



VAN STRAELENLAAN 3

TE SOEST



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





*Karakteristieke jaren '30 villa waar
je levensloopbestendig kunt wonen
door de slaap- en badkamer op de
begane grond!*



Verscholen in de geliefde en koninklijke woonwijk Soestdijk staat deze schitterende vrijstaande villa uit 1932, een woning die je vanaf het eerste moment weet te betoveren. De karakteristieke architectuur, de warme uitstraling en de vele authentieke details vormen samen een sfeervol geheel waarin je je direct thuis voelt. Door de royale uitbouw op de begane grond is een verrassend ruim familiehuis ontstaan, waar charme en wooncomfort hand in hand gaan. Bovendien biedt de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond de mogelijkheid om hier volledig gelijkvloers te wonen, terwijl de woning tegelijkertijd alle ruimte biedt voor een groot gezin of werken aan huis.

De sfeervolle L-vormige woonkamer met karakteristieke houten vloer vormt het warme hart van de woning en biedt volop ruimte om te ontspannen, samen te komen of juist een rustige werkplek of om een speelhoek te creëren. Via de originele openslaande deuren is de aangebouwde serre te bereiken. De serre, met raambekleding van Wonnink, is een absolute blikvanger en vormt een heerlijke plek voor lange diners, gezellige familiemomenten of een ontspannen kop koffie in het ochtendlicht. Dankzij de verbinding met de keuken, via het raam, blijft er altijd contact met elkaar, terwijl de serre tegelijkertijd een eigen, lichte sfeer behoudt. De open en nieuwe keuken (2022) is uitgevoerd in een zwart-witte kleurstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur en veel kastruimte. Dankzij de U-vorm heeft u hier bijzonder veel werkruimte.

Aan de achterzijde van de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer (voorzien van vloerbedekking) met een badkamer en suite, waardoor de woning zich uitstekend leent voor gelijkvloers wonen. De nieuwe badkamer (2025) is voorzien van een marmerlook-tegel, een inlooppdouche, wastafel met meubel, handdoekradiator en een toilet. Hierdoor biedt deze veelzijdige ruimte talloze mogelijkheden en is eveneens perfect te gebruiken als praktijk aan huis, hobbyruimte, atelier of kantoor. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de praktische bijkeuken, die zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik en waar zich de wasmachine- en drogeropstelling bevinden. De provisiekelder zorgt nog eens voor extra opbergruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een complete badkamer die beschikt over een kunststof teak-look vloer, een ligbad met douche, een wastafel en een toilet. De verrassend ruime zolderverdieping die nu in gebruik is als atelier, biedt vervolgens nog volop kansen voor de toekomst. Hier kunnen eenvoudig twee slaapkamers worden gerealiseerd, waardoor de woning desgewenst kan uitgroeien tot een uitzonderlijk royaal familiehuis met maar liefst zes slaapkamers.

Ook de ligging is zonder meer buitengewoon te noemen. In de geliefde en groene woonwijk Soestdijk woon je in alle rust, terwijl werkelijk alle dagelijkse voorzieningen zich op slechts vijf minuten fietsen bevinden. Denk aan het prachtige Baarnse Bos voor een heerlijke wandeling, diverse scholen, de gezellige winkelstraat met een gevarieerd aanbod aan winkels en sfeervolle horecagelegenheden, de directe verbinding met NS-station (Soestdijk) naar Utrecht CS. Om de hoek bevindt zich busstation Soestdijk-Noord met uitstekende verbindingen naar Amersfoort en Hilversum (International School) en op tien minuten fietsafstand is het NS-station Baarn te bereiken, met onder andere een verbinding naar Amsterdam en Schiphol.

Deze karaktervolle villa is een zeldzame kans voor liefhebbers van ruimte, sfeer en flexibiliteit. Een woning waar iedere ruimte uitnodigt om nieuwe herinneringen te maken en waar het authentieke karakter naadloos samengaat met eigentijds wooncomfort. Een plek om verliefd op te worden en jarenlang met plezier thuis te komen.

*Vrijstaand wonen in het geliefde
Soestdijk, met alle voorzieningen zoals
de gezellige winkelstraat van Soestdijk,
het openbaar vervoer én de natuur
binnen handbereik!*



WOONKAMER





AANGEBOUWDE SERRE







OPEN KEUKEN



SLAAP-/ WERKKAMER

BEGANE GROND



BADKAMER

BEGANE GROND



BIJKEUKEN, HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

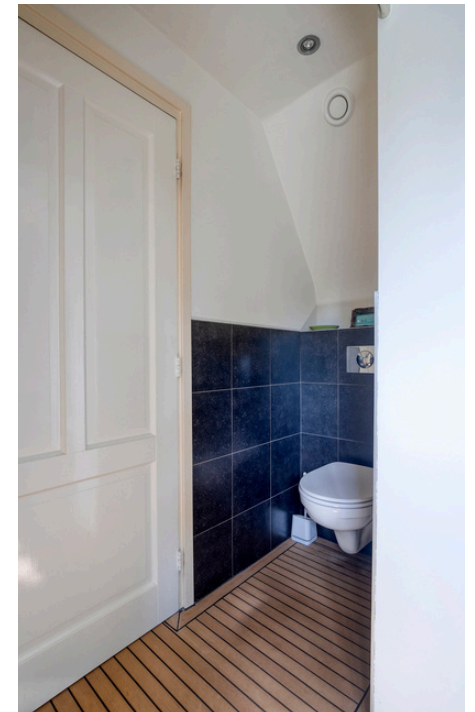
1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN





DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande jaren '30 villa met karakteristieke architectuur
 - Authentieke details
 - Royale uitbouw op de begane grond
- Gelegen in de geliefde en koninklijke woonwijk Soestdijk
- Sfeervolle woonkamer
 - In L-vorm en voorzien van houten vloer
 - Veel natuurlijk daglichtinval door grote raampartijen
 - Openslaande deuren naar de serre
- Aangebouwde serre
 - Voorzien van Wonnink raambekleding
 - Raam naar de keuken voor een open verbinding
- Ruime en moderne open keuken uit 2022
 - In zwart-witte kleurstelling en met U-opstelling
 - Inbouwapparatuur en veel kastruimte
- Bijkeuken met wasmachine- en drogeropstelling
 - Extra gemak in dagelijks gebruik
- Royale slaapkamer op de begane grond met badkamer en-suite
 - Uitstekend voor gelijkvloers wonen
 - Ook ideaal te gebruiken als hobbyruimte, atelier of kantoor aan huis
 - Nieuwe badkamer v.v. marmerlook-tegel, inloopdouche, wastafel met meubel, toilet (2025)
- Separaat toilet in de hal
- Provisiekelder ideaal om extra spullen op te slaan
- Drie comfortabele slaapkamers op de 1e verdieping
 - Twee voorkamers met een wastafel
- Complete tweede badkamer
 - V.v. ligbad, douche, wastafel en toilet en antislip kunststof teaklook vloer
- Verrassend ruime zolderverdieping
 - Eenvoudig twee slaapkamers te realiseren
- Villa reeds verduurzaamd waardoor energielabel C
 - Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2007
 - 14 zonnepanelen geplaatst in 2021
- Courante locatie in Soestdijk
 - Om de hoek: busstation Soestdijk-Noord met verbinding en naar Amersfoort en Hilversum (international school)
 - Binnen 5 minuten lopen/fietsen: Baarnse Bos, diverse scholen, treinstation Soestdijk met directe verbinding naar Utrecht CS, gezellige winkelstraat van Soestdijk
 - 10 minuten fietsen: station Baarn met directe verbinding naar Amsterdam CS en Schiphol
 - Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28
- Unieke combinatie van sfeer, ruimte en een uitstekende ligging



€1.150.000,-- K.K.



198 M2 WOONOPPERVLAK



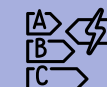
480 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1932



CV-KETEL (2021)



C LABEL

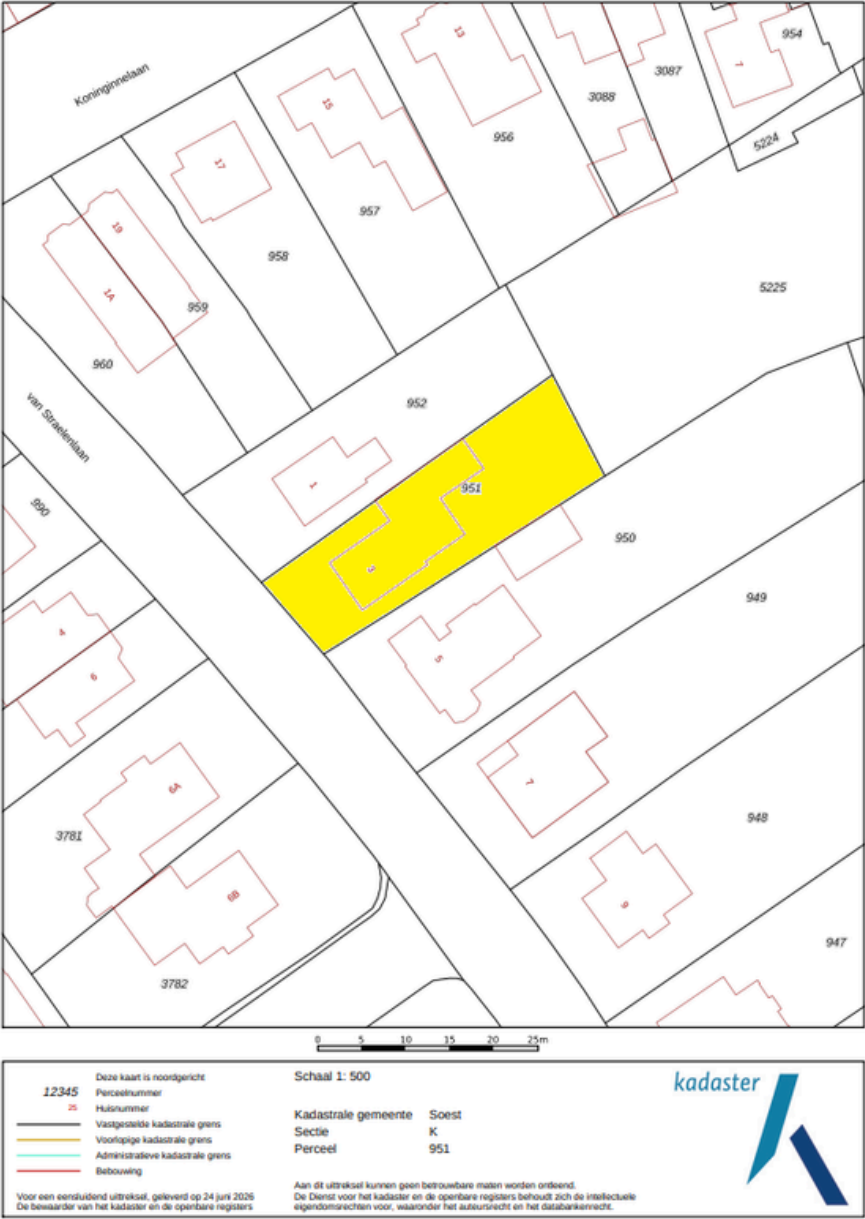
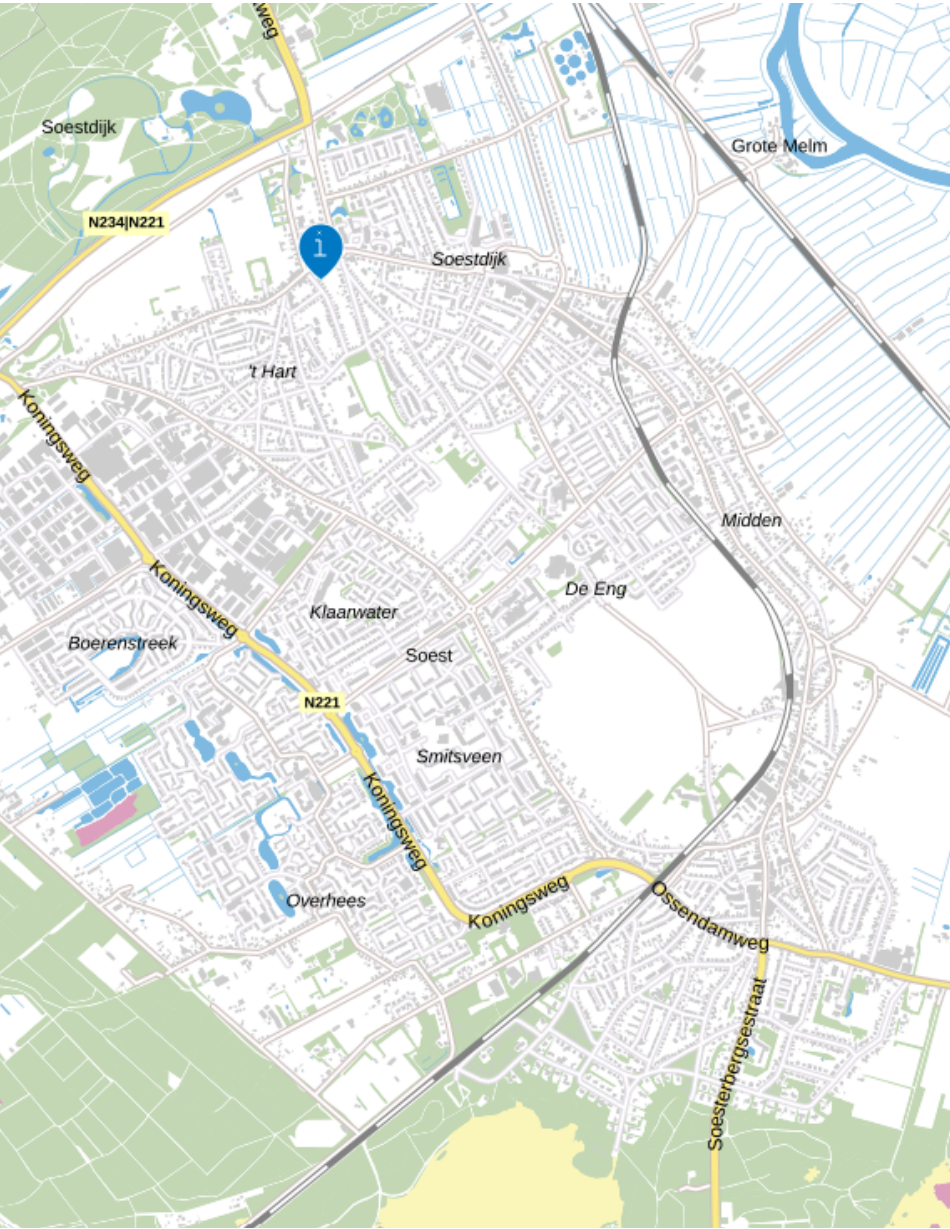


ACHTERTUIN (NO)



BERGING, BIJKEUKEN & PROVISIEKELDER

KAART



12345

Deze kaart is noordgerichte

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beboewing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Soest

Sectie K

Perceel 951

Aan dit uittreksel 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

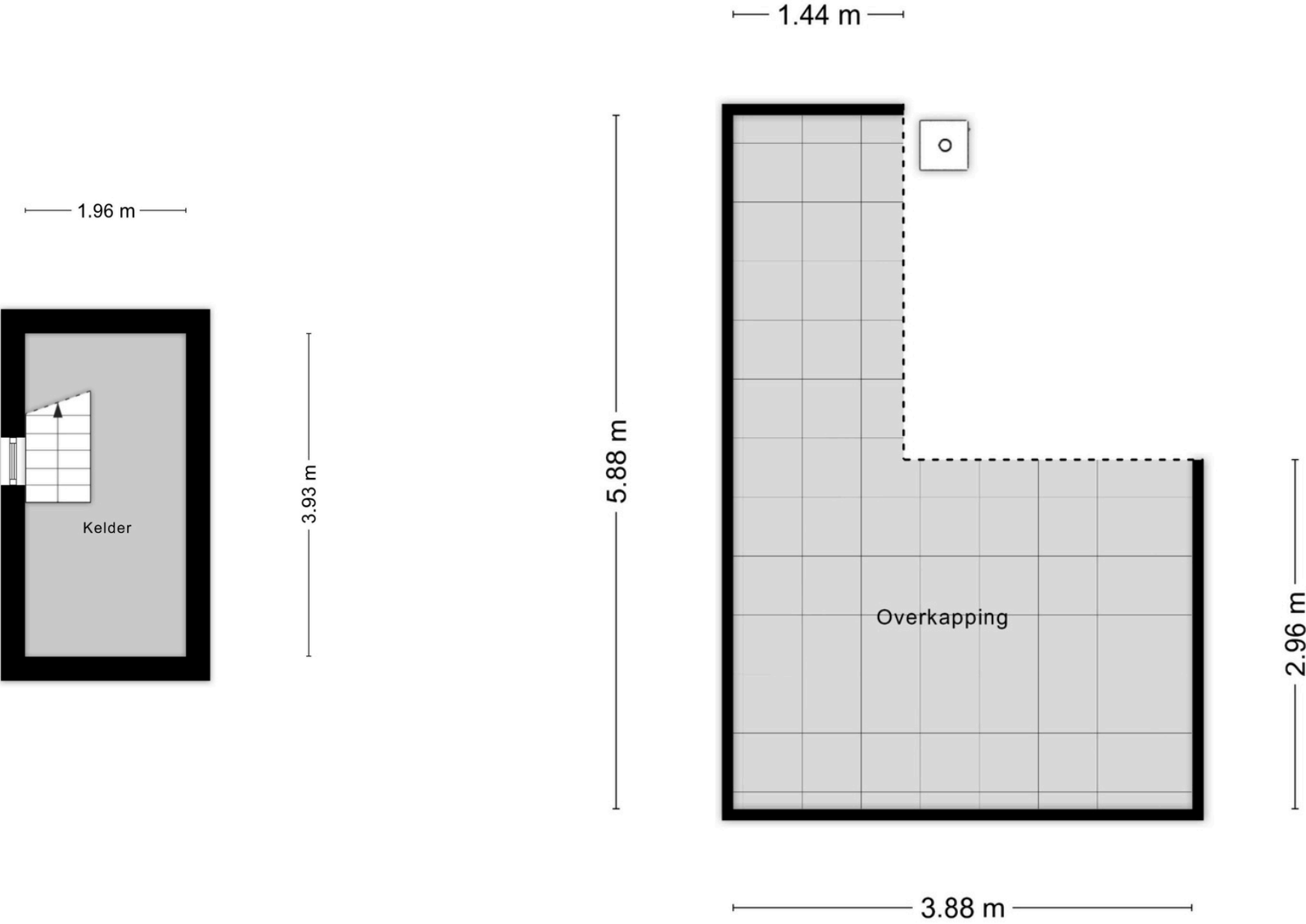
PLATTEGROND BEGANE GROND :



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING :



PLATTEGROND KELDER & OVERKAPPING :





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(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

