



GALLENKAMP PELSWEG 26

TE SOEST



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





Een verrassend ruime en volledig gerenoveerde twee-onder-één-kapwoning met garage en maar liefst 4 volwaardige slaap-/werkkamers, hoogwaardige afwerking en een heerlijke verbinding met de tuin. Een instapklare gezinswoning waar comfort, sfeer en duurzaamheid perfect samenkomen!



Moderne, charmante twee-onder-één-kapwoning welke (in 2020 beneden en in 2022 boven) volledig verbouwd en gerenoveerd is, met veel aandacht voor comfort, isolatie en hoogwaardige afwerking. Dit heeft energielabel A tot gevolg gehad. De woning is gelegen op een rustige en geliefde locatie in het centrum van Soest-Zuid, op loopafstand van winkels, openbaar vervoer en natuur.

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De entreehal beschikt over een modern toilet met bidetfunctie en warmwateraansluiting, terwijl zowel de hal als het toilet zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer, waar eveneens vloerverwarming aanwezig is. De combinatie van de PVC-vloer, strak gestuikte wanden, paneeldeuren en ingebouwde spotverlichting zorgt voor een eigentijdse en warme sfeer.

De open keuken vormt één geheel met de living en is een echte blikvanger binnen de woning. Het royale kookeiland met inductiekookplaat en composiet werkblad nodigt uit tot lange avonden tafelen en gezellig samenzijn. Aan de andere zijde bevindt zich het spoelgedeelte met een praktische close-in boiler van 10 liter. Daarnaast beschikt de keuken over veel kastruimte en een (bak)oven. Via de deur naar buiten loopt het binnenleven moeiteloos over in de tuin.

De woonkamer staat in fijne verbinding met de diepe en speels aangelegde achtertuin. Dankzij de openslaande deuren ontstaat er een prachtig contact tussen binnen en buiten. De tuin biedt meerdere terrassen en gezellige plekken om zowel van de zon als van de rust en privacy te genieten. Oude bomen en volwassen beplanting geven het geheel een bijzonder charmante uitstraling. Voor kinderen is een speels hoogteverschil gecreëerd met een speeltoestel, wat de tuin extra levendig maakt. Het schilderwerk aan de buitenzijde is bovendien nog uitgevoerd in 2023.

Tijdens de renovatie is (op de badkamer na) werkelijk alles aangepakt. De woning is volledig gestuukt, de elektra is vernieuwd en er is muur-, spouw- en vloerisolatie aangebracht. Ook het complete dak is vervangen en geïsoleerd. Bij de afwerking is gekozen voor moderne en hoogwaardige materialen, waardoor de woning een strakke en verzorgde uitstraling heeft gekregen. Met het oog op duurzaamheid zijn daarnaast acht zonnepanelen geplaatst. Op de verdieping zijn alle kamers voorzien van airconditioning, die tevens kan verwarmen.

De eerste verdieping beschikt over drie fijne slaap-/werkkamers en een ruime overloop. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douchehoek, wastafel, toilet en handdoekradiator. Aan de achterzijde zorgt een groot dakkapel voor extra ruimte en lichtinval. De royale slaapkamer beschikt over een dakkapel én een ruime inloopkast. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vast bed en vaste kastruimte.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De voorzolder is momenteel ingericht als wasruimte en dankzij het dakraam aan de voorzijde heerlijk licht. Ook de werkkamer aan de achterzijde voelt ruim en aangenaam aan door de aanwezigheid van een dakkapel en een praktische nis aan de voorzijde van de woning.

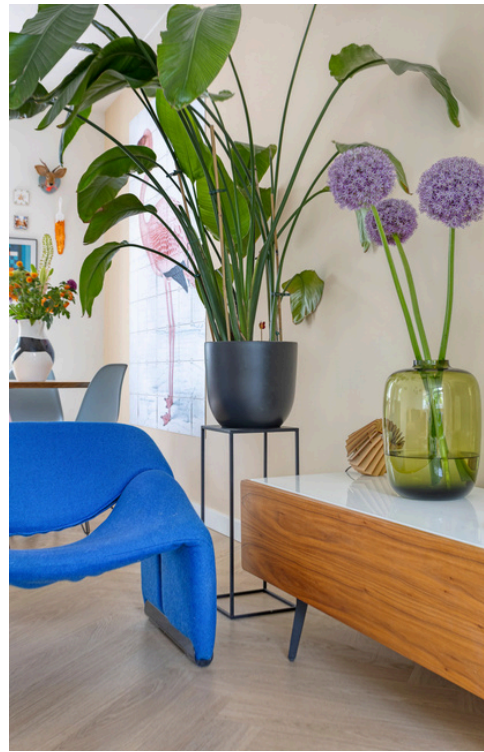
Naast de woning bevindt zich een ruime garage en een royale oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De ligging maakt het geheel compleet. Letterlijk om de hoek bevindt zich het gezellige en kleinschalige winkelcentrum 'Hartje Zuid', evenals een bushalte. Basisscholen en station Soest-Zuid liggen op slechts enkele minuten lopen, met een directe treinverbinding naar Utrecht Centraal in circa twintig minuten. Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen; de Soesterduinen, de Lange en Korte Duinen en het polderlandschap langs rivier de Eem bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Bovendien zijn de uitvalswegen richting de A1, A27 en A28 uitstekend bereikbaar.

Wonen op een rustige en centrale locatie in geliefd Soest-Zuid, letterlijk om de hoek van winkels, scholen, openbaar vervoer en natuur. Hier geniet u dagelijks van de ideale combinatie tussen levendigheid, bereikbaarheid en de rust van de Soesterduinen!



WOONKAMER





EETKAMER

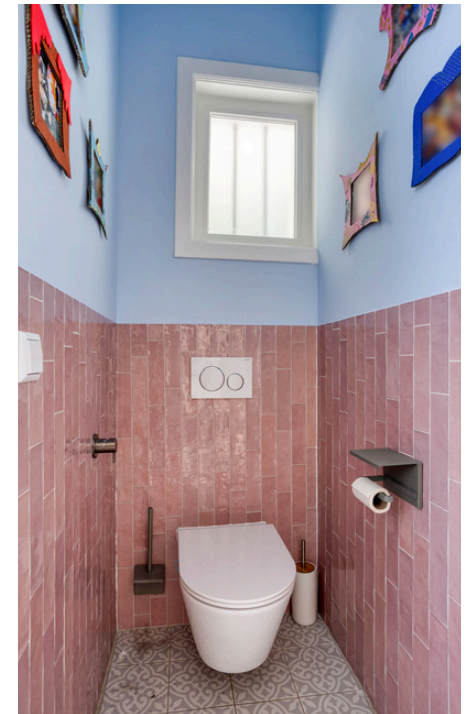




OPEN KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP



BADKAMER





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





DIEPE ACHTERTUIN







DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Charmante twee-onder-één-kapwoning
 - Begane grond compleet gerenoveerd in 2020
 - De bovenverdiepingen zijn in 2022 compleet gerenoveerd (op de badkamer na)
 - Royale oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Entree en hal v.v. vloerverwarming
- Modern toilet
 - Met bidetfunctie en warmwateraansluiting
- Lichte woon-/eetkamer kamer
 - V.v. vloerverwarming, PVC vloer, strakke wand- en plafondafwerking met ingebouwde spotverlichting, stijlvolle paneeldeuren en openslaande deuren naar de achtertuin
- Open keuken met royaal kookeiland
 - V.v. inductiekookplaat, composiet werkblad, spoelgedeelte met close-in boiler (10 liter), veel kastruimte en (bak)oven
- 3 slaap-/werkkamers aanwezig
 - Hoofdslaapkamer aan de achterzijde met dakkapel
 - Royale inloopkast
 - Slaapkamer aan de voorzijde met vast bed en vaste kast
 - Airconditioning op de verdieping, tevens geschikt om te verwarmen
- Badkamer v.v. douchehoek, wastafel, toilet en handdoekradiator
- Voorzolder momenteel ingericht als wasruimte
- Tweede verdieping voorzien van dakkapel en charmante nis
 - Ruime en lichte 4e werk-/slaapkamer aan de achterzijde
- Diepe en speels aangelegde achtertuin
 - Meerdere terrassen en zitplekken in zon en schaduw
 - Oude bomen en volwassen beplanting zorgen voor veel sfeer en privacy
 - Speeltoestel aanwezig met speels hoogteverschil in de tuin
- Ruime garage
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2023
- Gehele woning gestuukt
- Vernieuwde meterkast
- Grotendeels verduurzaamd waardoor energielabel A
- V.v. muur-, spouw- en vloerisolatie
- Dak volledig vervangen en geïsoleerd
- 8 zonnepanelen aanwezig (2024)
- Letterlijk om de hoek van winkelcentrum 'Hartje Zuid'
 - Bushalte op korte loopafstand
 - Station Soest-Zuid op circa 3 minuten lopen, directe treinverbinding naar Utrecht Centraal
- Nabij de Soesterduinen, Lange en Korte Duinen
 - Polderlandschap langs rivier de Eem op korte afstand
 - Uitvalswegen richting A1, A27 en A28 goed bereikbaar



€ 800.000,-- K.K.



125 M2 WOONOPPERVLAK



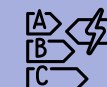
325 M2 PERCEELOPPERVLAK



1924



CV KETEL (2015)



A LABEL

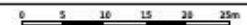


DIEPE ACHTERTUIN (Z/W)



GARAGE

KAART

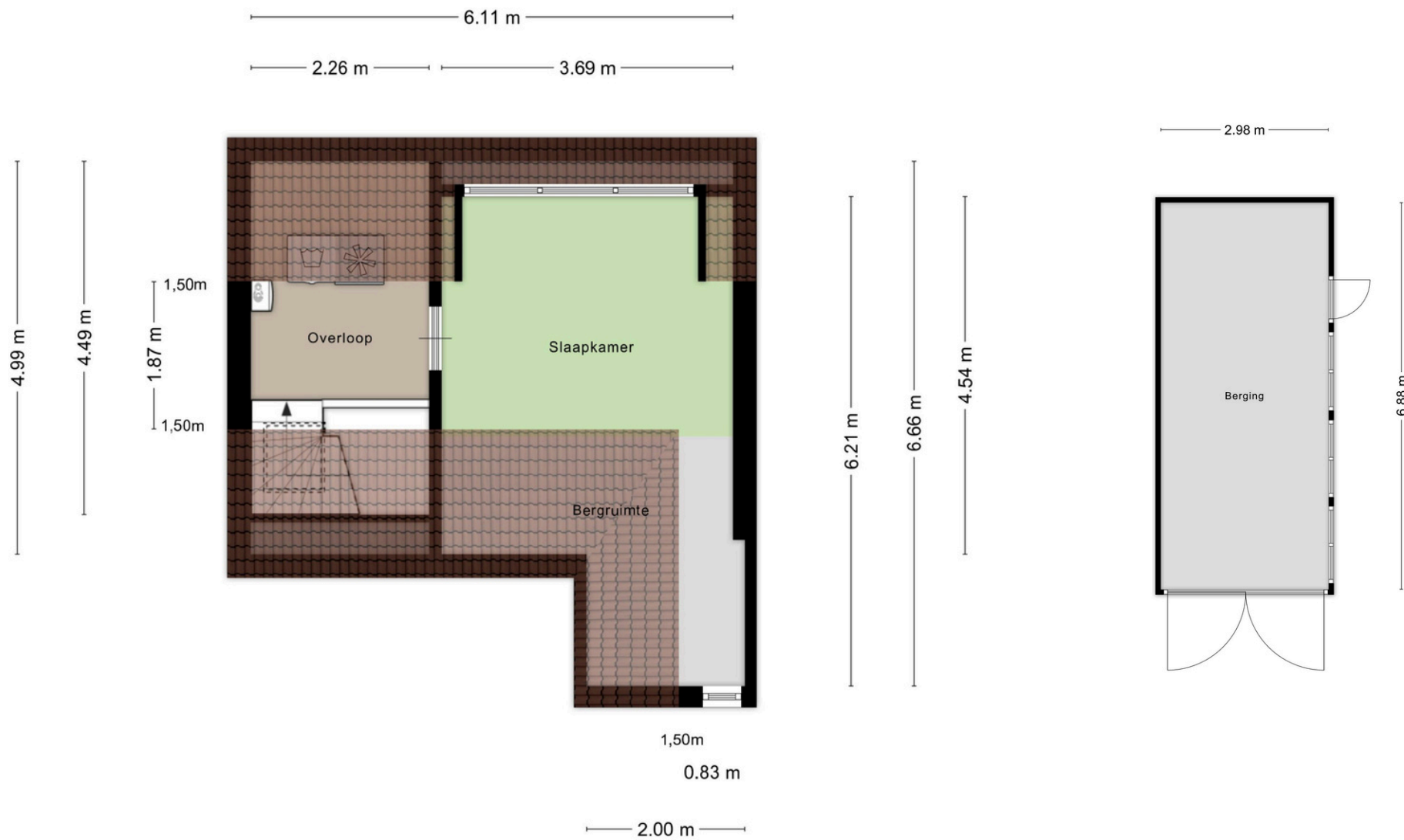


<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>✳ Huizennummer</p> <p>— Voorgecele kadastergrens</p> <p>— Voortloper kadastergrens</p> <p>— Administratieve kadastergrens</p> <p>— bebouwing</p> <p>Voor een aansluitend overzicht, gelieerd op 18 mei 2026. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadaster gemeente Soest</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2442</p> <p>Als dit overzicht kunnen geen betrouwbare waarden worden afgeleid. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers aanvaardt niet de juridische aansprakelijkheid voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	--	--

PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



PLATTEGROND 2E VERDIEPING & 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