



EIKENHORSTWEG 12 B

TE SOEST



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





*Een charmante jaren '30 villa waar
karakter en comfort samenkomen,
met een diepe bostuin die voelt als
uw eigen stukje natuur!*



*Rustig wonen aan de rand van
Soest, met het bos en landgoed
Pijnenburg op loopafstand,
terwijl uitvalswegen en
voorzieningen verrassend
dichtbij zijn!*

Aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, aan de rand van Soest, staat deze karaktervolle jaren '30 villa op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 1.239 m². Hier komen ruimte, privacy en natuur op unieke wijze samen, terwijl u profiteert van een uitstekende bereikbaarheid dankzij de nabijgelegen uitvalswegen. De fraai aangelegde achtertuin loopt naadloos over in een eigen bosperceel, waardoor het voelt alsof u midden in het groen woont. Hier wandelt u letterlijk door uw eigen bos, terwijl u aan de voorzijde vanuit de woonkamer uitkijkt over een brede groene strook die een heerlijk vrij gevoel geeft. Tegelijkertijd bevinden het Baarnse Bos en Landgoed Pijnenburg zich op korte wandelafstand, waardoor rust, natuur en recreatie altijd binnen handbereik zijn. Op het perceel bevinden zich bovendien een vrijstaande stenen garage, een sfeervolle overkapping en een oprijpad aan beide zijden van de woning.

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat karakter en modern wooncomfort hier perfect samengaan. De royale ontvangsthall beschikt over een trapkast, een vernieuwde meterkast en een stijlvol, zwevend toilet met fonteintje. De woon- en eetkamer vormt zonder twijfel het indrukwekkende hart van de woning. Dankzij de karakteristieke erker, de royale raampartijen en de brede openslaande deuren wordt het buitengevoel moeiteloos naar binnen gehaald. Het uitzicht over de diepe bostuin is ieder seizoen een genot en zorgt voor een ongekend gevoel van rust en vrijheid. Op koudere dagen brengt de sfeervolle houthaard warmte en gezelligheid, waardoor deze ruimte het perfecte decor vormt voor lange avonden met familie en vrienden. De luxe keuken sluit hier naadloos op aan en is ingericht met een stijlvol kookeiland. Tijdens het koken blijft u in contact met uw gasten of gezin, waardoor deze ruimte uitnodigt tot samenkomen en genieten. De gehele begane grond is afgewerkt met een hoogwaardige PVC-vloer en strak gestuukte wanden en plafonds, wat zorgt voor een eigentijdse en verzorgde uitstraling.

Via de trapopgang, voorzien van de originele karakteristieke tegels, bereikt u de eerste verdieping. De royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een fraai balkon en een ingebouwde kastenwand. Een bijzonder fijne plek om de dag te beginnen, met de deuren open, uitzicht op het groen en het geluid van fluitende vogels op de achtergrond. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede slaapkamer, die zich eveneens uitstekend leent als stijlvolle werkkamer en is voorzien van vaste kasten. De luxe badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een whirlpoolbad en een modern wastafelmeubel. Op deze verdieping treft u ook nog een separaat toilet met fonteintje aan. Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevinden zich een derde en vierde slaapkamer. Daarnaast biedt deze verdieping uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een fijne thuiswerkplek of een hobbyruimte. U kunt deze verdieping naar eigen smaak en wens indelen en inrichten!

Buiten ervaart u iedere dag de rust en schoonheid van deze bijzondere plek. De fraai aangelegde achtertuin vormt een natuurlijke verlenging van de woning en gaat naadloos over in het eigen bosperceel. Op het terras, omlijst door stijlvolle cortenstalen plantenbakken, geniet u in alle privacy van het groen om u heen. Op zonnige dagen verspreidt bloeiende jasmijn haar heerlijke geur, terwijl eekhoorns zich regelmatig laten zien tussen de bomen. Het is een plek waar de seizoenen voelbaar zijn en waar de natuur onderdeel wordt van het dagelijks leven.

Onder de sfeervolle overkapping is het tot in de late uurtjes heerlijk vertoeven. Door het plaatsen van een heater zit u hier ook op koelere avonden comfortabel buiten, waardoor u bijna het hele jaar door kunt genieten van deze prachtige tuin.

Deze bijzondere villa onderscheidt zich bovendien door haar rijke authentieke details, waaronder glas-in-loodramen, paneeldeuren en fraaie overstekken. De combinatie van karakter, hoogwaardige afwerking, uitzonderlijke privacy, een eigen bosperceel en een unieke ligging maakt dit een woning van zeldzame klasse. Een thuis waar exclusief wonen en optimaal genieten vanzelfsprekend zijn.



ROYALE WOON- EN EETKAMER







MODERNE OPEN KEUKEN



HAL & TOILET





OVERLOOP

1E VERDIEPING





SLAAPKAMERS

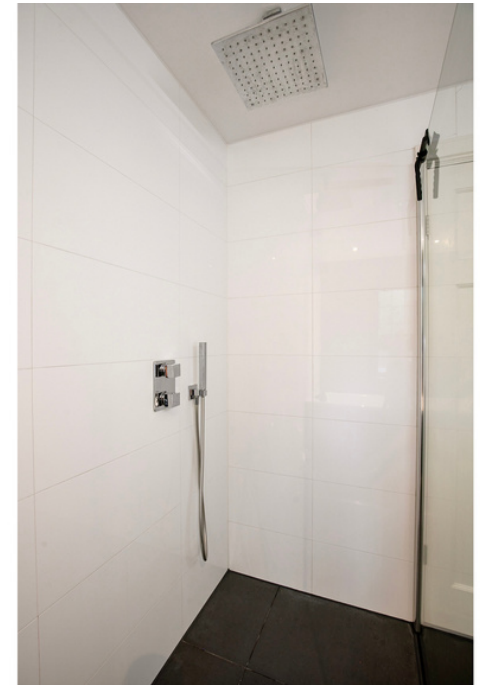
1E VERDIEPING





BADKAMER & SEPARAAT TOILET

1E VERDIEPING





SLAAPKAMERS

2E VERDIEPING







**DIEPE ACHTERTUIN
MET VERANDA**



VOORTUIN & OPRITTEN





DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Prachtige villa uit de dertiger jaren
 - Rustig en vrij gelegen aan beide zijden
 - Authentieke details zoals originele tegels, lijsten en ornamenten
- Royaal perceel van maar liefst 1.239 m²
 - Twee diepe opritten met plek voor meerdere auto's
- Grotendeels gemoderniseerd in 2016
- Er zijn tekeningen aanwezig om de woning zowel op de begane grond als de 1e verdieping uit te bouwen
- Lichte woonkamer in 2023 gemoderniseerd
 - V.v. gezellige houthaard en ramen rondom
 - Glas in lood in dubbelglas
 - Uitzicht op groene strook aan de voorzijde
- Eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin
- Moderne open keuken met kookeiland
 - V.v. inbouwapparatuur en veel kastruimte
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping
 - Beide v.v. inbouwkasten
 - Grootste aan de achterzijde met toegang tot balkon
 - Prachtig uitzicht op de achtertuin
- Complete badkamer
 - V.v. ligbad, wastafel met meubel en inloopdouche
- Separaat toilet met fonteintje op de verdieping
- Twee slaap-/werkkamers op de tweede verdieping
 - Geheel naar eigen smaak in te richten en moderniseren
- Vrijstaande stenen garage
 - Opgedeeld in twee compartimenten en v.v. bergvliering
- Fraai aangelegde veranda
- Verduurzaming waardoor energielabel C
 - Geheel v.v. dubbele beglazing
 - 12 zonnepanelen
 - Vloer, gevels en plafonds geïsoleerd
- Op korte afstand van diverse voorzieningen
 - Loopafstand: Baarnse Bos en het landgoed Pijnenburg
 - Fietsafstand: gezellige winkelstraat van Soestdijk, diverse scholen, bus- en treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS
 - Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28 om de hoek



€1.195.000,-- K.K.



114 M2 WOONOPPERVLAK



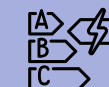
1.239 M2 PERCEELOPPERVLAK



1939



CV-KETEL NEFIT (2001)



C LABEL

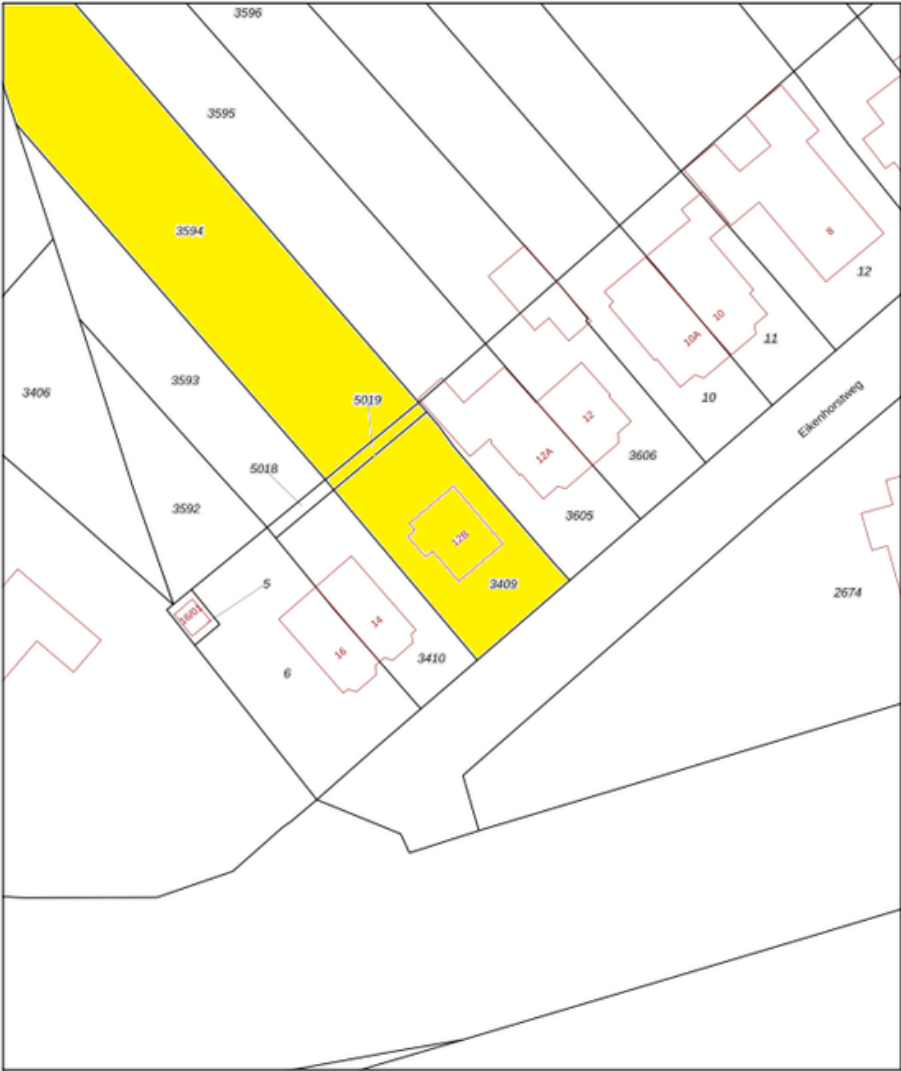
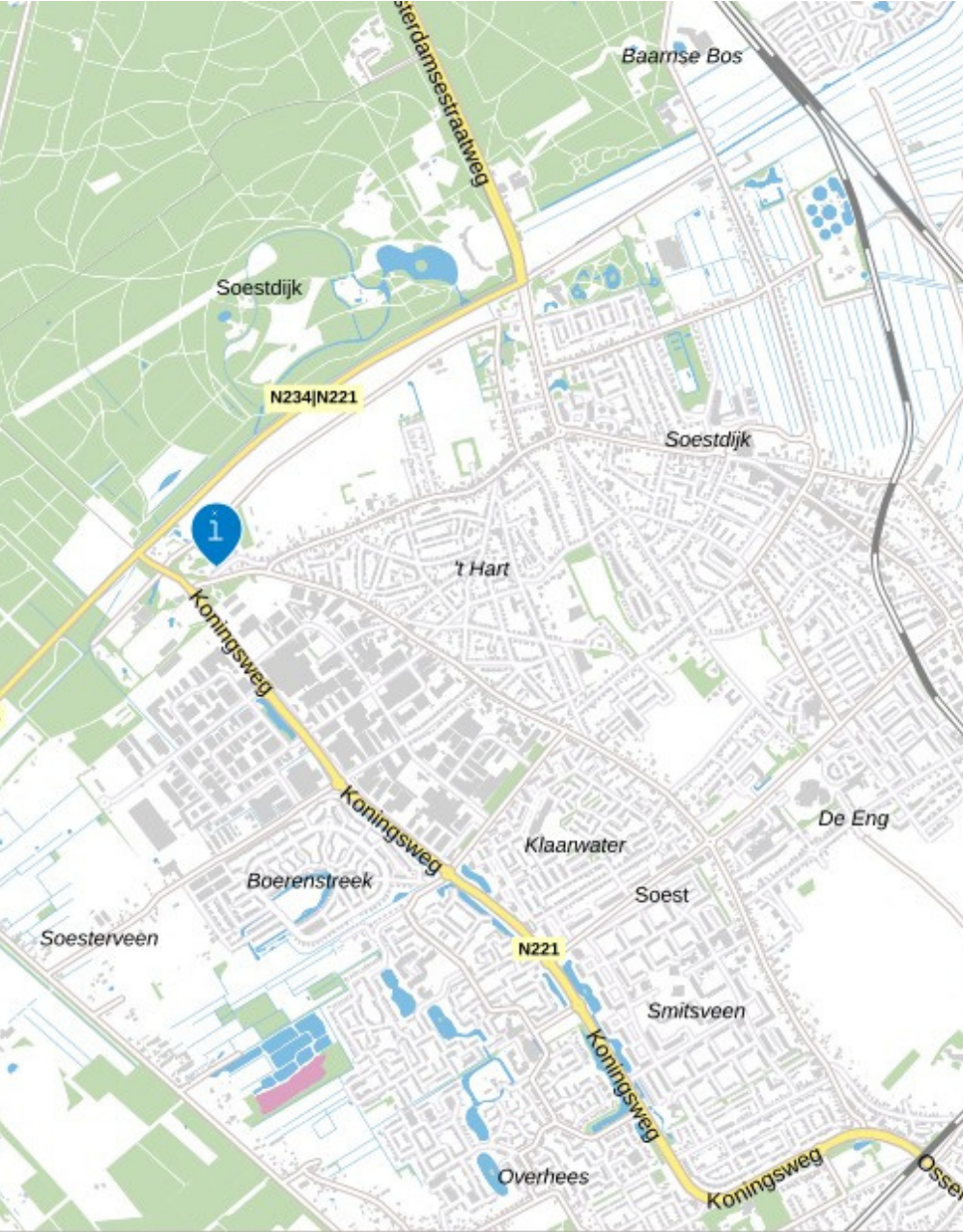


DIEPE BOSTUIN (WEST)



**VRIJSTAANDE STENEN
GARAGE & AANGRENZENDE
VERANDA**

KAART



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Soest

Sectie K

Perceel 3409

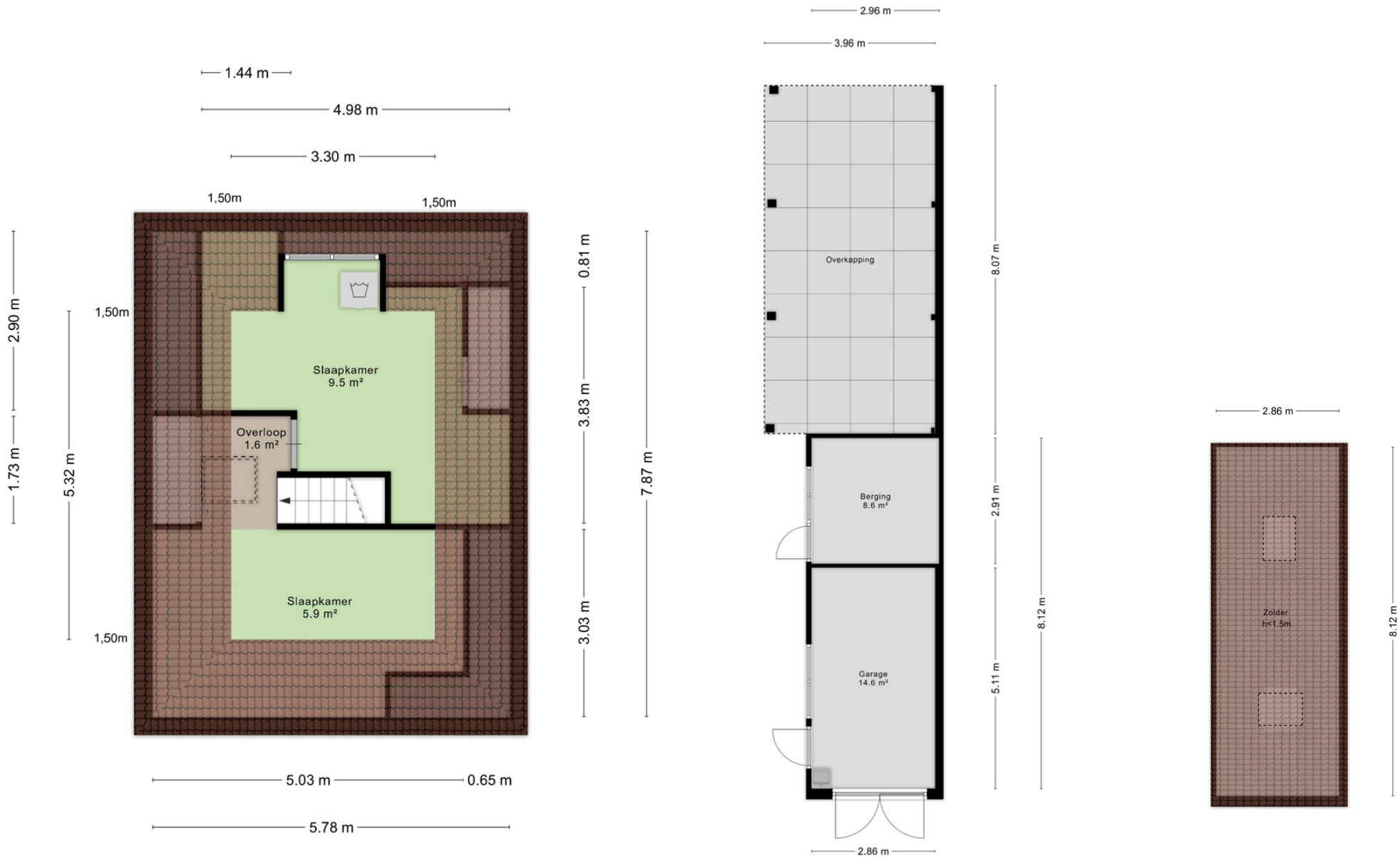
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



PLATTEGROND 2E VERDIEPING & GARAGE MET VLIERING :





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

