



DA COSTALAN 17

TE SOEST



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





Karakteristieke half vrijstaande woning met 4 slaapkamers, 2 badkamers, multifunctioneel bijgebouw met 5e slaap- en 3e badkamer en een achtertuin op het zuiden!



Aan een geliefde en rustige laan in Soest-Zuid staat deze karakteristieke en instapklare half vrijstaande woning waar sfeer, ruimte en modern wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. Omringd door groen en gelegen op een van de meest gewilde plekken van Soest, geniet u hier dagelijks van rust, ruimte en een uitstekende bereikbaarheid. Op 5-minuten loopafstand bevinden zich de Soester Duinen, diverse basisscholen, het NS-station met een directe verbinding naar Utrecht Centraal en het winkelcentrum Soest-Zuid. Ook de gezellige binnenstad van Amersfoort bereikt u binnen 15 minuten fietsen. Hiermee zijn zowel rust als reuring eenvoudig op te zoeken!

De woning is in 2023 met veel zorg en aandacht gemoderniseerd en biedt een hoog afwerkingsniveau, zonder dat daarbij het karakter verloren is gegaan. Dankzij de uitgebreide verbouwingen aan de begane grond, de eerste verdieping en het multifunctionele bijgebouw is hier een instapklare gezinswoning ontstaan die direct een gevoel van thuis geeft. Bij binnenkomst valt meteen de verzorgde afwerking op. De royale begane grond wordt gekenmerkt door de strakke afwerking (stuc- en schilderwerk), het prettige daglicht en een praktische indeling waarbij de verschillende leefruimtes naadloos in elkaar overlopen. De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning. De houten vloer, de gezellige haard en de openslaande deuren naar de achtertuin zorgen hier voor een fijne sfeer en een optimale verbinding tussen binnen en buiten. De halfopen (leef)keuken sluit perfect aan op de woonkamer en is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur. Dankzij het barretje, de royale kastruimte en het fraaie uitzicht op de tuin is dit een heerlijke plek om te ontbijten of gezellig na te praten met familie en vrienden. Via de zijdeur loopt u bovendien zo de tuin in.

Op de verdiepingen beschikt de woning over maar liefst vier ruime slaapkamers. Daarmee is er volop plek voor een gezin, een thuiswerkplek of logerende gasten. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een praktische inbouwkast en een wastafel. Aan de voorzijde bevinden zich twee comfortabele slaapkamers. De moderne badkamer beschikt over een dubbele wastafel met meubel, een inloofdouche, een toilet en geeft toegang tot het royale dakterras, een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten. De tweede verdieping biedt nog meer comfort. Hier bevinden zich een royale vierde slaapkamer met wastafel, wat tevens kan dienen als een heerlijke werkplek. Ook op deze verdieping is een badkamer te vinden, wat het een ideale verdieping maakt voor tieners, ouders of gasten.

Een absoluut pluspunt van deze woning is het vrijstaande multifunctionele bijgebouw. Ook deze ruimte is in 2023 volledig gemoderniseerd (o.a. volledig geïsoleerd en HR++ glas) en voorzien van een eigen, derde badkamer. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden bijzonder veelzijdig. Denk aan een gastenverblijf, kantoor aan huis, praktijk-/hobbyruimte, mantelzorgvoorziening of een fijne plek voor een au-pair of thuiswonende tiener. Ook op praktisch vlak laat deze woning weinig te wensen over. Aan de voorzijde van het multifunctionele bijgebouw tref je de berging, met separate wasruimte aan. Ideaal voor extra berging, maar daarnaast zorgt dit wederom voor extra comfort en luxe.

De huidige bewoners hebben de afgelopen jaren op het gebied van duurzaamheid belangrijke stappen gezet. Zo is de cv-installatie vernieuwd (2022), zijn er zonnepanelen geplaatst (2023) en is er grotendeels HR+ en HR++ beglazing geplaatst.

Het plaatje wordt compleet gemaakt door de diepe achtertuin van circa 27 meter, gelegen op het zonnige zuiden. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin biedt alle ruimte voor meerdere terrassen, spelende kinderen op het gazon of juist een rustig plekje in de schaduw met een goed boek of een kopje koffie. De combinatie van privacy, ruimte en zon maakt dit een heerlijke plek om optimaal van het buitenleven te genieten.

Deze bijzondere woning biedt een zeldzame combinatie van karakter, ruimte, comfort en veelzijdigheid. Werkelijk een unieke kans voor wie op zoek is naar een sfeervol, instapklaar gezinshuis op een toplocatie in Soest-Zuid.

De woning is gelegen op een A-locatie in Soest-Zuid. Op loopafstand zijn de Soester Duinen met haar bossen te bereiken en binnen 5-10 minuten fietsen/lopen bereikt u alle voorzieningen!



ROYALE WOON- & EETKAMER MET SFEERVOLLE HAARD







OPENSLAANDE DEUREN NAAR DE ACHTERTUIN

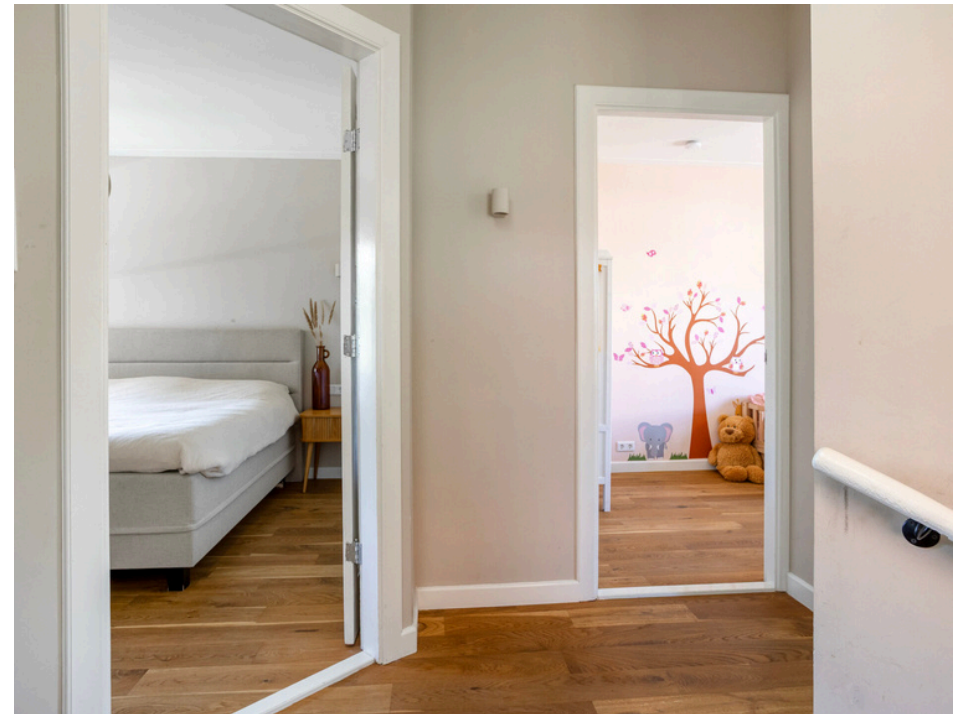
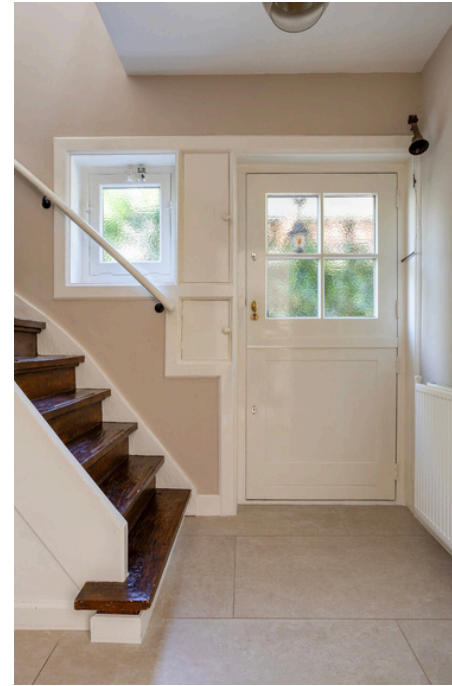




HALF OPEN KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP 1E VERDIEPING



SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





DAKTERRAS MET UITZICHT TUIN

1E VERDIEPING



SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





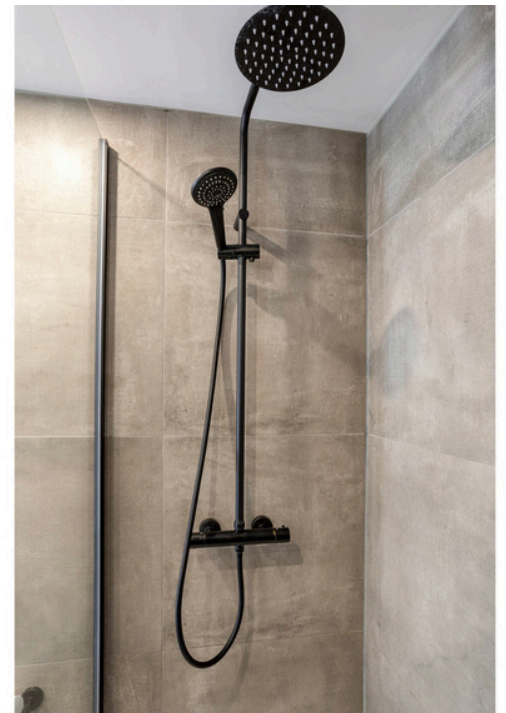
RUIME VOORZOLDER MET WERKPLEK & BADKAMER

2E VERDIEPING



MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW MET BADKAMER







**DIEPE ACHTERTUIN
OP HET ZUIDEN**





DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke half vrijstaande woning op een geliefde locatie in Soest-Zuid
 - Jaren '30 woning
 - Rustige straat met enkel bestemmingsverkeer
 - Bosrijke omgeving
- Volledig instapklaar en met een strak afwerkingsniveau
- In 2023 de begane grond, 1e verdieping en het bijgebouw gemoderniseerd en verduurzaamd
 - CV-installatie vernieuwd (2022)
 - Zonnepanelen geplaatst (2023)
 - Meterkast vernieuwd (2023)
 - Grotendeels HR+ & HR++ glas (2023)
 - Nieuwe verdiepingvloer eerste verdieping (2023)
 - Airconditioning in keuken en slaapkamers (2024)
- Sfeervolle woonkamer met houten vloer
 - Haard voor extra gezelligheid en warmte in de wintermaanden
 - Openslaande deuren naar de tuin
- Moderne half open (leef)keuken
 - Voorzien van inbouwapparatuur, bar en veel kastruimte
- Eerste verdieping met drie slaapkamers
 - Grootste slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkast en wastafel
 - 2e en 3e slaapkamer gelegen aan de voorzijde
- Badkamer v.v. dubbele wastafel met meubel, inloopdouche en toilet
- Royaal dakterras
 - Te bereiken vanuit de badkamer
- Tweede verdieping met vierde slaapkamer en tweede badkamer
 - Slaapkamer speels ingedeeld en beschikt over wastafel
 - Badkamer v.v. inloopdouche, toilet en wastafel met meubel
- Ruime voorzolder met veel opbergruimte en mogelijkheid voor werkplek
- Vrijstaand multifunctioneel bijgebouw met vijfde slaapkamer en derde badkamer
 - Moderne badkamer v.v. inloopdouche, toilet en wastafel met meubel (2023)
 - Ideaal als gastenverblijf, kantoor, praktijk- of hobbyruimte of voor een au-pair
 - Volledig geïsoleerd en v.v. HR++ glas en airconditioning (2023)
- Berging met separate geïsoleerde wasruimte (2023)
- Fraai aangelegde diepe achtertuin van ca. 27 meter
 - Gelegen op het zonnige zuiden
 - Volop privacy, diverse beplanting
 - Ruimte voor meerdere terrassen en speelgelegenheid
- Courante locatie in Soest-Zuid
 - Loopafstand: Soester Duinen en haar bossen, winkelcentrum Soest-Zuid, treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS, diverse basisscholen
 - Fietsafstand: gezellige binnenstad van Amersfoort



€898.000,-- K.K.



144 M2 WOONOPPERVLAK



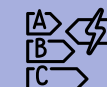
360 M2 PERCEELOPPERVLAK



1933



CV KETEL (2022)



C LABEL



ACHTERTUIN (Z)




BERGING, MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW & OVERKAPPING

KAART



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</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 C</p> <p>Perceel 1978</p>	
---	---	---

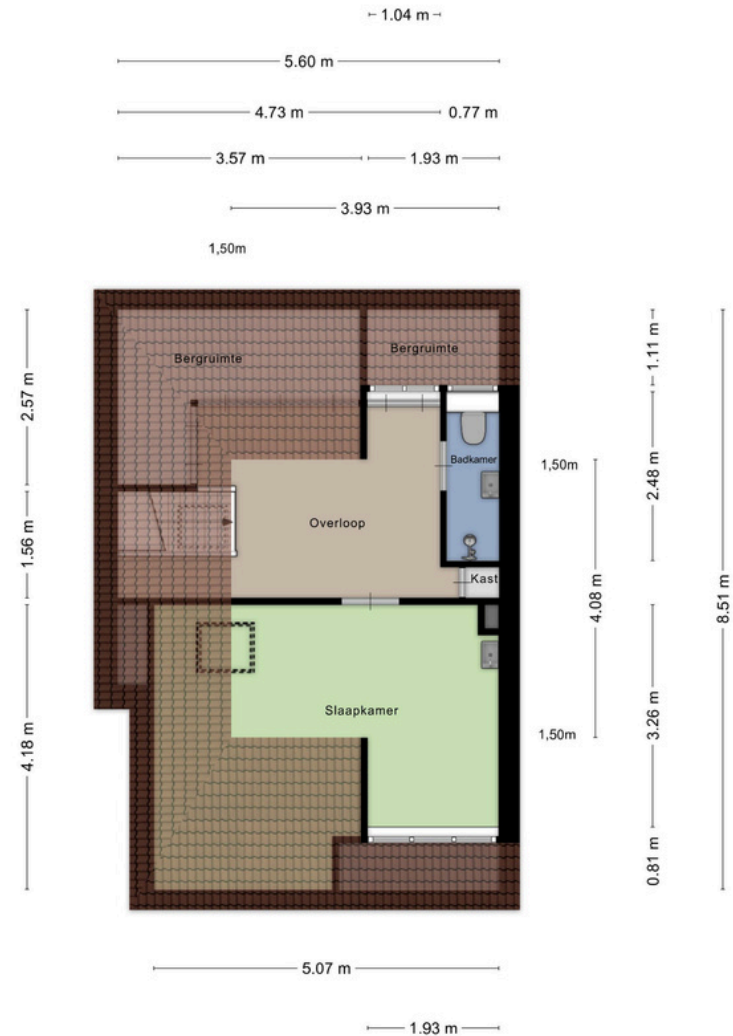
Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 15 september 2025
 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

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

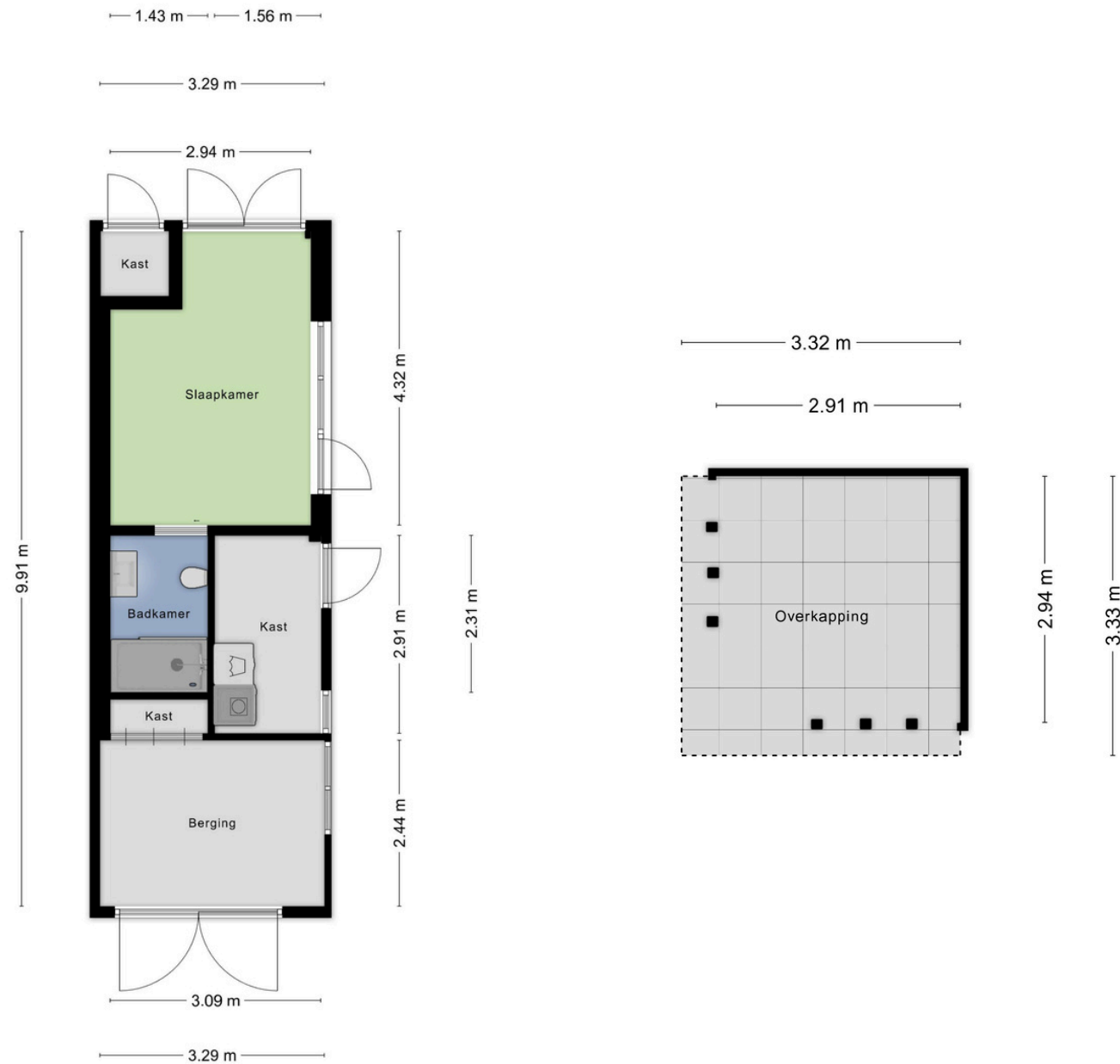
PLATTEGROND BEGANE GROND:



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:



PLATTEGROND BIJGEBOUW & OVERKAPPING:





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

