



ZWALUWENWEG 9

TE SOEST



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





Een robuuste twee-onder-één-kapwoning met karakter, een garage en volop leefruimte. De diepe, zonnige achtertuin van maar liefst 21 meter maakt het buitenleven hier extra bijzonder!



Een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, met groen, speelruimte en dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Een fijne plek waar kinderen alle ruimte hebben en u geniet van het gemak van alles dichtbij!

Een huis met karakter, een tuin om bij weg te dromen en volop ruimte voor de toekomst: welkom thuis! Deze robuuste, statige en verduurzaamde twee-onder-één-kapwoning (1940) met garage is gelegen aan de rand van de gemoedelijke en kindvriendelijke woonwijk Soestdijk/t Hart. Het is een woning met karakter, ruimte en een fijne sfeer, gelegen op een royaal perceel met een bijzonder diepe achtertuin van maar liefst 21 meter.

De woning biedt met circa 127 m² woonoppervlak volop leefruimte. U komt binnen in de hal, waar direct de karakteristieke kenmerken opvallen. Denk aan de prachtige granitovloer en de sfeervolle paneeldeuren. Hier bevinden zich de trapopgang, trapkast en het toilet met fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de diepe woonkamer. De parketvloer, elektrische haard en openslaande deuren naar de tuin geven de ruimte een warme en uitnodigende sfeer. De woonkamer staat via een open doorgang in verbinding met de keuken, waardoor koken en gezellig samenzijn hier moeiteloos samengaan. Zo blijft u tijdens het koken of eten altijd in contact met familie en gasten. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt eveneens over een deur naar de achtertuin. Daarnaast biedt de woning aan de achterzijde de mogelijkheid om uit te bouwen, waardoor er zelfs een aparte woonkeuken gerealiseerd kan worden.

Op de eerste verdieping zorgt de overloop voor toegang tot drie fijne slaapkamers en de badkamer. Zowel de slaapkamer aan de voorzijde als de grote slaapkamer aan de achterzijde beschikken over een eigen wastafel. De achterste slaapkamer heeft bovendien openslaande deuren naar het brede balkon. Vanuit hier kijkt u heerlijk weg over de groene achtertuin. Zo wilt u toch iedere ochtend wel ontwaken?! Ook de badkamer heeft een prettige, rustige uitstraling. Hier vindt u een ligbad met douchegelegenheid, zodat u de dag ontspannen kunt beginnen of juist heerlijk kunt afsluiten met een warm bad. Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier wacht een verrassend ruime zolderverdieping met twee dakramen en aan de achterzijde een dakkapel. De hoge kap geeft bovendien veel mogelijkheden op deze verdieping. Hier bevindt zich momenteel al een vierde slaapkamer, terwijl de royale zolderverdieping zich uitstekend leent voor een verdere indeling. Denk aan een extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

De woning is verduurzaamd. Zo is er vloer- en spouwmuurisolatie aanwezig en zijn er in 2024 9 zonnepanelen geplaatst. Dit alles heeft geresulteerd in een energielabel B.

En dan de tuin... Misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning. De circa 21 meter diepe achtertuin ligt pal op het zuiden en is verdeeld over twee niveaus. Vanaf het terras leiden enkele trap treden naar het lagergelegen gazon, dat wordt omzoomd door gevarieerde borders, hoge struiken, hagen en bomen. Hierdoor ontstaat niet alleen een groene en sfeervolle omgeving, maar ook volop privacy. Vanuit de achterzijde heeft u een prachtig zicht over de tuin en de verschillende niveaus. Een heerlijke plek om op een zonnige ochtend rustig aan de dag te beginnen, uitgebreid te lunchen of later op de dag nog te genieten van de laatste zonnestralen.

De ligging maakt het plaatje compleet. De buurt is rustig en gemoedelijk en kenmerkt zich door gelijksoortige woningen. Voor gezinnen is het prettig dat een basisschool en een groen plantsoen op loopafstand liggen. In het plantsoen is ruimte voor kinderen om te spelen en is bovendien een apart hondenuitlaatveld aanwezig.

Kortom: een karaktervolle woning met een royale leefruimte, een diepe zonnige tuin, een garage en volop mogelijkheden om de ruimte op de tweede verdieping verder naar eigen wens te benutten. Tel daarbij de rustige ligging, de voorzieningen op loopafstand en het energielabel B op en u heeft een huis met een mooie combinatie van karakter, ruimte, comfort en toekomstmogelijkheden.



WOONKAMER





KEUKEN

HAL, TOILET & OVERLOOP



SLAAPKAMERS





SLAAPKAMERS





BADKAMER



TWEEDE VERDIEPING





ACHTERTUIN





BIJZONDERHEDEN

- Karaktervolle en statige twee-onder-één-kapwoning uit 1940
- Gelegen in de gemoedelijke en kindvriendelijke woonwijk Soestdijk/'t Hart
- Robuuste uitstraling gecombineerd met sfeervolle, karakteristieke elementen
- Entree met prachtige granitovloer en sfeervolle paneeldeuren
- Diepe en sfeervolle woonkamer
 - Voorzien van parketvloer, elektrische haard en openslaande deuren naar de tuin
 - Open verbinding tussen de woonkamer en keuken
 - Ideaal voor gezellig samenzijn tijdens het koken en eten
- Lichte keuken met deur naar de achtertuin
 - Mogelijkheid om aan de achterzijde uit te bouwen en bijvoorbeeld een royale woonkeuken te realiseren
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
 - Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel
 - Grote slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar het brede balkon
- Badkamer met ligbad en douchegelegenheid
- Vaste trap naar de verrassend ruime tweede verdieping
 - Vierde slaapkamer op de zolderverdieping, voorzien van twee dakramen en een dakkapel
 - Veel mogelijkheden op de tweede verdieping voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte
- Verduurzaamd; energielabel B
 - Vloer- en spouwmuurisolatie
 - In 2024 voorzien van 9 zonnepanelen
- Meterkast vernieuwd in 2024
- Schilderwerk afgelopen jaar nog uitgevoerd
- Royale achtertuin van circa 21 meter diep
 - Gelegen op het zuiden
 - Tuin met meerdere niveaus, gazon, gevarieerde borders, hoge struiken, hagen en bomen
 - Heerlijk veel privacy en volop ruimte om te genieten van de zon
- Garage aanwezig
- Courante locatie ten opzichte van de voorzieningen:
 - Basisschool en groen plantsoen op loopafstand
 - Kindvriendelijke omgeving met speelgelegenheid en een apart hondenuitlaatveld
- Een heerlijke combinatie van karakter, ruimte, comfort, een zonnige tuin en volop mogelijkheden voor de toekomst



€ 840.000,-- K.K.



127 M2 WOONOPPERVLAK



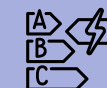
362 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1940



CV-KETEL REMEHA (2011)



B LABEL

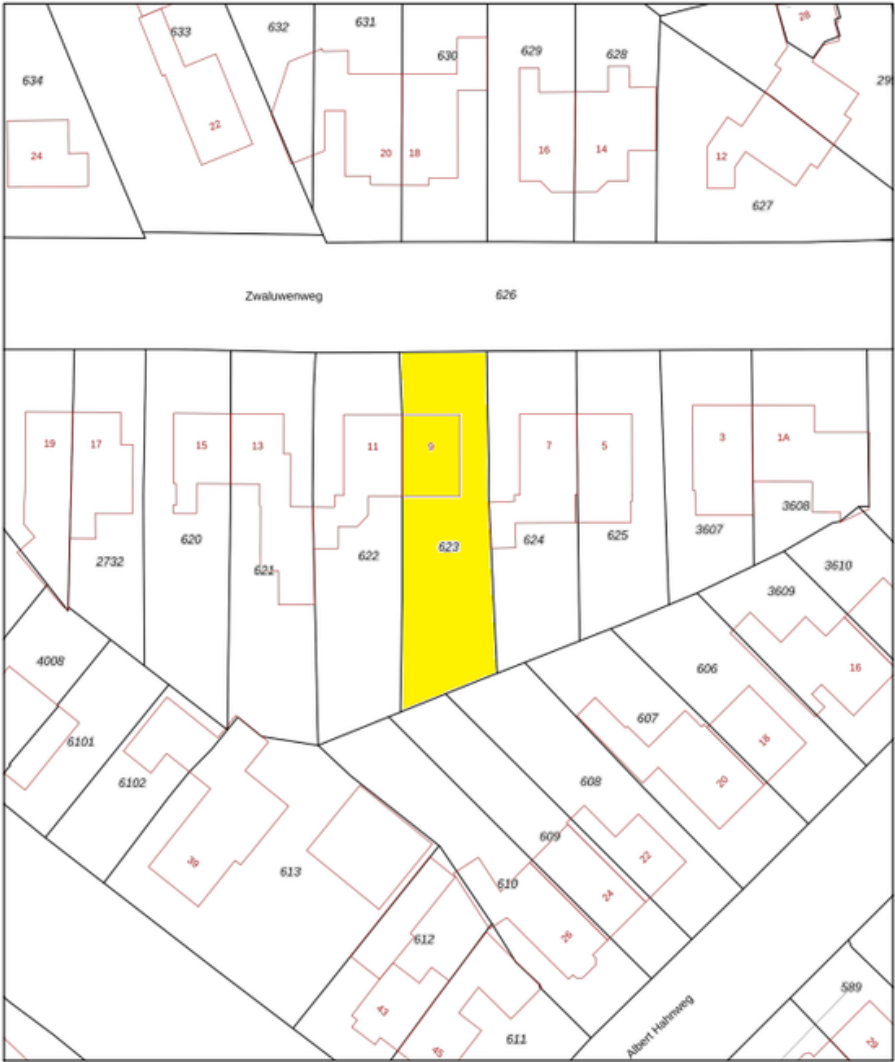
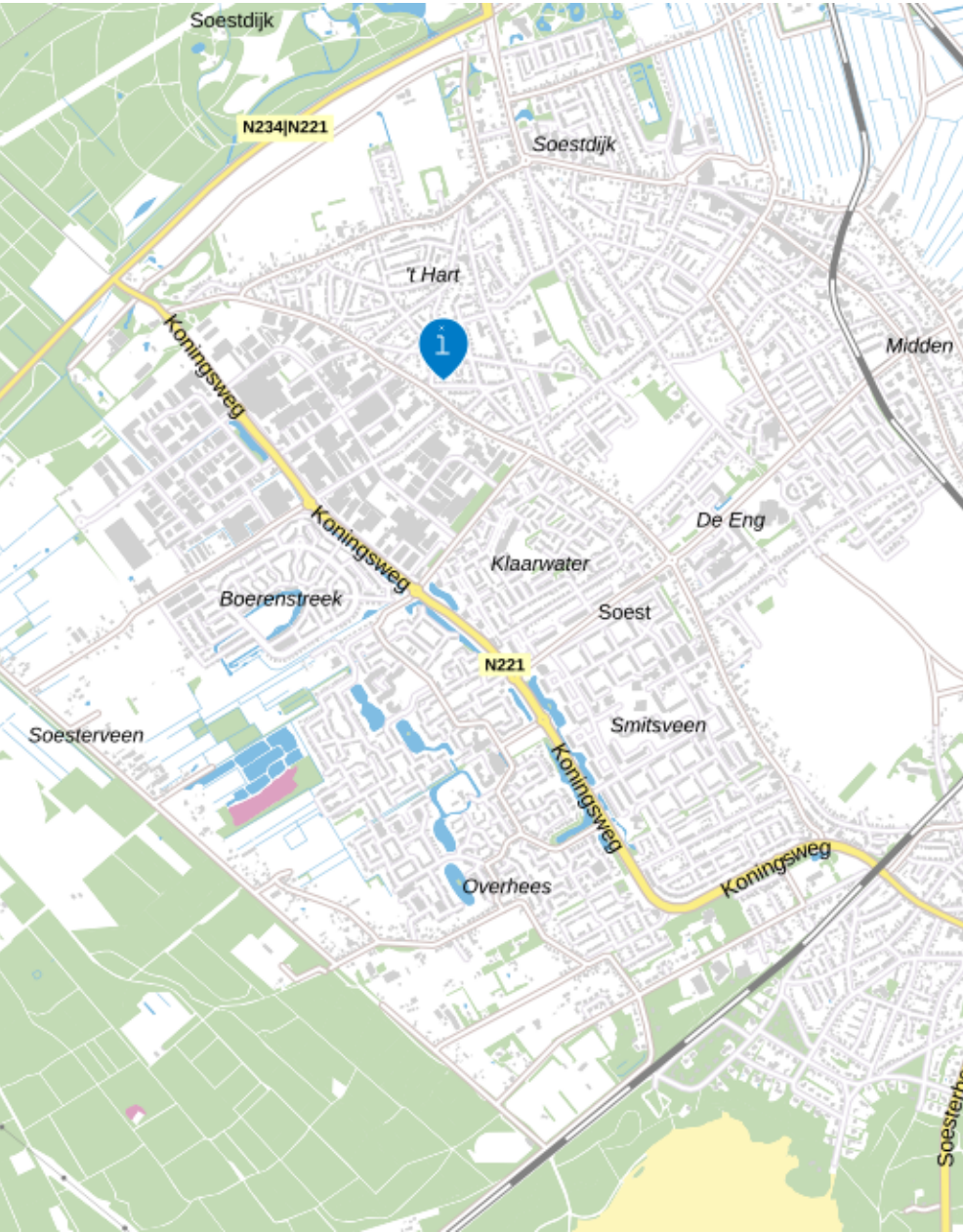


ZONNIGE ACHTERTUIN (Z)



**VRIJSTAANDE STENEN
GARAGE**

KAART



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voortopende kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente: Soest Sectie: K Perceel: 623	kadaster 
---	---	--

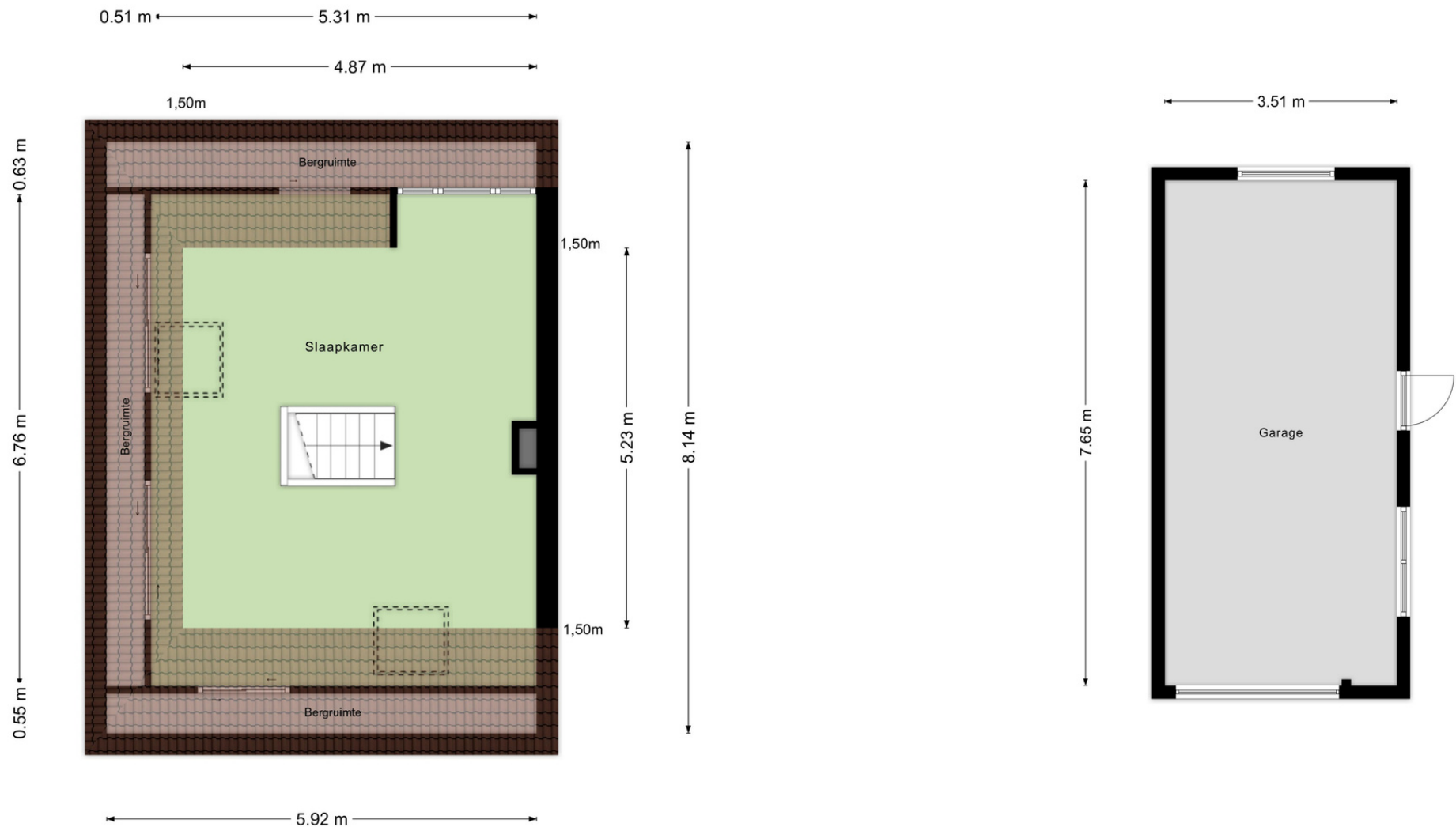
Voor een eenduidig uitdrukkelijk, geldend op 28 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitdrukkelijk 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.

PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



PLATTEGROND 2E VERDIEPING & GARAGE :





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

