

# *Vorstelijk* Wonen

BEGINT BIJ VAN WIJK MAKELAARS



MAKELAARS | SINDS 1969

Baarn  
Plantage 50

# Zorgeloos wonen op autoluwe locatie

Zorgeloos wonen op een autoluwe locatie, met het gezellige centrum van Baarn, winkels, scholen, het NS-station én het Baarnse bos op loopafstand? Dat kan!

Deze instapklare, moderne en energiezuinige hoekwoning uit 1997 heeft energielabel A. De keuken en het sanitair zijn in 2022 vernieuwd, waardoor je hier kunt genieten van modern wooncomfort. De woning is licht, luxe en sfeervol, heeft een heerlijke zonnige tuin en een eigen parkeerplaats met oplaadpunt voor de auto.

Een fijne plek voor een jong gezin met ruimte om te groeien, maar ook ideaal voor wie comfortabel en toekomstgericht wil wonen, met alle voorzieningen én de natuur dichtbij.

Een heerlijk huis om thuis te komen, in een omgeving die alles biedt!

Bijzonderheden:

De woning is in 2022 gemoderniseerd  
Voorzien van gestuukte wanden en pvc vloer  
Serre (2007) met vloerverwarming  
Buitenschilderwerk is in 2025 gedaan







## Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning. Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?

Wij informeren u graag!

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Type               | Hoekwoning         |
| Kamers             | 5                  |
| Woonoppervlakte    | 148 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 227 m <sup>2</sup> |
| Energielabel       | A                  |
| Bouwjaar           | 1997               |
| Zonligging         | Zuid               |







## Begane grond

Entree, deur naar de (fietsen)berging,  
meterkast, toilet met fontein,

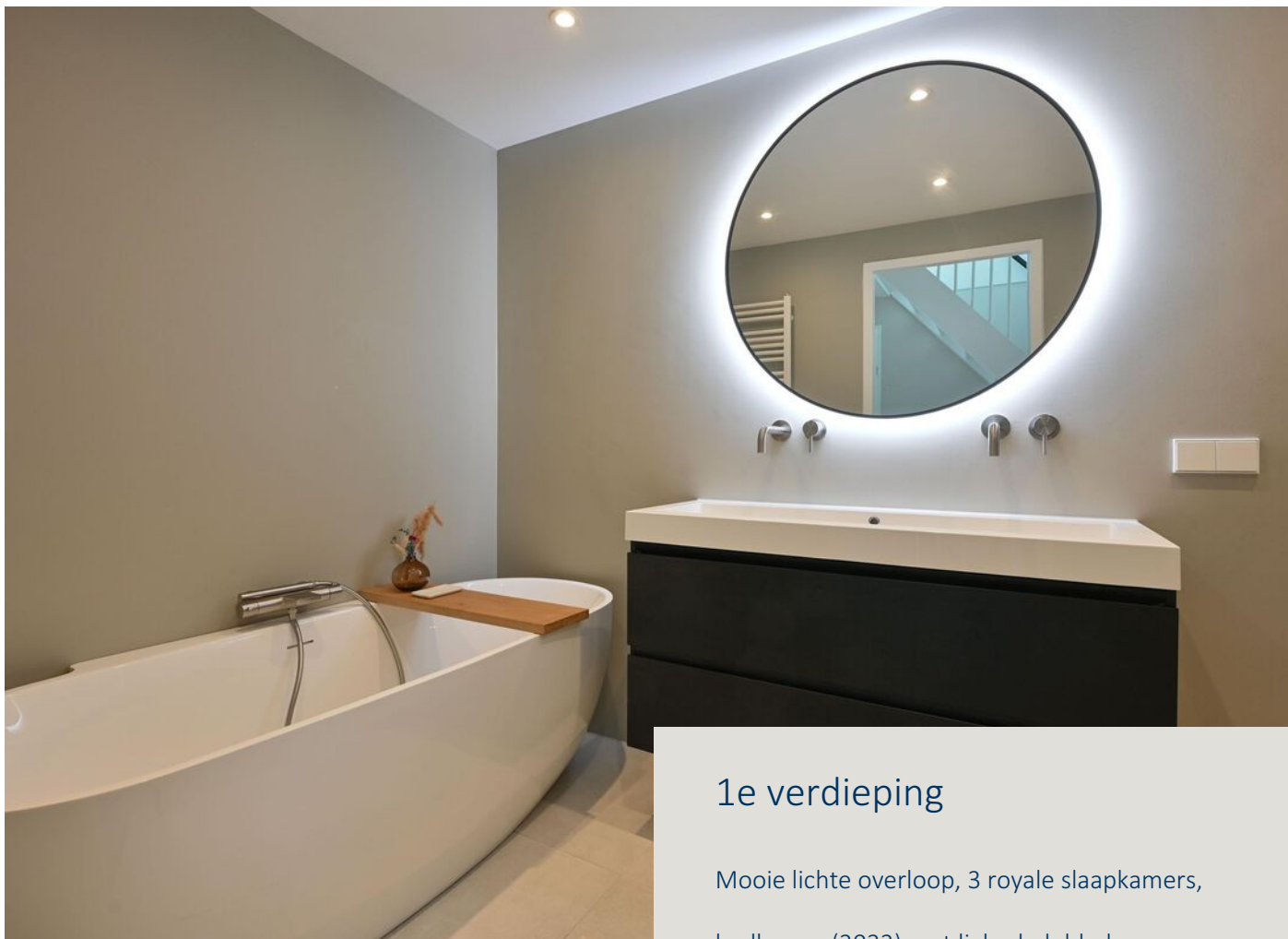
woonkamer met openhaard en heerlijke  
tuingerichte serre,

halfopen keuken (2022) met gezellig zitje en  
voorzien van moderne apparatuur; Bora  
kookplaat met afzuiging, koelkast, vriezer,  
vaatwasser, Quooker, combi- oven/  
magnetron.







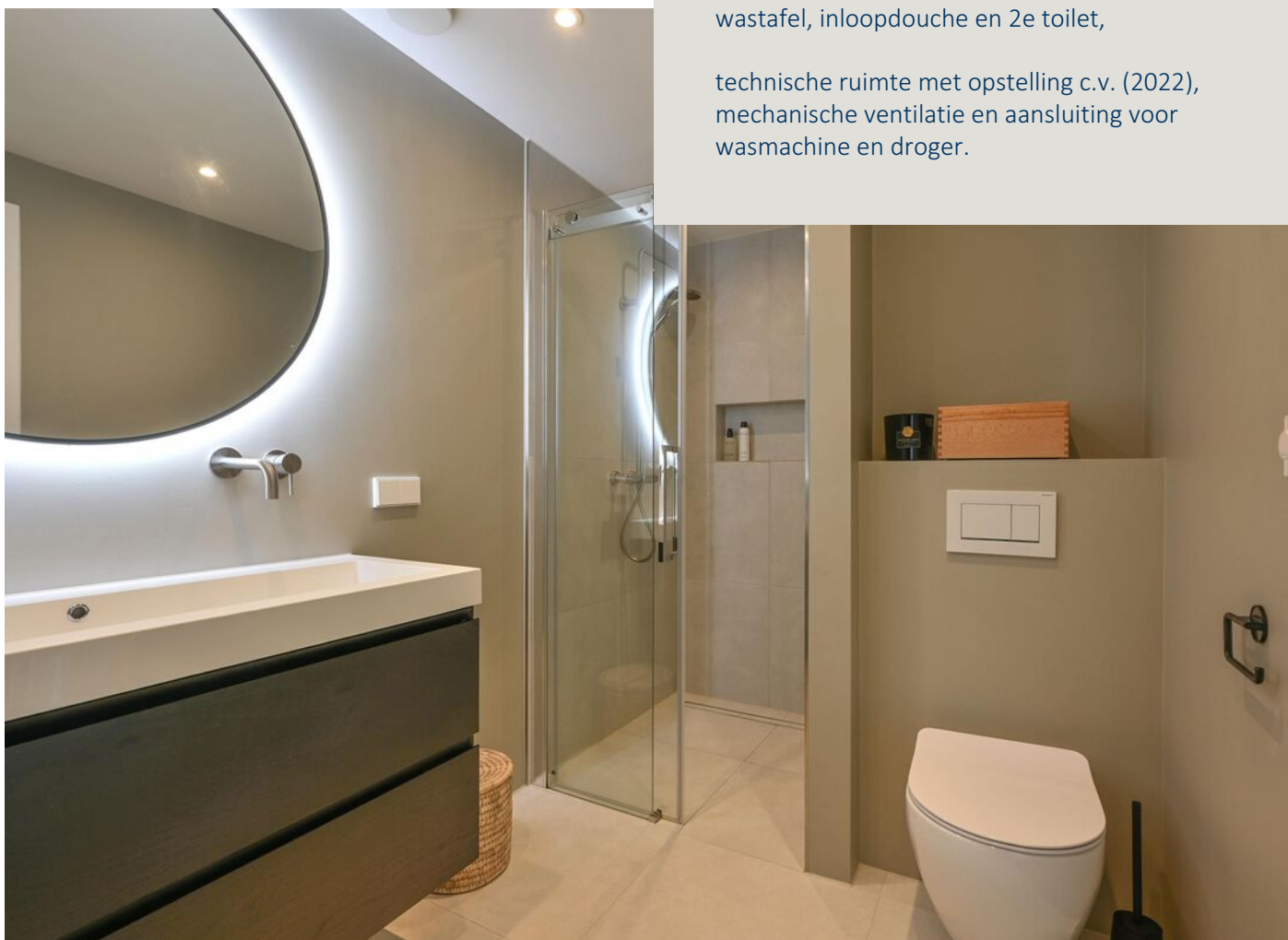


## 1e verdieping

Mooie lichte overloop, 3 royale slaapkamers,

badkamer (2022) met ligbad, dubbele wastafel, inlopdouche en 2e toilet,

technische ruimte met opstelling c.v. (2022), mechanische ventilatie en aansluiting voor wasmachine en droger.









## 2e verdieping

Grote zolderkamer met strakke kastenwand en balkon.







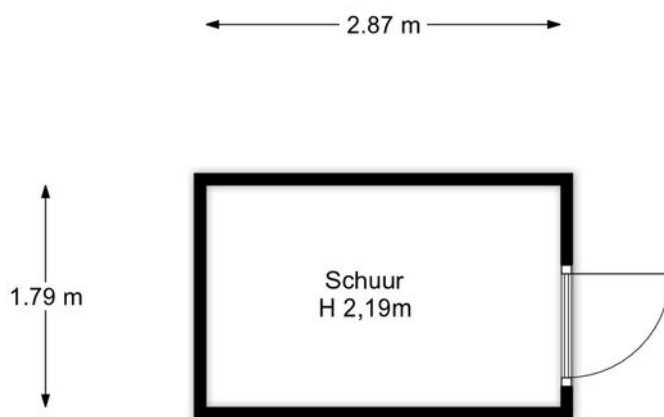




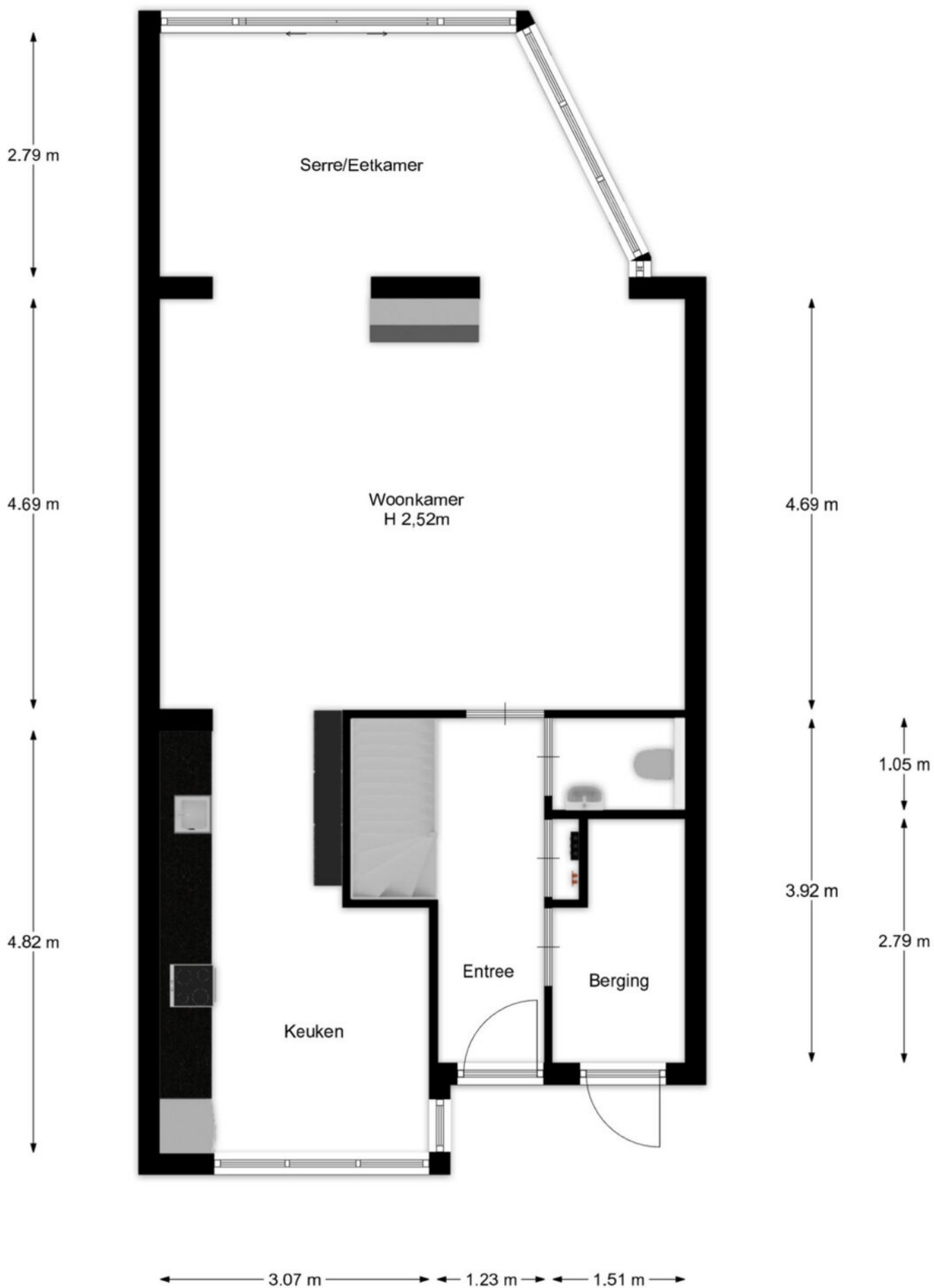
## Ligging en tuin

De woning is gelegen in een lommerrijke omgeving op een autoluwe locatie.

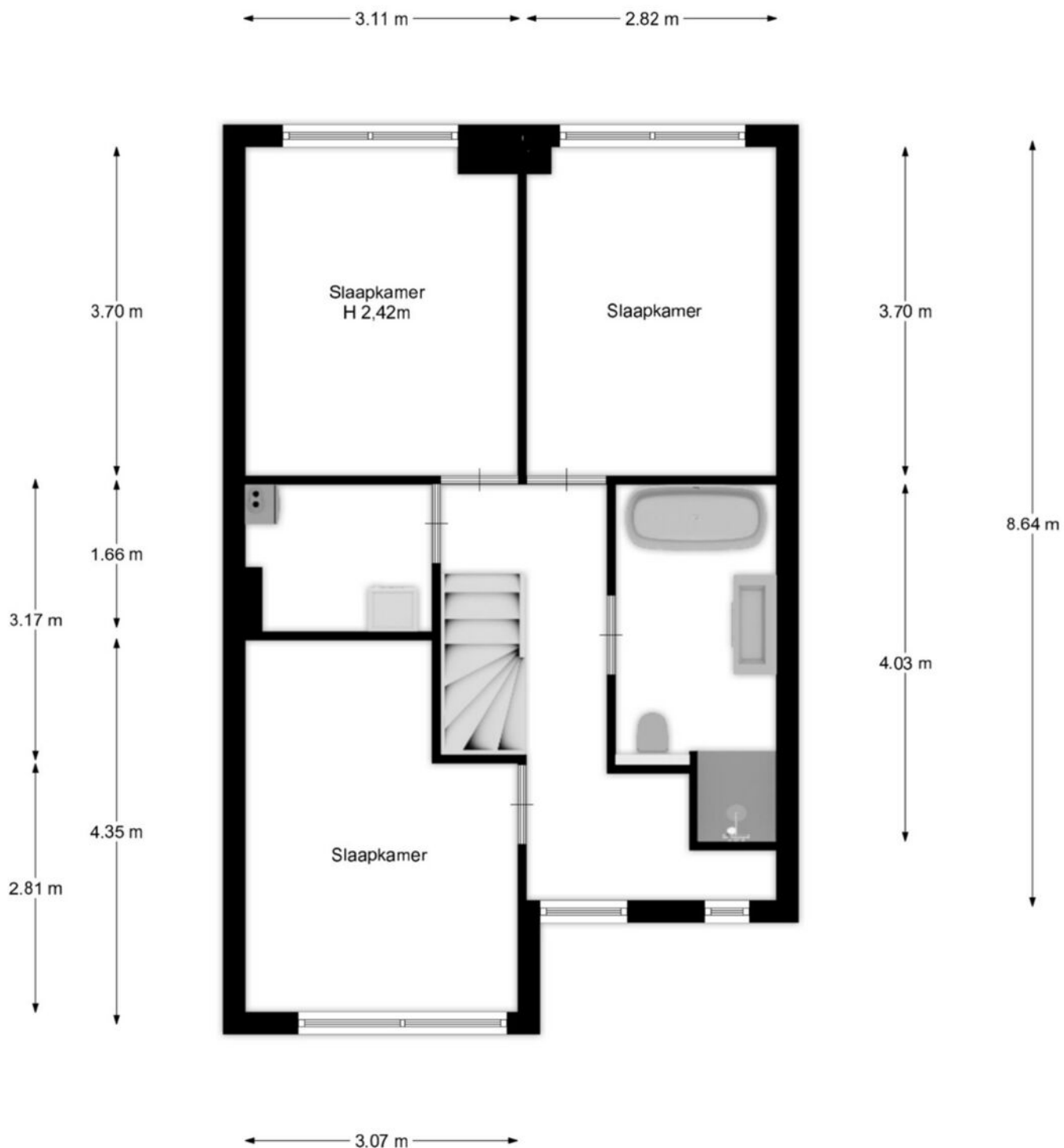
Aan de rechterkant van de woning loop je van de straat naar de achtertuin. Deze ligt op het zuiden, heeft een lekker terras, gazon, 2e berging en houtopslaghek.



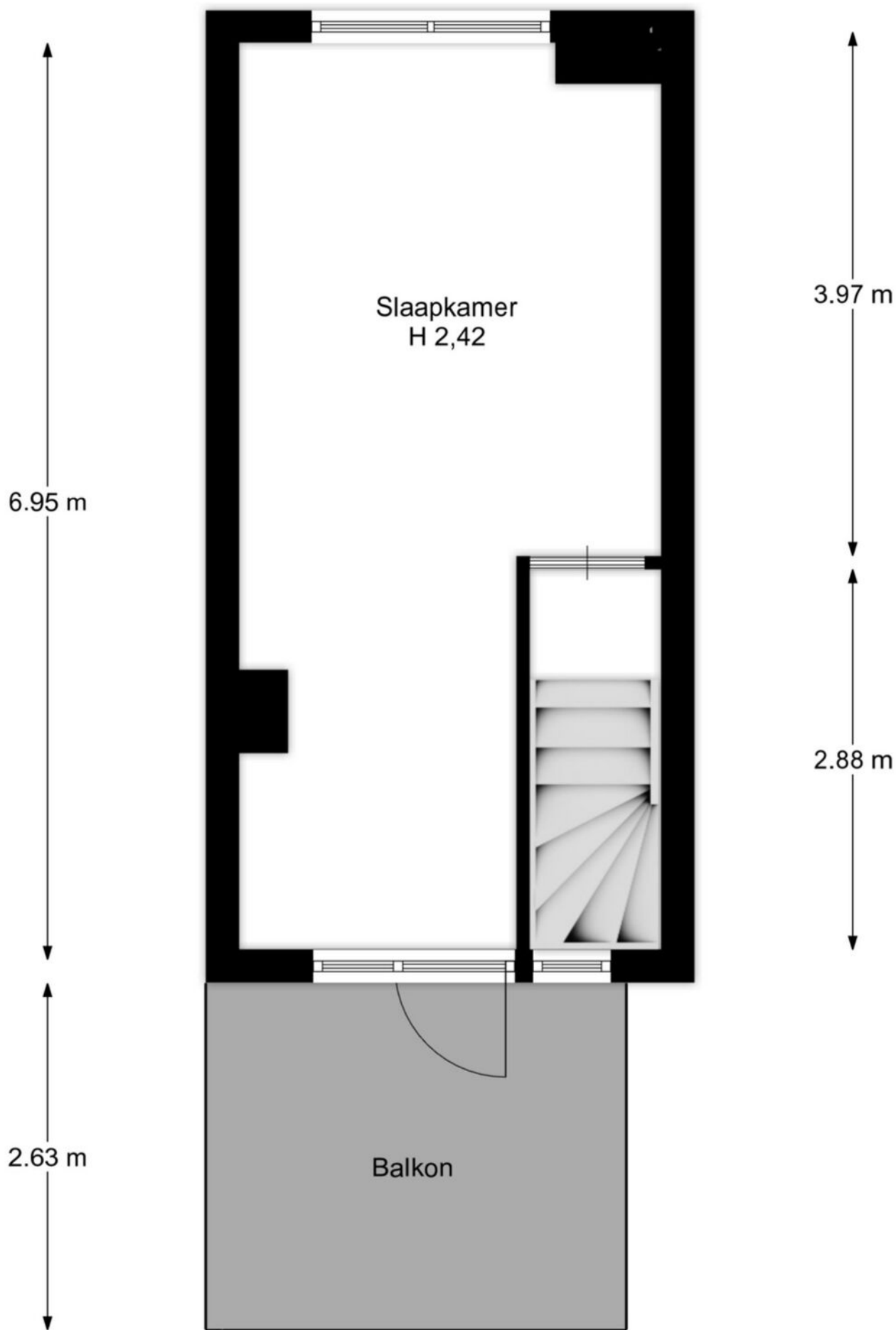












## LIJST VAN ZAKEN

### Blijft achter

### Gaat mee

### Ter overname

Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

Losse (hang) lampen

Raambekleding

Laminaat, pvc vloer

Openhaard met toebehoren

Keukenblok, kookplaat, combi oven, koelkast

Vriezer, magnetron, vaatwasser, quooker

Toilet accessoires

Badkamer accessoires

Brievenbus, voordeurbel

Rookmelders

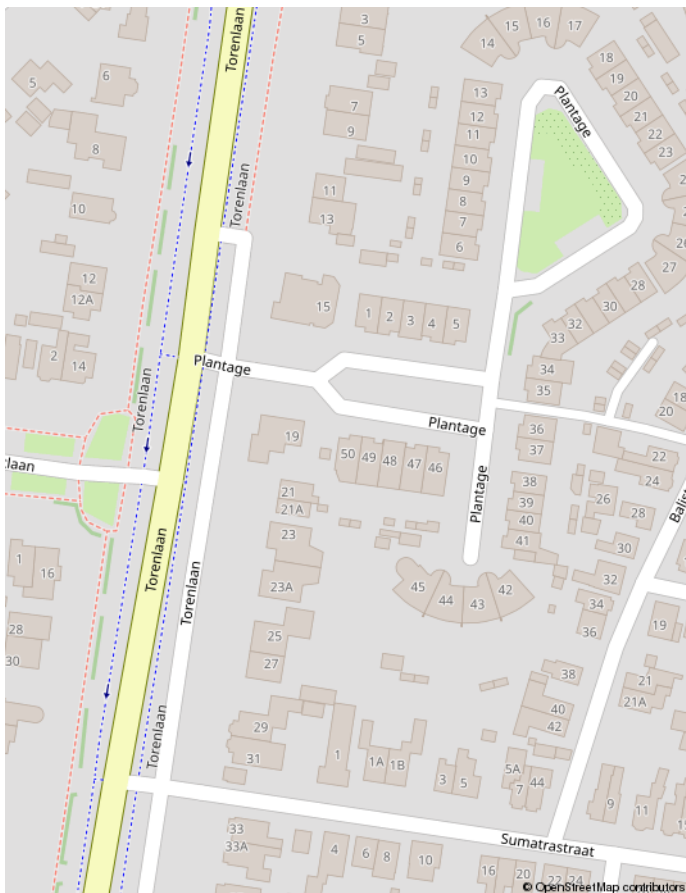
(klok)thermostaat, c.v. installatie

Tuinaanleg, bestrating, beplanting

Buitenverlichting

Buitenberging

Oplaadpunt elektrische auto







## Alex van Wijk

De bevrologene eigenaar (sinds 1995), gemotiveerd tot op het bot. Hij is de 2e generatie in het familiebedrijf, dat sinds 1969 in actief is in Soest en omstreken. Vindt het leuk om creatief in oplossingen te denken en weet goed wat hij wil. Hij geeft duidelijke en directe adviezen en staat voor zijn eerlijke mening. Zijn conditie houdt hij op peil met zijn racefiets; naast zijn gezin het extra kind in huis.



## Nathaly van Wijk

Nathaly is sinds 1995 multifunctioneel inzetbaar voor Van Wijk Makelaars. Buiten gaat zij als makelaar op pad en binnen is zij ons organisatorisch talent. Een echte spin in het web. Door het aanbrengen van een goede structuur en tijdig te anticiperen zorgt Nathaly ervoor dat nagenoeg alles vlekkeloos verloopt. Met haar Brabantse inslag maakt zij van elke dag een feestje. Ze houdt graag alle ballen in de lucht, ook met hockey, tennis en golf.



## Mériion van Asch

Als geboren Soestere kent ze elke hoek van dit mooie dorp. Wat zijn wij blij dat Mériion gekozen heeft voor ons team. Met haar commerciële en flexibele werkwijze, schakelt zij gemakkelijk tussen koper en verkoper. Geen stress voor haar, zelfs onder grote druk zult u Mériion altijd treffen met een enthousiaste lach. Als ze niet aan het werk is, zien we haar op het hockeyveld en geniet ze van de Loosdrechtse plassen.



## Olga Markx

Na 20 jaar ervaring in de verzekeringswereld zijn wij blij dat Olga de overstap naar de makelaardij heeft gemaakt. Dossiers zijn bij haar altijd tip top in orde. Met haar geduld en klantvriendelijkheid vindt u een goed luisterend oor. In haar vrije tijd kunt u Olga vinden op de wandelpaden van de mooie Soesterse natuur.



## Wilt u een woning kopen of juist verkopen?

Vraag dan Van Wijk Makelaars u daarbij te helpen. Wij weten dat wonen meer is dan zorgen voor een dak boven uw hoofd. Een woning moet een echt thuis zijn. Een thuis is de basis van een zorgeloos bestaan.

Maar waar vindt u dat ene huis dat aan al uw wensen voldoet? En wat zijn die wensen eigenlijk? Misschien wilt u eerst uw eigen woning verkopen. Hoe pakt u dat aan? Waar moet u op letten? Dat zijn belangrijke vragen. Van Wijk Makelaars kan u van dienst zijn bij het vinden van de juiste antwoorden.

Luisteren en meedenken, dat is onze kracht. Wij inventariseren en realiseren uw woonwensen, zonder frustraties of tegenvallers.

Van Wijk Makelaars is een energiek en actief kantoor. Wij zijn misschien een tikje eigenwijs; dat komt door onze grote passie voor de makelaardij. Met die passie en bijna 50 jaar ervaring in Soest, Baarn en omstreken onderscheiden wij ons van de rest.

We zetten onze gedrevenheid, ervaring en expertise graag voor u in.



## **VAAK GESTELDE VRAGEN:**

### **Brochure**

Deze brochure mag beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee een koopovereenkomst tot stand komt. De inhoud van deze brochure is informatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

NB: de lijst van zaken en een door verkoper ingevuld formulier met aanvullende gegevens omtrent de woning gelieve u te bevragen bij de makelaar.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatische een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

### **Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

De Hoge Raad heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie biedt, u dan een bod doet.

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar -natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure.

### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van de koper, een waarborgsom of bankgarantie, die 10% van de koopsom bedraagt. Deze moet ter hand worden gesteld aan de notaris.

### **Notaris**

De keuze van de notaris is aan de kopende partij. In de koopakte zullen wij de kosten die de notaris berekent aan de verkoper bevrozen. Hiermee voorkomen wij dat de notaris, aan de verkopers, te hoge tarieven doorberekent.

## **Inschrijven**

Koper heeft recht op zijn/haar kosten de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaring, of een dag na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsaneringsregeling.

## **Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht**

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ten plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## **Overeenkomst**

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

## **Drie dagen bedenktijd**

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00:00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende overeenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor

24:00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnwet van toepassing. Dit betekent dat tenminste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerst volgende werkdag.

## **Huisvestingsvergunning**

In de gemeente Soest is sprake van vrije vestiging.

## **NVM**

Ons kantoor is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), gevestigd te Nieuwegein.

De Algemene Voorwaarden NVM februari 2011 zijn van toepassing op onze werkzaamheden.

WIJ WENSEN U VEEL WOONPLEZIER!





Soesterbergsestraat 46  
3768 EJ Soest  
035 6015050  
[info@vanwijkmakelaars.nl](mailto:info@vanwijkmakelaars.nl)

[www.vanwijkmakelaars.nl](http://www.vanwijkmakelaars.nl)