



PIJPERPAD 12

TE SOEST



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





*Keurig onderhouden geschakelde
hoekwoning met vrij uitzicht aan zowel
de voor- als de achterzijde!*



Deze geschakelde hoekwoning is gelegen in de geliefde woonwijk Overhees, aan een rustig hofje dat wordt ontsloten door een eenrichtingsweg met parkeergelegenheid en omgeven wordt door groenstroken. Een prettige en kindvriendelijke woonomgeving waar rust en gemak hand in hand gaan.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Op loopafstand vind je het buurtwinkelcentrum, een speelveldje, de kinderboerderij en het cultuurcentrum met bibliotheek. Daarnaast fiets je binnen tien minuten naar de prachtige Soesterduinen voor een heerlijke wandeling of sportieve activiteit. Ook het NS-station met een directe verbinding naar Utrecht Centraal ligt op korte afstand. Kortom: een rustige woonplek met alle voorzieningen dichtbij.

Bij binnenkomst tref je een ruime hal met toegang tot de inpandige berging. Een praktische ruimte die zich uitstekend leent voor het plaatsen van een extra vriezer, het stallen van spullen of als fijne hobby- of klusruimte.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkeuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een fraai stenen aanrechtblad. Dankzij de open opzet blijf je tijdens het koken moeiteloos in contact met familie of gasten, een fijne plek waar dagelijks leven en gezelligheid samenkomen.

De in 2002 circa vier meter uitgebouwde woonkamer verrast direct door de ruimte en het prettige lichtinval. Het daklicht versterkt het open karakter en de openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Op zonnige dagen biedt het in 2024 geplaatste zonnescherm aangename verkoeling, terwijl de sfeervolle open haard juist tijdens de koudere maanden zorgt voor warmte en een knusse ambiance. De gehele begane grond is afgewerkt met een plavuizenvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Op de verdieping bevinden zich momenteel slaap-/werkkamers. Aan de voorzijde bevindt zich de de eerste slaap-/werkkamer. De royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een ruime inloopkast. Dankzij de praktische indeling is deze verdieping bovendien eenvoudig aan te passen, waardoor met relatief weinig inspanning een derde slaapkamer kan worden gerealiseerd.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, dubbele wastafel met spiegelkast en een opstelplaats voor de wasmachine. De ruimte is heerlijk ruim en biedt een plaats van rust en ontspannen na een dag werken. Op de overloop bevindt zich nog een praktische bergkast met daarin de in 2024 vernieuwde cv-ketel. Ook deze ruimte biedt volop bergruimte en kan desgewenst gebruikt worden als alternatieve opstelplaats voor de wasmachine en droger.

De achtertuin is met zorg aangelegd en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning ligt een breed terras, waar je in alle rust kunt ontspannen of gezellig kunt tafelen. Hier vind je een houten tuinhuis en voldoende ruimte om de afvalcontainers netjes uit het zicht te plaatsen. Via de achterom bereik je eenvoudig de achtergelegen straat.

Een verzorgd en verrassend ruim huis op een fijne locatie, met volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen wens in te richten. Een plek waar je je direct thuis zult voelen.

*De prachtige Soesterduinen, een
buurtwinkelcentrum en het openbaar
vervoer zijn op loop- en fietsafstand te
bereiken!*



UITGEBOUWDE WOONKAMER



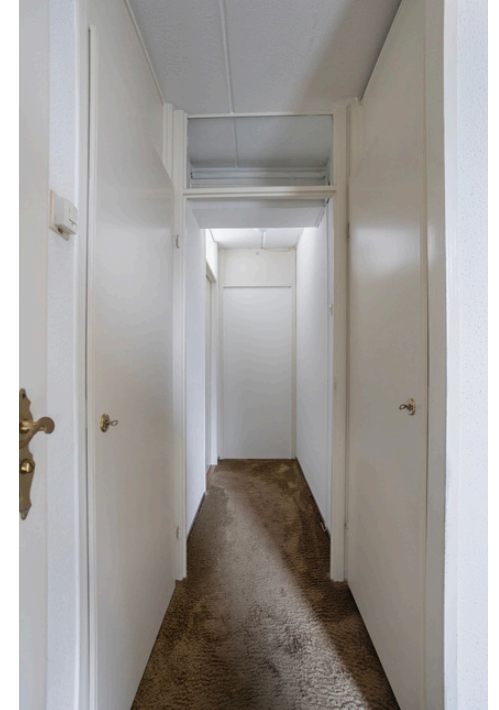


KEUKEN MET EETHOEK





HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING







BADKMAER

1E VERDIEPING





ACHTERTUIN





DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Geschakelde hoekwoning in woonwijk Overhees
 - Gelegen aan een rustige straat
 - Enkel te maken met bestemmings- en eenrichtingsverkeer
 - Voldoende parkeergelegenheid
- Uitgebouwde woonkamer (2002) v.v.
 - Plavuizen met vloerverwarming
 - Openslaande deuren
 - Daklicht
 - Elektrisch zonnescherm (2024)
- L vormige open keuken
 - Uitgevoerd in lichte kleurstelling
 - V.v. vaatwasser
 - Koelkast met vriezer
- 2 slaap-/werkkamers op de verdieping
 - Achter slaapkamer met grote inloopkleedkast
- Nette badkamer v.v.
 - Ligbad
 - Toilet
 - Dubbele wastafel met spiegelkast
 - Wasmachine aansluiting
- Grotendeels v.v. dubbele beglazing
- Veel bergruimte
- Zonnige en vrij gelegen achtertuin:
- Gelegen op het Zuid/Westen
- Diverse beplanting en voorzien van bestrating
- Op loop- en fietsafstand van diverse voorzieningen:
 - <5 minuten lopen: diverse basisscholen, een kleinschalig buurtwinkelcentrum, een bushalte, een kinderboerderij en een cultuurcentrum met bibliotheek
 - <10 minuten fietsen: Landgoed Pijnenburg, Soesterduinen en treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS



€ 489.000,-- K.K.



107 M2 WOONOPPERVLAK



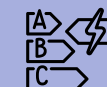
147 M2 PERCEELOPPERVLAK



1976



CV-KETEL NEFIT (2024)



C LABEL

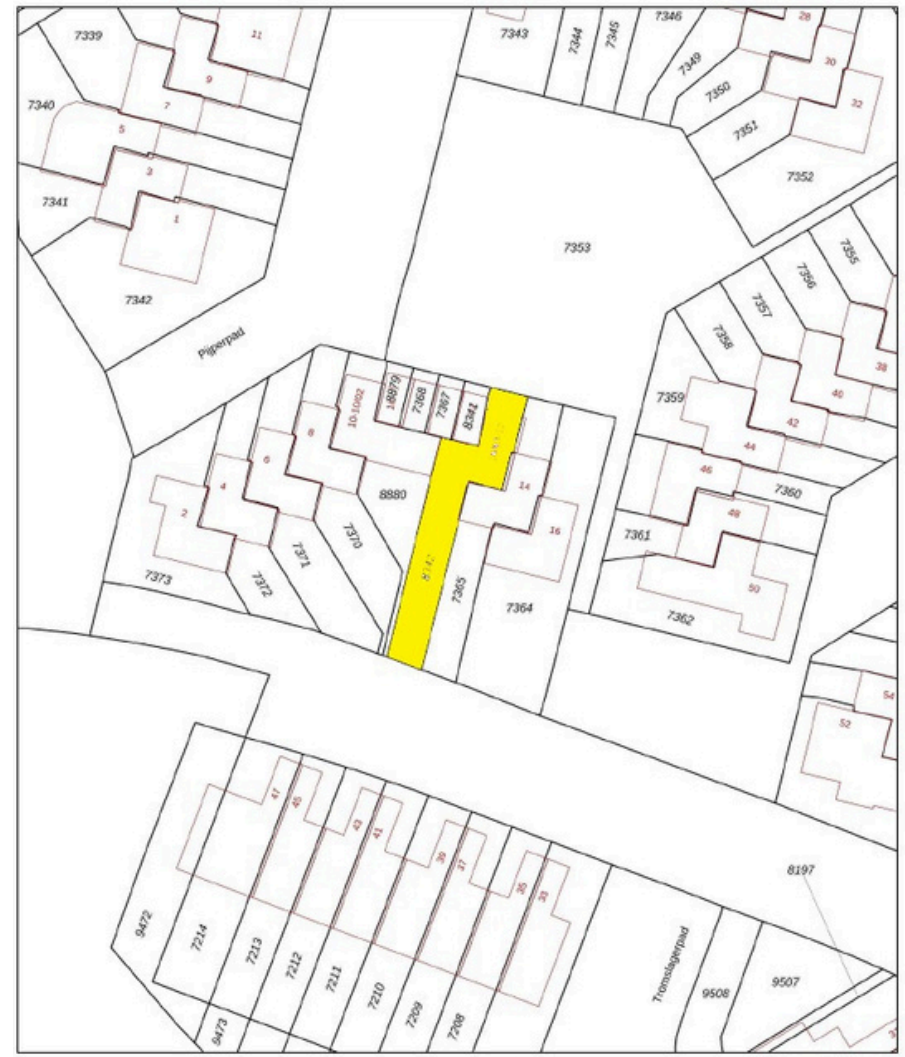
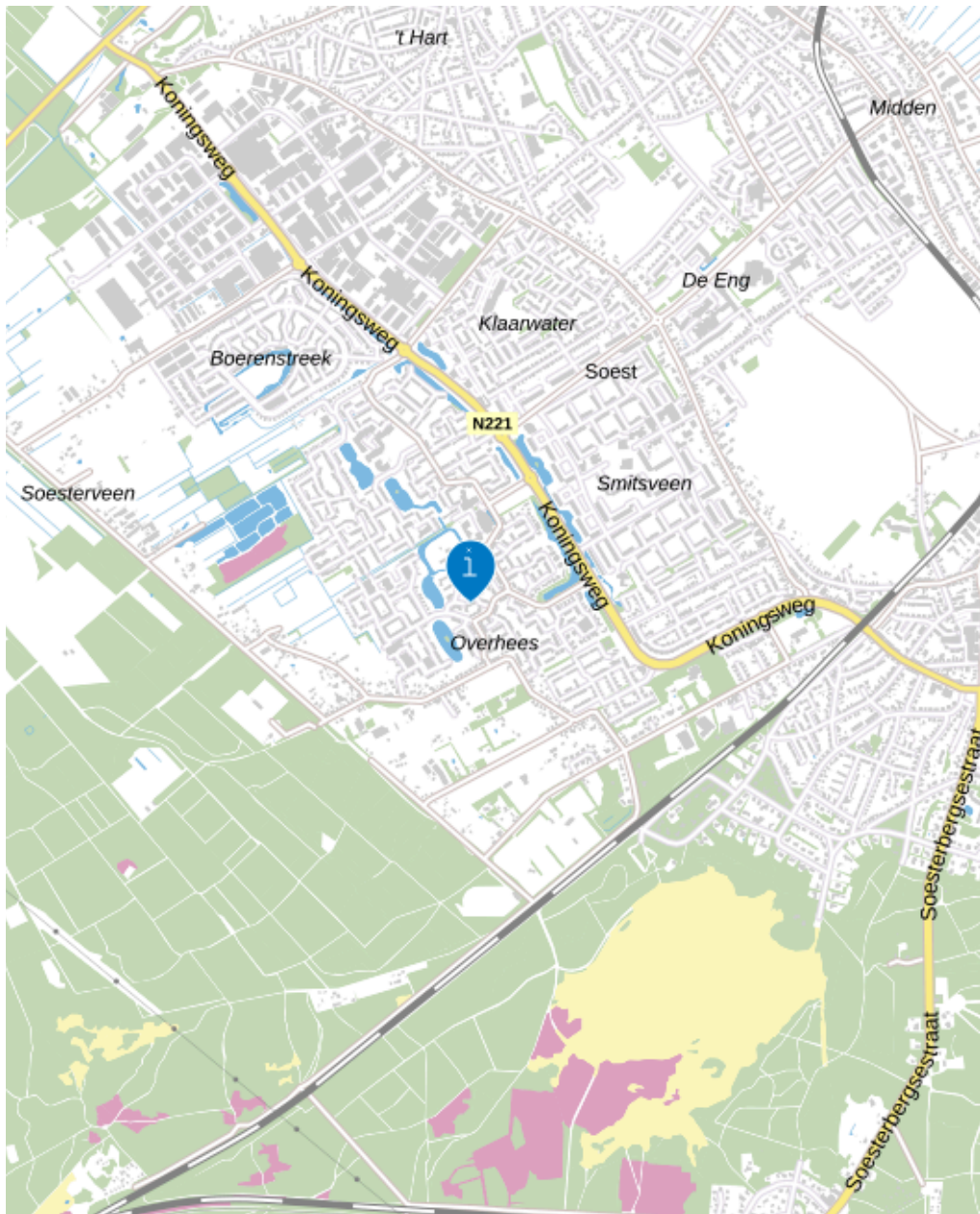


ZONNIGE ACHTERUITN ZUID
MET ACHTEROM




INANDIGE BERGING EN
HOUTEN TUINHUIS

KAART



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Darceelnummer	Kadastrale gemeente Soest	
—	Mutsummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8342	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenduidig uitdrukking, geldend op 19 mei 2026
De behaarder van het kadastrale en de openbare registers

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

PLATTEGROND BEGANE GROND & TUINHUIS :



PLATTEGROND 1E 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(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
www.verrips.nl

