



HEIDEWEG 38

TE SOEST



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





*Deze uitgebouwde twee-onder-
één-kapwoning combineert natuur,
rust, ruimte, sfeer en veelzijdigheid
op een uitstekende manier!*



*Wonen aan een rustige, bosrijke laan
met de Soesterduinen letterlijk om de
hoek. Hier geniet u dagelijks van
natuur, privacy en toch alle
voorzieningen binnen handbereik.*

Wakker worden met het bos als voortuin, kinderen die lopend of fietsend naar school gaan en iedere dag de Soesterduinen binnen handbereik. Aan een van de mooiste lanen van geliefd Soest-Zuid staat deze verrassend ruime, uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning met eigen oprit, multifunctionele ruimte en een uitzonderlijk vrije ligging. Een plek waar natuur, comfort en gezinsleven perfect samenkomen. Via de bosstrook aan de overzijde wandelt of fietst u namelijk direct de uitgestrekte Soesterduinen in. Tegelijkertijd liggen basisscholen, sportvoorzieningen, winkelcentrum Hartje Zuid en het NS-station met een directe verbinding naar Utrecht Centraal binnen handbereik. Ook de A1, A27 en A28 zijn uitstekend bereikbaar. Een droomlocatie voor ieder die wil wonen in een groene, veilige en kindvriendelijke woonomgeving.

Bij binnenkomst valt direct de prettige sfeer van de woning op. De hal beschikt over een toilet met fonteintje en een praktische verdiepte trapkast. Vanuit hier bereikt u de royale, uitgebouwde woonkamer, waar de sfeervolle houtkachel aan de voorzijde een warm middelpunt vormt. De fraaie houten vloer versterkt de gezellige uitstraling en maakt deze leefruimte tot een heerlijke plek om samen te komen met familie en vrienden.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime L-vormige keuken, die compleet is uitgevoerd en in open verbinding staat met de woonkamer. Hierdoor blijft u tijdens het koken altijd betrokken bij het gezinsleven of uw gasten. De openslaande deuren zorgen bovendien voor een prachtige overgang naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer beslaat de volledige breedte van de achterzijde en is voorzien van een brede dakkapel, waardoor een door deze uitbouw bijzonder ruime en lichte slaapkamer is ontstaan. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische, separate wasruimte en een royale badkamer met wastafel, ruime douchehoek en toilet. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze multifunctionele etage wordt momenteel gebruikt als werkkamer en beschikt over een aangesloten aanrecht. Dankzij de royale afmetingen en de aanwezige bergruimte biedt deze verdieping volop mogelijkheden om zelfs twee kamers te realiseren. Het plaatsen van een dakkapel behoort daarbij uiteraard tot de mogelijkheden, waardoor nog meer woonruimte ontstaat. Overigens zijn de dakpannen en goten in 2022 vernieuwd.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde achtertuin biedt een heerlijke combinatie van privacy, groen en rust. Hoge bomen vormen een prachtig natuurlijk decor en geven de tuin een bijna parkachtige uitstraling. Meerdere terrassen en sfeervolle zitplekken zorgen ervoor dat u op ieder moment van de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. Tussen de kleurrijke beplanting en het volwassen groen ervaart u het gevoel midden in de natuur te wonen. Een heerlijke tuin waar kinderen alle ruimte hebben om te spelen en waar u in alle rust kunt genieten van lange zomeravonden.

De voormalige garage is omgebouwd tot een praktische berging en een volwaardige multifunctionele ruimte. Deze ruimte is bereikbaar via de roldeur aan de voorzijde én via openslaande deuren vanuit de achtertuin en vormt een waardevolle aanvulling. Of u nu droomt van een kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier, hobbyruimte of een eigen plek voor een tiener, deze ruimte past zich moeiteloos aan uw woonwensen aan! Dankzij het dakraam en de prettige lichtinval voelt de ruimte aangenaam licht en ruim aan.

Kortom: een bijzondere woning op een minstens zo bijzondere locatie, waar u elke dag opnieuw geniet van alles wat Soest-Zuid zo geliefd maakt!



WOONKAMER





OPEN KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





TWEEDE VERDIEPING



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE





ACHTERTUIN





VOORTUIN



**DIRECTE
OMGEVING**



BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle uitgebouwde twee-onder-één-kap woning
- A-locatie in Soest-Zuid
 - Aan een van de bosrijke lanen
 - Rustige straat
- Lichte en uitgebouwde woon-/eetkamer
 - Voorzien van een sfeervolle houten vloer
 - Openslaande deuren
 - Houtkachel (Barbas Unilex, hoogrendement) met fraaie schouw
- L-vormige keuken aan de achterzijde van de woning
 - Voorzien van inbouwapparatuur
- Drie slaap-/werkkamers op de eerste verdieping
 - Zeer royale master bedroom aan achterzijde dankzij royale dakkapel/uitbouw
- Moderne badkamer voorzien van royale douchehoek, toilet, wastafel en kast
- Aparte wasruimte op de eerste verdieping
- Vierde ruime slaapkamer op de tweede verdieping
 - Vijfde slaapkamer mogelijk door het eventueel plaatsen van een dakkapel
- Voor- en vrij gelegen ecologische achtertuin met tuinkast
 - Aangelegd met diverse terrassen, beplanting en hoge bomen
 - Bosrijk gevoel waar je de vogels hoort fluiten
 - Geen enkele inkijk: volledige privacy!
- Voormalige garage deels omgebouwd tot multifunctioneel bijgebouw
 - Voorzien van elektra, daglicht en verwarming
 - Openslaande deuren naar de tuin
 - Ideaal te gebruiken als atelier, kantoor, hobby- of chillruimte
- Berging aan voorzijde multifunctioneel bijgebouw
 - Ideaal voor het stallen van fietsen en opbergen tuingereedschap
- Oprit met laadpunt
 - Mogelijk parkeren twee auto's
- In 2022 zeer goed onderhouden:
 - Schilderwerk buitenzijde in 2022 bijgewerkt
 - Nieuwe dakpannen en goten in 2022
- A-locatie in een bosrijke omgeving, met voorzieningen nabij:
 - Grenst aan de bossen en de Soester Duinen
 - < 5 minuten fietsen: diverse basisscholen en kinderdagverblijven, het winkelcentrum van Hartje Zuid, horeca, trein- en busstation (directe verbinding naar Utrecht CS, Amersfoort CS en Hilversum CS)
 - 15 minuten fietsen: centrum van Amersfoort
 - Uitvalswegen naar de A28, A1 en A27 om de hoek
- De woning is bouwkundige gekeurd en er is een bouwkundig rapport aanwezig



€850.000,-- K.K.



134 M2 WOONOPPERVLAK



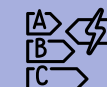
257 M2 PERCEELOPPERVLAk



1955



CV-KETEL REMEHA (2015)



D LABEL

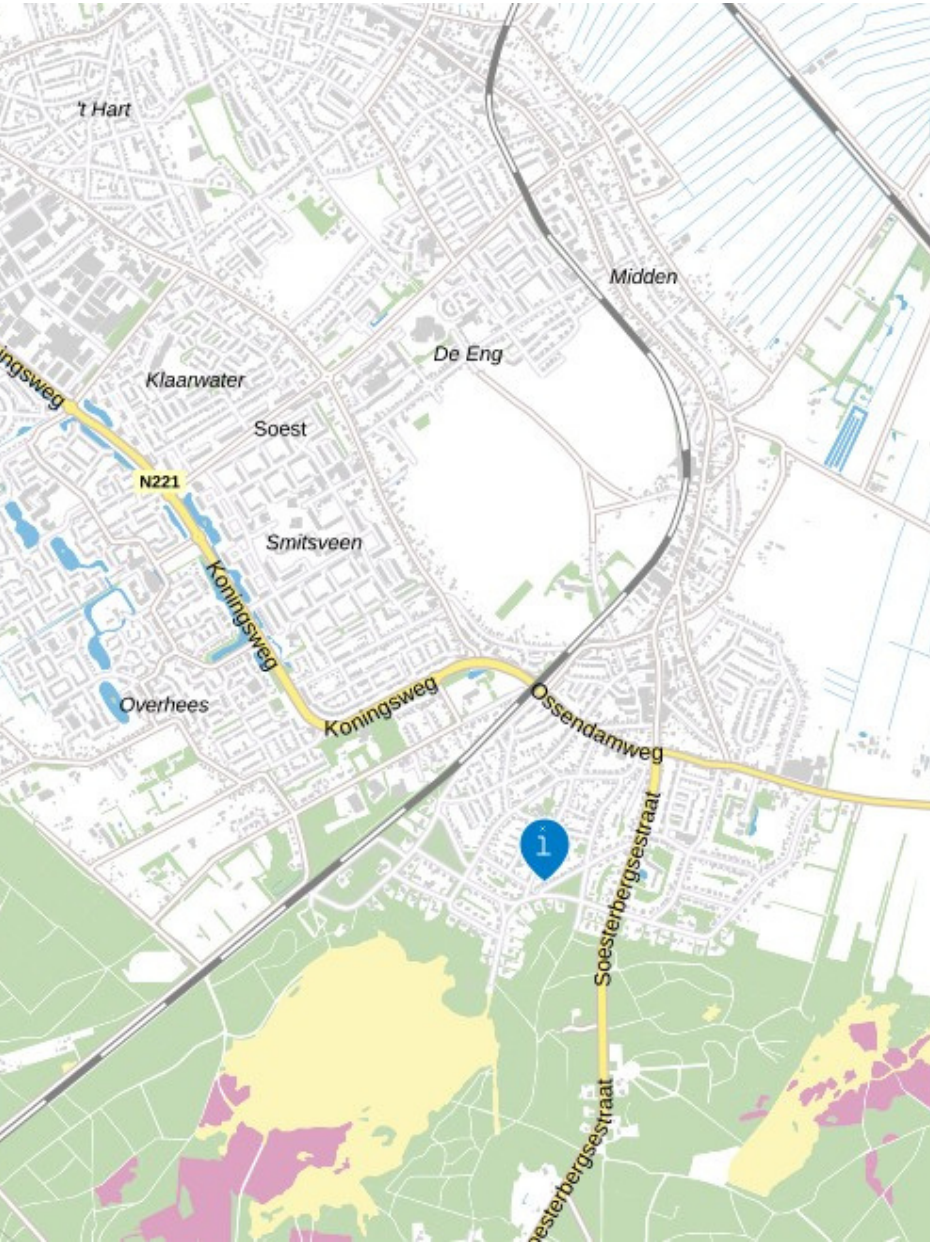


VOOR- EN ACHTERTUIN (NW)



STENEN BERGING

KAART



PLATTEGROND BEGANE GROND :



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING :





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 hypotheek(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

