# KLAARWATERWEG 89

## TE SOEST

*Deze sfeervolle jaren '30 woning biedt een lichte, open leefruimte waar wonen en koken naadloos in elkaar overlopen. Met een diepe, groene tuin en een multifunctionele garage is dit een huis met verrassend veel mogelijkheden.*

*Gelegen in de kindvriendelijke wijk Klaarwater, met scholen, winkels en openbaar vervoer op korte afstand. Tegelijkertijd liggen de Soester Duinen en Landgoed Pijnenburg dichtbij, ideaal voor wie graag de natuur opzoekt.*

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Klaarwater staat deze charmante jaren '30 twee-onder-één-kapwoning. Een huis dat direct een warm en vertrouwd gevoel oproept, mede dankzij zijn sfeervolle karakter!
Via de zij-entree kom je binnen in de hal, waar al zichtbaar wordt dat de woning met zorg is onderhouden en de afgelopen jaren op meerdere punten is vernieuwd. Zo beschikt de woning over een nette laminaatvloer, is het schilderwerk binnenshuis uitgevoerd en is de trap opnieuw bekleed (2022). Vanuit de hal loopt de route vanzelf door naar de woonkamer, waar direct de fijne lichtinval opvalt. Dit komt mede door de grote ramen aan de voorzijde en de openslaande deuren naar de achtertuin. Daarnaast zorgt de lichte maar warme laminaatvloer en de lichte wandafwerking voor een prettige sfeer. Dankzij de L-vorm van de woonkamer staat de keuken in half open verbinding. Hierdoor is een ruim en open geheel ontstaan, dat perfect aansluit bij de manier waarop tegenwoordig wordt geleefd: koken, tafelen en ontspannen. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om geheel naar wens eenvoudig een woonkeuken of kookeiland te realiseren.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers, mede dankzij de uitbouw. De recent vernieuwde badkamer en het separate toilet geven deze verdieping een frisse en moderne uitstraling, waardoor de woning zonder zorgen te betrekken is. Via de overloop is ook de praktische, sta-hoge royale zolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn.

Zodra de openslaande deuren naar buiten opengaan, wordt duidelijk dat de tuin een echte eyecatcher is. De achtertuin is opvallend diep en ligt gunstig op het zuidoosten, waardoor er vrijwel de hele dag van de zon te genieten is. De hoge naaldbomen aan de achterzijde zorgen voor een groene, beschutte setting en bieden volop privacy. Het is een plek waar rust en ruimte samenkomen, of het nu gaat om ontspannen, tuinieren of lange zomeravonden buiten. In de tuin, aan de zijkant bevindt zich de verlengde, vrijstaande garage van bijna negen meter lang. Deze ruimte biedt verrassend veel mogelijkheden. Of het nu gaat om extra bergruimte, een plek om te klussen of een hobbyruimte aan huis. Dankzij de aanwezigheid van elektra, verwarming en dubbele beglazing is het een comfortabele en veelzijdige ruimte. De kleine carport aan de voorzijde van de garage, de roldeur en de aparte wasruimte aan de achterzijde maken het geheel bovendien praktisch in gebruik.

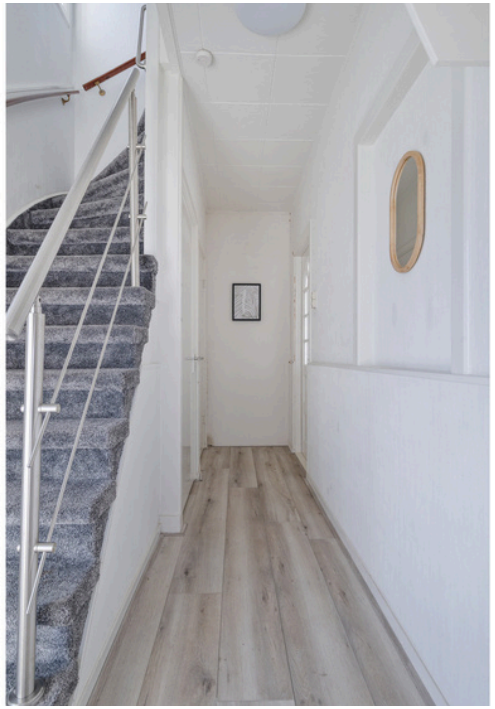
De omgeving is prettig en compleet, met een basisschool, supermarkt en bushalte op loopafstand en de winkelcentra van Overhees en Smitsveen binnen enkele minuten fietsen. Ook voor ontspanning en natuur ligt alles binnen handbereik: de Soester Duinen en Landgoed Pijnenburg nodigen uit tot een wandeling of fietstocht in het groen.

Deze woning combineert de karakteristieke uitstraling van de jaren '30 met het comfort van nu, een fijne open leefruimte, drie volwaardige slaapkamers, een diepe groene tuin en een multifunctionele garage. Een huis waar het dagelijks leven zich moeiteloos laat afspelen.

# WOONKAMER

# OPEN KEUKEN

# ENTREE, HAL & TOILET



# OVERLOOP, TOILET & BADKAMER

1E VERDIEPING

# SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING

namasté

# ZOLDERRUIMTE

2E VERDIEPING

# DIEPE ACHTERTUIN MET MULTIFUNCTIONELE GARAGE

# BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke jaren ’30 twee-onder-één-kapwoning
  - Karakteristieke uitstraling dankzij de hellende kap en brede overstekken
- In de gezellige en kindvriendelijke woonwijk Klaarwater
- Keurig onderhouden en geïsoleerd:
  - Nieuwe laminaatvloer in de gehele woning
  - Schilderwerk binnenzijde recent uitgevoerd
  - Schilderwerk buitenzijde (2025)
  - Goot aan de voorzijde vervangen (2025)
  - Trap opnieuw bekleed (2022)
  - Dakpannen vervangen (ca. 2009)
  - Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing
  - Gevels na-geïsoleerd
- Lichte L-vormige woonkamer
  - Openslaande deuren
- Half open keuken
  - Mogelijkheid om woonkeuken of kookeiland te realiseren
- 3 ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Vernieuwde badkamer en separaat toilet
- Sta-hoge zolderruimte aanwezig voor het opbergen van spullen
- Grote garage (9 meter) ideale plaats voor:
  - Uitvoeren van een hobby of kluswerkzaamheden aan huis
  - Voorzien van elektra, verwarming en dubbele beglazing
  - Mogelijkheid plaatsen wasmachine en droger
- Royaal perceel van 404 m²
  - Diepe achtertuin van ca. 28 meter
  - Gunstige zonligging (ZO)
  - Grote naaldbomen achterin de tuin dus volop privacy
- Keurig onderhouden
  - Dakpannen vervangen
  - Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing
  - Gevels na-geïsoleerd
- Dichtbij diverse voorzieningen:
  - Op 5 minuten loopafstand van een basisschool, bushalte en supermarkt
  - Op 5 minuten fietsafstand van buurtwinkelcentra Overhees en Smitsveen
  - Op 15 minuten fietsafstand van de Soester Duinen en Landgoed Pijnenburg
  - Nabij de uitvalswegen naar de A1, A27 en A28

**€ 575.000,-- K.K.**

**87 M2 WOONOPPERVLAK**

**404 M2 PERCEELOPPERVLAK**

**1936**

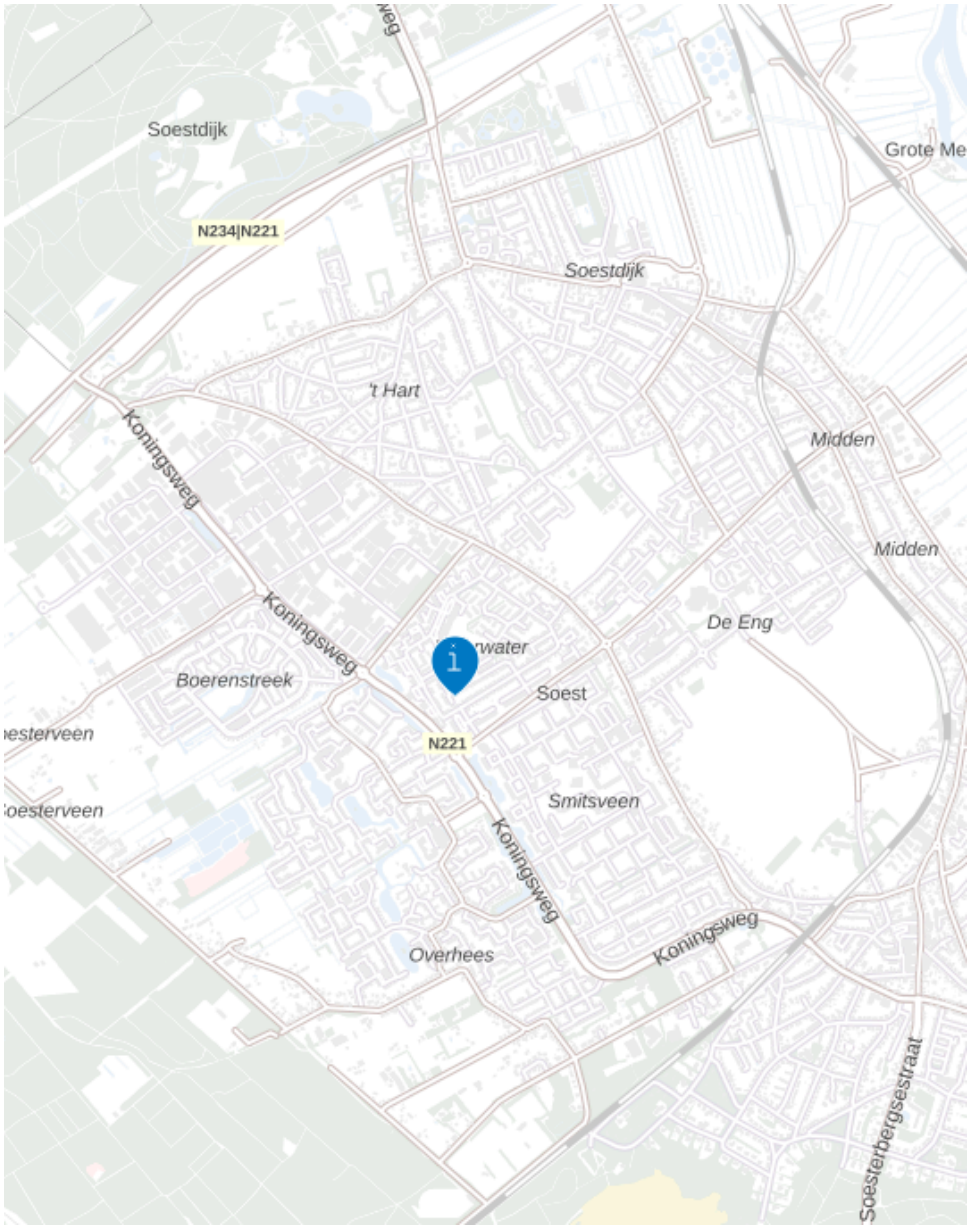
**CV-KETEL (2000)**

**C LABEL**

**DIEPE ACHTERTUIN (ZO)**

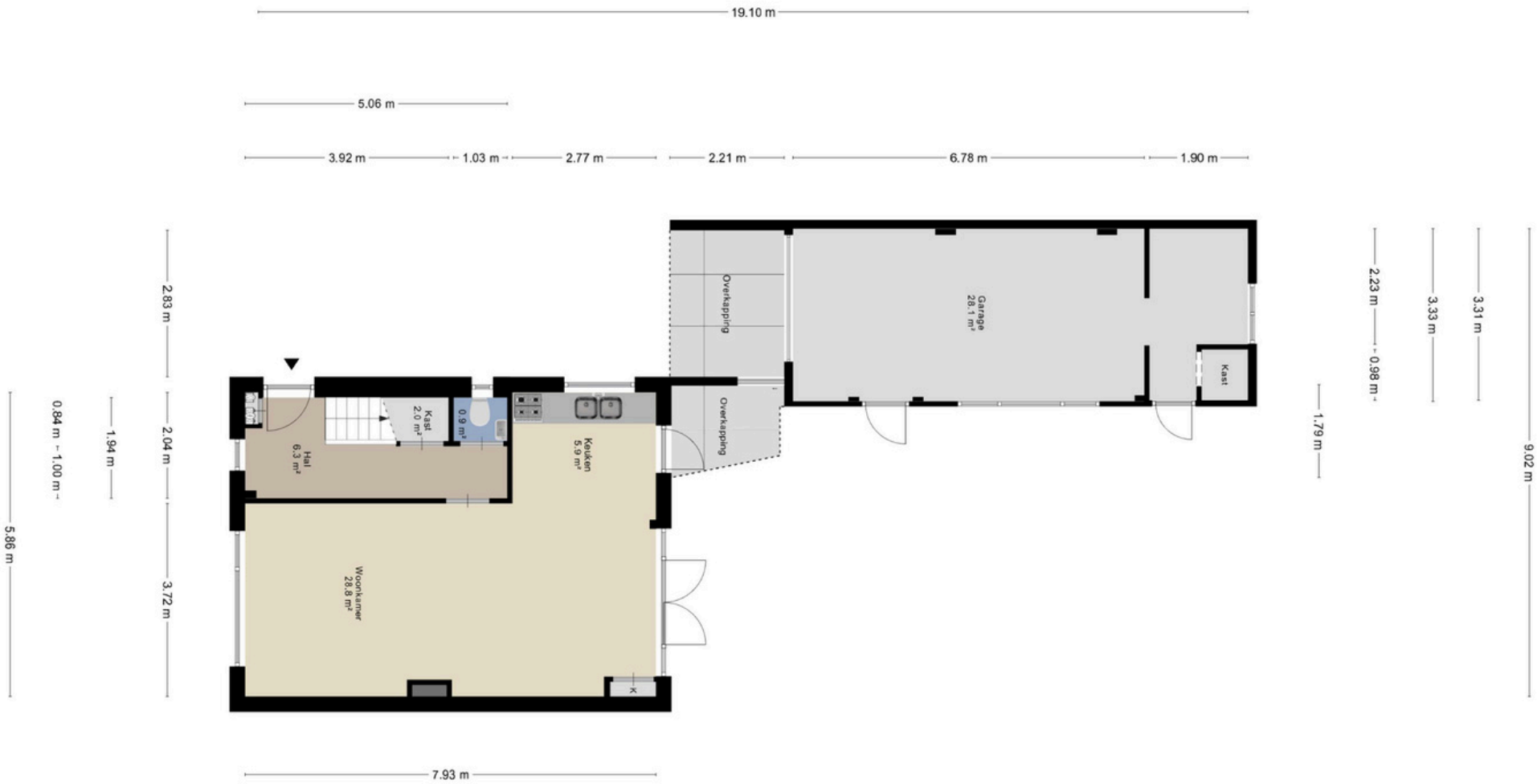
**GROTE GARAGE EN OPRIJPAD VOOR MEERDERE AUTO'S**

# KAART

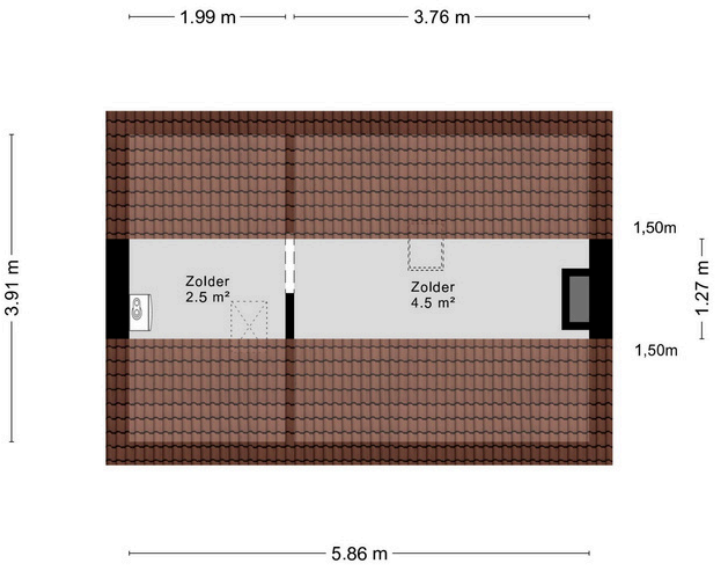

Soestdijk
Grote Me
N234|N221
Soestdijk
't Hart
Koningsweg
Midden
Midden
Koningsweg
De Eng
Boerenstreek
Soest
N221
Smitsveen
Koningsweg
Koningsweg
Overhees
Soesterbergsestraat

7685
5139
5140
8359
8358
5215
5214
4290
12769
10321
Hanenweerd
0 5 10 15 20 25m
12345
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Soest
Sectie G
Perceel 4291
Voor een eensluidend uitreksel geleverd op 23 maart 2026
De beheerder van het kadaster en de openbare registers
Aan dit uitreksel 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.
kadaster

# PLATTEGROND BEGANE GROND:



# PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING :



## 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