



GEMSHOORN 7

TE SOEST



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





Een instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en sfeer perfect samenkomen, met een heerlijke tuin en volop leefruimte (127 m²) voor het hele gezin!



Rustig, kindvriendelijk én toch centraal wonen? Deze instapklare tussenwoning met energielabel A biedt het allemaal. De woning ligt aan een rustig en kleinschalig hofje in de geliefde woonwijk Overhees, waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Aan de achterzijde grenst de woning aan een brede groenstrook, wat zorgt voor een heerlijk vrij en groen uitzicht. Een ideale plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich letterlijk om de hoek. Zo zijn er kleinschalig winkelcentrum, diverse basisscholen, een bushalte, het RegioCultuurCentrum met bibliotheek en kinderboerderij binnen handbereik. Binnen tien minuten fietsen bereikt u een treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS en de Soesterduinen, de omliggende bossen en Landgoed Pijnenburgh. Bovendien zijn de uitvalswegen naar de A1, A27 en A28 snel bereikbaar.

Bij binnenkomst valt direct de ruime opzet van de woning op. De royale hal biedt toegang tot de meterkast en een zeer ruim toilet met fonteintje met praktische bergruimte. Vanuit hier loopt u door naar de tuingerichte woonkamer, waar de grote harmonicapui (met triple glas) direct in het oog springt. Deze glazen pui kan volledig worden geopend, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en u op zonnige dagen optimaal van de tuin geniet. De praktische trapkast biedt extra opbergruimte en via een tussenhall bereikt u de verdieping. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een modern kookeiland. Een fijne plek waar koken en gezelligheid samenkomen; terwijl de maaltijd wordt bereid, schuift familie of bezoek gemakkelijk aan voor een kop koffie, de krant of een goed gesprek. De begane grond is afgewerkt met een keurige PVC-vloer en dankzij de aanwezige airco is het hier het hele jaar door aangenaam comfortabel, zowel in de zomer als in de winter.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een bijzonder royale badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met een aparte douche, ligbad, tweede toilet en een dubbele vaste wastafel. De slaapkamers aan de achterzijde zijn bovendien voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met grote dakkapel, een leuke nis en airconditioning. Aan de voorzijde is een royale multifunctionele ruimte aanwezig met de huidige opstelling voor wasmachine en droger, cv-ketel, een grote vaste kastenwand en een vide. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en kan desgewenst worden opgesplitst in een aparte wasruimte en een extra slaap- werk- of kastenkamer.

Ook buiten ontbreekt het niet aan ruimte. Dankzij het perceel van 157 m² beschikt de woning over een fijne achtertuin waar u in alle rust kunt ontspannen. Deze is met zorg aangelegd en vormt een verlengstuk van de leefruimte. De glazen overkapping aan de achtergevel en de fraaie harmonicapui zorgen ervoor dat u al bij de eerste zonnestralen optimaal van het buitenleven kunt genieten. De nette bestrating, sfeervolle verlichting en de vrije ligging maken dit een heerlijke plek om in alle privacy van de zon te genieten. De voortuin is onderhoudsvriendelijk bestraat en vanuit de voorzijde is de praktische berging bereikbaar. Ideaal voor het stallen van fietsen en opbergen van tuingeredschap. Daarnaast parkeert u uw auto eenvoudig op eigen terrein.

De woning is de afgelopen jaren keurig onderhouden en verduurzaamd. Zo is de woning volledig voorzien van kunststof kozijnen, zijn er in 2020 twaalf zonnepanelen geplaatst en zijn twee jaar geleden airco's geïnstalleerd. Een comfortabele en goed onderhouden gezinswoning op een rustige, groene en bijzonder centrale locatie.

Rustig wonen aan een groen en kindvriendelijk hofje, met alle dagelijkse voorzieningen én natuur op korte afstand!



WOON-/EETKAMER





OPEN KEUKEN





ENTREE, TOILET & TRAPOPGANG





SLAAPKAMERS

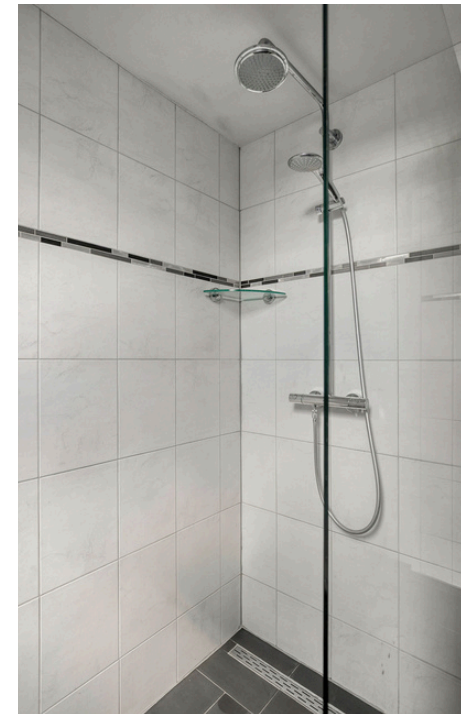
1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





OVERLOOP 1E VERDIEPING & VOORZOLDER





(SLAAP)KAMERS

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN



DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Instapklare, goed onderhouden tussenwoning
 - Gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer
 - Parkeren op eigen terrein
 - Volledig voorzien van kunststof kozijnen
 - 12 zonnepanelen geplaatst in 2020
- Open keuken met kookeiland
 - V.v. vaatwasser, 2 combi oven/magnetrons, koel vries combinatie, boiler
- Tuingerichte woonkamer v.v.
 - Volledig te openen harmonicapui over volle breedte
 - Glazenoverkapping
 - PVC vloer
 - Airco uit 2024
- 3 slaap-/werkkamers op eerste verdieping
 - Achterzijde voorzien van rolluiken (elektrisch)
- Royale badkamer
 - V.v. ligbad, aparte douche, dubbele wastafel, tweede toilet
- Vierde ruime slaapkamer met leuke nis op de tweede verdieping
 - Gelegen aan de achterzijde
 - Met brede dakkapel en airco
- Multifunctionele kamer op de tweede verdieping
 - Gelegen aan de voorzijde
 - V.v. wasmachine/ droger opstelling, vaste kastenwand, vide
 - Mogelijkheid tot een extra kamer op zolder
- Vrij gelegen achtertuin
 - Grenzend aan een brede groenstrook
 - Nette bestrating en sfeervolle verlichting
- Praktische berging aanwezig
 - Ideaal voor stallen van fietsen en opbergen van tuingereedschap
- Om de hoek van diverse voorzieningen:
 - Kleinschalig winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen
 - Diverse basisscholen, RegioCultuurCentrum met een bibliotheek en een kinderboerderij
 - Bushalte met verbinding naar Hilversum en Amersfoort
- Binnen 10 minuten fietsen zijn een treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS en de Soesterduinen, bossen en Landgoed Pijnenburg te bereiken
- Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28 zijn om de hoek te vinden



€ 550.000,-- K.K.



127 M2 WOONOPPERVLAK



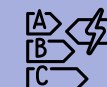
157 M2 PERCEELOPPERVLAK



1978



NEFIT TOPLINE (2014),
AIRCO 2024



A LABEL

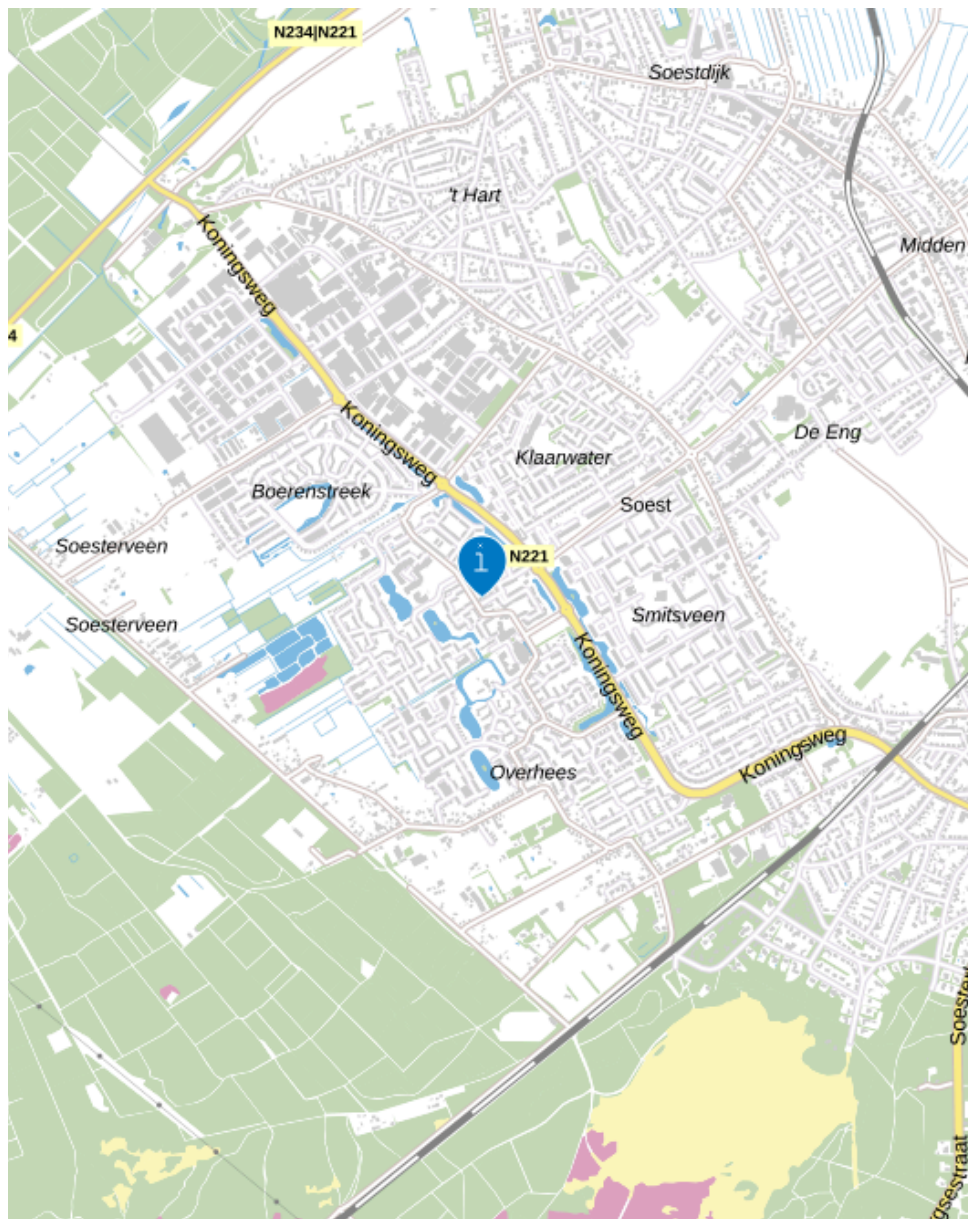


ACHTERTUIN (NW)



AANGEBOUWDE STENEN
BERGING AAN VOORZIJDE

KAART

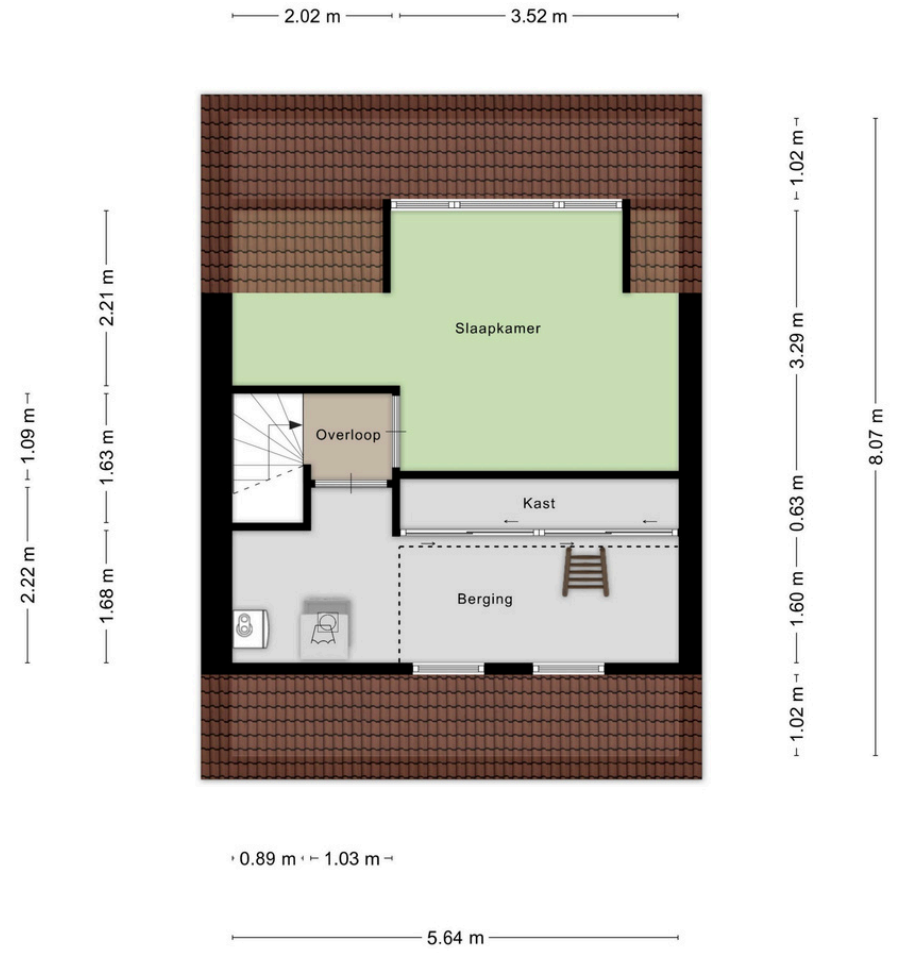


<p>12345 Deze kaart is noordgerichte</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 7934</p> <p>Aan dit uittreksel 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 :



PLATTEGROND 1E & 2E 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(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

