



# JOHANNES POSTSTRAAT 386

TE SOEST



Burg. Grothestraat 51, 3761 CL Soest ~ 035-6030025 ~ [info@verrips.nl](mailto:info@verrips.nl) ~ [www.verrips.nl](http://www.verrips.nl)





*Dit ruime appartement biedt een perfecte balans tussen comfort en functionaliteit. Geniet van lichte kamers, een moderne afwerking en een groene omgeving op loopafstand van de voorzieningen!*



Thuiskomen wordt wel heel makkelijk in dit verzorgde 3-kamerappartement in de nette woonwijk Klarwater. Hier komen comfort, een slimme indeling en een fijne woonomgeving op een natuurlijke manier samen. Voeg daar een splinternieuwe keuken, een zonnig balkon op het zuiden en volop privacy aan toe en je hebt een appartement waar je met veel plezier jarenlang kunt wonen.

Het appartement is gelegen op de eerste verdieping van een verzorgd appartementencomplex en heeft een prettige, lichte uitstraling. Zodra je binnenstapt, valt de nette afwerking direct op. De laminaatvloer loopt mooi door en vormt een rustige basis voor ieder interieur. De woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen, te ontspannen of juist gezellig uitgebreid te tafelen. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk daglicht, waardoor de ruimte nog groter aanvoelt. Vanuit hier is ook het ruime balkon te bereiken. Door de gunstige ligging op het zuiden geniet je hier van prettige zoninval, terwijl je tegelijkertijd heerlijk vrij wegkijkt. Geen inkijk van overburen, maar juist ruimte, groen en privacy. Een fijne plek voor een ontspannen start van de dag met een kop koffie of om op een zwoele zomeravond nog even na te genieten van de laatste zonnestralen. Het zonnescherm biedt uitkomst tijdens warme dagen.

Een echte blikvanger is de in 2025 vernieuwde keuken. De keuken is voorzien van een lichtgroene kleur, met sfeervolle wandtegeltjes. De moderne parallelstelling zorgt niet alleen voor een eigentijdse uitstraling, maar biedt ook verrassend veel werk- en bergruimte. Of je nu een snelle maaltijd bereidt of graag uren in de keuken staat; hier is aan alles gedacht en al het benodigde apparaat is beschikbaar. Wat de keuken extra bijzonder maakt is dat deze van twee kanten te bereiken is. Zo bereik je eenvoudig alle ruimtes.

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers, beide voorzien van veel licht en van schuifdeuren. Hierdoor zijn de kamers ook eenvoudig voor andere doeleinden te gebruiken, zoals bijvoorbeeld een ruime eet- of werkkamer. De badkamer is vanuit beide slaapkamers bereikbaar en is ruim te noemen. Hier tref je een wastafel, toilet, douchehoek en wasmachine-aansluiting. Liever niet in de badkamer wassen? In de hal biedt een separate inbouwkast de mogelijkheid voor het realiseren van een aparte wasruimte. Hier is tevens een separaat gastentoilet te vinden, wel zo luxe. Voor extra opbergruimte biedt de in pandige berging uitkomst. Een royale ruimte welke ideaal te gebruiken is voor het opbergen van alledaagse spullen. Daarnaast biedt de in pandige berging in de onderbouw nog meer opbergruimte.

Een verzorgde afwerking, een moderne keuken, een praktische indeling en een balkon waar je ieder seizoen van geniet. En dat op een kindvriendelijke en groene locatie én op loop- en fietsafstand van werkelijk alle voorzieningen en de bossen. Zo zijn rust en reuring letterlijk om de hoek te vinden. Zien wij je tijdens een bezichtiging?

*Op loop- en fietsafstand zijn het openbaar vervoer, diverse scholen en twee buurtwinkelcentra te vinden. Daarnaast bereik je in 5-10 minuten fietsen Landgoed Pijnenburg of de Soesterduinen.*



**WOONKAMER**





# MODERNE KEUKEN





# HAL, TOILET & BERGRUIMTE





# EERSTE SLAAPKAMERS





## **TWEEDE SLAAP-/WERK KAMER**



# BADKAMER





# ZONNIG BALKON





# APPARTEMENTEN- COMPLEX



## **DIRECTE OMGEVING**



# BIJZONDERHEDEN

- Verzorgd 3-kamerappartement
  - Onderdeel van één van de KLM-flats aan de Johannes Poststraat
  - Gelegen op de eerste verdieping
  - Lift aanwezig
- Gehele appartement voorzien van nette laminaatvloer
- Lichte woonkamer
  - Prettige, open sfeer
  - Grote raampartijen
  - Loopdeur naar balkon
- Zonnig balkon op het zuiden
  - Vrij uitzicht, veel privacy
  - Zonneschermbaan aanwezig
- Splinternieuwe keuken (2025)
  - Moderne parallelstelling met veel werk- en bergruimte
  - Voorzien van al het benodigde apparatuur
- Twee ruime slaapkamers
  - Voorzien van praktische schuifdeuren
  - Ook ideaal als werk- of eetkamer
- Ruime badkamer voorzien van douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting
  - Bereikbaar vanuit beide slaapkamers
- Separaat gastentoilet in de hal
- Mogelijkheid voor een aparte wasruimte in de inpandige kast in hal
- Veel opbergruimte
  - Royale inpandige berging in het appartement
  - Een extra berging in de onderbouw
- Verduurzaamd
  - HR++ beglazing met grotendeels aluminium kozijnen
  - In 2012 voorzien van een nieuwe schil met nieuwe gevels met isolatie
- Gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Klarwater
  - Op 5 minuten loop- en fietsafstand van winkels, openbaar vervoer, scholen
  - 10 minuten fietsen: Sportvoorzieningen en de Soesterduinen
- Servicekosten voor de VVE bedragen €240,50 per maand
  - Exclusief voorschot stookkosten van €72,50



**€369.000,-- K.K.**



**84 M2 WOONOPPERVLAK**



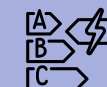
**€240,50 SERVICEKOSTEN  
PER MAAND**



**1973**



**BLOKVERWARMING**



**E LABEL**

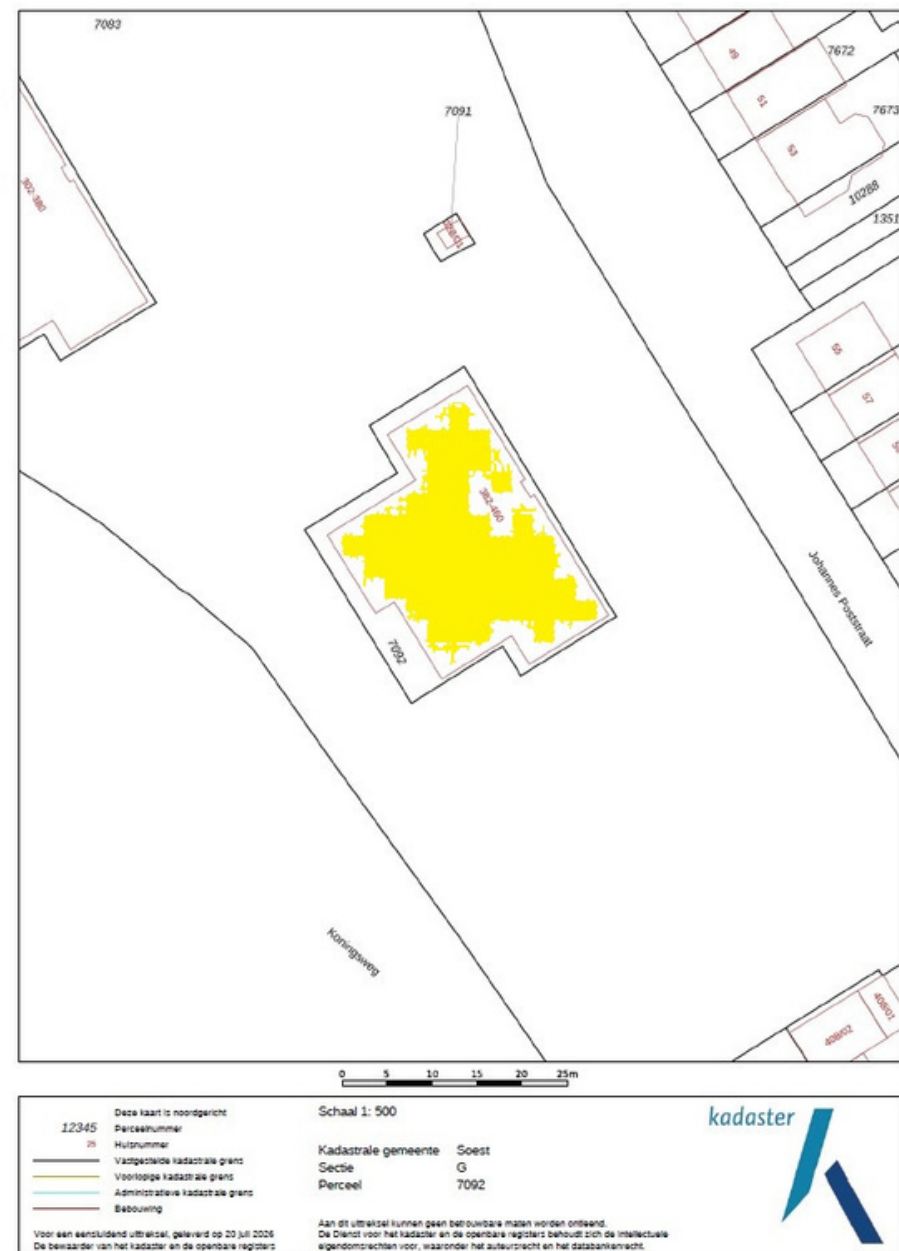


**BALKON (Z)**



**BERGRUIMTE & INPANDIGE  
BERGING OP DE BG**

# KAART



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

