



VEENBESSTRAAT 774

TE SOEST



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





Deze unieke, energiezuinige en instapklare half vrijstaande woning beschikt over 5 royale slaapkamers, een sauna, garage én luxe overkapping!



De locatie is ideaal; aan een rustige, kindvriendelijke straat met aan de overzijde een speelveldje en een buurtwinkelcentrum en busstation om de hoek! Natuurgebied de Soesterduinen bereikt u binnen 5 minuten fietsen!

Royaal, instapklaar én energiezuinig: drie kenmerken die centraal staan bij deze zeer goed onderhouden half vrijstaande woning op een kindvriendelijke en centrale locatie in Soest.

Allereerst royaal, omdat deze half vrijstaande woning uit 2004 een woonoppervlak heeft van maar liefst 198 m². Dat de woning royaal is bemerkt u direct wanneer u de ruime hal binnenstapt. Via een deur met glas bereikt u de woonkamer, welke door middel van een prachtige glazen wand met stalen schuifdeuren (ca. 2023) is verdeeld in een woonkamer én woonkeuken. Hierdoor zijn er twee prachtige ruimtes gerealiseerd, wat maakt dat gezinsleden zich ook gemakkelijk kunnen terugtrekken in een van de ruimtes. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om hier een ruime zithoek te realiseren. Aan de voorzijde bevindt zich de heerlijke woonkeuken. Doordat de woning aan de voorzijde is uitgebouwd, is deze woonkeuken zeer royaal te noemen. Hier treft u een groot kookeiland en veel kastruimte aan. Dankzij het eiland heeft u de mogelijkheid om tijdens het koken eenvoudig in contact te blijven met familie of gasten. Daarnaast biedt de ruimte genoeg plek voor het plaatsen van een grote eettafel, waardoor u hier met de gehele familie eenvoudig kunt tafelen. De gehele ruimte is zeer goed onderhouden, voorzien van een mooie houten vloer en prettige lichtinval dankzij de plafondhoge ramen aan de voor- en achtergevel. Aan de voorzijde kijkt u bovendien vrij weg over de straat en het gemeentegroen. Zo geniet u optimaal van uw privacy.

Op de eerste verdieping heeft u via de grote overloop toegang tot drie royale slaapkamers. De master bedroom is zeer ruim te noemen. Hier treft u een royale kastenwand aan, maar kunt u tevens diverse grote meubels kwijt. De master bedroom kan eventueel zelfs nog opgesplitst worden, waardoor u een vierde slaapkamer op deze verdieping kunt realiseren. Naast de drie slaapkamers treft u op deze verdieping een zeer nette badkamer (voorzien van een ligbad, douche met bankje, dubbele wastafel en nieuwe (thermostaat)kranen, separaat toilet en een wasruimte aan. De wasruimte biedt een fijne plek voor het plaatsen van de wasmachine en droger, maar kan tevens ook eenvoudig als bergingruimte gebruikt worden. Op de tweede verdieping, met een grote overloop, bevinden zich een vierde en vijfde slaapkamer. Beide kamers zijn ook weer zeer ruim. Een van de slaapkamers is ideaal te gebruiken als sportkamer, dankzij de plavuizenvloer die is geplaatst. Daarnaast beschikt deze kamer ook over een sauna, waar u na een lange dag werken heerlijk kunt ontspannen. Het ontbreekt u in deze half vrijstaande woning werkelijk aan niets; hier kunt u zo intrekken!

De woning is energiezuinig, omdat deze tijdens de bouw in 2004 volledig is geïsoleerd. Daarnaast zijn er in 2020 10 zonnepanelen geplaatst. Dit heeft er aan bijgedragen dat de woning beschikt over een energielabel A en dit zorgt tevens voor veel wooncomfort. Ook is het onderhoudsniveau zeer goed: zo het dak vernieuwd in mei 2024 en is het schilderwerk ook onderhouden (2023).

Wat de woning extra uniek maakt, is de luxe overkapping met heater aan de achtergevel. Dit maakt dat u eenvoudig overdekt naar uw aangebouwde garage kunt lopen. De overkapping is daarnaast voorzien van screens aan de boven- en zijkant. Hierdoor kunt u een heerlijke afgesloten ruimte van maken en er tijdens elk jaargetijde gebruik van maken. De garage is royaal en biedt dankzij een kastenwand over de gehele lengte genoeg opbergruimte. De achtertuin heeft een ligging op het zuidwesten, waardoor u hier veel zon ervaart. De tuin is verzorgd aangelegd en de diverse beplanting zorgt voor een groen geheel.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat, met aan de overzijde een speelveldje. Een buurtwinkelcentrum en busstop bevinden zich werkelijk om de hoek, maar ook de prachtige bossen, de Soesterduinen en het treinstation zijn op nog geen 5 minuten fietsen te bereiken. Waar wacht u op?!



ZITKAMER





WOONKEUKEN





HAL & TOILET



OVERLOOP, TOILET & WASRUIMTE

1E VERDIEPING





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING







BADKAMER

1E VERDIEPING

ZOLDER & VIERDE SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





VIJFDE (SLAAP)KAMER MET SAUNA

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN



BIJZONDERHEDEN

- Royale en instapklare half vrijstaande woning uit 2004
 - Goed onderhouden
- Woonkamer en woonkeuken gescheiden door glazen wand met stalen deuren
 - Plafondhoge ramen aan voor-en achterzijde
 - Houten vloer
- Ruime woonkeuken
 - Voorzien van kookeiland, veel kastruimte, inbouwapparatuur
 - Uitgebouwd aan de voorzijde
 - Vrij weg kijken over de straat en gemeentegroen
- Eerste verdieping met 3 grote slaapkamers
 - Master bedroom aan de achterzijde
 - Beschikt over gehele kastenwand
 - Kan eventueel opgesplitst worden in 2 slaapkamers
- Ruime badkamer met ligbad, douche met bankje, dubbele wastafel
- Separaat toilet
- Wasruimte (of bergruimte) op de eerste verdieping
- Tweede verdieping met nóg 2 grote slaapkamers
 - Waarvan 1 met sauna en plavuizenvloer; ideaal als sportkamer
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
 - Luxe overkapping met heater en screens
 - Afgesloten ruimte van te maken
 - Verzorgd aangelegd met diverse beplanting
- Gelegen aan rustige en kindvriendelijke straat
- Royale aangebouwde garage
- Oprit voor parkeren auto op eigen terrein
- Zeer goed onderhouden:
 - Nieuwe dakbedekking (mei 2024)
 - Schilderwerk (2023)
- Energiezuinig met energielabel A
 - Volledig geïsoleerd
 - 10 zonnepanelen (2020)
- Centrale locatie
 - Loopafstand: speelveldje, buurtwinkelcentrum en busstop met directe verbinding naar Hilversum en Amersfoort
 - Fietsafstand: Soesterduinen en haar prachtige bossen, treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS
 - Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28



€825.000,-- K.K.



198 M2 WOONOPPERVLAK



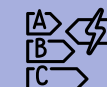
280 M2 PERCEELOPPERVLAKE



2004



CV KETEL (2017)



A LABEL

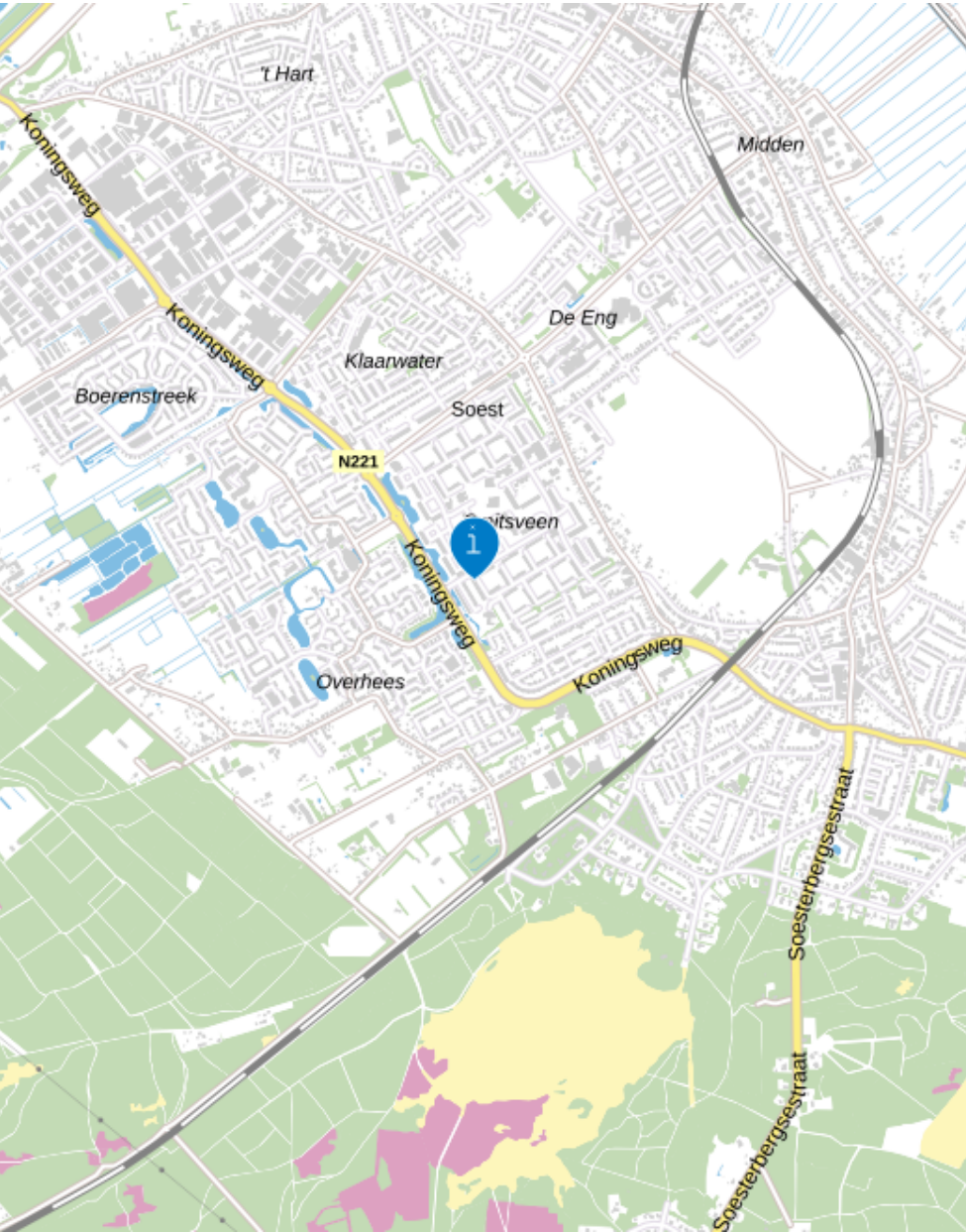


ACHTERTUIN (ZW)



AANGEBOUWDE GARAGE

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 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

