



# STADHOUDERSLAAN 44

TE SOEST



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





*De authentieke jaren '30-details, de warme sfeer en de verrassend ruime kamers maken dit karaktervolle familiehuis tot een plek waar u zich direct thuis voelt!*



Aan de rand van Soest en Baarn, op een werkelijk prachtige locatie tussen bos en polder, staat deze karakteristieke en robuuste twee-onder-één-kapwoning uit 1938 met garage en een verrassend vrij uitzicht over de weilanden van het Eemgebied. Hier woont u landelijk en rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Binnen enkele minuten fietsen/lopen bereikt u winkels, scholen en openbaar vervoer en ook het Baarnse Bos en Paleis Soestdijk liggen op loopafstand. Een plek waar rust, ruimte en bereikbaarheid op een bijzondere manier samenkomen.

De woning is gelegen op een royaal perceel van 570 m<sup>2</sup> met een diepe voor- en achtertuin, waardoor u volop privacy ervaart en tegelijkertijd geniet van het weidse uitzicht aan de achterzijde. Dankzij de afstand tot de doorgaande weg woont u hier heerlijk beschut en in alle rust. De fraaie architectuur met karakteristieke overstekken, daklijsten, raamluiken en de erker ademt direct de geliefde jaren '30-sfeer. Ook binnen zijn veel authentieke details zorgvuldig behouden gebleven, waaronder originele paneeldeuren, sfeervolle wandtegels en de prachtige vloer in de hal.

De woning is de afgelopen jaren keurig onderhouden en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te delen. Momenteel beschikt het huis over drie slaapkamers, maar zowel de eerste als tweede verdieping bieden uitstekende mogelijkheden voor het creëren van extra kamers of een andere indeling.

Bij binnenkomst komt u terecht in de sfeervolle hal met originele wand- en vloertegels, trapopgang, trapkast met groepenkast en een toilet. Via de authentieke paneeldeuren bereikt u de woonkamer met erker aan de voorzijde en parketvloer. De woonkamer vormt het warme hart van het huis, met een imposante schouw die tijdens de koudere maanden voor extra sfeer en gezelligheid zorgt. Vanuit de woonkamer kijkt u prachtig uit over de tuin en de weilanden daarachter; een bijzonder fijne plek om te wonen én thuis te werken. Aansluitend bevindt zich de dichte keuken met diverse inbouwapparatuur. De uitgebouwde extra kamer/bijkeuken met schuifpui vormt een heerlijke werk-, lees- of zitkamer en heeft tevens een prachtig zicht op de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop, een badkamer met ligbad, toilet, wastafelmeubel en inbouwspots en de slaapkamer. Deze zeer royale slaapkamer (voorheen twee kamers) beschikt over een royale inbouwkast en openslaande deuren naar het dakterras waar u kunt genieten van het prachtige vrije uitzicht dat strekt over de weilanden. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich nog een kleinere kamer.

De tweede verdieping is voorzien van een brede trapopgang naar de voorzolder met dakkapel, knieschotten en bergkast. Op de voorzolder is een een douche en toilet aanwezig vanuit deze ruimte is de praktische bergvloering bereikbaar. Daarnaast is de zolderkamer ruim en door de twee Veluxramen heerlijk licht en kan opgedeeld worden naar twee slaap-/werkkamers.

Ook buiten is het volop genieten. De volledig vrij gelegen achtertuin biedt een schitterend en rustgevend uitzicht over de weilanden van het poldergebied van de rivier de Eem. Met zowel een royaal terras als een fraai gazon is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. De serre achter de garage, sfeervol begroeid met druivenranken, geeft het geheel een bijna mediterrane uitstraling en vormt een heerlijke plek om in alle rust van de tuin te genieten. De voortuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting en beschikt over een brede, lange oprit met ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein. De grote garage maakt het plaatje compleet en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, hobby's of extra opslag.

Een bijzonder detail is dat dubbele bewoning mogelijk is, doordat deze woning en het naastgelegen huis in het verleden als één woonhuis zijn gebruikt. Dit biedt interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld mantelzorg, inwoning of het wonen dichtbij familie.

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

*Wonen tussen bos en polder met een vrij uitzicht over de weilanden van het Eemgebied, terwijl alle voorzieningen zich op slechts enkele minuten afstand bevinden – hier ervaart u elke dag rust, ruimte en bereikbaarheid in perfecte harmonie!*



**WOONKAMER**



**KEUKEN**





**BIJKEUKEN**

# ENTREE, HAL & TOILET



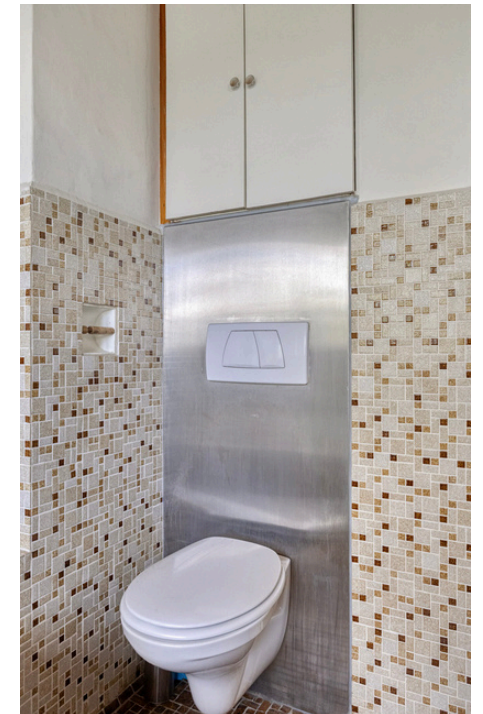


# ROYALE SLAAPKAMER





# BADKAMER





## TWEEDE VERDIEPING





**TUIN & SERRE**



# BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke en robuuste twee-onder-één-kapwoning
  - Met garage en aangebouwde serre
  - Royaal perceel van 570 m<sup>2</sup> met diepe voor- en achtertuin
  - Op een uitstekende locatie aan de rand van Soest en Baarn
- Schitterend en volledig vrij uitzicht aan de achterzijde over de weilanden en poldergebied rivier de Eem
- Karakteristieke kenmerken: fraaie overstekken, daklijsten en erker
- Diverse authentieke details behouden gebleven:
  - Originele paneeldeuren, wandtegeltjes en tegelvloer in de hal
- Keurig bewoond geweest en netjes onderhouden
- Woonkamer met imposante schouw en sfeervolle openhaard
  - Prettige lichtinval door ramen vanaf de oprit en brede schuifpui aan achterzijde
  - Vrij uitzicht aan de achterzijde en diepe voortuin
- Dichte keuken met uitbouw
  - V.v. inbouwapparatuur en veel kastruimte
- Uitbouw geschikt als bijkeuken of werk-/of hobbykamer
- Eerste verdieping met ruime overloop
- Complete badkamer
  - V.v. ligbad, douche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting
- Royale slaapkamer aan de achterzijde met vaste kasten en balkon
  - Prachtig uitzicht over de weilanden
- Tweede kleine slaapkamer aan de voorzijde
- Ruime zolderverdieping
  - Bereikbaar via vaste, brede trap
  - Voorzolder voorzien van dakkapel, toilet en douche
  - royale zolderkamer, eenvoudig te splitsen in 2 slaap-/werkkamers
  - Volop mogelijkheden voor eigen indeling
  - Veel opbergruimte; knieschotten en bergvliering
- Vrij gelegen achtertuin op het oosten
  - Royaal terras en verzorgd gazon met zon- en schaduwplekken
  - Sfeervolle serre achter de garage, begroeid met druivenranken
- 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 42
- De woning is bouwkundig gekeurd waar een bouwtechnisch rapport van beschikbaar is incl. funderingscheck
- Vaste notaris: Davina & Partners Hilversum



€ 825.000,-- K.K.



146 M2 WOONOPPERVLAK



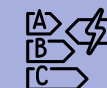
570 M2 PERCEELOPPERVLAK



1938



NEFIT TOPLINE KETEL



D LABEL

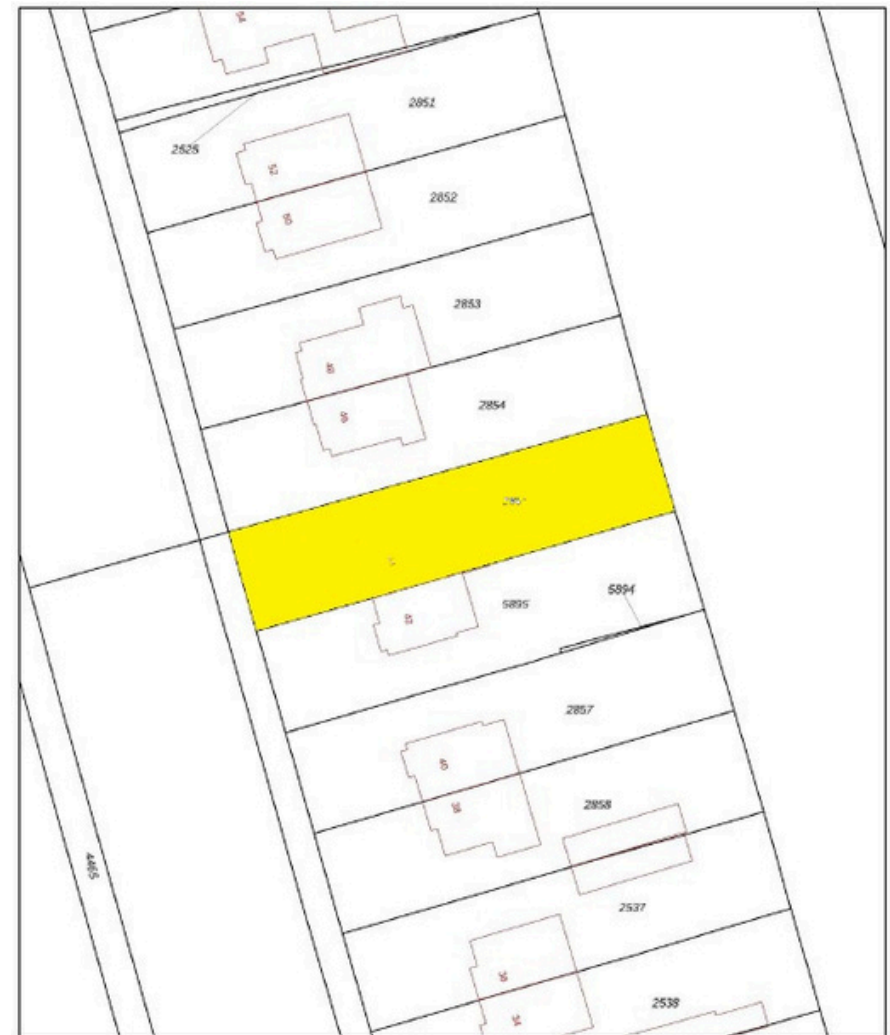



ACHTERTUIN (O)



VRIJSTAANDE STENEN GARAGE

# KAART



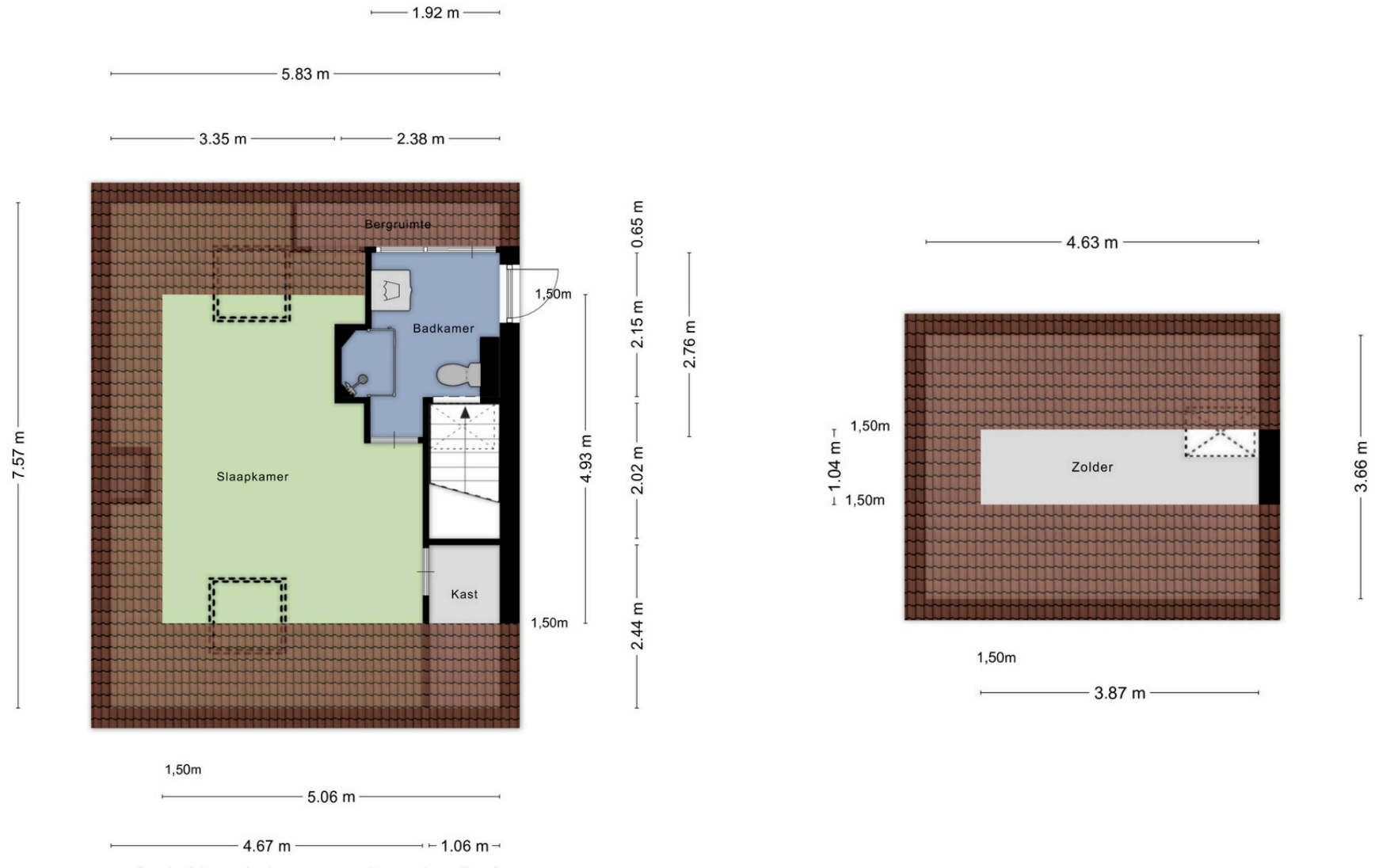
<p>12345 Deze kaart is noordelijk</p> <p>Perceelnummer</p> <p>12345 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2855</p>	
---	---	---

Voor een eersluitend uittreksel, gelieve op 29 maart 2025  
 De bevrager van het kadaster en de openbare registers

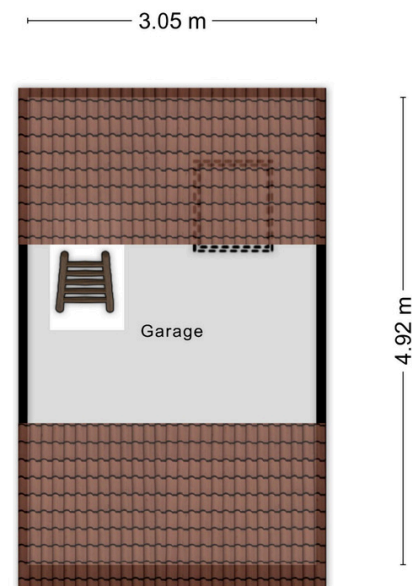
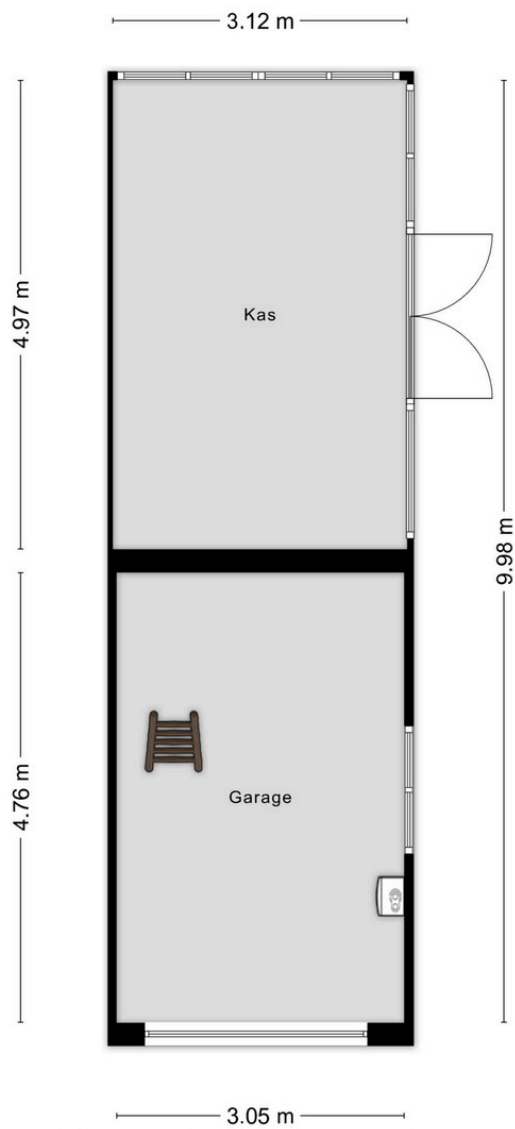
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



# PLATTEGROND 2E VERDIEPING & BERGVLIERING:



# PLATTEGROND GARAGE MET VLIERING EN SERRE :





## 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(e)k(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)

