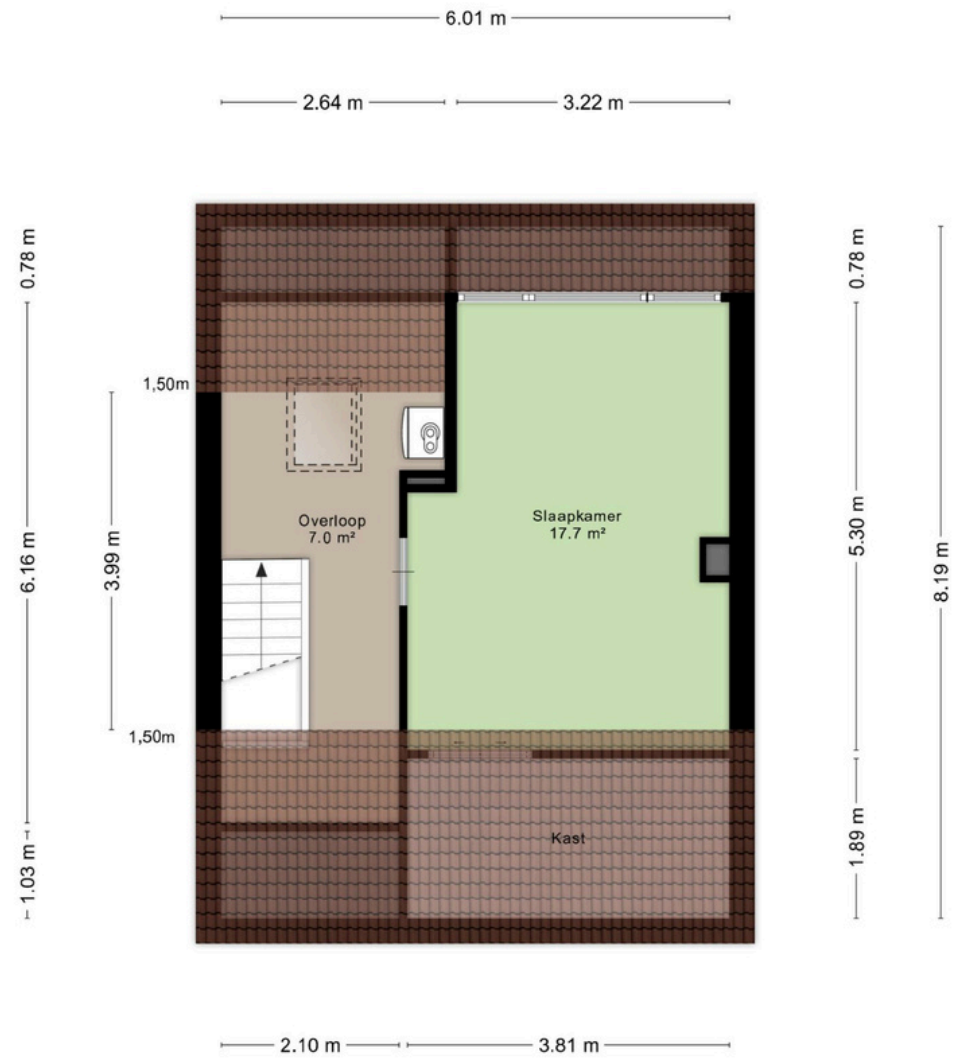


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidend uittreksel, gelieverd op 10 juli 2025 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4036</p> <p>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.</p>	
---	---	--

# PLATTEGROND BEGANE GROND & BERGING:



# PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:





## BROCHURE & SCHRIFTELIJK- HEIDSVEREIESTE

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-/ kredietverstrekende 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)

