



# EIGENDOMWEG 85

TE SOEST



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





*Een heerlijk gezinshuis op een rustige locatie, met 4 ruime slaapkamers, omgebouwde garage met werkkamer, volop leefruimte en een zonnige besloten tuin waar privacy en ontspanning samenkomen.*



Aan de rand van het geliefde Soest-Zuid staat deze karaktervolle halfvrijstaande woning met royaal bijgebouw, een heerlijke tuin op het zuidoosten en verrassend veel leefruimte. De woning is bovendien voorzien van 8 zonnepanelen, waarmee duurzaamheid en wooncomfort hand in hand gaan. Een huis dat op meerdere manieren bijzonder is: sfeervol, licht en rijk aan authentieke details, terwijl comfort en functionaliteit op natuurlijke wijze zijn geïntegreerd. Hier woont u rustig en vrij, met volop privacy en toch op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen.

Al bij binnenkomst valt de warme en uitnodigende sfeer direct op. De hal is voorzien van originele wandtegels die de woning een charmant en eigen karakter geven. Het moderne, zwevende toilet met fonteintje is keurig en praktisch uitgevoerd. Via fraaie deuren met roedeverdeling bereikt u de leefruimtes, waar de doorleefde houten vloer direct zorgt voor een warme uitstraling.

De woonkamer is heerlijk licht en sfeervol, mede dankzij de glas-in-loodramen en de sfeervolle roede deuren. De ruimte heeft een prettige verbinding met de tuin en biedt aan de voorzijde een vrij uitzicht over de diepe voortuin en het omliggende groen. Een gezellige zijbeuk met nis en ingebouwde boekenkast geeft de woonkamer extra karakter en sfeer. De aanwezige schouwen bieden bovendien de mogelijkheid voor het realiseren van een open haard of houtkachel, waarmee de ruimte nog meer warmte en gezelligheid krijgt.

De uitgebouwde dichte keuken vormt een fijne en lichte plek in huis, met volop contact met de tuin. De keuken is voorzien van onder meer een inductiekookplaat, oven en koelkast, evenals een praktische opstelling voor wasmachine en droger. Vanuit de keuken loopt u zo de tuin in, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Op de eerste verdieping leidt de stijlvolle trap met tussenbordes naar drie volwaardige slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime ouderslaapkamer met toegang tot het balkon. Daarnaast ligt nog een tweede slaapkamer aan de achterzijde. De derde slaapkamer aan de voorzijde is eveneens heerlijk ruim en licht. Het split-level niveau op de verdieping zorgt voor een speels en uniek karakter. De badkamer is neutraal uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douchehoek, wastafel met spiegelkast en een toilet.

Via een vaste trap bereikt u de vierde slaapkamer op de zolderverdieping met brede dakkapel en veel praktische bergruimte. Een verdieping die tevens volop mogelijkheden biedt voor opslag of eventueel als werk- of hobbyruimte.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Het royale oprijpad biedt ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein. De tuin is een heerlijke plek om te ontspannen en van het vrije uitzicht te genieten. Deze biedt daarnaast toegang tot het royale bijgebouw. De voormalige garage met overkapping is omgebouwd tot een comfortabele werk- of chillruimte. Deze ruimte is volledig geïsoleerd, verwarmd en voorzien van openslaande deuren en een sfeervolle vide, waardoor een bijzonder multifunctionele plek is ontstaan. Ideaal als atelier, thuiswerkruimte, hobbyruimte of plek voor een tiener. Daarnaast bevindt zich in de tuin nog een charmant houten tuinhuis.

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Aan de rand van Soest-Zuid woont u hier op loop- en fietsafstand van werkelijk alle voorzieningen. De Soester Duinen met haar uitgestrekte bossen liggen nabij, evenals een treinstation met directe verbinding naar Utrecht Centraal, diverse basisscholen en twee buurtwinkelcentra. Een heerlijke woonomgeving waar rust, natuur en bereikbaarheid perfect samenkomen.

*Wonen aan de rand van Soest-Zuid betekent genieten van rust en groen, terwijl scholen, winkels, station en de prachtige Soester Duinen zich allemaal op korte afstand bevinden.*



**WOONKAMER**





# EETGEDEELTE WOONKAMER



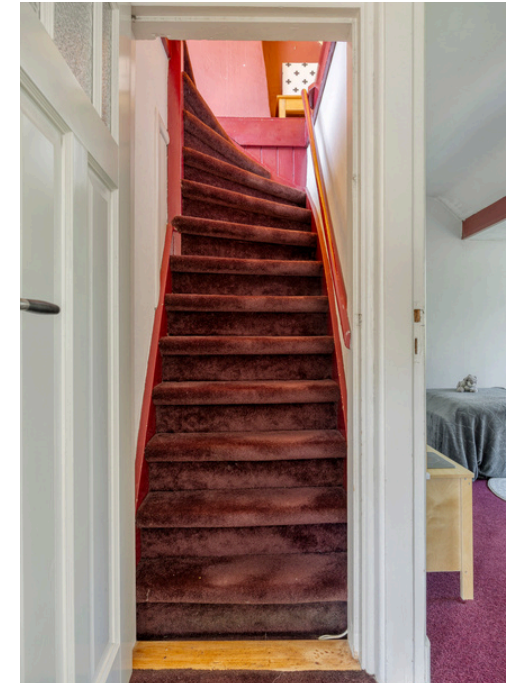


**DICHTE  
KEUKEN**

# HAL & TOILET



# OVERLOOP





# SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





# BADKAMER

1E VERDIEPING





# ZOLDER- VERDIEPING

1E VERDIEPING





# ACHTERTUIN





# BIJGEBOUW MET OVERKAPPING





# BIJZONDERHEDEN

- Karaktervolle half vrijstaande uitgebouwde woning
- Gelegen aan de rand van Soest-Zuid
- Jaren '30 woning met veel karakteristieke details
  - Hal voorzien van originele tegels op de wand
  - Glas in lood aanwezig
  - Doorgelegde houten vloer op de begane grond
- Lichte woonkamer dankzij grote raampartijen
  - Voorzien van twee oude schouwen
  - Sfeervolle nis met vaste boekenkast
  - Vrij uitzicht aan de voorzijde over de groene voortuin
- Uitgebouwde keuken voorzien van divers apparatuur
  - Opstelplaats wasmachine en droger
- Fraai trappen huis, met tussenbordes
- Volledig nieuwe schoorsteen met de burens (2024)
- Meterkast vervangen in januari 2026
- Schilderwerk buitenzijde is grotendeels in 2022 uitgevoerd
- 3 slaapkamers op de de eerste verdieping
  - Hoofdslaapkamer aan achterzijde met balkon
  - Splitlevel
- Badkamer voorzien van ligbad, wastafel met spiegelkast en toilet (sanibroyeur)
- Vierde slaap-/werkkamer op de tweede verdieping
  - Voorzien van vaste trap en brede dakkapel
  - Bergruimte
- Ruim oprijpad
  - Meerdere auto's parkeren op eigen terrein
- Vrij gelegen perceel met achtertuin op het zuidoosten:
  - Voorzien van terras, ruim gazon en diverse beplanting en bomen
  - Altijd keurig onderhouden en zorgvuldig aangelegd
  - Veel privacy, vrij uitzicht
- Volledig geïsoleerde bijgebouw
  - Voorzien van openslaande deuren en vide
  - Verwarmd
  - Ideaal te gebruiken als kantoor, werk-, chill- of tienerruimte
- Verduurzaamd:
  - 8 zonnepanelen
- Parkeren op eigen terrein
- Courante locatie ten opzichte van de voorzieningen:
  - 5 minuten fietsen: de bossen en de Duinen, twee winkelcentra, diverse basisscholen én het openbaar vervoer (naar Utrecht CS, Amersfoort CS en Hilversum CS)



€ 789.000,-- K.K.



131 M2 WOONOPPERVLAK



475 M2 PERCEELOPPERVLAK



1938



CV-KETEL NEFIT PROLINE  
(2019)



C LABEL

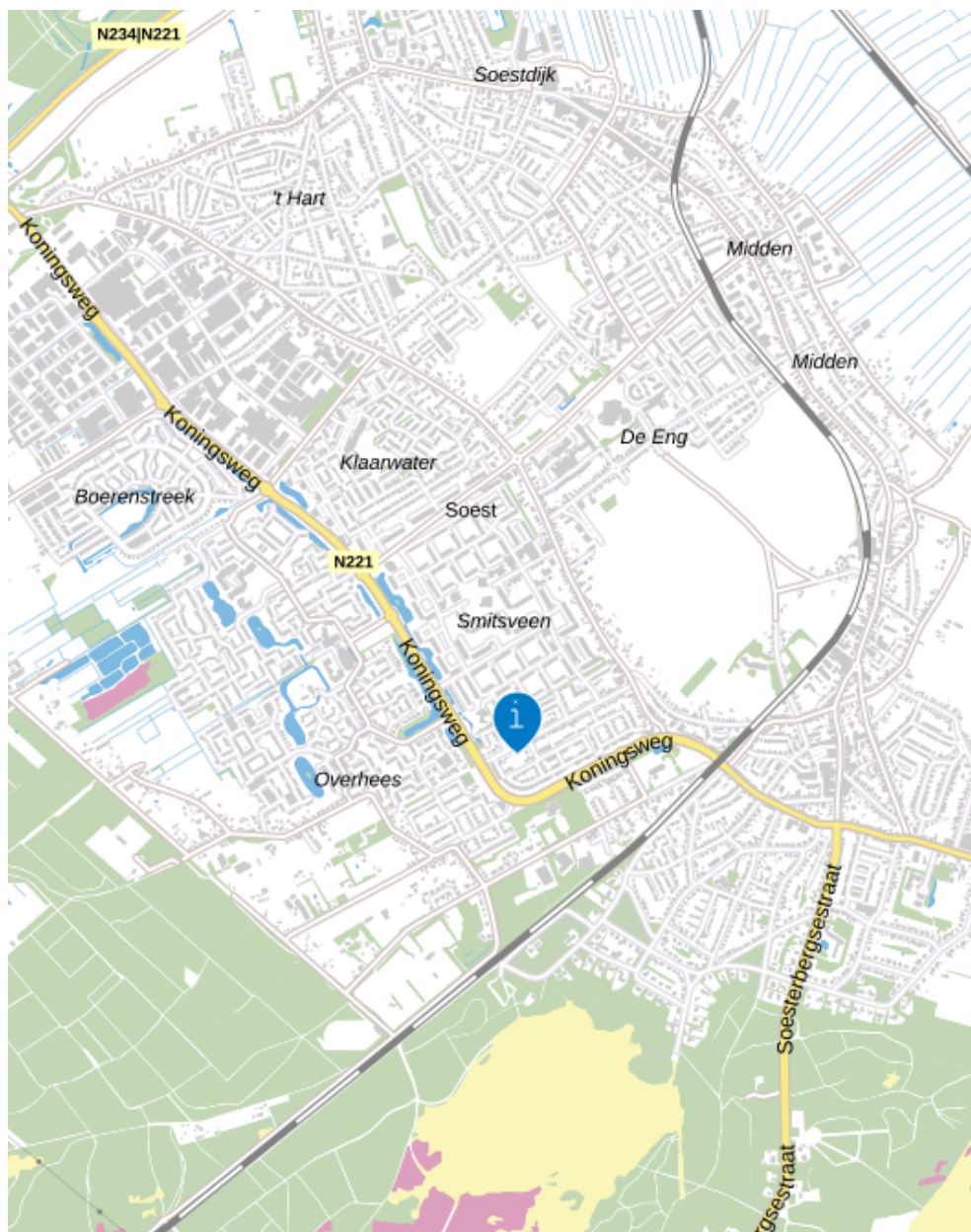


ACHTERTUIN (ZO)



BIJGEBOUW & HOUTEN  
TUINHUIS

# KAART



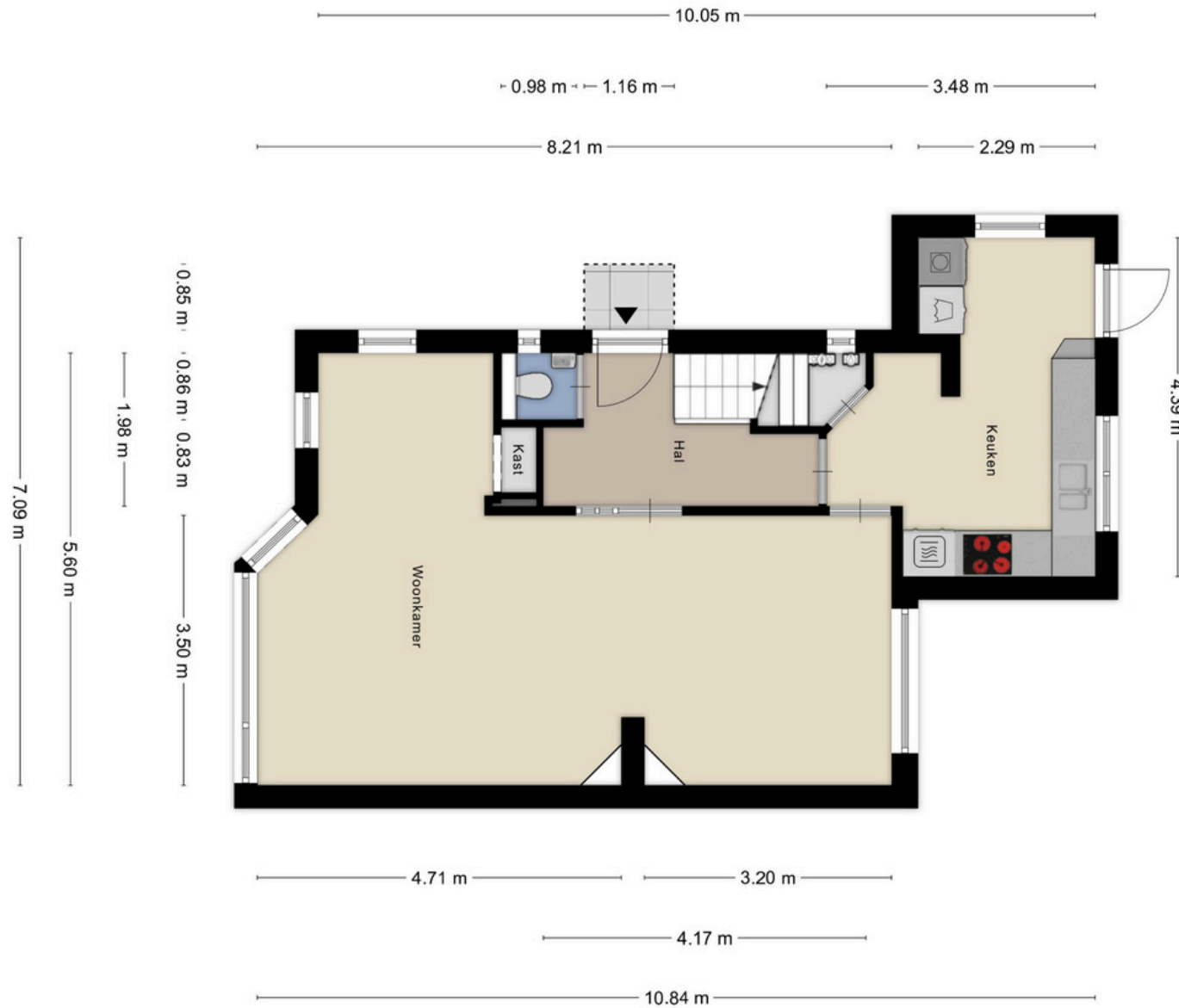
0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p>25 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 4111</p>	<p><b>kadaster</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

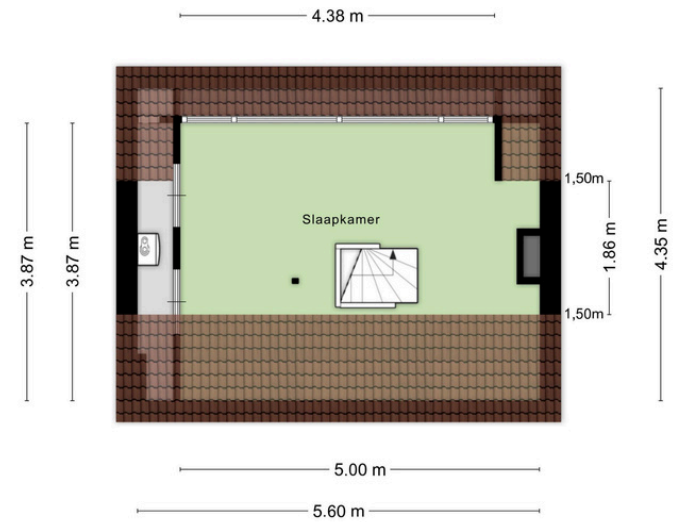
Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 18 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

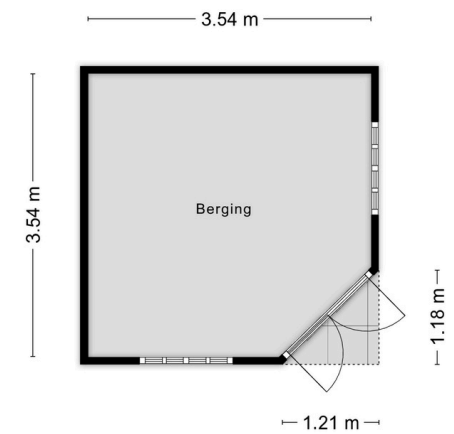
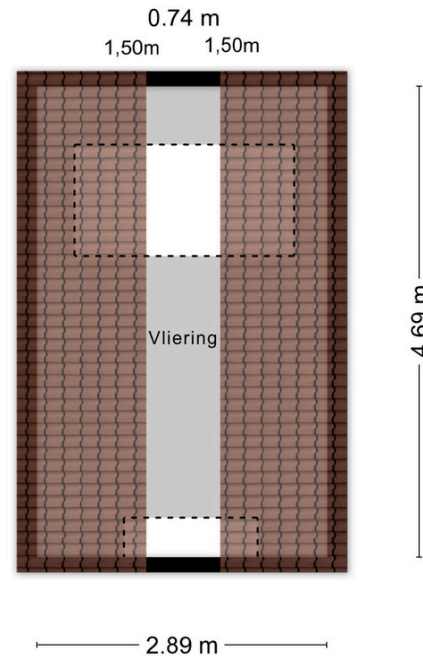
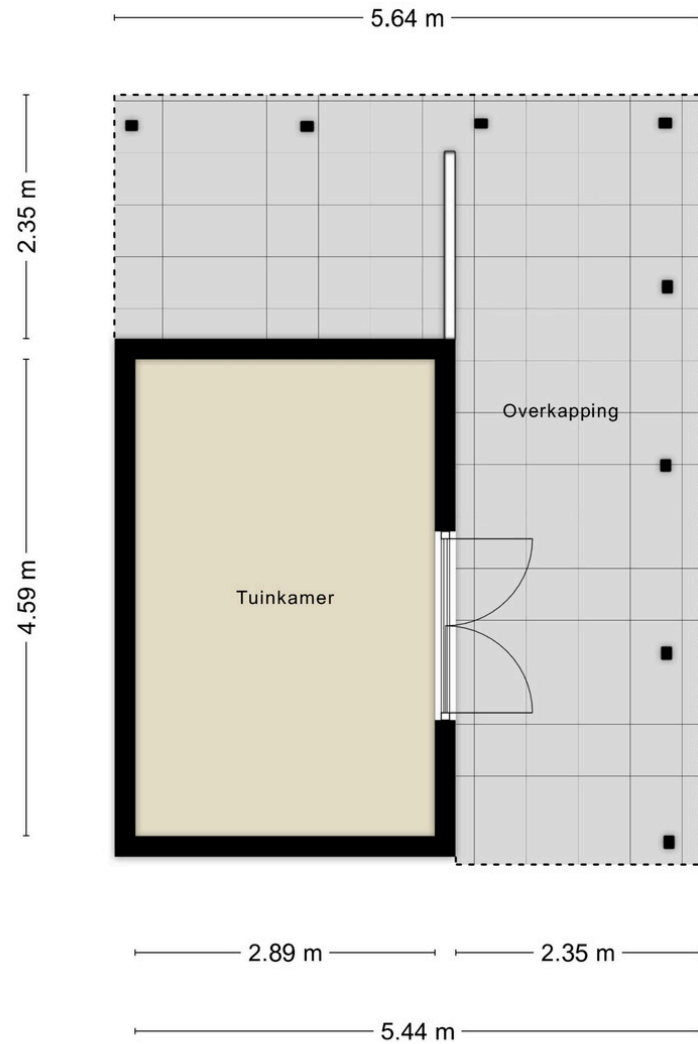
# PLATTEGROND BEGANE GROND :



# PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING :



# PLATTEGROND BIJGEBOUW MET VLIERING & 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)

