



# VERLENGDE TALMALAAN 17

TE SOEST



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





*Een stijlvol uitgebouwde halfvrijstaande villa met behoud van karakteristieke jaren '30-details, een garage en een diep oprijpad. Een unieke combinatie van ruimte, sfeer en functionaliteit!*



Aan een charmante, lommerrijke laan in het midden van Soest staat deze karaktervolle en uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning uit 1935. De tweekapper straalt een en al sfeer en karakter uit, met prachtige originele details. Bij binnenkomst valt direct de fraaie entree op. De hal met het tochtportaal is voorzien van glas-in-lood, originele wandtegels en een authentieke granito vloer. De uitgebouwde woonkamer met woonkamer en-suite is minstens zo sfeervol. Dit komt mede dankzij de houtenvloer, de paneeldeuren, het plafond met sierlijsten, twee originele marmeren schouwen en uiteraard de mooie en-suite deuren. In de kamer en-suite kunt u een fijne zithoek realiseren. Dankzij de erker aan de voorzijde valt het licht rijkelijk naar binnen. Daarnaast heeft u vanuit hier een prachtig uitzicht over het groen aan de overzijde. Hier zit u geheel vrij! Dankzij de en-suite indeling creëert u aan de achterzijde eenvoudig een zeer royale eetkamer, waar tevens genoeg plek is voor diverse kasten. De schouw in de eetkamer is uitgerust met een houtkachel. Dit zorgt niet alleen voor sfeer, maar ook voor extra comfort tijdens koudere dagen.

Aan de achterzijde is ook de woonkeuken gerealiseerd, mede dankzij de uitbouw (2022). Deze halfopen keuken vormt het hart van het huis: licht, uitnodigend en perfect verbonden met de eetruimte. Het vrijstaande SMEG 6-pits fornuis vormt een echte blikvanger. In het midden van de keuken is een eiland geplaatst met volop bergruimte en een natuurlijke verbinding met de eettafel. De lichte kasten in combinatie met het donkere Belgisch hardstenen werkblad geven de keuken een tijdloze uitstraling. Dit is een plek waar koken en samenzijn vanzelfsprekend samengaan. De Franse plavuizenvloer (met vloerverwarming) maakt het plaatje compleet. Vanuit de gang zijn de trapopgang, het toilet, de kelder en de aparte werkkamer bereikbaar. Deze aparte werkkamer, eveneens voorzien van vloerverwarming, is ideaal te gebruiken als sportruimte, speelkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer – flexibel in te delen naar uw eigen wens. Hoe uniek!

Op de eerste verdieping treft u drie fijne slaapkamers aan die allemaal zijn voorzien van een nette plak-pvc vloer. De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Deze kamer heeft middels openslaande deuren toegang tot het balkon. Vanuit hier heeft u een prachtig uitzicht over de achtertuin! De badkamer is in 2023 geheel gemoderniseerd. Deze ruimte is voorzien van een nette douchehoek, een inbouwtoilet, een dubbele wastafel met meubel en vloerverwarming. De hexagon wandtegels geven het geheel een luxe uitstraling.

Op de tweede verdieping is een ruime overloop te vinden, voorzien van de wasmachine- en drogeraansluiting én de CV-ketel. De kleine dakkapel aan de voorzijde zorgt voor natuurlijk licht. Daarnaast biedt de ruime overloop de mogelijkheid om een werkplek te realiseren. De vierde slaapkamer is ook ruim. Ook hier zorgt een dakkapel voor extra ruimte.

De achtertuin is rijkelijk begroeid. Zo beschikt de tuin onder meer over blauwe regen, kamperfoelie en diverse fruitbomen. Zo kunt u genieten van peren, appels en pruimen uit eigen tuin! Dankzij de zuidoostelijke ligging is de achtertuin een heerlijke plek om in alle rust van buiten te genieten. De garage is geschikt voor het opbergen van tuingereedschap of het stallen van fietsen. Wie nog meer ruimte zoekt, kan besluiten de garage in te richten als apart kantoor aan huis of een aparte chillplek voor de kinderen. Mogelijkheden genoeg! De royale oprit biedt daarentegen genoeg plek voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

De woning ligt op een rustige plek aan een doodlopende straat, waardoor u uitsluitend te maken hebt met bestemmingsverkeer. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen en het station zich op loopafstand of korte fietsafstand. Binnen enkele minuten bereikt u de winkelstraat van Soestdijk en het treinstation met directe verbinding naar Utrecht Centraal. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: op korte afstand liggen onder meer Landgoed Pijnenburg, de Baarnse bossen en de Soesterduinen. Een woonomgeving waar rust en levendigheid op natuurlijke wijze samenkomen.

*Wonen aan een rustige laan met vrij uitzicht over de weilanden, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Hier geniet u dagelijks van de perfecte balans tussen natuur, comfort en bereikbaarheid in Soest.*



# WOONKAMER EN-SUITE





# WOONKEUKEN MET EETHOEK







# WERK- OF SLAAPKAMER

# HAL, TOILET & OVERLOOP





# SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





# BADKAMER

1E VERDIEPING





# OVERLOOP & SLAAPKAMER

2E VERDIEPING







# ACHTERTUIN





**DIRECTE  
OMGEVING**

# BIJZONDERHEDEN

- Charmante, uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning uit 1935
- Gelegen in het midden van Soest
  - Aan een lommerrijke laan in Soest
  - Enkel te maken met bestemmingsverkeer
- Veel karakteristieke details:
  - Tochtportaal en glas-in-lood
  - Originele wandtegels en granito vloer in hal
  - Paneeldeuren
- Uitgebouwde woonkamer-en-suite
  - Voorzien van houten vloer
    - Veel lichtinval dankzij erker aan de voorzijde met vrij uitzicht op het groen
  - Houtkachel aanwezig
- Halfopen woonkeuken (2022)
  - Voorzien van een eiland en alle benodigde apparatuur
  - Belgisch hardstenen werkblad
  - Franse plavuizenvloer met vloerverwarming
- Aparte werkkamer op de begane grond
  - Ook geschikt als sport/hobby/kantoorruimte
  - Vloerverwarming aanwezig
- Kelder aanwezig
- Eerste verdieping met drie slaapkamers
  - Allen voorzien van plak-pvc vloer
  - Hoofdslaapkamer met openslaande deuren naar balkon
- Moderne badkamer (2023) met douche, inbouwtoilet, dubbele wastafel en vloerverwarming
  - Luxe uitstraling door hexagon wandtegels
- Tweede verdieping met ruime overloop, wasmachine-/drogeraansluiting en CV-ketel
  - Mogelijkheid voor werkplek op de overloop
- Vierde slaapkamer met dakkapel
- Rijk begroeide en zonnige achtertuin:
  - Voorzien van o.a. blauwe regen, kamperfoelie en fruitbomen
  - Gelegen op het zuidoosten: veel zon en rust
- Garage geschikt voor opslag, fietsen of om te bouwen tot kantoor/chillruimte
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Schilderwerk in 2019 uitgevoerd
- Geheel voorzien van dubbele of HR++ beglazing
- Platte dak in 2022 vernieuwd
- Meterkast in 2022 vernieuwd
- Courante locatie:
  - Winkels, scholen en station op loopafstand/korte fietsafstand
  - Dichtbij winkelstraat Soestdijk en diverse treinstations met directe verbinding naar Utrecht CS
  - Nabij natuurgebieden zoals Landgoed Pijnenburg, Baarnse bossen en Soesterduinen



€ 839.000,-- K.K.



144 M2 WOONOPPERVLAK



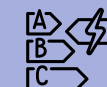
450 M2 PERCELOPPERVLAK



1935



CV-KETEL (CA. 2010)



C LABEL

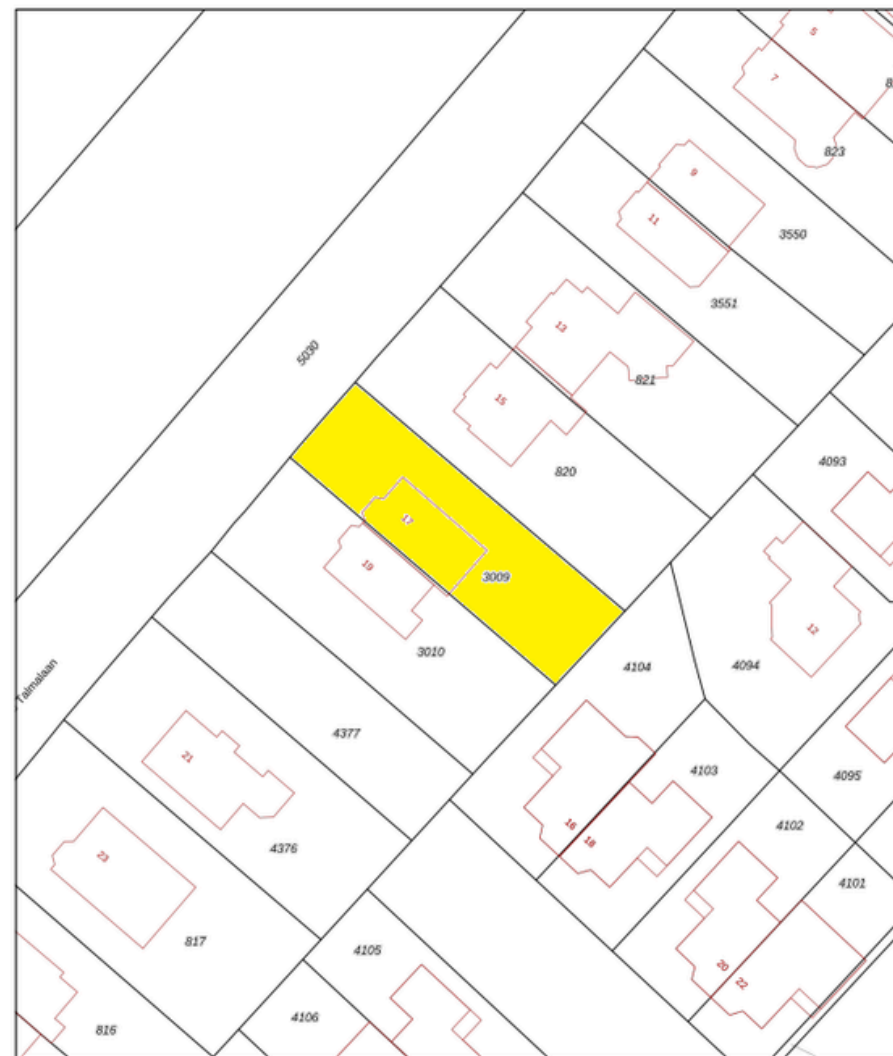
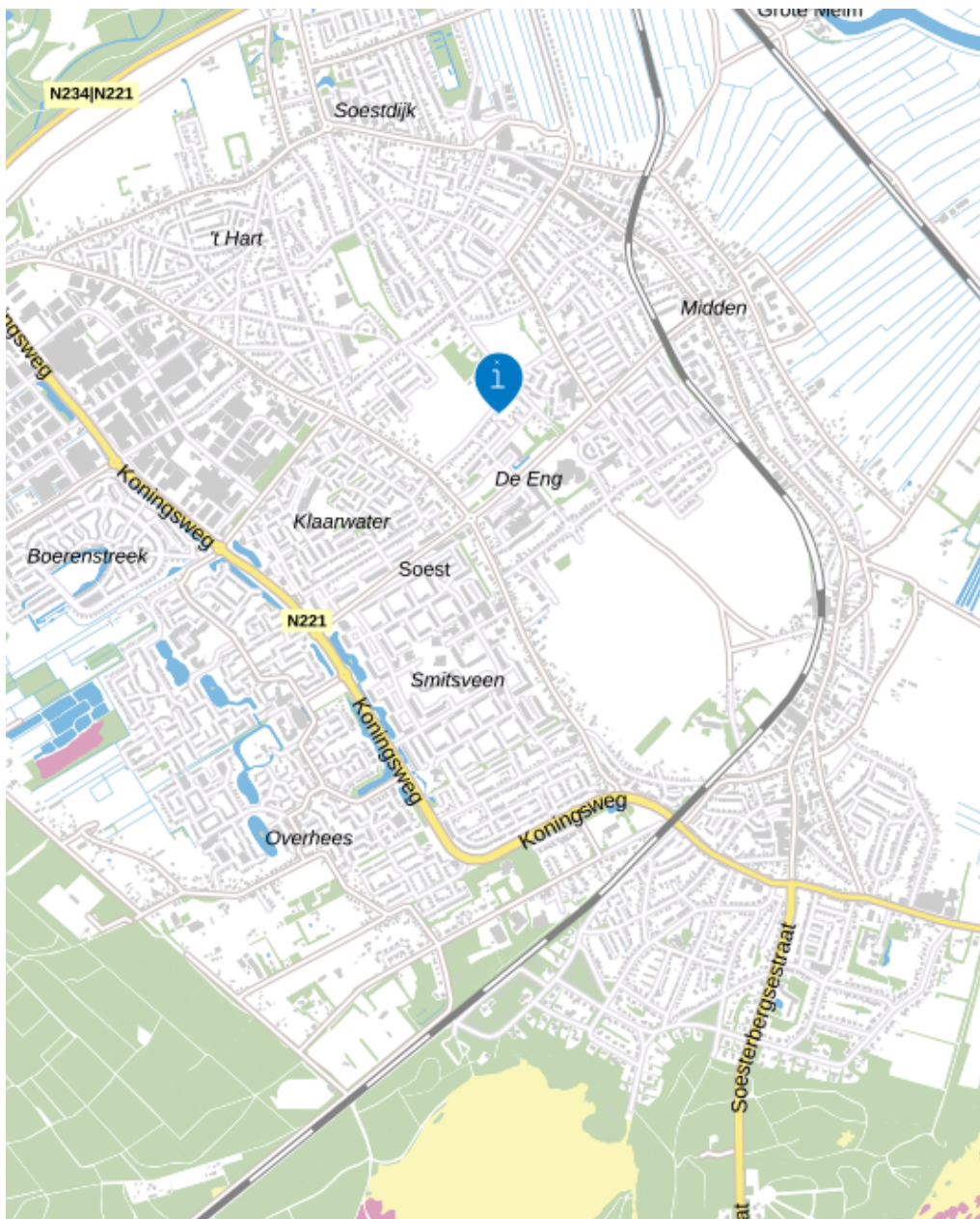



ACHTERTUIN (ZO)



VRIJSTAAND STENEN  
GARAGE

# KAART



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3009</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

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.  
 Voor een eenduidend uittreksel, gelieferd op 12 februari 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

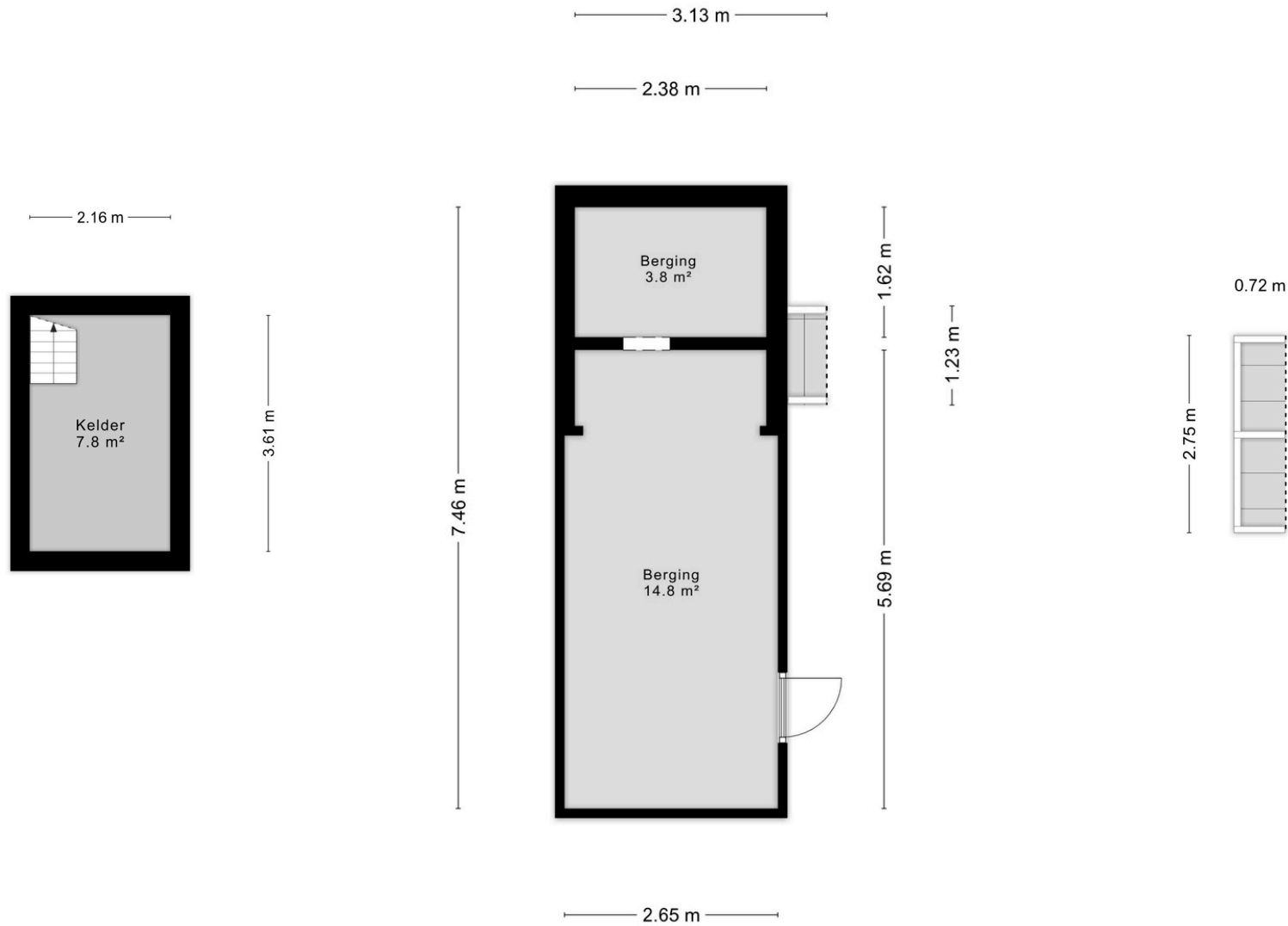
# PLATTEGROND BEGANE GROND:



# PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:



# PLATTEGROND KELDER, BERGING & OVERKAPPING:





## 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)

