



# VALERIAANSTRAAT 27

TE SOEST



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





*Een verrassend ruime drive-in woning met dakopbouw, voorzien van 8 zonnepanelen, isolatie en grotendeels kunststof kozijnen. Comfortabel, energiezuinig en met volop leefruimte om naar eigen wens in te richten.*



Aan een rustig, doodlopend straatje in de groene en centraal gelegen wijk Smitsveen staat deze zeer royale en verduurzaamde drive-in woning met dakopbouw. De drive-in woning is gelegen op een zeer courant stukje aan de Valeriaanstraat. Wat deze plek namelijk bijzonder maakt, is de vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde. Aan weerszijden kijkt u vrij weg over het groen en kunt u genieten van uw privacy, zonder directe inblik van burens. Hier woont u in alle rust, maar kunt u tegelijkertijd ook eenvoudig de kinderen in de gaten wanneer zij heerlijk met buurtkinderen spelen. Op loopafstand bevinden zich basisscholen en een buurtwinkelcentrum, terwijl u binnen enkele fietsminuten het station Soest-Zuid bereikt met een directe verbinding naar Utrecht. Ook de Soester Duinen en haar bossen liggen dichtbij voor ontspanning in de natuur. Een locatie waar alles samenkomt!

Bij binnenkomst treft u een nette entree/hal met natuurstenen vloer, die toegang geeft tot de inpandige garage. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als praktische bergruimte en opstelplaats voor wasmachine en droger. Uiteraard biedt deze ruimte ook mogelijkheden voor andere invullingen, zoals bijvoorbeeld een badkamer op de begane grond of een praktijk-/werkruimte. Vanuit de hal loopt u door naar de royale tuinkamer op de begane grond. Doordat een stukje van de garage bij deze ruimte is getrokken, ervaart u hier een royale, lichte ruimte die zich uitstekend leent als extra woon-, werk- of hobbyruimte. Hoe uniek dat deze verdieping naar eigen wens kan worden ingericht!

Op de eerste verdieping bevindt zich de woonverdieping. Aan de achterzijde ligt de lichte woonkamer met een kunststof schuifpui naar het vergrote balkon, waar vlonders en een zonnescherf zorgen voor een fijne buitenplek met veel privacy. Aan de voor-/en achterzijde is de woning voorzien van een vernieuwde kunststof pui en een gemoderniseerde Amerikaanse keuken in zwart/wit stijl met losse apparatuur. Het geheel wordt gecompleteerd door een nette laminaatvloer, een vaste kast en een modern separaat toilet op deze verdieping.

De tweede verdieping beschikt over drie goede slaapkamers, elk met een eigen sfeer en indeling. Dankzij de kunststof kozijnen is deze verdieping onderhoudsvriendelijk en goed geïsoleerd. De badkamer is praktisch ingericht met een brede douchehoek, een wastafelmeubel met veel bergruimte en een toilet. Via een vaste trap bereikt u de derde verdieping, waar de dakopbouw zorgt voor extra leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met toegang tot een balkon en een eigen wastafel en toilet in retrostijl. Aan de voorzijde vindt u een open ruimte die uitstekend dienst kan doen als werkplek of hobbyruimte, met daarnaast volop bergruimte. Ook kunt u hier nog een vijfde slaapkamer maken. Aan mogelijkheden geen gebrek!

De achtertuin beschikt over een achterom en biedt een fijne, beschutte plek om buiten te zitten. Dankzij de ligging op het zuidwesten kunt u hier heerlijk van de zon genieten. Daarnaast is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd. Dankzij het vergrote balkon heeft u ook een plek waar u tijdens warme dagen van de schaduw kunt genieten. Hoewel er geen separate berging aanwezig is, is er binnen de woning meer dan voldoende opslagruimte.

De woning is de afgelopen jaren zeer goed onderhouden. Zo zijn er 8 zonnepanelen geplaatst (2022), is de meterkast vernieuwd (2022), zijn er grotendeels kunststof kozijnen geplaatst (2011), HR++ beglazing toegepast, is de dakopbouw gerenoveerd (2025) en is er keralit geplaatst (2025).

Zien wij u bij deze woning met ruimte, privacy, duurzaamheid en volop mogelijkheden, op een plek waar rust en bereikbaarheid perfect samenkomen?!

*Gelegen aan een rustig, doodlopend straatje in de groene wijk Smitsveen, met aan beide zijden vrij uitzicht op een plantsoen. Een heerlijke combinatie van rust, privacy en een centrale ligging nabij voorzieningen, natuur en uitvalswegen.*



# ROYALE TUIN-/ SLAAPKAMER

BEGANE GROND



# WOONKAMER

1E VERDIEPING





# DICHTE KEUKEN

1E VERDIEPING





# BALKON ACHTERZIJDE

1E VERDIEPING



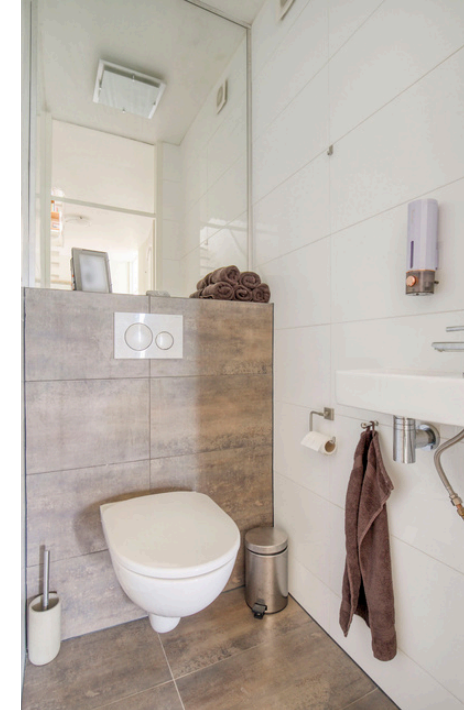


# BALKON VOORZIJD

1E VERDIEPING



# ENTREE EN HAL & TOILET EN OVERLOOP 1E VERDIEPING



# OVERLOOP & SLAAPKAMERS

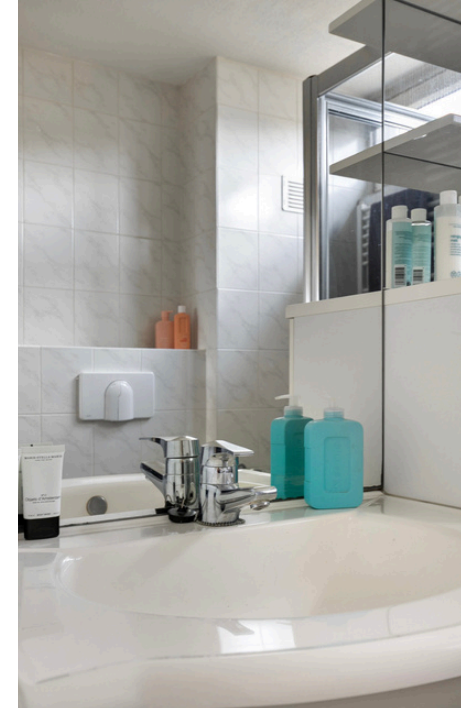
2E VERDIEPING





# BADKAMER

2E VERDIEPING





# SLAAP-/ WERKKAMERS & TOILET

3E VERDIEPING







# ACHTERTUIN MET ACHTERGELEGEN SPEELVELDJE





# BIJZONDERHEDEN

- Zeer royale en verduurzaamde drive-in woning met dakopbouw
  - Gelegen aan een rustig, doodlopend straatje in de wijk Smitsveen
  - Vrije ligging aan voor- en achterzijde met veel privacy en groen uitzicht
  - Kindvriendelijke omgeving met speelruimte in de buurt
- Inpandige garage (berging/wasruimte)
- Royale en lichte tuinkamer
  - Flexibel in te richten als woon-, werk- of hobbyruimte
  - Mogelijkheid tot realiseren van badkamer/praktijkruimte op begane grond
- Lichte woonkamer op de eerste verdieping
  - Kunststof schuifpui naar vergroot balkon
  - Nette laminaatvloer
- Balkon met vlonders en zonnescerm, veel privacy
- Gemoderniseerde Amerikaanse keuken (zwart/wit, losse apparatuur)
- Vaste kast aanwezig en modern separaat toilet op eerste verdieping
- Drie volwaardige slaapkamers op de tweede verdieping
- Badkamer met brede douchehoek, wastafelmeubel en toilet
- Extra leefruimte dankzij dakopbouw
  - Vierde en vijfde slaapkamer op derde verdieping
  - Eigen wastafel en toilet (retrostijl)
  - Veel bergruimte
- Achtertuin op het zuidwesten
  - Onderhoudsvriendelijk aangelegd
  - Beschutte zitplek
  - Achterom aanwezig
- Parkeren op eigen terrein
- Goed onderhouden en verduurzaamd:
  - 8 zonnepanelen (2022)
  - Vernieuwde meterkast (2022)
  - Grotendeels kunststof kozijnen (2011)
  - HR++ beglazing
  - Dakopbouw gerenoveerd (2025)
  - Keralit gevelbekleding geplaatst (2025)
- Nabij alle voorzieningen:
  - Basisscholen en buurtwinkelcentrum op loopafstand
  - 5-10 minuten fietsafstand: Station Soest-Zuid, Soester Duinen en bossen en sportclubs
- Het transport dient plaats te vinden bij JBV notarissen in Soest



**€535.000,-- K.K.**



**152 M2 WOONOPPERVLAK**



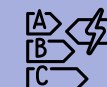
**135 M2 PERCEELOPPERVLAK**



**1970**



**NEFIT HUUR KETEL (€37,- PM)**



**B LABEL**

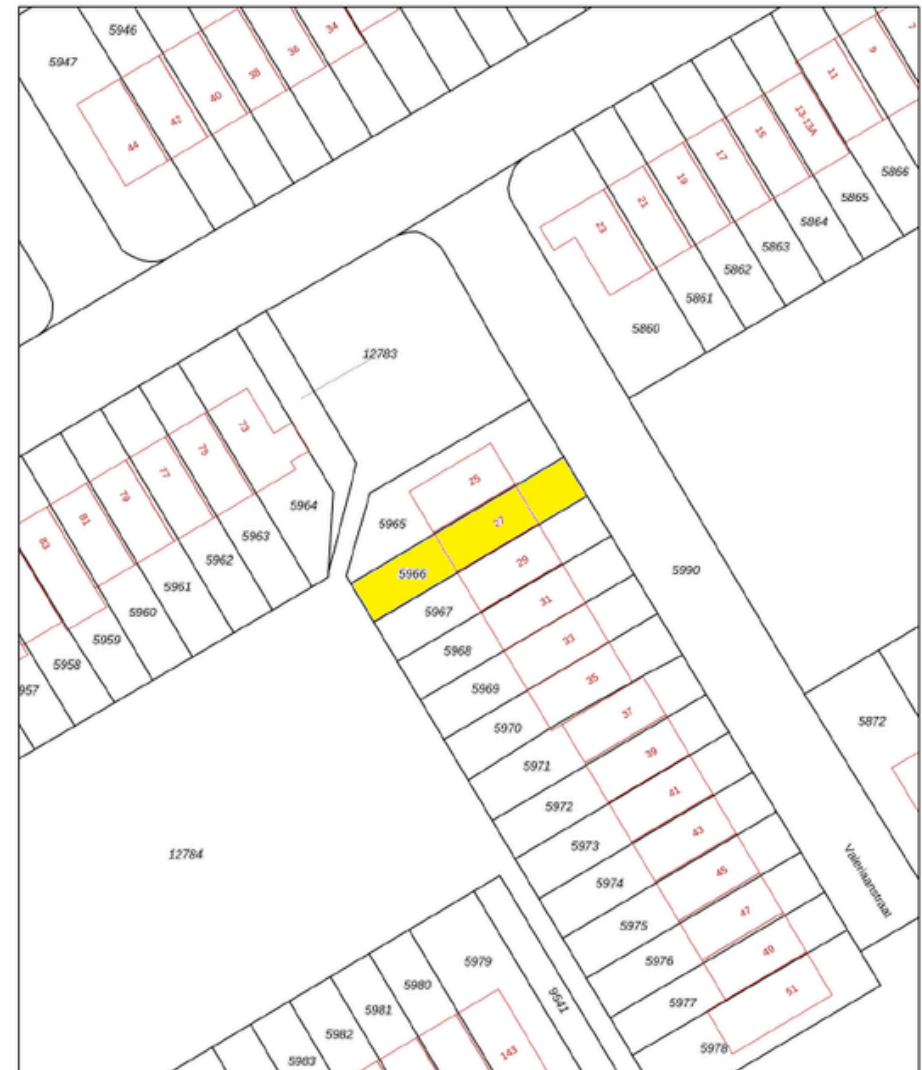



**ZONNIG GELEGEN TUIN EN BALKONS (ZW)**



**INPANDIGE GARAGE**

# KAART

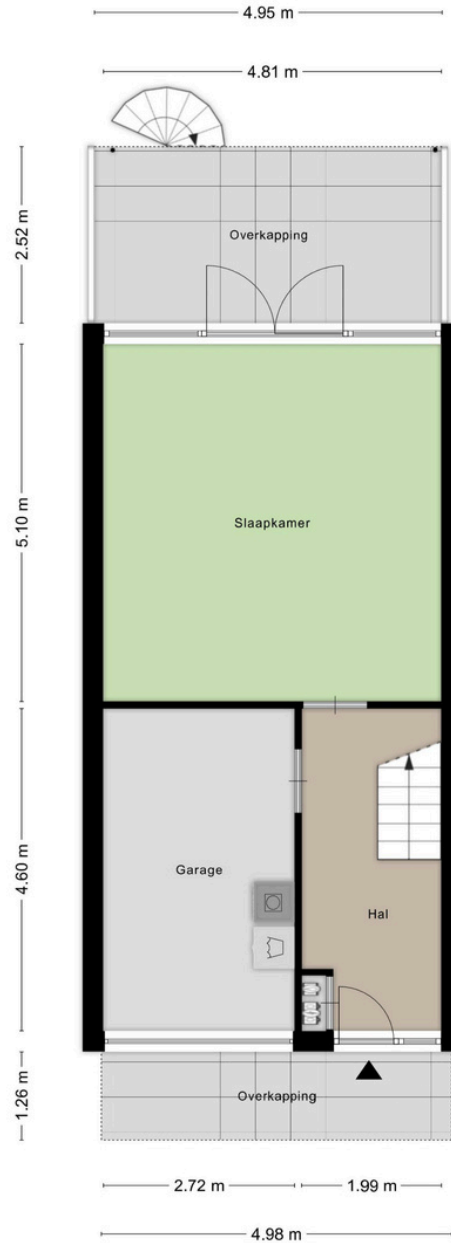


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Soest	
26	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5966	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beplanting		

Voor een exclusief uittreksel, geleverd op 30 maart 2026  
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 & 1E VERDIEPING :

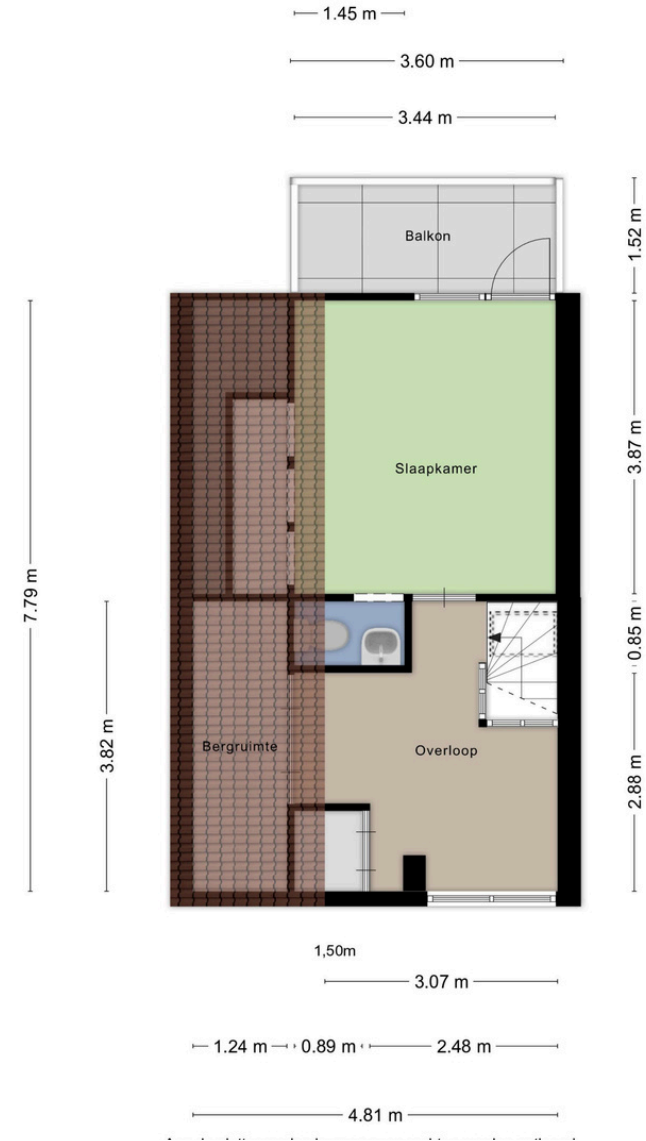
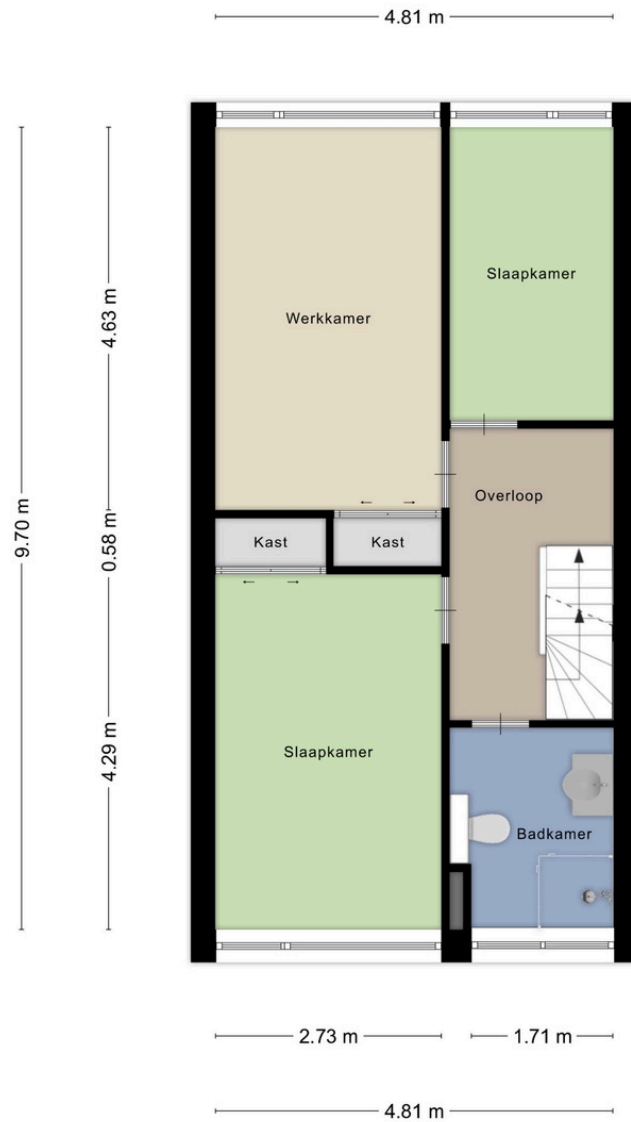


9.80 m



9.80 m

# PLATTEGROND 2E & 3E 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)

