



PIJPERPAD 40

TE SOEST



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





*Goed onderhouden tussenwoning met
vrij uitzicht aan zowel de voor- als de
achterzijde!*



Ben je op zoek naar een goed onderhouden woning op een fijne locatie? Dan zou dit zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn. Deze centraal gelegen tussenwoning in woonwijk Overhees ligt aan een verkeersvrij en kindvriendelijk hofje. Dit hofje wordt ontsloten door een eenrichtingsweg, omringd door groenstroken die zorgen voor een prettige woonomgeving. Op loopafstand zijn een buurtwinkelcentrum, speelveldje, kinderboerderij en cultuurcentrum met bibliotheek te vinden. Daarnaast bereik je binnen 10 minuten fietsen de Soesterduinen en een NS-station met directe verbinding naar Utrecht CS. Een ideale locatie dus!

Bij binnenkomst van de woning valt direct de ruime entree op. Hier vind je de garderobekast, het toilet en de inpandige berging. Deze praktische berging is zowel van binnenuit als via buiten bereikbaar en beschikt over een waterleiding en afvoer geschikt voor toekomstig gebruik. Ideaal dus voor het stallen van fietsen of het opbergen van extra spullen.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer met halfopen keuken. De indeling zorgt voor een prettige scheiding tussen koken en wonen, terwijl je toch in contact blijft met je gezelschap aan de eettafel. De woonkamer en hal zijn afgewerkt met een doorgelegde parketvloer met een fraaie fries, wat bijdraagt aan een warme en verzorgde uitstraling. Dankzij de grote raampartij en de loopdeur naar de tuin ervaar je hier veel prettige lichtinval en wordt binnen moeiteloos verbonden met buiten.

De speelse trap in de woonkamer brengt je naar de verdieping. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een Frans balkon, terwijl aan de achterzijde een vergrote slaapkamer is gerealiseerd. Tussen de grootste slaapkamer en de badkamer bevindt zich een ruime inloopkast. Mocht je dat willen dan kun je op de bovenverdieping zelfs drie slaapkamers creëren met een andere indeling. Op de overloop bevindt zich bovendien een diepe kast met daarin de cv-ketel, die tevens extra bergruimte biedt.

Ook de badkamer bevindt zich op de verdieping en is praktisch ingericht. De ruimte is voorzien van een inloopdouche, toilet en een wastafel met meubel. Daarnaast is hier de aansluiting voor de wasmachine aanwezig. Op de verdieping is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Ook het zijraam op de begane grond is uitgevoerd in kunststof, wat bijdraagt aan comfort en onderhoudsgemak.

Wat het plaatje werkelijk compleet maakt is de achtertuint die met zorg is aangelegd en een fijne plek vormt om te ontspannen. De diverse beplanting zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling en er is bovendien voldoende ruimte voor het plaatsen van een tuinhuisje. In 2023 is er een breed terras aangelegd waar het heerlijk vertoeven is op zonnige dagen. Via een achterom kun je ook de achtertuint bereiken die aan een speelveldje grenst, ideaal voor de kinderen om te spelen! Wat wil je nog meer?!

*De prachtige Soesterduinen, een
buurtwinkelcentrum en het openbaar
vervoer zijn op loop- en fietsafstand te
bereiken!*



WOONKAMER





HALF OPEN KEUKEN





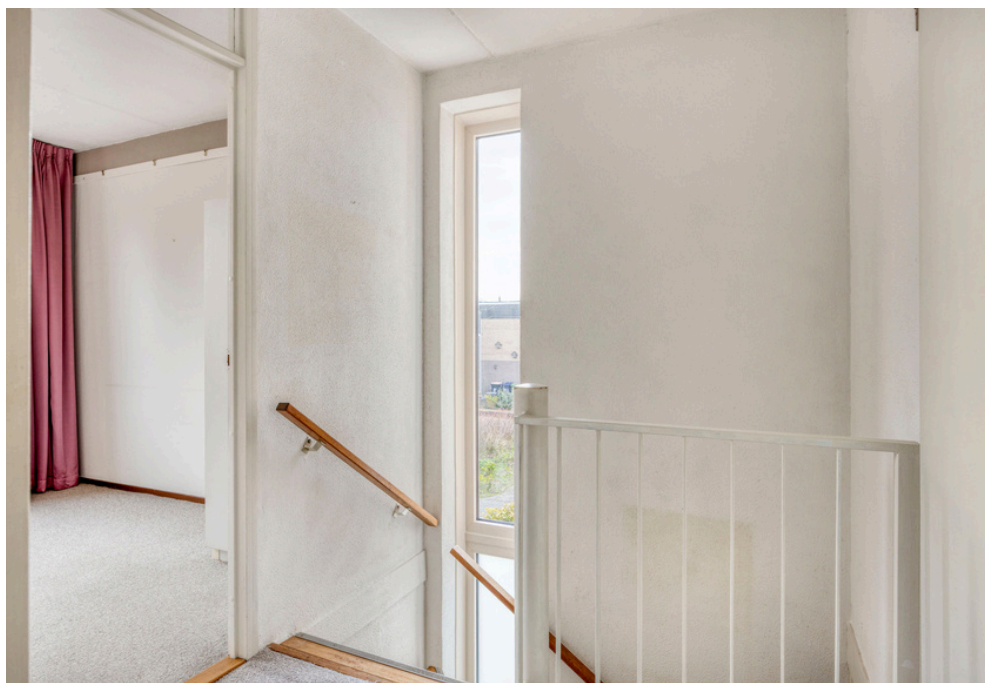
INPANDIGE BERGING

BEGANE GROND





ENTREE, TOILET & OVERLOOP VERDIEPING





SLAAPKAMERS

VERDIEPING





BADKAMER



INLOOPKAST

VERDIEPING





ACHTERTUIN







VRIJ UITZICHT VOOR- EN ACHTERZIJDE





**DIRECTE
OMGEVING**

BIJZONDERHEDEN

- Nette tussenwoning in woonwijk Overhees
 - Aan een rustig hofje
 - Vrij uitzicht aan voor-en achterzijde
 - Enkel te maken met bestemmings- en eenrichtingsverkeer
 - Voldoende parkeergelegenheid zowel aan de voor- als achterzijde van de woning
- Grotendeels HR ++ glas
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2000
- CV-ketel uit 2024
- Schilderwerk 2023 (beneden), bijgewerkt in 2024 en achterzijde in 2025
- Woonkamer voorzien van deur naar de tuin met HR ++ glas
 - Fijne verbinding binnen - buiten leven door loopdeur naar de tuin
 - Doorgelegde parketvloer met fraaie fries
- Half open keuken
 - Inductiekookplaat uit 2025
- 2 royale slaapkamers gelegen op de verdieping
- Nette badkamer
 - Voorzien van inloopdouche, toilet, wastafel met meubel
- Veel bergruimte
 - 1 bergkast en 1 inloopkast op de verdieping
 - Inpandige berging op de begane grond apart bereikbaar vanuit buiten en binnen
- Vrij gelegen achtertuin met achterom
 - Diverse beplanting en voorzien van terras aangelegd in 2024
- Op loop- en fietsafstand van diverse voorzieningen:
 - Binnen 5 minuten lopen: speelveldje, diverse basisscholen, een kleinschalig buurtwinkelcentrum, een bushalte, een kinderboerderij en een cultuurcentrum met bibliotheek
 - Binnen 10 minuten fietsen: Landgoed Pijnenburg, Soesterduinen en treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS



€ 450.000,-- K.K.



93 M2 WOONOPPERVLAK



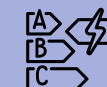
151 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1975



CV-KETEL REMEHA (2024)



B LABEL

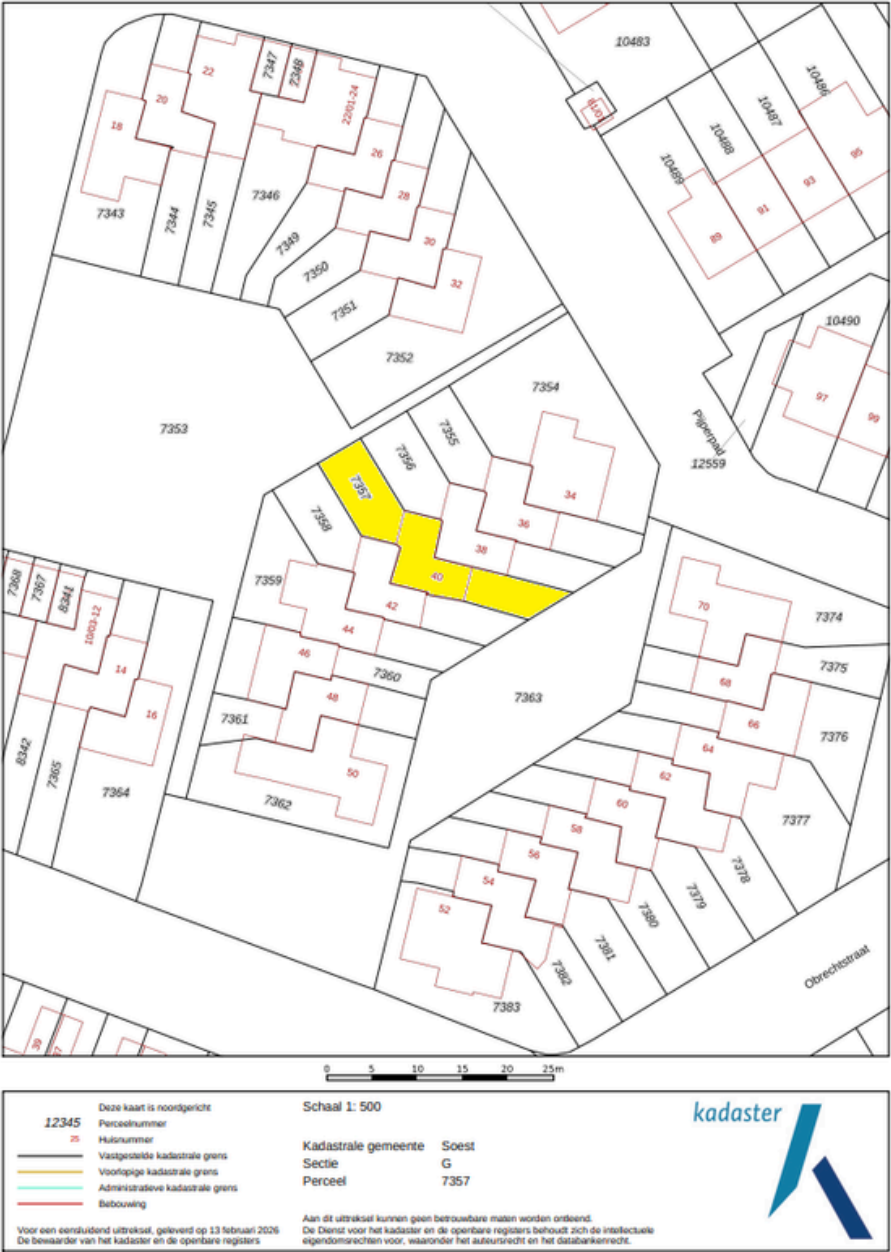
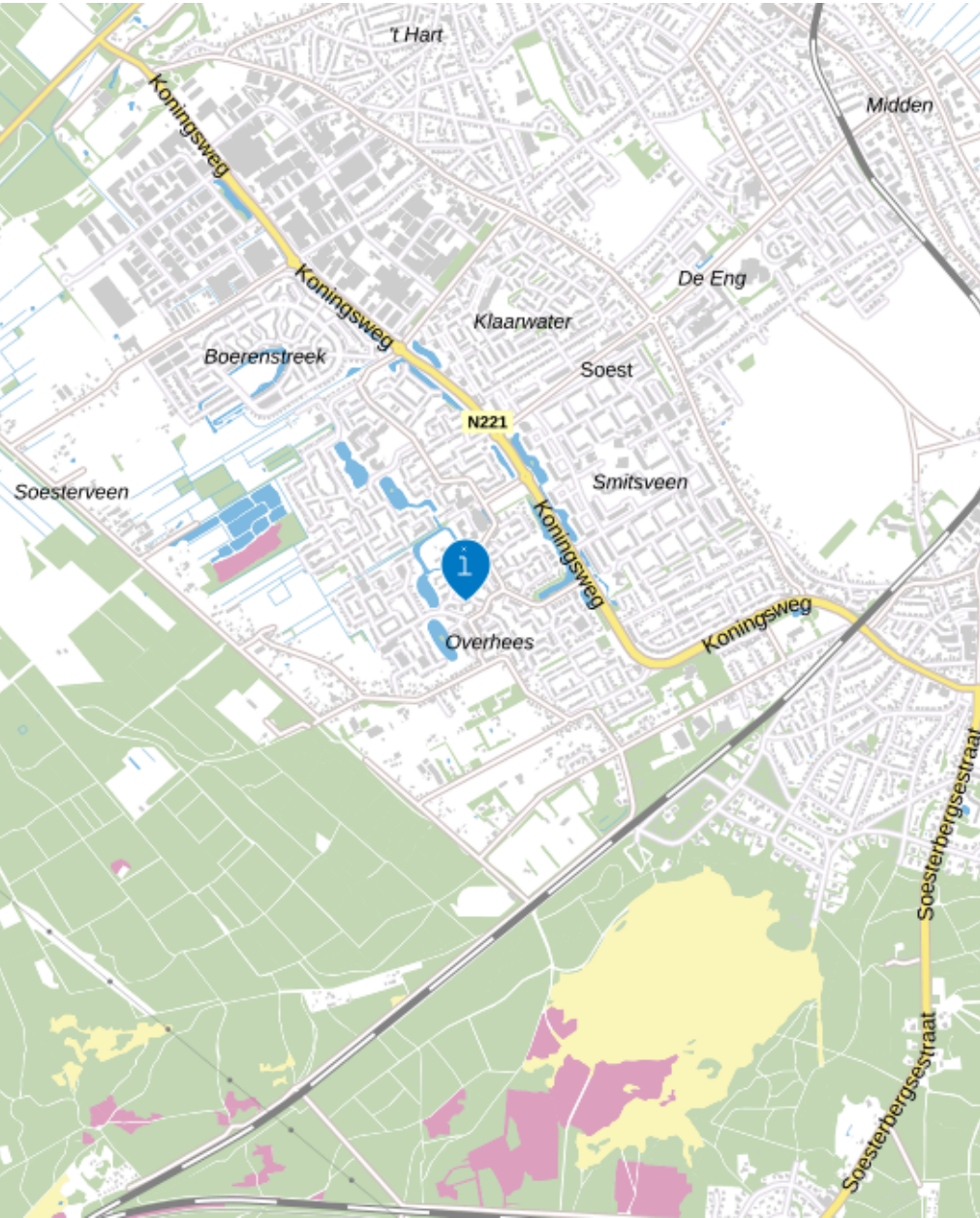


VOOR- EN ACHTERTUIN MET ACHTEROM



INPANDIGE BERGING

KAART



PLATTEGROND BEGANE GROND:



PLATTEGROND VERDIEPING & TUINKAST :





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
www.verrips.nl

