



JOHANNES POSTSTRAAT 63

TE SOEST



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





*Goed onderhouden tussenwoning met
maar liefst 4 slaapkamers in de
kindvriendelijke wijk Klaarwater met
vrijuitzicht aan de voorzijde en een fijne
achtertuin!*



*Ideale locatie om de hoek van
diverse voorzieningen zoals
meerdere winkelcentra, het
openbaar vervoer, scholen en de
Soester Duinen met haar prachtige
bossen!*

Bent u op zoek naar een tussenwoning met ruim woonoppervlak (maar liefst 129m²), 4 slaapkamers en een prettige achtertuin op een kindvriendelijke locatie? Dan is dit uw kans!

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Klaarwater bevindt zich deze goed onderhouden tussenwoning uit 1973. De woning bevindt zich op een centrale en zeer gunstige locatie, nabij alle denkbare voorzieningen. Supermarkten, diverse scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. De Soester Duinen en omliggende bossen, twee winkelcentra en een treinstation met directe verbinding naar Utrecht Centraal zijn eveneens binnen tien minuten fietsen goed te bereiken. Daarmee bevinden rust en reuring zich om de hoek.

De tussenwoning zelf biedt diverse mogelijkheden om deze naar eigen wens te moderniseren of zelfs opnieuw in te delen. De tuingerichte woonkamer is voorzien van grote raampartijen, wat zorgt voor een heerlijke lichtinval. De kamer is ruim 8 meter lang en biedt genoeg plek voor het plaatsen van een fijne zit- en eethoek. Wenst u toch meer ruimte, dan behoort uitbouwen aan de achterzijde zeker tot de mogelijkheden. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een praktisch ingerichte dichte keuken. Deze heeft een rechte opstelling uitgevoerd in neutrale kleurstelling en is vanuit de hal of via een deur bij de eethoek te betreden. De keuken biedt bovendien ook toegang tot de achtertuin. Wanneer u op zoek bent naar een open keuken, heeft u de mogelijkheid om de ruimte bij de woonkamer te betrekken. Op die manier kunt u zelfs kiezen voor een kookeiland, of voor een andere keukenopstelling.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers. De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Tevens bevindt zich aan de achterzijde een kleinere kamer, ideaal als kantoor- of kinderkamer. De badkamer, welke zich aan de voorzijde van de woning bevindt, is voorzien van een douche, toilet en een wastafelmeubel. Op de tweede verdieping is een ruime voorzolder te vinden waar de stook-/ en wasruimte zich ook bevinden. Tevens heeft u vanuit hier toegang tot een vierde grote slaapkamer. Deze slaapkamer beschikt over bijzonder veel bergruimte, evenals de voorzolder. Het is goed mogelijk om hier, door middel van het plaatsen van dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, nog een vijfde slaapkamer te realiseren. Hoe ideaal!

Wat het plaatje compleet maakt is de onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin die goed onderhouden is. Hier kunt u heerlijk genieten van de zon, of van de schaduw onder de automatische zonwering. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. Via de berging is tevens de achterom bereikbaar, waardoor u snel en gemakkelijk de wijk in fietst. Zien wij u tijdens een bezichtiging om de woning te ontdekken?



WOONKAMER



EETKAMER





DICHTE KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





RUIME VOORZOLDER

2E VERDIEPING



SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN



BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden tussenwoning
 - In de kindvriendelijke woonwijk Klarwater
 - Vrij en groen uitzicht aan de voorzijde
 - V.v. dubbele beglazing en buiten schilderwerk gedaan in 2025
- Tuingerichte woonkamer
 - Veel lichtinval door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde
 - Uitzicht op een groenstrook
 - Ruimte voor aparte zit- en eethoek
- Dichte keuken in neutrale kleurstelling
 - Voorzien van diverse inbouwapparatuur
 - Vaatwasser vernieuwd in 2021, koelvriescombinatie vernieuwd in 2024
 - Eenvoudig een geheel open keuken te realiseren
- Mogelijkheid tot uitbouwen aan de achterzijde
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
 - Grootste slaapkamer aan de achterzijde
 - Kleinere kamer ideaal als kantoor- of kinderkamer
- Keurige badkamer
 - V.v. douche, toilet en wastafelmeubel
- Ruime voorzolder met stook- en wasruimte
- 1 slaapkamer op de tweede verdieping
 - Mogelijkheid om dakkappen te plaatsen om zo een 5e slaapkamer te creëren
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin
 - Stenen berging
 - Met achterom
- Centrale locatie om de hoek van alle voorzieningen
 - Loopafstand: buurtsupermarkt, diverse scholen en openbaar vervoer, bushalte
 - Fietsafstand: Soester Duinen en haar bossen, 2 winkelcentra, treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS
 - Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28
- Het transport dient plaats te vinden bij Notariaat Eemmeer



€ 500.000,- K.K.



129 M2 WOONOPPERVLAK



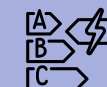
149 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1973



CV-KETEL (2008)



C LABEL

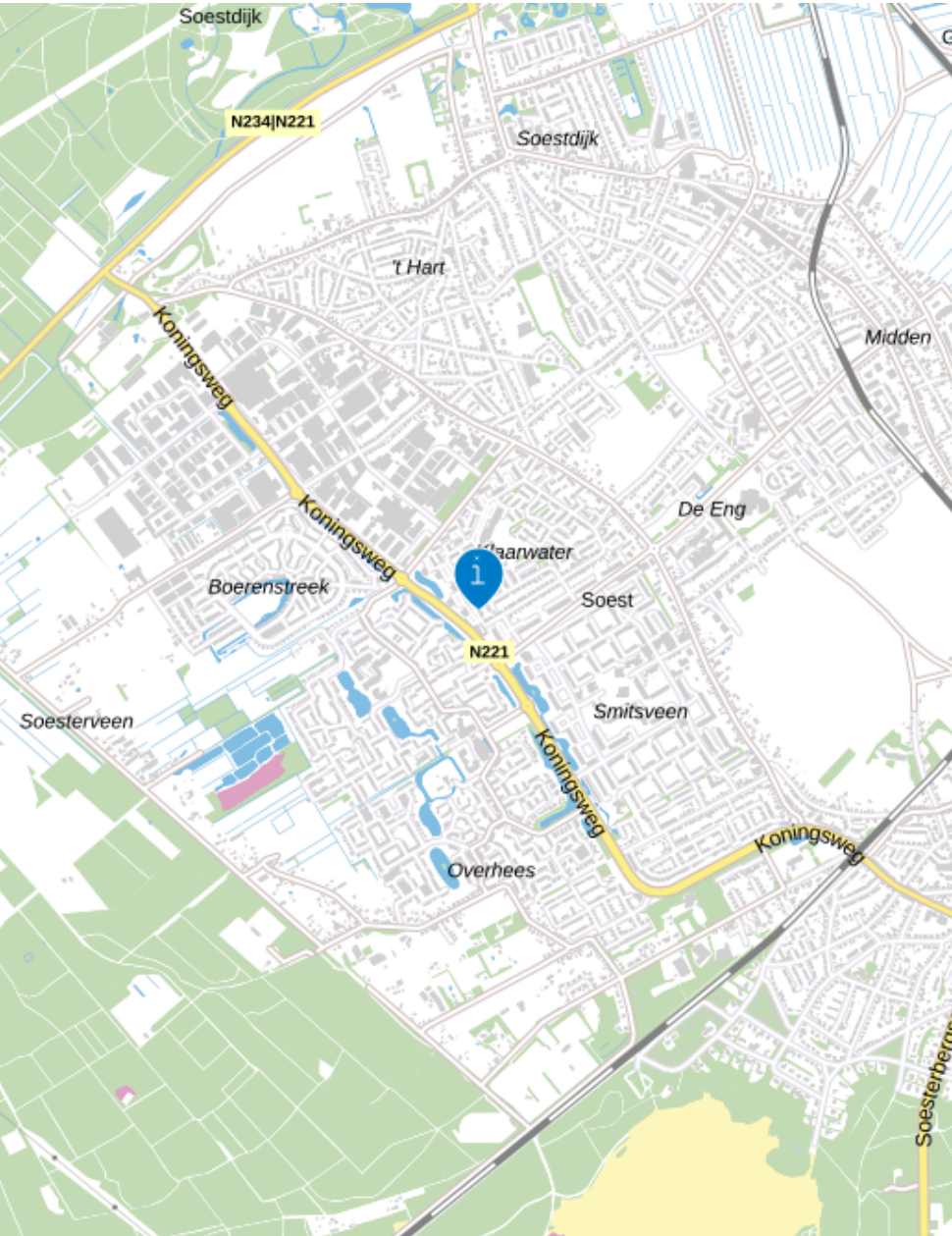


VOOR- EN ACHTERTUIN (NO)



STENEN BERGING

KAART



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Soest

Sectie G

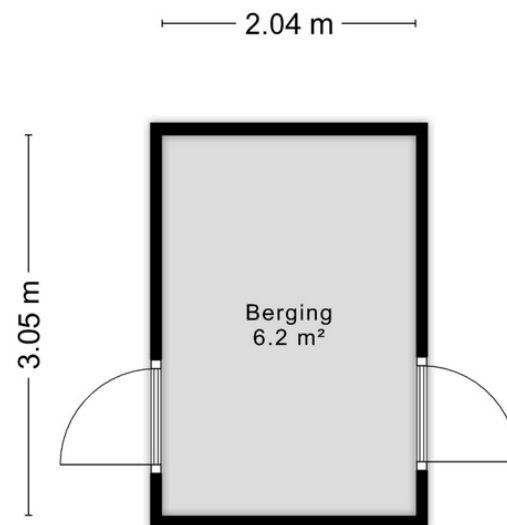
Perceel 7679

kadaster

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
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 databankrecht.

PLATTEGROND BEGANE GROND & BERGING :



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

Het transport dient plaats te vinden bij Notariaat Eemmeer.

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
www.verrips.nl

