



BUNDER 39

TE SOEST



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





*Royale maisonnette met 110 m²
woonoppervlak, 4 slaapkamers en een
balkon op het zonnige zuiden in de
groene en kindvriendelijke Boerenstreek!*



In de geliefde woonwijk de Boerenstreek in Soest staat deze werkelijk unieke en uitzonderlijk ruime maisonnette uit 2004 die direct indruk maakt. Met maar liefst drie woonlagen, een keurige afwerking en een verrassend speelse indeling is dit zonder twijfel een van de meest complete woningen in zijn soort. Hier komen ruimte, comfort en woonplezier op een perfecte manier samen.

De woning is verdeeld over maar liefst drie woonlagen van het complex en voelt daardoor aan als een volwaardige eengezinswoning met een uitzonderlijk royale uitstraling. Via een gezamenlijke entree met het buur-appartement bereik je middels een trap de maisonnettewoning. Hier kom je terecht in de heerlijke, lichte woonkamer. De woonkamer biedt ruimte voor een fijne zithoek en dankzij de U-vorm ervaar je veel privacy maar heeft dit ook geresulteerd in een bijzonder sfeervolle ruimte. Dankzij de openslaande deuren naar het zonnige balkon op het zuiden is de verbinding tussen binnen en buiten hier optimaal, waardoor je op elk moment van de dag geniet van een fantastische woonbeleving. Het balkon is royaal, perfect gelegen op de zon en voorzien van zonwering, waardoor comfort en ontspanning hier vanzelfsprekend zijn. Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de half open keuken. De keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en biedt meer dan genoeg ruimte voor een gezellige eethoek, ideaal voor sfeervolle diners en lange avonden tafelen.

De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers die stuk voor stuk opvallend ruim en prettig licht zijn. Via de gesloten hal met toilet en vaste trap, bereik je de tweede woonlaag van het appartement. Hier vind je naast de stookruimte/bergkast twee uitstekende kamers die flexibel inzetbaar zijn als slaap-, werk- of hobbyruimte. De badkamer is ook ruim te noemen en beschikt over een douche, toilet, wastafel en wasmachine-opstelling.

Op de derde woonlaag zijn de derde en vierde slaapkamer, met prachtige op maat gemaakte kasten met treklades, te vinden. Dankzij de vaste trap naar de bovenste woonlaag en de hoogwaardige dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is de vierde woonlaag in 2022 getransformeerd tot een volwaardige, indrukwekkend ruime verdieping met een overvloed aan licht en leefcomfort. Dit maakt de woning echt onderscheidend binnen het aanbod. De overloop leent zich uitstekend voor een werkplek of voor het realiseren van een wasruimte.

Aan bergruimte heeft de maisonnette ook geen gebrek, dankzij de berging welke gelegen is aan de achterzijde van het complex. Ideaal voor het stallen van de fiets en het opbergen van spullen die u niet alledaags nodig hebt.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Je woont hier rustig en zeer kindvriendelijk in de Boerenstreek, een van de meest gewilde woonwijken van Soest. Met het wijkpark om de hoek en het prachtige groen van Landgoed Pijnenburgh en Op Hees in de directe omgeving, geniet je hier van een uitzonderlijk fijne leefomgeving waar rust en natuur volledig samenkomen.

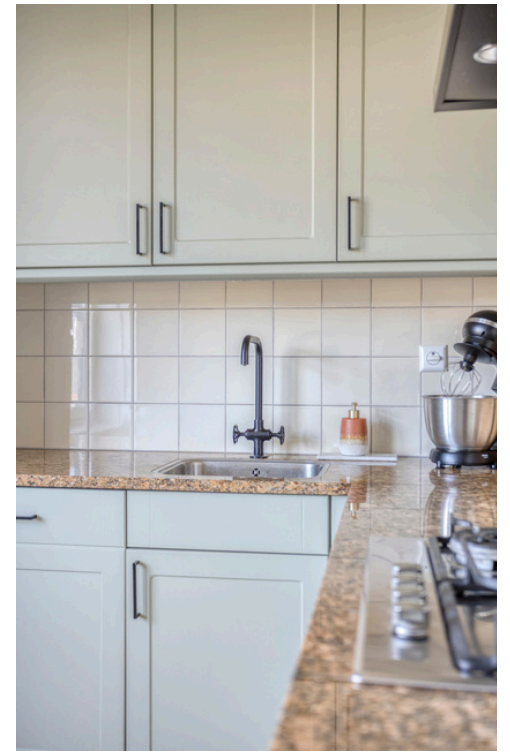
Dit is een zeldzame kans op een woning met zóveel ruimte, een uiterst courante ligging en een nette afwerking over drie woonlagen. Een bijzonder compleet en indrukwekkend geheel dat zich met recht onderscheidt binnen het huidige woningaanbod.

*Het wijkpark van de Boerenstreek,
landgoed Pijnenburgh en Op Hees
liggen om de hoek! Hier komen natuur
en rust ideaal samen!*



WOONKAMER





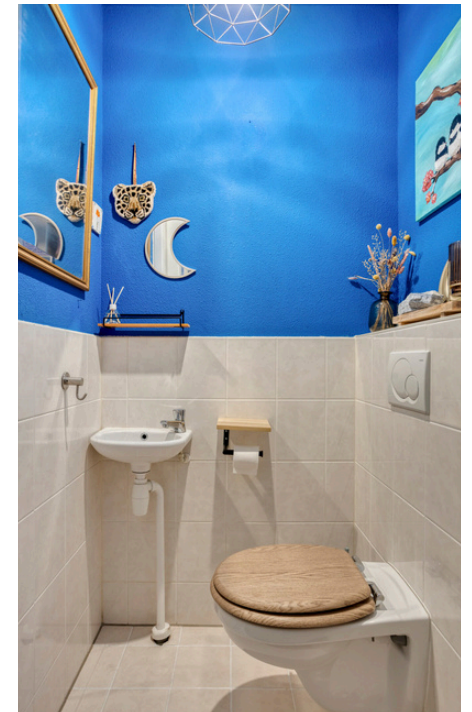
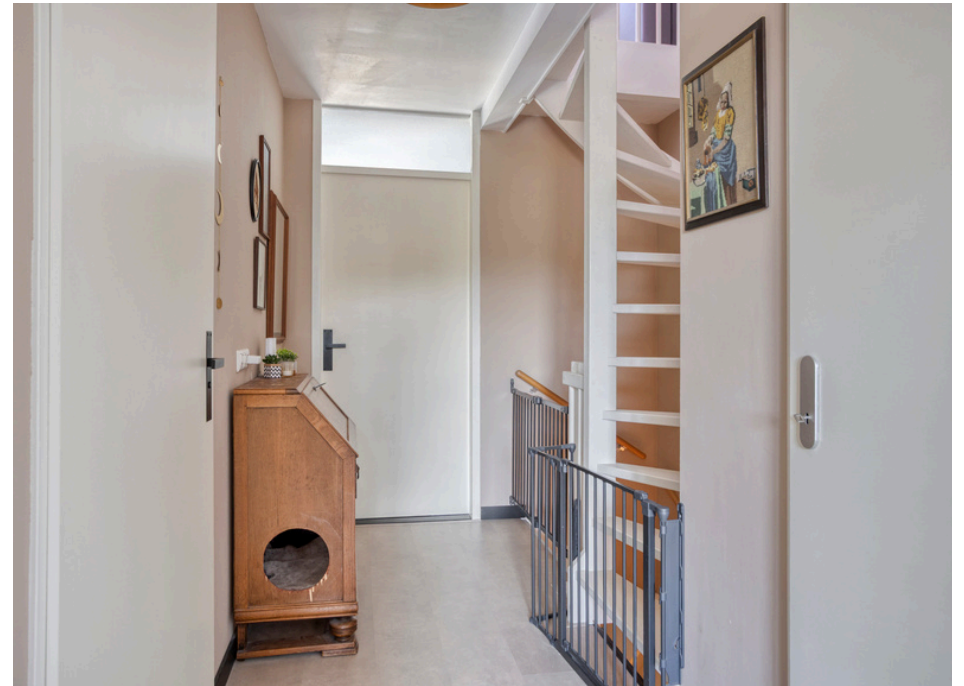
OPEN KEUKEN



BALKON



HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

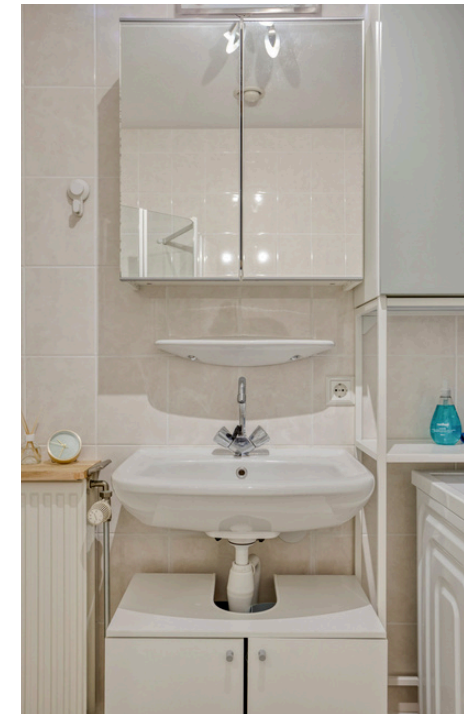
1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





OVERLOOP & SLAAPKAMERS

2E VERDIEPING







**DIRECTE
OMGEVING**

BIJZONDERHEDEN

- Werkelijk unieke en uitzonderlijk ruime maisonnette uit 2004
 - Verdeeld over maar liefst drie woonlagen (2e, 3e en 4e woonlaag)
 - Volwaardige eengezinswoning beleving binnen een appartementensetting
- Gelegen in de geliefde en rustige woonwijk de Boerenstreek in Soest
 - Kindvriendelijk en rustig wonen
- Keurig verzorgde afwerking
- Lichte en sfeervolle U-woonkamer
 - Zithoek aan de voorzijde
 - Openslaande deuren naar het zonnige balkon
- Heerlijk zonnig balkon met optimale bezonning (Z)
 - Zonwering aanwezig
 - Kijkt leuk weg over de straat
- Half open keuken aan de achterzijde
 - Ruimte voor een comfortabele eethoek
 - Voorzien van al het benodigde apparatuur
- Gesloten hal met toilet en trap
- Twee slaapkamers op de tweede woonlaag van het appartement
- Badkamer voorzien van douche, wastafel, toilet en wasmachine-aansluiting
- Stookruimte/bergkast aanwezig
- Vaste trap naar de derde woonlaag gerealiseerd (2022)
 - Overloop met ruimte voor een bureau of wasruimte
- Derde en vierde slaapkamer op de vierde woonlaag (2022)
 - Veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel door de dakkapellen
 - Op maat gemaakte kasten met treklades
- Energiezuinig: label A
 - Volledig geïsoleerd
 - Nieuwe CV-ketel (2026)
- Nieuw deurbeslag
- Rustige, kindvriendelijke en groene woonomgeving
 - Nabij wijkpark en het prachtige groen van Landgoed Pijnenburgh en Op Hees
- Kleinschalige VVE aanwezig
 - Servicekosten bedragen: €150,- per maand



€469.000,-- K.K.



110 M2 WOONOPPERVLAK



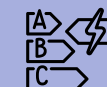
€150,-- SERVICEKOSTEN P.M.



2004



CV-KETEL NEFIT (2026)



A LABEL

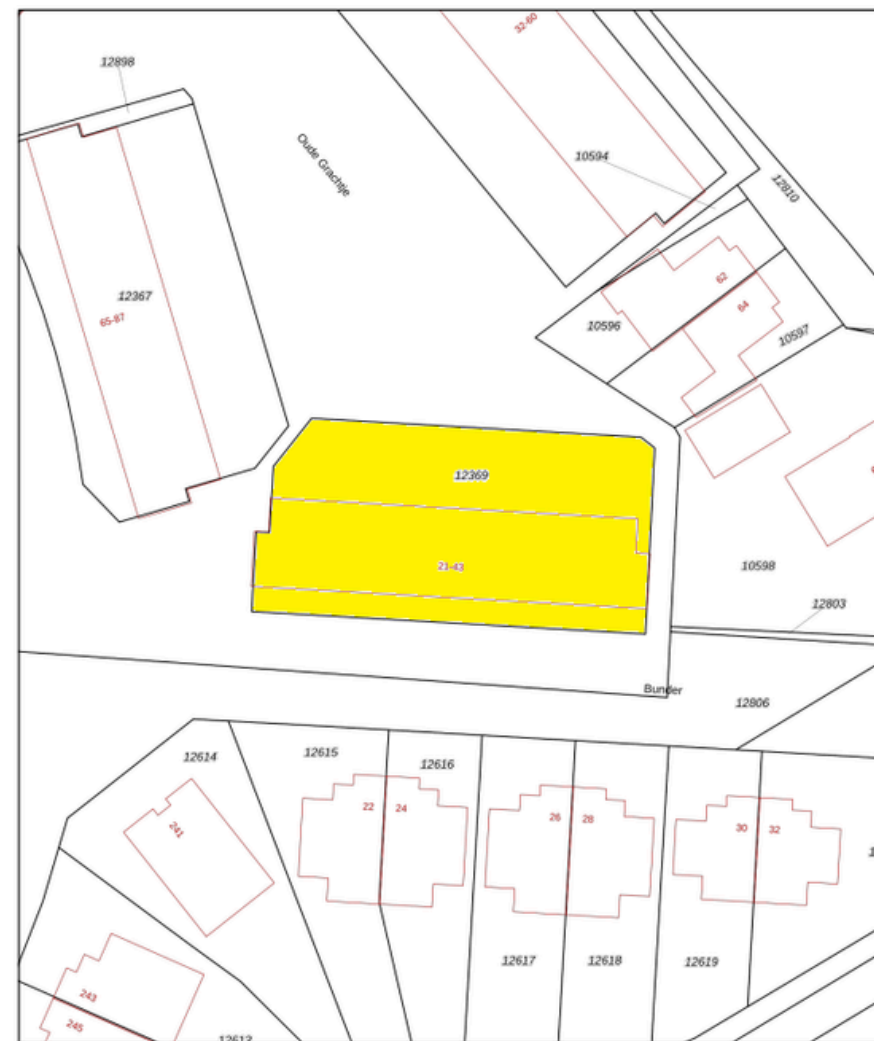



ZONNIG BALKON (Z)



**VRIJSTAANDE BERGING
ACHTER HET COMPLEX**

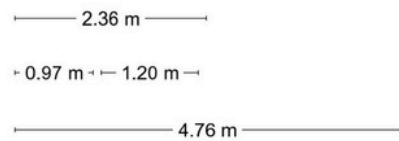
KAART



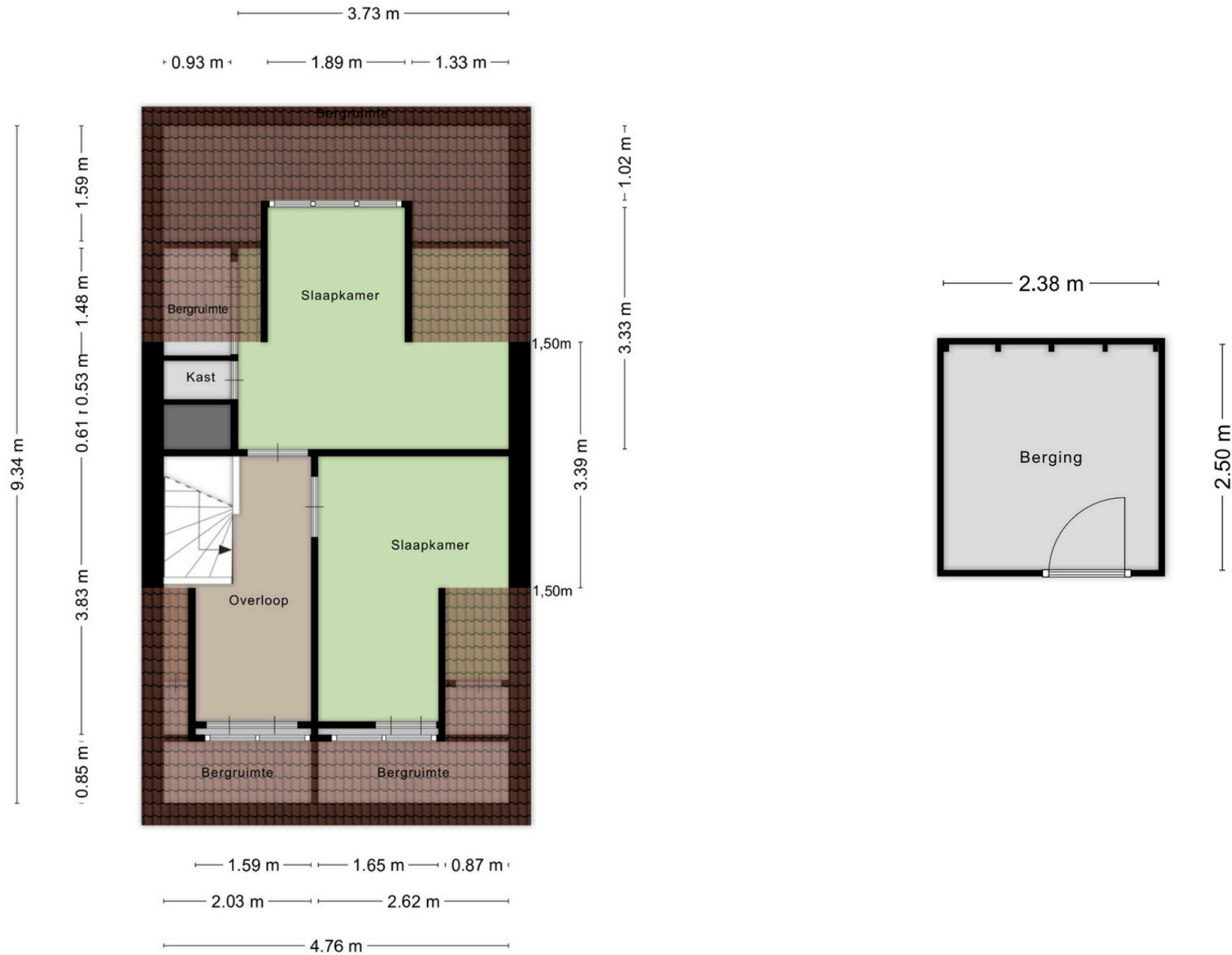
<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Secie G</p> <p>Perceel 12369</p> <p>Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	---	---

Voor een aanvullend uitsnede, gelieveert op 16 juni 2026 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

PLATTEGROND 2E & 3E WOONLAAG :



PLATTEGROND 4E WOONLAAG & 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(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

