



ORANJELAAN 16

TE SOEST



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





*Een karaktervolle jaren '30 villa waar
hoogwaardige afwerking,
hedendaagse luxe en tijdloze charme
samenkomen tot een uitzonderlijk
comfortabel en stijlvol thuis!*



Achter de charmante jaren '30 gevel van deze indrukwekkende vrijstaande villa met energielabel B gaat een woonbeleving van uitzonderlijk niveau schuil. In 2020 is de woning volledig gerenoveerd en hoogwaardig verbouwd, waarbij authentieke karakterelementen op harmonieuze wijze zijn gecombineerd met eigentijdse luxe en comfort. Het resultaat is een stijlvolle en instapklare villa waarin ruimte, sfeer en kwaliteit naadloos samenkomen, gelegen op een van de meest geliefde locaties van Soestdijk. De villa beschikt over een woonoppervlak van 153 m², exclusief de tweede verdieping van maar liefst 48 m².

De fraaie architectuur vormt direct een visitekaartje van de woning. De markante erker en de sierlijk gebogen rieten kap geven de villa haar onderscheidende uitstraling. Achter deze charmante voorzijde onthult zich een verrassend royale leefomgeving. Via de entree betreedt u de stijlvolle ontvangsthall, met praktische stahoge kelder en een modern vrijhangend toilet. De fraaie glazen deur geeft toegang tot de royale woonkamer, waar daglicht rijkelijk binnenvalt via de erker aan de voorzijde en de extra zijramen. De combinatie van strak gestuukte wanden, subtiele inbouwverlichting en een moderne dubbelwandige haard zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer. De gehele begane grond is afgewerkt met een hoogwaardige keramische tegelvloer in houtlook, gecombineerd met comfortabele vloerverwarming. Een afwerking die niet alleen stijlvol oogt, maar ook bijdraagt aan het dagelijkse wooncomfort.

Het hart van de woning wordt gevormd door de exclusieve en eveneens in 2020 gerealiseerde woonkeuken. Een plek waar koken, samenzijn en ontspannen centraal staan. De hoogwaardige Bulthaup-keuken is voorzien van alle denkbare comfort en heeft een royaal kook-/spoeleiland. Er is tevens genoeg plek voor een grote eettafel, waar u met het hele gezin uitgebreid kunt tafelen. Daarnaast heeft u vanuit hier een prachtig zicht op de fraai aangelegde achtertuin. De openslaande deuren versterken de verbinding tussen binnen en buiten, waardoor het terras en de tuin gedurende een groot deel van het jaar als verlengstuk van de leefruimte aanvoelen. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een volledig geïsoleerde multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine/droger en de cv-ketel. Daarnaast beschikt deze ruimte over een vlizotrap naar een handige bergverlating. De ruimte kan eenvoudig ingericht worden als werk-, speel- of hobbykamer.

Via een stijlvolle trap met tussenbordes bereikt u de eerste verdieping, waar de hoogwaardige afwerking zich moeiteloos voortzet. Strak gestuukte wanden, paneeldeuren met vernieuwd beslag en een verzorgde vloerafwerking zorgen voor een rustige en elegante uitstraling. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde beslaat de volledige breedte van de woning. De twee overige kamers bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of het inrichten van een inloopkast zoals de huidige bewoners dat ook hebben gedaan. Ook de deels vernieuwde badkamer is uitgevoerd met oog voor comfort en kwaliteit. Deze beschikt over een dubbele wastafel met meubel, een ligbad, een royale inloopdouche en vloerverwarming. Daarnaast bevindt zich op de overloop een separaat vrijhangend toilet.

Op de tweede verdieping die bereikbaar is via de vaste trap, zijn twee aantrekkelijke ruimtes ontstaan die momenteel in gebruik zijn als werkplek en opbergruimte. De sfeervolle dakkapellen zorgen hier voor extra licht en ruimte. Deze tweede verdieping biedt tal van mogelijkheden en leent zich uitstekend als extra slaapkamer, logeerverblijf, hobbyruimte of thuishkantoor. Ook hier ontbreekt het u aan niets.

Buiten is dezelfde aandacht voor kwaliteit zichtbaar. De modern aangelegde tuin sluit naadloos aan bij de uitstraling van de villa en is voorzien van stijlvolle bestrating, fraaie hoogteverschillen, volwassen beplanting, sfeervolle verlichting en een irrigatiesysteem. Hier geniet u in alle rust van privacy, groen en een prettige buitenbeleving gedurende elk seizoen.

Op eigen terrein is ruimte om meerdere auto's te parkeren. Daarnaast is er een aangebouwde berging te vinden met veel opbergruimte. Ideaal voor het stallen van fietsen of tuingeredschap.

De Oranjelaan behoort tot de meest geliefde lanen van Soestdijk en kenmerkt zich door haar groene en rustige karakter. Aan het einde van de straat bevindt zich De Eng, een geliefd natuurgebied waar wandelen, sporten en recreëren centraal staan. Op loopafstand bevinden zich de gezellige winkelstraat van Soestdijk en het NS-station en op korte fietsafstand bereikt u diverse scholen en sportvoorzieningen. Hierdoor komen rust, ruimte en bereikbaarheid op ideale wijze samen.

Een villa waarin karakter en eigentijdse luxe elkaar versterken. Een woning die niet alleen indruk maakt door haar hoogwaardige afwerking en royale leefruimtes, maar vooral door het gevoel van warmte, rust en kwaliteit dat overal voelbaar is.

*Wonen aan de Oranjelaan betekent
dagelijks genieten van rust, ruimte en
groen: met De Eng, de winkelstraat en het
station op korte afstand en alle
voorzieningen binnen handbereik!*



WOONKAMER





LUXE WOONKEUKEN



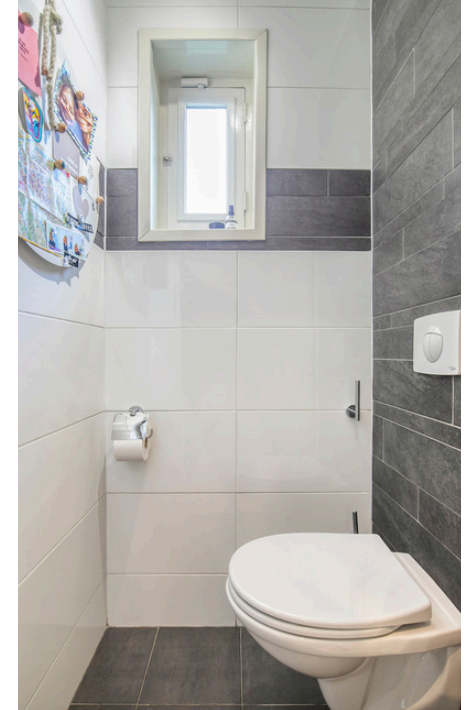




MULTI- FUNCTIONELE RUIMTE



ENTREE, HAL & TOILET



OVERLOOP & TOILET

1E VERDIEPING





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING



SLAAP-/WERK KAMER

2E VERDIEPING







ACHTERTUIN





**DIRECTE
OMGEVING**



BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande jaren '30 villa met karakteristieke architectuur
- Gelegen aan de geliefde Oranjelaan in Soestdijk
 - Rustige straat met bestemmingsverkeer
- Volledig gerenoveerd en hoogwaardig verbouwd in 2020
 - Begane grond voorzien van vloerverwarming
 - Hoogwaardige keramische tegelvloer in houtlook
 - Strak gestuukte wanden en subtiele inbouwverlichting
- Veel karakteristieke en charmante kenmerken
 - Markante erker en sierlijk gebogen rieten kap
- Royale woonkamer met veel daglicht en dubbelwandige haard
- Exclusieve Bulthaup-woonkeuken gerealiseerd in 2020
 - Royaal kook-/spoeleiland
 - Ruimte voor een grote eettafel
 - Openslaande deuren naar terras en tuin
- Volledig geïsoleerde multifunctionele ruimte naast de keuken, nu in gebruik als bijkeuken
 - Mogelijkheid voor werk-, speel-, hobby- of praktijkruimte aan huis
 - Bergvliering bereikbaar via vlizotrap
- Stahoge kelder
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
 - Royale hoofdslaapkamer over de volledige breedte van de woning
- Deels vernieuwde badkamer met dubbele wastafel, ligbad en royale inloopdouche
 - Vloerverwarming aanwezig
- Separaat toilet op de eerste verdieping
- Twee volwaardige kamers op de tweede verdieping dankzij dakkapellen
 - Geschikt als extra slaapkamers, logeerkamers of thuishkantoor
 - Te bereiken via een vaste trap
- Modern aangelegde tuin met optimale privacy
 - Sfeervolle tuinverlichting en irrigatiesysteem
 - Prachtige beplanting en stijlvolle bestrating
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Ruime, aangebouwde berging met openslaande deuren en veel opbergruimte
- Zeer goed onderhouden:
 - Platte daken vervangen (2020)
 - Rieten schroefkap (2010) is in 2023 nog onderhouden
 - Schilderwerk buitenzijde recent uitgevoerd (2024)
- Energielabel B
 - Dak- gevel en vloerisolatie
 - HR++ glas
 - 14 zonnepanelen (2020)
- Alarmsysteem en laadpaal aanwezig
- Alle voorzieningen om de hoek:
 - Aan het einde van de straat ligt natuurgebied De Eng
 - Loopafstand: gezellige winkelstraat van Soestdijk en NS-station
 - Fietsafstand: diverse scholen, sportvoorzieningen, poldergebied van rivier de Eem



€ 1.195.000,-- K.K.



153 M² WOONOPPERVLAK
EXCLUSIEF DE 2E VERDIEPING
VAN 48 M²



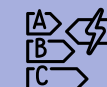
413 M² PERCEELOPPERVLAk



1931



CV-KETEL (2026)



B LABEL

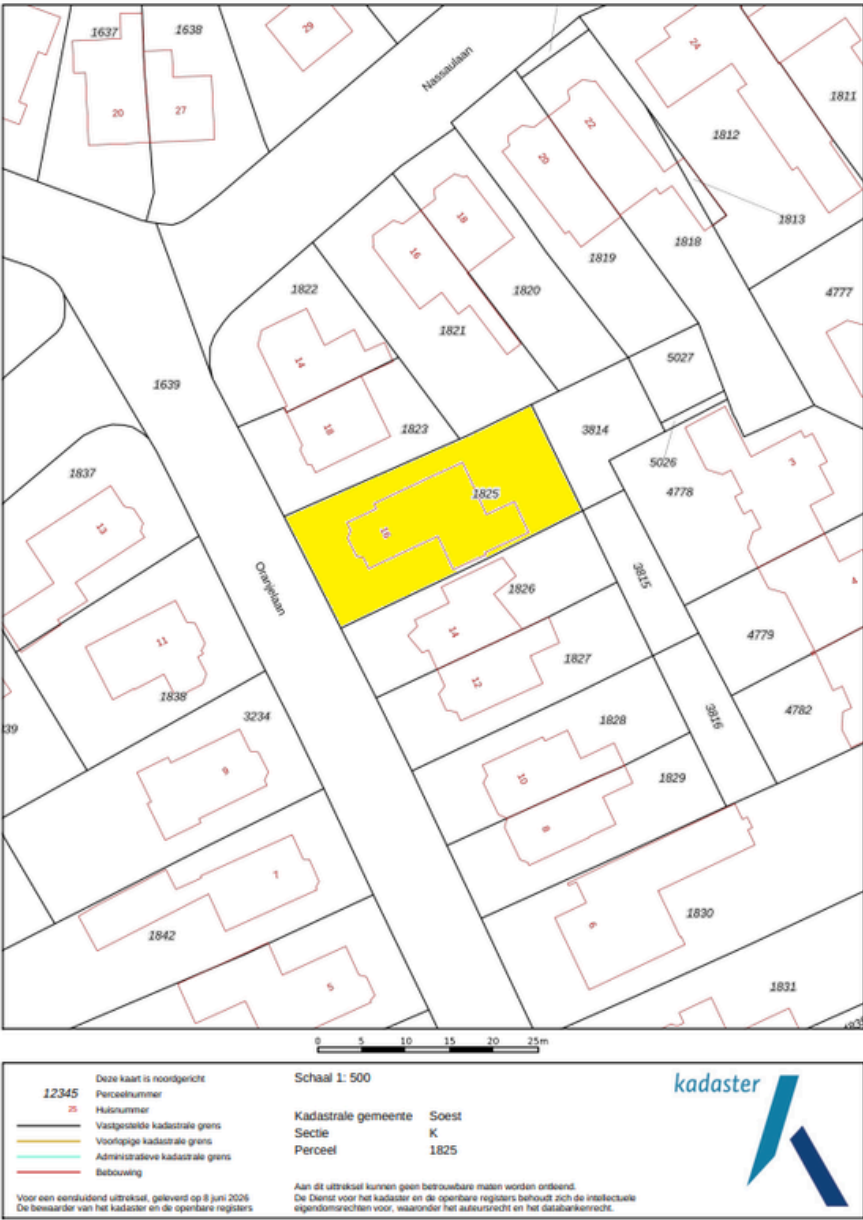
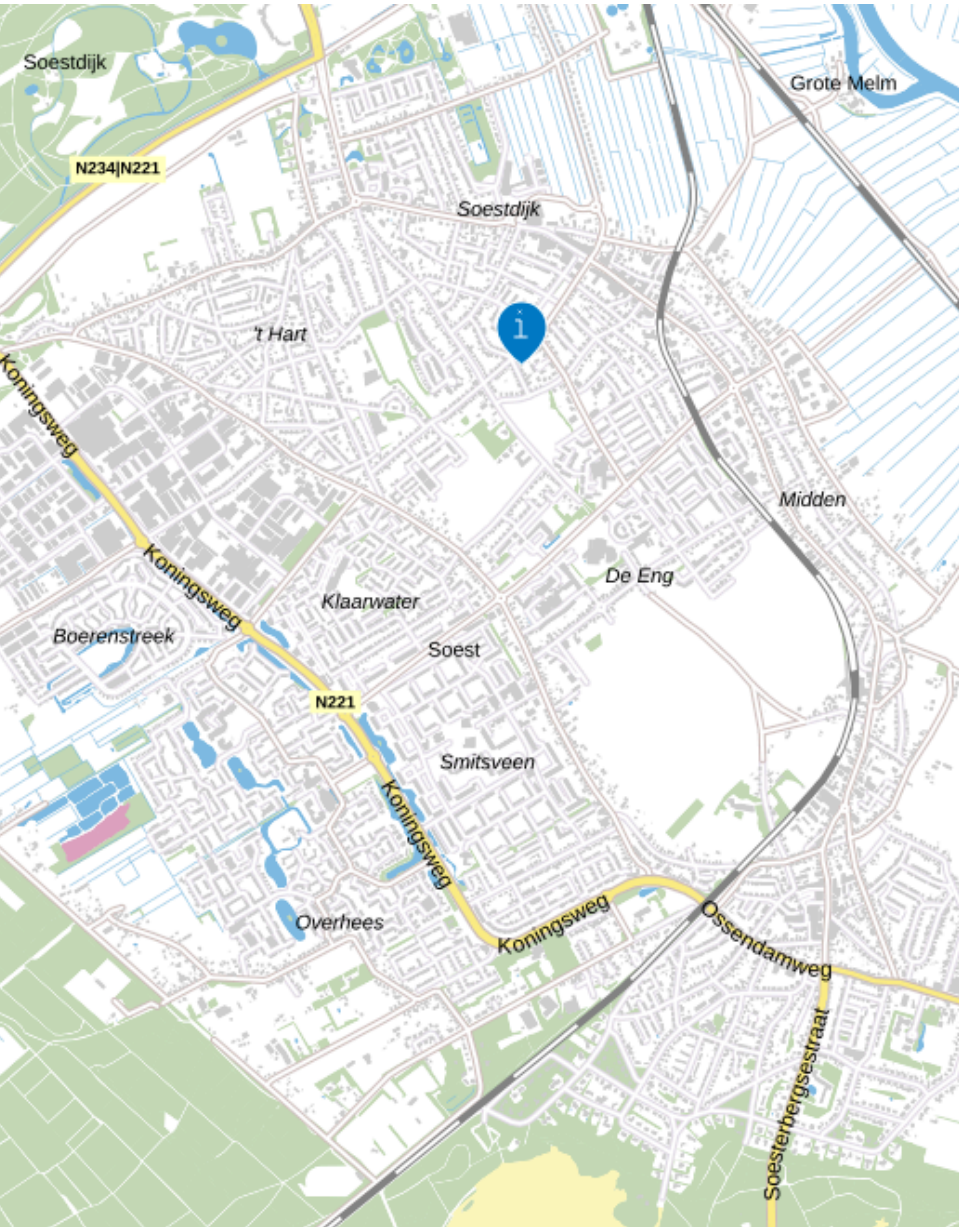


TUIN RONDOM



BERGING & BIJKEUKEN

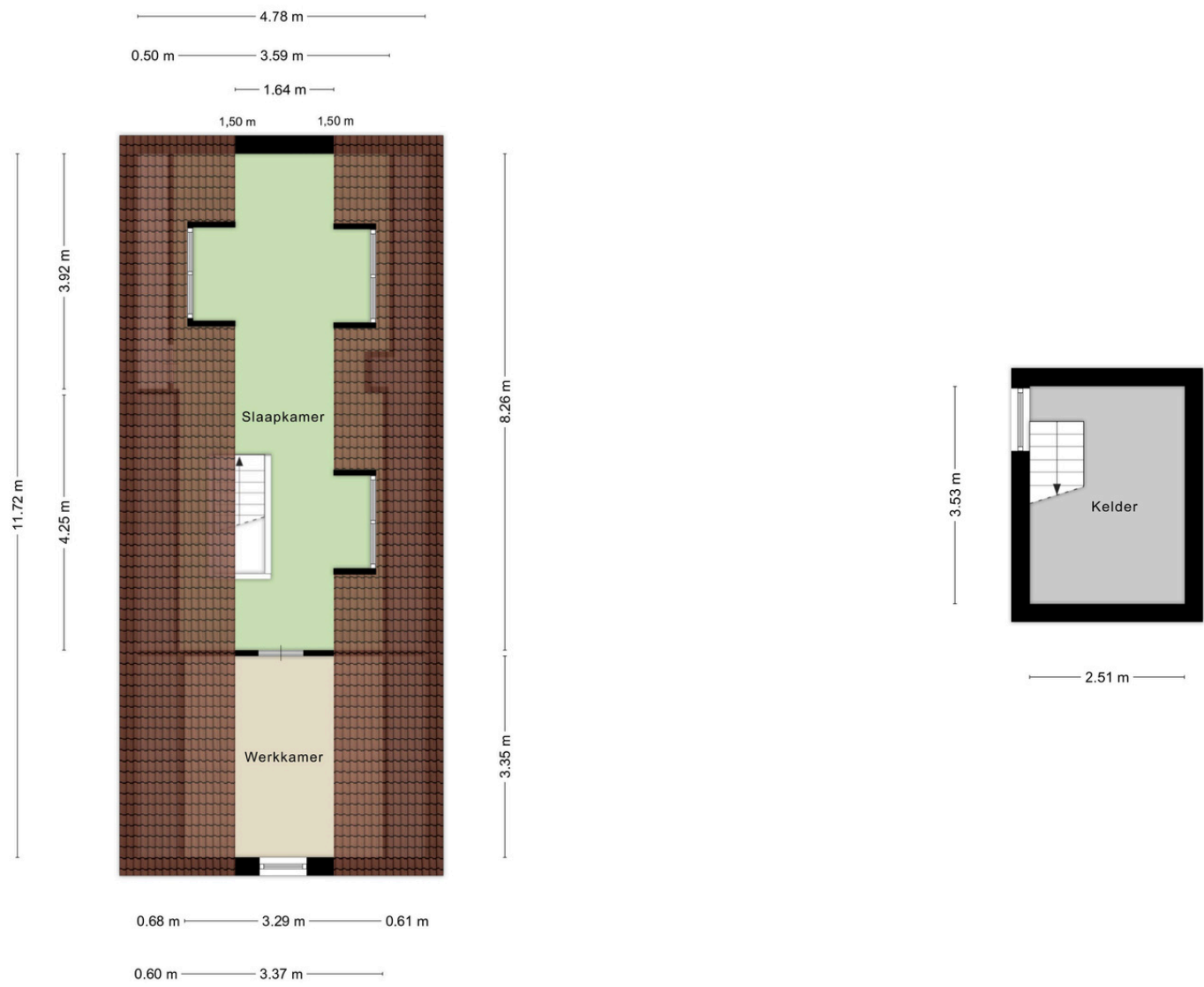
KAART



PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



PLATTEGROND 2E VERDIEPING & KELDER :





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

