



CHALONHOF 116 A

TE SOEST



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





Een energiezuinige en moderne tussenwoning uit 2019, met 3 slaap-/werkkamers en een energielabel A!



In het hart van Soest, gelegen aan een kleinschalig hofje, bevindt zich deze moderne tussenwoning uit 2019. Het hofje bestaat uit 13 nieuwgebouwde woningen, uitgevoerd in een statige jaren '30-stijl, wat prachtig aansluit bij de omliggende bebouwing. Denk aan fraaie rode handvorm bakstenen, een sfeervolle erker, subtiële spekbanden en charmante overstekken die het geheel een tijdloze uitstraling geven. Iets wat je direct bemerkt wanneer je het hofje binnenrijdt!

Met een woonoppervlakte van 80 m², is deze tussenwoning perfect voor een kleiner huishouden. Via de entree kom je terecht in de hal met meterkast, toilet met fonteintje en de trapopgang. De lichte woonkamer is voorzien van vloerverwarming, een handige trapkast en een loopdeur naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De grote ramen aan voor- en achterzijde zorgen voor veel daglicht. Aan de voorzijde is de open keuken te vinden. Vanuit hier kijk je leuk weg over het hofje. Ideaal om zo bijvoorbeeld de kinderen in de gaten te houden! De open keuken in witte L-opstelling is compleet uitgerust met een koelkast, combi-oven, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Een fijne plek om te koken en samen te zijn.

Op de overloop heb je toegang tot de twee slaapkamers. Daarnaast is de badkamer modern en verzorgd en voorzien van een wastafel, inloopdouche en toilet. Op de verdieping is ook een separate waskamer te vinden. Heerlijk om zo niet in de badkamer te hoeven wassen, maar het wasgoed uit het zicht te hebben!

Via de vaste trap is de royale zolderverdieping te bereiken. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden: een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Dankzij het dakraam is het hier aangenaam licht. Daarnaast vind jij hier de cv-opstelling, mechanische ventilatie, de omvormer voor de zonnepanelen en diverse praktische bergruimtes achter de knieschotten.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een fijn terras met klein strookje kunstgras. Daarnaast is hier ook de houten berging te vinden. Ideaal voor het stallen van de fietsen en tuingereedschap. Via de achterom fiets je zo de wijk in.

De woning bevindt zich in de geliefde woonwijk Chalonhof, een rustige en kindvriendelijke wijk uit de jaren '90, rijk aan groen en met een fijne speeltuin om de hoek. Hier woont u in alle rust, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen. Winkels, sportfaciliteiten en uitvalswegen zijn snel bereikbaar en ook het openbaar vervoer bevindt zich op korte afstand. Bovendien nodigt de groene omgeving van Soest - met haar bossen, stuifduinen en uitgestrekte polders - uit tot heerlijke wandelingen en fietstochten.

De tussenwoning bevindt zich aan een kindvriendelijk hofje, met alle voorzieningen en de natuur op loop- en fietsafstand.



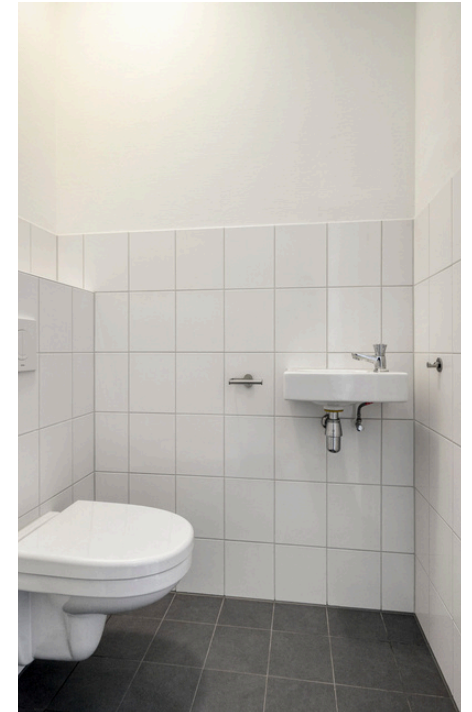
WOONKAMER



OPEN KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER & WASRUIMTE

1E VERDIEPING





ZOLDER-/ WERKKAMER

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN MET BERGING

BIJZONDERHEDEN

- Moderne tussenwoning uit 2019
- Onderdeel van kleinschalig nieuwbouwproject “de Beukenhof”
 - Klein, rustig en kindvriendelijk hofje in het midden van Soest
 - Rustige en kindvriendelijke wijk met een speeltuin en veel wijkgroen
 - Keurig en goed onderhouden
 - Gebouwd in de stijl van een statig jaren '30 ontwerp
- Ideaal geschikt voor een kleiner huishouden!
- Lichte woonkamer dankzij grote raampartijen
 - Loopdeur naar de tuin
 - Voorzien van een vloerverwarming en een laminaatvloer
 - Trapkast aanwezig
- Moderne open keuken aan voorzijde van de woning
 - Voorzien van koelkast, vaatwasser, gaskookplaat, combi oven/magnetron
- 2 slaapkamers en een royale werk-/zolderkamer
 - Moderne badkamer voorzien van Inloopdouche, wastafel en toilet
- Separate wasruimte aanwezig
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin
 - Voorzien van terras en kunstgras
 - Houten berging en een achterom
- Energiezuinig gebouwd met label A
 - Volledig geïsoleerd
 - Voorzien van zonnepanelen
- Veel parkeergelegenheid in de wijk
- Courante locatie:
 - Op loop- en fietsafstand van winkels, sportgelegenheden en scholen
 - Openbaar vervoer, bus- en treinstation om de hoek
 - Bossen, stuifduinen, hoge zandgronden en polders nabij
- Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28 nabij



€ 475.000,-- K.K.



80 M2 WOONOPPERVLAK



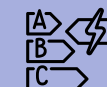
81 M2 PERCEELOPPERVLAK



2019



CV KETEL (2019)



A LABEL

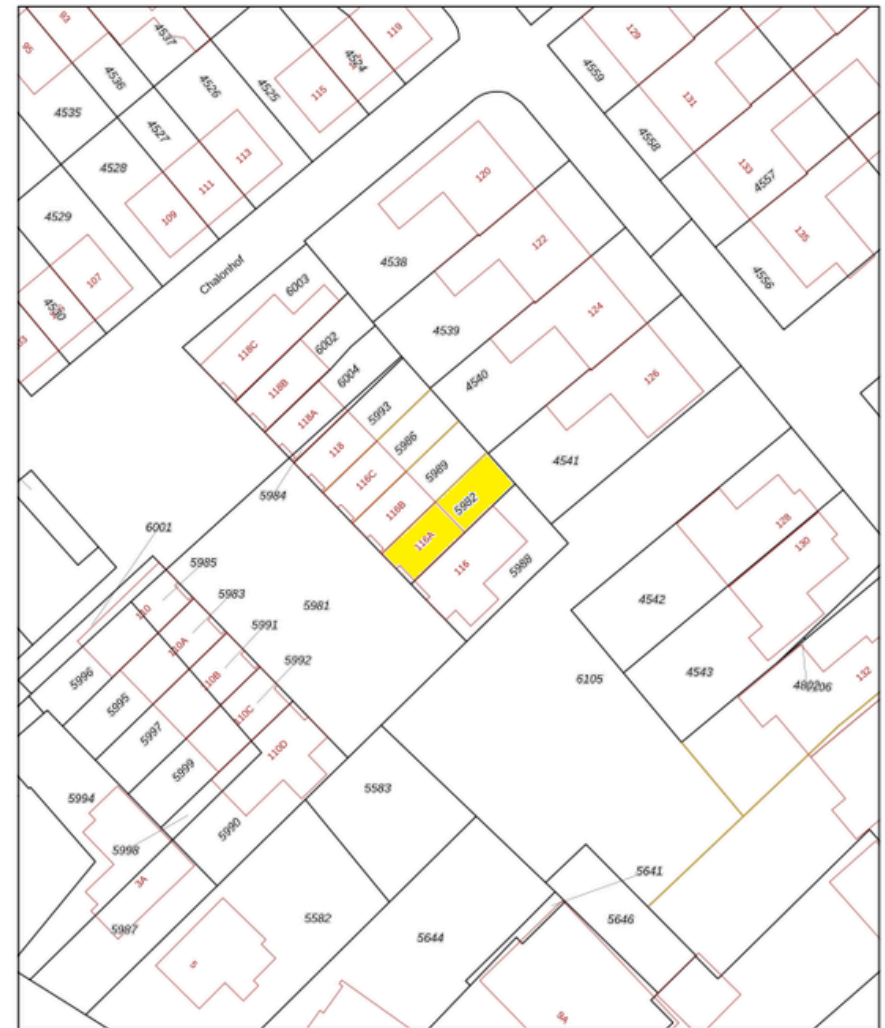


ACHTERTUIN



HOUTEN BERGING

KAART



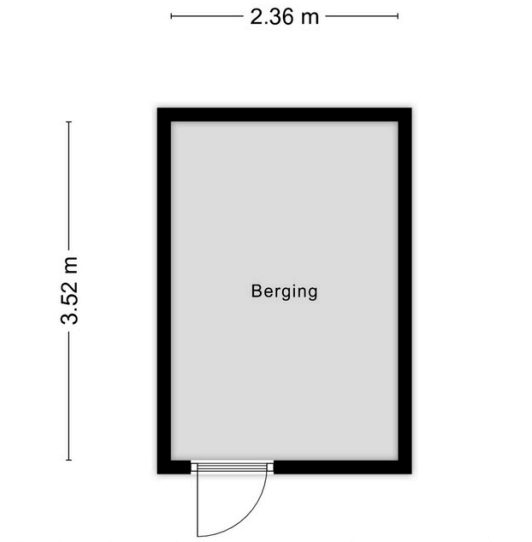
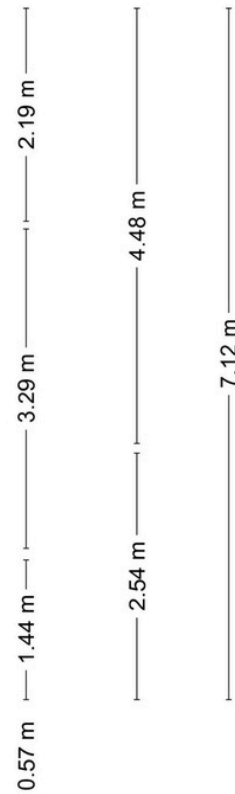
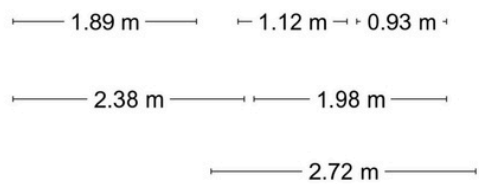
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Soest	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5982	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

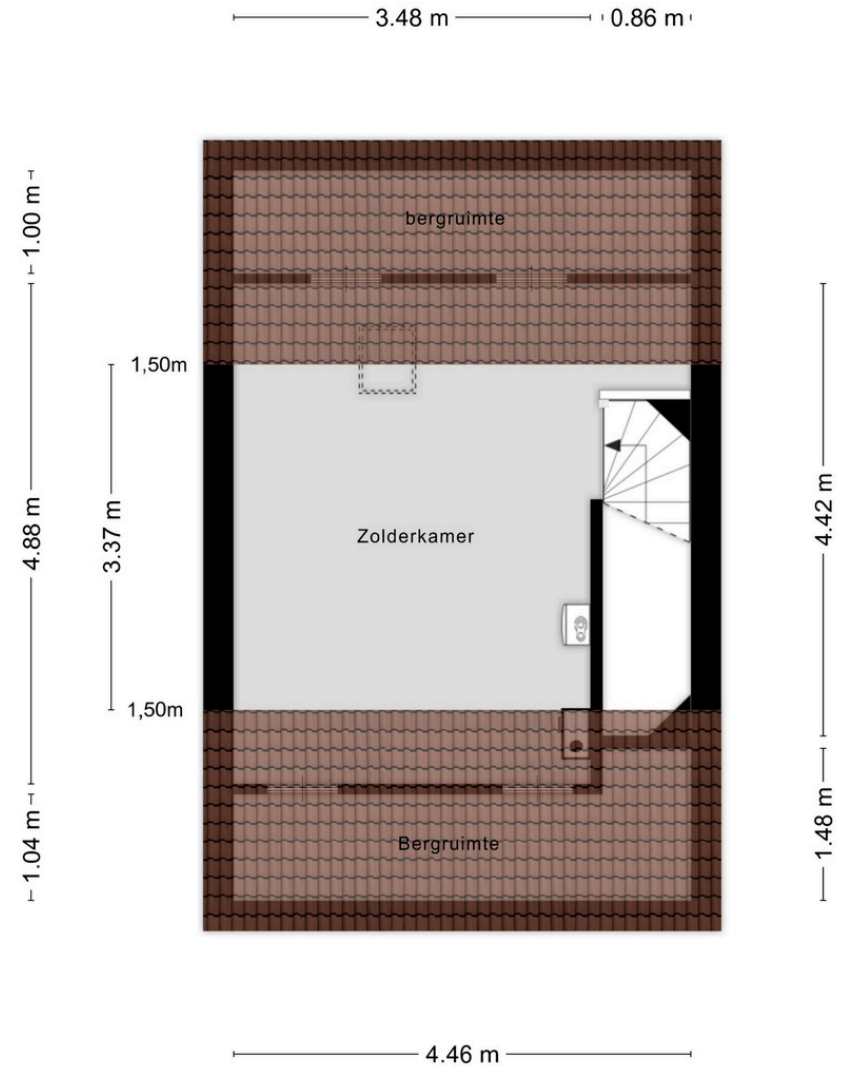
Voor een eenduidig uitdrukst, gelieverd op 9 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitdrukst 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 & 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
www.verrips.nl

