



# BUNTWEG 31

TE SOEST



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





*Een sfeervolle en lichte gezinswoning  
waar comfort, ruimte en warmte  
samenkomen.*

*Met vier volwaardige slaapkamers is er  
plek voor het hele gezin én om thuis te  
werken of hobby's uit te oefenen.*



Aan een geliefd en kindvriendelijk hofje in Soest-Zuid ligt deze goed onderhouden tussenwoning met een heerlijke, vrij gelegen achtertuin op het zuidwesten. De woning, gebouwd in 1959, maakt deel uit van een kleinschalig geheel van circa twintig woningen die sfeervol rondom een groen plantsoen en een gezellig speelveldje voor kinderen zijn gelegen. Het is een plek waar buren elkaar kennen, kinderen veilig buiten spelen en waar veel bewoners al jarenlang met plezier wonen. Niet verrassend, want de ligging is bijzonder courant. Binnen 1-5 minuten lopen bereikt u het treinstation met directe verbinding naar Utrecht Centraal, winkelcentrum "Hartje Zuid" en diverse basisscholen. Ook natuurliefhebbers wonen hier perfect; binnen nog geen tien minuten wandelen staat u midden in de Soester Duinen en de uitgestrekte bossen die Soest-Zuid zo geliefd maken.

Bij binnenkomst valt direct op hoe licht en ruim de woning aanvoelt. De sfeervolle woonkamer vormt het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen is er prettig contact met buiten en valt het daglicht mooi naar binnen. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. De dichte keuken met open doorgang is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, vaatwasser, oven en een aparte magnetron. Een fijne plek waar koken en samen zijn moeiteloos samengaan.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goede slaapkamers, allen verschillend van formaat en daarmee geschikt voor diverse woonwensen. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over toegang tot het balkon. De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is compleet uitgevoerd met een wastafel, ligbad, toilet en een comfortabele douchehoek. Een heerlijke plek om na een lange dag even tot rust te komen.

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. De voorzolder is momenteel ingericht als praktische wasruimte en biedt dankzij de dakkapel veel licht en extra ruimte. Daarnaast is hier volop bergruimte aanwezig in de afgetimmerde kasten. Vanuit de voorzolder bereikt u de vierde, zeer royale slaapkamer.

Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt dankzij de vrije ligging veel privacy. Daarnaast is deze bijzonder diep! De tuin is fraai aangelegd met twee terrassen, een gazon en verzorgde borders. De druivenranken over de pergola zorgen voor een sfeervolle tweedeling in de tuin en geven het geheel extra charme. Op het terras met bankje achter in de tuin geniet u al vroeg in het voorjaar van de eerste zonnestralen en een kop koffie in de ochtendzon. Via de praktische achterom loopt of fietst u bovendien zo richting de winkels. De buitenberging is ideaal voor het stallen van die fiets of het tuinmeubilair.

Dat de woning altijd met zorg is onderhouden, blijkt uit alles. Zo beschikt de woning over zes zonnepanelen en een energielabel B. Daarnaast is de gehele woning in 2020 geschilderd., waarbij de achtergevel in 2023 nog eens is aangepakt. Een sfeervolle gezinswoning op een rustige en geliefde locatie, waar comfort, groen en voorzieningen perfect samenkomen.

*Rustig wonen aan een groen en  
kindvriendelijk hofje in geliefd Soest-  
Zuid. Met bus-/treinstation, winkels,  
scholen én de Soester Duinen  
allemaal op loopafstand.*



**WOONKAMER**

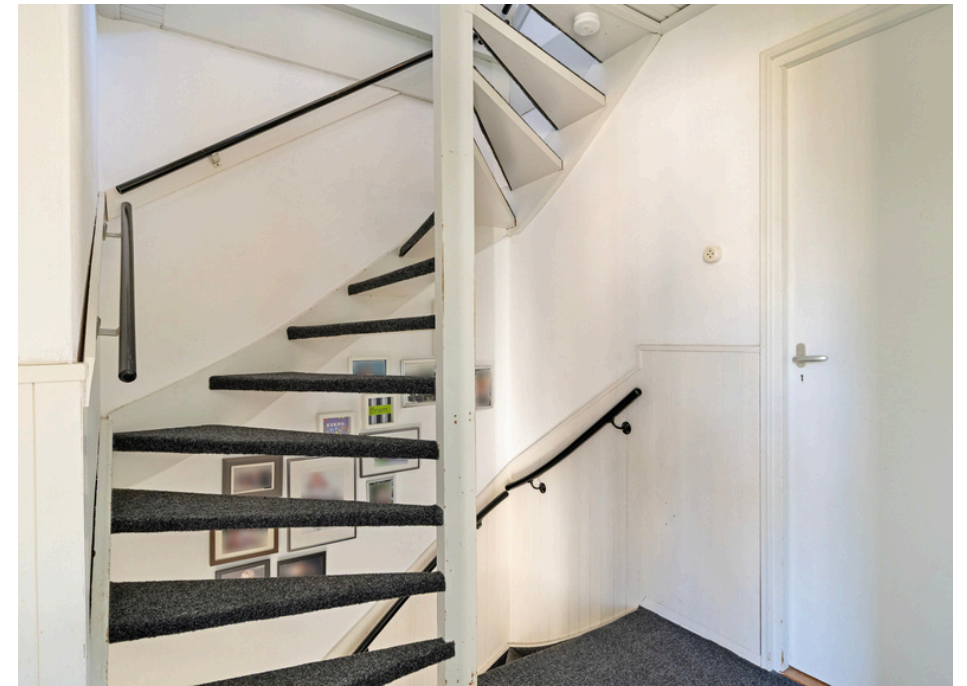




# DICHTE KEUKEN



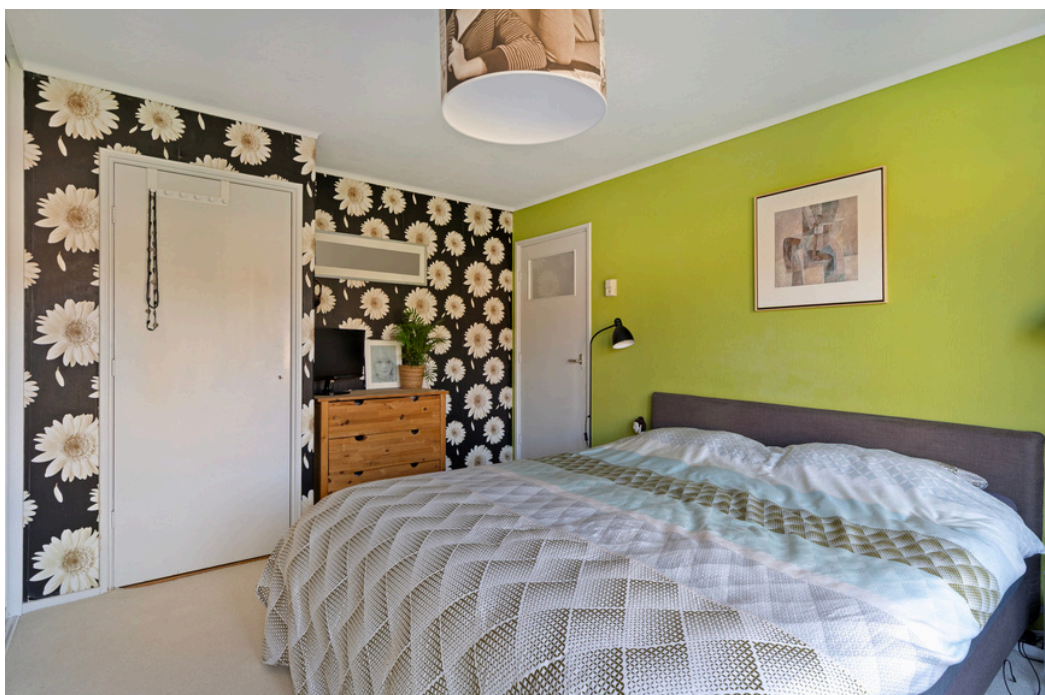
# HAL, TOILET & OVERLOOP





# SLAAPKAMER MET BALKON

1E VERDIEPING



# TWEEDE & DERDE SLAAPKAMER

1E VERDIEPING





# BADKAMER

1E VERDIEPING





# OVERLOOP

2E VERDIEPING





# SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





# ACHTERTUIN





# DIRECTE OMGEVING



# BIJZONDERHEDEN

- Ruime tussenwoning in Soest-Zuid
  - Gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje
  - Om de hoek van werkelijk alle voorzieningen
- Heerlijk licht gezinshuis met verrassend veel ruimte
- Doorzon woonkamer
  - Voorzien van houten vloer
  - Openhaard zorgt voor natuurlijke verdeling
  - Loopdeur naar achtertuin
- Dichte keuken v.v. diverse inbouwapparatuur
  - Loopdeur naar achtertuin
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping:
  - Veel bergruimte d.m.v. vaste kasten
  - Hoofdslaapkamer achterzijde geeft toegang tot balkon
- Badkamer voorzien van ligbad, toilet, douchehoek en wastafel
- Vaste trap naar tweede verdieping
  - Overloop met wasruimte
  - Veel bergruimte
- Vierde slaapkamer op de tweede verdieping
- Vrij wonen met een zonnige tuin op het zuidwesten
  - Bijzonder diepe achtertuin!
  - Voorzien van een tweetal terrassen en fijn gazon
  - Ruime vrijstaande stenen berging
  - Achterom aanwezig
- Laatste jaren goed onderhouden en verduurzaamd:
  - 6 zonnepanelen (2023) en nieuwe CV-ketel (2024)
  - Buitenschilderwerk (2020 & achtergevel 2023)
- Zeer courante locatie ten opzichte van de voorzieningen:
  - Om de hoek: treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS, winkelcentrum en basisscholen
  - <10 minuten lopen: Soester Duinen en haar bossen



€ 619.000,-- K.K.



114 M2 WOONOPPERVLAK



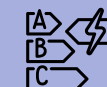
172 M2 PERCEELOPPERVLAK



1959



CV-KETEL (2024)



B LABEL




ACHTERTUIN (ZW)



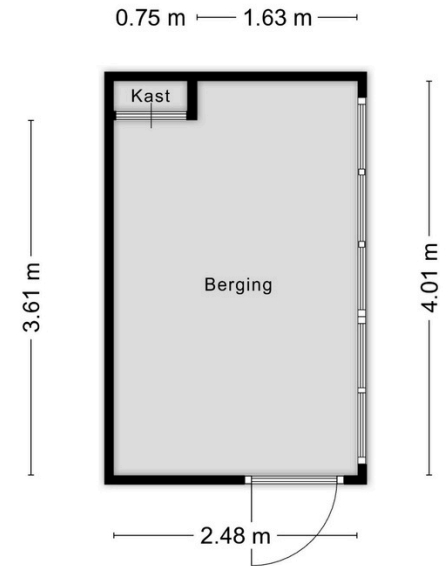
STENEN BERGING

# KAART



<p><b>12345</b></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>Voor een eenduidend uitsrekeel, geleverd op 4 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3923</p> <p>Aan dit uitsrekeel 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.</p>	
--	---	---

# PLATTEGROND BEGANE GROND & BERGING:



# 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(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)

