



DEELENMAKELAARS

WONINGEN - BEDRIJVEN - NIEUWBOUW



SOEST

Anna Paulownalaan 9

Vraagprijs: € 1.080.000 k.k.

www.annapaulownalaan9.nl



DEELENMAKELAARS

WONINGEN - BEDRIJVEN - NIEUWBOUW



WELKOM AAN DE

Anna Paulownalaan 9



VRAAGPRIJS

€ 1.080.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

155 m²



PERCEELOPPERVLAKTE

510 m²



AANTAL KAMERS

5 (4 slaapkamers)



BOUWJAAR

1925



ENERGIELABEL

F

Wonen aan de Anna Paulownalaan voelt als Koninklijk wonen. Het glooiende karakter van de straat, de authentieke klinkerbestrating in deze mooie jaren 30 wijk en de werkelijk unieke uitstraling van deze charmante ruime vrijstaande woning op no. 9 versterken dat gevoel! Wat een fijne plek is dit!

Wat deze ruime woning extra bijzonder maakt, is de gevel: uitgevoerd in een karakteristieke steensoort met een unieke kleur. Dit geeft het huis een heel eigen uitstraling en extra charme. Je woont hier heerlijk rustig en toch op loopafstand van de scholen, Station Soestdijk en de Van Weedestraat voor al je dagelijkse boodschappen. De uitvalswegen richting Amsterdam en Utrecht zijn binnen handbereik en het iconische Paleis Soestdijk ligt om de hoek!

In de basis is dit een zeer goed onderhouden woning met veel potentieel, maar aanpassing naar een hedendaags niveau van uitvoering en comfort zal menig een wenselijk achten.

Indeling:

Via de entree kom je in de hal met garderobe en toilet. De gezellige L-vormige woonkamer is voorzien van de originele parketvloer, open haard en openslaande deuren naar de serre in de tuin. De bijzondere ronde ramen met glas-in-lood geven de ruimte extra sfeer. De gesloten keuken is praktisch ingericht en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en aansluiting voor de wasmachine en geeft tevens toegang tot de kelder.

Verdieping:

Overloop met vide en glas-in-loodraam, wat zorgt voor een mooie lichtinval. Er zijn vier slaapkamers, twee aan de achterzijde (waarvan één met wastafelmeubel) en twee aan de voorzijde. De badkamer is voorzien van een wastafel, toilet en ligbad/douche. Extra bergruimte is er op de royale vliering.

Buiten:

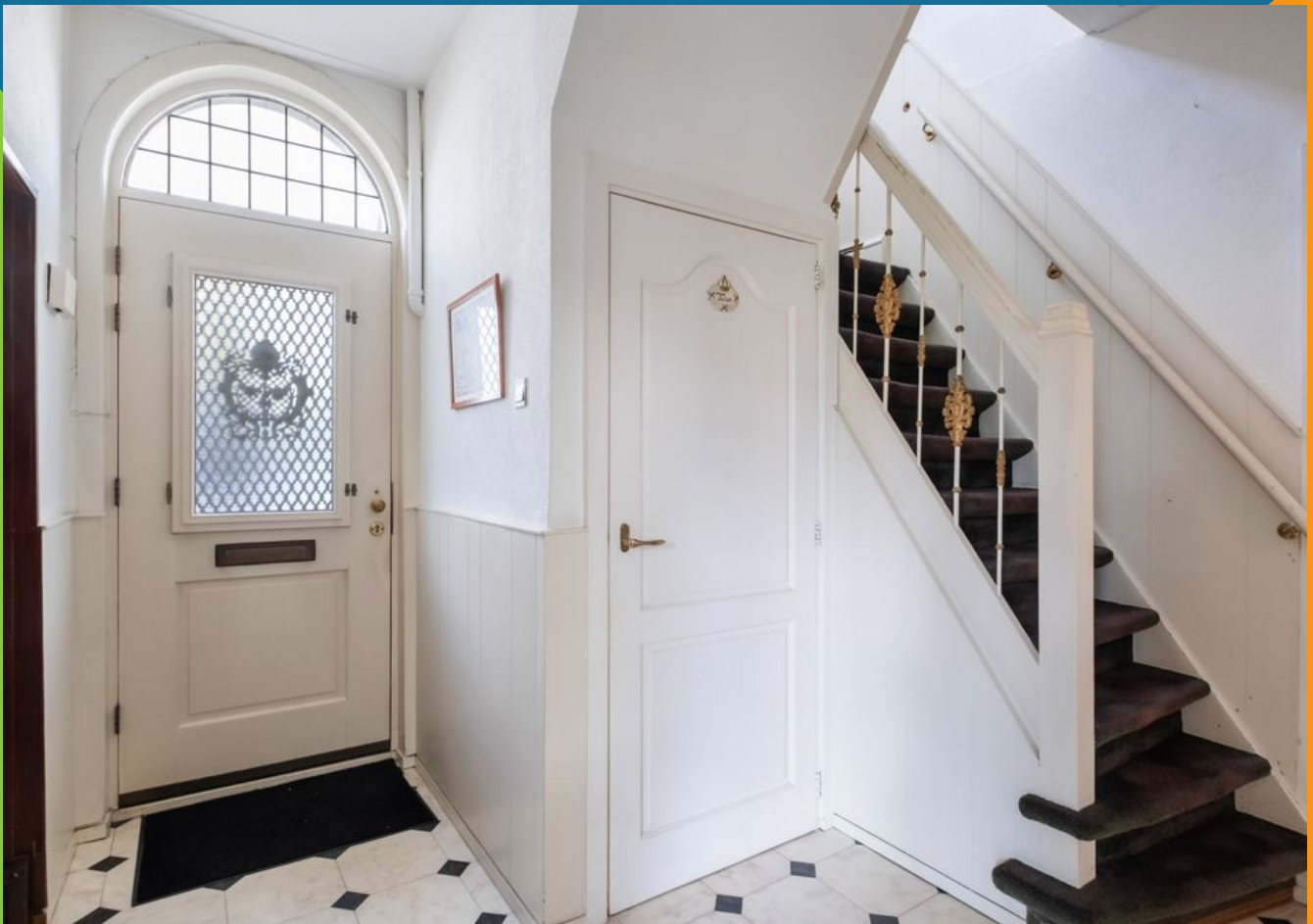
De tuin rondom is met veel zorg aangelegd en onderhouden met veel fleurige borders en groene hagen die

zorgen voor volop privacy. Aan de rechterzijde vind je een royale oprit en een vrijstaande garage en aan de linkerzijde bevindt zich een ruim pad naar de originele stenen garage met openslaande deuren. Achter in de besloten tuin bevindt zich nog een extra tuinschuurtje.

Een heerlijk gezinshuis wat er om vraagt om door een nieuwe familie weer voor langere tijd bewoond te gaan worden.

KENMERKEN

- bouwjaar: 1925
- perceeloppervlak 510 m²
- woonoppervlak 155 m²
- inhoud 602 m³







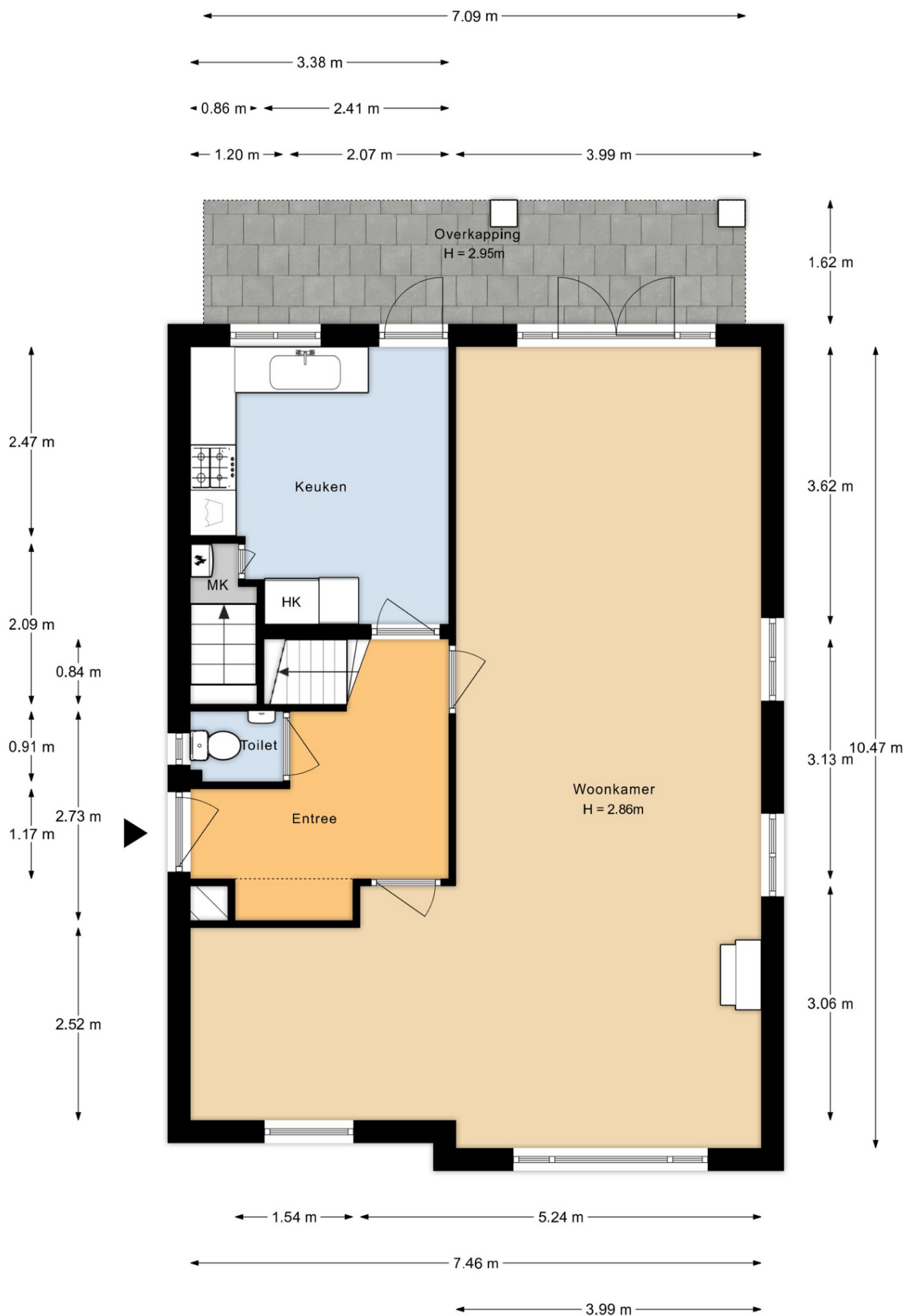








Plattegrond

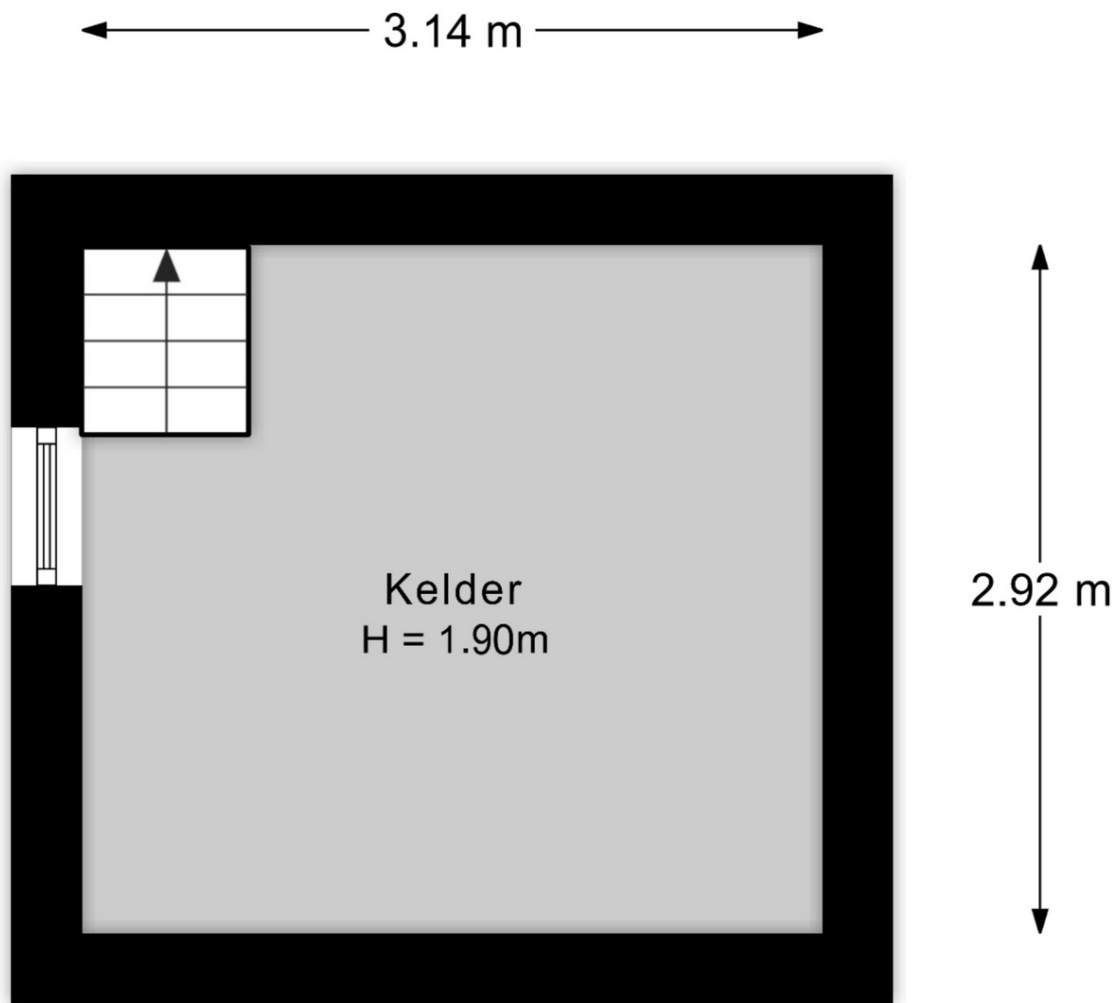


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Anna Paulownalaan 9, 3761 CV Soest
Datum: 05-06-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- inbouwkasten in het huis en kasten in garage	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DEELEN MAKELAARS

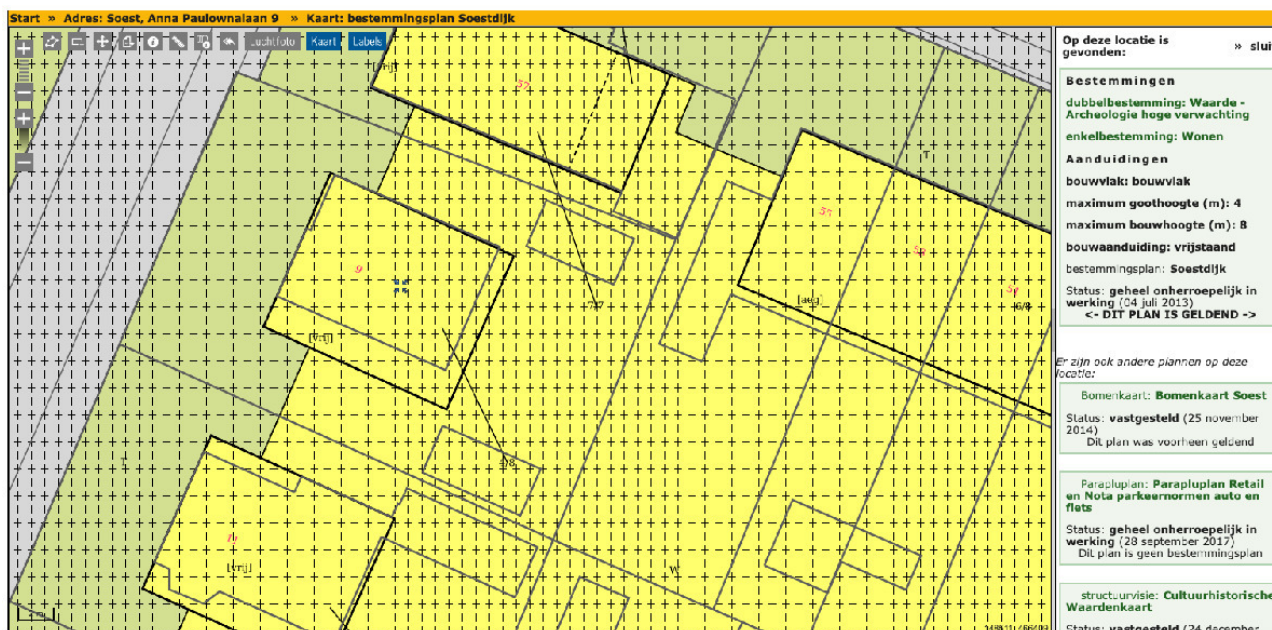


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Soest Sectie K Perceel 1443	kadaster
---	---	---	-----------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Bestemmingsplankaart



Bestemmingsplanvoorwaarden Anna Paulownalaan 9

Artikel 19 Wonen

19.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
- f. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding '**detailhandel**', detailhandel op de begane grond;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding '**dienstverlening**', dienstverlening op de begane grond;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding '**kantoor**', kantoor op de begane grond;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding '**woonwagenstandplaats**', woonwagens.

19.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

19.2.1 Hoofdgebouwen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding '**aaneengebouwd**' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding '**twee-aaneen**' zijn uitsluitend twee-onder-één-kapwoningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding '**vrijstaand**' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- g. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximum aantal woonwagens**' mag het aantal woonwagens niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- h. onder hoofdgebouwen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter;
- i. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonumenten**', rijksmonumenten;
- j. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monumenten**', gemeentelijke monumenten.

19.2.2 Bijbehorende bouwwerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximale bouwhoogte**' mag de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming wonen en tuin met een maximum van 150m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

- e. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhoog lopen.

19.2.3 Andere bouwwerken:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

- b. voor het bouwen van een zwembad dient het volgende in acht te worden genomen:
 - 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 meter te bedragen.

19.3 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk met een hogere goot- en/of bouwhoogte, mits:

- a. daarmee een betere aansluiting op de hoogte van de begane grond laag van het hoofdgebouw kan worden verkregen;
- b. de kapvorm en dakhellingen van het hoofdgebouw worden overgenomen;
- c. de bouwhoogte tenminste 2 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw ligt.

19.4 specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dus te gebruiken voor functies zoals garage, stalling, hobbyruimte, bergruimte, kas, huisdierenverblijf, en voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- b. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
2. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
3. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in bijlage 2;
5. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
6. aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerbonds' (1e Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010 vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
7. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
8. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.

19.5 afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.4 en de vestiging toestaan van een beroep- of bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis is genoemd maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden vergeleken met een rechtstreeks toegelaten beroeps- of bedrijfsactiviteit.

19.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de bestemming 'Wonen' als bedoeld in lid 19.1 te wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening' als bedoeld in artikel 9 of, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. deze bevoegdheid geldt uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1';
- b. gebouwen bestemd voor dienstverlening mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken en van de nabijgelegen gronden, zoals de belangen met betrekking tot het stedenbouwkundige karakter van het gebied, mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. er aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerbonds' (1e herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;
- e. er mag geen nadelige invloed ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.



DEELENMAKELAARS

WONINGEN - BEDRIJVEN - NIEUWBOUW



Over

Deelen Makelaars

Al ruim 56 jaar is Deelen Makelaars een toonaangevend makelaarskantoor in Soest, Soesterberg, Baarn en de directe omgeving. Wij zijn u graag van dienst bij de aan- en verkoop, verhuur van uw woning en natuurlijk ook voor de aan- en verkoop, verhuur van uw bedrijfsonroerendgoed. Ook voor een taxatie en hypotheekadvies bent u bij ons aan het juiste adres!

 Torenstraat 47, 3764 CL Soest

 035-6015360

 soest@deelen.nl

 www.deelen.nl



DEELENMAKELAARS

WONINGEN - BEDRIJVEN - NIEUWBOUW