



# KERKPAD NZ 42

TE SOEST



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





*Met 4 slaapkamers, een moderne keuken, een stijlvolle badkamer en een verrassend praktische indeling is dit de ideale charmante jaren '30 gezinswoning!*



Sommige huizen voelen vanaf het eerste moment als thuis. Deze uitstekend onderhouden en unieke half vrijstaande jaren '30 woning in de geliefde Kerkebuurt van Soest is daar het perfecte voorbeeld van. De woning is de afgelopen jaren met ontzettend veel liefde en oog voor detail vrijwel volledig gemoderniseerd, waarbij de authentieke jaren '30 elementen zorgvuldig zijn behouden. Het resultaat is een warm, karaktervol en instapklaar gezinshuis waar sfeer, comfort en stijl moeiteloos samenkomen. Dankzij de verrassend ruime indeling, de prachtige lichtinval en de zonnige achtertuin is dit een plek waar u iedere dag opnieuw met plezier thuiskomt.

Via de zijentree komt u binnen in de hal met meterkast, modern toilet en praktische provisiekelder. Vanuit hier betreedt u de lichte en sfeervolle woonkamer, waar de vele ramen zorgen voor een prachtige natuurlijke lichtinval. De fraaie houten vloer, de gezellige kachel en de doordachte afwerking geven deze ruimte direct een warme en uitnodigende uitstraling. De op maat gemaakte inbouwkasten met stijlvolle houtlatten vormen een echte eyecatcher en bieden volop praktische bergruimte. Daarnaast is er een vaste zitbank met handige lades gerealiseerd, waardoor functionaliteit en gezelligheid perfect samengaan. Hier is alle ruimte voor een royale eethoek, terwijl de openstaande deuren naar de achtertuin zorgen voor een heerlijke verbinding tussen binnen en buiten. De moderne keuken uit 2012 is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Dankzij de comfortabele vloerverwarming is ook dit een heerlijke plek om te koken, te tafelen en samen te zijn.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met zicht op de voor- en zijtuin. De stijlvolle badkamer is volledig vernieuwd in de sfeer van de oorspronkelijke jaren '30 woning en straalt rust en luxe uit. Hier beschikt u over vloerverwarming, een ligbad, een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. Het separate toilet maakt deze verdieping compleet.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, die in 2015 opnieuw is ingedeeld. Hierdoor zijn twee volwaardige slaapkamers ontstaan. De ene kamer beschikt over een dakkapel, de andere over een dakraam, waardoor beide ruimtes heerlijk licht zijn. Op de overloop bevindt zich een royale en praktische wasruimte, netjes weggewerkt achter een op maat gemaakte kast. Bovendien zijn zowel de eerste als de tweede verdieping voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en biedt de hele dag door fijne plekken om te ontspannen. Dankzij de speelse indeling is er ruimte voor meerdere zithoeken, terwijl kinderen hier volop kunnen spelen. De vrijstaande garage is ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap en op eigen terrein kunt u de auto kwijt. Daarnaast is de woning voorzien van zonnepanelen en volledig dubbele beglazing (grotendeels HR++), waardoor u profiteert van een comfortabel én energiezuinig thuis.

De woning ligt aan een rustig en geliefd pad waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Dit historische 16e-eeuwse zandpad voert langs de voormalige boerderijen van de Soesterbrink en ademt nog altijd een bijzondere sfeer. Op steenworp afstand ligt het prachtige poldergebied langs de rivier de Eem, waar u eindeloos kunt wandelen en fietsen door de natuur. Tegelijkertijd bevinden de winkelstraat van Soestdijk, het treinstation en diverse basisscholen zich op nog geen vijf minuten loopafstand. Een groene, rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een woning waar met veel liefde is gewoond, waar ieder detail met zorg is gekozen en waar herinneringen zijn gemaakt. Nu is het tijd voor een nieuwe eigenaar om hier een volgend woon-hoofdstuk aan toe te voegen!

*Alle voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Denk daarbij aan een NS-station, basisscholen en de gezellige winkelstraat van Soestdijk!*



**WOONKAMER**

# EETKAMER





# OPEN KEUKEN

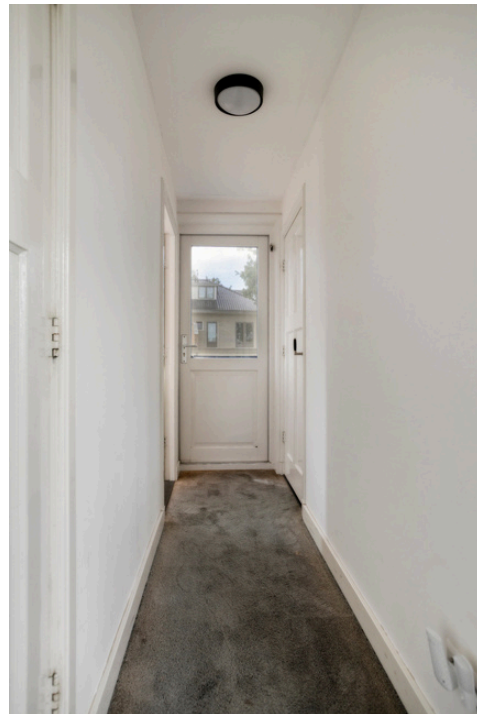


# HAL & TOILET



# OVERLOOP & TOILET

1E VERDIEPING





# SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





# BADKAMER

1E VERDIEPING





# **RUIME OVERLOOP MET WASRUIMTE**

1E VERDIEPING



# SLAAPKAMERS

2E VERDIEPING





# ACHTERTUIN





# ZIJ- EN VOORTUIN



# BIJZONDERHEDEN

- Charmante half vrijstaande jaren '30-woning in de geliefde Kerkebuurt
  - Vrijwel volledig gemoderniseerd met behoud van authentieke details
  - Instapklaar en uitstekend onderhouden
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Lichte woonkamer
  - V.v. houten vloer en sfeervolle kachel
  - Op maat gemaakte inbouwkasten met stijlvolle houtlatten
  - Vaste zitbank met praktische opberglades
- Ruimte voor aparte eethoek
- Openslaande deuren naar de achtertuin
- Open keuken uit 2012
  - Praktische L-opstelling
  - V.v. inbouwapparatuur en vloerverwarming
- Separaat toilet in de hal
- Toegang tot praktische provisiekelder
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping
- Complete badkamer uitgevoerd in jaren '30 stijl
  - V.v. ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en vloerverwarming
- Tweede verdieping in 2015 opnieuw ingedeeld waardoor volwaardige derde en vierde slaapkamer zijn ontstaan
  - Eén met dakkapel, ander met dakraam
- Royale overloop met praktische wasruimte die weggewerkt is achter op maat gemaakte kast
  - Vliering biedt extra bergruimte
- Gehele eerste en tweede verdieping v.v. airconditioning
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten
  - Diverse zithoeken
  - Ruimte voor kinderen om te spelen
- Vrijstaande garage ideaal voor stallen van fietsen en extra bergruimte
- 9 zonnepanelen geplaatst in 2024
- Volledig v.v. dubbele beglazing (grotendeels HR++ glas)
- Gehele achtergevel v.v. op maat gemaakte zonneschermen waarvan op zolder automatisch
- Alarmsysteem op de eerste en tweede etage met geïntegreerd brandmeldsysteem
- Centrale ligging om de hoek van alle voorzieningen:
  - < 5 minuten fietsen/lopen: gezellige winkelstraat van Soestdijk, NS-station, diverse scholen,
  - < 10 minuten fietsen: Baarnse Bos en de Soester Duinen
  - Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28



€ 800.000,-- K.K.



121 M2 WOONOPPERVLAK



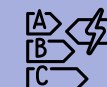
245 M2 PERCEELOPPERVLAK



1932



CV-KETEL (2022)



B LABEL

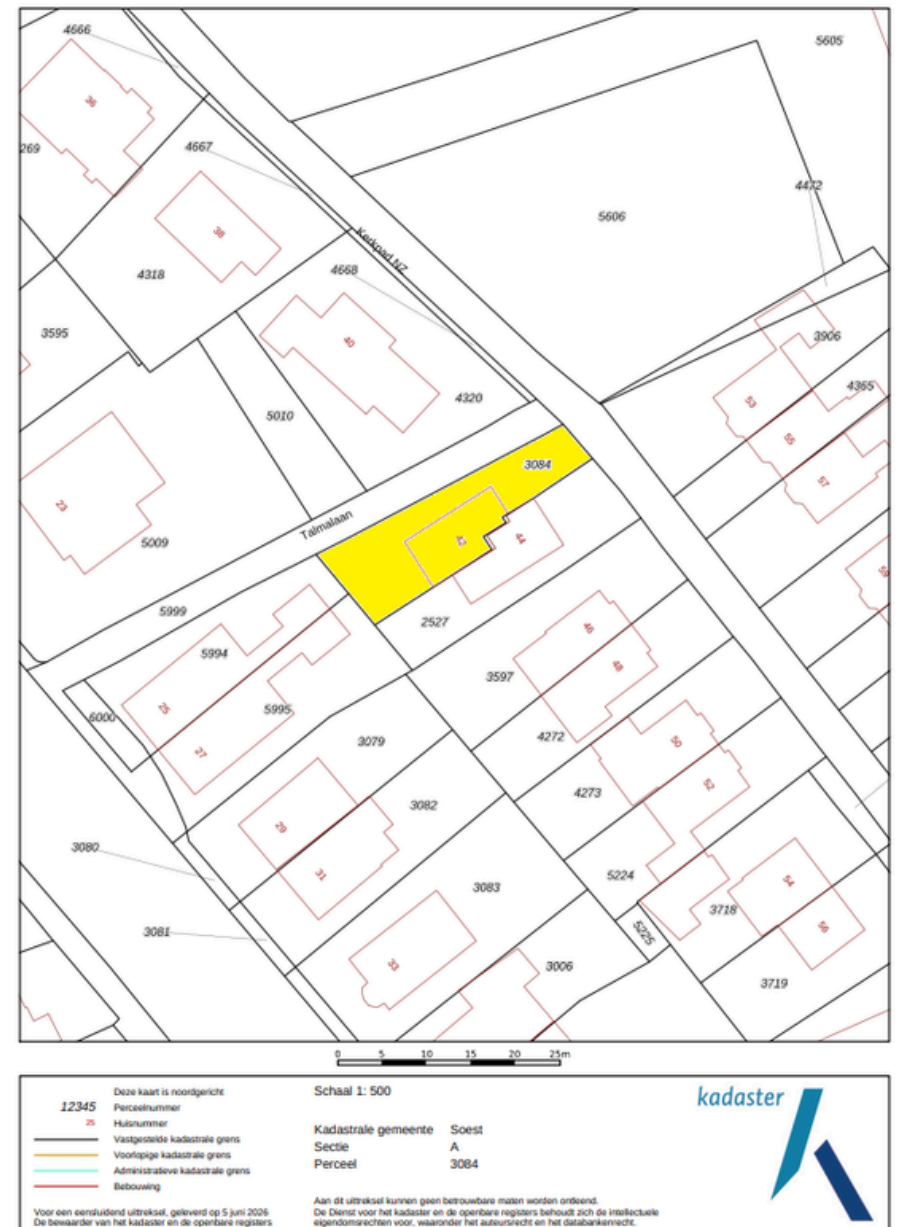


ACHTERTUIN (ZW)



GARAGE

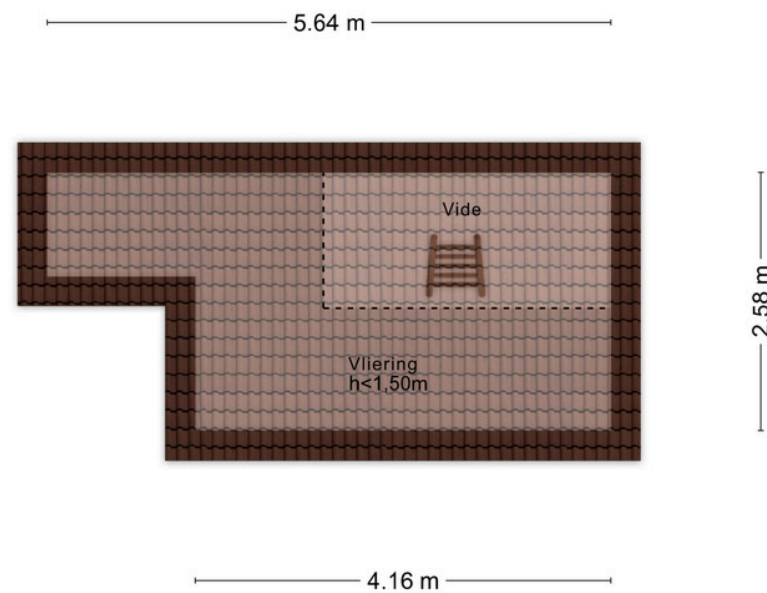
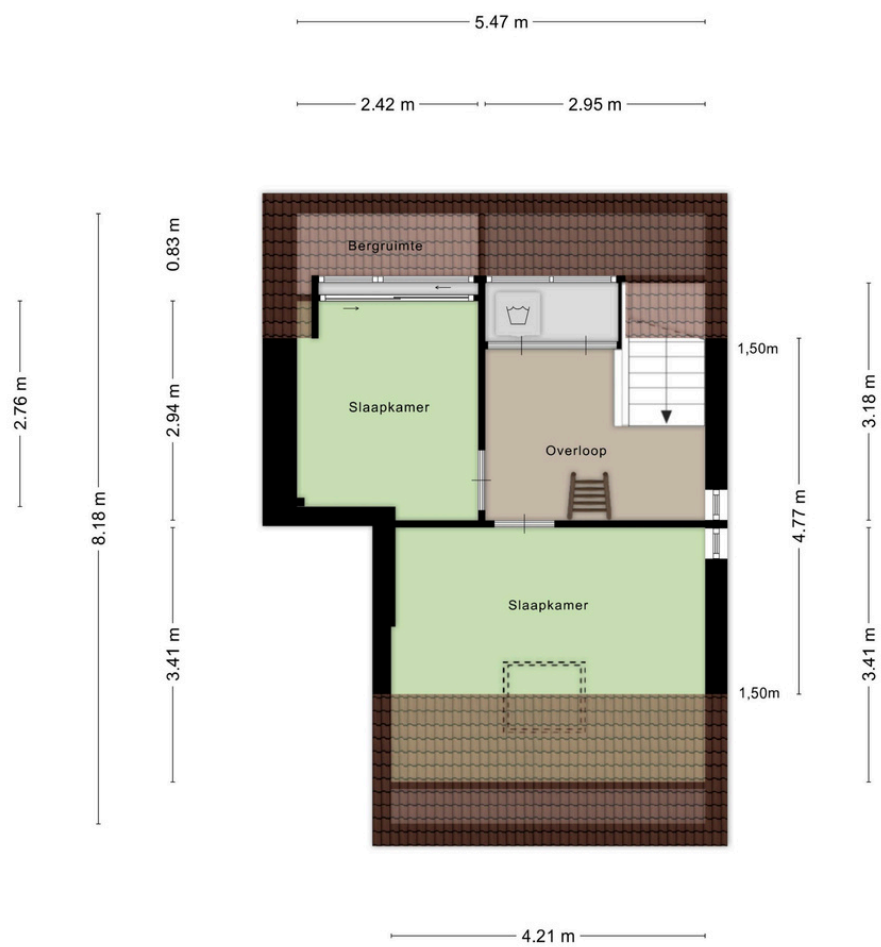
# KAART



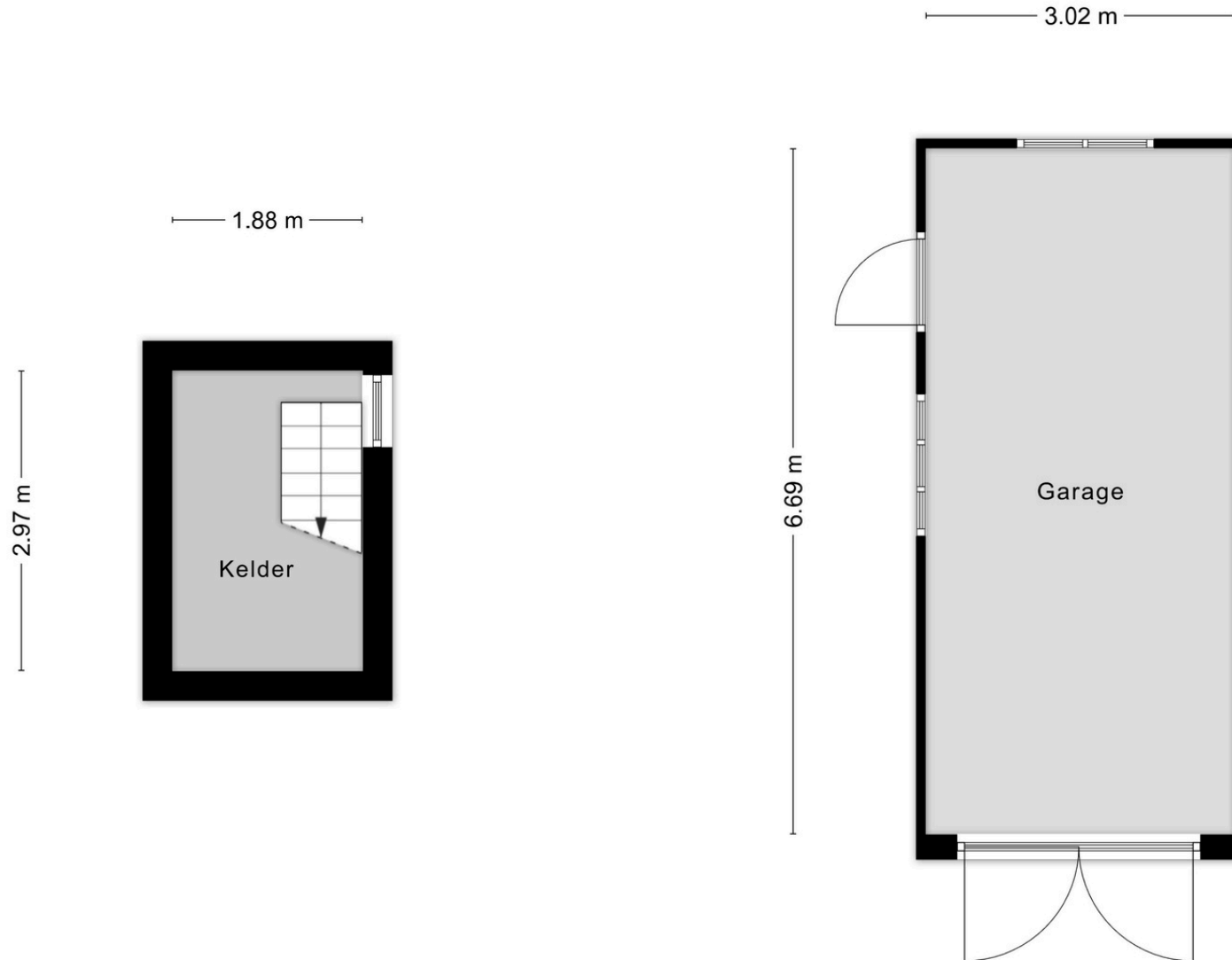
# PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



# PLATTEGROND 2E VERDIEPING & VLIERING :



# PLATTEGROND KELDER & GARAGE :





## 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 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](mailto:info@verrips.nl)  
[www.verrips.nl](http://www.verrips.nl)

