



KORTE KERKSTRAAT 9

TE SOEST



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





*Op zoek naar een instapklare
vrijstaande semi-bungalow met een
perceel van maar liefst 589 m2 en
een vrije ligging?! Dit is je kans!*



Om de hoek van het polderlandschap van rivier de Eem, bevindt zich deze vrijstaande semibungalow met zeer royale en vrij gelegen tuin. De vrijstaande woning is tussen 2020-2023 compleet verduurzaamd en gemoderniseerd, wat geresulteerd heeft in de instapklare, maar karakteristieke woning van vandaag de dag. Een woning die uniek is in alle opzichten.

Bij binnenkomst bemerk je meteen dat de woning in charme is aangepast naar de hedendaagse woonwensen, waarbij het karakter van de "boerderij" behouden is gebleven. Daarnaast valt ook direct de unieke en speelse indeling op. Via de hal, met toegang tot de kelder, kom je terecht in fijne living aan de voorzijde van de woning. De living beschikt over een prachtige houtenvloer en gestucte wanden. Direct valt ook de hoeveelheid lichtinval op. Dit komt onder andere door de sfeervolle erker aan de zijkant van de woning, de openslaande deuren én de grote dakramen. In open verbinding is de moderne keuken te vinden, welke is voorzien van al de benodigde apparatuur. Via de prachtige staallook deur in de keuken is de tweede zitkamer te bereiken. Hierdoor is er op de begane grond maar liefst 120 m2 woonoppervlakte is ontstaan. Deze tweede zitkamer beschikt eveneens over openslaande deuren, gestucte wanden en een PVC vloer. Deze ruimte leent zich ook uitstekend als aparte kantoorruimte, speelkamer voor de kinderen of ruimte voor tieners.

Een ander uniek punt is het feit dat de vrijstaande woning de mogelijkheid biedt om gelijkvloers en levensloopbestendig te wonen. Op de begane grond zijn namelijk twee slaapkamers te vinden. De master bedroom beschikt daarnaast over een eigen walk-in closet. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafel met meubel en het toilet. Ideaal voor wie op zoek is naar een woning waar je nooit meer weg hoeft, of wie juist een woning zoekt waar tieners een eigen verdieping tot hun beschikking hebben. Een aparte wasruimte is achter de trapopgang gecreëerd. Stijlvol weggewerkt achter een staallook deur. Zo is werkelijk over alles nagedacht!

Via de trapopgang, eveneens met staallook deur, is de eerste verdieping te bereiken. Hier tref je een zeer royale overloop aan. Ideaal te gebruiken als werkkamer, maar ook eenvoudig om te toveren tot een tweede slaapkamer op de verdieping. Via de overloop zijn de derde slaapkamer én de zeer luxe badkamer te bereiken. Deze badkamer heeft naast een fenomenaal uitzicht, een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet. Daarnaast tref je sfeervolle nisjes met spots aan; iets wat bijdraagt aan de luxe sfeer. Er is een vergunning verleend voor een nokverhoging waarmee de bovenverdieping in oppervlakte vergroot kan worden.

De vrijstaande woning heeft een perceel van 589 m2 en beschikt over een voor- en zijtuin. Dit in combinatie met de ligging van het perceel, maakt dat de woning bijzonder veel privacy heeft. In 2023 is de tuin opnieuw aangeled en zijn er diverse hoekjes gerealiseerd. Denk aan een sfeervol terras, een fijn gazon en prachtige beplanting. Het volledig geïsoleerde tuinhuis met de overkapping en sedumdak (2023) is een fijne plek om de schaduw op te zoeken en biedt daarnaast de mogelijkheid voor een eigen sportruimte, werkplek of een speelplek voor de kinderen. De berging (eveneens met sedumdak) biedt daarnaast nog meer opbergruimte.

De ligging is uiteraard ook uniek te noemen. Gelegen aan een van de meest geliefde wegen van Soest, met uitzicht over het polderlandschap. Daarnaast om de hoek van werkelijk alle voorzieningen. Zo ben je op 5-10 minuten lopen bij diverse scholen, de winkelstraat van Soestdijk en het treinstation (met directe verbinding naar Utrecht CS). Wat wil je nog meer?!

*Een geweldige ligging! Op
loopafstand van zowel de rust als
de reuring. Natuur en werkelijk alle
voorzieningen zijn om de hoek te
vinden.*



WOONKAMER





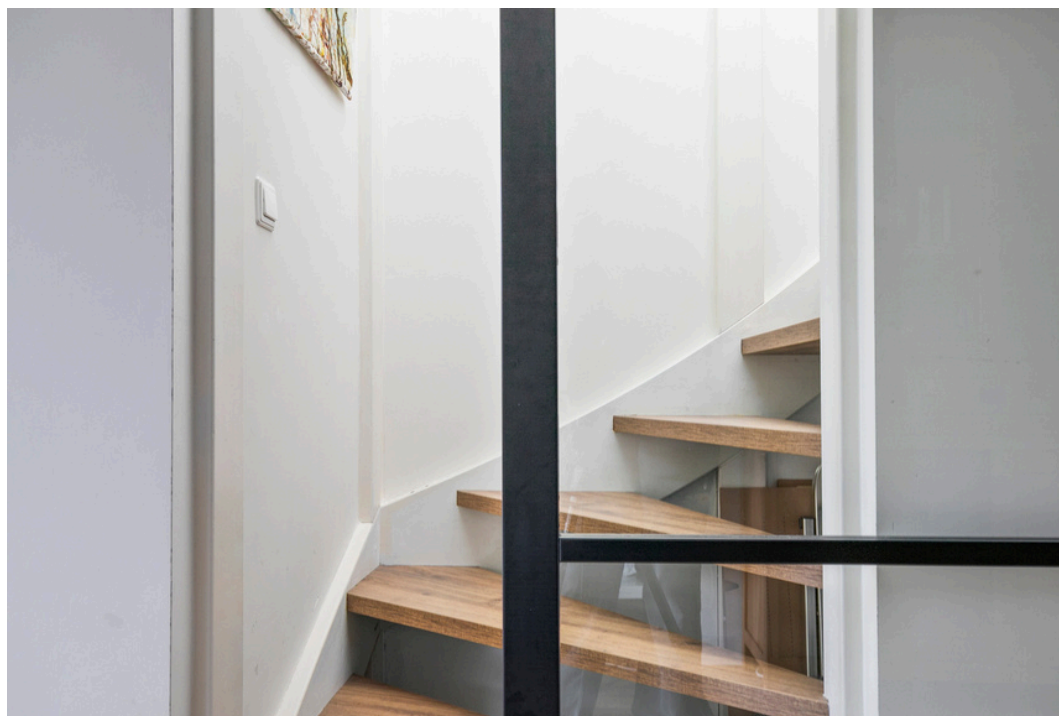
KEUKEN



TWEEDE ZITKAMER



HAL, TRAPOPGANG & WASRUIMTE





MASTER BEDROOM MET WALK-IN

BEGANE GROND





TWEEDE SLAAPKAMER

BEGANE GROND



BADKAMER

BEGANE GROND





ROYALE OVERLOOP/ WERKRUIMTE & SLAAPKAMER

1E VERDIEPING





LUXE BADKAMER

1E VERDIEPING





TUIN







BERGING MET KITCHENETTE





DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande semi-bungalow met royale, vrij gelegen tuin
 - Unieke en speelse indeling
- Gelegen in het midden van Soest
 - Nabij het polderlandschap van de rivier de Eem
- Volledig verduurzaamd en gemoderniseerd tussen 2020-2023
 - Gehele dak van binnenuit geïsoleerd (2020)
 - Gevel-isolatie (2020)
 - 17 zonnepanelen (2020)
 - Gehele nieuwe elektrische installatie (2020-2023)
 - Dakgoten vervangen (2023)
 - Riolering in tuin rondom woning opnieuw aangelegd (2023)
 - Schilderwerk binnen- en buitenzijde (2023/2024)
- Ruime living aan de voorzijde met veel lichtinval
 - Voorzien van houten vloer en gestucte wanden
 - Erker, openslaande deuren en grote dakramen voor extra licht
- Moderne open keuken met alle benodigde inbouwapparatuur
- Tweede zitkamer bereikbaar via sfeervolle staallook deur
 - Ook ideaal te gebruiken als kantoor, speelkamer of tierruimte
- Mogelijkheid tot gelijkvloers en levensloopbestendig wonen
 - Twee slaapkamers op de begane grond
 - Master bedroom met walk-in closet
 - Badkamer op de begane grond
 - Voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en toilet
- Aparte wasruimte stijlvol weggewerkt achter staallook deur
- Mechanische ventilatie in badkamer, keuken en woonkamer van de begane grond
- Kamers benedenverdieping voorzien van rolhorren
- Eerste verdieping bereikbaar via trap met staallook deur
 - Royale overloop, geschikt als werkplek of extra slaapkamer
 - Derde slaapkamer op de verdieping
- Luxe tweede badkamer
 - Voorzien van vrijstaand ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet
 - Sfeervolle nisjes met verlichting in de badkamer
- Vergunning verleend voor een nokverhoging waarmee de bovenverdieping in oppervlakte vergroot kan worden
- Perceel van 589 m² met een voor- en zijtuin (met zij-ingang)
 - Veel privacy door vrije ligging
 - Sproeisysteem aanwezig
 - Diverse mogelijkheden voor het creëren van meerdere zithoeken buiten
 - Geïsoleerd tuinhuis met overkapping en sedumdak (2023); geschikt als loungeplek, sportruimte, speelruimte of werkplek
 - Extra berging voor opslag (eveneens met sedumdak)
- Parkeren van auto op eigen terrein
- Courante locatie ten opzichte van alle voorzieningen:
 - Uitzicht over het polderlandschap
 - Op loopafstand (5-10 minuten) van scholen, winkelstraat van Soestdijk en treinstation
 - Directe treinverbinding naar Utrecht Centraal
- Bouwkundig rapport aanwezig



€945.000,-- K.K.



153 M2 WOONOPPERVLAK



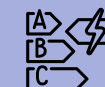
589 M2 PERCEELOPPERVLAK



1969



**CV-KETEL REMEHA
(2013; IN 2024 GEREVISEERD)**



B LABEL



VOOR- & ZIJTUIN (ZO)




**VRIJSTAANDE HOUTEN
TUINHUIS MET OVERKAPPING
& BERGING**

KAART



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgerichte</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 5352</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eenduidend uitsluit, geldend op 27 februari 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitsluit 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.

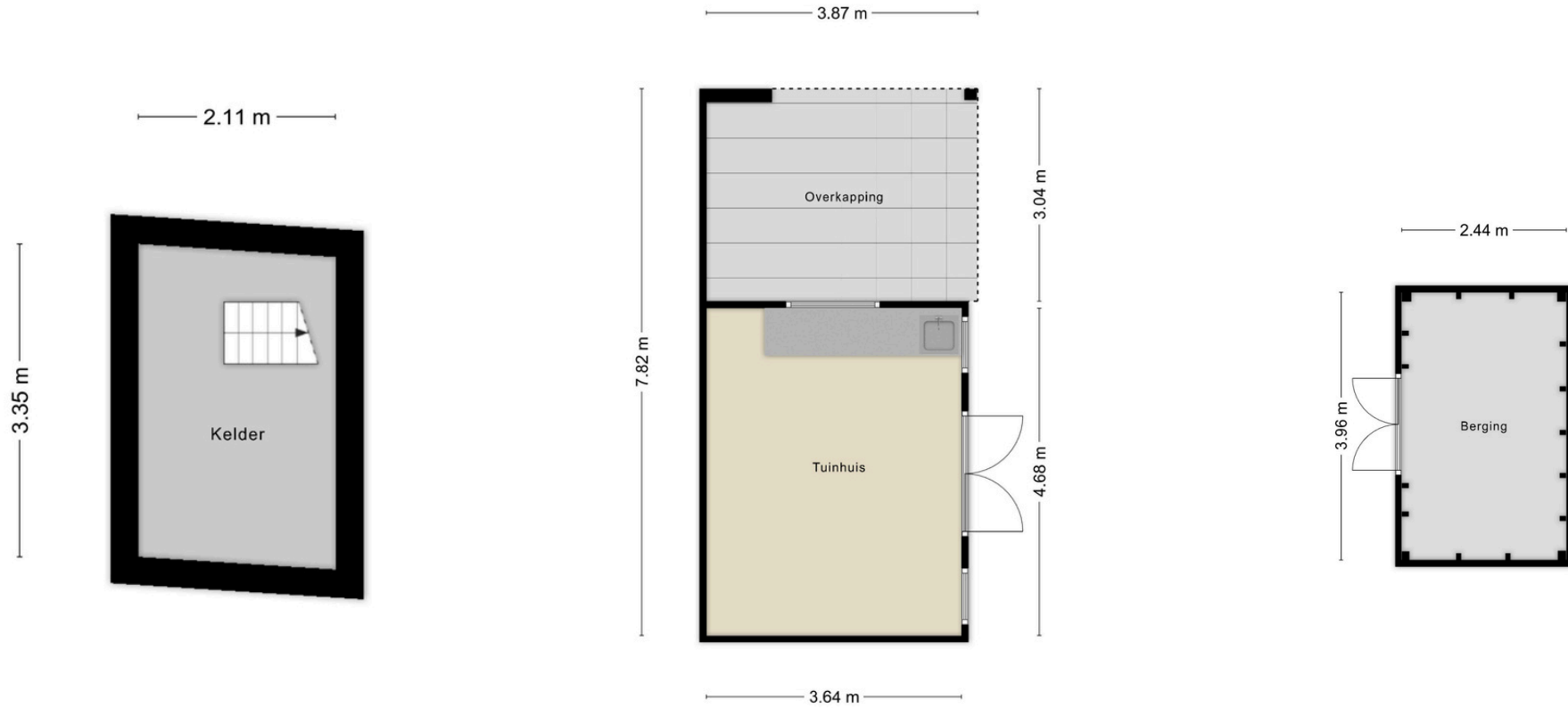
PLATTEGROND BEGANE GROND :



PLATTEGROND BOVENVERDIEPING :



PLATTEGROND KELDER, TUINHUIS & 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
www.verrips.nl



NVM