



ST. ANNAHOF 5

TE SOEST



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





Een royaal herenhuis met maar liefst 261 m², vier ruime slaapkamers, een royaal souterrain/separaat appartement en een garage. Deze woning heeft het allemaal!



Sommige woningen zijn royaal, andere woningen luxe, modern of energiezuinig. En héél soms komt er een woning op de markt waarin werkelijk alles samenkomt. Dit indrukwekkende herenhuis, gebouwd in 2009, met energielabel A en gelegen aan een rustig hofje in het midden van Soest, heeft het werkelijk allemaal! Met een woonoppervlakte van maar liefst 261 m², een hoogwaardige afwerking, een volledig zelfstandig appartement in het souterrain, een zonnige en volledig vrijgelegen achtertuin en een energielabel A biedt deze woning een woonbeleving van uitzonderlijk niveau. Een huis waarin stijl, comfort, ruimte en functionaliteit naadloos samenkomen en waar iedere ruimte getuigt van aandacht, kwaliteit en gevoel voor detail.

Vanaf het moment van binnenkomst wordt duidelijk dat dit geen alledaagse woning is. Via de prachtige trap met loper bereikt u de royale living. De living vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor een royale en comfortabele zithoek. De hoge raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prachtige verbinding met buiten en voor een groen uitzicht. Vanuit hier is tevens het royale balkon te bereiken, welke uitkijkt over de groene tuin. Aan de voorzijde vormt de luxe open keuken een echte blikvanger. De luxe keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een Quooker Cube en een inductiekookplaat met afzuiging. Daarnaast zorgt de lichte kleurstelling voor een rustige en luxe uitstraling. Het kookeiland biedt tevens ruimte voor maar liefst zes stoelen en is daarmee een fijne ontmoetingsplek voor familie en vrienden. De woonlaag is voorzien van een in visgraat-gelegde massief eiken houten vloer met vloerverwarming.

De tweede en derde woonlaag zijn met dezelfde zorg en aandacht afgewerkt als de eerste woonlaag. Ook deze verdiepingen zijn voorzien van een massief eiken houten vloer en gestucte wanden. Verdeeld over deze woonlagen bevinden zich vier bijzonder ruime slaapkamers, elk met een prettige maatvoering en een aangename sfeer. Of het nu gaat om een groot gezin, thuiswerken, logeergelegenheid of een combinatie daarvan, deze woning biedt alle ruimte om wonen volledig naar eigen wens in te richten. Een bijzonder comfortabel aspect is dat zowel de tweede en derde woonlaag beschikken over een eigen badkamer. De badkamer op de tweede woonlaag beschikt over een ligbad, douche en wastafelmeubel met spiegelkast. Op de overloop is een separaat toilet aanwezig. De badkamer op de derde woonlaag is voorzien van een wastafel en een douche. Daarnaast is hier een zeer royale wasruimte aanwezig. Ideaal ook voor het opbergen van spullen en tevens biedt de ruimte toegang tot de royale vliering.

Een van de meest onderscheidende elementen van deze woning is het royale souterrain met grotendeels vloerverwarming van maar liefst 73 m². Het souterrain leent zich, mede dankzij de eigen entree, badkamer en de kitchenette, uitstekend voor inwonende ouders, een au pair, gasten, een thuiswonend kind dat behoefte heeft aan meer zelfstandigheid, maar ook voor een kantoor of praktijk aan huis. Juist deze flexibiliteit maakt de woning uniek en toekomstbestendig. Tevens bevindt zich hier de inpandige garage, waardoor functionaliteit en comfort op een vanzelfsprekende manier samenkomen.

De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en heeft bijzonder veel privacy. Dankzij de vrije ligging is er geen directe inkijk en kunt u hier in alle rust genieten van het buitenleven. De combinatie van zon, groen en beschutting zorgt voor een aangename sfeer gedurende de gehele dag. Daarnaast merk je hier ook hoe rustig de locatie is. Ondanks de rust zijn alle voorzieningen op 5-10 minuten lopen te bereiken. Denk aan diverse scholen, een treinstation, de winkelstraat van Soestdijk, maar ook het prachtige polderlandschap van rivier de Eem en het akkerbouwgebied van de Engh.

Dit is een woning die zich moeilijk laat vangen in woorden of cijfers alleen. Een woning die verrast door haar ruimte, overtuigt door haar kwaliteit en inspireert door haar veelzijdigheid. Een uitzonderlijk herenhuis voor wie geen concessies wil doen aan wooncomfort, uitstraling en leefruimte.

Aan een rustig hofje, met alle voorzieningen op loopafstand. Bij dit herenhuis komt alles samen!



WOONKAMER





**ROYAAL
BALKON**



OPEN LUXE KEUKEN







HAL, TOILET & HAL SOUTERRAIN

2E WOONLAAG





ROYAAL SOUTERRAIN/ BENEDENWONING

SOUTERRAIN





BADKAMER, TOILET & BERGRUIMTE

SOUTERRAIN





OVERLOOP & TOILET

2E WOONLAAG





MASTER BEDROOM

2E WOONLAAG





TWEEDE SLAAPKAMER

2E WOONLAAG



BADKAMER

2E WOONLAAG





OVERLOOP, BADKAMER & WASRUIMTE

3E WOONLAAG





SLAAPKAMERS

3E WOONLAAG







ACHTERTUIN





**DIRECTE
OMGEVING**



BIJZONDERHEDEN

- Royaal en luxe herenhuis gebouwd in 2009
 - Unieke combinatie van ruimte, luxe, comfort en veelzijdigheid
 - Instapklaar en uitstekend onderhouden
 - Woonoppervlakte van circa 261 m²
- Gelegen aan een rustig hofje in het midden van Soest
 - Veel parkeergelegenheid
- Hoogwaardige afwerking met veel aandacht voor detail
- Royale living met veel lichtinval dankzij hoge raampartijen en openslaande deuren
 - Visgraat gelegde massief eikenhouten vloer
 - Toegang tot het royale balkon
- Luxe open keuken met royaal kookeiland
 - Kookeiland met zitgelegenheid voor zes personen
 - Hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker Cube en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- Vier bijzonder ruime slaapkamers
 - Massief eikenhouten vloeren en gestucte wanden op de tweede en derde verdieping
 - Twee slaapkamers voorzien van airconditioning
- Twee badkamers op de tweede en derde woonlaag
 - Badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel met spiegelkast
 - Separaat toilet op de overloop tweede woonlaag
 - Tweede badkamer voorzien van douche en wastafel
- Royale wasruimte met extra bergruimte
 - Toegang tot een ruime vliering
- Volledig zelfstandig appartement in het souterrain (73 m²)
 - Eigen entree naar het appartement
 - Kitchenette, badkamer, berging en grotendeels vloerverwarming
 - Toegang tot de achtertuin
 - Geschikt voor mantelzorg, au pair, gastenverblijf, thuiswonend kind, kantoor of praktijk aan huis
- Inpandige garage
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten
 - Vrije ligging zonder directe inkijk
 - Veel privacy en een rustige, groene omgeving
- Eigen oprit
- Alle dagelijkse voorzieningen op 5 tot 10 minuten loopafstand
 - Nabij scholen, treinstation en de winkelstraat van Soestdijk
 - Dicht bij het polderlandschap van de Eem en de Engh



€ 1.045.000,-- K.K.



261 M2 WOONOPPERVLAK



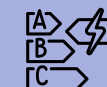
189 M2 PERCEELOPPERVLAKE



2009



**CV-KETEL VERDIEPING (2009),
CV-KETEL SOUTERRAIN (2015)**



A LABEL



ACHTERTUIN (ZO)



INPANDIGE GARAGE

KAART



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Soest

Sectie K

Perceel 5264

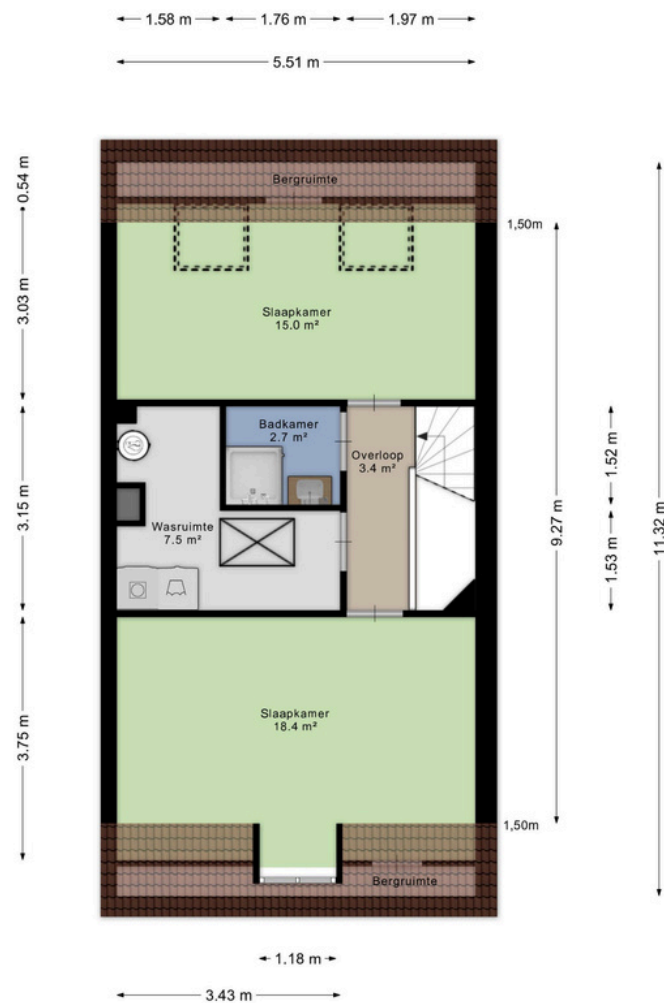
Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

PLATTEGROND BEGANE GROND & SOUTERRAIN :



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING :





BROCHURE & SCHRIFTELIJK- HEIDSVEREISTE

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 verlaet 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-/kredietverstrekkende 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

