KLAARWATERWEG 91

TE SOEST

Unieke , instapklare en compleet uitgebouwde jaren '30 woning met een woonoppervlak van maar liefst 161 m2, een zwemvijver én een diepe achtertuin (ZO) met veranda!

Een woning die je op veel vlakken zal verrassen! Dat is deze instapklare, unieke en compleet uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning uit 1936. Deze tweekapper is gelegen in de gezellige en kindvriendelijke woonwijk Klaarwater. Een groene en centrale woonwijk, met werkelijk alle voorzieningen op loop- en fietsafstand. Zo zijn een basisschool, supermarkt en bushalte op loopafstand te vinden. De winkelcentra van Overhees en Smitsveen bereik je op nog geen 5 minuten fietsen. Daarnaast zijn binnen 10 minuten fietsen de Soester Duinen, Landgoed Pijnenburg en het treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS te bereiken. Kortom, rust en reuring komen perfect samen!

Bij binnenkomst in de woonkamer wordt je verrast door de hoeveelheid ruimte, licht en sfeer. De woonkamer is voorzien van gestucte wanden, een nette laminaatvloer en de grote raampartijen zorgen voor een prettig lichtinval gedurende de hele dag. De zithoek is aan de voorzijde van de woning gesitueerd, waarbij de haard met prachtige schouw voor een natuurlijke afscheiding zorgt. Daarnaast draagt deze niet alleen bij aan veel sfeer, maar zorgt de haard ook voor extra comfort tijdens koudere dagen. Doordat de woning aan de achterzijde is uitgebouwd, is er een woonkamer van meer dan 12 meter lang ontstaan. Hierdoor is er aan de achterzijde een riante woonkeuken ontstaan. Deze moderne open keuken met kookeiland staat in fijne verbinding met de woonkamer en is voorzien van veel opbergruimte. Daarnaast is er luxe apparatuur aanwezig, waaronder een oven, stoomoven, warmhoud-lade, wijnklimaatkast en osmose waterzuivering. Dankzij de ruimte kun je hier met gemak een royale eethoek kwijt en blijf je tijdens het koken eenvoudig in contact met gasten. De openslaande deuren naar het terras maken dat je hier een prettige binnen-buitenbeleving ervaart. Wie op zoek is naar een afgesloten woonkeuken, kan eenvoudig prachtige en-suite deuren plaatsen. Op deze manier creëer je twee aparte ruimtes, waardoor een deel van het gezin zich eenvoudig kan terugtrekken of je een aparte ruimte kunt opzoeken wanneer er visite op bezoek komt. Naast de woonkamer bevindt zich daarbij ook de aparte werkkamer. Ideaal voor wie op zoek is naar een thuiswerplek óf een speelkamer voor de kinderen.

Aan de achterzijde van de woonkeuken tref je een aparte ingang die toegang geeft tot de bijkeuken én een multifunctionele ruimte. Wie graag gelijkvloers wilt gaan woning heeft de mogelijkheid om hier een slaap- en badkamer te realiseren. Daarnaast is deze multifunctionele ruimte ook ideaal voor wie op zoek is naar een kantoor/praktijk aan huis óf een aparte chill-ruimte voor tieners. Vanuit de bijkeuken is tevens de garage te bereiken. Ook deze ruimte kan anders gebruikt gaan worden, maar aan opbergruimte heb je ook geen enkel gebrek. Hoe verrassend!

De woonwijk Klaarwater heeft een centrale ligging t.o.v. de voorzieningen, denk aan meerdere winkelcentra, het openbaar vervoer, scholen en de Soester Duinen met haar prachtige bossen. Een locatie waar alles samenkomt!

Op de eerste verdieping zijn er twee ruime slaapkamers en bijzonder veel bergruimte vinden. De grootste slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kastenwand en openslaande deuren naar het platte dak. De slaapkamer aan de voorzijde geeft toegang tot een van de aparte bergruimtes. Daarnaast is er boven de uitbouw nog een royale vliering te vinden. De ruime badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is voorzien van een ligbad, douche, wastafel met meubel en toilet. Op de zolderverdieping tref je een vierde slaapkamer aan die ook ideaal gebruikt kan worden als thuiswerkplek of hobbykamer. De wasmachineaansluiting is te vinden in een aparte ruimte op de zolderverdieping. Zo heb je ook hier de mogelijkheid voor een aparte wasruimte.

Wat ook absoluut verrassend is, is de fraai aangelegde en diepe achtertuin op het zuidoosten. De achtertuin is circa 25 meter diep en beschikt over een terras, royaal gazon en een heerlijke zwemvijver. Op warme dagen kun je hier de verfrissing opzoeken terwijl je geniet van het groen en de rust om je heen. Dankzij de diepte is er genoeg plek om diverse zitplekjes te realiseren en kun je ook genoeg speeltoestellen voor de kinderen kwijt. Aan de achterkant bevindt zich nog eens een royale veranda. Een heerlijke plek om tijdens ieder jaargetijde van buiten te genieten. Daarnaast zorgen de bomen aan de achterzijde van het perceel voor bijzonder veel privacy. Een woning waar werkelijk alles samenkomt.

Laat jij je verrassen door deze unieke woning in werkelijk alle opzichten?!

WOONKAMER MET SFEERVOLLE HAARD

MODERNE WOONKEUKEN MET EETKAMER

PUMPKIN SOUP

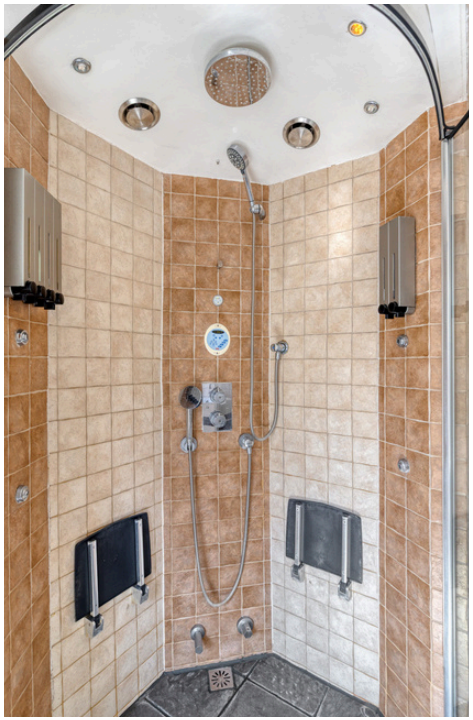
WERK-/ SPEELKAMER

APARTE INGANG & BIJKEUKEN

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE OP DE BEGANE GROND

ENTREE & TOILET

BADKAMER



SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING

OVERLOOP 1E & 2E VERDIEPING EN WASRUIMTE

SLAAPKAMER

2E VERDIEPING

DIEPE ACHTERTUIN MET ZWEMVIJVER

ROYALE VERANDA

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare, uitgebouwde jaren '30 woning in de woonwijk Klaarwater
  - Kindvriendelijke wijk en centraal gelegen
- Lichte woonkamer en diepe woonkamer van meer dan 12 meter lang
  - Sfeervolle haard met schouw
  - Laminaatvloer en gestucte wanden
  - Gemoderniseerd in 2020
- Moderne woonkeuken met kookeiland
  - Voorzien van luxe inbouwapparatuur (o.a. oven, stoomoven, warmhoud-lade, wijnklimaatkast en osmose waterzuivering)
  - Veel opbergruimte
  - Ruimte voor royale eethoek
  - Mogelijkheid dichte woonkeuken te realiseren door plaatsen van en-suite deuren
  - Openslaande deuren naar de achtertuin
- Aparte werk-/speelkamer grenzend aan de woonkamer
- Bijkeuken v.v. extra opbergkasten
  - Mogelijkheid badkamer
- Multifunctionele ruimte met aparte hal/toegang
  - Te gebruiken als kantoor/praktijkruimte of chillruimte
  - Mogelijkheid gelijkvloers wonen door slaapkamer te realiseren
- Vanuit de woning, evenals buiten, toegang tot de garage
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping
  - Veel lichtinval
  - Grootste slaapkamer met vaste kastenwand
- Veel bergruimte dankzij aparte berging en vliering boven de uitbouw
- Badkamer voorzien van ligbad, douche, toilet, wastafel met meubel
- Ruime vierde slaapkamer op de zolderverdieping
  - Grote dakopbouw aanwezig (2017)
  - Aparte wasruimte met wasmachineaansluiting
- Unieke achtertuin op het zuidoosten van ongeveer 25 meter diep
  - Voorzien van terras, gazon en zwemvijver
  - Ideaal om meerdere zithoeken te creëren
  - Royale veranda
  - Veel privacy dankzij bomen aan achterzijde perceel
- Eigen oprit met plek voor meerdere auto's
- Goed onderhouden en verduurzaamd:
  - Dak vernieuwd (plat: 2005, overig: 2009)
  - Zonnepanelen (2013)
  - Schilderwerk buitenzijde (2026)
  - Goot voorzijde vervangen (2026)
  - Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing
  - Gevels na-geïsoleerd
- Om de hoek van diverse voorzieningen
  - Loopafstand: diverse scholen, twee buurtwinkelcentra en openbaar vervoer
  - Fietsafstand: treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS, Soester Duinen

€ 749.000,-- K.K.

160 M2 WOONOPPERVLAK

441 M2 PERCEELOPPERVLAK

1936

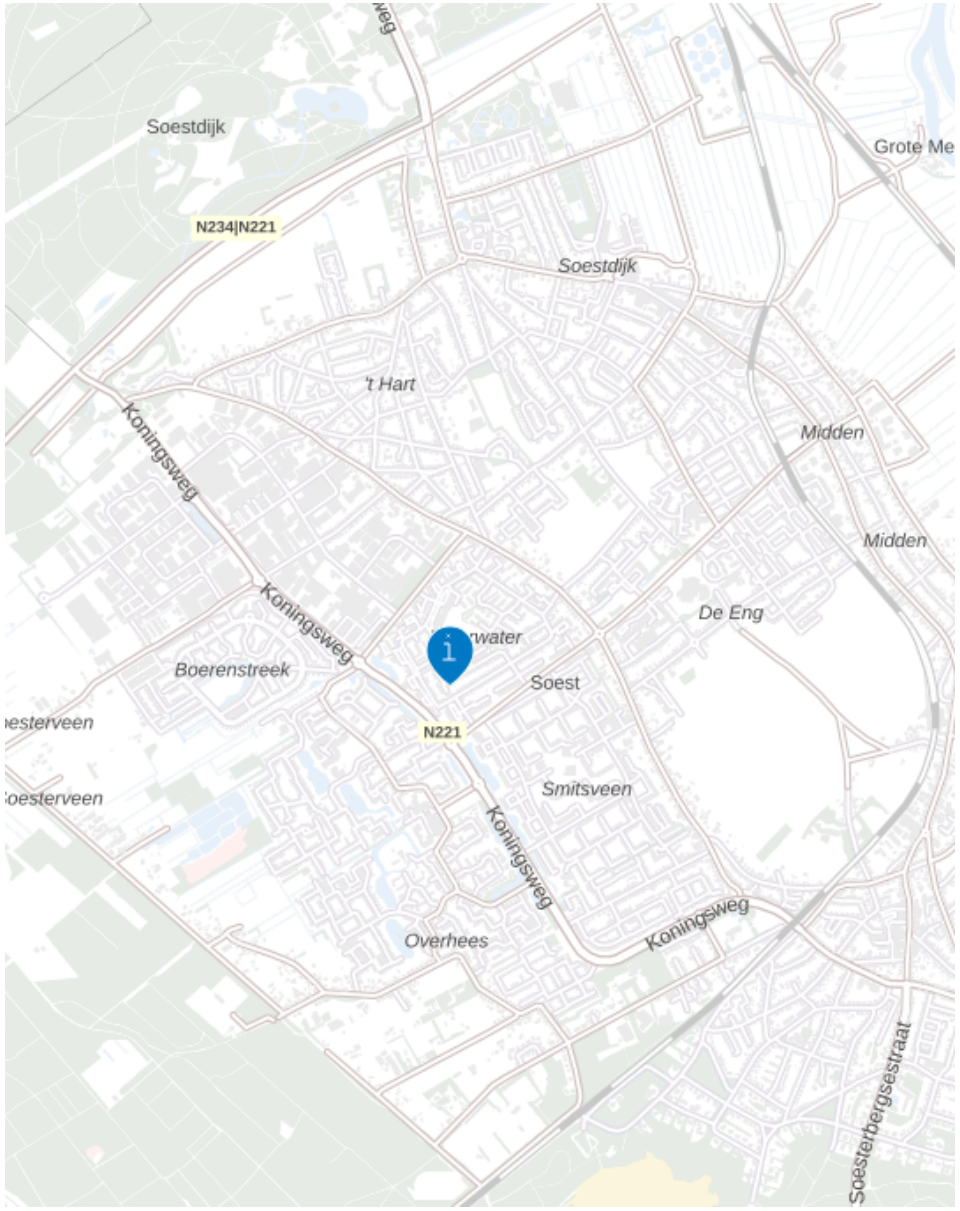
CV-KETEL (2005)

C LABEL

DIEPE ACHTERTUIN (ZO)

AANGEBOUWDE GARAGE

KAART

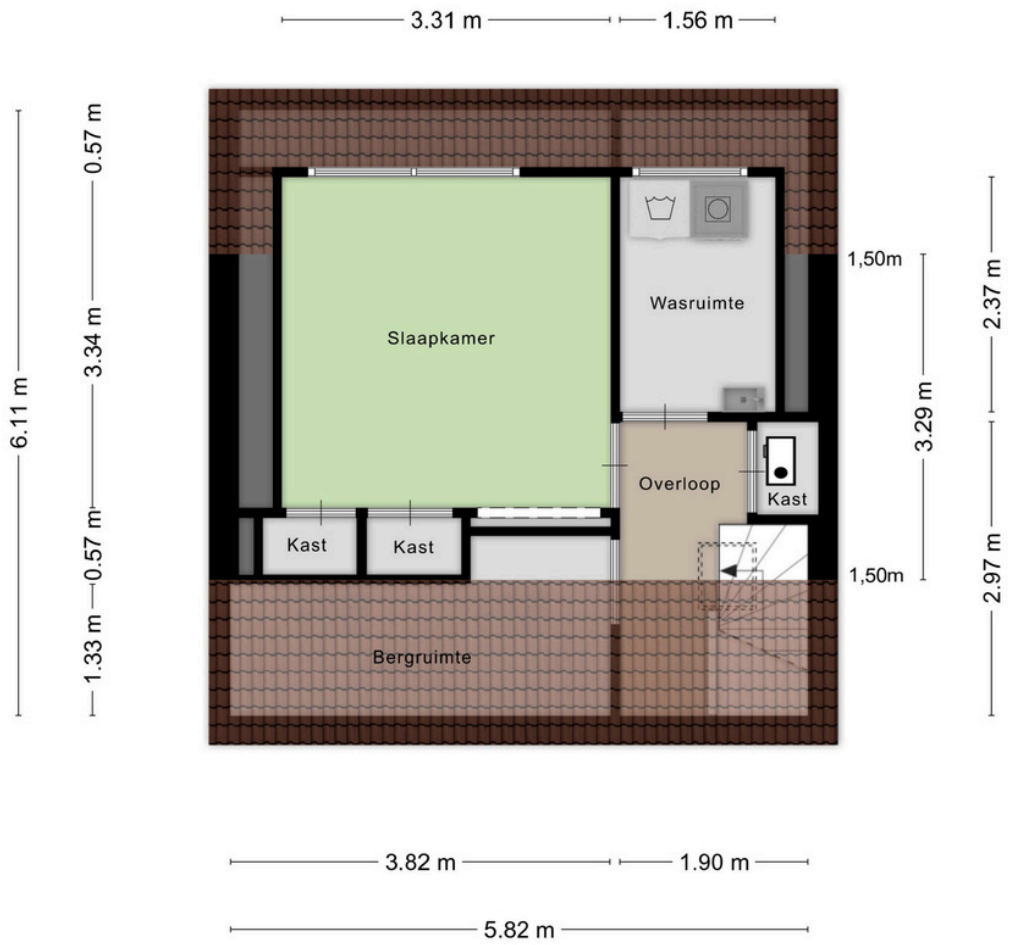

Soestdijk
Grote Me
N234|N221
Soestdijk
't Hart
Koningsweg
Midden
Midden
De Eng
Koningsweg
Boerenstreek
Soest
N221
Smitsveen
Koningsweg
Koningsweg
Overhees
Soesterbergsestraat

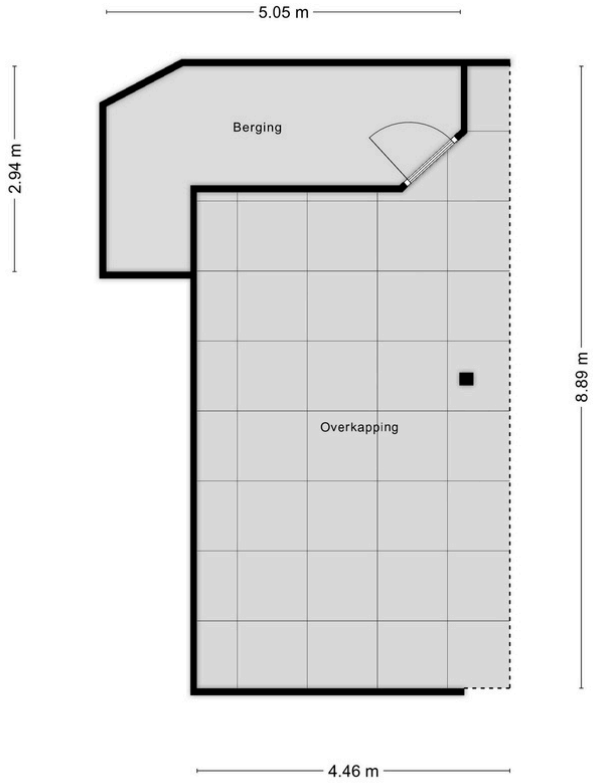
7684
5139
5140
8359
8358
5215
5214
4291
4290
12769
10321
Haverveld
0 5 10 15 20 25m
12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Soest
Sectie G
Perceel 4290
kadaster
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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 databankenrecht.

PLATTEGROND BEGANE GROND :

PLATTEGROND 1E VERDIEPING :

PLATTEGROND 2E VERDIEPING & OVERKAPPING EN BERGING :





BROCHURE & SCHRIFTELIJK-HEIDSVEREISTE

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.

WAARBORGSOM

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-/ kredietverstrekkende 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 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