



DR RUPERTLAAN 52

TE SOEST



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





*Ruime hoekwoning met 4 slaap-/
werkkamers, een royale oprit én een
achtertuin op het oosten!*



Deze ruim opgezette hoekwoning met een woonoppervlak van maar liefst 141 m² en een royaal perceel van van wel 373 m², is gebouwd in 1988 en gelegen aan een rustig laantje in Soestdijk. Hier woont u comfortabel, met volop privacy én bereikt u alle voorzieningen binnen enkele minuten. Op loopafstand treft u de diverse winkels en horeca van de gezellige winkelstraat van Soestdijk, het Colenso Park met speeltuin, het Baarnse Bos en een busstation. Daarbij liggen op slechts 5 minuten fietsen meerdere scholen en een treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS. Ook de uitvalswegen naar de A1 en A27 liggen op korte afstand.

De ruime opzet van de woning bemerkt u direct wanneer u de diepe oprit betreedt, waar u meerdere auto's kwijt kunt. Via de voordeur stapt u de hal binnen die toegang biedt tot de lichte doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prettige hoeveelheid daglicht. Er is volop ruimte voor meerdere zithoeken en een aparte eethoek. De schuifpui naar de achtertuin zorgt bovendien voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Aansluitend bevindt zich de open keuken in praktische L-opstelling. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, voldoende kastruimte én biedt toegang tot de multifunctionele werkruimte op de begane grond. Deze ruimte beschikt over een houtkachel en een toilet en wordt momenteel gebruikt als atelier en hoofdingang van de woning. De achterzijde van de ruimte geeft direct toegang tot de tuin.

Op de verdiepingen bevinden zich 3 goed bemeten slaapkamers. De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers en een badkamer. De grootste slaapkamer is voorzien van een ruime inloopkast, die kan worden omgebouwd tot een derde slaapkamer op deze verdieping. De goed onderhouden badkamer is uitgerust met een bad-douchecombinatie met bubbelbad, een toilet en dubbele wastafel met meubel.

Via de vaste trap bereikt u de zolderverdieping met ruime voorzolder waar zich de wasmachine- en drogeropstelling bevinden en u volop bergruimte heeft. Via een deur bereikt u de derde royale slaapkamer voorzien van een dakkapel en een vide voor extra opbergruimte. Aan bergruimte heeft u hier dan ook geen gebrek.

De achtertuin is speels ingedeeld en beschikt over meerdere terrassen, gevarieerde beplanting, een houten tuinhuis en een overkapping. Hier kunt u eventueel een buitenkeuken of een comfortabele loungeset plaatsen. Dankzij de ligging op het oosten én de diepte van de tuin kunt hier op elk moment van de dag een plekje in de zon of juist in de schaduw vinden. Via de afsluitbare achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar en fietst u bovendien zo de groene omgeving in.

Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige hoekwoning op een fijne locatie waar comfort, rust en ruimte ideaal samen komen!

*Comfortabel wonen met alle
voorzieningen binnen handbereik. Denk
aan het openbaar vervoer, de
winkelstraat van Soestdijk, diverse
scholen en het Baarnse Bos!*



WOONKAMER





KEUKEN



WERKRUIMTE



HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





OVERLOOP & SLAAPKAMER

2E VERDIEPING







ACHTERTUIN





VOORTUIN MET DIEPE OPRIT





**DIRECTE
OMGEVING**

BIJZONDERHEDEN

- Ruime en goed onderhouden hoekwoning in Soestdijk
 - Gelegen aan een rustig laantje
 - Gebouwd in 1988
 - Platte daken voorzien van nieuwe dakbedekking in 2017
 - Cv ketel vernieuwd in 2025
- Diepe oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Lichte doorzonwoonkamer
 - Veel daglicht door grote raampartijen
 - Schuifpui naar de achtertuin
- Open keuken in praktische L-opstelling
 - V.v. diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte
- Multifunctionele ruimte op de begane grond
 - V.v. houtkachel, toilet en eigen toegang voor- en achtertuin
 - Door de huidige bewoners in gebruik als atelier
- Eerste verdieping met 2 slaapkamers
 - Grootste slaapkamer met inloopkast
 - Mogelijkheid tot realiseren van een 3e slaapkamer op deze verdieping
- Goed onderhouden badkamer
 - V.v. bad-douchecombinatie met bubbelbad, toilet en dubbele wastafel met meubel
- Royale zolderverdieping met 3e slaapkamer
 - Dakkapel
 - Vide voor extra opbergruimte
- Ruime voorzolder met wasmachine- en drogeropstelling en opbergruimte
- Achtertuin op het oosten met speelse indeling
 - Zon- en schadumplekken
 - Meerdere terrassen, gevarieerde beplanting
 - Houten tuinhuis, overkapping en achterom
- Ideale locatie om de hoek van alle voorzieningen
 - Loopafstand: gezellige winkelstraat van Soestdijk, Colenso Park met speeltuin, Baarnse Bos en busstation
 - Fietsafstand: diverse scholen, treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS
 - Uitvalswegen naar de A1 en A27 om de hoek



€ 719.000,-- K.K.



141 M2 WOONOPPERVLAK



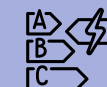
373 M2 PERCEELOPPERVLAK



1988



CV KETEL (2025)



C LABEL

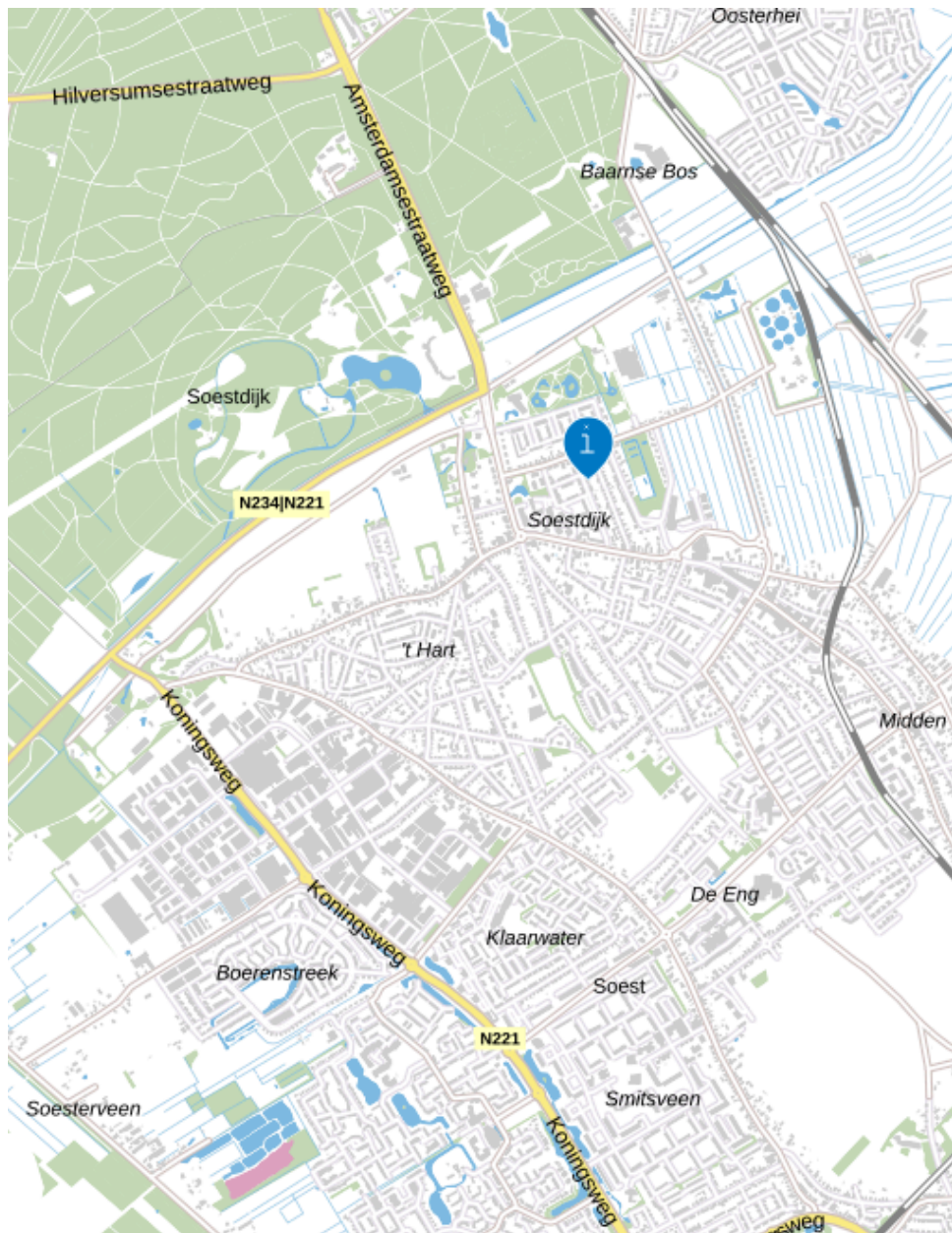



VOOR- EN ACHTERTUIN (O)



HOUTEN TUINHUIS

KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Soest	
26	Mutuumnummer	Perceel A	5165
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

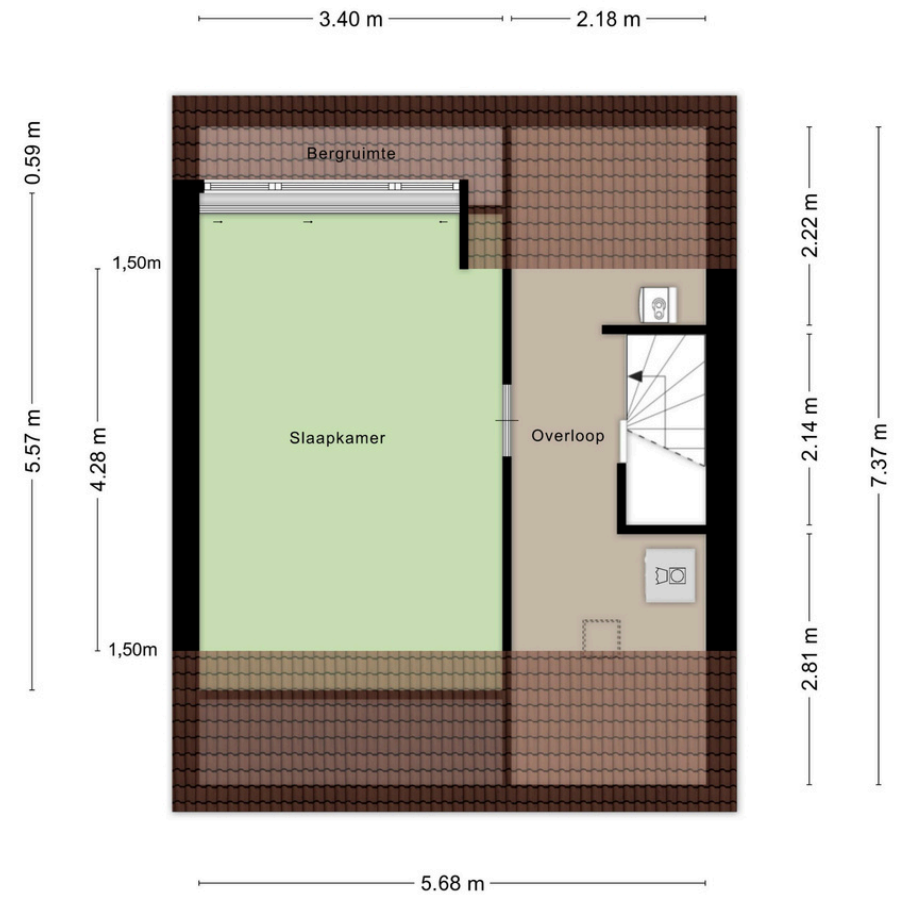
Voor een eenduidig uitsluitend, geldend op 30 september 2025
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitsluitend kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

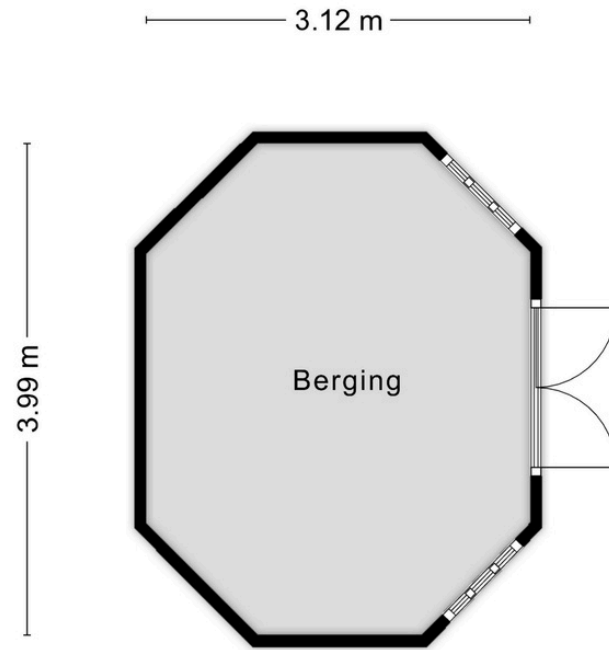
PLATTEGROND BEGANE GROND & VIDE ZOLDERVERDIEPING:



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:



PLATTEGROND TUINHUISJE:





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

