



VAN MEELLAAN 30

TE SOESTERBERG



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





*Tot in perfectie afgewerkt, verrassend
ruim en klaar voor een nieuw hoofdstuk!
Wees welkom bij deze energiezuinige,
royale en compleet instapklare
hoekwoning uit 2019!*



Modern wonen krijgt een nieuwe betekenis in deze schitterende hoekwoning uit 2019. Gelegen in de populaire nieuwbouwwijk De Groene Hoogte, aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, vormt deze volledig geïsoleerde hoekwoning de perfecte combinatie van ruimte, luxe en een fantastische ligging. Met maar liefst 125 m² woonoppervlak, een energielabel A, vijf volwaardige slaap-/werkkamers, een vrije ligging aan de achterzijde en een afwerkingsniveau dat direct indruk maakt.

Bij binnenkomst valt meteen de ruimte, het licht en de hoogwaardige afwerking op. De stijlvolle PVC-visgraatvloer met vloerverwarming vormt samen met de strakke wanden en rustige kleurstellingen een tijdloze basis waarin iedere woonstijl tot zijn recht komt. De royale woonkamer staat in open verbinding met de moderne L-keuken aan de voorzijde. De keuken is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt een leuk uitzicht over de rustige straat. Een heerlijke plek waar koken, tafelen en samen zijn vanzelfsprekend samenkomen. De woning valt op de begane grond uit te breiden door middel van het uitbouwen naar de zijkant, waardoor een extra kamer of bijkeuken te realiseren valt.

De eerste verdieping beschikt over drie royale slaapkamers en een moderne, slim ingedeelde, badkamer die is uitgevoerd met modern sanitair, vloerverwarming en een stijlvolle afwerking. In 2025 is de tweede verdieping opnieuw ingedeeld, waardoor er ook hier nog eens twee volwaardige slaap-/werkkamers zijn ontstaan. Ideaal voor een groot gezin, thuiswerkers of een eigen hobbyruimte. Daarnaast tref je hier een aparte waskast/-ruimte aan. Als extra pluspunt beschikt de woning over veel bergruimte, dankzij ingebouwde bergruimte op de vliering en onder de brede vensterbanken. Wel zo fijn!

Ook de tuin biedt alles wat je nodig hebt. De achtertuin (ZO) ligt volledig vrij en grenst aan een groen tussenbosje, waardoor je hier ieder seizoen geniet van uitzonderlijk veel privacy en een heerlijk gevoel van rust. Geen directe achterburen, maar een groene omgeving waarin je ongestoord kunt ontspannen. De diverse planten en struiken zorgen samen met het gazon voor een groen en kleurrijk geheel. Daarnaast tref je hier ook een houten berging, met een heerlijke overkapping aan. Naast het terras een fijne plek om tijdens lange zomeravonden lekker te tafelen of te borrelen. De voortuin is ook ruim te noemen en zorgt dankzij de beplanting ook voor veel privacy. Daarnaast biedt de oprit de mogelijkheid voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein, maar kan er in de toekomst ook een carport geplaatst worden. Hoe luxe!

De Groene Hoogte behoort niet voor niets tot de meest geliefde woonwijken in de omgeving. De wijk is ruim opgezet, rustig, kindvriendelijk en omringd door de prachtige natuur van de Utrechtse Heuvelrug. Op korte loopafstand bevindt zich een grote speeltuin waar kinderen eindelijk kunnen spelen. Daarnaast zijn scholen, sportvoorzieningen en uitgestrekte wandel- en fietsroutes allemaal binnen handbereik. Hier woon je in een jonge woonwijk waar rust, natuur en dagelijks comfort perfect in balans zijn.

Instapklaar is eigenlijk een understatement. Deze woning is met zorg, smaak en oog voor detail afgewerkt en verkeert in een staat die zelfs de meest kritische woningzoeker zal verrassen. Zien wij je tijdens een bezichtiging?!

*Rustig wonen aan de rand van de
Utrechtse Heuvelrug, met de natuur om
de hoek en alle dagelijkse voorzieningen
binnen handbereik. Waar kinderen
eindeloos buiten spelen en de natuur
iedere dag begint aan uw achtertuin*



WOONKAMER





KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING







BADKAMER

1E VERDIEPING



SLAAPKAMERS

2E VERDIEPING







**VRIJ GELEGEN
ACHTERTUIN**





DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Instapklare en ruime hoekwoning uit 2019
- Gelegen in de geliefde nieuwbouwwijk De Groene Hoogte
 - Aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug
- Volledig geïsoleerd en lage stookkosten
 - Voorzien van energielabel A
 - Begane grond voorzien van vloerverwarming
 - Zonnepanelen
- 125 m² woonoppervlak met een doordachte indeling en verrassend veel leefruimte
 - Mogelijkheid uitbouwen zijkant begane grond voor bijkeuken/extra kamer
- Sfeervolle woonkamer
 - Veel lichtinval en een stijlvolle PVC-visgraatvloer
- Moderne L-keuken aan de voorzijde
 - Uitgevoerd in een neutrale kleurstelling
 - Voorzien van diverse inbouwapparatuur
 - Leuk uitzicht over de rustige straat;
- Drie royale slaapkamers op de eerste verdieping;
- Slim ingedeelde en moderne badkamer
 - Voorzien van dubbele wastafel, bad, douche, toilet en vloerverwarming
- Twee ruime slaap-/werkkamers op de tweede verdieping gerealiseerd in 2025
 - Ideaal voor thuiswerken, hobby's of een groot gezin
- Ingebouwde bergruimte op de vliering en onder de brede vensterbanken op de tweede verdieping
- In 2025 plafonds geheel gestuct
- Vrij gelegen achtertuin op het zuidoosten
 - Terras, gazon en diverse beplanting
 - Grenzend aan een groen tussenbosje; veel privacy
 - Houten berging
 - Sfeervolle overkapping voor een loungeset
 - Achterom aanwezig
- Royale voortuin met veel privacy dankzij de groene beplanting
- Oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
 - Carport plaatsen is mogelijk
- Gelegen in een jonge, ruim opgezette en bijzonder kindvriendelijke woonwijk
 - Rustige straat
 - Grote speeltuin op korte loopafstand
 - Scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving
 - Prachtige wandel- en fietsroutes door de natuur van de Utrechtse Heuvelrug binnen handbereik
 - Uitvalswegen naar de A27 en A28 om de hoek



€725.000,-- K.K.



125 M2 WOONOPPERVLAK



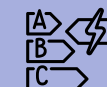
236 M2 PERCEELOPPERVLAKE



2019



CV-KETEL INTERGAS (2019)



A LABEL

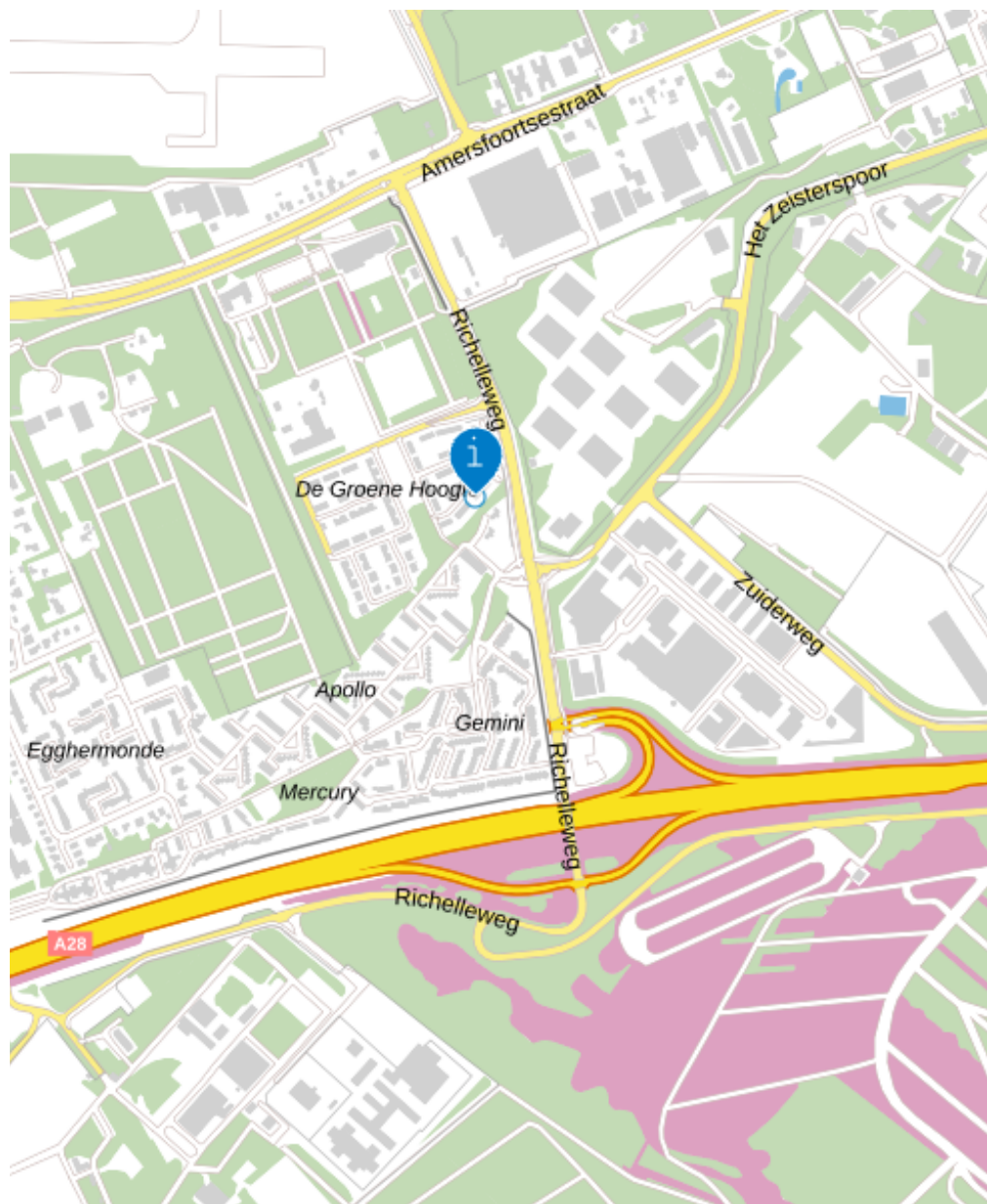


**VOOR- ZIJ- EN
ACHTERTUIN (ZO)**

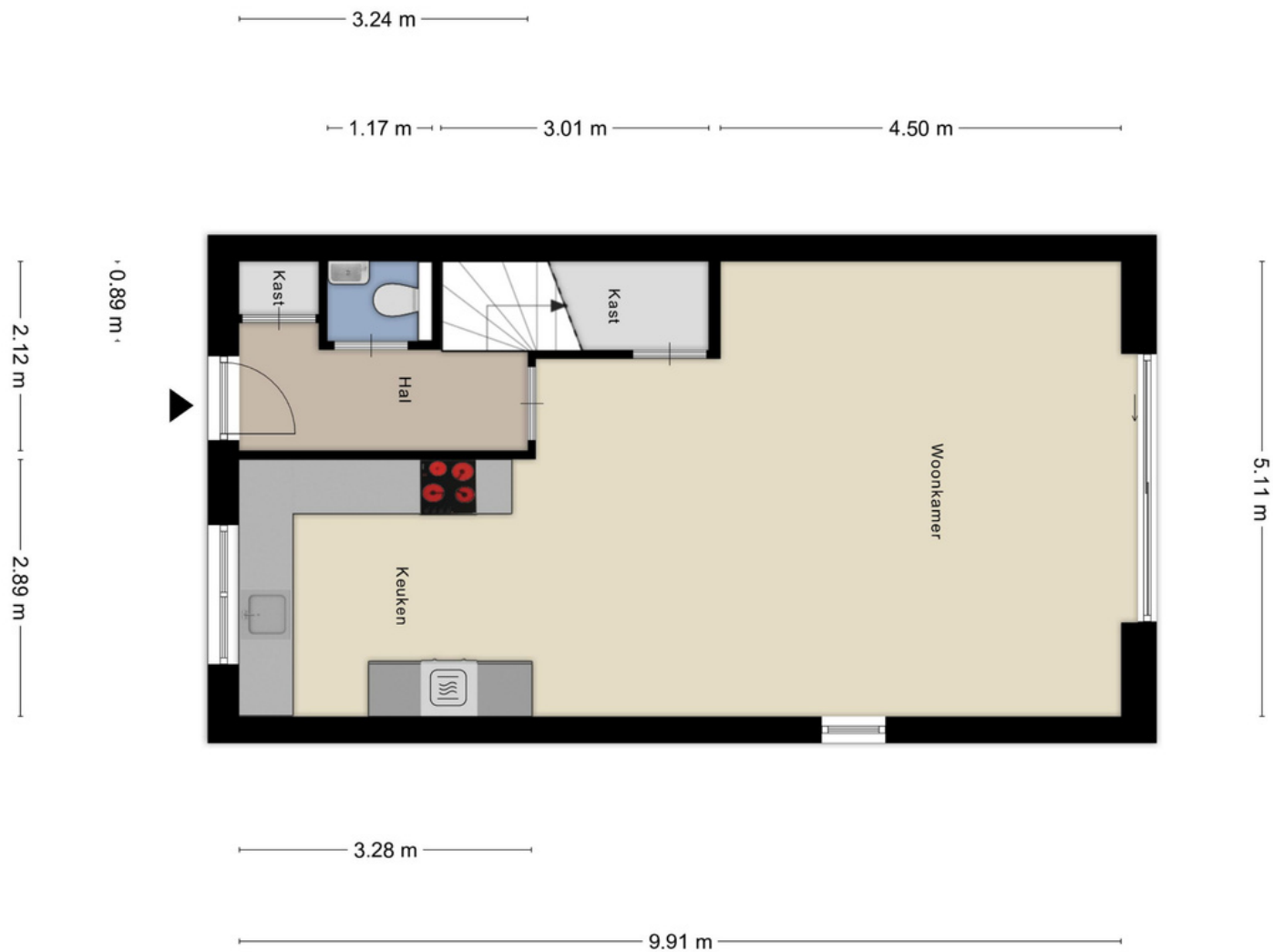


**HOUTEN BERGING MET
OVERKAPPING**

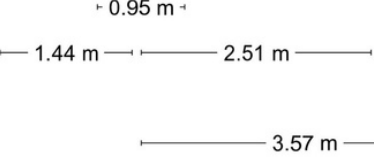
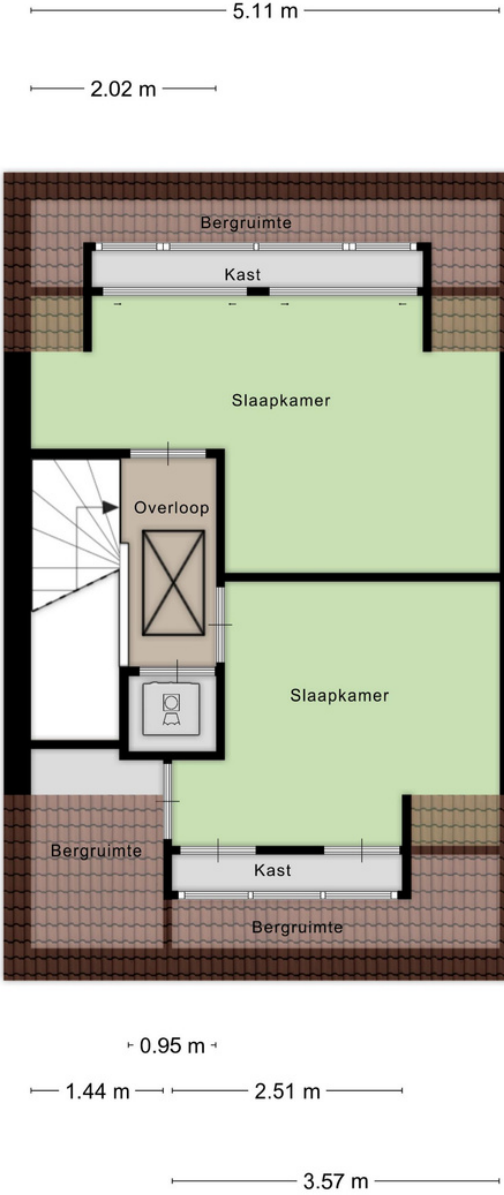
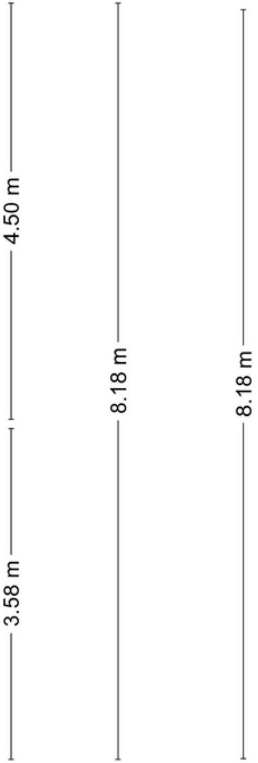
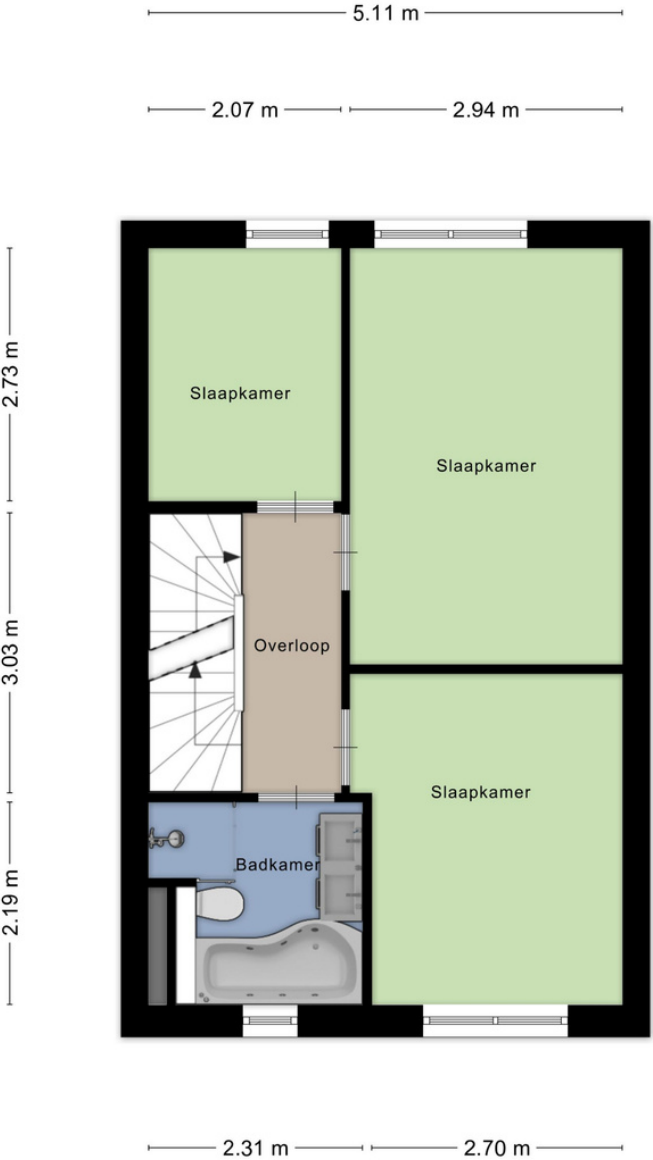
KAART



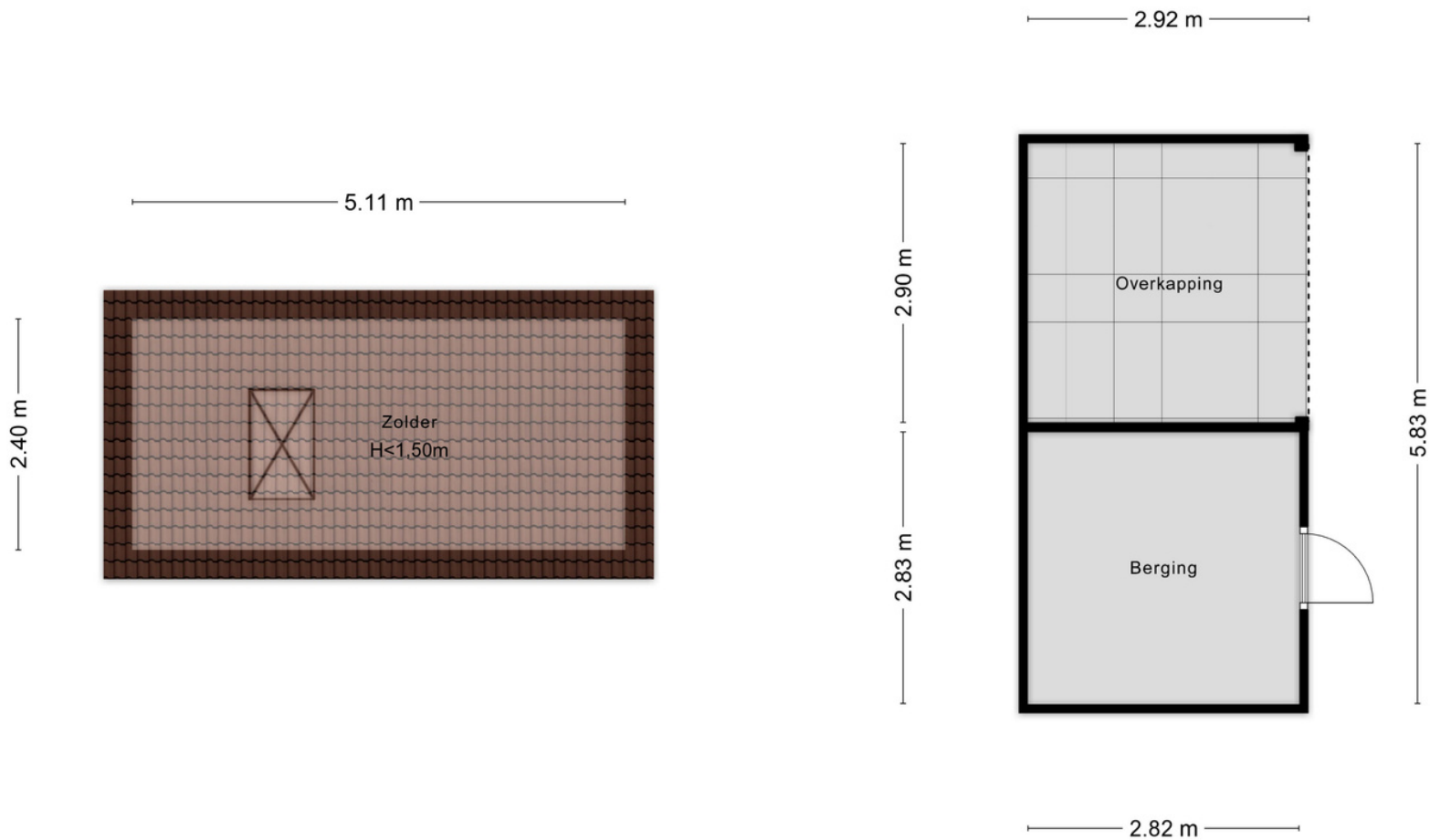
PLATTEGROND BEGANE GROND:



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:



PLATTEGROND ZOLDER & 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-/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

