



# DE BINNENTUIN 13

TE SOEST



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





*Onderhoudsvrije middenwoning met  
2 slaapkamers, voldoende  
parkeergelegenheid en een  
energielabel A!*



Ben je op zoek naar een onderhoudsvrije tussenwoning met een perfecte ligging?! Dan komt de Binnentuin 13 als geroepen! Midden in het bruisende centrum van Soest-Zuid en toch heerlijk rustig aan een klein gemoedelijk hofje met een 10-tal woningen die hier in 2012 gesitueerd zijn. De woning is met 2 slaapkamers op de verdieping ideaal voor starters of een klein gezin.

Uiteraard is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing waardoor je lage stookkosten hebt en een energielabel A. De woonkamer heeft een grote schuifpui naar de tuin en een nette open keuken met inbouwapparatuur. Alle vloeren zijn voorzien van laminaat en de wanden van glad stuukwerk. De inpandige berging, eveneens vanaf buiten te bereiken, heeft een wasruimte en is geschikt voor het stallen van een fiets. Op loopafstand bevindt zich een trein- en busstation en een basisschool. De bossen met de Soesterduinen liggen op slechts 5 minuten fietsafstand.

Indeling: Entree, gang, toilet v.v. fonteintje, meterkast, trapopgang, toegangsdeur naar inpandige berging met wasmachine-, droger- en c.v.-opstelling, veel opbergruimte en deur naar buiten. Vanuit gang eveneens toegangsdeur naar woonkamer v.v. grote schuifpui naar achtertuin, L-vormige open keuken v.v. 5-pits gascomfort, oven, afzuigkap en koelkast.

1e verdieping: Trapopgang, ruime overloop, deur naar badkamer met wastafel en inlopdouche, 2 slaapkamers variërend in grootte aan voor- en achterzijde woning, waarvan één met een open kastruimte met hang- en leggedeelte. De gehele woning is voorzien van kunststofkozijnen met dubbele beglazing, de vloeren zijn voorzien van een nette laminaatvloer en de wanden zijn geheel glad gestuukt.

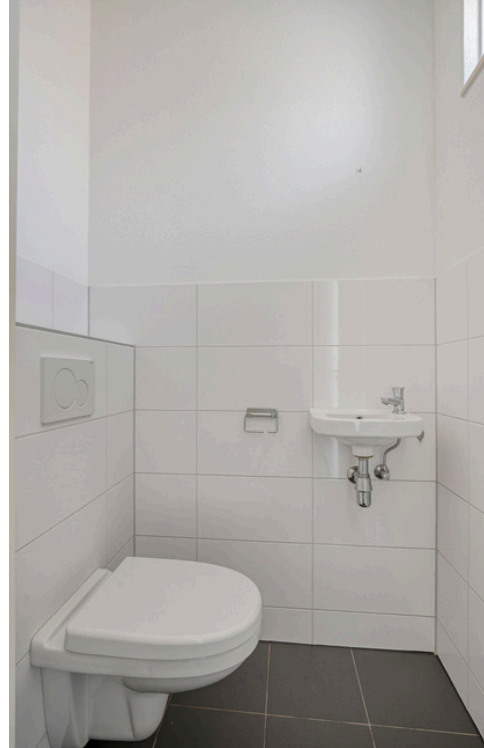
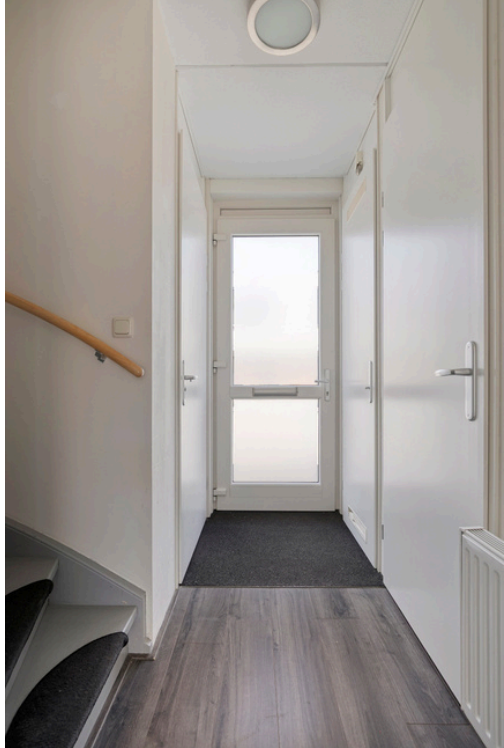
Achtertuin: De besloten achtertuin is geheel betegeld en ligt op het oosten waarmee je 's morgens direct het zonnetje op het terras en in de woonkamer hebt. Wij laten de woning graag aan je zien!

*Zowel winkels, openbaar vervoer als de  
natuurgebieden van Soest liggen  
allemaal op loopafstand!*



## **WOONKAMER MET OPEN KEUKEN**



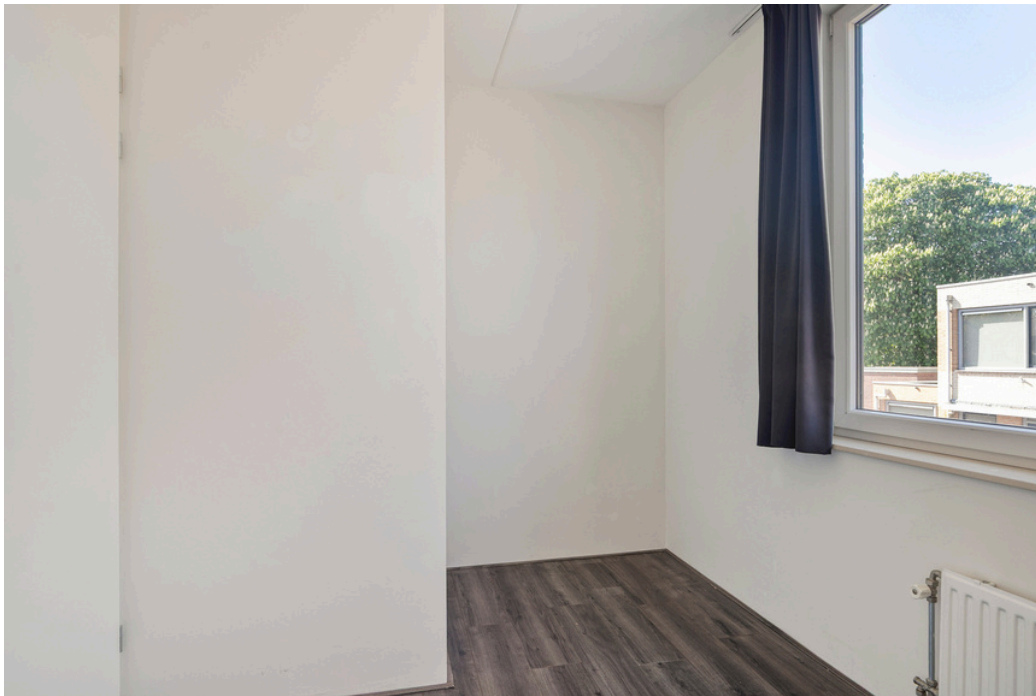


## HAL & TOILET



# SLAAPKAMERS





# BADKAMER & OVERLOOP



# ACHTERTUIN





## DIRECTE OMGEVING

# BIJZONDERHEDEN

- Tussenwoning in Soest-Zuid
  - Gelegen in een klein en gemoedelijk hofje
  - Perfecte ligging
  - Centraal en toch rustig!
- Ideale woning voor starters of een klein gezin
- Netjes onderhouden met weinig onderhoud
  - Volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing
  - Alle vloeren v.v. laminaatvloer en wanden voorzien van glad stucwerk
- Woonkamer met open keuken
- 2 slaapkamers waarvan 1 met een grote vaste kast
- Badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel
- Separaat toilet op de begane grond
- Inpandige berging voor de fiets en extra opbergruimte
- Voldoende parkeergelegenheid voor de woning
- Centraal en toch rustig!
  - Op loopafstand van het winkelcentrum Soest-Zuid, het trein- en busstation en diverse basisscholen
  - De bossen en de Soesterduinen liggen op slechts 5 minuten fietsafstand
  - Op de fiets binnen 10 minuten in Amersfoort
- Oplevering kan snel



€389.000,-- K.K.



66 M2 WOONOPPERVLAK



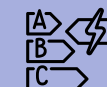
62 M2 PERCEELOPPERVLAK



2012



CV COMBI KETEL (2012)



A LABEL

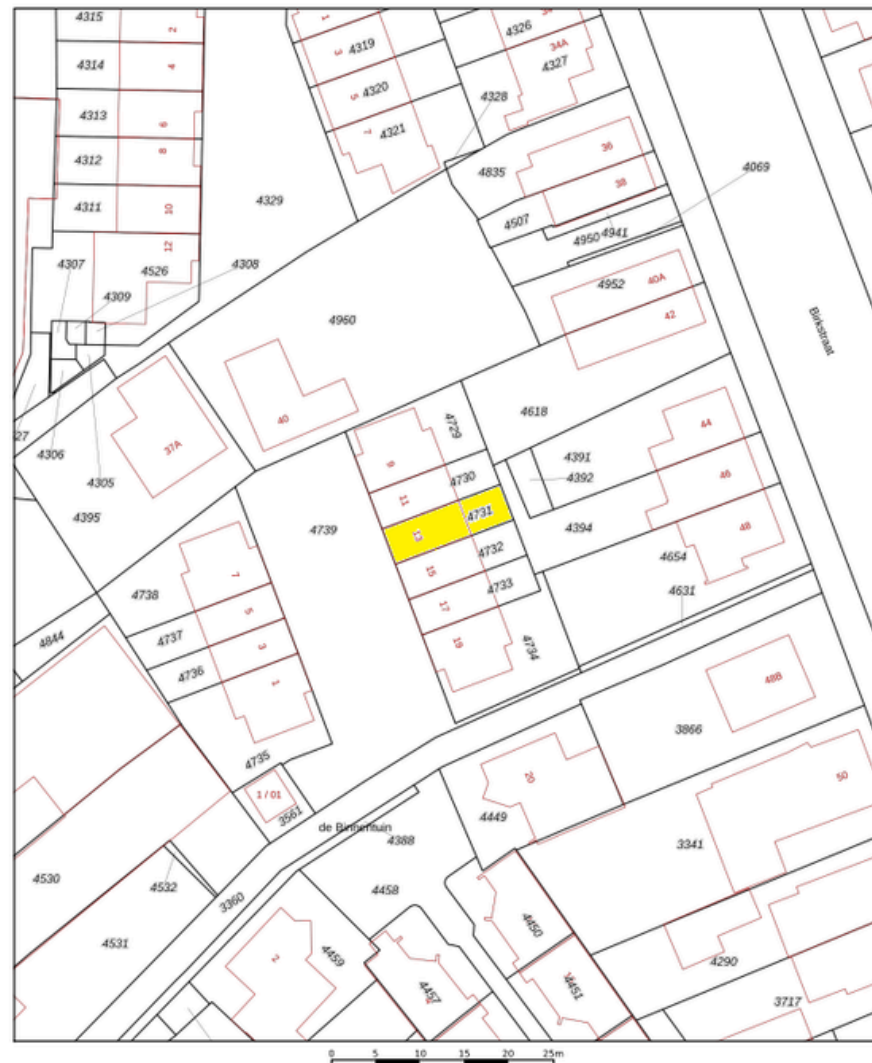



ACHTERTUIN (0)



INPANDIGE BERGING

# KAART

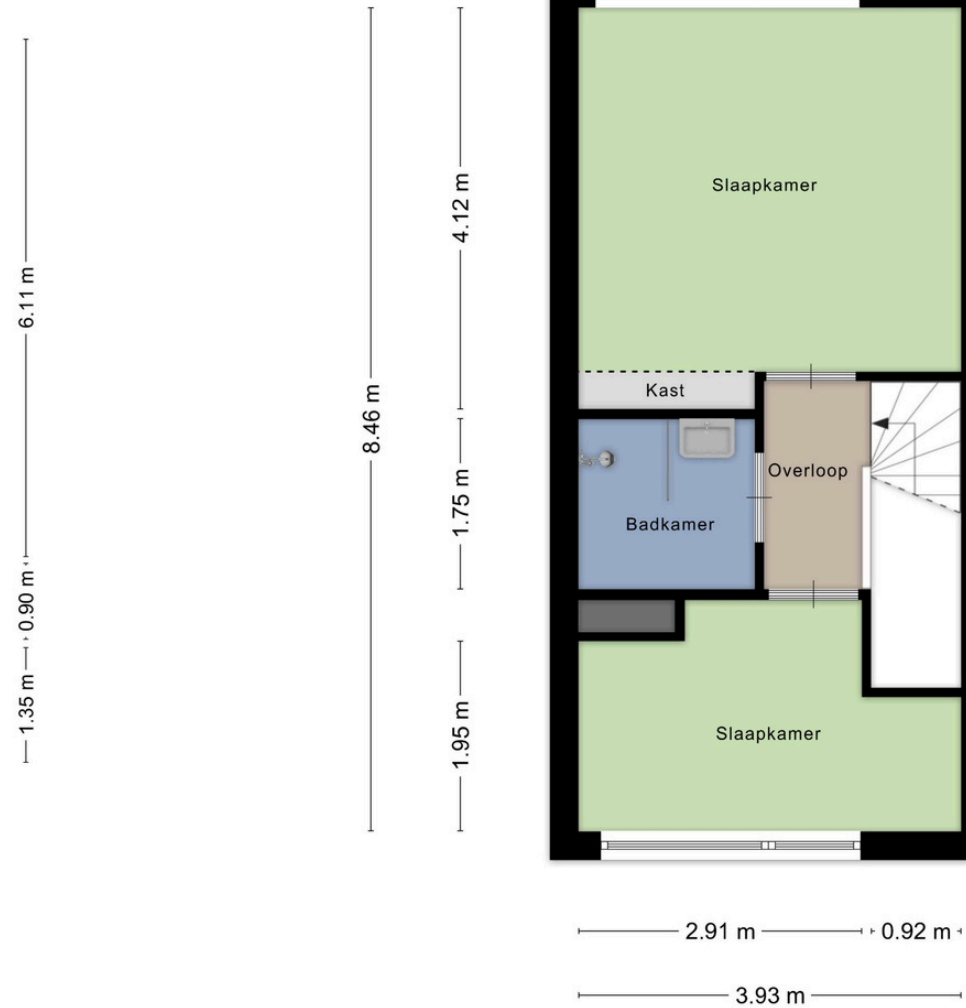
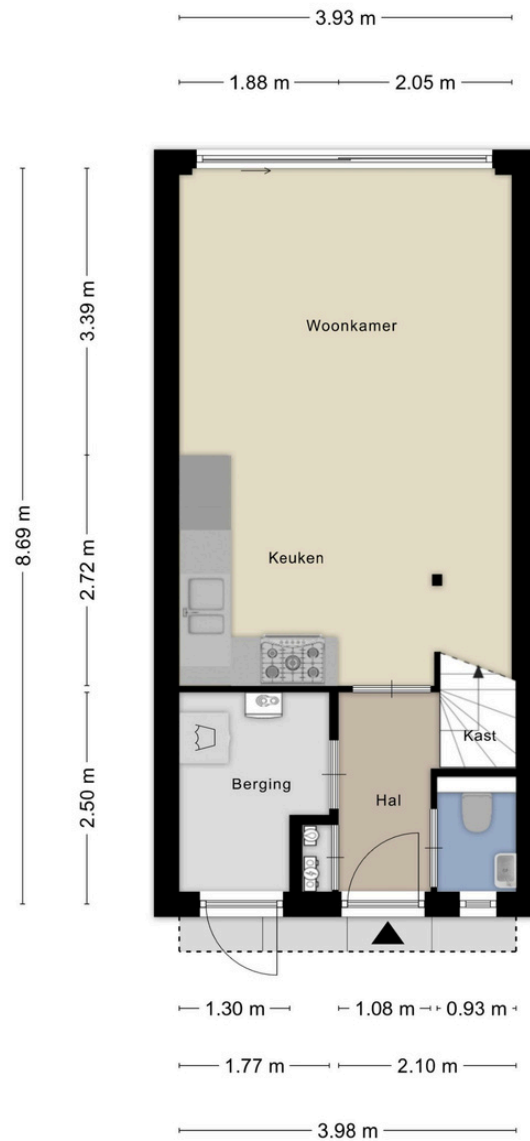


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Soest	
	Huisnummer	Secie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4731	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eensluidend uitsnede, gelteerd op 20 april 2026  
 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

# PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E 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)

