



NACHTEGAALWEG 2

TE SOEST



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





*Vrijstaand wonen met karakter, ruimte
en eindeloze mogelijkheden op een
rustige locatie in Soestdijk/'t Hart!*



Vrijstaand wonen op een royaal perceel, met volop parkeergelegenheid op eigen terrein, grote garage én de kans om een woning volledig naar eigen smaak te transformeren. Aan de geliefde Nachtegaalweg in de populaire woonwijk Soestdijk/'t Hart staat deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1929, waar authentieke charme en toekomstig wooncomfort samenkomen. Een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, vrijheid en de mogelijkheid om een eigen droomhuis te creëren.

De woning beschikt over een praktische indeling. Op de begane grond bevindt zich een lichte woonkamer, een dichte keuken en aan de achterzijde een multifunctionele ruimte die momenteel is ingericht als badkamer met douche, wastafel en wasmachineaansluiting. Deze ruimte leent zich echter ook uitstekend als bijkeuken of kan onderdeel worden van een toekomstige herindeling.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, ideaal voor een gezin, werken aan huis of logeerkamers. Daarnaast beschikt de woning over een handige vliering die extra bergruimte biedt. Hoewel de woning gemoderniseerd en verduurzaamd dient te worden, vormt dit juist de perfecte basis om alles volledig naar eigen smaak en woonwensen aan te pakken. Daarnaast is het onderhoudsniveau zeer keurig; zo is de woning in 2024 nog aan de buitenzijde geschilderd en is het dak al eens vernieuwd.

Ook buiten is het genieten. De verzorgde voortuin zorgt voor een prettige entree, terwijl de verrassend ingedeelde split-level achtertuin verschillende terrassen en zitplekken biedt. Achter op het perceel bevinden zich een carport, een berging en een grote vrijstaande garage. Dankzij de royale oprit is er bovendien ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

*Genieten van een geliefde
woonomgeving, met natuur en
voorzieningen altijd dichtbij.*

De ligging is zonder meer aantrekkelijk. De woning bevindt zich in de geliefde woonwijk Soestdijk/'t Hart, een groene en karakteristieke woonomgeving met een uitstekende bereikbaarheid. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Soestdijk, diverse supermarkten, scholen, sportverenigingen en station Soestdijk met een directe treinverbinding naar Utrecht en Baarn. Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. De Soester Duinen, de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en Landgoed Pijnenburg liggen binnen handbereik en nodigen uit tot heerlijke wandel- en fietstochten. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Utrecht, Amersfoort en de A1 eenvoudig bereikbaar.

Een woning met karakter, een fantastische ligging en alle ruimte om er een eigentijds droomhuis van te maken. Ben jij klaar om deze unieke kans te ontdekken?



WOONKAMER





DICHTE KEUKEN





BADKAMER

BEGANE GROND

ENTREE, HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





ACHTERTUIN







GARAGE





VOORTUIN



DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning uit 1929
 - grote garage (38m²) en carport
- Gelegen in de geliefde woonwijk Soestdijk/'t Hart
 - Rustige weg
- Volop mogelijkheden om de woning volledig naar eigen smaak te moderniseren, uit te bouwen en te verduurzamen!
- Lichte woonkamer met veel daglicht;
- Dichte keuken met diverse indelingsmogelijkheden
- Badkamer op de begane grond
 - Voorzien van douche, wastafel en wasmachineaansluiting
 - Tevens geschikt als bijkeuken
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
 - Derde slaapkamer toegankelijk via de tweede slaapkamer
 - Balkon aanwezig
- Praktische vliering met extra bergruimte
- Verzorgde voor- en achtertuin
 - Speels aangelegde split-level achtertuin met meerdere terrassen
 - Grote vrijstaande garage, carport en berging aanwezig
 - Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein;
- Zeer keurig onderhouden:
 - Schilderwerk in 2024 uitgevoerd
 - Dak al eens vernieuwd
 - Badkamer 2019
- Courante locatie ten opzichte van de voorzieningen:
 - Om de hoek van basisscholen, sportclub en busstation
 - >5 minuten fietsen: winkelcentrum Soestdijk, middelbare scholen en station Soestdijk
 - 5-10 minuten fietsen: Baarnse bos, de Soester Duinen en de bossen
 - Om de hoek van uitvalswegen naar de A27 en A1



€ 589.000,-- K.K.



79 M2 WOONOPPERVLAK



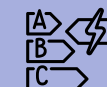
375 M2 PERCEELOPPERVLAK



1929



GASKACHELS



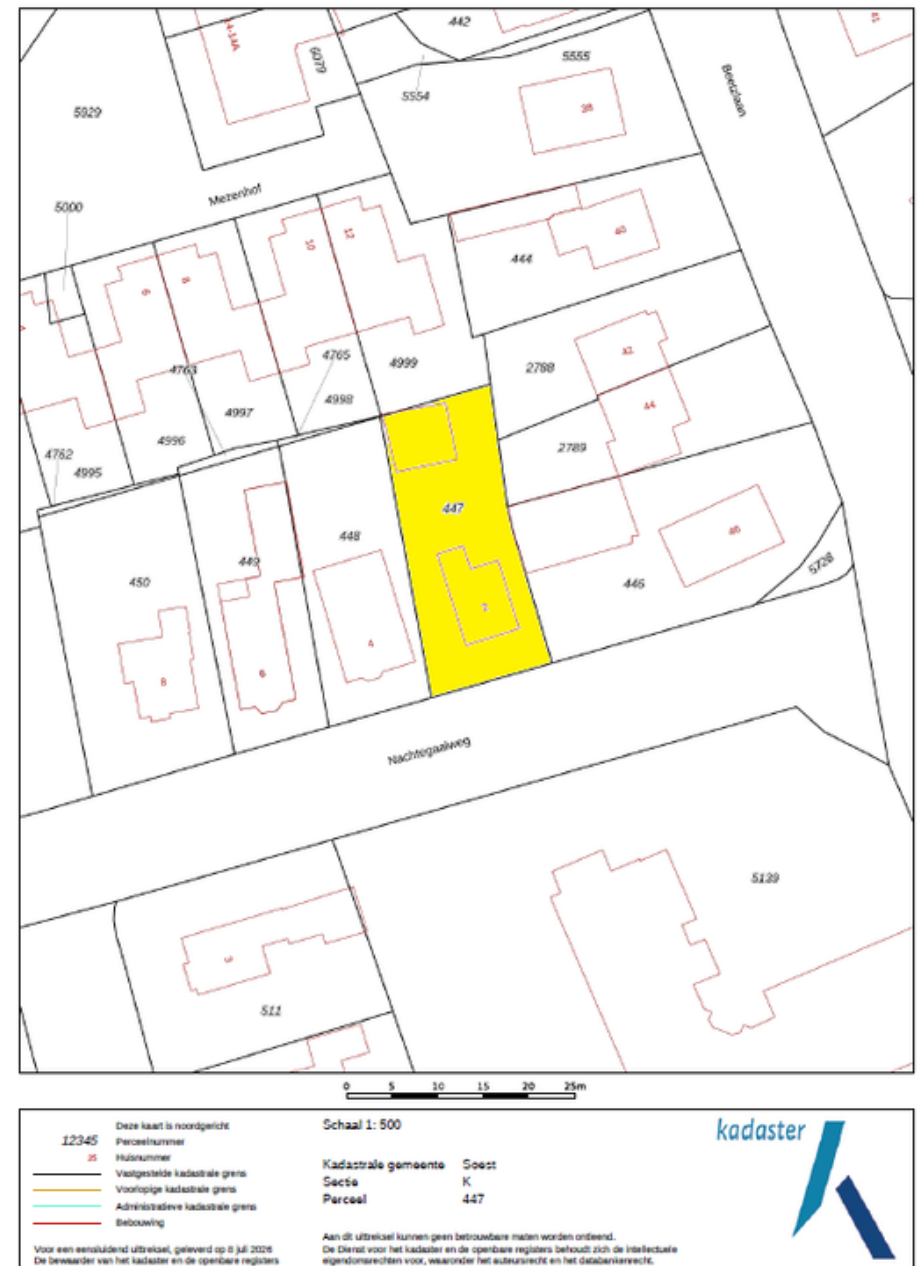
G LABEL



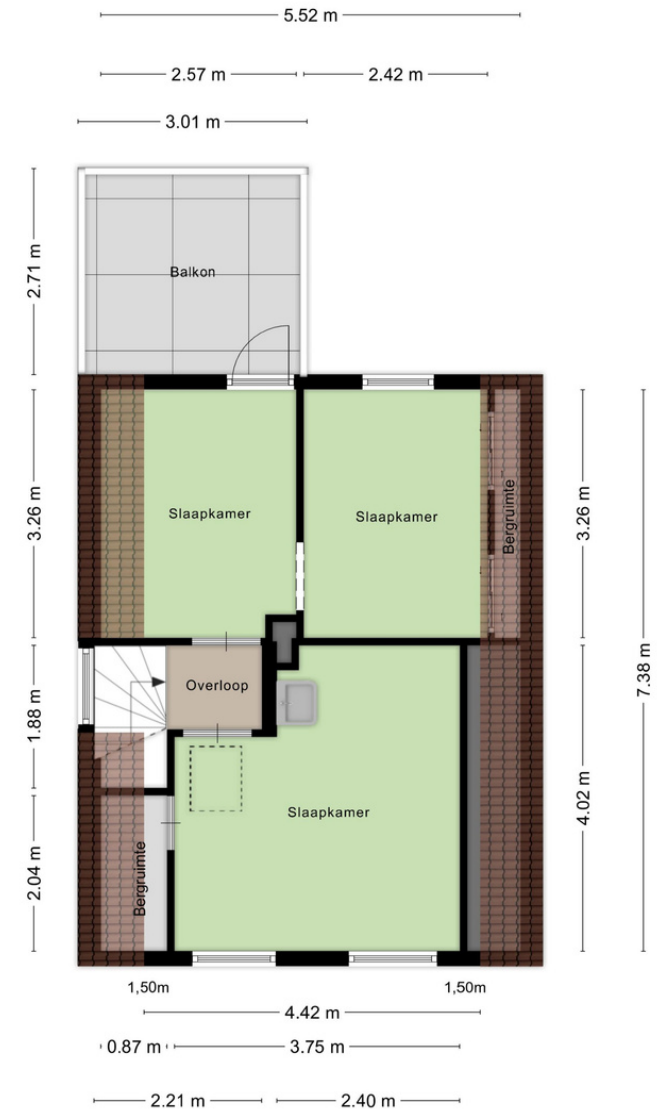
VOOR-, ZIJ- EN ACHTERTUIN



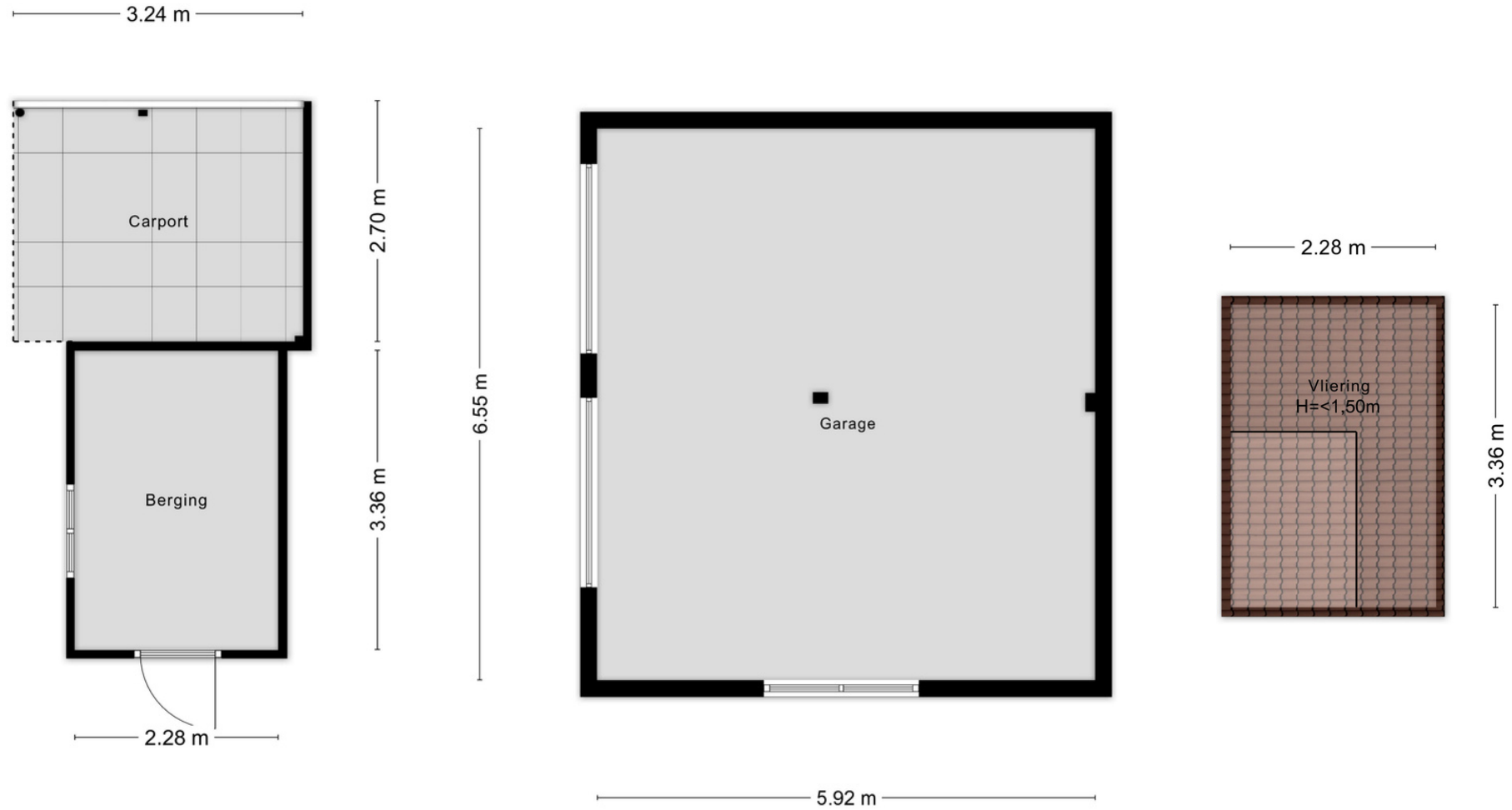
**BERGING, CARPORT &
GARAGE (38M2)**



PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING:



PLATTEGROND BERGING, GARAGE & 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

