



NIEUWEWEG 26

TE SOEST



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





Nog volop mogelijkheden om deze 2-onder-1-kapwoning op een centrale locatie in Soest naar uw eigen smaak af te werken of uit te breiden!



Op een centrale ligging in Soest, nabij een kleinschalig winkelcentrum, staat deze linkerhelft van een 2-onder-1-kapwoning (1957). De woning is in 2005 aan de achterzijde uitgebouwd en ligt op een ruim perceel van maar liefst 323 m².

Bij binnenkomst treft u de hal met vernieuwde meterkast, een toilet en de trapkast. De ruime woonkamer met sfeervolle schouw biedt veel licht en leefruimte. Deze ruimte is voorzien van een nette laminaatvloer en biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek. Dankzij de uitbouw kunt u aan de achterzijde eveneens een fijne eethoek kwijt. Hierdoor kunt u hier eenvoudig met de hele familie tafelen. De eetkamer staat in open verbinding met de L-vormige keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel kastruimte. In de uitbouw bevinden zich openslaande deuren naar de royale overkapping; een heerlijke plek om buiten te zitten en te genieten van de fluitende vogels in de bomen. Daarnaast een prachtig verlengde van uw eetkamer.

Op de eerste verdieping zijn naast de badkamer met douche en wastafel, drie in grote variërende slaapkamers te vinden. Eén hiervan geeft toegang tot het platte dak welke als balkon gebruikt kan worden. Via een vaste trap bereikt u de ruime, stahoge zolder. Hier vindt u de CV-opstelling (2024) en veel bergruimte. Met het plaatsen van een dakkapel of een nokverhoging is het goed mogelijk om hier een vierde slaapkamer te realiseren.

De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden. Zo is het pannendak in circa 2016 vernieuwd en geïsoleerd. Daarnaast is de woning grotendeels voorzien van dubbele beglazing en is er de laatste jaren vloerisolatie toegepast en een nieuwe CV-ketel geïnstalleerd.

De woning beschikt over een brede oprit met plek voor meerdere auto's én een recent gebouwde, vrijstaande stenen garage (verwarmd en voorzien van wasmachineaansluiting). Daarnaast is er ook een grote houten berging met veranda te vinden aan de achterzijde. De zonnige en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten van wel 16 meter diep, biedt volop ruimte voor meerdere terrassen en heeft alle privacy. Binnen enkele minuten tref je het buurtwinkelcentrum van Smitsveen aan en loop je zo de prachtige Engh op. Het openbaar vervoer en diverse scholen zijn goed bereikbaar binnen slechts een aantal minuten fietsen.

Nieuwsgierig geworden? Kom zelf de sfeer en ruimte ervaren – je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Tegenover de woning loopt u zo de Engh op en binnen enkele minuten bereik je winkels en het openbaar vervoer!



WOON- EN EETKAMER





OPEN KEUKEN





HAL, TOILET & OVERLOOP



BADKAMER

1E VERDIEPING





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





ZOLDER

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN MET OVERKAPPING & GARAGE





BIJZONDERHEDEN

- Linkerhelft van een goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning
- Gelegen in het midden van Soest
 - Uitgebouwd aan de achterzijde (2005)
 - Pannendak vernieuwd en geïsoleerd (2016)
 - Vloerisolatie en CV-ketel uit 2024
 - Te moderniseren naar eigen smaak
- Lichte woon- en eetkamer door grote raampartijen
 - Sfeervolle schouw
 - Laminaatvloer
- L-vormige open keuken
 - Diverse inbouwapparatuur en veel kastruimte
- 1e verdieping met 3 in grootte variërende slaapkamers
 - Waarvan één met toegang tot plat dak te gebruiken als balkon
- Badkamer v.v. douche en wastafel
- Zolderverdieping nu in gebruik als bergzolder
 - 4e slaapkamer te realiseren middels dakkapel/nokverhoging.
- Zonnige en diepe achtertuin op het zuidwesten
 - Onderhoudsvriendelijk aangelegd
 - Volop ruimte voor meerdere terrassen
 - Heerlijke overkapping
- Eigen oprit met plaats voor meerdere auto's
- Vrijstaande stenen garage
 - Verwarmd
 - Met wasmachineaansluiting
- Houten berging en veranda aan de achterzijde
- Centrale locatie in Soest
 - Loopafstand: tegenover de woning loop je de prachtige Engh op, buurtwinkelcentrum Smitsveen
 - Fietsafstand: openbaar vervoer en diverse scholen
 - Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28



€ 535.000,-- K.K.



99 M2 WOONOPPERVLAK



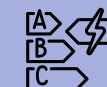
323 M2 PERCEELOPPERVLAK



1957



CV-KETEL (2024)



G LABEL

*OPGENOMEN VÓÓR VLOERISOLATIE
EN NIEUWE CV-KETEL IN 2024*

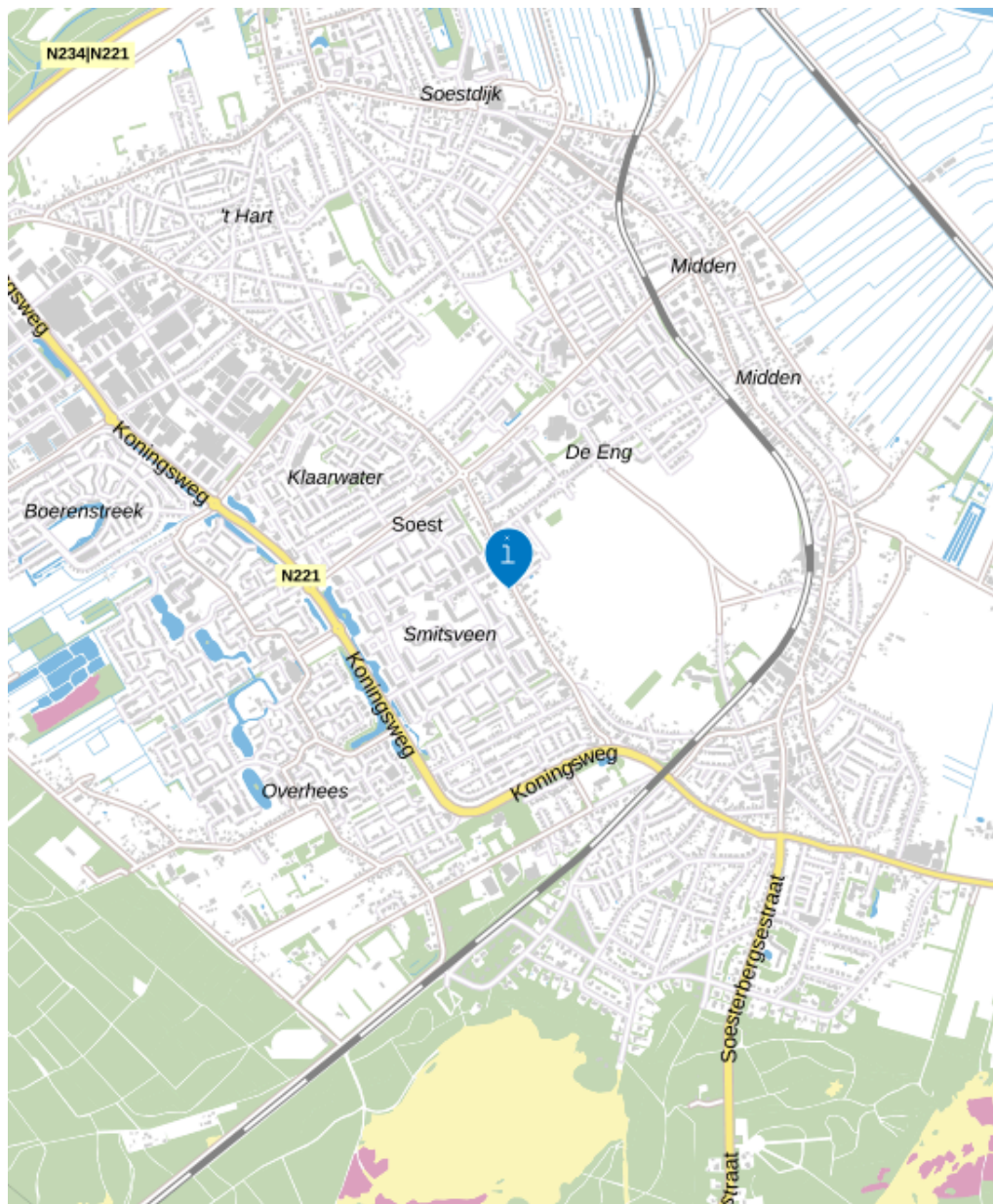



ACHTERTUIN (ZW)



**VRIJSTAANDE STENEN
GARAGE & HOUTEN BERGING**

KAART

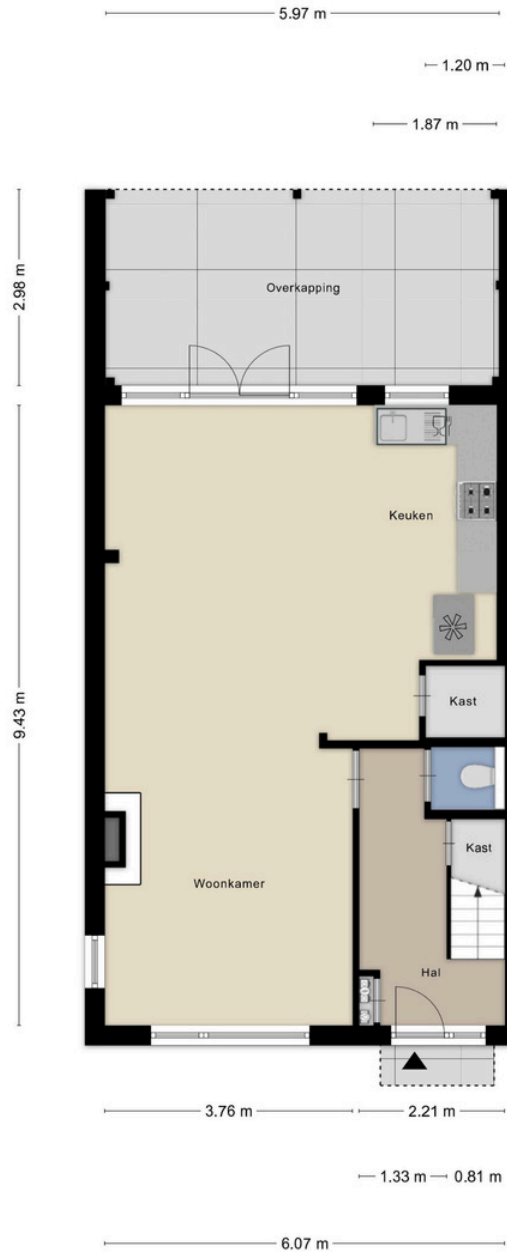


<p>Deze kaart is noordgerichte</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 5422</p>	<p>kadaster</p> 
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

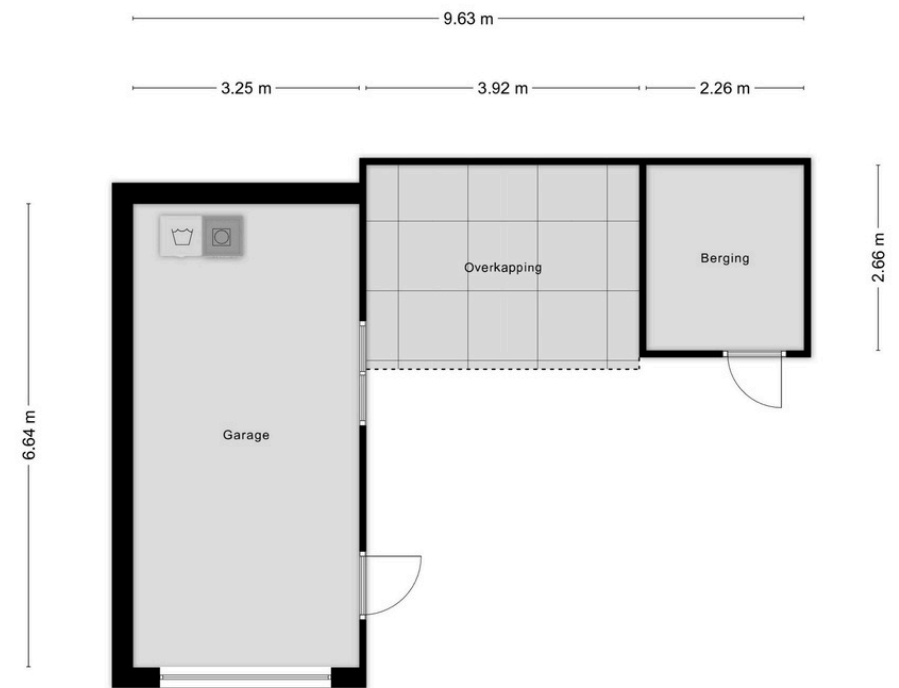
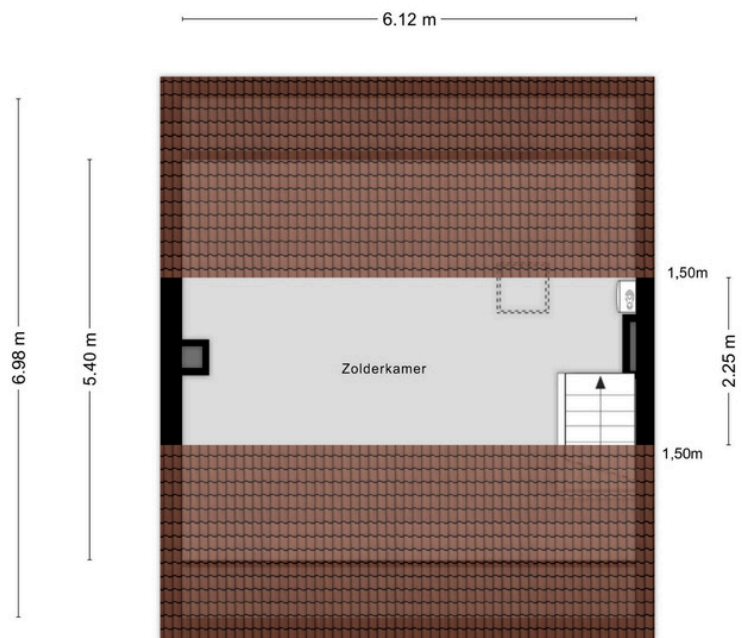
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 21 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



PLATTEGROND ZOLDER & GARAGE :





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(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-/ 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
www.verrips.nl

