



STADHOUDERSLAAN 42

TE SOEST



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





De woning biedt een verrassend ruime en veelzijdige indeling met meerdere leefruimtes, royale slaapkamers en volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten!



Op een schitterende locatie tussen het groen van de bossen en het open polderlandschap, aan de rand van Soest en Baarn, bevindt zich deze karaktervolle helft van een dubbel woonhuis uit 1938. De woning beschikt over een garage, diep oprijpad en een fraai vrij uitzicht over de uitgestrekte weilanden van het Eemgebied. Hier woont u in alle rust en ruimte, met tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen en openbaar vervoer zijn eenvoudig per fiets bereikbaar, terwijl ook het Baarnse Bos en Paleis Soestdijk zich op korte afstand bevinden. Een unieke woonomgeving waar natuur, privacy en bereikbaarheid harmonieus samenkomen.

De woning staat op een royaal perceel van 561 m² en beschikt over een diepe voor- en achtertuin. Dankzij de vrije ligging geniet u hier van veel privacy én van een prachtig uitzicht over de achtergelegen landerijen. Bovendien zorgt de ligging op afstand van de doorgaande weg voor een heerlijk rustige woonbeleving.

De charmante jaren '30-architectuur springt direct in het oog door de karakteristieke overstekken, sierlijke daklijsten, glas in lood en de markante erker. Ook binnenshuis zijn diverse authentieke elementen met zorg behouden gebleven. Via de entree komt u binnen in de stijlvolle hal met trapopgang en badkamer met douche, vloerverwarming en toilet.

De lichte uitgebouwde living is voorzien van airconditioning en kenmerkt zich door de prettige lichtinval en het vrije gevoel dat de woning biedt. Dit vormt werkelijk het centrale hart van de woning. Vanuit zowel de woonkamer als de aangrenzende extra kamer heeft u een prachtig uitzicht op de tuin en de omliggende weilanden. Een ideale plek om te ontspannen of comfortabel thuis te werken. De diepe voortuin en het open uitzicht aan de achterzijde versterken dit ruimtelijke gevoel. De aluminium schuifpui aan de tuinzijde zorgt bovendien voor extra daglicht en een fijne verbinding met buiten. Hier bevindt zich tevens een royale vaste kastenwand met kitchenette en opstelplaats voor de cv-ketel.

Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop en een complete badkamer met ligbad, douche, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. De royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt over vaste kasten en biedt toegang tot het balkon met een schitterend uitzicht over de weilanden; een heerlijke plek om de dag te beginnen. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. De derde (slaap)kamer is momenteel ingericht als keuken.

De tweede verdieping is bereikbaar via een brede trap en bestaat uit een ruime zolderverdieping met dakkapel en wastafel. Deze etage biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te delen.

Ook de buitenruimte draagt bij aan het bijzondere karakter van deze woning. De volledig vrij gelegen achtertuin biedt een rustgevend uitzicht over het polderlandschap langs rivier de Eem. Met een royaal terras en een verzorgd gazon zijn er meerdere fijne plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten. De voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting en beschikt over een brede oprit met parkeerplaats voor meerdere auto's op eigen terrein. De ruime garage maakt het geheel compleet en biedt volop mogelijkheden voor het parkeren van een auto, hobbyruimte of extra bergruimte.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de mogelijkheid tot dubbele bewoning. In het verleden vormde deze woning samen met het naastgelegen huis één woonhuis. Hierdoor ontstaan interessante opties voor bijvoorbeeld mantelzorg, inwoning of wonen nabij familie.

Kortom: een unieke en sfeervolle woning op een uitzonderlijke locatie, waar karakter, rust, ruimte en een prachtig uitzicht op fraaie wijze samenkomen. Een woning die u absoluut van binnen moet beleven.

Wonen tussen bos en polder met een weids uitzicht over de weilanden van het Eemgebied – een unieke combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid!



WOONKAMER





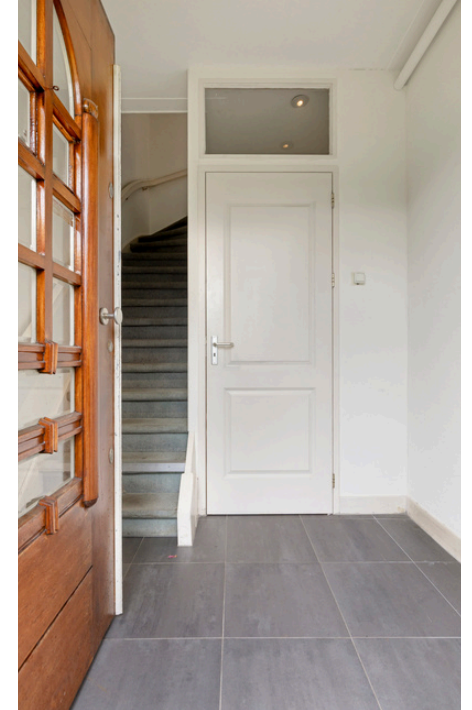
**ACHTERKAMER
MET KITCHENETTE**





UITBOUW

ENTREE, HAL, BADKAMER



OVERLOOP, KEUKEN, TRAPOPGANG





SLAAPKAMERS







BALKON & UITZICHT



BADKAMER





TWEEDE VERDIEPING





ACHTERTUIN







BIJZONDERHEDEN

- Charmante en robuuste twee-onder-één-kapwoning met garage
 - Diep oprijpad voor meerdere auto's
- Goed onderhouden
- Voorzien van koperen goten
- Begane grond met badkamer
 - V.v. douche, vloerverwarming, toilet
- Royale en lichte living met airconditioning
 - Prettige lichtinval dankzij aluminium schuifpui aan de tuinzijde
 - Vrij uitzicht aan de achterzijde en diepe voortuin
 - Royale vaste kastenwand met opstelplaats voor de cv-ketel
 - Kitchenette
- Eerste verdieping met ruime overloop
- Complete tweede badkamer op de eerste verdieping
 - V.v. ligbad, douche, toilet, wastafel, wasmachineaansluiting
- Royale slaapkamer aan de achterzijde
 - Vaste kasten
 - Balkon met prachtig uitzicht
- Tweede slaapkamer aan de voorzijde van de woning
- Derde (slaap)kamer momenteel ingericht als keuken
- Ruime zolderverdieping
 - Met dakkapel en dakraam
 - Bereikbaar via brede, vaste trap
- Volop mogelijkheden voor eigen indeling op de tweede verdieping
- Vrij gelegen achtertuin met uitzicht over het polderlandschap van de Eem
 - Gelegen op het oosten
 - Royaal terras en verzorgd gazon
 - Zon- en schaduwplekken
- Verzorgd aangelegde voortuin met brede oprit
 - Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Rustig en toch centraal
 - Op 5 minuten wandelafstand van: gezellige winkelstraat van Soestdijk met diverse winkels en horeca
 - Op 5 minuten fietsafstand van: het Baarnse bos met Paleis Soestdijk, openbaar vervoer, diverse scholen
- Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28 nabij
- Mogelijkheid tot dubbele bewoning met nummer 44
- De woning is bouwkundig gekeurd waar een bouwtechnisch rapport van beschikbaar is incl. funderingscheck
- Vaste notaris: Davina & Partners Hilversum



€ 798.000,-- K.K.



138 M2 WOONOPPERVLAK



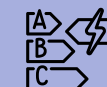
561 M2 PERCEELOPPERVLAK



1938



CV-KETEL INTERGAS (2023)



D LABEL

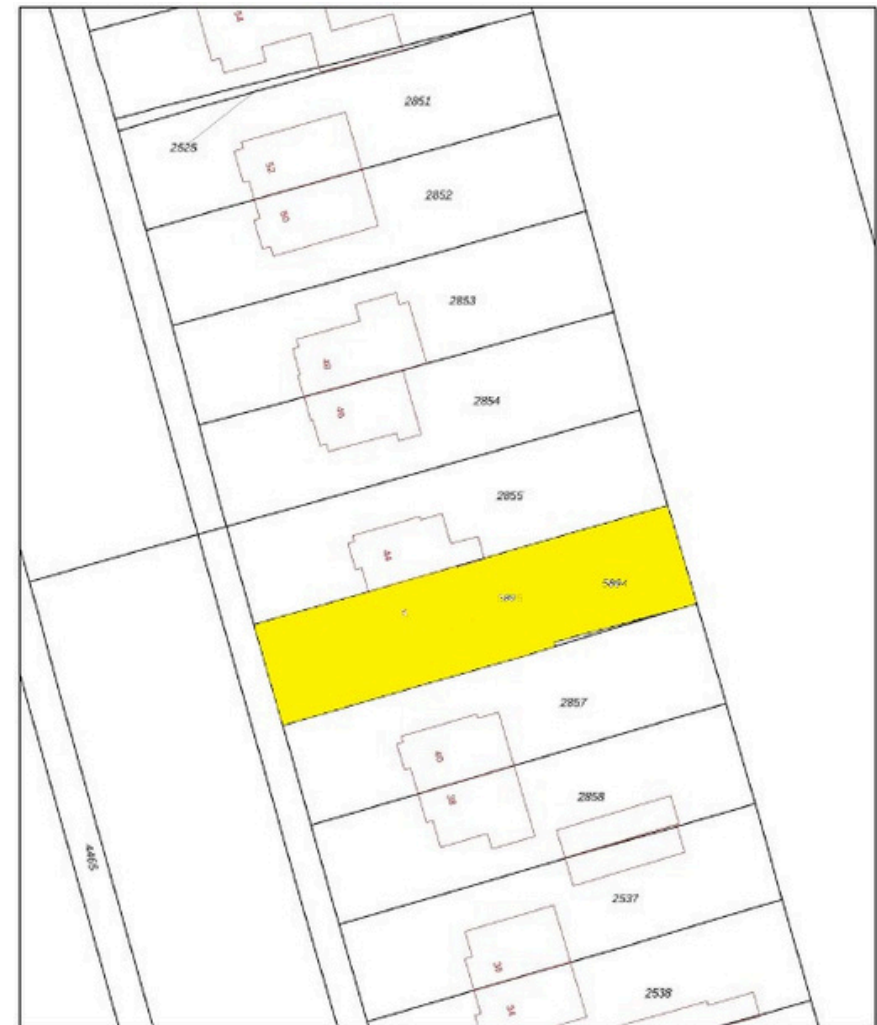
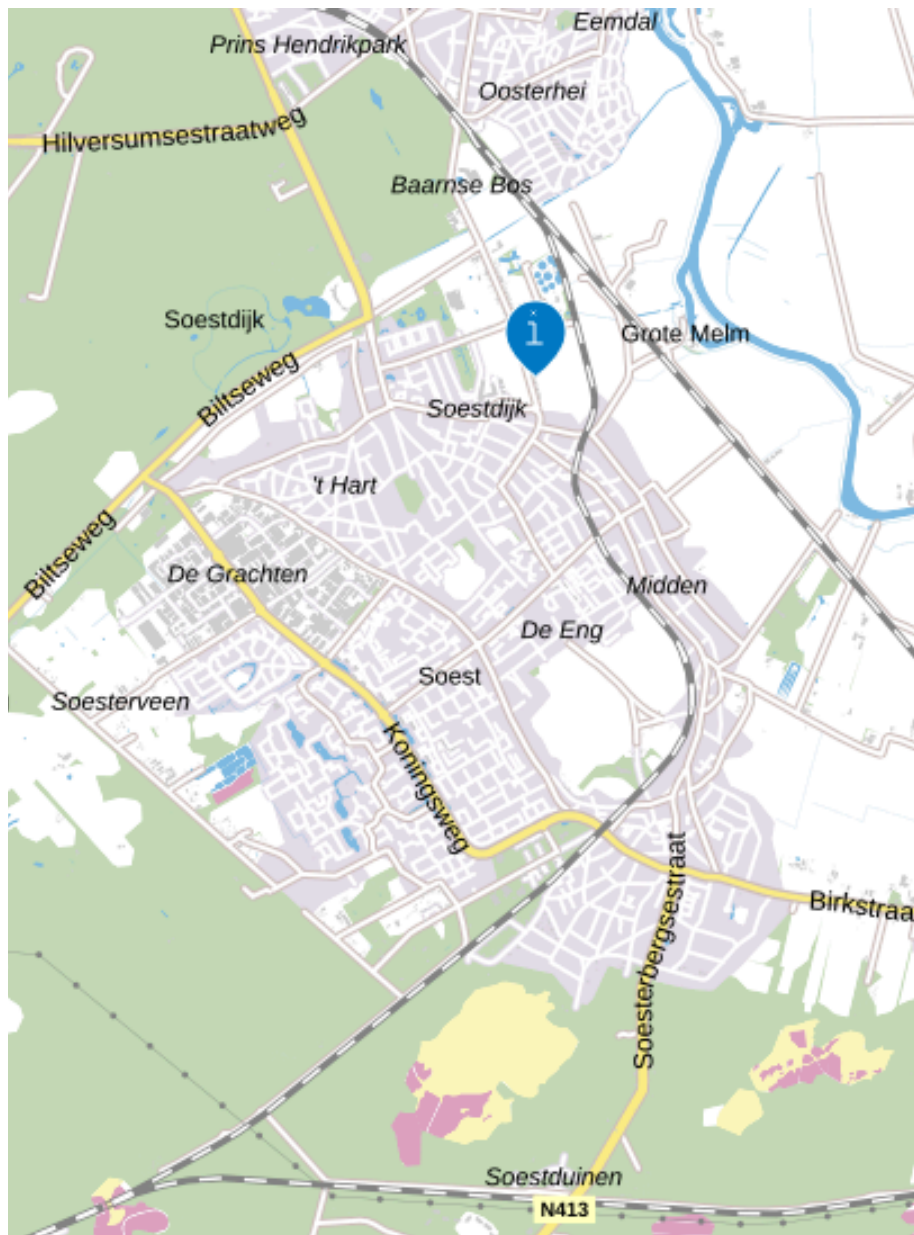



DIEPE ZONNIGE TUIN (O)



VRIJSTAANDE STENEN GARAGE

KAART



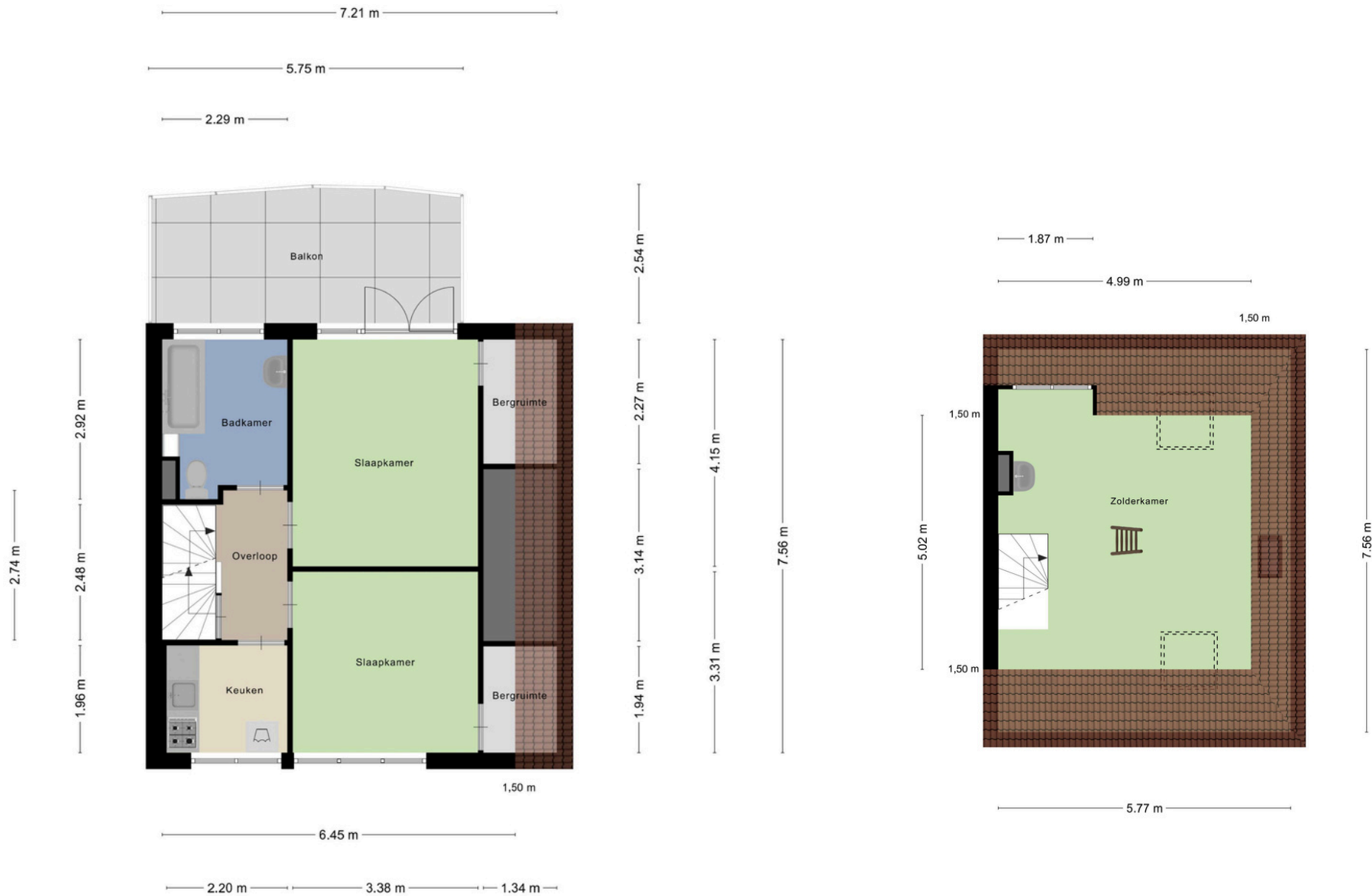
<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is voortgezet Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Soest Sectie A Perceel 2855</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Aan dit uitbreidingsplan kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een aanvullend uitbreidingsplan, gelieve op 20 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

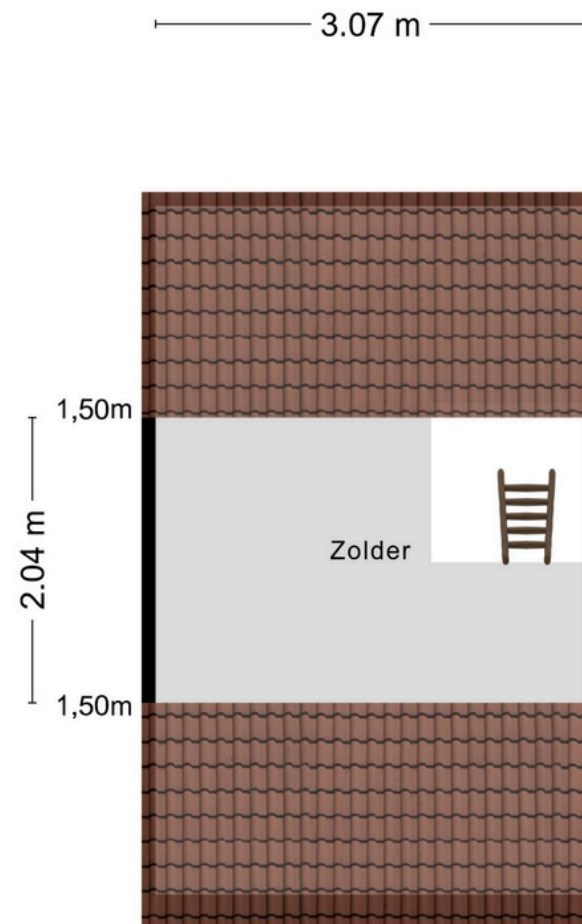
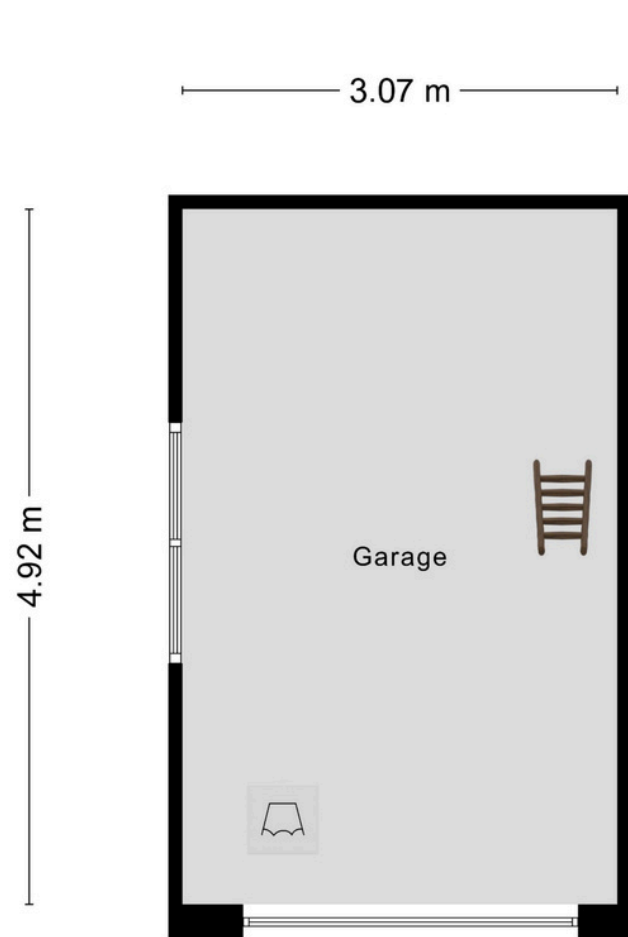
PLATTEGROND BEGANE GROND :



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING :



PLATTEGROND GARAGE MET VLIERING :





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

