



TURFSTREEK 89

TE SOEST



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





Een uitgebouwde hoekwoning met garage, label A en een kindvriendelijke ligging! Door het ruime perceel is er ook bijzonder veel vrijheid in de zonnige tuin!



In de groene en kindvriendelijke woonwijk Overhees bevindt zich deze zeer goed onderhouden en royale uitgebouwde hoekwoning met eigen oprit, garage, 109 m2 woonoppervlak en een energielabel A.

De woning is gebouwd in 1984 en sindsdien zeer goed onderhouden. Dit is iets wat u meteen opmerkt wanneer u de woning binnenloopt. U komt binnen in de ruime hal, dankzij de uitbouw naar de voorzijde. Hierdoor is er niet alleen een ruime entree ontstaan, maar is de berging eenvoudig ook vanuit de woning te bereiken. Ideaal voor het opbergen van diverse spullen of voorraad. De tuingerichte woonkamer is voorzien van een lichte houten vloer. Aan de voorzijde is de ruime keuken te vinden. Dankzij de L-opstelling heeft u hier bijzonder veel opbergruimte. Daarnaast is al het benodigde apparaat aanwezig. Vanuit het raam aan de voorzijde kijkt u leuk weg over uw eigen oprit en de straat. Hier is altijd wel iets te zien! Daarnaast zijn hier screens aan de voor- en zijkant van de woning te vinden.

Op de verdiepingen zijn vier goede slaapkamers te vinden. De slaapkamer aan de voorzijde op de eerste verdieping beschikt over een vaste kastenwand. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer en keurige wandafwerking. Ook hier valt direct op hoe goed de woning onderhouden is. De keurige badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel met meubel en een toilet. Een wasruimte is gerealiseerd op de ruime overloop van de tweede verdieping. Hier treft u tevens veel opbergruimte en is ook de heteluchtverwarming (2023) gesitueerd. Op de verdiepingen zijn kunststof kozijnen aanwezig.

Een absoluut pluspunt is de zeer royale en ook vrij gelegen achtertuin op het zuidoosten. Dankzij de prachtige beplanting en de diverse struiken zorgt de tuin voor een kleurrijk en groen geheel. Een heerlijke plek om in alle rust en privacy van buiten te genieten en waar u diverse zitjes kunt creëren. Het elektrische zonnescherm zorgt tevens voor schaduw tijdens warme dagen. Via de achtertuin is ook de aangebouwde garage met elektrische deur te bereiken. Een ruimte voor het eenvoudig stallen van de auto, opbergen van spullen, maar ook een ruimte die eenvoudig bij de woonruimte betrokken kan worden. Denk aan een aparte kantoorruimte, slaapkamer of speelkamer voor de kinderen. Zo realiseert u nog eens ca. 17 m2 extra woonoppervlak!

De hoekwoning is gelegen in het groen, nabij werkelijk alle voorzieningen. Zo kenmerkt de woonwijk zich door het vele wijkgroen en de diverse vijverpartijen, waar u kunt genieten van een heerlijke wandeling. Daarnaast zijn een buurtwinkelcentrum, een busstation en diverse scholen vrijwel om de hoek te vinden. Het treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS en de Soester Duinen en bossen bereikt u binnen 10 minuten fietsen. Een ideale plek waar rust en reuring samenkomen!

Op loopafstand van winkels, wijkgroen maar ook de kinderboerderij en de bibliotheek!



WOONKAMER

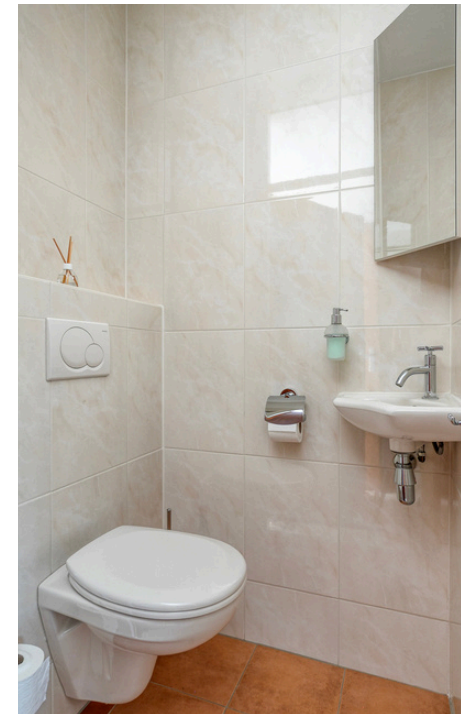




OPEN KEUKEN



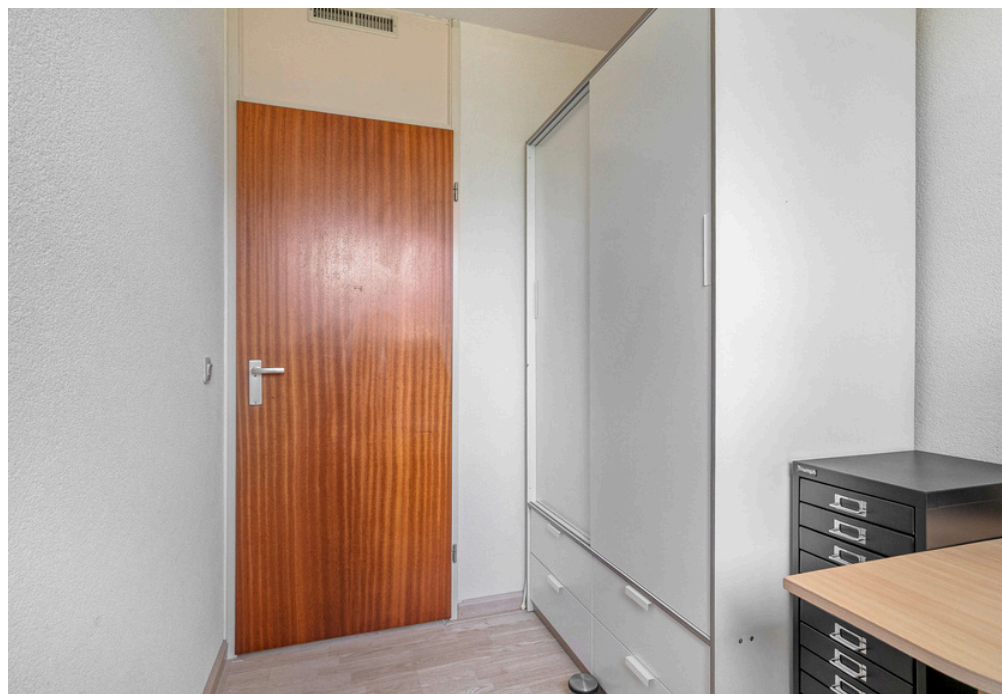
HAL & TOILET





OVERLOOP & SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

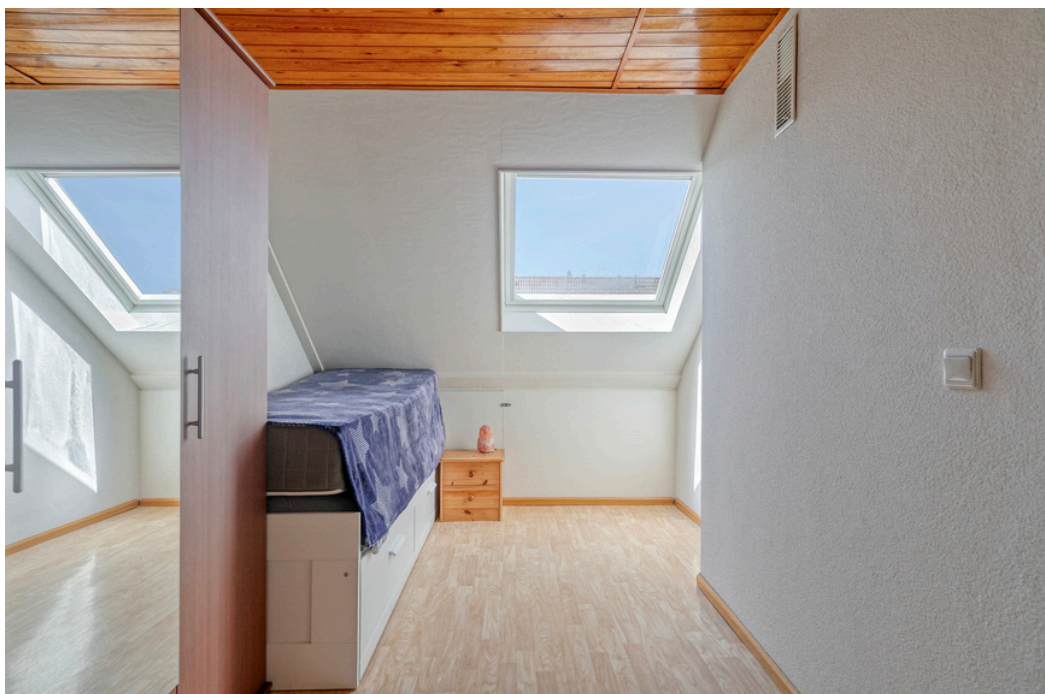
1E VERDIEPING





OVERLOOP & SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





**VRIJ GELEGEN
ACHTERTUIN**



GARAGE





**DIRECTE
OMGEVING**

BIJZONDERHEDEN

- Zeer goed onderhouden en royale uitgebouwde hoekwoning
- Gelegen in de groene en kindvriendelijke woonwijk Overhees.
- Uitbouw aan de voorzijde zorgt voor een ruime entree/hal.
 - Berging binnendoor bereikbaar vanuit de woning.
- Tuingerichte woonkamer met lichte houten vloer.
- Ruime keuken aan de voorzijde in praktische L-opstelling.
 - Veel opbergruimte en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur.
 - Uitzicht vanuit de keuken op de eigen oprit en straat.
- Vier ruime slaapkamers verdeeld over de verdiepingen.
 - Slaapkamer aan de voorzijde 1e verdieping voorzien van een vaste kastenwand.
 - Alle slaapkamers beschikken over een nette laminaatvloer en verzorgde wandafwerking.
- Keurige badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en toilet.
 - Aparte wasruimte op de ruime overloop van de tweede verdieping.
- Veel extra bergruimte op de tweede verdieping.
 - Heteluchtverwarming vernieuwd in 2023
- Gebouwd in 1984 en door de jaren heen uitstekend onderhouden
 - Kunststof kozijnen op de verdiepingen, begane grond hout
 - Schilderwerk uitgevoerd in 2023
 - Screens aan voor- en zijkant begane grond
 - Meterkast gedeeltelijk vernieuwd (2026)
- Zeer royale en vrij gelegen achtertuin op het zuidoosten.
 - Fraai aangelegde tuin met kleurrijke beplanting en veel privacy.
 - Meerdere mogelijkheden voor het creëren van zitjes.
 - Zonnescherm aanwezig voor extra schaduw op warme dagen.
- Garage bereikbaar via de achtertuin.
 - Geschikt voor auto, opslag of omvorming tot extra woonruimte
 - Mogelijkheid om circa 17 m² extra woonoppervlak te realiseren (bijvoorbeeld kantoor, slaapkamer of speelkamer).
- Parkeren op eigen terrein
- Energiezuinig met energielabel A
- Gelegen nabij veel groen, vijverpartijen en wandelmogelijkheden.
- Buurtwinkelcentrum, busstation en diverse scholen op korte afstand.
- Treinstation met directe verbinding naar Utrecht Centraal binnen 10 minuten fietsen bereikbaar.
- Soester Duinen en bossen eveneens binnen 10 minuten fietsen bereikbaar.
- Ideale combinatie van rust, groen en goede voorzieningen.



€598.000,-- K.K.



109 M2 WOONOPPERVLAK



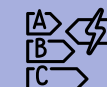
224 M2 PERCEELOPPERVLAK



1984



**HETELUCHTVERWARMING
(2023) & CV-KETEL (2019)**



A LABEL

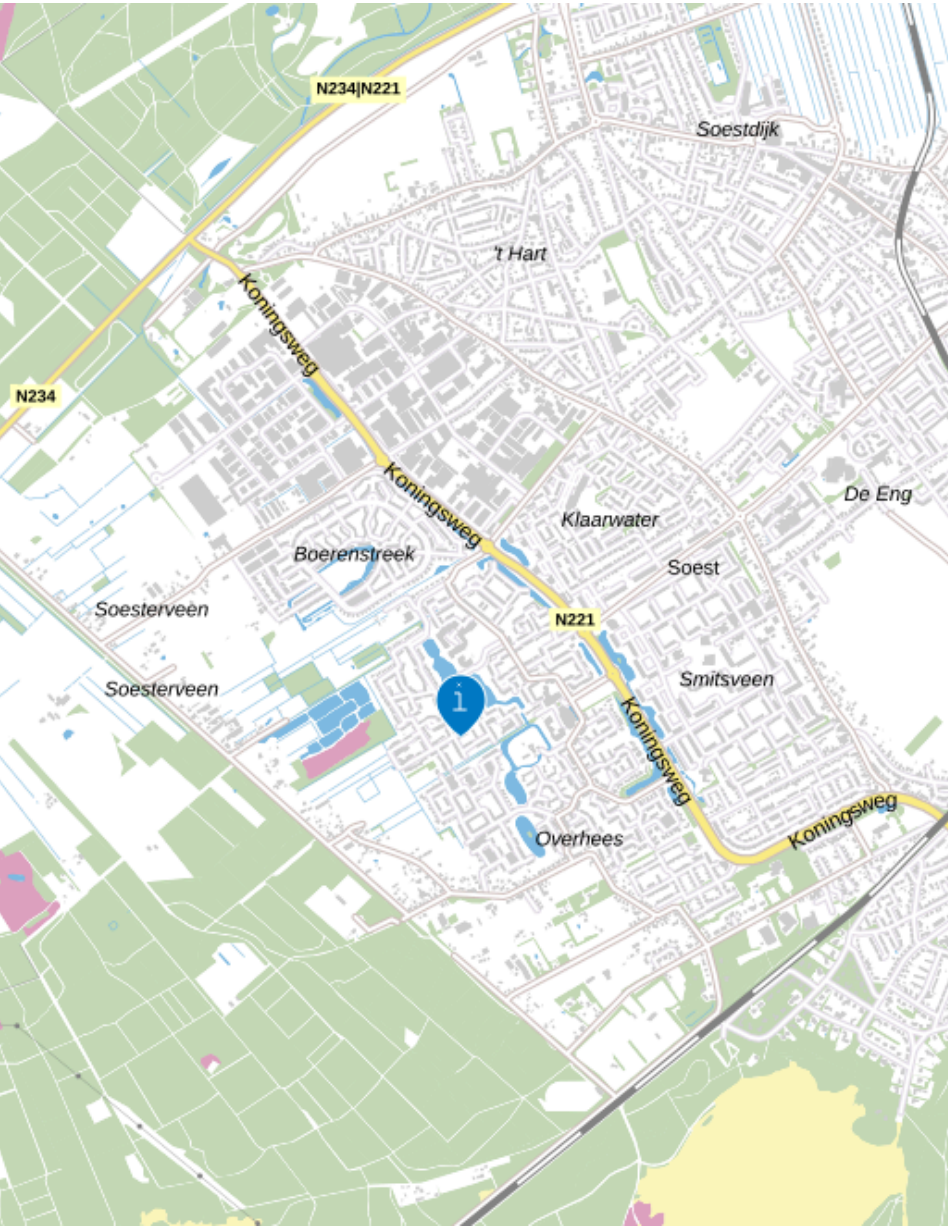


ACHTERTUIN (ZO)



AANGEBOUWDE GARAGE

KAART



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beplanting

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Soest

Sectie G

Perceel 8664

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

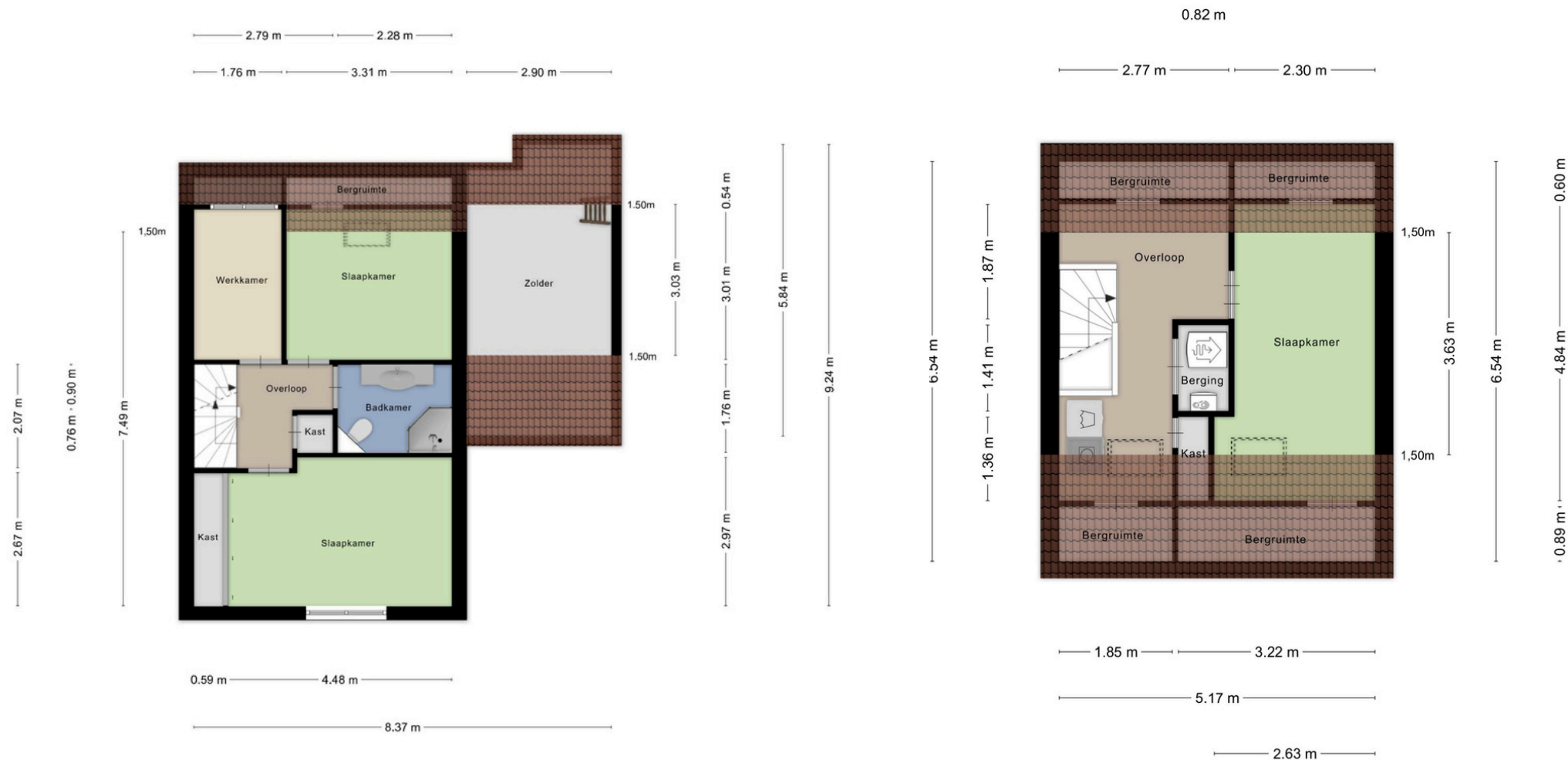
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

PLATTEGROND BEGANE GROND:



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:





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

