



PLASWEG 8

TE SOEST



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





Een instapklare, gemoderniseerde woning met verrassend veel ruimte en licht. Binnen en buiten ervaar je hier elke dag rust, comfort en privacy.



Aan een van de mooiste en meest rustige straten van Soest-Zuid ligt deze gemoderniseerde tussenwoning met vrij uitzicht en een vrijstaande stenen berging. De straat is bosrijk en wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor het hier aangenaam stil is. Wandel je naar het einde van de straat, dan loop je zó de natuur in richting de Soester Duinen en de omliggende bossen. Een plek waar rust, ruimte en groen samenkomen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Het winkelcentrum van Soest-Zuid, basisscholen en het treinstation met een directe verbinding naar Utrecht Centraal bevinden zich op slechts enkele minuten fietsen.

De woning is in 2015 volledig gemoderniseerd, gerenoveerd en verduurzaamd. Zo is de gehele woning afgewerkt met strak gestuukte wanden en plafonds, wat zorgt voor een rustige en zeer verzorgde uitstraling. Via de entree kom je in de hal met trapkast, een modern toilet met fonteintje en de vernieuwde meterkast (2015). Vanuit hier loop je door naar de lichte, moderne woonkamer met lichte laminaatvloer. De gashaard zorgt op koudere dagen voor extra sfeer en warmte. Daarnaast verdeelt de gashaard de ruimte eenvoudig in een zit- en een eetgedeelte. De openslaande deuren (met roede verdeling) verbinden binnen moeiteloos met buiten en geven toegang tot de zonnige achtertuin. De moderne L-vormige keuken (2015) sluit mooi aan bij de woonkamer en is van alle gemakken voorzien, waaronder een praktische plintboiler voor snel warm water.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende afmetingen. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar het balkon, met prettig zicht op de diepe tuin. De slaapkamer aan de voorzijde kijkt vrij weg en heeft daardoor veel privacy. De badkamer is modern en eveneens vernieuwd in 2015. Deze ruimte beschikt over een douche (regen- en handdouche), toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming.

De tweede verdieping biedt een zeer ruime voorzolder met opstelling voor wasmachine en droger en is fraai afgewerkt met knieschotten. Dit zorgt voor extra bergruimte. Aansluitend bevindt zich hier een royale slaapkamer met vaste kast en eveneens knieschotten. Over de volle breedte van de woning is aan de achterzijde een dakkapel geplaatst (2017), wat deze verdieping opvallend licht en ruim maakt. Daarnaast is het pannendak in 2017 vernieuwd en geïsoleerd, wat uiteraard een zeer groot pluspunt is.

Wat de woning uniek maakt is de verduurzaming. Naast de dakisolatie, beschikt deze tussenwoning ook over gevelisolatie en is deze geheel voorzien van HR++ beglazing.

Nog een pluspunt van deze tussenwoning is de achtertuin. Deze is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier op elk moment van de dag kunt genieten van de zon. Het is een heerlijke plek om buiten te zitten, met als achtergrond het rustgevende geluid van fluitende vogels. Vanuit de tuin is de vrijstaande stenen berging bereikbaar, ideaal voor fietsen en opslag. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde ervaar je vrij uitzicht en geen directe inkijk, wat zorgt voor een gevoel van privacy en ruimte.

Een fijne, complete woning op een unieke, groene locatie waar je elke dag thuiskomt in rust.

Wonen aan een rustige, bosrijke straat met de natuur letterlijk om de hoek. Binnen enkele minuten wandel je de prachtige omgeving van de Soester Duinen in, terwijl alle voorzieningen dichtbij zijn.



WOONKAMER

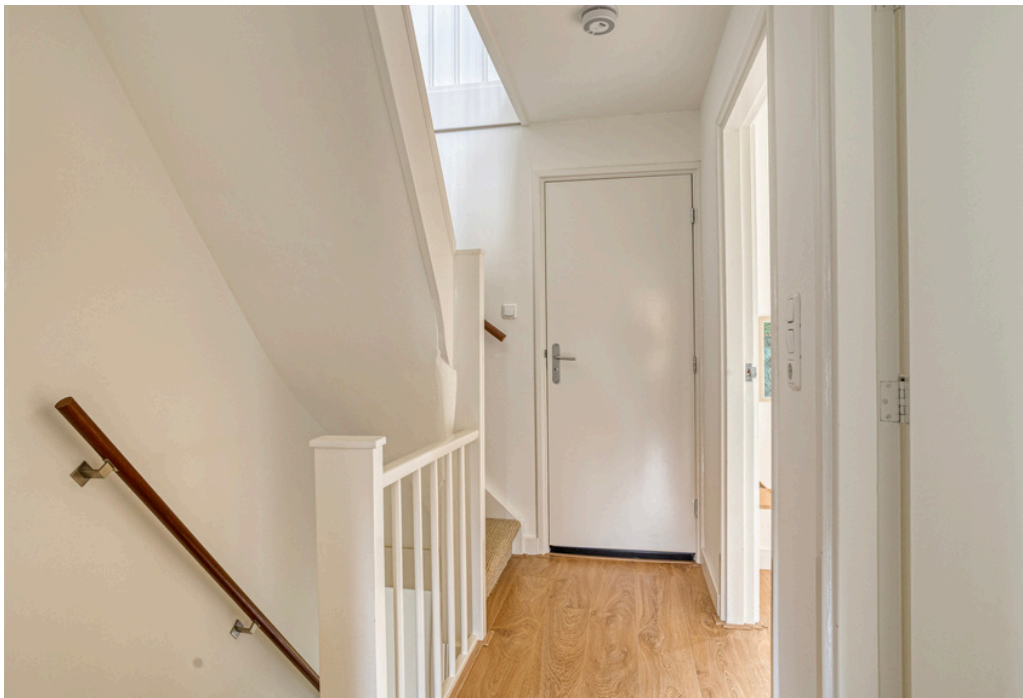




HALF OPEN KEUKEN



HAL, TOILET, OVERLOOP & BADKAMER





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING







BALKON ACHTERZIJDE & VRIJ UITZICHT VOORZIJDE

1E VERDIEPING



ROYALE OVERLOOP

2E VERDIEPING





VIERDE RUIME SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN







DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Gemoderniseerde tussenwoning met vrij uitzicht
- Gelegen aan een prachtige bosrijke laan in Soest-Zuid
 - Rustige straat
 - Bosrijke omgeving
- Lichte woonkamer
 - Sfeervolle gashaard aanwezig
 - Openslaande deuren met roedeverdeling
 - Voorzien van keurige laminaatvloer
 - Voorzien van elektrisch zonnescherm
- L-vormige moderne lichte keuken voorzien van diverse apparatuur en bergruimte
- Drie slaap-/werkkamers op de eerste verdieping
 - Een van de slaapkamers geeft toegang tot het zonnige balkon
 - De twee achter slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast
- Moderne badkamer voorzien van douche, toilet, wastafel met meubel en vloerverwarming
- Vierde slaap-/werkkamer op tweede verdieping
- Ruime voorzolder met wasmachine en droger opstelling
- Compleet gemoderniseerd in 2015
 - Nieuwe meterkast (incl leidingwerk, wcd's en schakelaars)
 - Stucwerk op wanden en plafonds
 - Nieuwe keuken en badkamer
 - Nieuwe cv-ketel en nieuwe radiatoren
 - Voorzien van gevel- en dakisolatie
 - Geheel voorzien van HR++ beglazing
- Nieuw pannendak in 2017
 - Inclusief nieuwe panlatten en isolerende folie
 - Kunststof dakkapel over volle achterzijde
- Kindvriendelijke buurt met voetbal- en speelveldje voor (kleine) kinderen om de hoek
- Zonnige achtertuin:
 - Gelegen op het zuidwesten
 - Achterom
 - Vrijstaande stenen berging
- A-locatie ten opzichte van de voorzieningen:
 - Einde van de straat: de Soester Duinen en haar bossen
 - 3 minuten lopen: winkelcentrum van Soest-Zuid, basisscholen en een treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS



€ 629.000,-- K.K.



103 M2 WOONOPPERVLAK



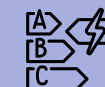
169 M2 PERCEELOPPERVLAK



1960



CV-KETEL REMEHA (2016)



C LABEL



ZONNIGE ACHTERTUIN (ZW)

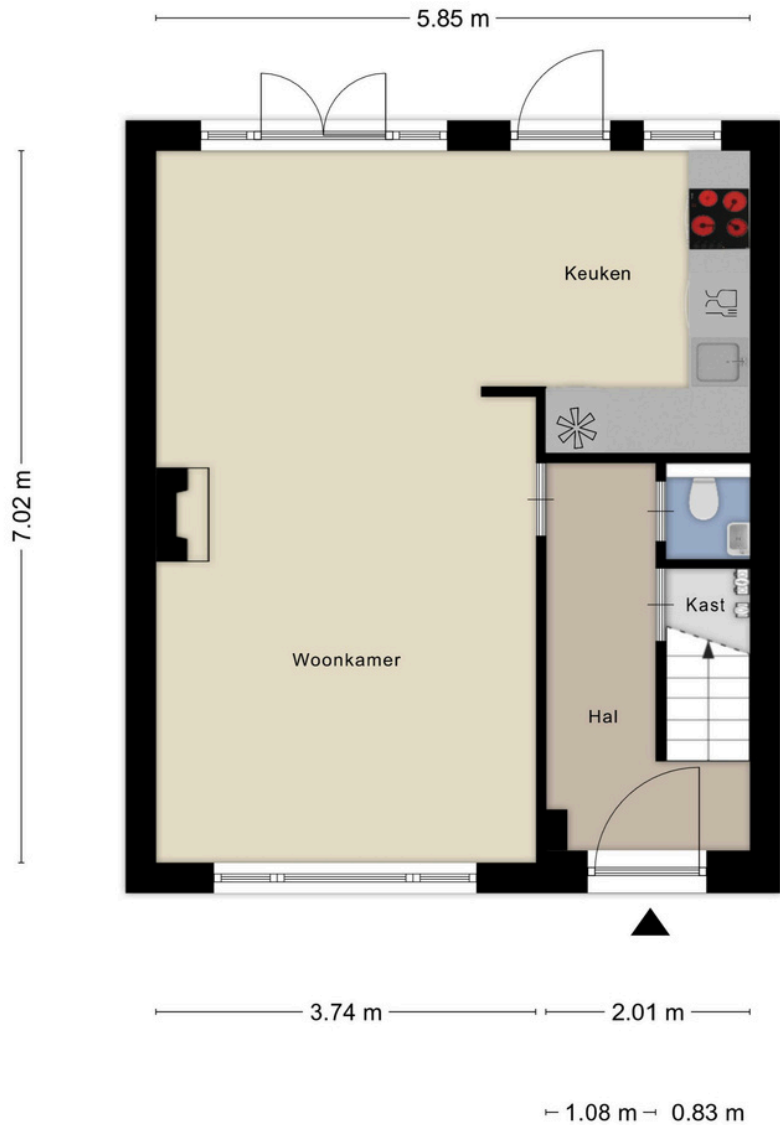


STENEN BERGING

KAART



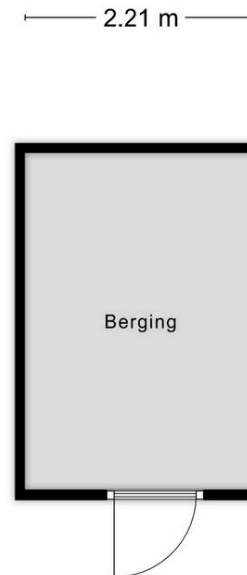
PLATTEGROND BEGANE GROND & BERGING:



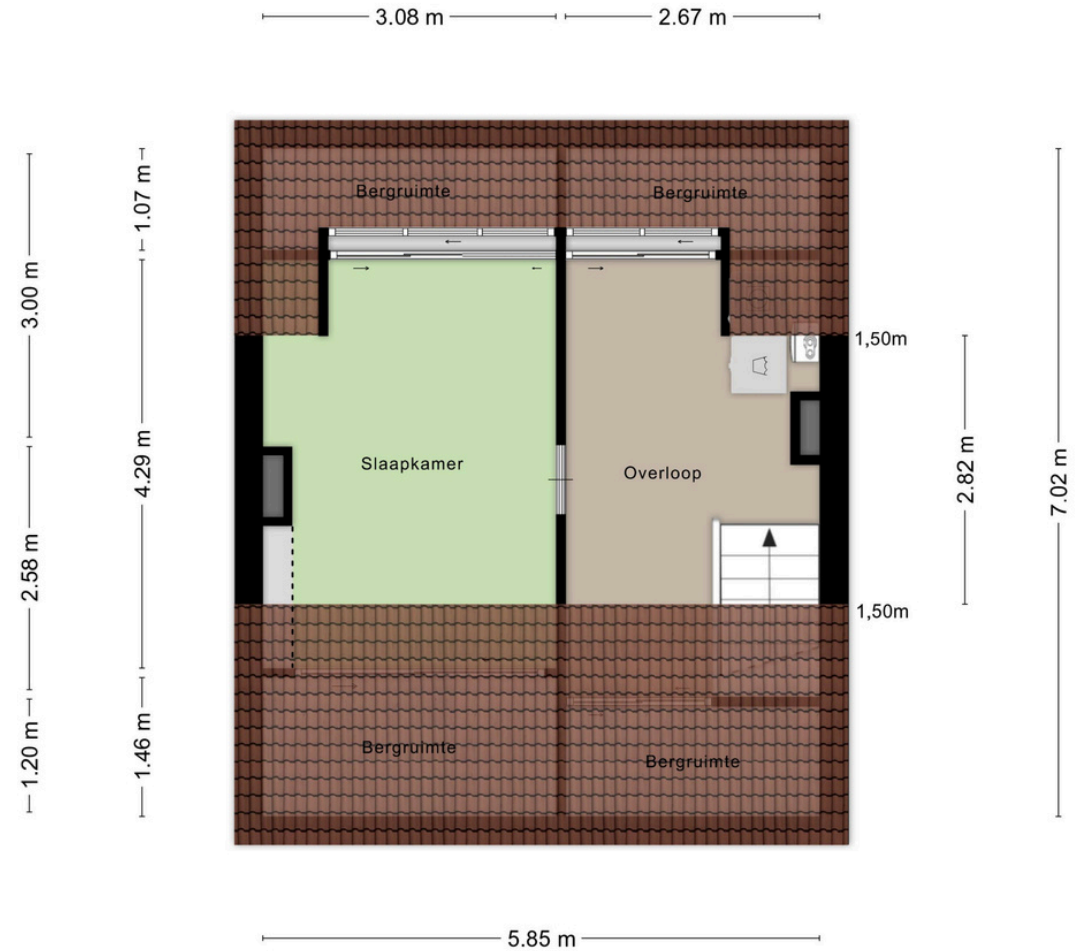
2.98 m
2.77 m
0.95 m

3.82 m

3.23 m



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



NVM