



DEELENMAKELAARS

WONINGEN - BEDRIJVEN - NIEUWBOUW



SOEST

Kerkstraat 11

Vraagprijs: € 525.000 k.k.

www.kerkstraat11soest.nl



DEELENMAKELAARS

WONINGEN - BEDRIJVEN - NIEUWBOUW



WELKOM AAN DE Kerkstraat 11



VRAAGPRIJS

€ 525.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

81 m²



PERCEELOPPERVLAKE

115 m²



AANTAL KAMERS

4 (3 slaapkamers)



BOUWJAAR

1580



ENERGIELABEL

F

Een sfeervol monumentaal woonhuis met een bijzondere geschiedenis, een gezellige woonkamer, een open keuken, drie slaapkamers en volop authentieke details. Kerkstraat 11 is een woning die je niet snel met een andere woning zal vergelijken! Het karakter van vroeger is prachtig behouden gebleven en maakt dit tot een bijzonder huis waar het bovenal heerlijk wonen is.

De bijzondere smeedijzeren open haard vormt een echte blikvanger in de woonkamer. De open keuken is geheel in de stijl van het huis uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een praktische berging en een bergzolder.

Ligging

De woning ligt in de oude Kerkebuurt van Soest, op een centrale plek tussen de Soester Eng en de uitgestrekte Eempolder. Het is een karakteristiek deel van het dorp, met historische bebouwing en de Oude Kerk in de directe omgeving.

Het station Soest ligt op korte loopafstand en ook winkels, scholen, sportvoorzieningen en gezellige horecagelegenheden zijn gemakkelijk bereikbaar. Voor liefhebbers van wandelen en fietsen is er in en rond Soest volop keuze. Vanuit de Kerkstraat fiets je zo richting de rivier de Eem en het open polderlandschap. Aan de andere zijde van het dorp liggen de bossen en de Soester Duinen, met de Lange en Korte Duinen als heerlijke plekken om te wandelen, fietsen en te recreëren.

Soest combineert het dorpse karakter met een centrale ligging. Amersfoort, Utrecht en Hilversum zijn goed bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Een huis met historie

Aan de gevel hangt nog altijd het bord dat herinnert aan vroeger: "Herberg De Drie Ringen", anno 1580. Eeuwenlang kwamen hier reizigers samen en werden verhalen gedeeld. De herberg wordt zelfs beschreven in het bekende boek Ferdinand Huyck van Jacob van Lennep, dat zich deels op deze plek afspeelt.

Vandaag de dag is het monumentale pand een sfeervol woonhuis. Veel authentieke details zijn behouden gebleven en geven de woning haar bijzondere uitstraling.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met het toilet (met authentieke tegels en marmeren vloer) en de trap naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met kookeiland. De keuken biedt veel werkruimte en sluit mooi aan op het leefgedeelte. Vanuit de keuken loop je door naar de woonkamer en eetkamer. Door de indeling is er voldoende ruimte voor een fijne zithoek en een eettafel. De smeedijzeren open haard (Tupker siersmederij) zorgt voor extra sfeer.

Vanuit de woonkamer stap je de verrassend fijne tuin in, gelegen op het zuiden. Door de gunstige ligging kun je hier volop van de zon genieten. Het vele groen en de beschutte ligging zorgen voor een heerlijke plek om buiten te zitten. Je kan hier gezellig eten, borrelen of gewoon van de tuin genieten en het uitzicht op de Oude Kerk! Een leuk weetje het smeedijzeren sierhek, tevens gemaakt door Tupker, heeft de vorm van de ramen van de Oude Kerk.

Achter in de woning bevindt zich een praktische berging met een eigen buitendeur. Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig en er is voldoende ruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een wastafel en een vaste kast. Aan de voorzijde ligt een tweede ruime slaapkamer. De derde slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde.

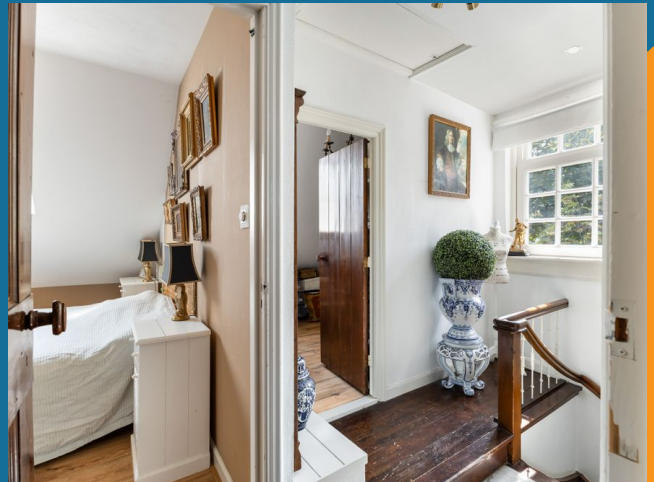
De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder, waar je in het middengedeelte prettig kunt staan. Dankzij het daklicht is dit bovendien een fijne plek met mogelijkheden. Met het plaatsen van een vaste steektrap of wenteltrap kun je deze verdieping nog toegankelijker maken, bijvoorbeeld als werkruimte of hobbyplek.

KENMERKEN

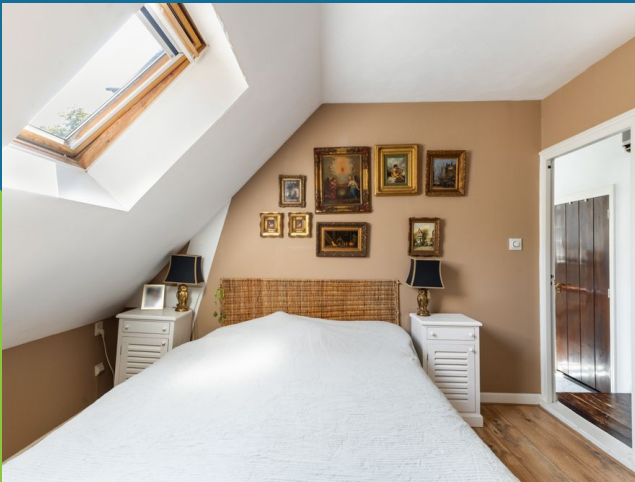
- bouwjaar 1580
- perceeloppervlakte 115 m²
- woonoppervlakte 81 m²

















Plattegrond

Kerkstraat 11 - Soest Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

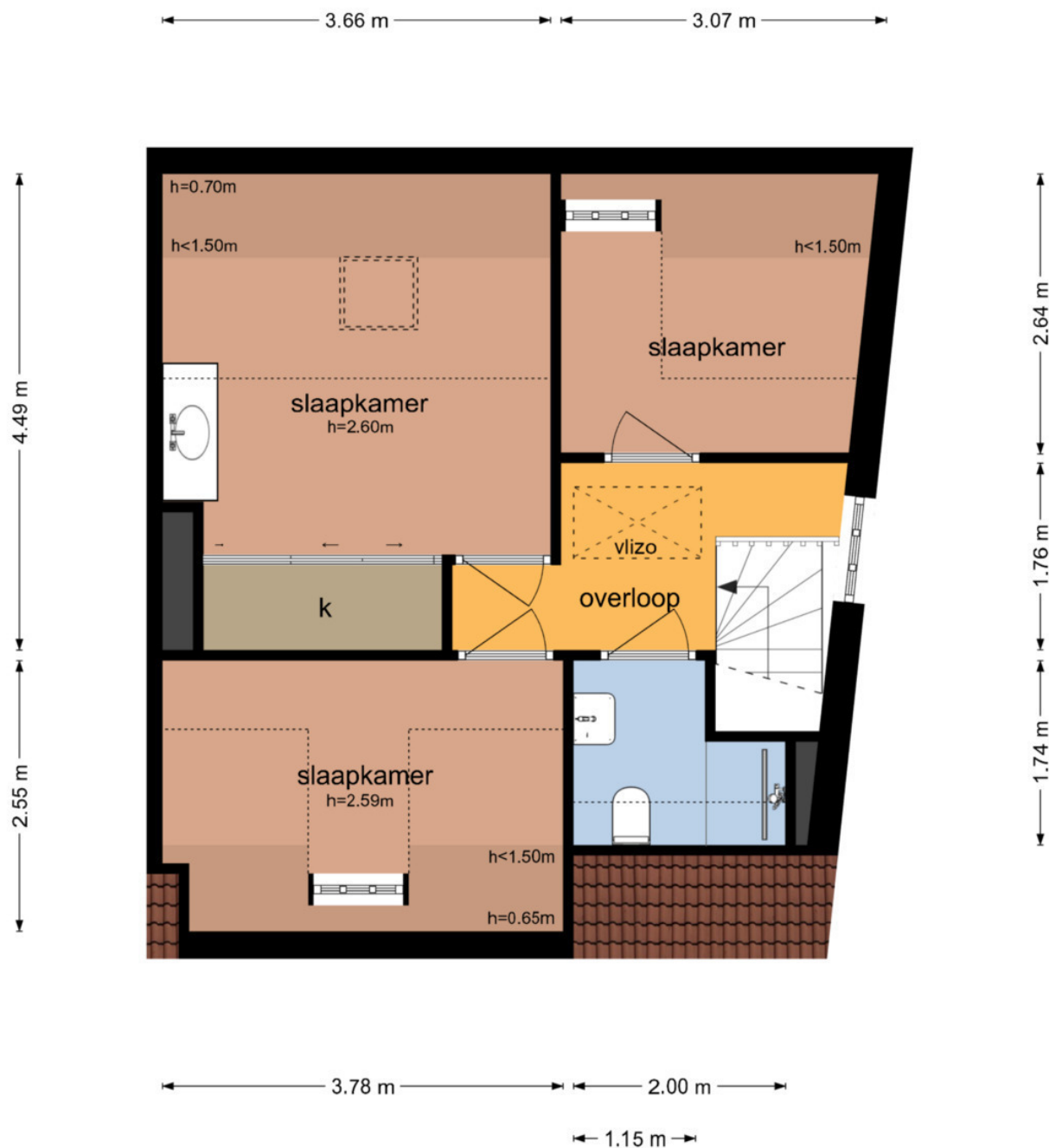


Plattegrond



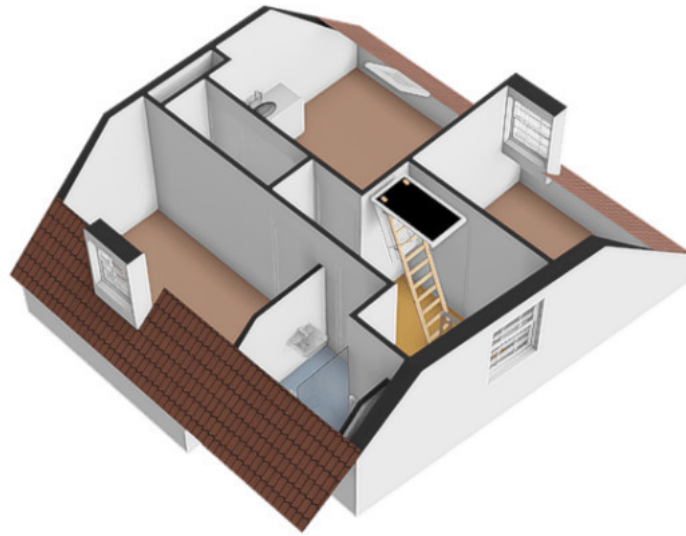
Plattegrond

Kerkstraat 11 - Soest Eerste Verdieping

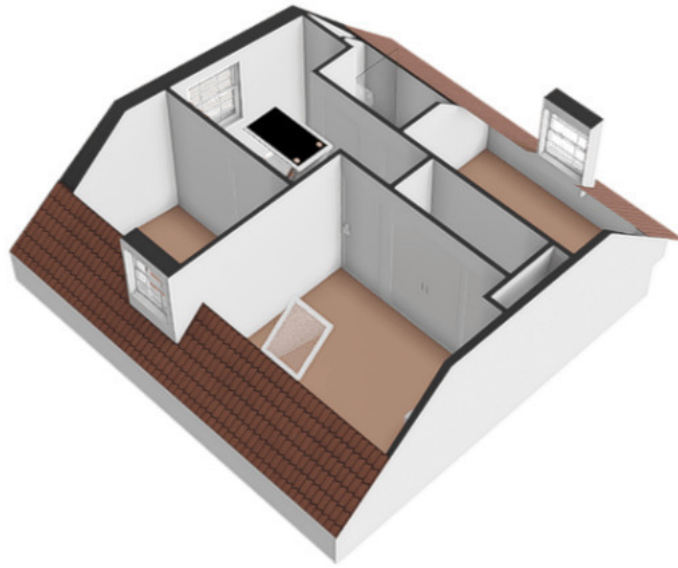


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

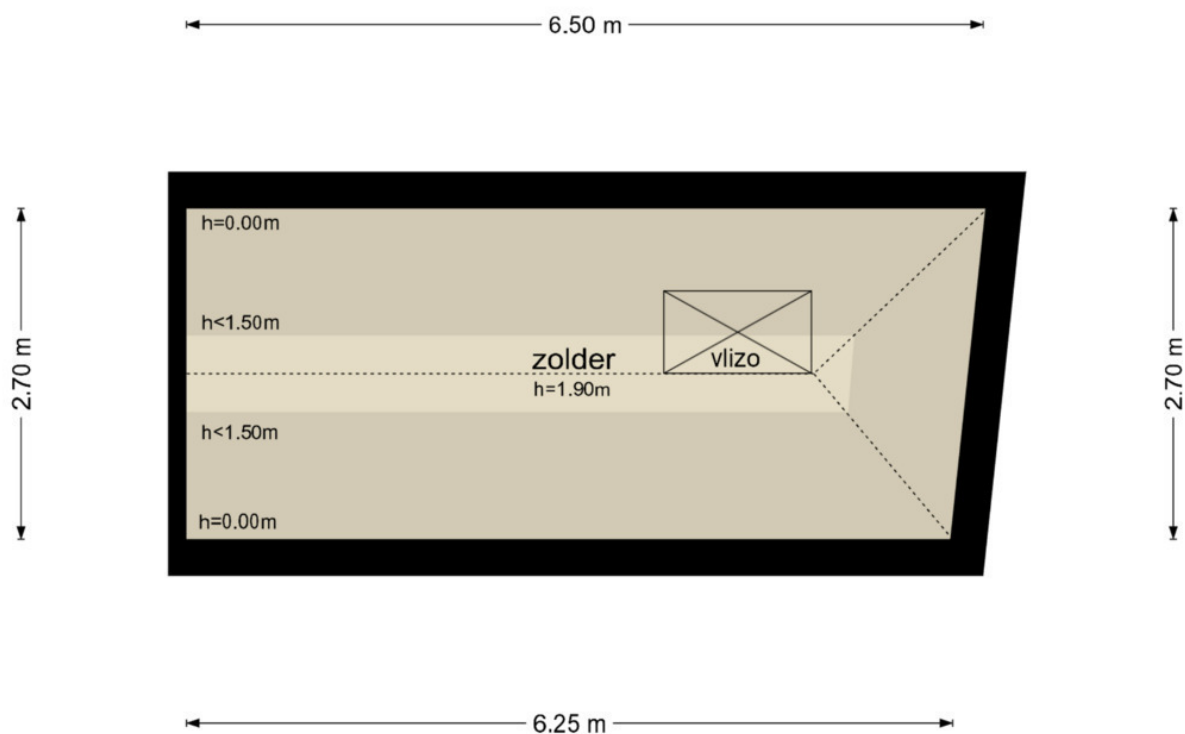


Plattegrond



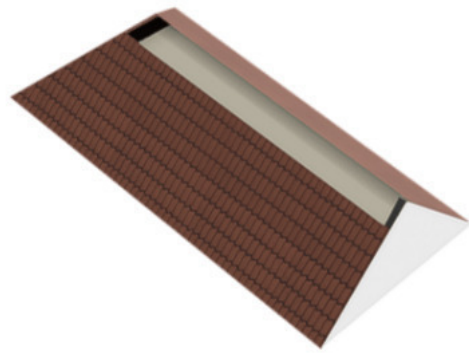
Plattegrond

Kerkstraat 11 - Soest Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

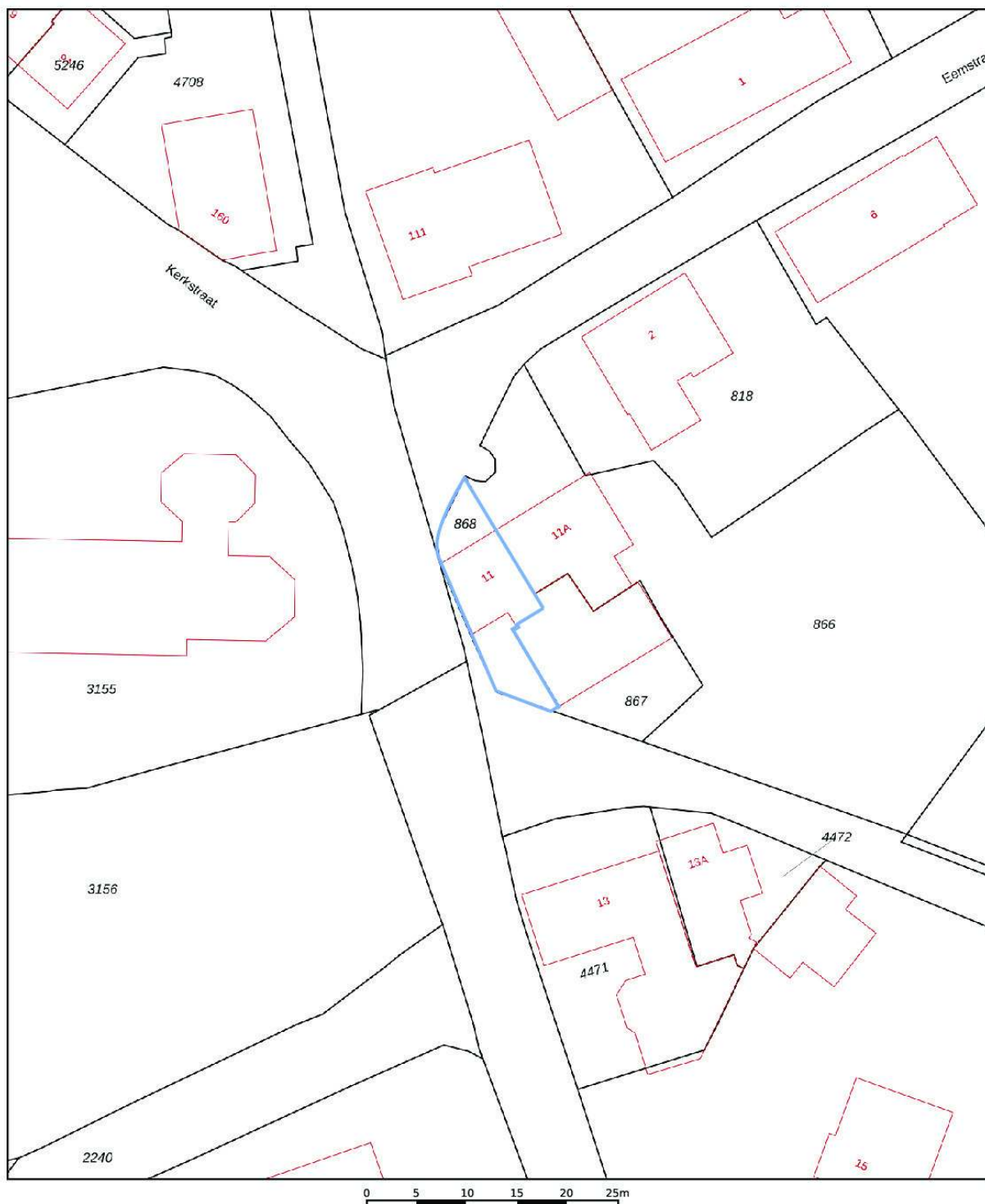
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Deelen



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Soest Sectie B Perceel 868	kadaster
---	--	------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Kerkstraat 11, 3764 CR Soest
Datum: 04-08-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☒	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- voorzetramen dakkapellen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Informatie kopen van een Rijksmonument

Een rijksmonument kopen

Dit is goed om vooraf te weten

Kerkstraat 11 in Soest is geregistreerd als rijksmonument, monumentnummer 34097. De officiële omschrijving in het Rijksmonumentenregister vermeldt de voormalige herberg 'De Drie Ringen' en beschrijft het pand als een laag gepleisterd huis met mansardedak en uithangbord.

Een rijksmonument kopen betekent dat je eigenaar wordt van een pand met beschermde monumentale waarden. Dat brengt een aantal aandachtspunten met zich mee. Hieronder zetten we de belangrijkste voor je op een rij.

1. Verbouwen en wijzigen

Je mag een rijksmonument verbouwen, maar voor veel wijzigingen is een omgevingsvergunning nodig. Dat kan bijvoorbeeld gelden wanneer je onderdelen van het monument wilt wijzigen, verwijderen of restaureren.

Gewoon onderhoud kan onder voorwaarden vergunningvrij zijn. Heb je concrete verbouwingsplannen, dan is het verstandig om deze vóór aankoop met de gemeente te bespreken.

2. De bescherming gaat verder dan de omschrijving

De omschrijving in het Rijksmonumentenregister is geen volledige opsomming van alle beschermde onderdelen van het pand.

Ga er daarom niet vanuit dat alleen de in de omschrijving genoemde gevel, het mansardedak en het uithangbord van belang zijn. Bij concrete verbouwingsplannen moet worden beoordeeld welke onderdelen monumentale waarde hebben en wat er kan worden gewijzigd.

3. Onderhoud en instandhoudingsplicht

Als eigenaar van een gebouwd rijksmonument heb je een instandhoudingsplicht. Dat betekent dat je het monument zodanig moet onderhouden dat het behoud ervan niet in gevaar komt.

Bij herstel en onderhoud kunnen historische materialen, constructies en detailleringen een rol spelen. Specialistische kennis kan daardoor nodig zijn.

4. Bouwkundige staat

Een bouwkundige keuring is niet verplicht vanwege de monumentale status, maar kan bij de aankoop van een monument wel extra waardevol zijn.

Een deskundige met ervaring met monumentale panden kan niet alleen naar de algemene bouwkundige staat kijken, maar ook naar historische constructies, materialen en mogelijk toekomstig onderhoud.

5. Verduurzamen is mogelijk

Ook een rijksmonument kan worden verduurzaamd. Denk aan isolatie, beglazing, verwarming of energieopwekking.

Niet iedere maatregel is echter zonder meer mogelijk. De monumentale waarden van het pand moeten worden meegewogen en voor bepaalde aanpassingen is een vergunning nodig. Laat daarom vooraf onderzoeken welke maatregelen bij dit specifieke pand mogelijk en verantwoord zijn.

6. Subsidie en financiering

Voor particuliere eigenaren van rijksmonumenten met een woonfunctie bestaan financiële regelingen.

Zo kan onder voorwaarden woonhuissubsidie worden aangevraagd voor bepaalde kosten voor onderhoud en restauratie van monumentale onderdelen. Niet alle werkzaamheden zijn subsidiabel. Verduurzamingsmaatregelen vallen bijvoorbeeld niet onder de woonhuissubsidie.

Daarnaast bestaan er financieringsmogelijkheden via het Nationaal Restauratiefonds. Controleer altijd de actuele voorwaarden en mogelijkheden voordat je werkzaamheden laat uitvoeren.

7. Verzekering

Informeer bij je verzekeraar naar de verzekering van het pand als rijksmonument. Bij schade kunnen historische materialen, bijzondere constructies en specialistische herstelwerkzaamheden invloed hebben op de wijze waarop herstel plaatsvindt en op de kosten daarvan.

Meer informatie

Actuele informatie over rijksmonumenten, vergunningen en subsidies vind je bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Voor financieringsmogelijkheden kun je terecht bij het Nationaal Restauratiefonds. monumenten.nl maakt u wegwijs in monumentenland.

Deze informatie is bedoeld als algemene toelichting voor potentiële kopers. De mogelijkheden, vergunningvereisten, subsidies en financiële regelingen zijn afhankelijk van de persoonlijke situatie, het voorgenomen gebruik en de geplande werkzaamheden. Informeer bij concrete plannen altijd bij de bevoegde instanties.



DEELENMAKELAARS

WONINGEN - BEDRIJVEN - NIEUWBOUW



Over

Deelen Makelaars

Al ruim 56 jaar is Deelen Makelaars een toonaangevend makelaarskantoor in Soest, Soesterberg, Baarn en de directe omgeving. Wij zijn u graag van dienst bij de aan- en verkoop, verhuur van uw woning en natuurlijk ook voor de aan- en verkoop, verhuur van uw bedrijfsonroerendgoed. Ook voor een taxatie en hypotheekadvies bent u bij ons aan het juiste adres!

 Torenstraat 47, 3764 CL Soest

 035-6015360

 soest@deelen.nl

 www.deelen.nl



DEELENMAKELAARS

WONINGEN - BEDRIJVEN - NIEUWBOUW