



# JOHANNES POSTSTRAAT 27

TE SOEST



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





*Instapklare eindwoning aan een rustig hofje in de kindvriendelijke wijk  
Klaarwater met 4 slaapkamers en een  
fraaie achtertuin!*



Wanneer je op zoek bent naar een instapklare eindwoning met maar liefst vier slaapkamers en gelegen aan een rustig hofje, dan is deze hoekwoning precies wat je zoekt! Deze hoekwoning beschikt over een woonoppervlak van maar liefst 128 m<sup>2</sup>, dat verdeeld is over drie volwaardige woonlagen. Daarnaast zijn in 2017 de keuken, de badkamer, het toilet en de meterkast volledig vernieuwd, wat maakt dat je hier werkelijk zó in kunt.

Via de hal kom je binnen in de lichte en ruime woon- en eetkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht en geven de ruimte een fijne, open sfeer. Er is volop plek voor een gezellige zithoek bij de sfeervolle haard én voor een eettafel aan de achterzijde van de woning. De half-open keuken sluit hier mooi op aan en is voorzien van een houten werkblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. De keuken is zowel vanuit de eetkamer als de hal te bereiken en vanuit hier heb je toegang tot de achtertuin.

Verdeeld over de verdiepingen zijn vier goed bemeten slaapkamers te vinden. Op de eerste verdieping tref je drie in grootte variërende slaapkamers aan. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een wastafel en biedt een prettig vrij uitzicht. De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel met meubel en een toilet. De tweede verdieping beschikt over een grote vierde slaapkamer voorzien van veel bergruimte. Middels het plaatsen van één of twee dakkappen kun je hier eenvoudig een vijfde slaapkamer realiseren. Op de ruime voorzolder tref je de wasmachine- en drogeraansluiting, evenals de stookruimte, aan.

De achtertuin is fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Er is volop ruimte om meerdere gezellige zithoeken te creëren en te genieten van het buitenleven. Ondanks de centrale ligging in de woonwijk ervaar je hier veel privacy. Hier ervaar je werkelijk geen enkele inkijk van burens! Een heerlijke plek om rustig van een kop koffie in de zon te genieten, terwijl je de vogels hoort fluiten. Achterin de tuin bevindt zich bovendien een praktische stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap, met een achterom.

De woning ligt op een centrale en gunstige locatie in de kindvriendelijke woonwijk Klaarwater, om de hoek van werkelijk alle voorzieningen. Supermarkten, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Ook de Soester Duinen, Landgoed Pijnenburg, twee winkelcentra en een treinstation met directe verbinding naar Utrecht Centraal zijn binnen tien minuten fietsen bereikbaar.

Kortom: een heerlijke gezinswoning op een fijne plek!

*De woning is centraal gelegen t.o.v.  
de voorzieningen. Denk aan  
diverse winkelcentra, scholen, het  
openbaar vervoer en de  
Soesterduinen en Landgoed  
Pijnenburg!*



**WOONKAMER**



# EETKAMER

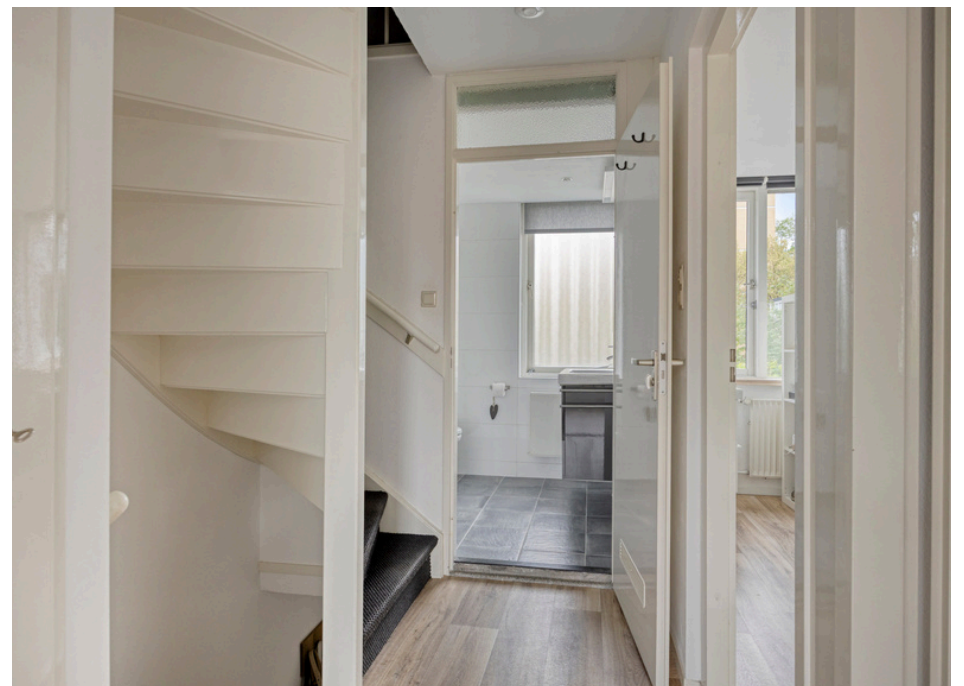


# HALF OPEN KEUKEN





# HAL, TOILET & OVERLOOP





# SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





# MODERNE BADKAMER



# SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





# OVERLOOP & WASRUIMTE

2E VERDIEPING



**VRIJ GELEGEN  
ACHTERTUIN**



# BIJZONDERHEDEN

- Instapklare hoekwoning aan een rustig hofje
  - Woonoppervlak van wel 128 m<sup>2</sup>
  - Keuken, badkamer, meterkast en toilet in 2017 vernieuwd
- Ruime woon- en eetkamer
  - Grote raampartijen waardoor veel natuurlijk lichtinval
  - Sfeervolle haard
- Half-open keuken in fijne verbinding met eetkamer
  - V.v. houten werkblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur
  - Te bereiken vanuit de hal en eetkamer
  - Geeft toegang tot de achtertuin
- 1e verdieping met 3 in grote variërende slaapkamers
  - Slaapkamer aan de voorzijde met wastafel en vrij uitzicht
- Nette badkamer op de 1e verdieping
  - V.v. inloopdouche, wastafel met meubel en toilet
- 2e verdieping met ruime 4e slaapkamer
  - Veel bergruimte
  - 5e slaapkamer te realiseren middels plaatsen dakkapel(len)
- Grote voorzolder
  - Met stookruimte, wasmachine- en drogeropstelling
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noordoosten
  - Volop ruimte voor creëren meerdere zithoeken
  - Veel privacy
  - Aan de achterzijde stenen berging met achterom
- Centraal gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Klarwater
  - Loopafstand: supermarkten, scholen, openbaar vervoer
  - Fietsafstand: Soesterduinen, Landgoed Pijnenburg, twee winkelcentra en treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS
  - Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28



€ 550.000,-- K.K.



128 M2 WOONOPPERVLAK



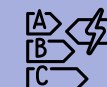
180 M2 PERCEELOPPERVLAK



1970



CV-KETEL (2003)



D LABEL

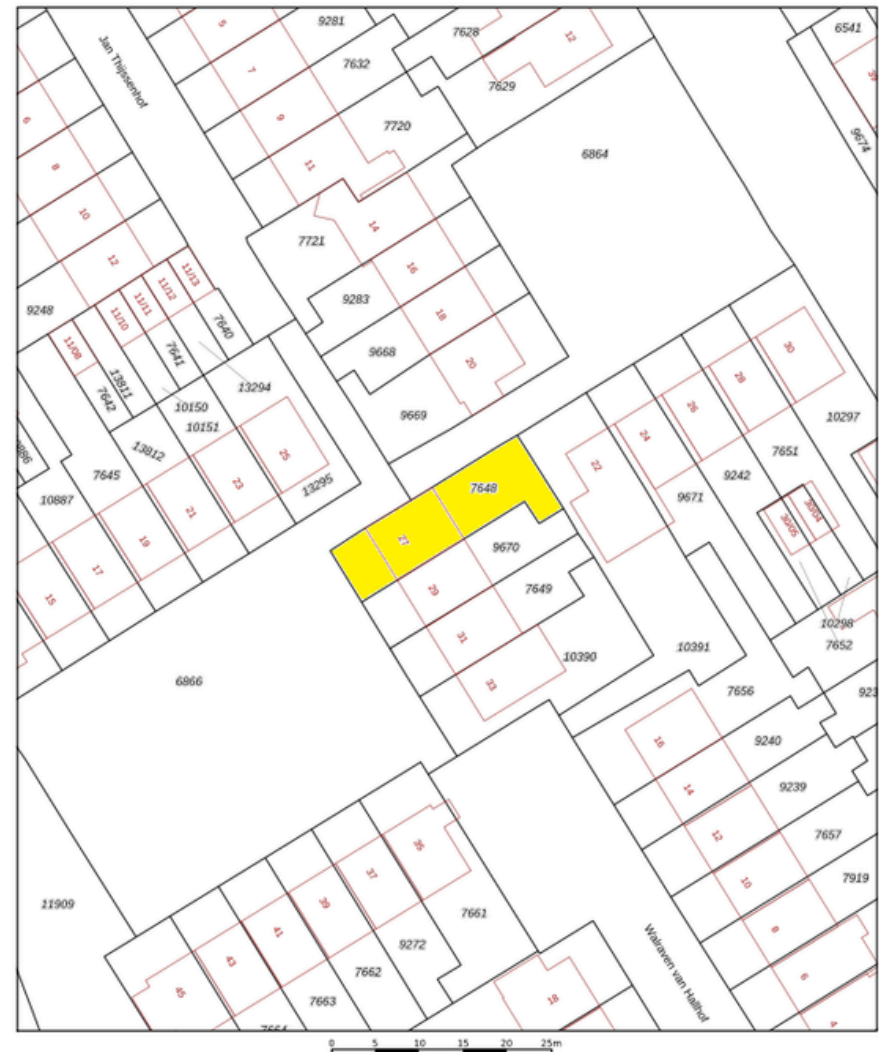
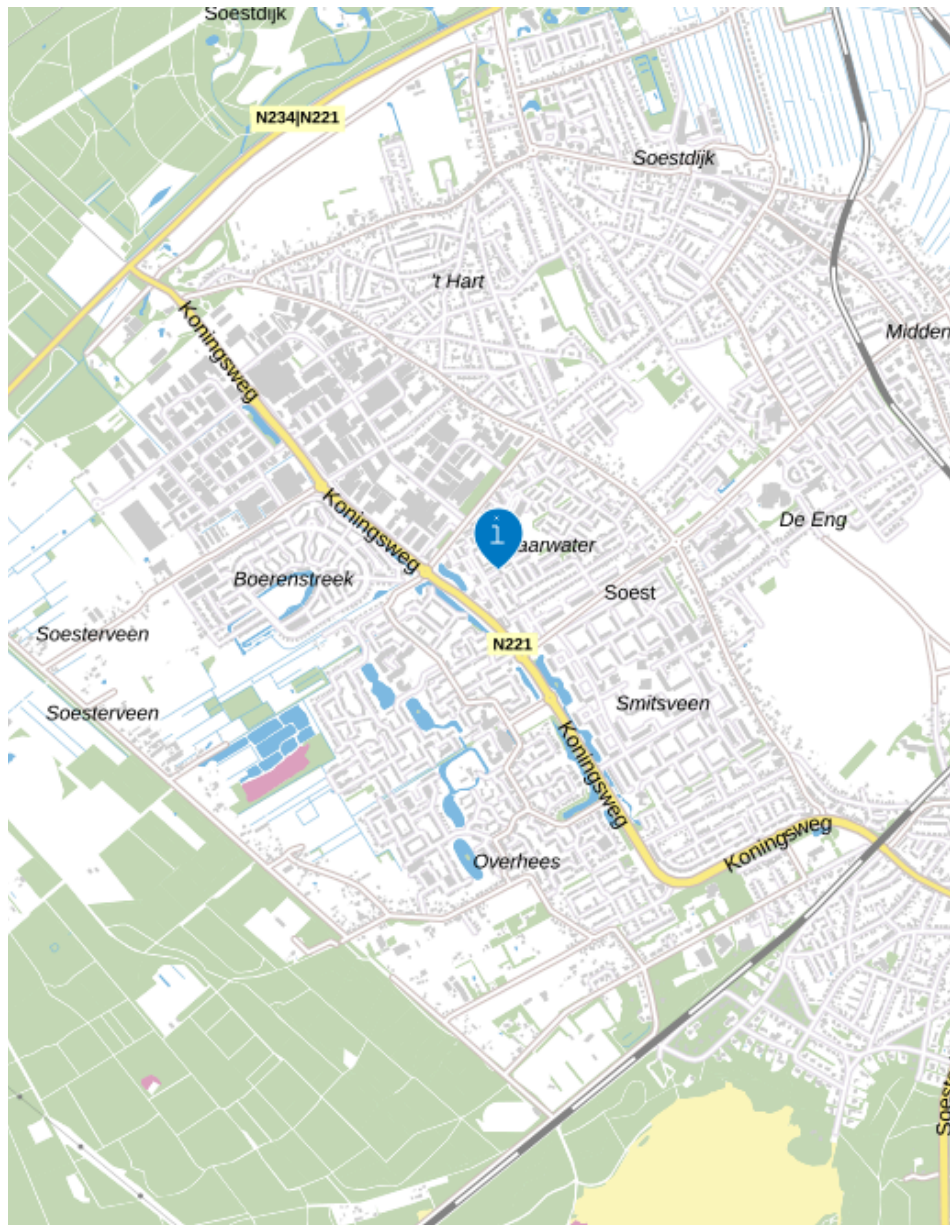



ACHTERTUIN (NO)



STENEN BERGING MET  
ACHTEROM

# KAART



<p>12345</p> <p>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 G</p> <p>Perceel 7648</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

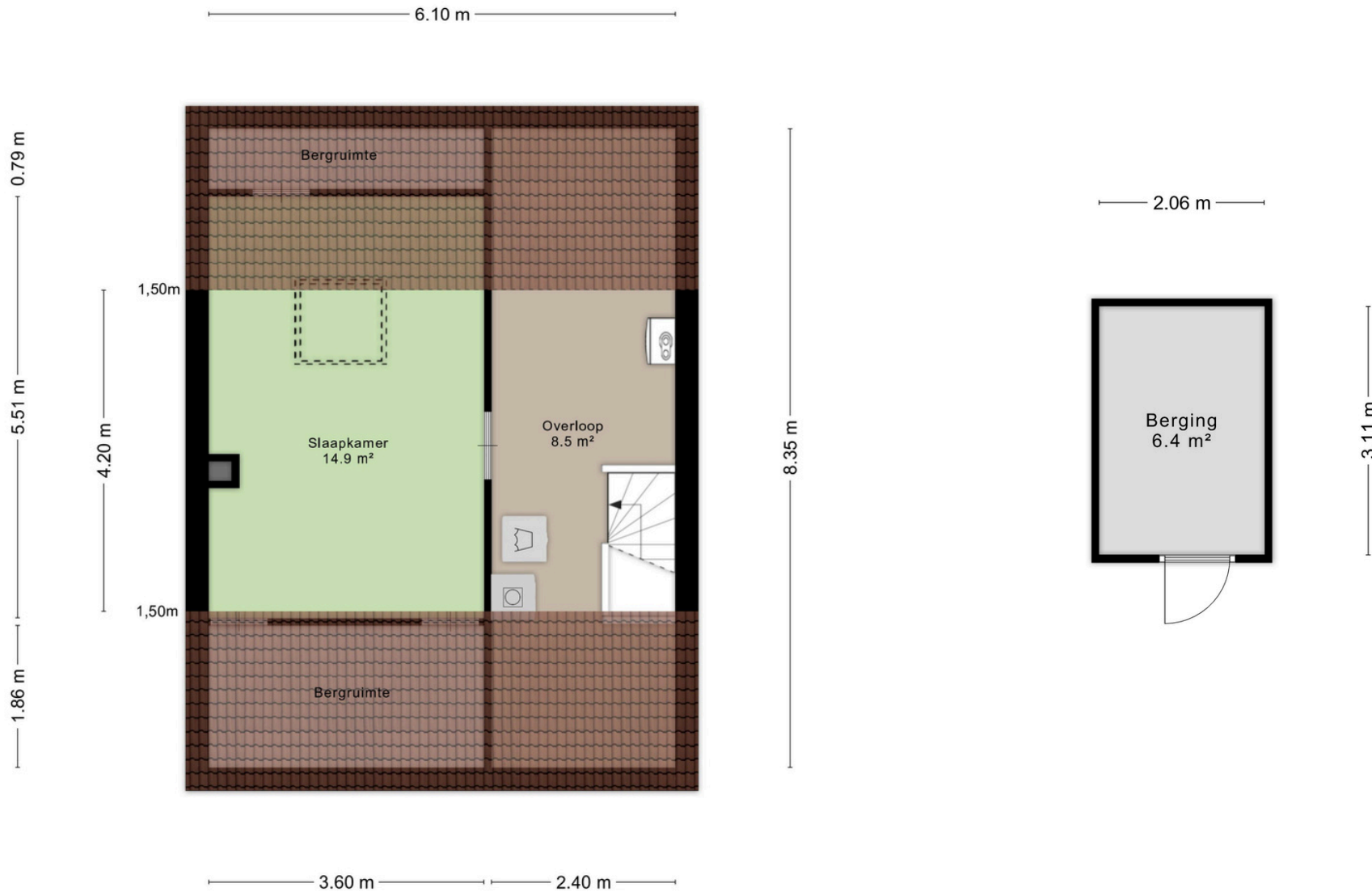
Voor een eenduidig uittreksel, gelieve op 30 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers  
 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



Als de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# 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(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)



NVM