



SPINET 40

TE SOEST



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





Een uitgebouwde gezinswoning op een fijne, kindvriendelijke locatie met vier slaapkamers, energielabel B, een zonnige tuin op het zuidoosten en volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren!



Ben je op zoek naar een woning die je naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze uitgebouwde tussenwoning aan de Spinet in de geliefde woonwijk Overhees zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een praktische indeling, vier slaapkamers, energielabel B, een zonnige achtertuin op het zuidoosten en ligt direct aan een speelveldje. Een ideale kans voor starters, gezinnen en handige kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren.

Via de entree kom je in de hal met meterkast, een separaat toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor meerdere zithoeken. Vanuit de woonkamer bereik je de uitbouw met toegang tot de tuin, ideaal als extra bergruimte voor bijvoorbeeld jassen en sportspullen. Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken in een praktische rechte opstelling met uitzicht over de straat. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt de mogelijkheid om, door het verwijderen van de tussenmuur, een open keuken te creëren.

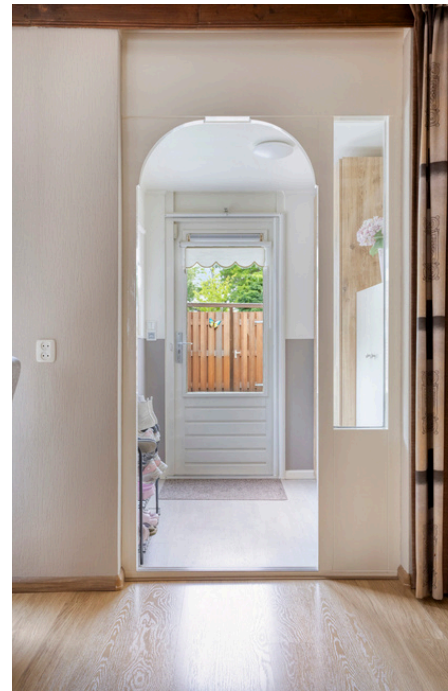
Op de eerste verdieping bevinden zich drie in grote variërende slaapkamers. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd, maar compleet ingericht met een douche, wastafel met meubel, toilet en een aansluiting voor de wasmachine. De tweede verdieping beschikt over een ruime voorzolder met praktische bergruimte en een ruime vierde slaapkamer. Vanuit deze slaapkamer is nog een extra berging bereikbaar. Door het plaatsen van een dakkapel is het bovendien mogelijk om hier een vijfde slaapkamer te realiseren. Daarmee is deze verdieping ook uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Op warme dagen zorgt het zonnescherm voor een fijne schaduwplek op het terras. Achter in de tuin staat een ruime stenen berging voor fietsen en tuingereedschap en dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar. Aan de voorzijde is het mogelijk om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

Een extra pluspunt is de ligging direct aan een speelveldje, waar kinderen veilig kunnen spelen en je geniet van een vrij en groen uitzicht. De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, met diverse scholen, een buurtwinkelcentrum, sportvoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting de snelwegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een uitgebouwde gezinswoning met een fijne ligging, volop leefruimte én alle mogelijkheden om er een eigentijds thuis van te maken!

Op korte afstand bereik je winkelcentrum de Tamboerijn, diverse scholen, sportvoorzieningen, het openbaar vervoer en de prachtige Soester Duinen met haar bossen!



WOONKAMER





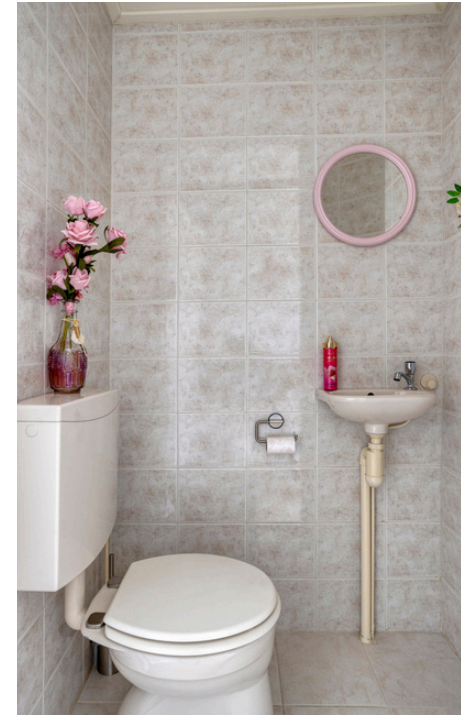


HALF OPEN KEUKEN





HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING



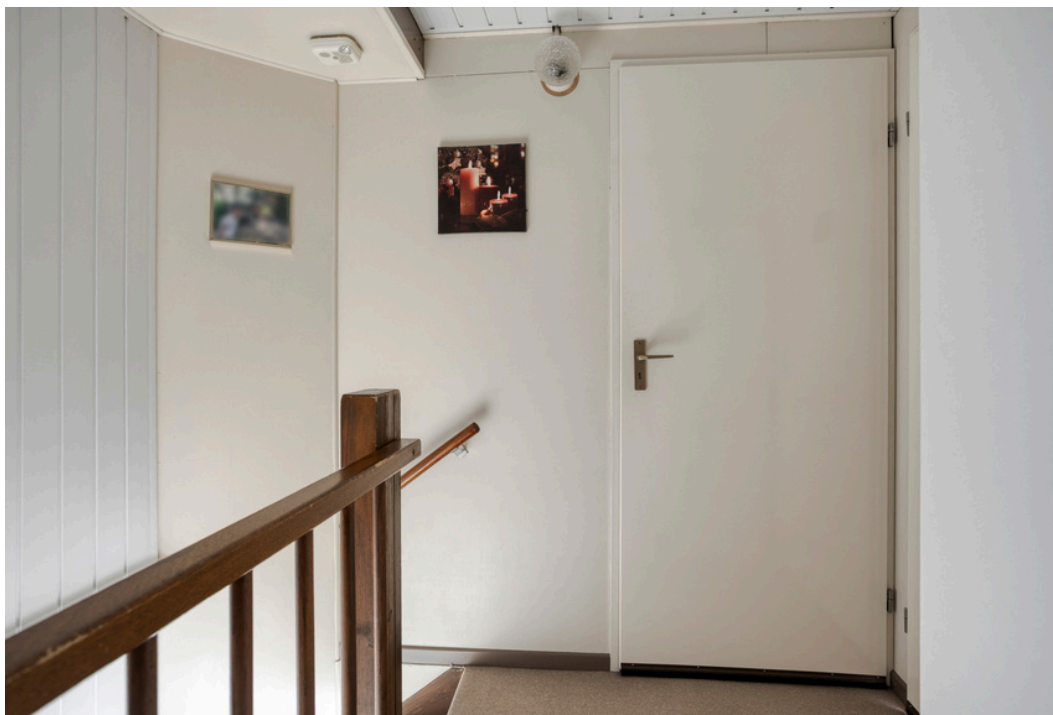




BADKAMER

SLAAPKAMER & OVERLOOP

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN



DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Uitgebouwde tussenwoning in Overhees
- Gelegen aan een rustig hofje
 - Vrij en groen uitzicht
- Lichte woonkamer met grote raampartijen
 - Ruimte voor meerdere zithoeken
- Halfopen keuken met uitzicht op straatje
 - Diverse inbouwapparatuur
 - Praktische rechte opstelling
 - Mogelijkheid tot realiseren van een open keuken
- Uitbouw met toegang tot de tuin, ideaal voor extra bergruimte
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
 - Variërend in grote
- Complete, eenvoudige badkamer
 - V.v. douche, wastafel met meubel, toilet en wasmachineaansluiting
- Vierde slaapkamer op de tweede verdieping
 - Veel bergruimte
 - Middels een dakkapel vijfde slaapkamer te realiseren
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten
 - Onderhoudsvriendelijk aangelegd
 - Zonnescherm aanwezig voor extra schaduw
- Ruime vrijstaande stenen berging
- Energielabel B
- Meterkast vernieuwd in 2022
- Praktische achterom
- Parkeren van twee auto's op eigen terrein
- Om de hoek van alle voorzieningen:
 - < 5 minuten lopen: buurtwinkelcentrum de Tamboerijn, bibliotheek en cultuurcentrum, diverse scholen, bushalte
 - Fietsafstand: Soesterduinen en haar prachtige bossen, NS-station met directe verbinding naar Utrecht CS, sportvoorzieningen
 - Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28



€485.000,-- K.K.



109 M2 WOONOPPERVLAK



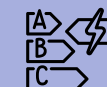
170 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1982



CV-KETEL (2012)



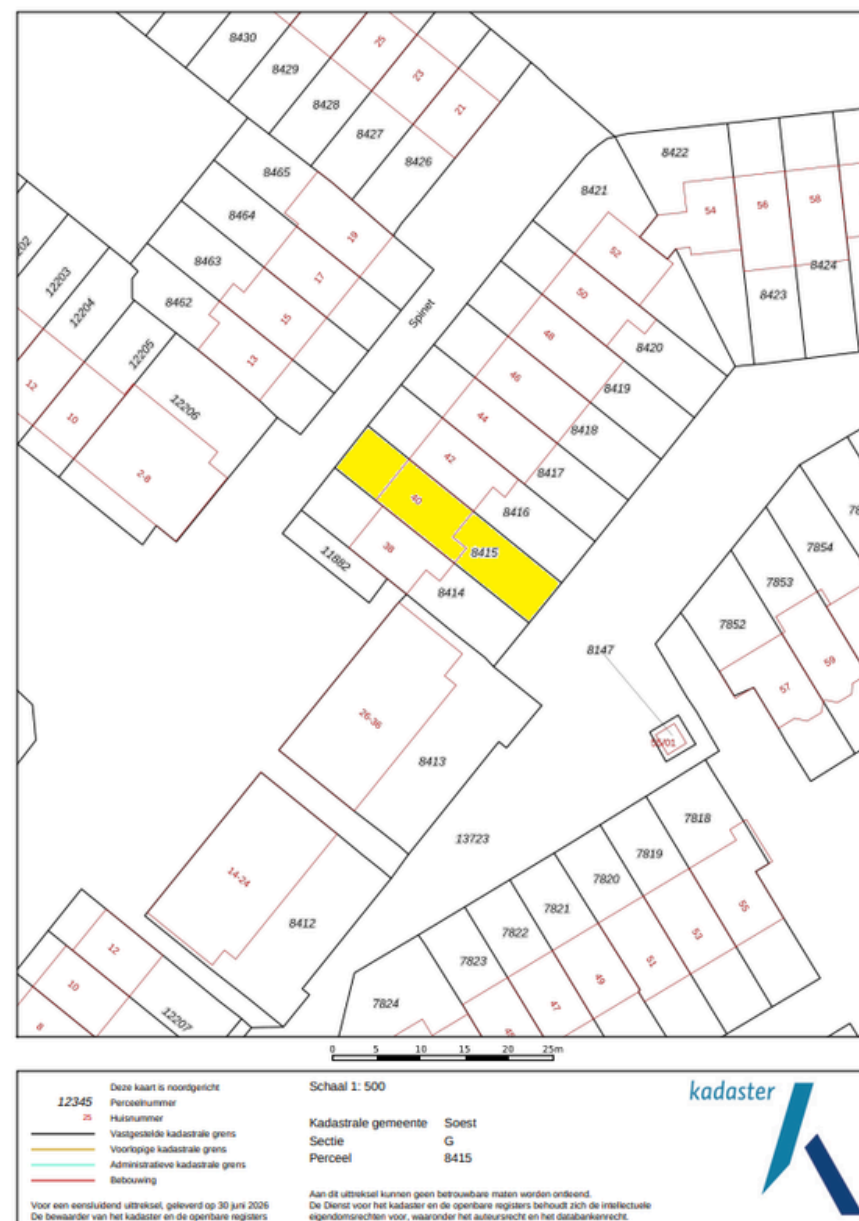
B LABEL



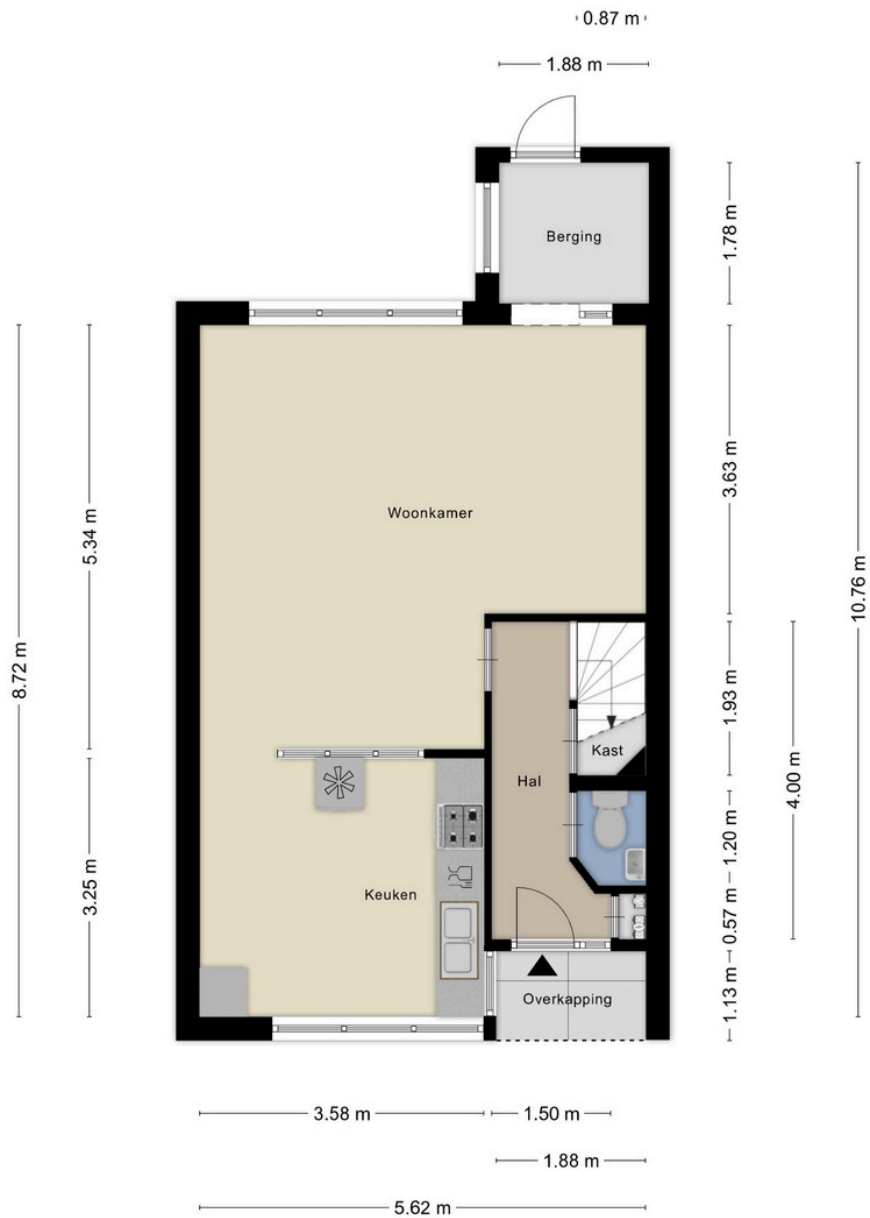
ACHTERTUIN (ZO)



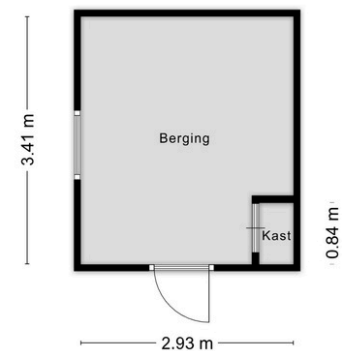
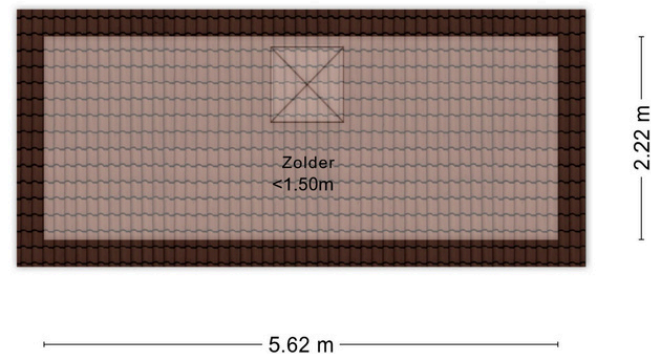
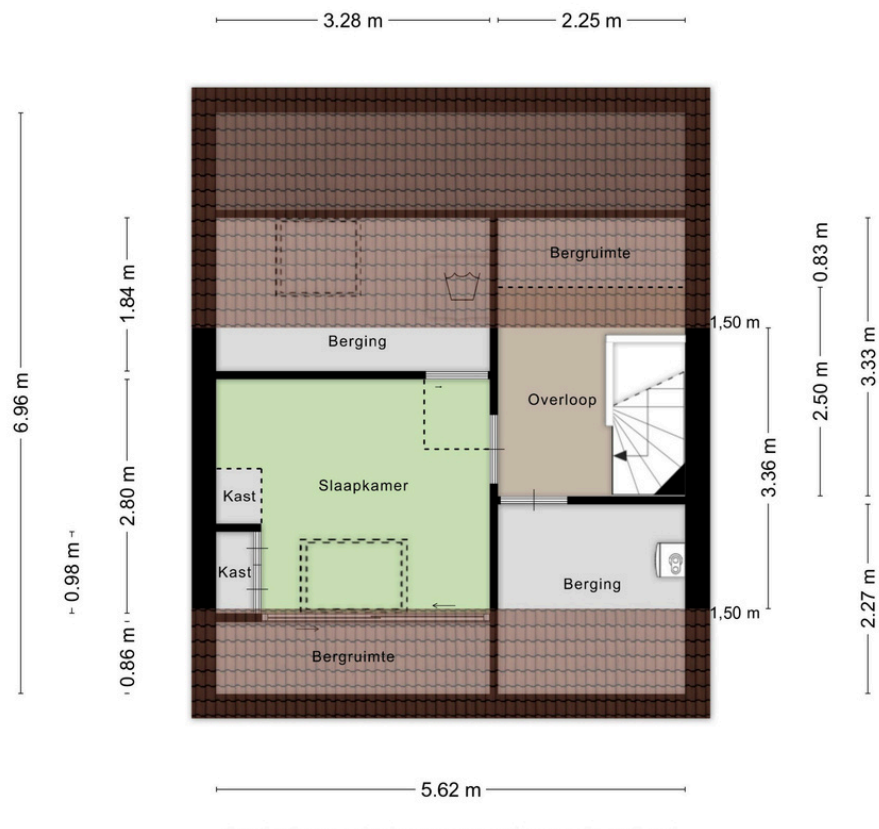
RUIME STENEN BERGING



PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



PLATTEGROND 2E VERDIEPING, ZOLDER & RUIME BERGING :





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

