



ZWALUWENWEG 28

TE SOEST



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





Een twee-onder-één-kapwoning die direct warmte en comfort uitstraalt, met volop licht en leefruimte en energielabel A. Het volledig uitgeruste bijgebouw maakt het geheel extra veelzijdig en klaar voor elke woonwens!



Welkom in deze charmante twee-onder-één-kapwoning met multifunctioneel bijgebouw, eigen oprit met overkapping én een heerlijk vrij gelegen, zonnige achtertuin. Met energielabel A incl. 12 zonnepanelen woon je hier bovendien comfortabel en toekomstbestendig. De rustige en kindvriendelijke buurt is ideaal voor gezinnen met kinderen; een basisschool bevindt zich letterlijk op loopafstand. Ook het treinstation, de winkels van Soestdijk en het Baarnse bos liggen op nog geen 10 minuten fietsen.

Via de entree stap je in de ruime hal, waar de originele granito vloer direct een warme en authentieke indruk geeft. Hier vind je tevens een moderne toiletruimte en een praktische, ruime trapkast. De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte waar grote raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin. De massief houten vloer en de elektrische haard geven de ruimte een warme en uitnodigende sfeer; een plek waar je je direct thuis voelt.

De woonkamer loopt naadloos over in de halfopen, moderne keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en een stoomoven. Er is voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor koken en samenzijn hier perfect kunnen samengaan. Dankzij de tuindeuren, de keukendeur én het grote raam bij het werkblad stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en wordt binnen moeiteloos met buiten verbonden.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een moderne, vergrote badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad, separate douche en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is er aan de voorzijde een separaat toilet (sanibroyeur) en een praktische opstelplaats voor de wasmachine. Op de overloop bevindt zich bovendien een vaste kast.

Via een vaste, dichte trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime voorzolder met opstelplaats voor de cv-ketel en volop bergruimte. De lichte slaap- of werkkamer met twee dakramen maakt deze verdieping multifunctioneel inzetbaar.

Het geïsoleerde bijgebouw met eigen entree is een waardevolle toevoeging aan deze woning. Voorzien van een douche, toilet (sanibroyeur) en wasmachine-/drogeraansluiting, is deze ruimte perfect als werkplek aan huis, gastenverblijf of slaapkamer voor een oudere tiener. De ruimte is geïsoleerd (vloer, wanden en dak), voorzien van een keramische tegelvloer en beschikt over vernieuwde elektra met een eigen groepenkast. De aangebouwde houten schuur biedt volop ruimte voor het opbergen van tuinspullen en gereedschap.

De zonnige achtertuin is een echte verrassing: besloten, groen en met volop privacy. Het verhoogde achtergedeelte, de vrije ligging en de zon tot in de late uurtjes maken dit een ideale plek om te ontspannen of te genieten met familie en vrienden. De ruime oprit biedt plaats aan twee auto's op eigen terrein en is al voorbereid op het plaatsen van een laadpaal.

Kortom: Het betreft een sfeervolle, goed onderhouden woning met verrassend veel ruimte, een zonnige tuin en een multifunctioneel bijgebouw – ideaal voor wie comfortabel en veelzijdig wil wonen.

Rustig wonen in een fijne, groene omgeving, met alle dagelijkse voorzieningen en levendigheid binnen handbereik!



WOONKAMER





KEUKEN

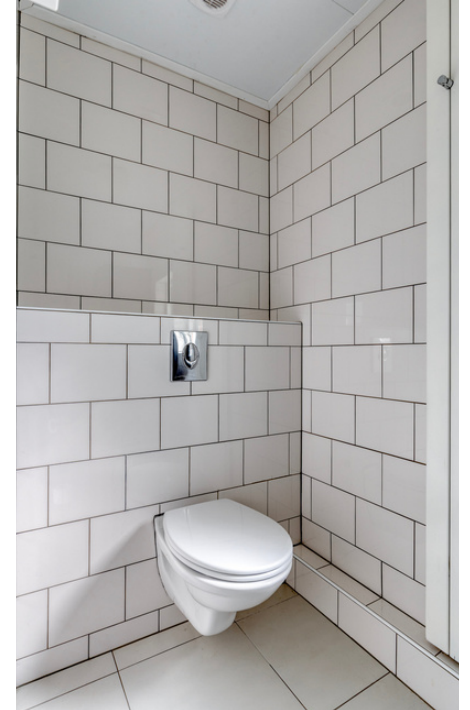




ENTREE, HAL & TOILET



OVERLOOP & TOILET





SLAAPKAMERS





BADKAMER





TWEEDE VERDIEPING





ACHTERTUIN







**OVERKAPPING &
ENTREE
MULTIFUNCTIONELE
RUIMTE**





MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW



BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-één-kapwoning
 - Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt
 - Met multifunctioneel bijgebouw
 - Oprijpad voor twee auto's met overkapping
- Lichte woonkamer
 - Houten vloer
 - Elektrische kachel
- Moderne keuken uitgevoerd in lichte kleurstelling
 - V.v. inductiekookplaat, vaatwasser, stoomoven
- 3 slaap-/werkkamers verdeeld over de verdiepingen
- Vergrote, moderne badkamer
 - V.v. ligbad, separate douche, dubbele wastafel met meubel
- Separaat toilet (sanibroyeur) aan de voorzijde
- Screens aan de voorzijde woonkamer en slaapkamer straatzijde en slaapkamer aan de achterzijde. Zonwering aan de dakramen
- Volledig geïsoleerd bijgebouw (vloer, wanden en dak) met eigen entree
 - Voorzien van douche, toilet (sanibroyeur) en wasmachine-/drogeraansluiting
 - Ideaal als werkplek, gastenverblijf of tienerkamer
 - Vernieuwde elektra en eigen groepenkast
- Energielabel A
 - 12 zonnepanelen
 - Spouwisolatie
 - Vloerisolatie
 - Dakisolatie
- 3 fase aansluiting meterkast
- Dakpannen vervangen (2024)
- Achtertuin met veel privacy
 - Zon tot in de late uren
 - Vrije ligging
- Houten berging
- Om de hoek van alle voorzieningen
 - Basisschool op loopafstand
 - Treinstation, winkels van Soestdijk en het Baarnse bos binnen 10 minuten fietsen



€675.000,-- K.K.



105 M2 WOONOPPERVLAK



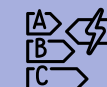
255 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1956



NEFIT 2011



A LABEL

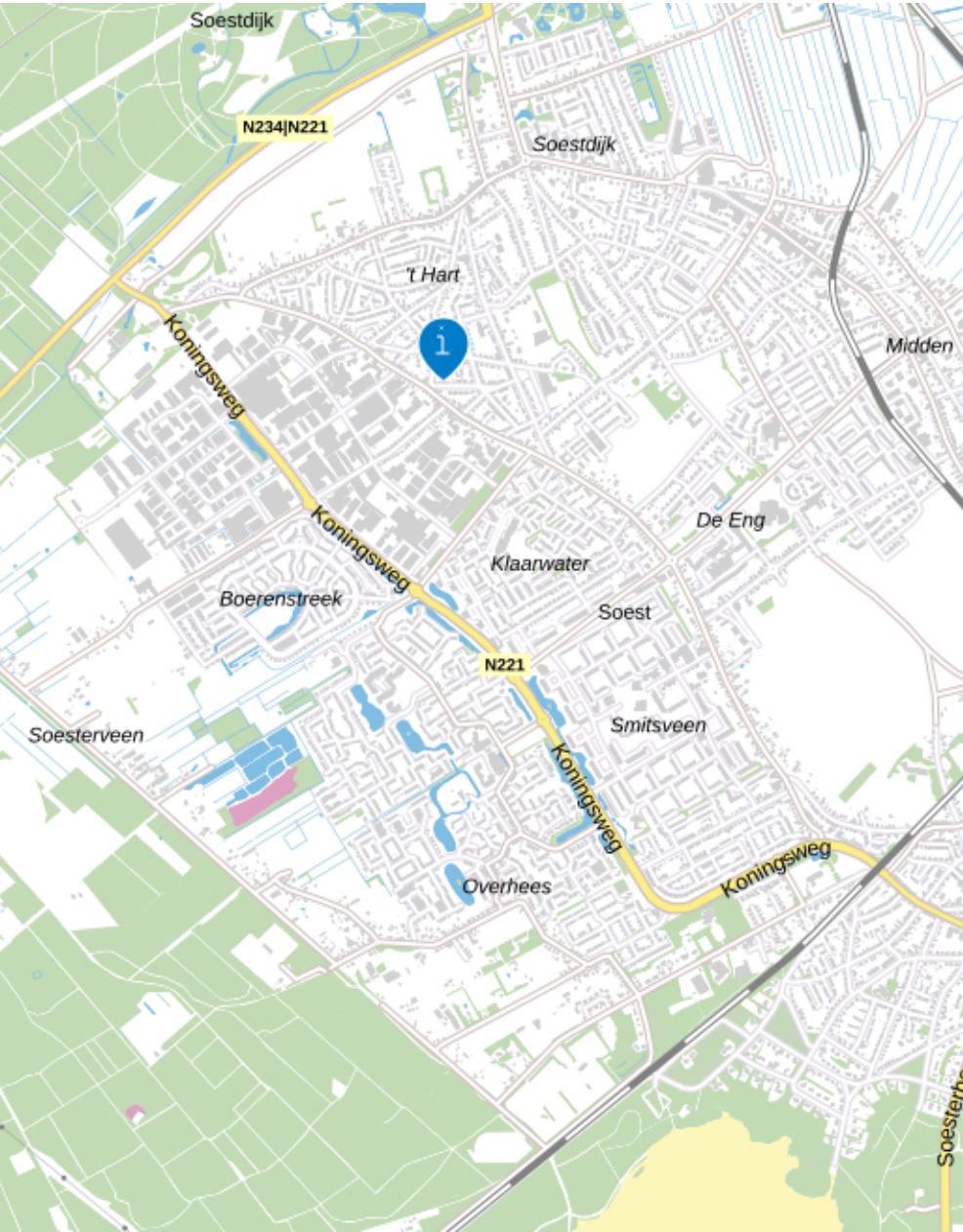


ACHTERTUIN (N)



HOUTEN BERGING

KAART

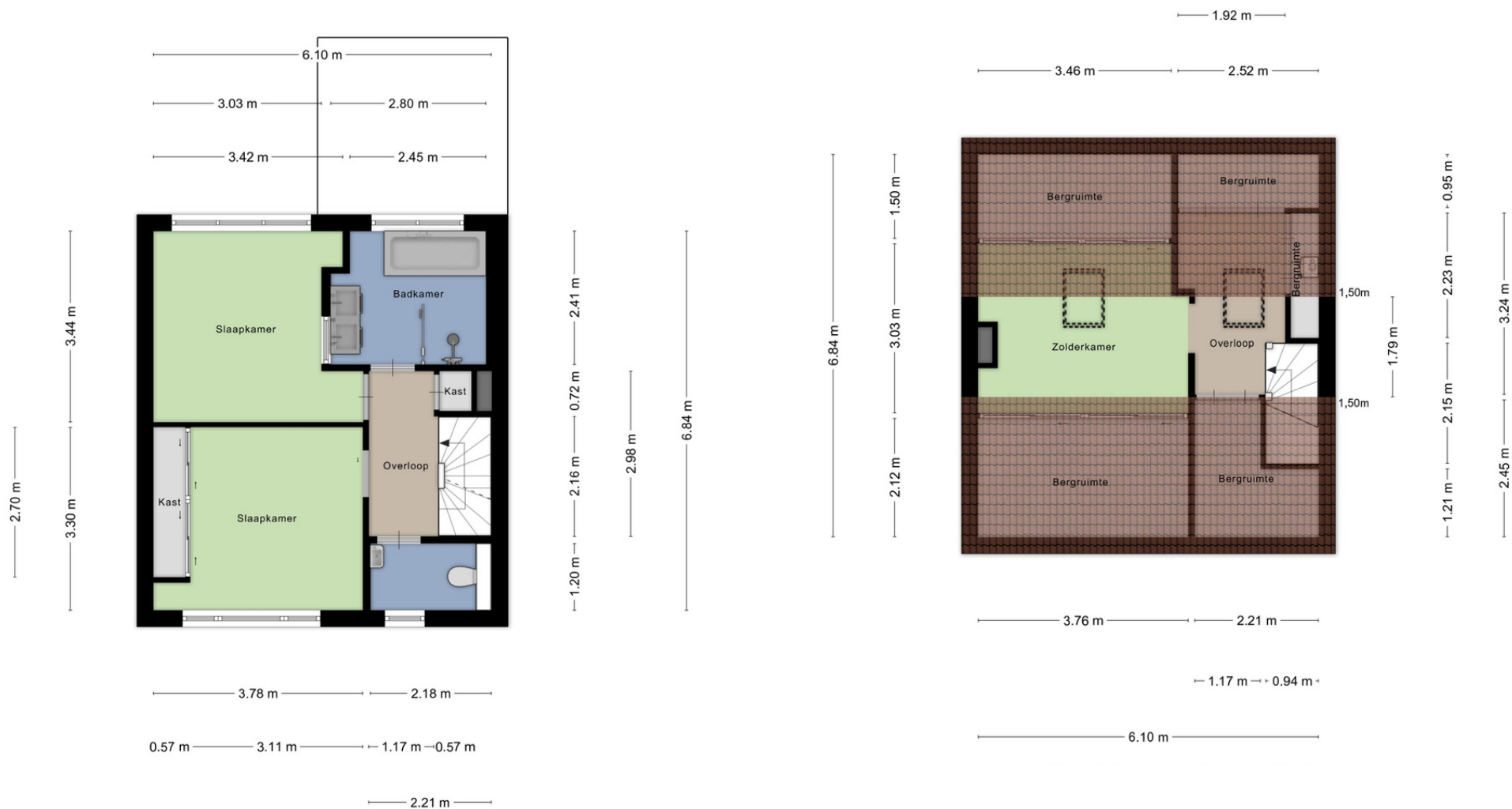


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Soest	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 636	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beboewing		
Voor een eenduidend uitsluit, gelteft op 17 februari 2026			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uitsluit 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.			

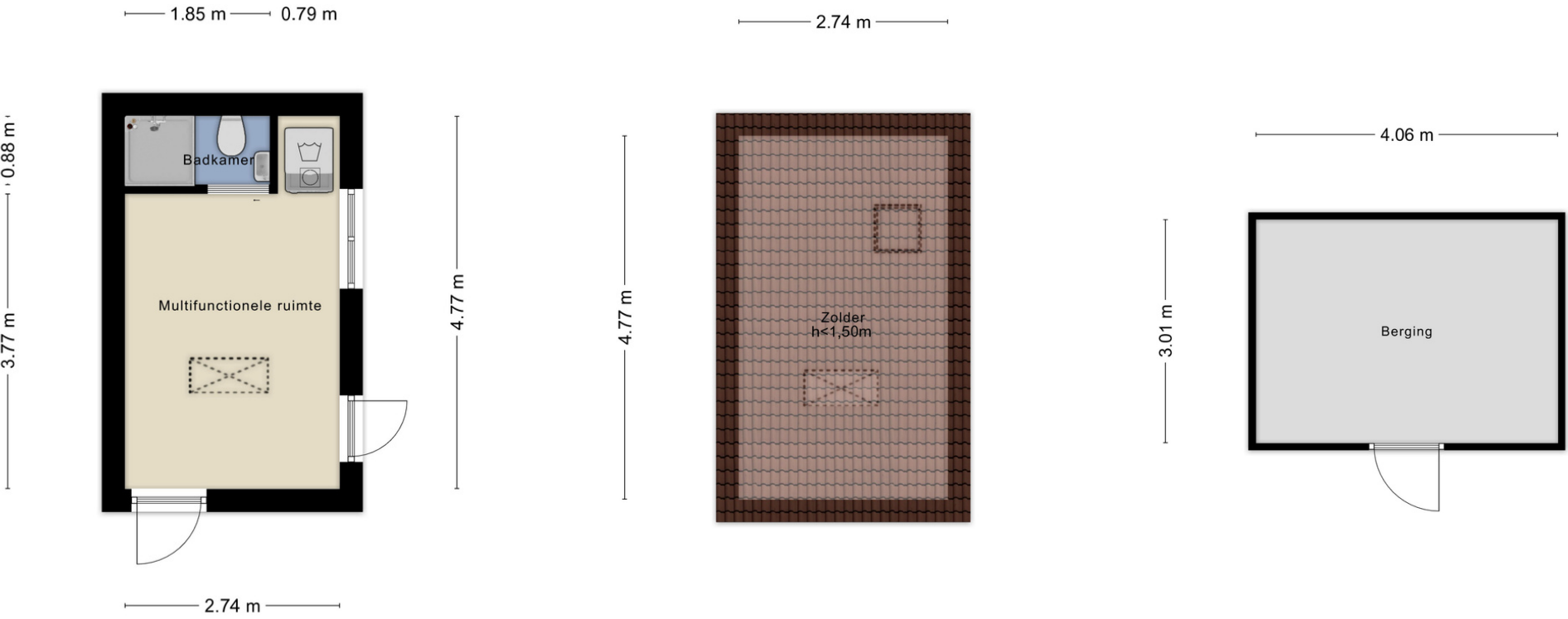
PLATTEGROND BEGANE GROND:



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING :



PLATTEGROND MULTIFUNCTIONELE RUIMTE & HOUTEN BERGING :





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-/kredietverstrekende 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

