



DI LASSOSTRAAT 61

TE SOEST



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





*Wordt deze goed onderhouden
tussenwoning met 4 slaapkamers en
een zonnige achtertuin op het
zuidwesten jouw nieuwe thuis?!*



*Binnen enkele minuten lopen tref je
een buurtwinkelcentrum, diverse
scholen en een regiocultuurcentrum
met bibliotheek. Daarnaast zijn de
Soesterduinen op korte fietsafstand
te bereiken!*

Wie op zoek is naar een goed onderhouden tussenwoning op een heerlijke plek, hoeft niet verder te zoeken. In de gezellige en groene woonwijk Overhees staat deze nette tussenwoning. De woning is door de jaren heen keurig onderhouden en beschikt grotendeels over kunststof kozijnen en grotendeels over HR++ beglazing. Ook het houtwerk is recentelijk geschilderd, in 2025. Met circa 111 m² woonoppervlak, een perceel van 160 m², vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten en een ligging op korte afstand van werkelijk alle belangrijke voorzieningen, is dit een bijzonder fijne woning voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen.

Eenmaal binnen valt direct de prettige ruimte en lichtinval op. Vanuit de lange hal, met toilet en praktische opbergruimte, bereik je de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de ligging aan de achterzijde is dit een heerlijke, tuingerichte leefruimte waar binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn. De woonkamer is voorzien van een plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. De rechte opstelling biedt verrassend veel kastruimte en is uitgerust met diverse apparatuur, waaronder een koelkast en combimagnetron uit 2023 en een vaatwasser uit 2021. Daarnaast is er volop ruimte voor een eettafel, waardoor dit een gezellige plek is om samen te ontbijten, te eten of uitgebreid te tafelen. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt bovendien voor veel daglicht en biedt een leuk en vrij uitzicht over de straat en het groen. Tijdens het koken is er dus altijd wel iets te zien!

Op de eerste verdieping bevinden zich drie in grote variërende slaapkamers die allemaal afgewerkt zijn met een laminaatvloer. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad met douche, toilet en wastafel. Een vaste trap brengt je vervolgens naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich momenteel een zeer royale vierde slaapkamer, die in gebruik is als master bedroom. Daarnaast is er een ruime overloop met volop bergruimte en plaats voor de cv ketel (2018). Ook de wasmachine en droger kunnen hier uitstekend worden opgesteld. Heb je behoefte aan een vijfde slaapkamer? Dan biedt deze verdieping dankzij het plaatsen van een dakkapel de mogelijkheid om die vijfde slaapkamer te creëren.

Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin ligt op het zuidwesten en is daardoor bijzonder zonnig. Dankzij de vrije ligging geniet je hier bovendien van een heerlijke mate van privacy. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een terras en diverse fraaie borders. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinkussens, tuingereedschap en andere spullen. Via de achterom fiets je bovendien zo de groene woonwijk Overhees in die bekend staat om de groene straten, fraaie vijvers en prettige woonomgeving. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op een steenworp afstand. Binnen enkele minuten lopen vind je een kleinschalig winkelcentrum, diverse basisscholen en een regiocultuurcentrum met bibliotheek. Ook voor natuurliefhebbers is dit een fantastische plek. De Soester Duinen en Landgoed Pijnenburg liggen op ongeveer tien minuten fietsen en bieden volop mogelijkheden om heerlijk te wandelen, fietsen en te genieten van de prachtige natuur rondom Soest.

Kortom, een heerlijke tussenwoning op een fantastische plek in Overhees, waar ruimte, licht, groen en comfort op een prettige manier samenkomen. Laat jij je verrassen?



WOONKAMER





OPEN KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





OVERLOOP & SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN



DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden tussenwoning
- Gelegen in de gezellige en kindvriendelijke woonwijk Overhees
 - Groene woonwijk met vijvers
- Lichte en tuingerichte woonkamer
 - Voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming.
 - Grote raampartijen
- Keuken met rechte opstelling
 - Diverse apparatuur o.a. koelkast 2023, combimagnetron 2023, vaatwasser 2021
 - Veel kastruimte en ruimte voor eettafel
 - Leuk en vrij uitzicht aan voorzijde; altijd wel iets te zien!
- Drie in grote variërende slaapkamers op de eerste verdieping
 - Voorzien van laminaatvloer
- Badkamer met ligbad met douche, toilet en wastafel
- Vaste trap naar de tweede verdieping
 - Ruime overloop met CV-ketel (2018) en bergruimte
 - Vierde zeer royale slaapkamer
 - Mogelijkheid extra werk-/slaapkamer d.m.v. dakkapel
- Zonnig gelegen achtertuin op zuidwesten
 - Onderhoudsvriendelijk en veel privacy dankzij de vrije ligging
 - Stenen berging met overkapping
 - Achterom
- Keurig onderhouden
 - Grotendeels kunststof kozijnen
 - Grotendeels HR++ beglazing
 - Schilderwerk houtwerk recentelijk uitgevoerd (2025)
- Nabij alle voorzieningen:
 - 1-2 minuten lopen: kleinschalig winkelcentrum, diverse basisscholen en een regiocultuurcentrum met een bibliotheek
 - < 10 minuten fietsen: Soester Duinen en Landgoed Pijnenburg



€ 519.500,-- K.K.



111 M2 WOONOPPERVLAK



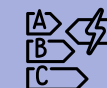
160 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1978



NEFIT TRENDLINE 2018



C LABEL

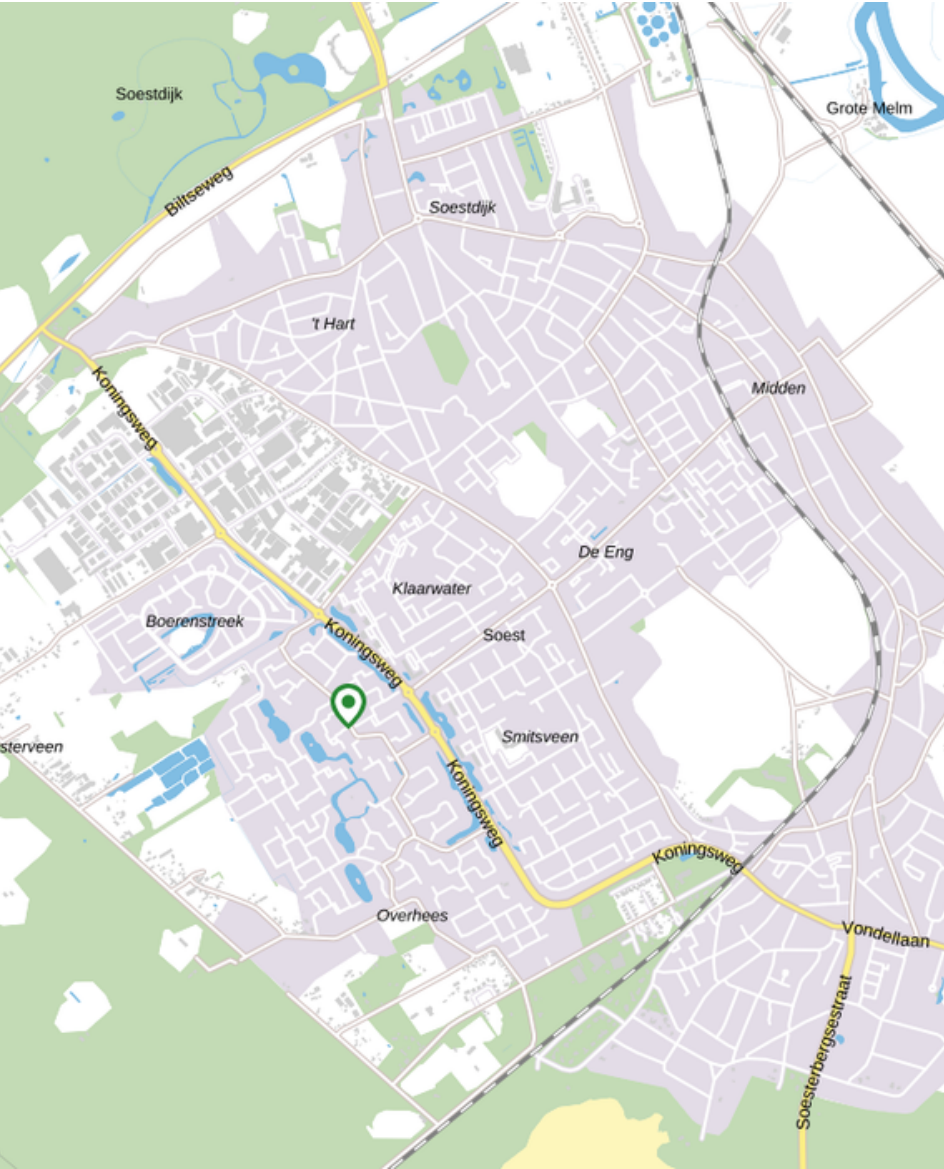


VOOR- EN ACHTERTUIN (ZW)

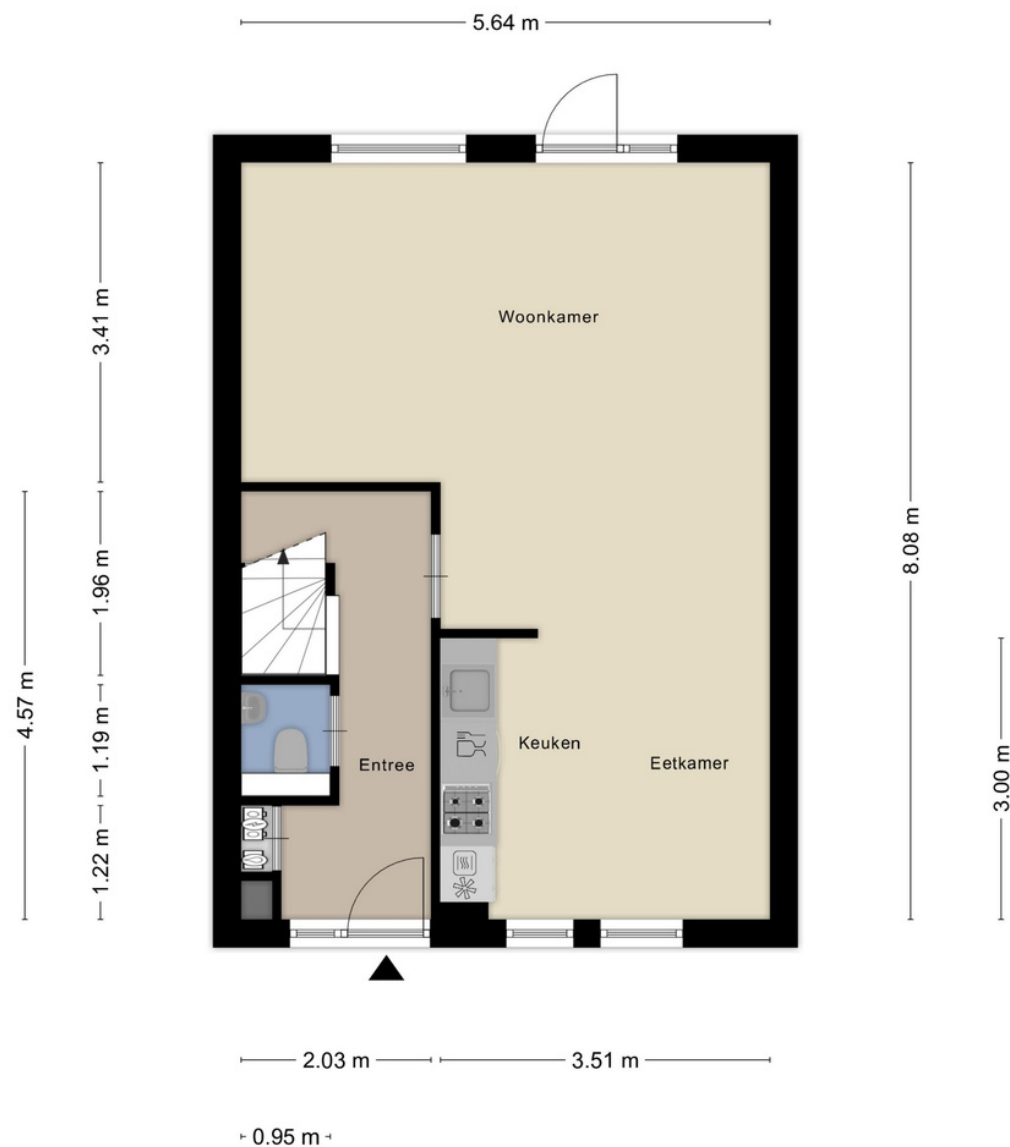


STENEN BERGING

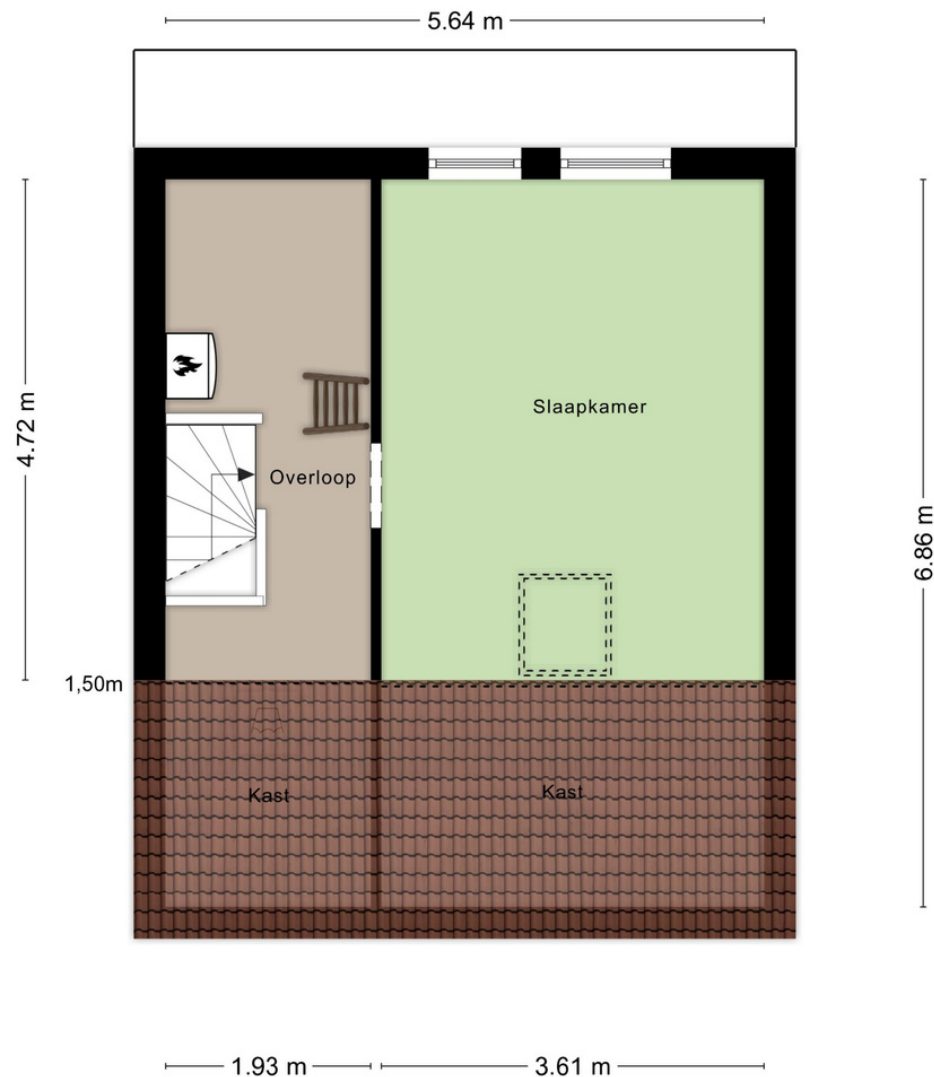
KAART



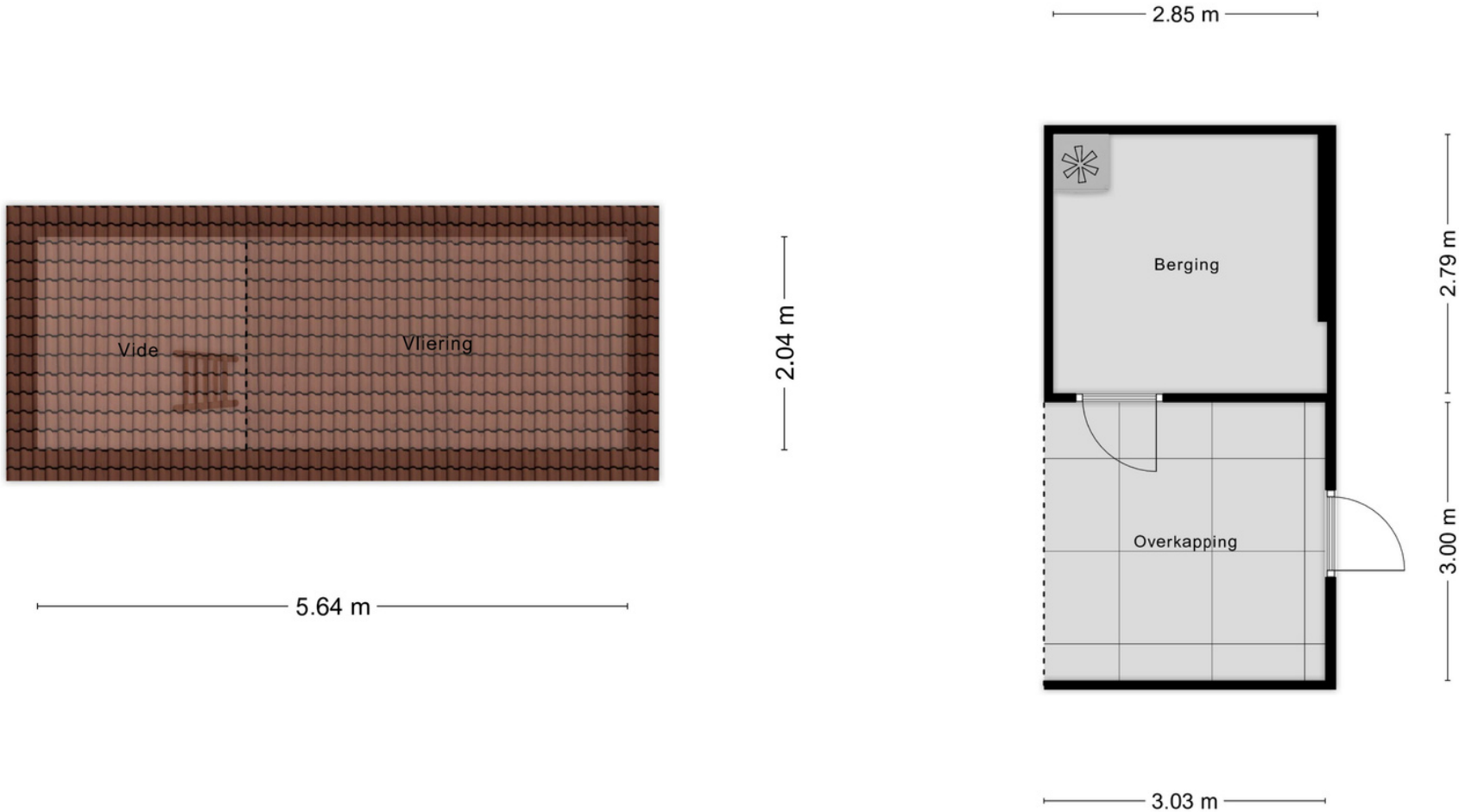
PLATTEGROND BEGANE GROND:



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:



PLATTEGROND VLIERING & OVERKAPPING:





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

