



HAZEPAD 259

TE SOEST



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





Instapklaar, verrassend en goed onderhouden; dat zijn kernwoorden voor deze tussenwoning in woonwijk Overhees!



Wanneer je op zoek bent naar een goed onderhouden tussenwoning waar je letterlijk zo in kunt, dan is dit je kans!

Schuin tegenover een van de wijkparken in de gezellige en kindvriendelijke woonwijk Overhees bevindt zich deze instapklare tussenwoning. Terwijl je jouw auto parkeert op eigen terrein (hoe uniek!), valt je direct de zeer verzorgde uitstraling van de woning op. Zo is het schilderwerk aan de voorzijde zeer recent uitgevoerd (2025) en beschikt de woning over een nieuwe voordeur met deurbeslag. Bij binnenkomst bemerk je dat het interieur minstens zo verzorgd is: een modern-landelijke inrichting waar rust en charme perfect samenkomen. Via de uitnodigende hal, voorzien van modern toilet met fonteintje (2021), bereik je via de staallook deur de prettige woonkamer. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en voelt ruim aan. Dankzij de praktische trapkast is er volop bergruimte en blijft het geheel netjes en overzichtelijk. Aan de voorzijde tref je de moderne L-vormige keuken. Deze is van alle gemakken voorzien en kijkt leuk weg over de straat. Hier kijk je met plezier terwijl je in contact blijft met de rest van de ruimte. De gehele begane grond is voorzien van een lichte en brede laminaatvloer (2025), wat zorgt voor bijzonder veel warmte en sfeer.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers te vinden. Een zeer royale en verrassend ruime master bedroom is gelegen aan de achterzijde. Dat deze kamer bijzonder ruim is komt mede dankzij de geplaatste dakkapel. Ben je op zoek naar een extra kamer? Dan kan deze ruimte eenvoudig opgesplitst worden in twee kamers. Aan de voorzijde bevindt zich nog een fijne en ruime slaapkamer met dakraam. Ideaal te gebruiken als slaap-, hobby- of werkkamer. Aan de voorzijde bevindt zich eveneens de nette badkamer. In 2021 zijn het wastafelmeubel, de douchecabine en het toilet vernieuwd. Dit draagt bij aan de verzorgde uitstraling van de woning.

Via een vaste, dichte trap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich de stookruimte met de Cv-ketel, aansluitingen voor de wasmachine en droger én knieschotten. Deze zolderruimte is nog eens 6 m², en biedt ondanks zijn lagere plafond volop mogelijkheden. Wat dacht je van een kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer? Dankzij het dubbele dakraam is de ruimte heerlijk licht. Wat een mogelijkheden!

Het plaatje wordt compleet gemaakt door de zonnige achtertuin. De tuin is speels ingedeeld en loopt leuk schuin weg, wat zorgt voor een verrassend ruimtelijk effect. Met een terras, kunstgras, een pergola begroeid met klimhortensia en diverse beplanting is dit een heerlijke plek om van buiten te genieten. Daarnaast bereik je via de praktische achterom eveneens de vrijstaande stenen berging. Ideaal voor extra opbergruimte.

De locatie is centraal en groen gelegen. Op loop- en fietafstand zijn werkelijk alle voorzieningen te bereiken. Zo is aan de overzijde een van de wijkparken te vinden, loop je eenvoudig naar het winkelcentrum van Overhees, en bevinden ook diverse basisscholen en een busstation zich op loopafstand. Het treinstation, diverse sportclubs en de Soester Duinen met haar bossen zijn op circa 5 minuten fietsen te bereiken. Hoe ideaal!

Kortom, een verrassende, instapklare en goed onderhouden tussenwoning waar het je aan niets ontbreekt!

De woning bevindt zich op een courante en groene locatie. Op loop- en fietsafstand zijn werkelijk alle voorzieningen te bereiken.



WOONKAMER





MODERNE KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP





MASTER BEDROOM

1EVERDIEPING





TWEEDE SLAAPKAMER

1E VERDIEPING



BADKAMER

1E VERDIEPING





DERDE SLAAP-/ WERKKAMER

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN







DIRECTE OMGEVING

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare tussenwoning in kindvriendelijke wijk Overhees
- Rustige ligging
 - Gelegen schuin tegenover een wijkpark
- Zeer goed onderhouden woning
 - Schilderwerk voorzide uitgevoerd in 2025
 - Nieuwe voordeur met modern deurbeslag
 - Lichte en brede laminaatvloer op begane grond (2025)
- Tuingerichte, lichte en ruime woonkamer
 - Staallook deur
 - Trapkast
- Moderne L-vormige keuken aan de voorzide
 - Voorzien van inbouwapparatuur
 - Leuk uitzicht over de straat
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping
 - Royale master bedroom aan de achterzijde met dakkapel
 - Mogelijkheid tot creëren van een extra slaapkamer
 - Tweede ruime slaapkamer aan de voorzide met dakraam
- Keurige badkamer voorzien van wastafelmeubel, douchecabine en toilet
- Derde slaap-/werkkamer op tweede verdieping
 - Voorzien van knieschotten (extra bergruimte)
 - Circa 6 m² extra ruimte
 - Dubbele dakramen voor veel lichtinval
- Zonnige achtertuin op het NO
 - Speelse, ruimtelijke indeling
 - Voorzien van terras, kunstgras, pergola met klimhortensia en diverse beplanting
 - Vrijstaande stenen berging achter perceel
 - Achterom aanwezig
- Parkeren op eigen terrein
- Courant gelegen ten opzichte van de voorzieningen:
 - Schuin tegenover: wijkpark
 - 5 minuten lopen: winkelcentrum Overhees, diverse basisscholen en busstation
 - Circa 5 minuten fietsen: treinstation (directe verbinding Utrecht CS), sportverenigingen, Soester Duinen en bossen



€450.000,-- K.K.



77 M2 WOONOPPERVLAK
EXCL. ZOLDER VAN 6 M2



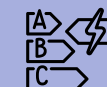
120 M2 PERCEELOPPERVLAK



1987



CV-KETEL



B LABEL



VOOR- EN ACHTERTUIN (NO)



VRIJSTAANDE STENEN
BERGING

KAART



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Beplanting</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 13309</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

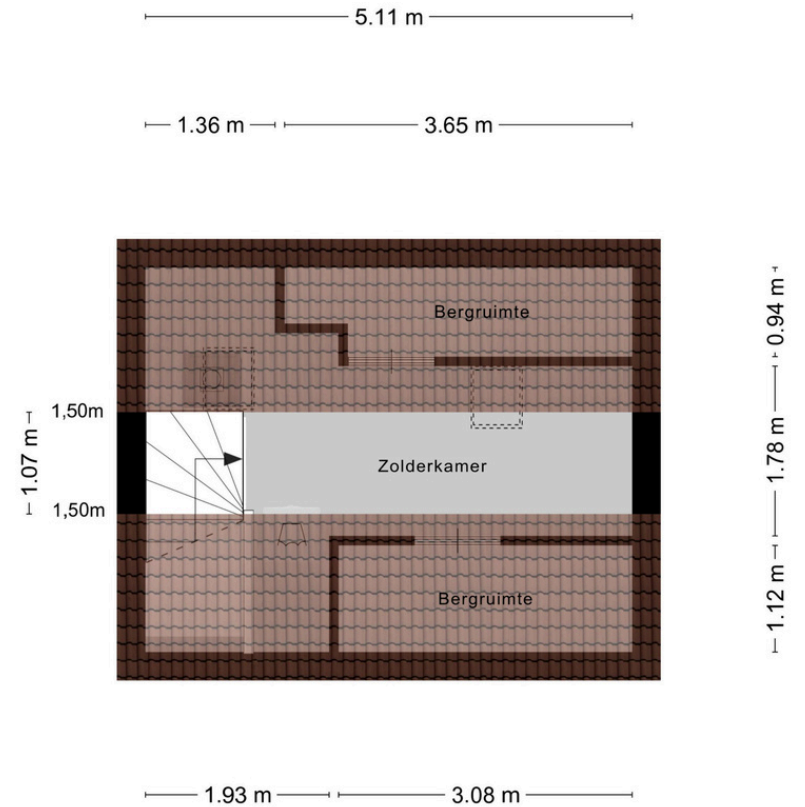
Voor een eensluidend uittreksel, geldend op 12 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

PLATTEGROND BEGANE GROND & BERGING:



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
www.verrips.nl

