



PIJPERPAD 77

TE SOEST



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





Ben je op zoek naar een verzorgde, instapklare en duurzame woning op een prettige locatie in Overhees? Dan is dit zo'n thuis waar alles samenkomt: ruimte, comfort, energiezuinigheid en een zorgeloze woonbeleving.



In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Overhees staat deze goed onderhouden gezinswoning die de afgelopen jaren met veel aandacht is gemoderniseerd, verduurzaamd én verbeterd. Hier hoeft je niet direct te verbouwen of klussen; je kunt je verhuisdozen uitpakken en gelijk genieten van alles wat deze comfortabele woning te bieden heeft! Diverse belangrijke investeringen op het gebied van onderhoud, isolatie en duurzaamheid zorgen bovendien voor een eigentijds wooncomfort en een woning die klaar is voor de toekomst.

Zodra je binnenstapt ervaar je de prettige sfeer en het fijne gevoel van ruimte. De lichte woonkamer vormt het hart van het huis en biedt volop plaats voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. Grote raampartijen en de nieuwe schuifpui zorgen voor een aangename lichtinval gedurende de dag, terwijl de tuin op natuurlijke wijze onderdeel wordt van het woongevoel. De keuken is door de vorige eigenaren naar de voorzijde van de woning verplaatst, waardoor er nog meer leefruimte is ontstaan. De open keuken is praktisch ingericht en biedt volop mogelijkheden voor dagelijks gebruik. Daarbij is de woning al voorbereid op de volgende stap richting volledig elektrisch wonen dankzij de aangepaste meterkast, aanwezige voorzieningen en de 3 fase aansluiting die al is aangevraagd. Een belangrijk pluspunt voor kopers die toekomstgericht denken.

Op de verdieping beschik je over drie volwaardige slaapkamers die zich uitstekend lenen als hoofdslaapkamer, kinderkamer en werkruimte of hobbykamer. De kamers zijn prettig van formaat en profiteren van de aangebrachte isolerende beglazing, waardoor comfort en energiezuinigheid hand in hand gaan. De verdieping wordt compleet gemaakt door de royale badkamer en een aparte stook-/waskast.

Ook buiten is het genieten. De achtertuin biedt een fijne combinatie van privacy, zon en leefruimte. Dankzij de gunstige situering (Z) kun je hier lange dagen buiten doorbrengen, van een kop koffie in de ochtendzon tot ontspannen zomeravonden met familie en vrienden. Aan de achterzijde van de tuin is een heerlijke overkapping te vinden met een aansluitende berging. Ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of het stallen van fietsen. De aanwezige achterom en de parkeergelegenheid in de directe omgeving maken het wooncomfort compleet. In de wijk tref je diverse speelveldjes, een buurtwinkelcentrum, de kinderboerderij en een bibliotheek. Ook het openbaar vervoer en de Soesterduinen tref je op korte afstand.

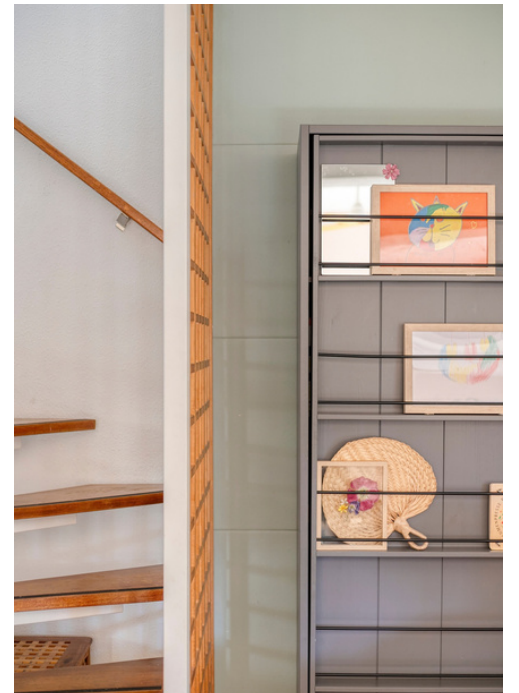
Wat deze woning écht onderscheidt, zijn de vele investeringen die de afgelopen jaren zijn gedaan. Zo zijn er 12 zonnepanelen geplaatst, is het dak gerenoveerd, is de kruipruimte geïsoleerd, zijn diverse kozijnen verbeterd en beschikt de begane grond over een moderne airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen. Hierdoor combineert deze woning lage onderhoudslasten met een hoog wooncomfort en een uitstekende basis voor de toekomst met energielabel A.

Een woning waar comfort, duurzaamheid en zorgeloos wonen samenkomen. Hier hoeft je alleen nog maar de sleutel om te draaien en je thuis te voelen!

De ligging in Overhees is ideaal. Er zijn diverse speelveldjes, een buurtwinkelcentrum, de kinderboerderij en bibliotheek te vinden. De Soesterduinen en het openbaar vervoer bereik je ook op korte afstand!



WOONKAMER





KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





ACHTERTUIN





DRONE FOTO'S





**DIRECTE
OMGEVING**

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare gezinswoning in geliefde en kindvriendelijke woonwijk Overhees
 - Gelegen aan een rustig hofje
 - Veel parkeergelegenheid in de directe omgeving
- Lichte woonkamer
 - Voorzien van houten vloer
 - Met nieuwe schuifpui naar de achtertuin
- Open keuken aan de voorzijde geplaatst waardoor extra leefruimte
 - Praktische inrichting
 - Voorzien van inbouwapparatuur en veel kastruimte
- Drie slaapkamers op de verdieping
 - Prettig in formaat
 - Grootste slaapkamer nieuwe kozijnen
- Complete en royale badkamer
 - Voorzien van ligbad met douche, wastafel, toilet en wasmachine aansluiting
- Separate stook- en waskast
- Heerlijke achtertuin op het zuiden
 - Fijne combinatie van privacy, zon en leefruimte
- Houten overkapping en berging aan de achterzijde
 - Ideaal om extra spullen op te slaan
 - Gezellig zitje
- Afgelopen jaren gemoderniseerd
 - Diverse kozijnen verbeterd
 - Moderne airconditioning op de begane grond (verwarmen/koelen) (2025)
 - Meterkast in 2026 aangepast (voorbereid op 3-fase kookgroep) en 3-fase aansluiting aangevraagd
- Verduurzaamd en een energielabel A
 - 12 zonnepanelen geplaatst
 - Dak gerenoveerd (2020), kruipruimte geïsoleerd (2023)
- Via de achterom loop je zo de wijk in
- Ideale locatie in Overhees
 - Diverse speelveldjes, een buurtwinkelcentrum, de kinderboerderij en de bibliotheek om de hoek
 - Openbaar vervoer en de Soesterduinen op korte afstand
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.pijperpad77soest.nl



€469.000,-- K.K.



93 M2 WOONOPPERVLAK



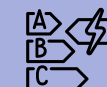
141 M2 PERCEELOPPERVLAK



1976



CV KETEL (2017)



A LABEL

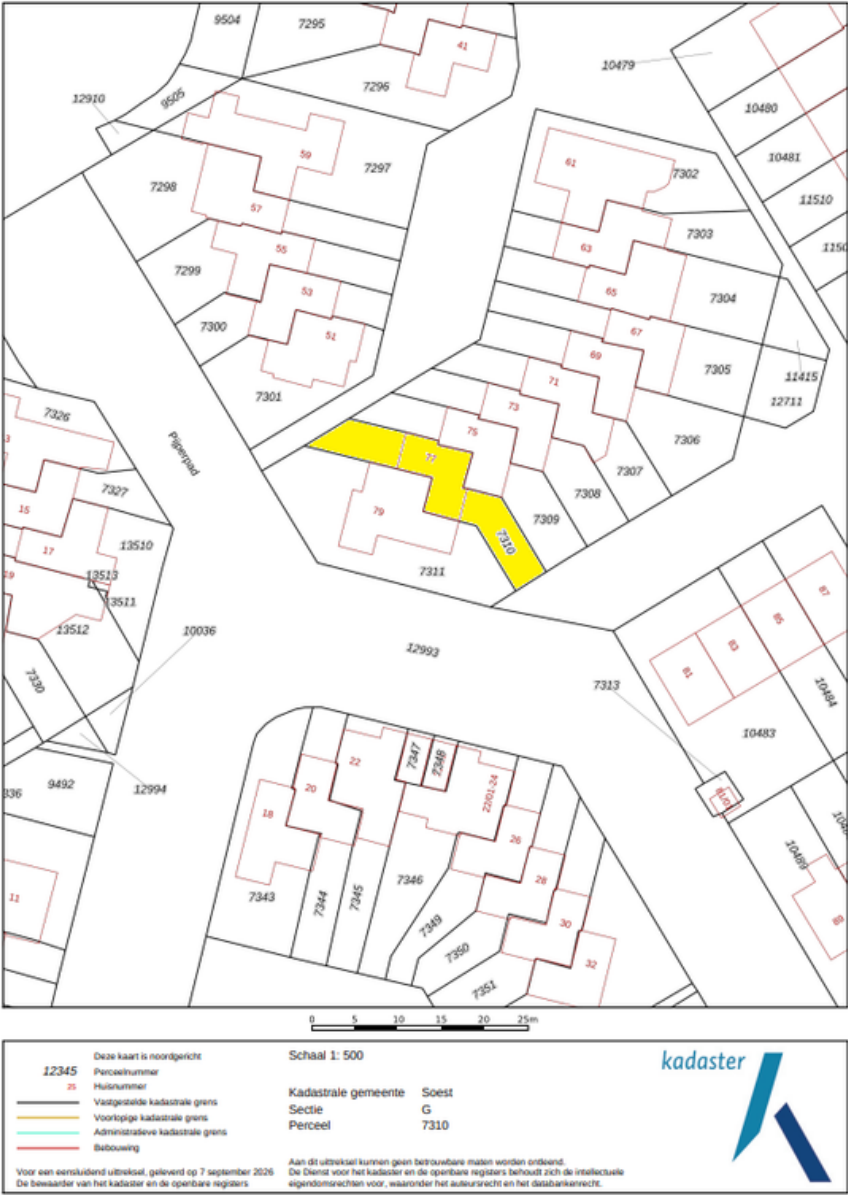
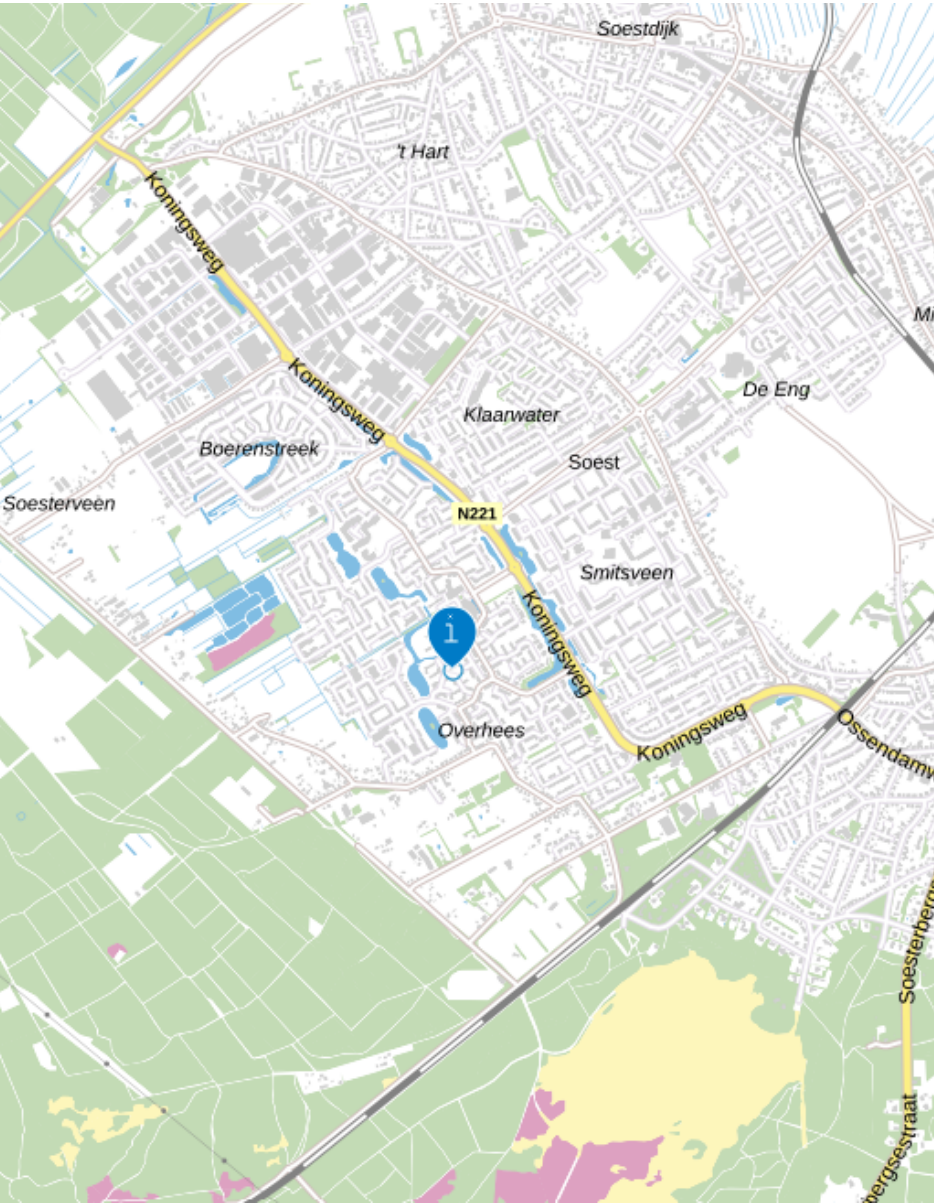


VOOR- EN ACHTERTUIN (Z)



**HOUTEN OVERKAPPING
& BERGING**

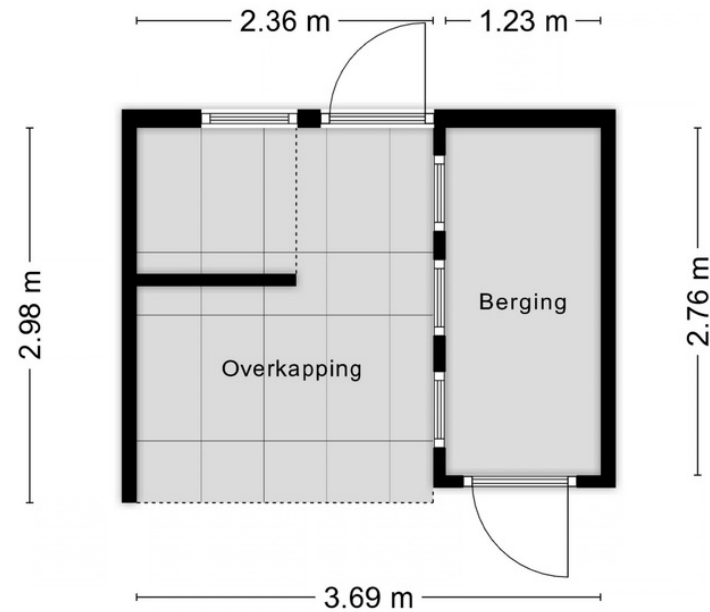
KAART



PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING:



PLATTEGROND OVERKAPPING MET 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

