



# GALLENKAMP PELSWEG 33

TE SOEST



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





*Karakteristieke en instapklare tweekapper op een A-locatie in Soest-Zuid met 4 slaapkamers, ruime voor- en achtertuin én gelegen aan een rustige doodlopende weg!*



Soms kom je van die woningen tegen, waar alles klopt! Karakter, instapklaar, energiezuinig en dan ook nog eens op een A-locatie. Dat is zeker het geval bij deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning uit 1928.

Deze tweekapper is in 2016 geheel gemoderniseerd en verduurzaamd. Daarbij is werkelijk op niets bespaard en is aan alles gedacht. De royale woonkamer beschikt over een sfeervolle houten vloer. Aan de voorzijde is een karakteristieke erker (2015) te vinden, waar je met gemak een gezellige zithoek kunt creëren. Dankzij de L-vorm is het mogelijk om een aparte speel- of werkplek te realiseren. Ideaal voor de kinderen of voor wanneer je zelf een rustig plekje zoekt om een boekje te lezen. Aan de achterzijde zijn grote openslaande deuren met aan weerszijden ramen geplaatst. Hierdoor is de woonkamer zéér licht. Het plaatsen van de eethoek bij de openslaande deuren zorgt ervoor dat je eenvoudig binnen van buiten kunt genieten. De keuken is ook modern en is van alle gemakken voorzien. De combinatie van sfeervolle wandtegels in visgraat patroon met het stenen aanrechtblad maakt dat het direct zorgt voor een luxe uitstraling. Via de loopdeur bereik je de achtertuin.

De hal is werkelijk charmant, dankzij de sfeervolle voordeur, granitovloer en de prachtige bordestrap. Iets waaruit direct het vooroorlogse karakter blijkt. Vanuit de hal heb je toegang tot de kelder (met compleet vernieuwde meterkast) en het moderne toilet. Via de prachtige trap kom je terecht op een eerste niveau, vanwaar de badkamer te bereiken is. Een moderne badkamer voorzien van douche, toilet, dubbele wastafel, vloerverwarming, spots en zelfs speakers. Drie treden hoger bereik je dan de zeer ruime overloop van de eerste verdieping. Hier kun je eenvoudig een kast of zelfs een bureautje kwijt. Op de eerste verdieping zijn drie fijne slaapkamers te vinden, allen voorzien van een laminaatvloer en een sfeervol houten plafond. Een vierde ruime (slaap-)kamer is op de tweede verdieping te vinden. Hier tref je ook de CV-ketel en de wasmachine- en drogeraansluiting aan.

Dat de woning zeer goed is onderhouden blijkt niet alleen aan de luxe afwerking aan de binnenzijde. Aan de buitenzijde is de woning minstens zo goed onderhouden. Zo is in 2015 de gehele woning geïsoleerd (vloer- dak- en gevelisolatie), zijn alle kozijnen vervangen en is de elektrische installatie vernieuwd. Daarnaast is in 2023 het schilderwerk uitgevoerd en zijn er ook zonnepanelen geplaatst.

De achtertuin is gelegen op het oosten en een heerlijke plek waar je van buiten kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Zo beschikt deze over een fraai terras en heerlijk gazon. Aan de achterzijde ligt de woning geheel vrij. Daarnaast tref je hier een zeer royale garage aan. Ideaal voor wie zijn werk gereedschap veilig wil opslaan of voor wie graag een hobby aan huis wilt uitoefenen! Naast de garage is een overkapping te vinden. Ideaal voor het stallen van fietsen. Aan de achterzijde tref je nog een kleinere berging aan, welke gebruikt kan worden voor tuingereedschap.

De woning is gelegen aan een rustige en doodlopende weg, letterlijk om de hoek van het winkelcentrum van Soest-Zuid en op loopafstand van de bossen, het treinstation en diverse scholen. De straat kenmerkt zich door de diverse vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Een straat waar u de vogels door de bomen ziet vliegen en de kinderen met een elkaar spelen op straat.

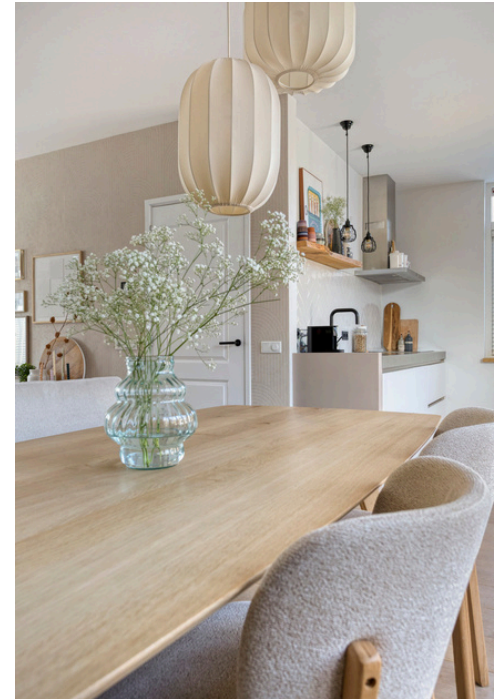
Kortom, deze sfeervolle woning wil je niet aan je voorbij laten gaan!

*Werkelijk alle voorzieningen liggen om de hoek, denk aan het winkelcentrum van Soest-Zuid, de Soester Duinen en haar prachtige bossen, diverse basisscholen en een trein- en busstation met directe verbinding naar Utrecht CS!*



**WOONKAMER**





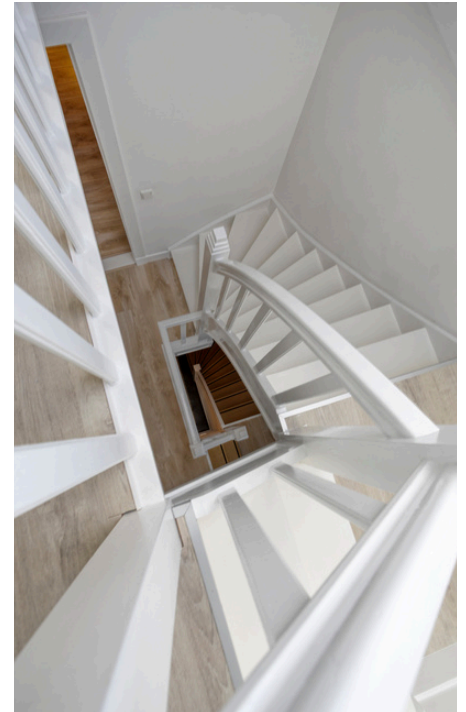
# EETGEDEELTE WOONKAMER





# MODERNE KEUKEN

# HAL, TOILET & OVERLOOP





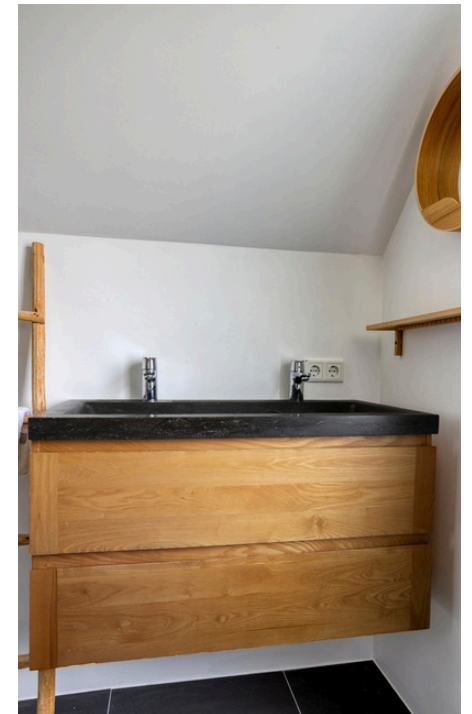
# SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





# BADKAMER



# SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





# ACHTERTUIN







## VOORTUIN & GARAGE



# DIRECTE OMGEVING



# BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke twee-onder-één-kapwoning uit 1928
- Aan een rustige en kindvriendelijke straat in woonwijk Soest-Zuid
- In 2016 volledig gemoderniseerd en verduurzaamd
  - Volledig geïsoleerd (vloer-, dak- en gevelisolatie) in 2015
  - Gehele CV installatie ( zowel leidingen als radiatoren) vernieuwd in 2015
  - Alle kozijnen vervangen en elektrische installatie vernieuwd
  - Schilderwerk uitgevoerd in 2023 en 12 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Royale woonkamer
  - Houten vloer
  - Karakteristieke erker (2015) met ruimte voor zithoek
  - L-vormige indeling met mogelijkheid voor speel- of werkplek
  - Grote openslaande deuren en veel lichtinval
  - Muur met de burens heeft een voorzetwand met geluidsisolatie
- Moderne keuken met visgraat wandtegels en stenen aanrechtblad
  - Al het benodigde apparaat aanwezig
  - Toegang tot de achtertuin via loopdeur
- Sfeervolle hal met granitovloer, voordeur en bordestrap
- Kelder met vernieuwde meterkast
- Modern toilet op de begane grond
- Luxe badkamer met douche, toilet, dubbele wastafel, vloerverwarming, spots en speakers
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping met voorzetwanden voorzien van isolatie met de burens
- Tweede verdieping met CV-ketel en wasmachine-/drogeraansluiting
  - Vierde ruime slaapkamer op de tweede verdieping
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het oosten
  - Voorzien van terras, gazon en vrij uitzicht aan de achterzijde
  - Royale berging met fietsenstalling en klus-/hobbyruimte
- Parkeren op eigen terrein
- Fijne voortuin
- A-locatie in Soest-Zuid:
  - Om de hoek van winkelcentrum Soest-Zuid
  - Op loopafstand van bossen, treinstation en scholen
  - Kindvriendelijke, groene woonomgeving



€ 789.000,-- K.K.



128 M2 WOONOPPERVLAK



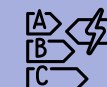
334 M2 PERCEELOPPERVLAK



1928



CV-KETEL REMEHA (2014)



B LABEL

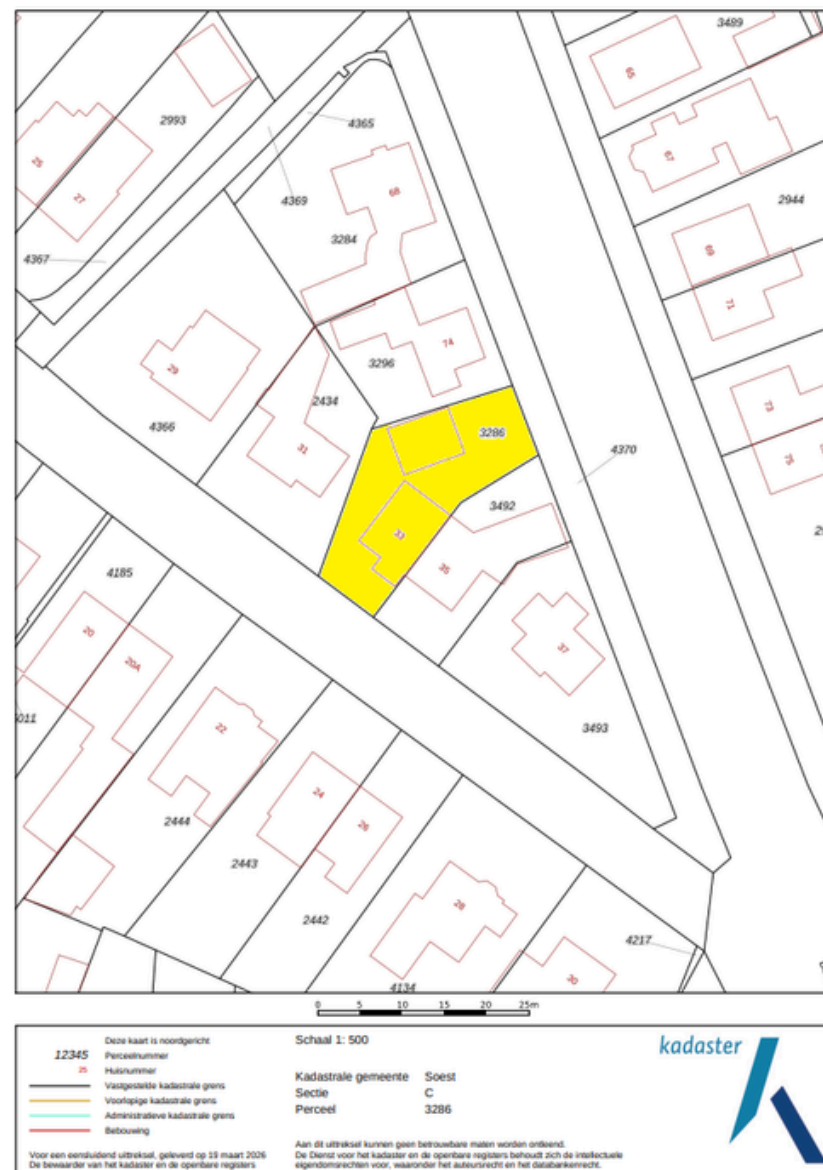


VOOR- EN ACHTERTUIN (0)

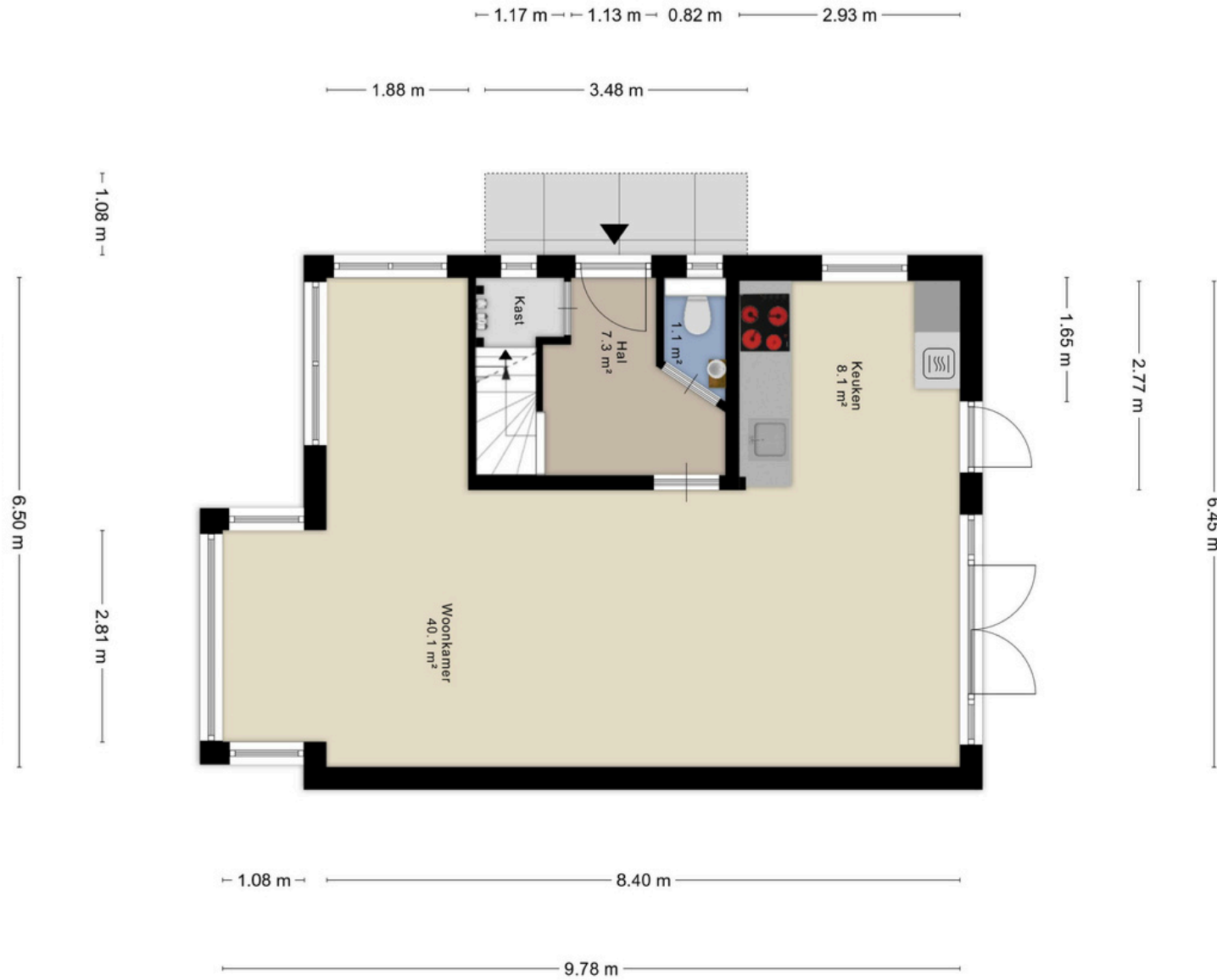


GARAGE MET OVERKAPPING  
& BERGING

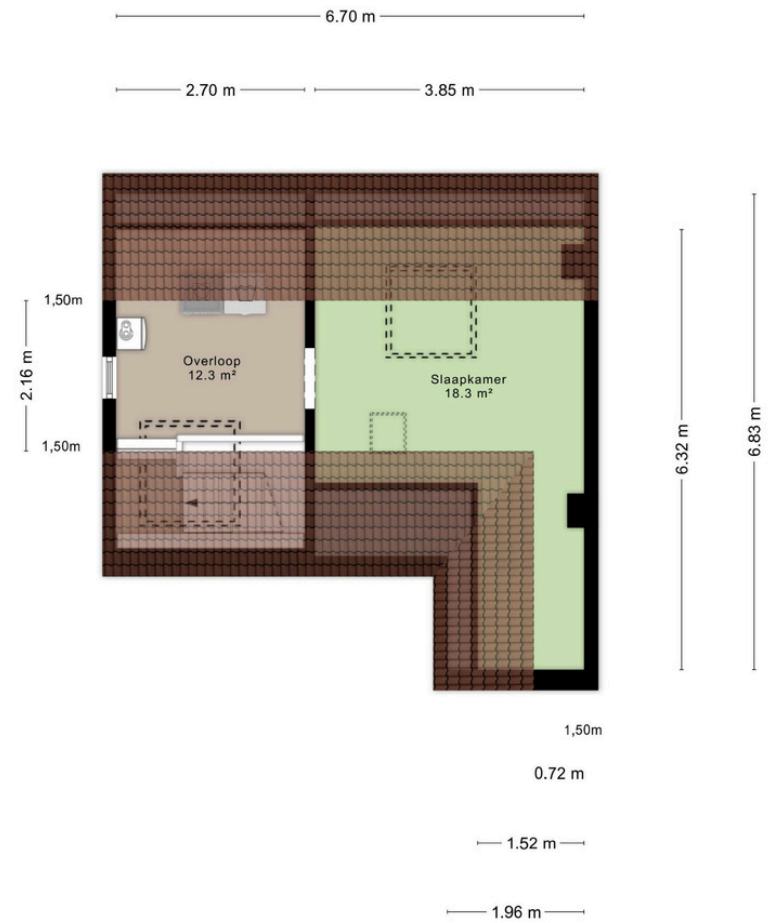
# KAART



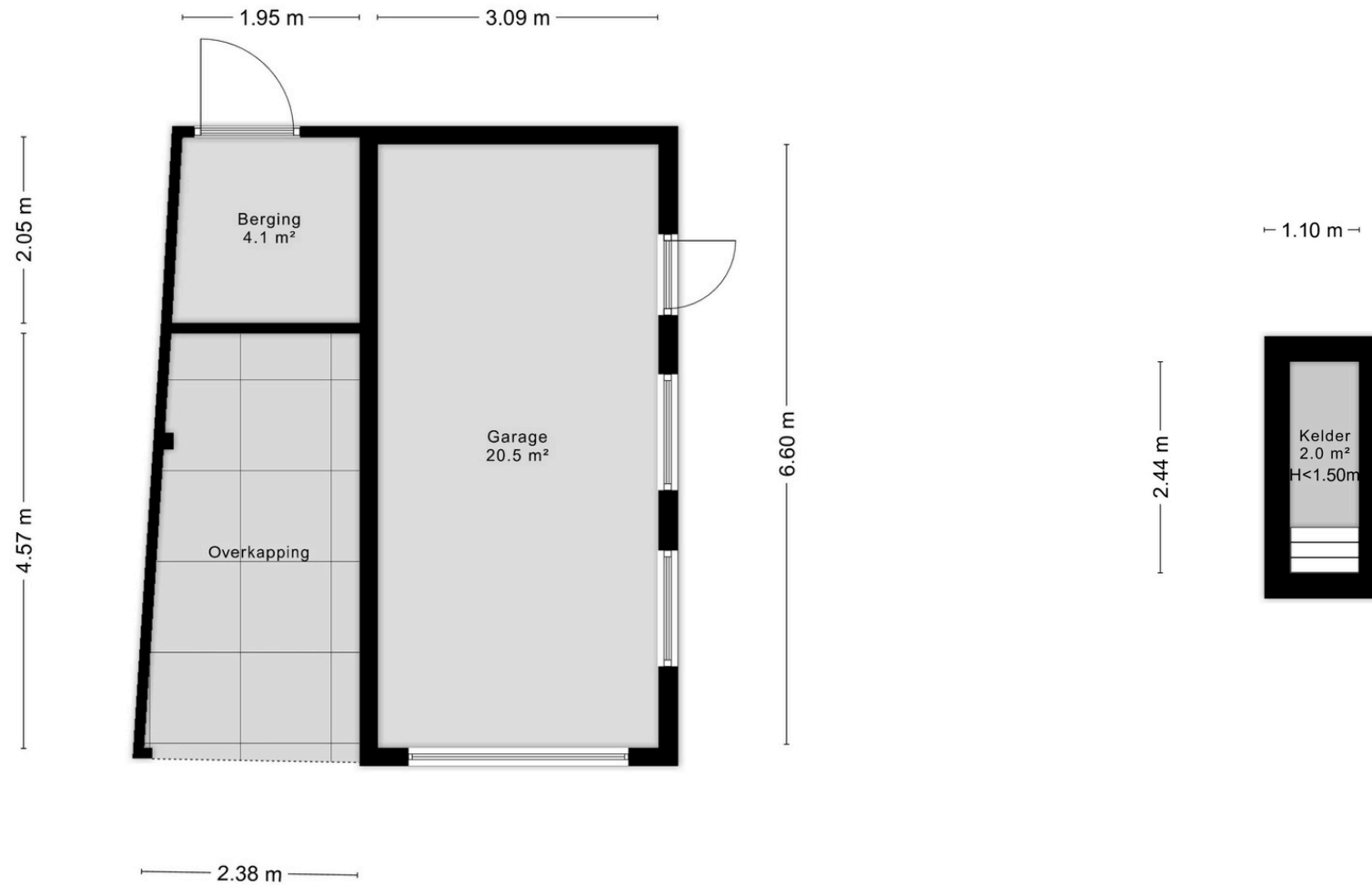
# PLATTEGROND BEGANE GROND :



# PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING :



# PLATTEGROND GARAGE & KELDER :





## 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(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](mailto:info@verrips.nl)  
[www.verrips.nl](http://www.verrips.nl)

