



MIDDELWIJKSTRAAT 26

TE SOEST



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





Gemoderniseerde, karaktervolle helft van een dubbel met 4 slaapkamers, multifunctioneel bijgebouw, veranda én een tuin op het zuidwesten!



Achter de karaktervolle gevel van deze sfeervolle helft van een dubbel woonhuis schuilt een verrassend royale gezinswoning waar authenticiteit, comfort en leefruimte op een prachtige manier samenkomen. Met circa 142 m² woonoppervlak, een diepe zonnige tuin en een multifunctioneel bijgebouw biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen. Daarnaast beschikt de woning ook nog eens over 16 zonnepanelen en is de achterzijde uitgebouwd in 2010.

Vanaf het eerste moment valt direct de fijne sfeer op. De royale woonkamer vormt zonder twijfel het hart van het huis. Hier zorgen de hoge plafonds, grote raampartijen en de sfeervolle houtkachel voor een heerlijke ambiance. Er is volop ruimte voor een grote zithoek en een royale eettafel. Dankzij de open verbinding met de keuken ontstaat een heerlijke leefruimte waarin koken, eten en samen zijn op natuurlijke wijze in elkaar overvloeien. De bijkeuken waar zich het toilet en de wasmachine- en drogeropstelling bevinden, is ideaal om extra spullen op te slaan en wordt door de huidige bewoners als hoofdentree gebruikt. Tevens biedt de bijkeuken toegang tot de heerlijke achtertuin.

Ook boven biedt de woning verrassend veel ruimte. Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers te vinden, maar de huidige bewoners hebben van de grote slaapkamer aan de voorzijde twee slaapkamers gemaakt waarvan één over een sfeervolle slaapvide beschikt. De slaapkamers zijn variërend van grootte en beschikken ieder over een prettige hoeveelheid lichtinval. De stijlvolle badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met meubel. Daarnaast bieden de vloering en zolder volop praktische bergruimte.

Buiten gaat de prettige woonbeleving moeiteloos verder. De achtertuin op het zuidwesten is een heerlijke plek om te ontspannen, tuinieren of uitgebreid te genieten van lange zomeravonden met prachtig uitzicht op de Eng. Onder de sfeervolle veranda zit je beschermt en comfortabel, terwijl de aangrenzende royale berging zorgt voor ideale bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen en tuingeredschap. De combinatie van zon, privacy, groen en functionaliteit maakt dit een tuin die het hele jaar door optimaal te gebruiken is. Het royale bijgebouw achter in de tuin vormt een absolute meerwaarde. Deze veelzijdige ruimte biedt talloze mogelijkheden; van slaapkamer tot thuiswerkplek of hobbyruimte aan huis.

De ligging maakt het plaatje compleet. De woning bevindt zich op een centrale locatie in Soest, waar je aan de voor- en achterzijde vrij uitzicht geniet. Bovendien bevinden diverse winkels, scholen en het openbaar vervoer zich op korte afstand. De uitgestrekte bossen, het poldergebied van rivier de Eem en het Baarnse Bos bereik je ook nog eens op fietsafstand.

Werkelijk een unieke gezinswoning met veel karakter, verrassende leefruimte en een heerlijke tuin op een centrale locatie in Soest!

Hier geniet je van het beste van twee werelden: authentieke charme én hedendaags wooncomfort!



ENTREE & HAL



ROYALE WOONKAMER

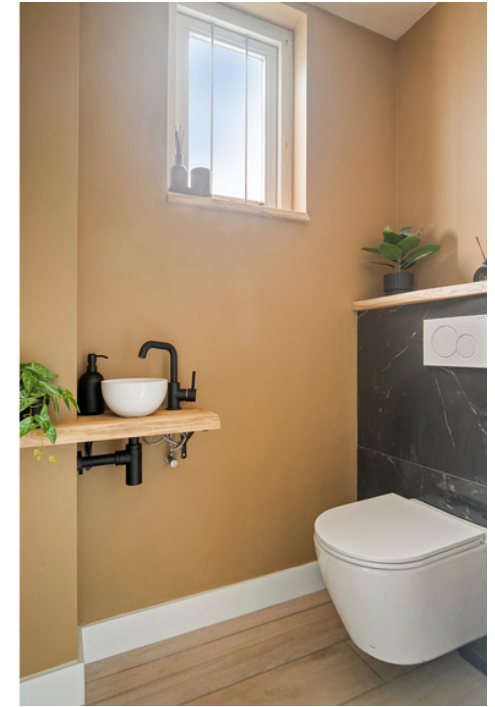






OPEN KEUKEN





BIJKEUKEN, TOILET & OVERLOOP

BEGANE GROND & 1E VERDIEPING



SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING







BADKAMER





BIJGEBOUW



ACHTERTUIN





BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke helft van een dubbel woonhuis uit 1906
 - Vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde
 - Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Achterzijde uitgebouwd in 2010
 - Woonoppervlak van 142 m²
- Gemoderniseerd in de afgelopen jaren
- Royale woonkamer met hoge plafonds, grote raampartijen en sfeervolle houtkachel
 - Voldoende ruimte voor grote zithoek en eettafel
- Open keuken in directe verbinding met de woonkamer
 - V.v. veel kastruimte en uitzicht op de achtertuin
- Praktische bijkeuken met toiletruimte en wasmachine- en drogeropstelling
 - In gebruik als hoofdentree
 - Biedt ook toegang tot de achtertuin
- 4 slaapkamers op de verdieping
 - In grootte variërend, prettige lichtinval
 - Eén slaapkamer heeft een sfeervolle slaapvide
- Complete badkamer
 - V.v. ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met meubel
- Vliering en zolder aanwezig voor extra bergruimte
- Heerlijk zonnige achtertuin gelegen op het zuidwesten
 - Prachtig uitzicht op de Eng
 - Gazon voor de kinderen om te spelen en diverse zithoeken
 - Met berging en een sfeervolle veranda
- Multifunctioneel bijgebouw achter in de tuin
 - Geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte
- 16 zonnepanelen en cv ketel uit 2022
- Centrale ligging in Soest:
 - Winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand
 - De Soesterduinen, het poldergebied van rivier de Eem en het Baarnse bos op fietsafstand
- Unieke combinatie van authentieke charme en hedendaags wooncomfort



€ 795.000,-- K.K.



142 M2 WOONOPPERVLAK



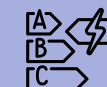
353 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1906



CV KETEL (2022)



C LABEL

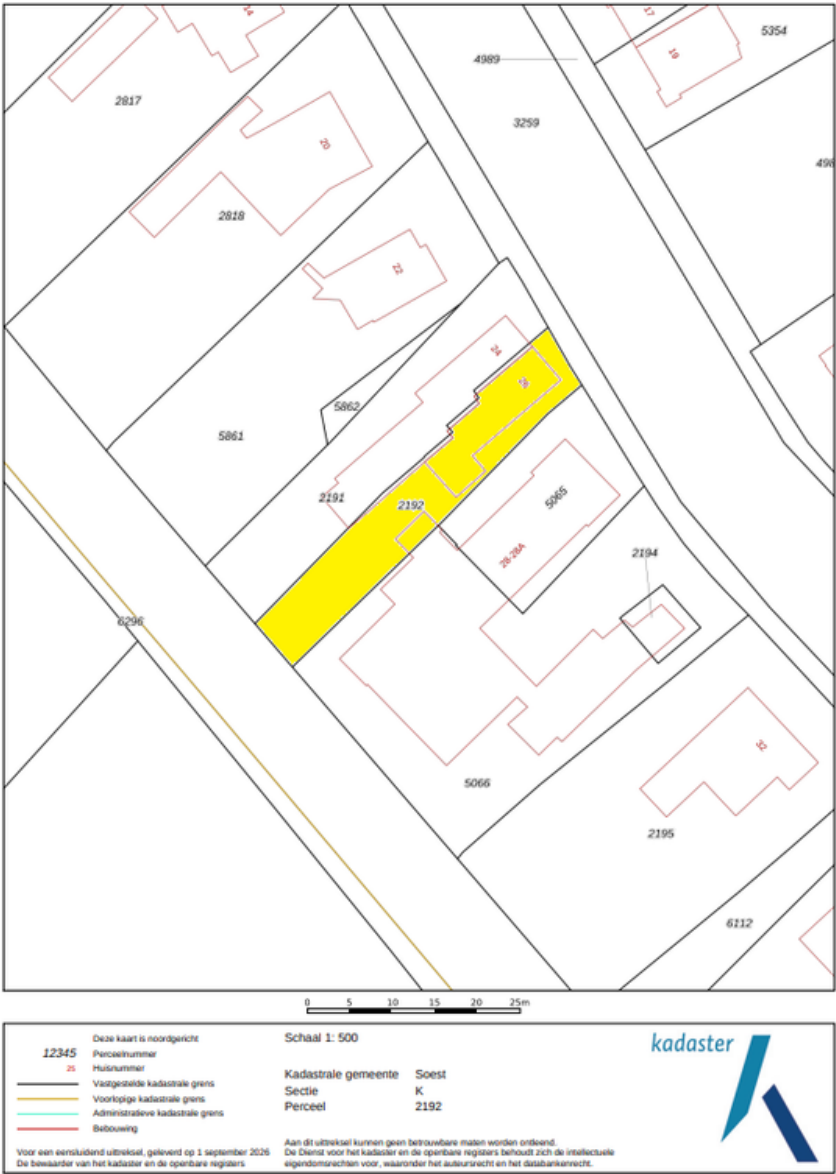
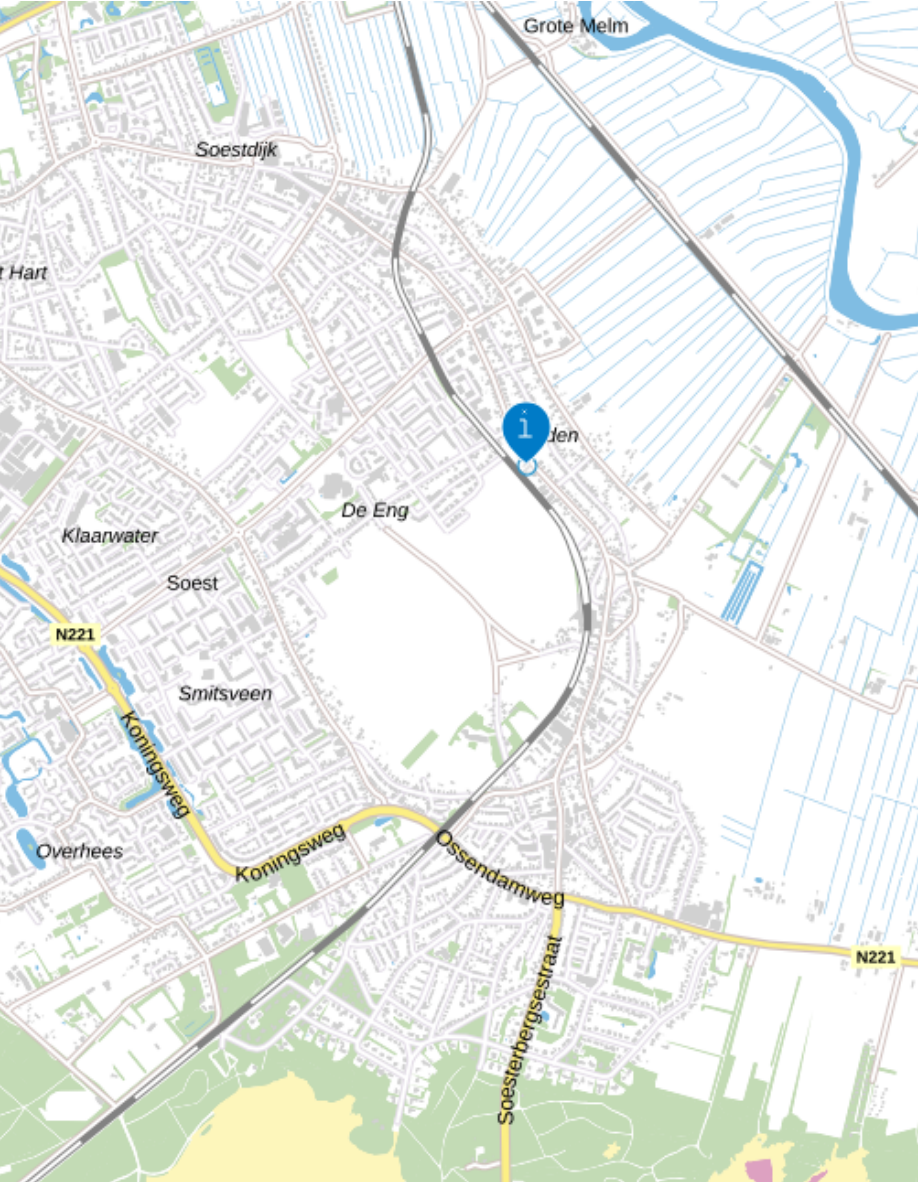


ACHTERTUIN (ZW)

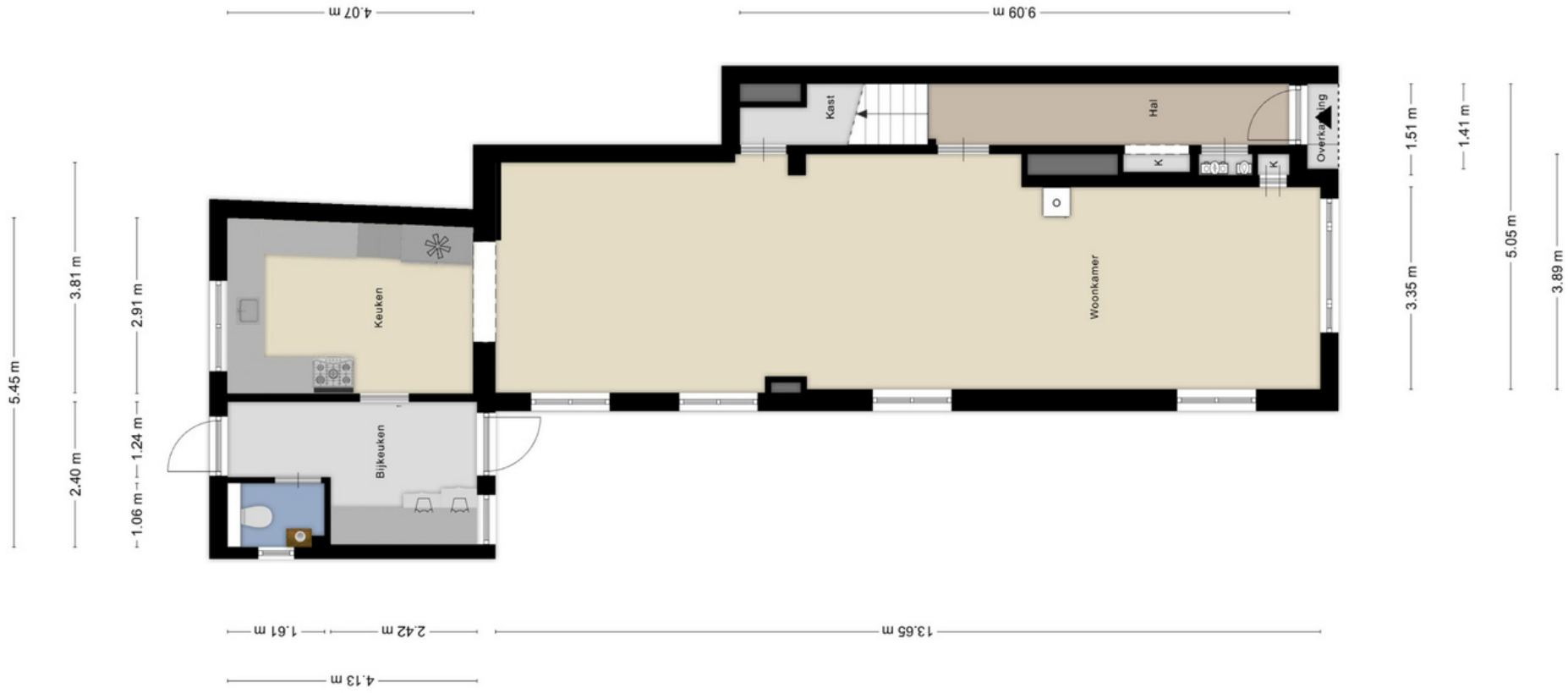


**BERGING, VERANDA
& BIJGEBOUW**

KAART



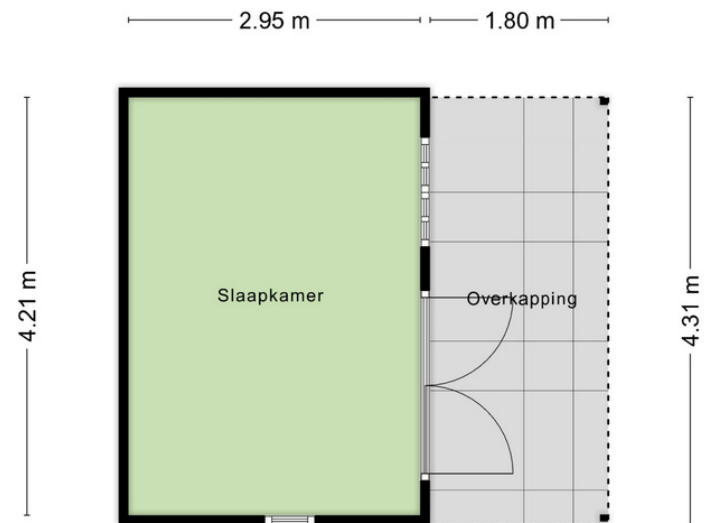
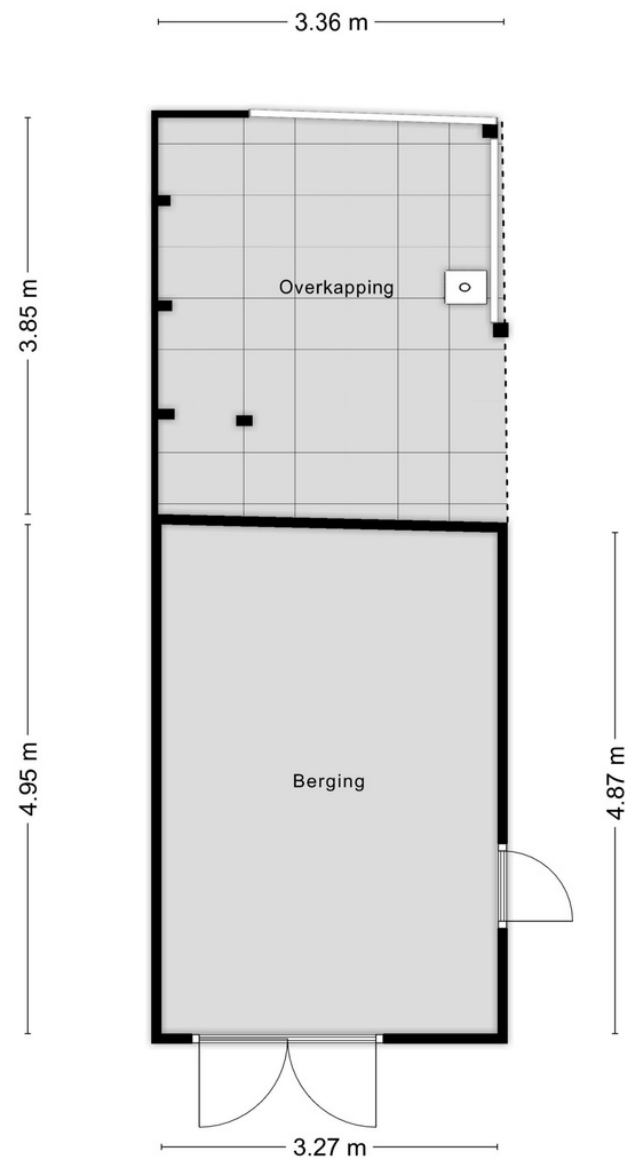
PLATTEGROND BEGANE GROND :



PLATTEGROND 1E VERDIEPING & ZOLDER :



PLATTEGROND BERGING & BIJGEBOUW :





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

