



SPEENKRUIDSTRAAT 49

TE SOEST



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





Moderne en instapklare drive-in woning met 4 slaapkamers, een woonoppervlak van maar liefst 140 m² én een balkon en achtertuin op het zuidoosten!



Instapklaar, verrassend én modern zijn de drie kernwoorden waarmee u deze drive-in woning zult omschrijven wanneer u de woning binnenstapt. In 2023 is de woning verbouwd en gemoderniseerd, wat heeft geresulteerd in de goed onderhouden en instapklare tussenwoning van vandaag de dag. Over de gehele begane grond ligt een prachtige in walvisgraat gelegde pvc-vloer (met vloerverwarming) en zorgen de glas-in-lood ramen voor extra karakter en sfeer. Hier vindt u een ruime (slaap)kamer die door de huidige bewoners als kapsalon is ingericht, maar ook ideaal te gebruiken is voor bijvoorbeeld een tiener of kantoor aan huis. De wasmachine en droger zijn hier stijlvol weggewerkt met een speciaal ontworpen kast. Het feit dat hier al divers leidingwerk (onder andere warm water en afvoer) te vinden is, maakt het mogelijk om hier in de toekomst een badkamer op de begane grond te realiseren. Via de prachtige stalen deur bereikt u een lichte eet-/woonkamer met kitchenette. Deze kamer is gelegen aan de achterzijde van de woning, maar uiteraard ook voor andere doeleinden te gebruiken. Dankzij de openstaande deuren naar de achtertuin valt hier aangenaam veel daglicht binnen. Een separaat toilet met fontein maakt deze verdieping compleet.

De eerste verdieping vormt het hart van het huis en is geheel voorzien van vloerverwarming. Hier treft u aan de achterzijde een ruime woonkamer met plavuizenvloer. De woonkamer geeft via een schuifpui toegang tot het balkon op het zuidoosten waar u van de zon en het vrije uitzicht kunt genieten, terwijl u uw kinderen in de gaten kunt houden die op het speelveldje aan het spelen zijn. De moderne open keuken is gelegen aan de voorzijde en van alle gemakken voorzien, met inbouwapparatuur, veel kastruimte en een gezellig barretje waardoor u een fijne verbinding houdt tijdens het koken met bijvoorbeeld vrienden en familie. Ook aan deze (voor)zijde bevindt zich een balkon welke u bereikt middels een schuifpui. Ideaal om in de ochtend te genieten van een kopje koffie. Ook op deze verdieping is een separaat toilet aanwezig.

De overloop op de tweede verdieping geeft toegang tot drie in grote variërende slaapkamers die flexibel in te delen zijn en veel lichtinval hebben door de grote raampartijen. De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde, evenals de kleinere slaapkamer die ideaal te gebruiken is als inloopkast, kantoor- of kinderkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de derde slaapkamer en een badkamer. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel met meubel, toilet en vloerverwarming.

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is gelegen op het zuidoosten en maakt het plaatje werkelijk compleet. Er is volop ruimte om meerdere zithoeken te creëren en op zonnige dagen zorgt het zonnescherm voor de nodige verkoeling. De houten berging is ideaal om bijvoorbeeld tuingereedschap en fietsen te stallen en via de achterom stapt u zo het speelveldje op en loopt u de woonwijk in. De wijk Smitsveen heeft een centrale ligging met een kindvriendelijk karakter door de diverse speelveldjes in de omgeving. Op loopafstand vindt u diverse basisscholen en een winkelcentrum. Wanneer u op de fiets springt bereikt u zo het bus- en treinstation van Soest-Zuid (met directe verbinding naar Utrecht CS), de Soesterduinen en het Baarnse Bos. Bovendien bent u met de auto binnen enkele minuten op de uitvalswegen A1, A27 en A28. Wat wilt u nog meer?!

De woning is gelegen in de wijk Smitsveen welke een groen en kindvriendelijk karakter heeft. Om de hoek zijn scholen, een winkelcentrum én het openbaar vervoer te vinden!



EET-/WOONKAMER MET KITCHENETTE

BEGANE GROND







SLAAPKAMER (NU IN GEBRUIK ALS SALON)

BEGANE GROND



ENTREE, HAL & TOILET

BEGANE GROND

WOONKAMER

1E VERDIEPING







OPEN KEUKEN

1E VERDIEPING



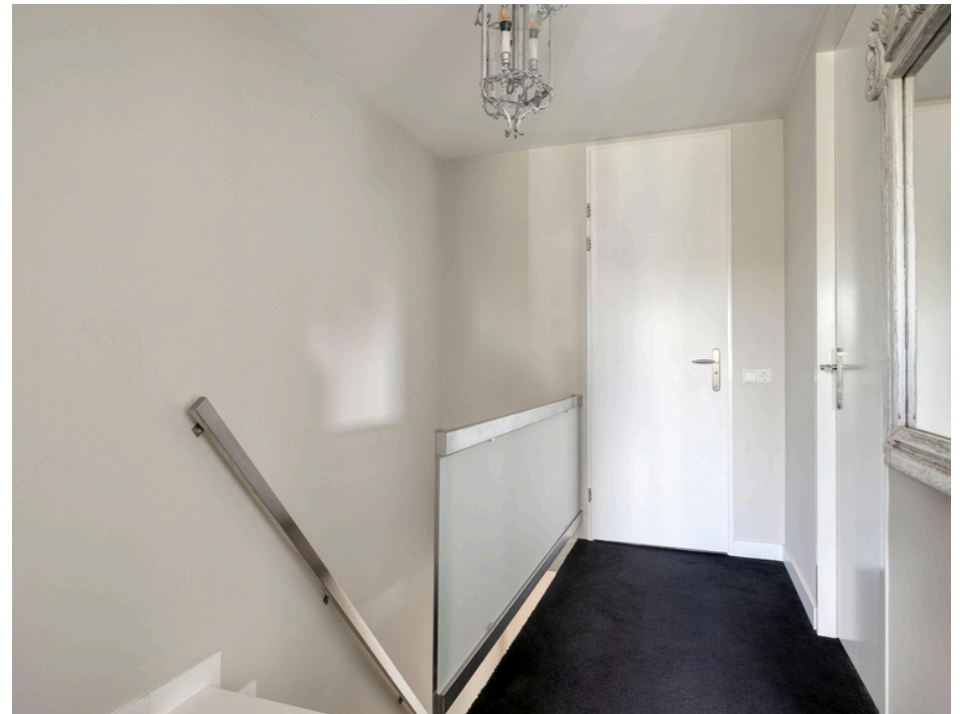


BALKONS VOOR- EN ACHTERZIJDE

1E VERDIEPING



**OVERLOOP EN TOILET
1E VERDIEPING &
OVERLOOP 2E
VERDIEPING**

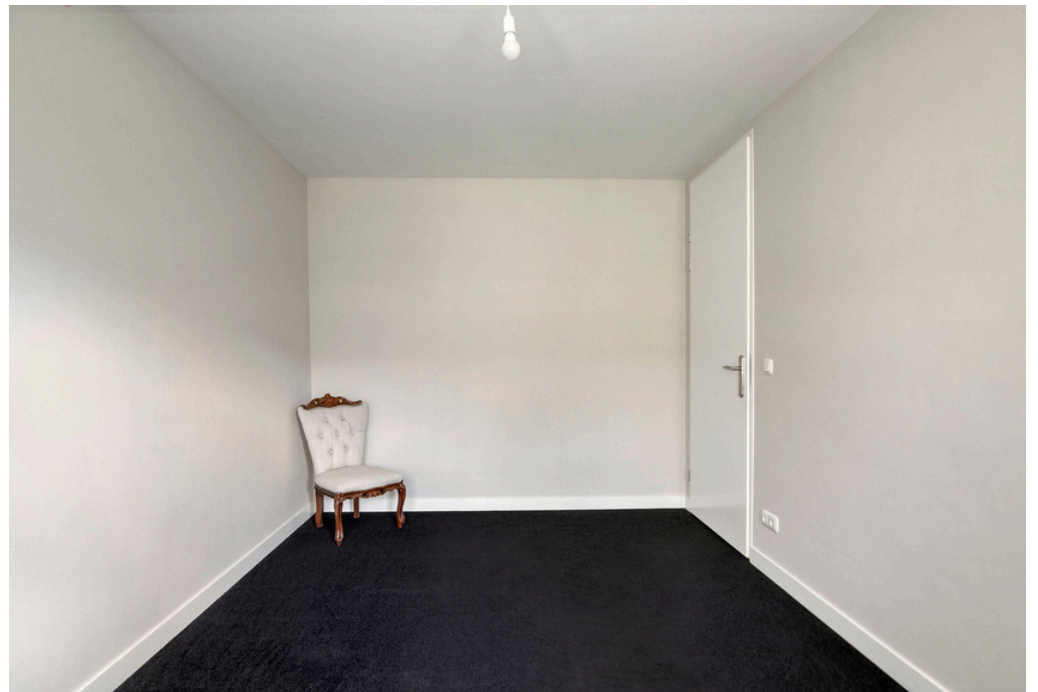




SLAAPKAMERS

2E VERDIEPING







BADKAMER

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN



DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Instapklare en gemoderniseerde drive-in woning
 - Met verrassende indeling en multifunctionele ruimtes
 - Elektra geheel vernieuwd in 2023
- Begane grond geheel voorzien van walvisgraat pvc-vloer met vloerverwarming
 - Glas-in-lood ramen
 - Ruime (slaap)kamer nu ingericht als kapsalon
 - Mogelijkheid tot realiseren badkamer door het al aanwezige leidingwerk (onder andere warm water en afvoer)
 - Wasmachine en droger opstelling stijlvol weggewerkt met speciaal ontworpen kast
- Lichte eet-/woonkamer op de begane grond
 - Met kitchenette
 - Openslaande deuren naar de achtertuin
- Eerste verdieping vormt het hart van het huis
 - Plavuizenvloer met vloerverwarming
- Ruime woonkamer met schuifpui naar balkon op het zuidoosten
- Moderne open keuken met schuifpui naar balkon op het noordwesten
 - V.v. inbouwapparatuur, veel kastruimte en baropstelling
- Tweede verdieping met 3 in grote variërende slaapkamers
 - Flexibel in te delen
 - Veel lichtinval door grote raampartijen
 - Iedere slaapkamer voorzien van elektrische screens
- Moderne badkamer op de tweede verdieping
 - Met vloerverwarming, ruime inloopdouche, wastafel met meubel en toilet
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidoosten
 - Zonneschermb voor extra verkoeling
 - Houten berging en achterom
 - Direct grenzend aan speelveldje
- Centrale ligging in kindvriendelijke wijk Smitsveen
 - Loopafstand: diverse basisscholen, winkelcentrum, meerdere speelveldjes
 - Fietsafstand: bus- en treinstation van Soest-Zuid met directe verbinding naar Utrecht CS, de Soesterduinen en het Baarnse bos
 - Nabij uitvalswegen naar de A1, A27 en A28



€525.000,-- K.K.



140 M2 WOONOPPERVLAK



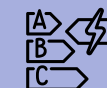
154 M2 PERCEELOPPERVLAK



1969



CV-KETEL (2015)



B LABEL

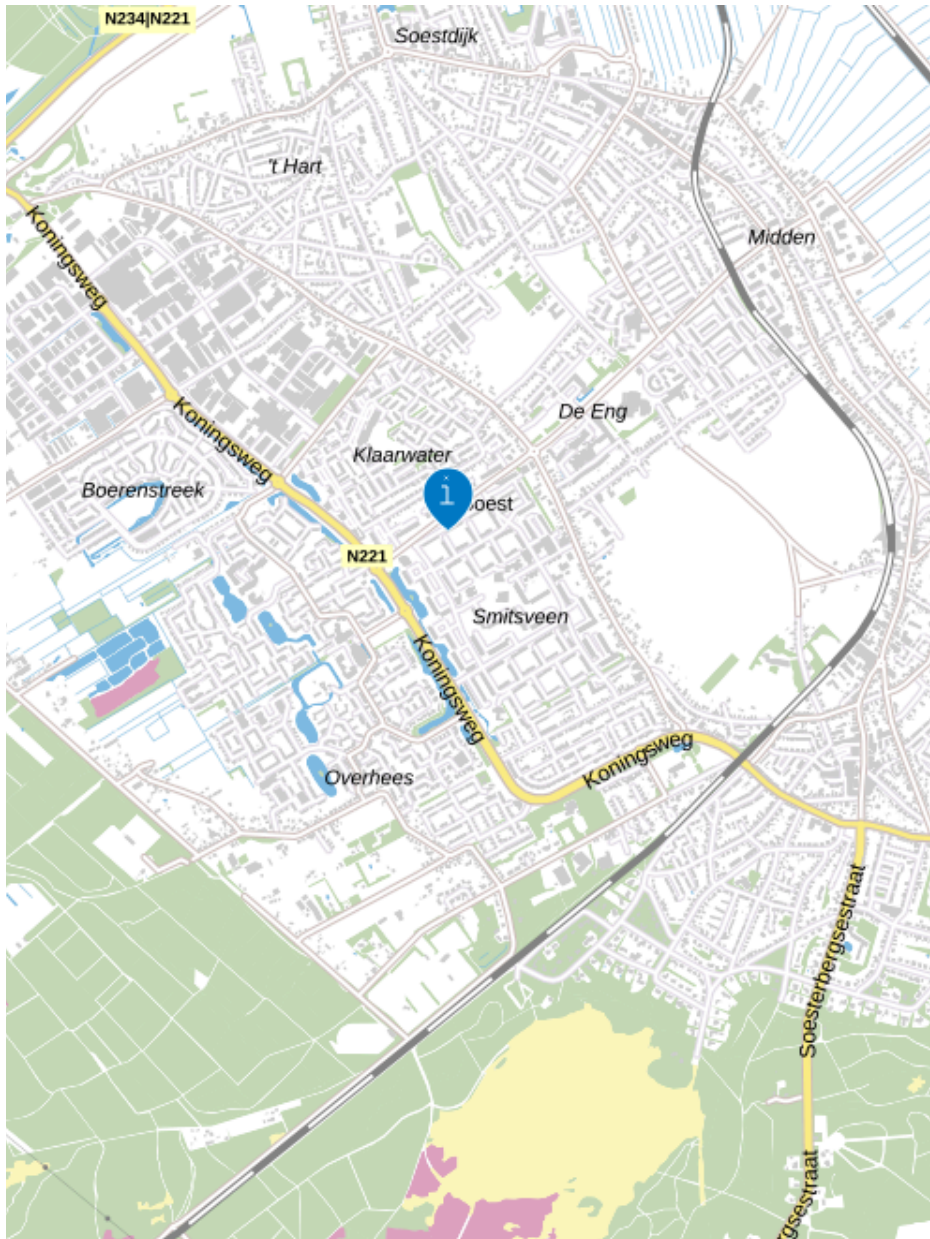



**ACHTERTUIN (ZO)
MET ACHTEROM**



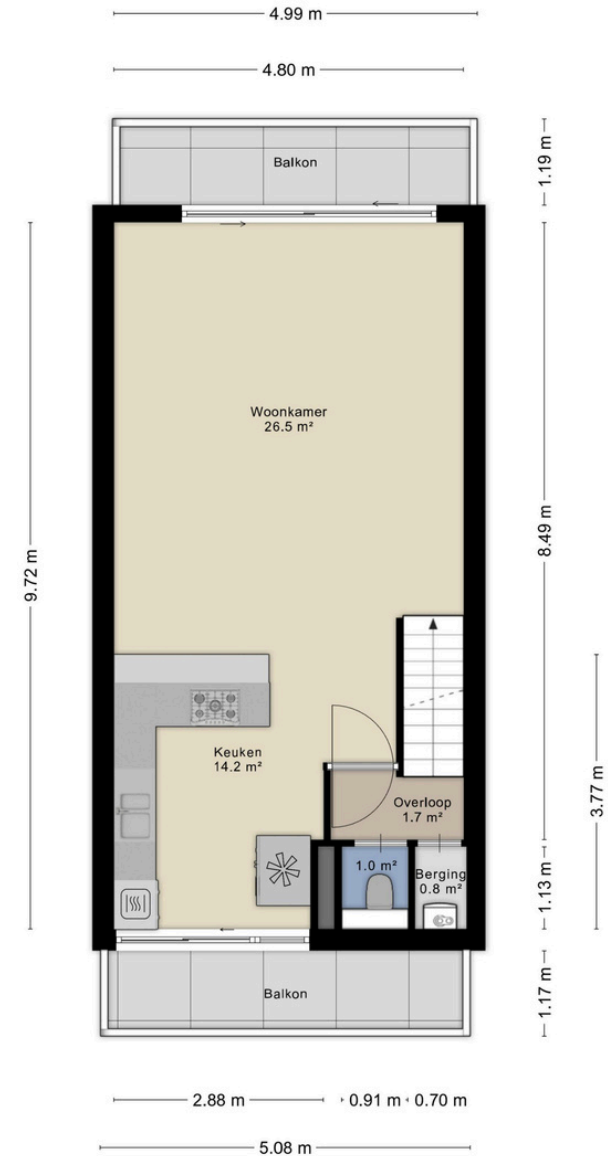
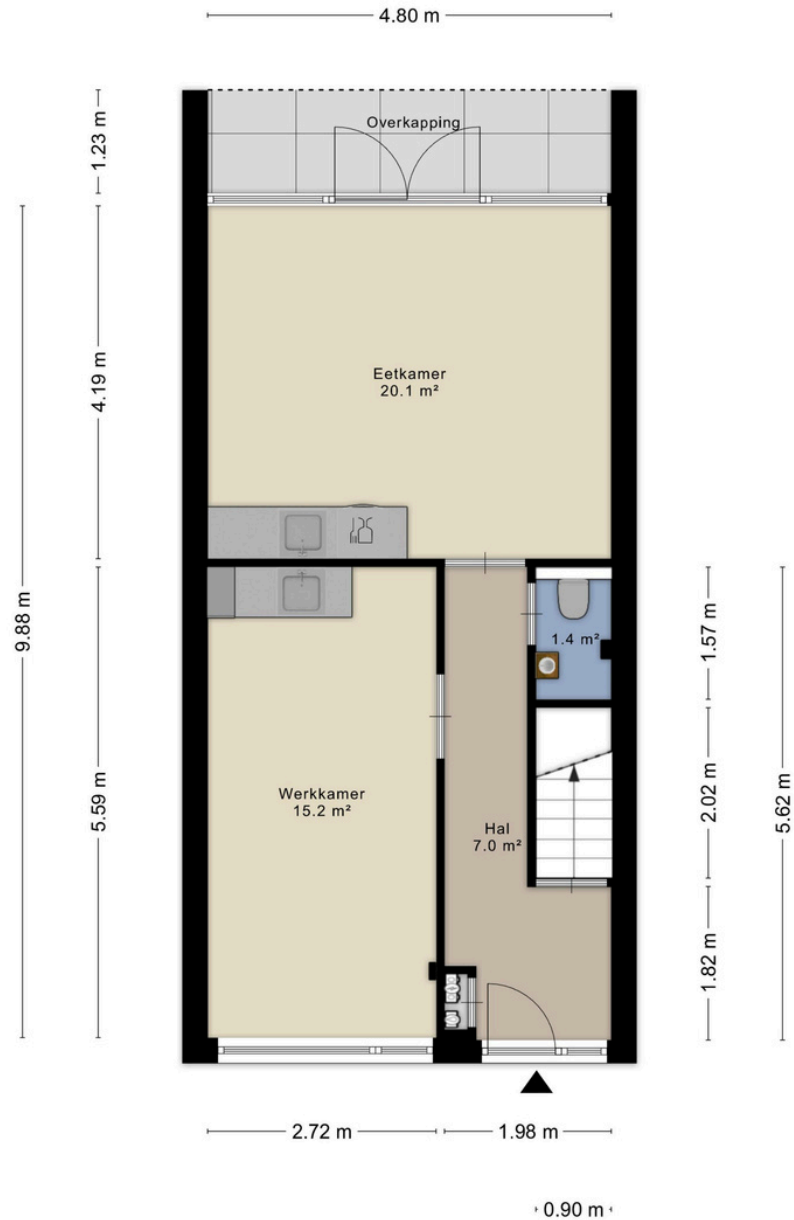
HOUTEN BERGING

KAART

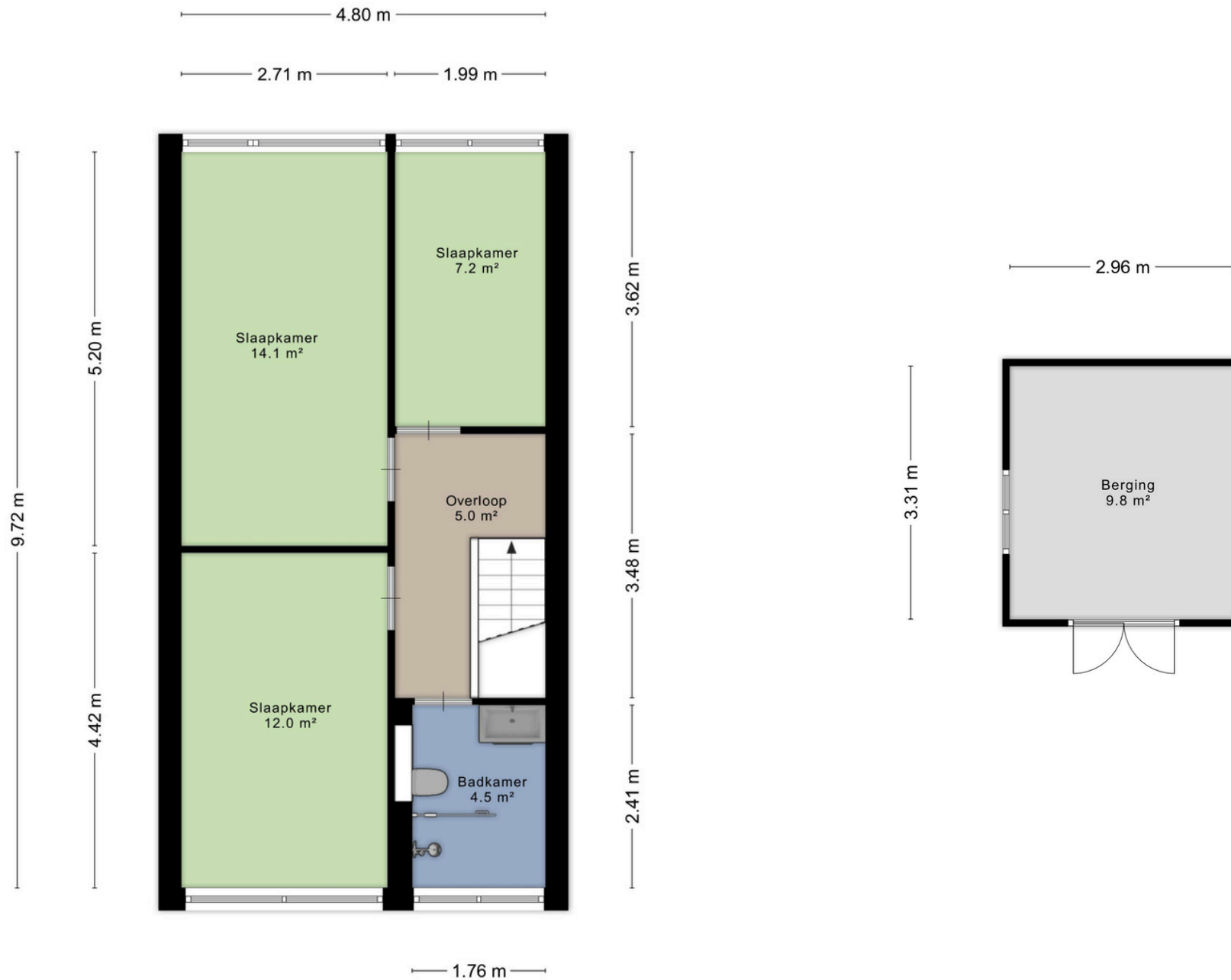


<p>12345 Deze kaart is noordgerichte</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eemsluënd uitsnede, gelteerd op 4 februari 2026 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 5665</p> <p>Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	---	---

PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



PLATTEGROND 2E VERDIEPING & BERGING :





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

