



# JENEVERBESWEG 5

TE SOEST



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





*Een rustige, groene woonomgeving waar buren elkaar kennen en bestemmingsverkeer de norm is. Deze verzorgde twee-onder-één-kapwoning combineert ruimte en comfort met een praktische indeling, inclusief een garage, 4 slaapkamers en een fijne tuin!*



Aan een rustig hofje in het geliefde Soest-Zuid staat deze goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning. De woning biedt een prettige combinatie van ruimte, praktische indeling en een fijne woonomgeving met veel groen. Door de jaren heen is het huis met zorg onderhouden, waardoor u hier direct een verzorgde en aangename woonomgeving ervaart.

Bij binnenkomst valt meteen de ruimtelijke woonkamer op. Raampartijen aan de voor- en zijkant van de woning zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en geven uitzicht op de groene voortuin en het rustige straatbeeld. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde en wordt extra sfeervol door de aanwezige schouw met open haard. Aan de achterzijde is ruimte voor een royale eethoek, waar u via een deur direct toegang hebt tot de achtertuin. De keuken bevindt zich naast de eetkamer en heeft een praktische L-opstelling met diverse inbouwapparatuur en een lichte kleurstelling. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, die niet alleen geschikt is voor de wasmachineopstelling maar ook extra bergruimte biedt. Vanuit hier kunt u vanuit uw woning eenvoudig de inpandige garage met stahoge vliering bereiken. Deze ruimte biedt niet alleen de mogelijkheid voor het opbergen van spullen of het stallen van fietsen, maar kan ook bij de woonruimte betrokken worden. Wat dacht u van een slaapkamer op de begane grond, om zo levensloopbestendig te gaan wonen? Of om op de vliering nog een extra (slaap)kamer te realiseren met daarin een doorbraak naar de badkamer? Een tal van mogelijkheden!

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers van verschillende afmetingen. Dankzij de praktische indeling zijn de kamers goed te gebruiken als slaap-, werk- of hobbyruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met een dakkapel en een grote kastenwand, wat zorgt voor extra ruimte en comfort. De badkamer is modern uitgevoerd en ingericht met een douche, een whirlpool ligbad en een wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier treft u een voorzolder met praktische opbergruimte en toegang tot een vierde kamer, die uitstekend geschikt is als extra slaapkamer of werkruimte. De aanwezige knieschotten bieden extra bergruimte en via deze kamer is ook de stookruimte bereikbaar.

Ook buiten is het prettig verblijven. De tuin is verzorgd aangelegd met verschillende beplanting en een ruim terras waar u heerlijk kunt zitten. Door de groene inrichting en de ligging van het perceel geniet u hier van veel privacy. De grote boom aan de achterzijde zorgt bovendien voor een natuurlijke en sfeervolle uitstraling.

De woning ligt in een rustige woonomgeving met voornamelijk bestemmingsverkeer. Vrijwel om de hoek bevindt zich het natuurgebied van de Soester Duinen, een geliefde plek voor wandelingen en fietstochten. Voor dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in het winkelcentrum van Soest-Zuid. Ook basisscholen en het treinstation met een directe verbinding naar Utrecht Centraal liggen op korte loopafstand. Daarnaast bereikt u binnen ongeveer vijftien minuten fietsen het historische centrum van Amersfoort.

*Op korte afstand van de prachtige Soester Duinen en met goede verbindingen naar Utrecht Centraal en Amersfoort. Een ideale combinatie van rust, natuur en bereikbaarheid!*



**WOONKAMER**





**KEUKEN**





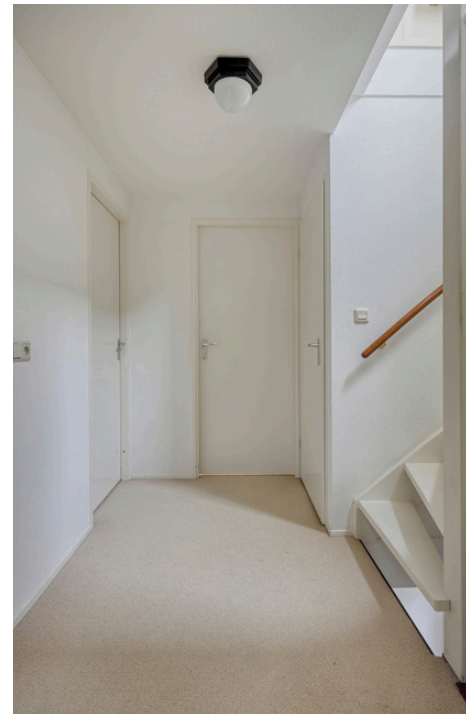
## **BIJKEUKEN & GARAGE MET VLIERING**

# HAL & TOILET



# OVERLOOP & TOILET

1E VERDIEPING





# SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





# BADKAMER

1E VERDIEPING





# OVERLOOP & SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





# ACHTERTUIN





# OMGEVING

# BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-één-kap woning met garage
- Gelegen aan een charmant hofje in de geliefde wijk Soest-Zuid
- In bosrijke omgeving
- Kindvriendelijke en rustige straat
- Royale woonkamer voorzien van hoge ramen en plavuizen vloer
- Sfeervolle openhaard aanwezig
  - V.v. nieuwe kap (2026) op schoorsteen
- Eetkamer aan achterzijde
  - Loopdeur met toegang tot de achtertuin
- L-vormige keuken
  - V.v. inbouwapparatuur
  - Schuifdeur naar bijkeuken welke is v.v. wasmachine aansluiting
- 4 royale slaapkamers verdeeld over de twee verdiepingen
- Slaapkamer op tweede verdieping heeft veel bergruimte
- Moderne badkamer
  - Voorzien van douchehoek, whirlpool en wastafel met meubel
- Separaat toilet op tweede verdieping aanwezig
- Royale voorzolder op de tweede verdieping
- Garage met royale vliering
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Schilderwerk 2024 en 2026
- Zonnige ligging op het Oosten:
  - Veel privacy dankzij vrije ligging
  - Voorzien van terras, en diverse beplanting
  - Volledige privacy dankzij hoge bomen aan de achterzijde van het perceel
  - Heerlijke plek waar u de vogels hoort fluiten
- Oprit voor het parkeren van auto op eigen terrein
- Nabij werkelijk alle voorzieningen:
  - Om de hoek: bossen en Soester Duinen
  - < 10 minuten wandelen: winkels, twee basisscholen en het treinstation van Soest-Zuid (met een directe verbinding naar Utrecht CS)
  - 15 minuten fietsen: Amersfoort en winkelstraat van Soestdijk
  - Om de hoek van uitvalswegen naar de A1, A27 en A28



**€739.000,-- K.K.**



**123 M2 WOONOPPERVLAK**



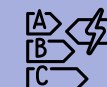
**250 M2 PERCEELOPPERVLAK**



**1986**



**CV-KETEL &  
HETELUCHTVERWARMING**



**C LABEL**

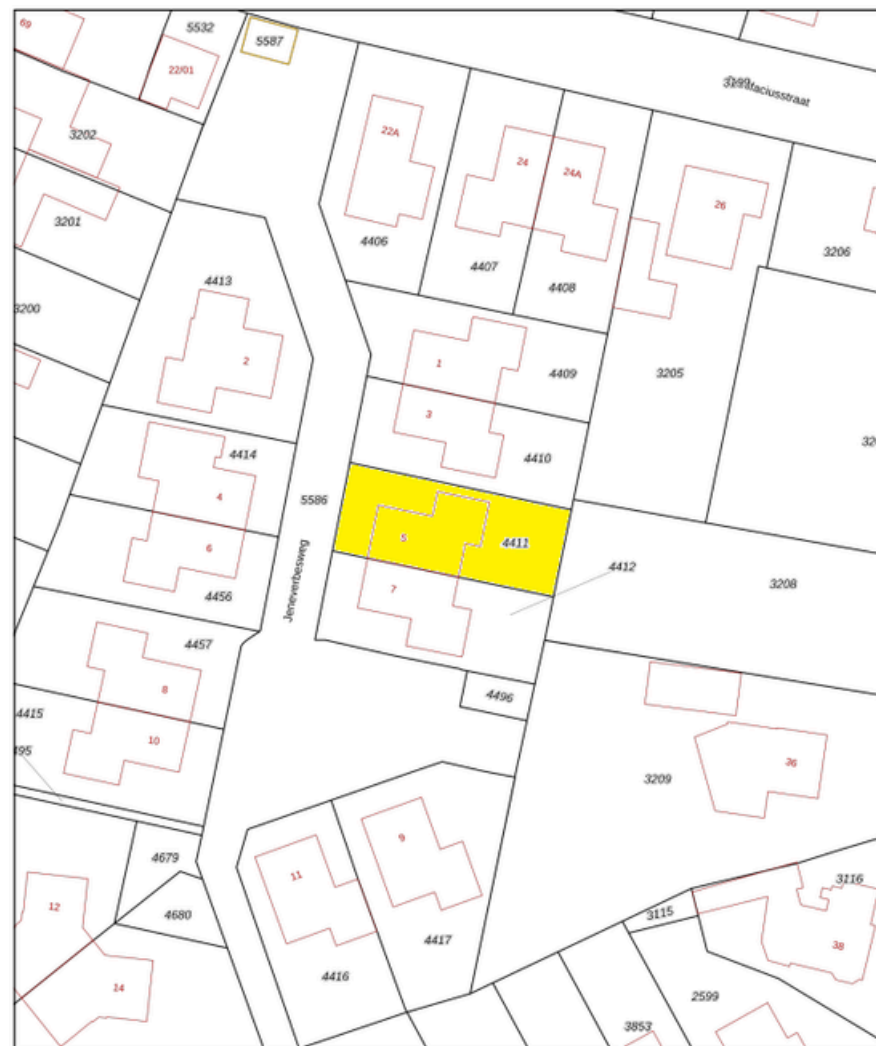


**ACHTERTUIN (O)**



**INPANDIGE GARAGE VAN  
23 M2**

# KAART



12345 Deze kaart is noordgericht  
25 Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Soest  
Sectie D  
Perceel 4411

**kadaster**

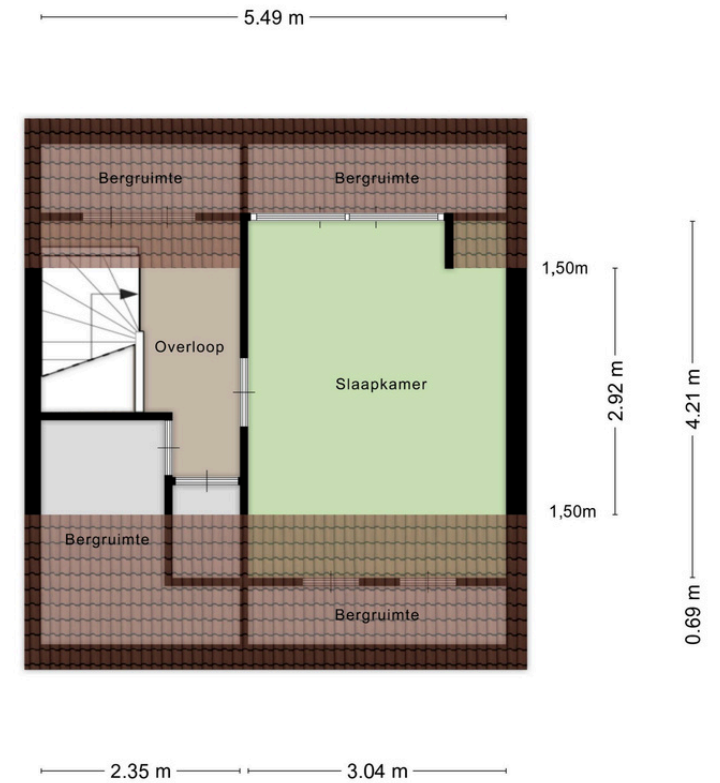
Voor een eenduidig uitreksel, geliefd op 26 februari 2026  
De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitreksel 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:



# 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(ek)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)

