



DORRESTEINWEG 55

TE SOEST



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





Wordt deze ruime twee-onder-één-kapwoning met 4 slaapkamers, royale garage en achtertuin op het zuidoosten uw nieuwe thuis?



Op een rustige en fijne plek in Soest staat deze karaktervolle twee-onder-één-kapwoning uit de jaren vijftig, compleet met royale garage, diepe oprit en een fantastische achtertuin. Hier woont u heerlijk vrij, met veel privacy en zonder directe achterburen. De woning is door de jaren heen in de basis goed onderhouden, maar biedt volop gelegenheid om het geheel naar eigen smaak en hedendaagse woonwensen te moderniseren.

De woning beschikt over een prettige en ruime leefruimte met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde waardoor het daglicht rijklijk naar binnen valt. Het zitgedeelte bevindt zich nu aan de voorzijde van de woning en de eethoek aan de achterzijde. Eventueel kunt u hier middels het openbreken van de muur een moderne open leefkeuken realiseren en openslaande deuren naar de achtertuin plaatsen. Nu heeft u hier via de loopdeur ook al een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De gesloten keuken is nu vanuit de hal met toilet, meterkast en trapopgang te bereiken. Deze is uitgevoerd in een rechte opstelling en is voorzien van voldoende kastruimte. Ook vanuit hier bereikt u gemakkelijk via een loopdeur de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie in grote variërende slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een vaste kastenwand en wastafel. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel en biedt toegang tot het zonnige balkon. Via de vaste trap bereikt u de zeer royale voorzolder, ideaal om spullen op te slaan. Middels klapdeuren stapt u de vierde slaapkamer binnen die uitstekende mogelijkheden biedt als werk-, hobby- of logeerkamer. Door de vele ruimte op deze zolderverdieping kunt u hier met gemak nog een vijfde slaapkamer realiseren én de fijne bergruimte behouden.

Een van de absolute hoogtepunten is de vrij gelegen achtertuin op het zuidoosten. Deze bereikt u vanuit de eetkamer, keuken of de oprit. De tuin beschikt over een fijn terras, gazon en sfeervolle beplanting. Dankzij de ligging op het zuidoosten heeft u hier volop zon en door de vrije ligging geniet u van een uitzonderlijk gevoel van privacy. De vrijstaande garage is royaal van formaat en biedt diverse mogelijkheden. Zo kunt u hier een auto plaatsen, maar ook fietsen en tuingereedschap stallen. Op de ruime oprit kunt u bovendien meerdere auto's op eigen terrein parkeren.

De ligging maakt het plaatje werkelijk compleet. U woont hier aan een rustige weg in een gemoedelijke buurt van Soest met veel gelijksoortige woningen uit zowel de jaren dertig en vijftig. Winkels, scholen en openbaar vervoer liggen op ongeveer tien minuten fietsafstand. Ook het prachtige Baarnse Bos is uitstekend per fiets bereikbaar. Ook de uitvalswegen naar de A1, A27 en A28 zijn op korte afstand gelegen.

Kortom: een karaktervolle woning met een fantastische tuin, volop privacy, een royale garage en vooral enorm veel potentie. Pakt u deze unieke kans?!

De woning is gelegen aan een rustige weg in een gemoedelijke buurt van Soest. Op fietsafstand bereikt u diverse winkels, scholen, het openbaar vervoer en het Baarnse bos!



WOON- EN EETKAMER



DICHTE KEUKEN





**ENTREE, TOILET,
GANG & OVERLOOP 1E
VERDIEPING**



SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER MET TOEGANG TOT BALKON



RUIME VOORZOLDER & SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





**ACHTERTUIN MET
VRIJSTAANDE GARAGE**



BIJZONDERHEDEN

- Karaktervolle twee-onder-één-kapwoning uit de jaren '50
 - Aan een rustige weg in een gemoedelijke woonomgeving
 - Potentie om naar eigen smaak en hedendaagse woonwensen te moderniseren
- Ruime en lichte leefruimte
 - Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde waardoor prettig veel lichtinval
 - Eetkamer aan de achterzijde
 - Loopdeur naar de achtertuin
- Dichte keuken
 - Rechte opstelling
 - Voldoende kastruimte
 - Mogelijkheid tot creëren open leefkeuken
- Entree met separaat toilet, meterkast en trapopgang
- Eerste verdieping met 3 in grote variërende slaapkamers
 - Grootste slaapkamer aan de voorzijde met vaste kastenwand en wastafel
- Badkamer v.v. wastafel, douche en toegang tot balkon
- Tweede verdieping bereikbaar via vaste trap
 - Ruime 4e slaapkamer aanwezig
 - Grote voorzolder met veel opbergruimte
 - Mogelijkheid tot realiseren 5e slaapkamer
- Vrij gelegen achtertuin op het zuidoosten
 - Terras, gazon en diverse beplanting aanwezig
 - Veel privacy
- Royale vrijstaande garage
 - Volop ruimte voor een auto, fietsen of tuingereedschap
- Diepe oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Fijne locatie in Soest
 - Fietsafstand: diverse winkels, scholen, het openbaar vervoer en het Baarnse Bos
 - Uitvalswegen naar de A1, A27 en A28 om de hoek
- Bouwkundige keuring aanwezig



€500.000,-- K.K.



102 M2 WOONOPPERVLAK



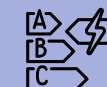
315 M2 PERCEELOPPERVLAK



1958



GEISER



G LABEL

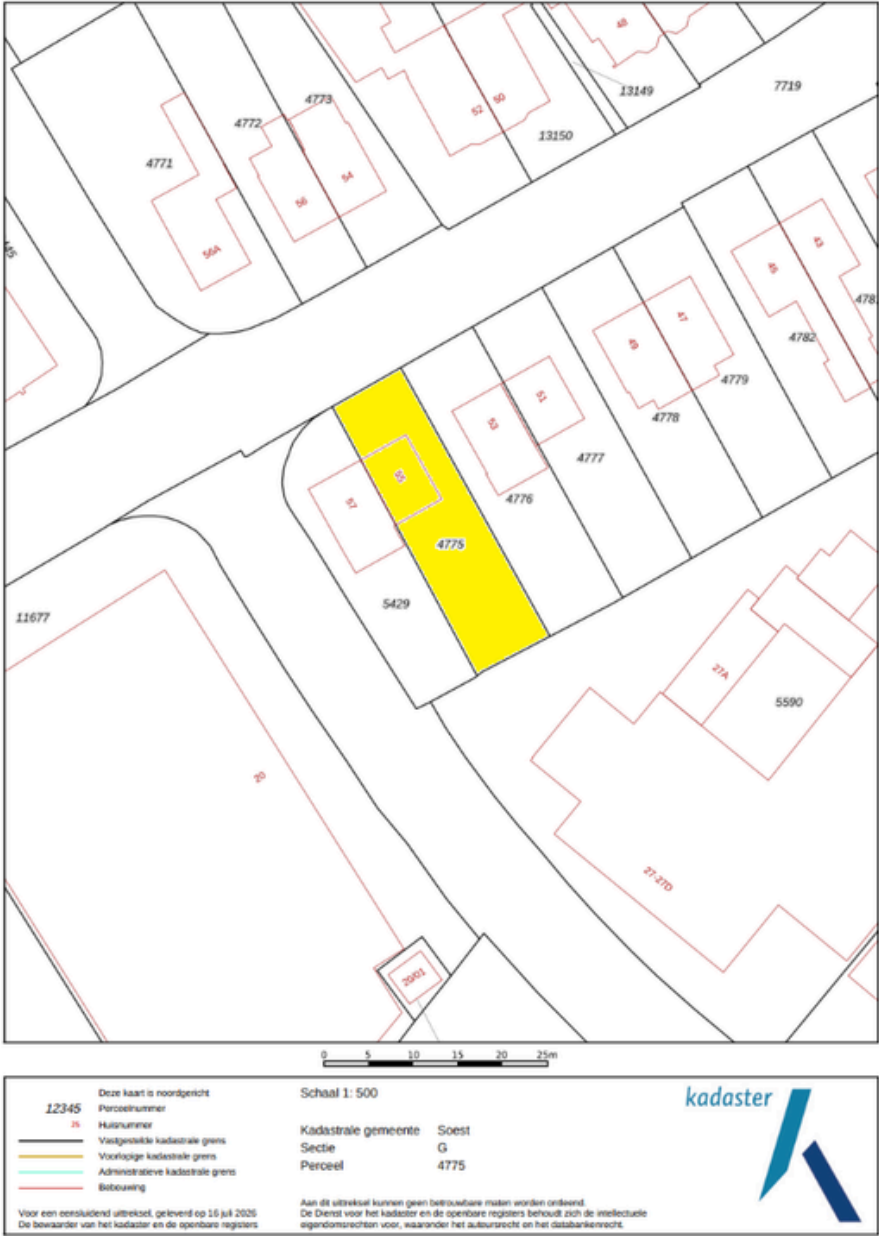
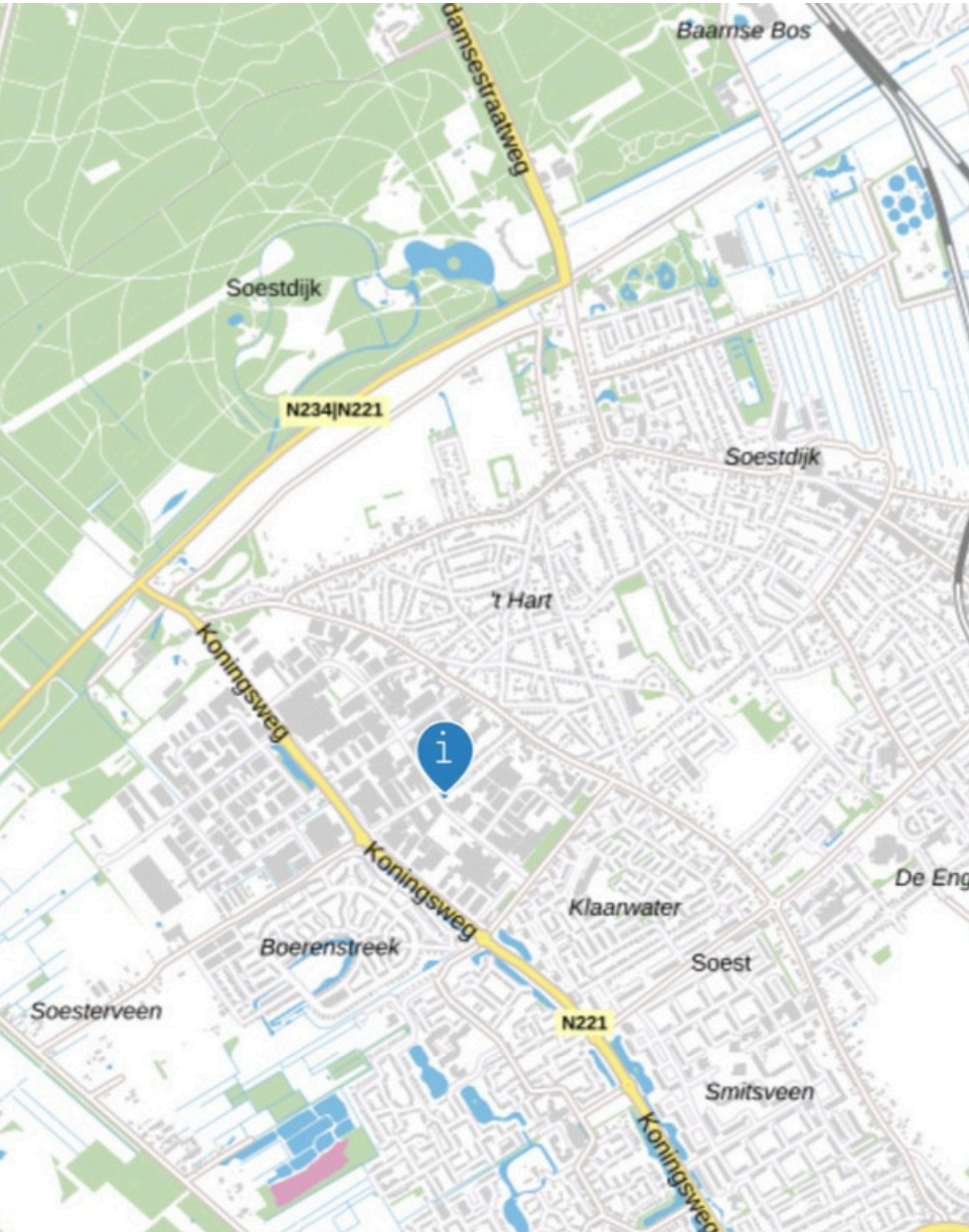


ACHTERTUIN (ZO)



**VRIJSTAANDE STENEN
GARAGE**

KAART



12345 Perceelnummer
2345 Huisnummer

— Voetgangerskade kadastrale grens
— Voetgangerskade kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een oorspronkelijk uittreksel, gelteerd op 16 juli 2020.
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

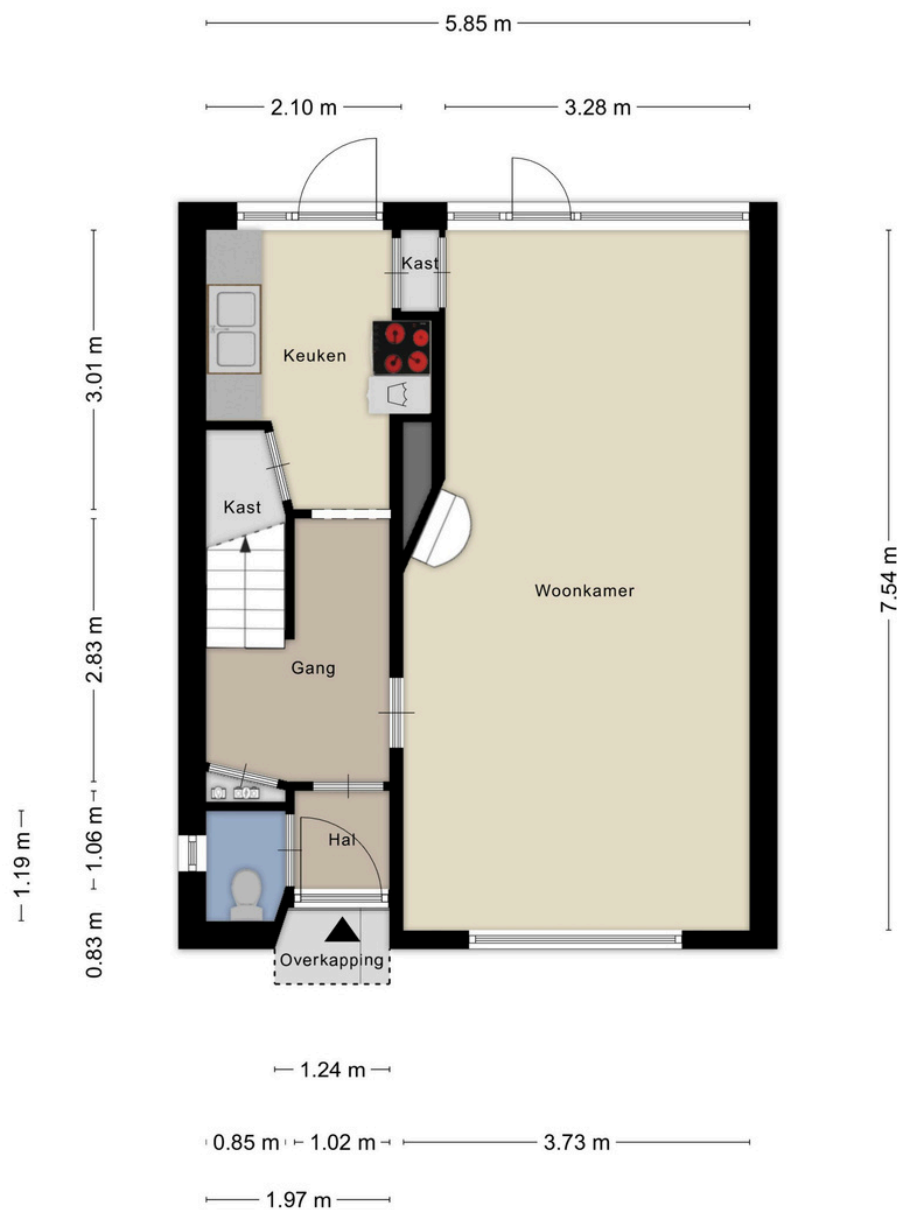
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Soest
Sectie	G
Perceel	4775

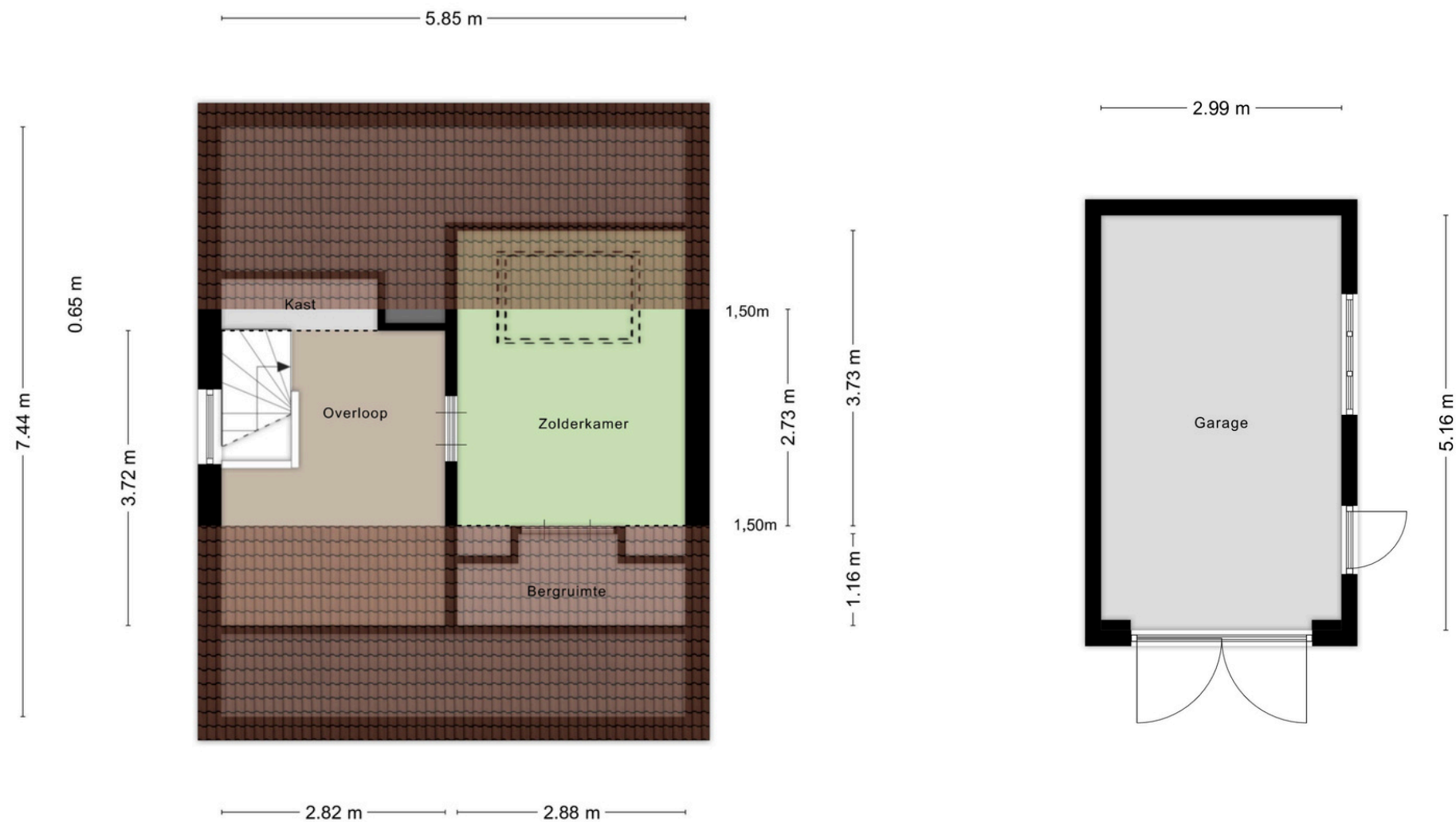
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

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 verlaet 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

