

te koop



Koninginnelaan 29

Soest

Vraagprijs € 695.000 k.k.



FOEKEN
MAKELAARDIJ

\\ Beckerijngstraat 49, 3762 EV Soest \\ 035-7850090 \\ info@foekenmakelaardij.nl \\ www.foekenmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
138 m²

PERCEELOPPERVLAKE
452 m²

INHOUD
488 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
2

BOUWJAAR
1921

ENERGIELABEL
E





Omschrijving

Karakter, ruimte en verrassend veel mogelijkheden komen samen in deze twee-onder-een-kapwoning uit 1921 aan de Koninginnelaan. De woning staat op een royaal perceel van 452 m² en beschikt over circa 137,9 m² gebruiksoppervlakte wonen, verdeeld over drie woonlagen. Daarbij zijn er een dakterras, een diepe groene achtertuin en een bijzonder glazen tuinhuis van circa 28 m², dat zich onder meer leent als tuinkamer, atelier, hobbyruimte, kas of orangerie.

Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte met een eigen entree direct aan de straatzijde. Juist deze opzet maakt het pand extra interessant voor wie wonen en werken onder één dak wil combineren. De bestemming laat zowel wonen als dienstverlening toe, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent als werk-, kantoor- of ontvangstruimte aan huis, terwijl het wonen zich meer richting de achterzijde en de verdiepingen kan concentreren. Wie de woning volledig als woonhuis wil gebruiken, kan deze lichte voorruimte uiteraard ook als royale zitkamer inrichten.

Ook de verdiepingen bieden veel vrijheid in gebruik en indeling. De eerste verdieping is momenteel grotendeels open ingericht als ruime masterverdieping, maar was voorheen ingedeeld met meerdere slaapkamers. De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt een lichte extra kamer met veel praktische bergruimte. Daarmee laat de woning zich aanpassen aan verschillende woonwensen: royaal wonen, meerdere slaapkamers, thuiswerken, ruimte voor hobby of een combinatie daarvan.

Indeling

Begane grond – wonen, werken en veel leefruimte

U stapt direct de ruime voorkamer aan de voorzijde binnen. Een traditionele hal is er niet. De lichte voorruimte biedt opvallend veel plaats en krijgt dankzij de grote raampartij en eigen entree verschillende gebruiksmogelijkheden. De ligging aan de straatzijde maakt deze ruimte interessant voor wie wonen en werken wil combineren, bijvoorbeeld als thuiswerkplek, kantoor of ontvangstruimte, terwijl het wonen zich meer richting de achterzijde van de woning kan concentreren.

Via de brede kamer-en-suitescheiding met schuifdeuren en vaste kasten loopt de woning door naar de royaal opgezette leefruimte aan de achterzijde. Hier is plaats voor een grote eettafel en daarnaast blijft voldoende vloeroppervlak over voor een extra zit-, speel- of werkplek. De lange zichtlijn van voor naar achter versterkt het ruimtelijke gevoel, terwijl de voor- en achterzijde desgewenst ook ieder een eigen functie kunnen krijgen.

De woonkeuken biedt door de royale maatvoering volop leefruimte en is voorzien van onder andere een groot fornuis, vaatwasser en openslaande deuren naar de achtertuin. De brede glazen pui zorgt voor veel licht en een directe verbinding met buiten, waardoor binnen en buiten hier prettig in elkaar overlopen.

Vanuit de begane grond zijn tevens het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.

Eerste verdieping – open masterverdieping met herindelingsmogelijkheden

De eerste verdieping is in de huidige situatie opvallend ruimtelijk en open ingericht. Aan de voorzijde bevindt zich op dit moment het slaapgedeelte met twee grote ramen. De verdieping loopt vrijwel over de gehele lengte van de woning door en biedt daardoor naast slapen volop plaats voor bijvoorbeeld een dressing, werkplek, leeshoek of afzonderlijk zitgedeelte.

Aan de achterzijde geven dubbele openslaande deuren toegang tot het dakterras van circa 11,1 m², met uitzicht op het groen van de achtertuin.

Een belangrijk gegeven is dat deze verdieping voorheen was ingedeeld met meerdere slaapkamers. Wie behoefte heeft aan meer afzonderlijke kamers kan daarom opnieuw naar een andere indeling kijken, terwijl behoud van de huidige open opzet juist aantrekkelijk is voor wie droomt van een royale masterverdieping.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een whirlpoolbad, separate inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en een designradiator. Dankzij het hoge raam valt er prettig daglicht binnen. Het verlaagde plafond met inbouwspots en de mechanische ventilatie zorgen voor extra comfort.

Tweede verdieping – lichte extra kamer

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een lichte zolderkamer met een dakkapel, dakraam en ramen aan meerdere zijden. Daarnaast is er veel praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. De ruimte kan worden gebruikt als slaapkamer, tienerkamer, rustige thuiswerkplek, logeerkamer, hobbyruimte of kleedruimte.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de gehuurde Remeha Avanta 35C HR-combiketel uit 2013.

Tuin – meerdere buitenruimtes achter elkaar

Achter de woning ligt een verrassend diepe en groene tuin. De kracht zit niet alleen in de lengte, maar vooral in de verschillende buitenruimtes die elkaar opvolgen. Direct achter de woonkeuken ligt een beschutte zitplek; verderop bevinden zich het glazen tuinhuis, verschillende terrassen en plekken om te eten, loungen of rustig in het groen te zitten.

Volwassen bomen en rijke beplanting geven de tuin veel karakter en beschutting. Naarmate u verder naar achteren loopt, verandert de sfeer en ontstaat steeds opnieuw een andere plek om van buiten te genieten. Hierdoor voelt de tuin eerder als een reeks tuinkamers dan als één lange strook.

Glazen tuinhuis – circa 28 m² vol mogelijkheden

Een absolute blikvanger is het vrijstaande, langgerekte glazen tuinhuis van circa 27,8 m². De grotendeels glazen gevel en het transparante dak zorgen voor veel daglicht en een sterke verbinding met de tuin.

Door de lengte, het vloeroppervlak en het bijzondere karakter leent het tuinhuis zich voor uiteenlopende toepassingen. Denk aan een sfeervolle tuinkamer met lange eettafel, atelier, creatieve ruimte, hobby- of workshopruimte, beschutte werkplek, kas of orangerie voor planten. Via meerdere deuren staat het tuinhuis rechtstreeks in verbinding met de tuin.

Het tuinhuis is volgens het meetrapport aangemerkt als externe bergruimte en maakt geen onderdeel uit van het opgegeven woonoppervlak. Daarnaast is er een vrijstaande stenen berging aanwezig.

Omgeving – levendig én verrassend groen

De woning ligt aan de levendige Koninginnelaan en combineert daarmee een centrale ligging met verrassend veel groen in de directe omgeving. Het Baarnse Bos, Paleis Soestdijk en de bosrijke omgeving van de noordelijke Utrechtse Heuvelrug liggen op korte (loop)afstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Ook dagelijkse voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich dichtbij. Station Soestdijk ligt in de nabijheid. Voor automobilisten is de ligging eveneens gunstig: via de N221 is de A1 richting Amsterdam en Amersfoort bereikbaar, terwijl de N234 aansluiting geeft richting de A27 voor Utrecht en Hilversum. Zo combineert deze locatie natuur en voorzieningen met goede verbindingen naar de omliggende steden.

Een huis om zelf verder vorm te geven

Koninginnelaan 29 is geen standaardwoning en ook geen huis waarbij alles al voor u is bedacht. Het is een karakteristiek pand met ruime vertrekken, drie woonlagen, een bijzonder perceel en veel vrijheid om functies en









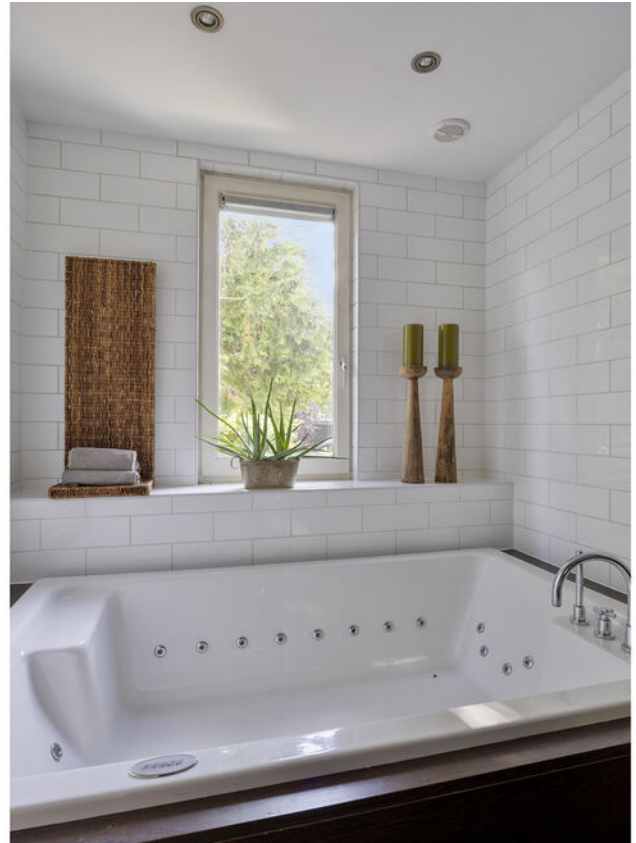




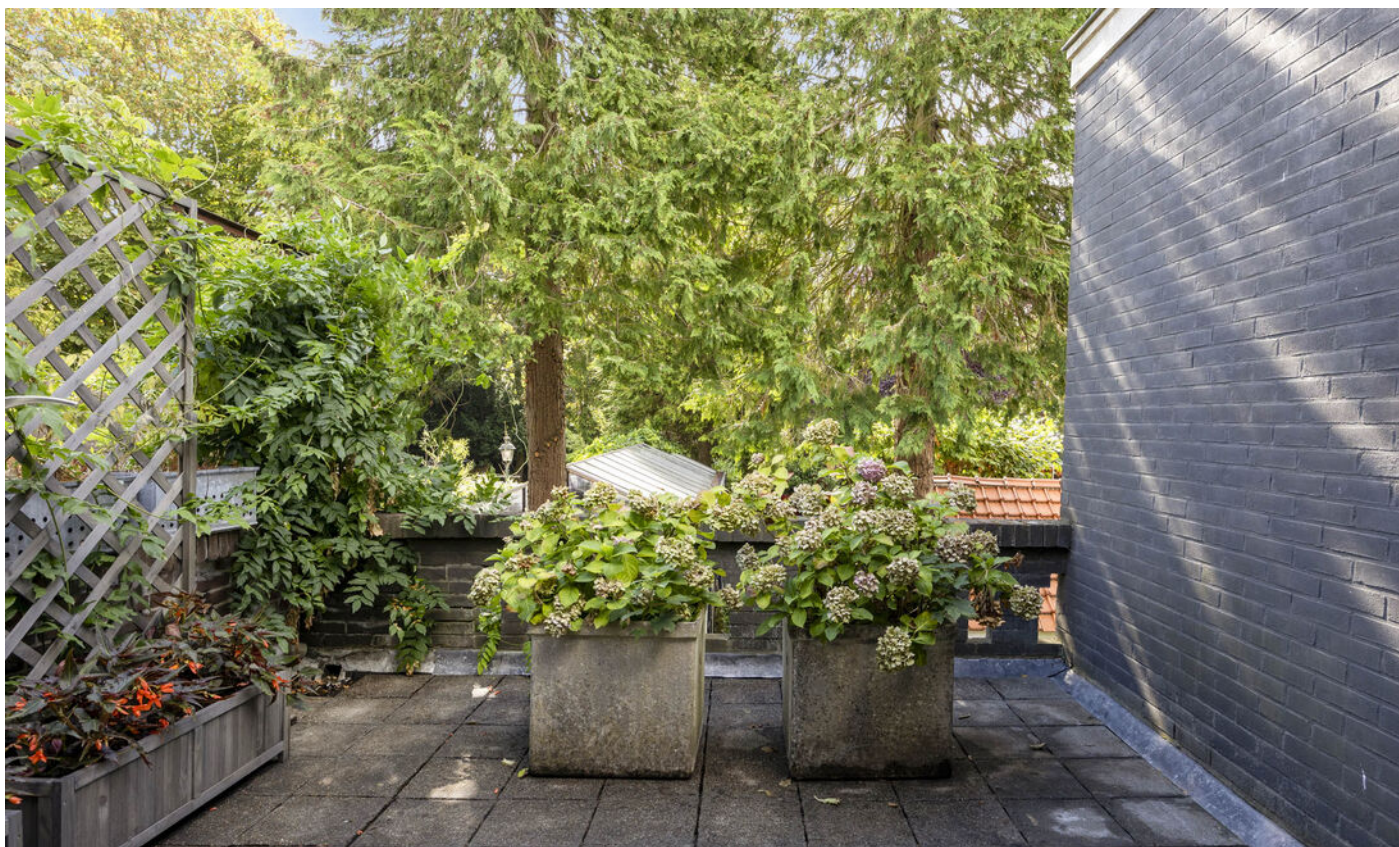




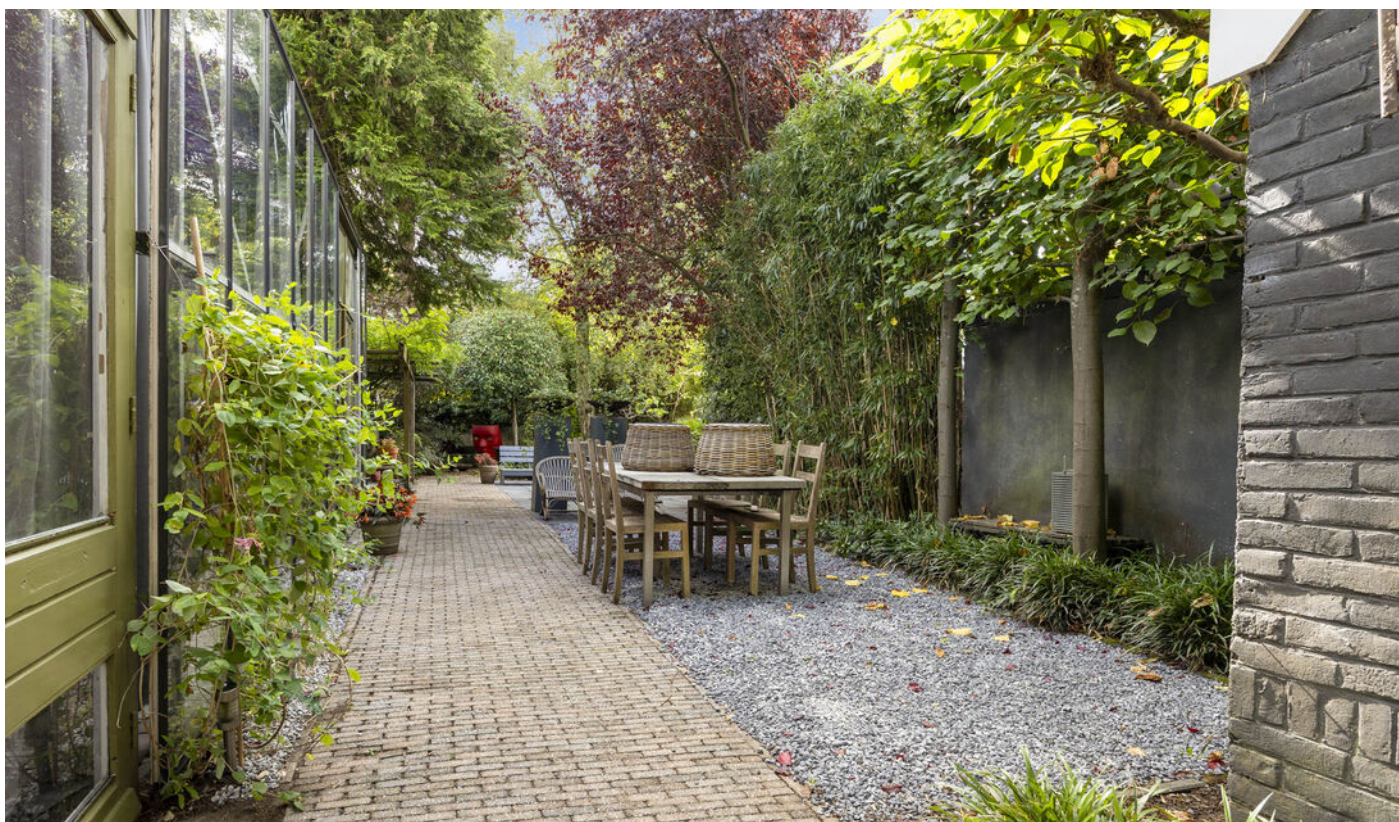




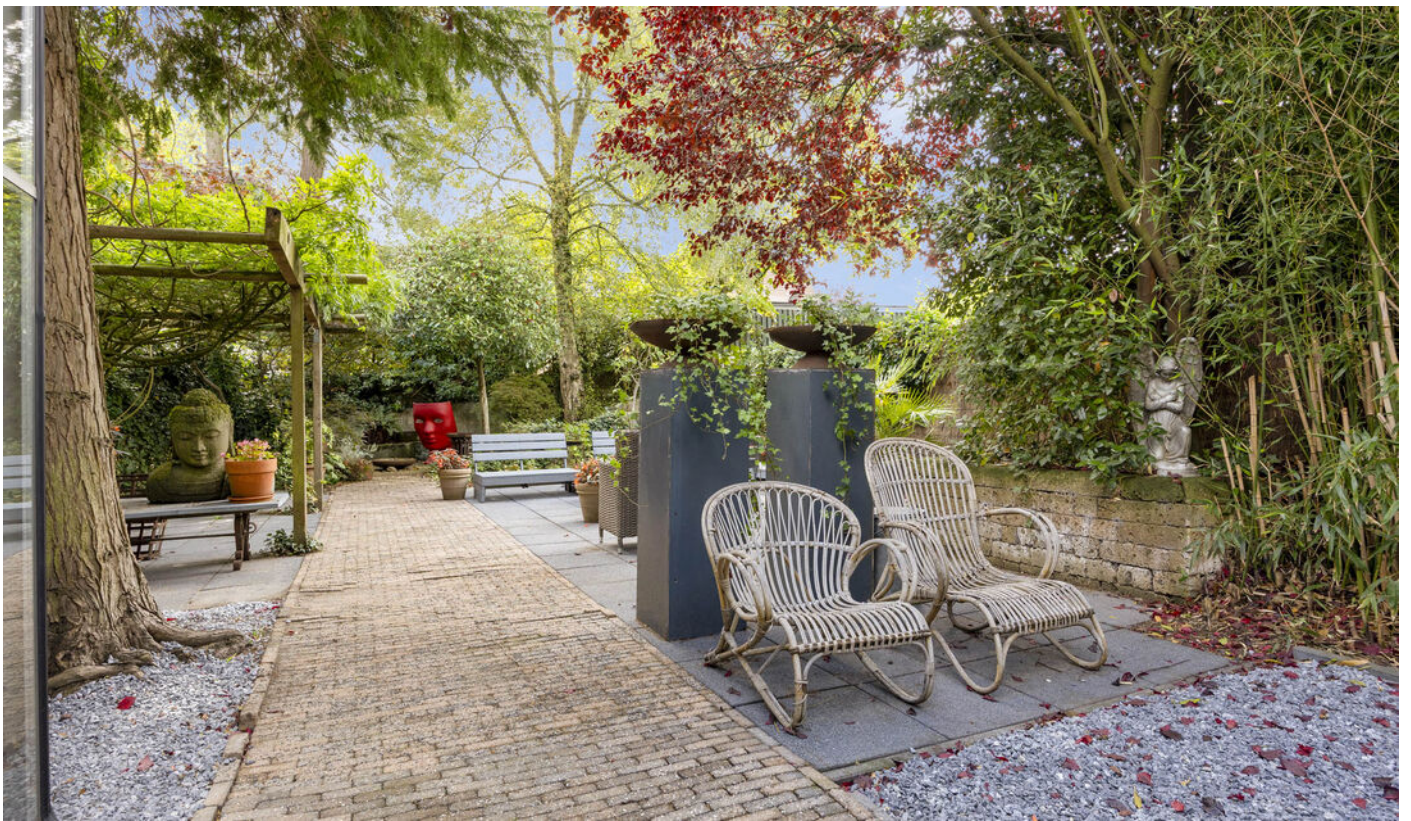






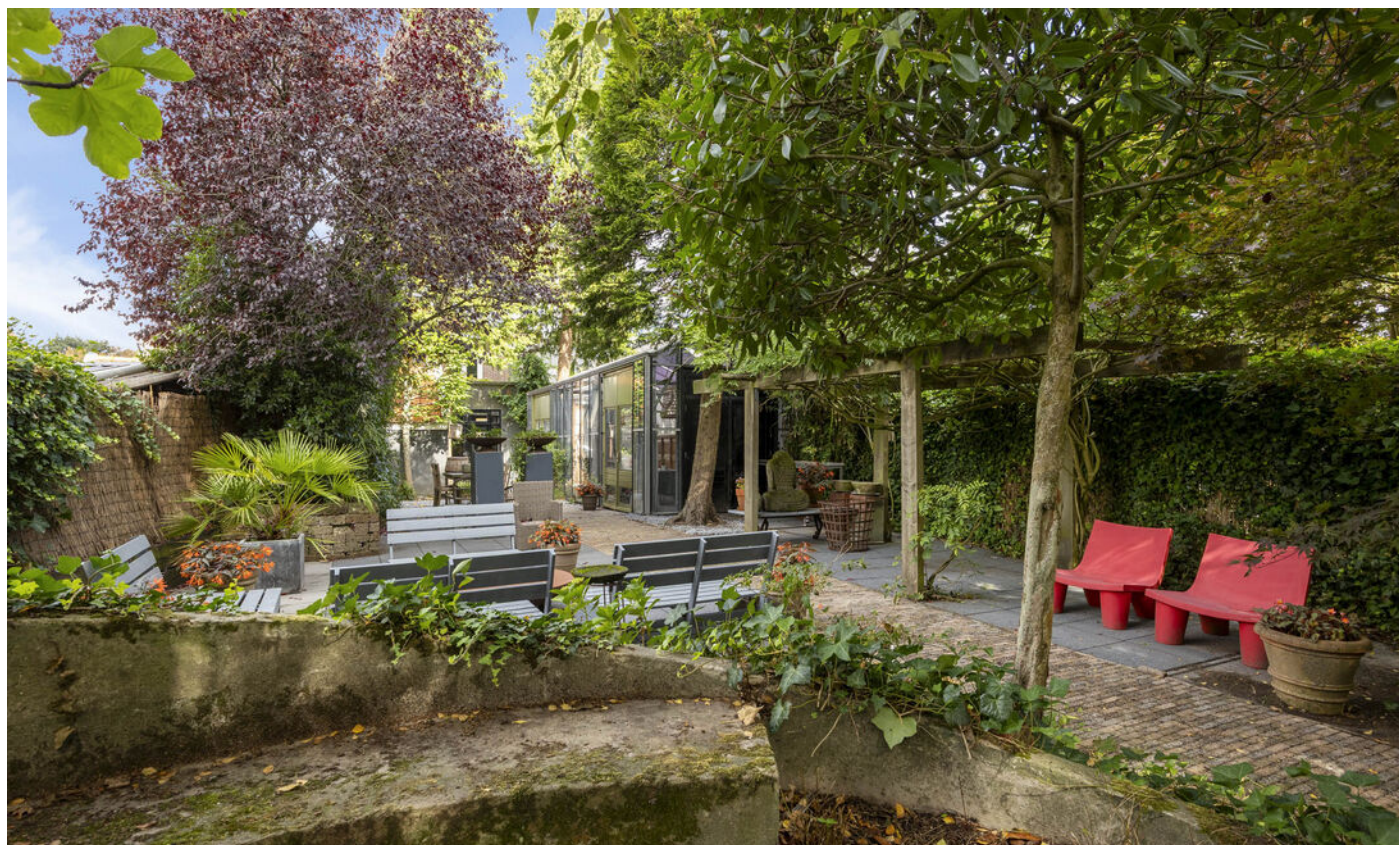
















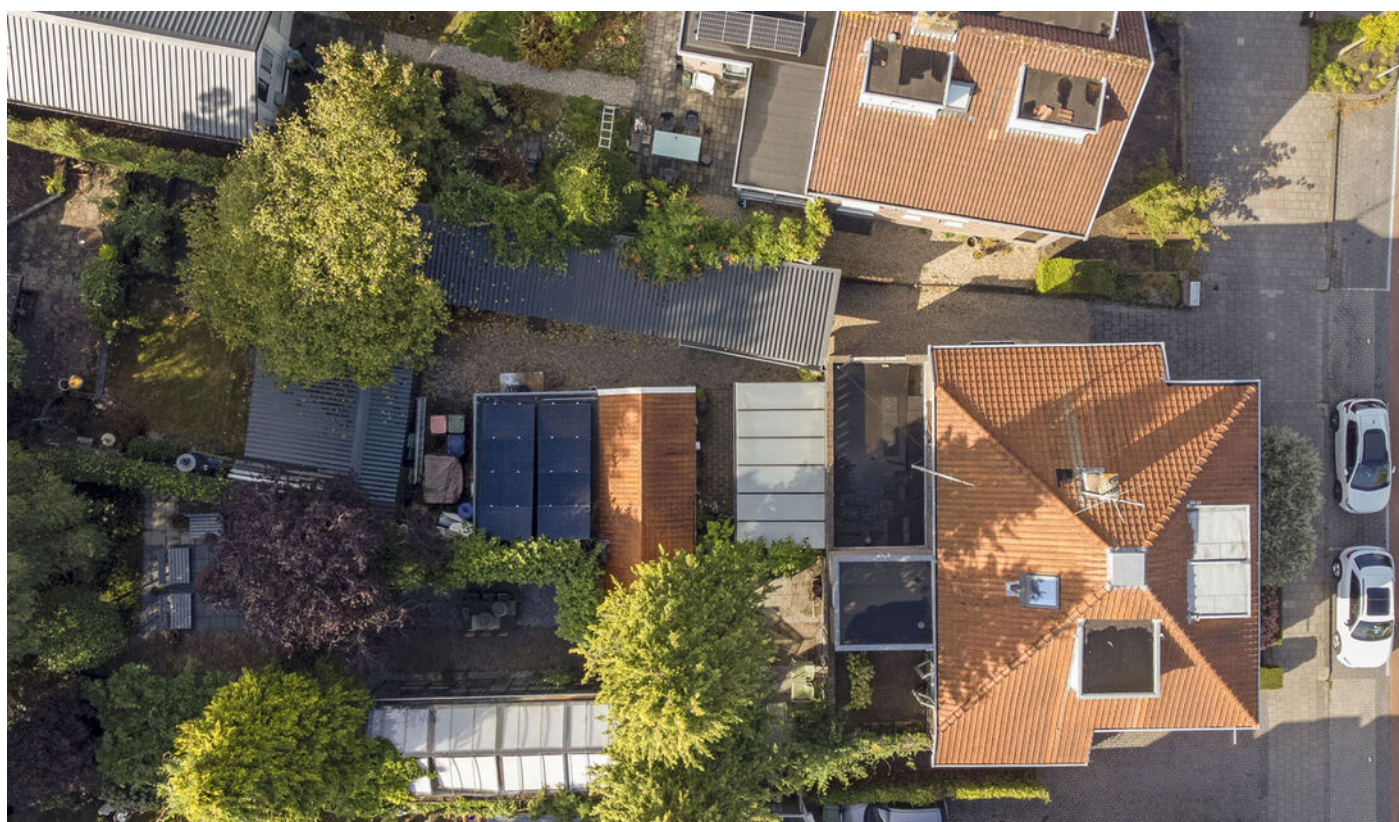














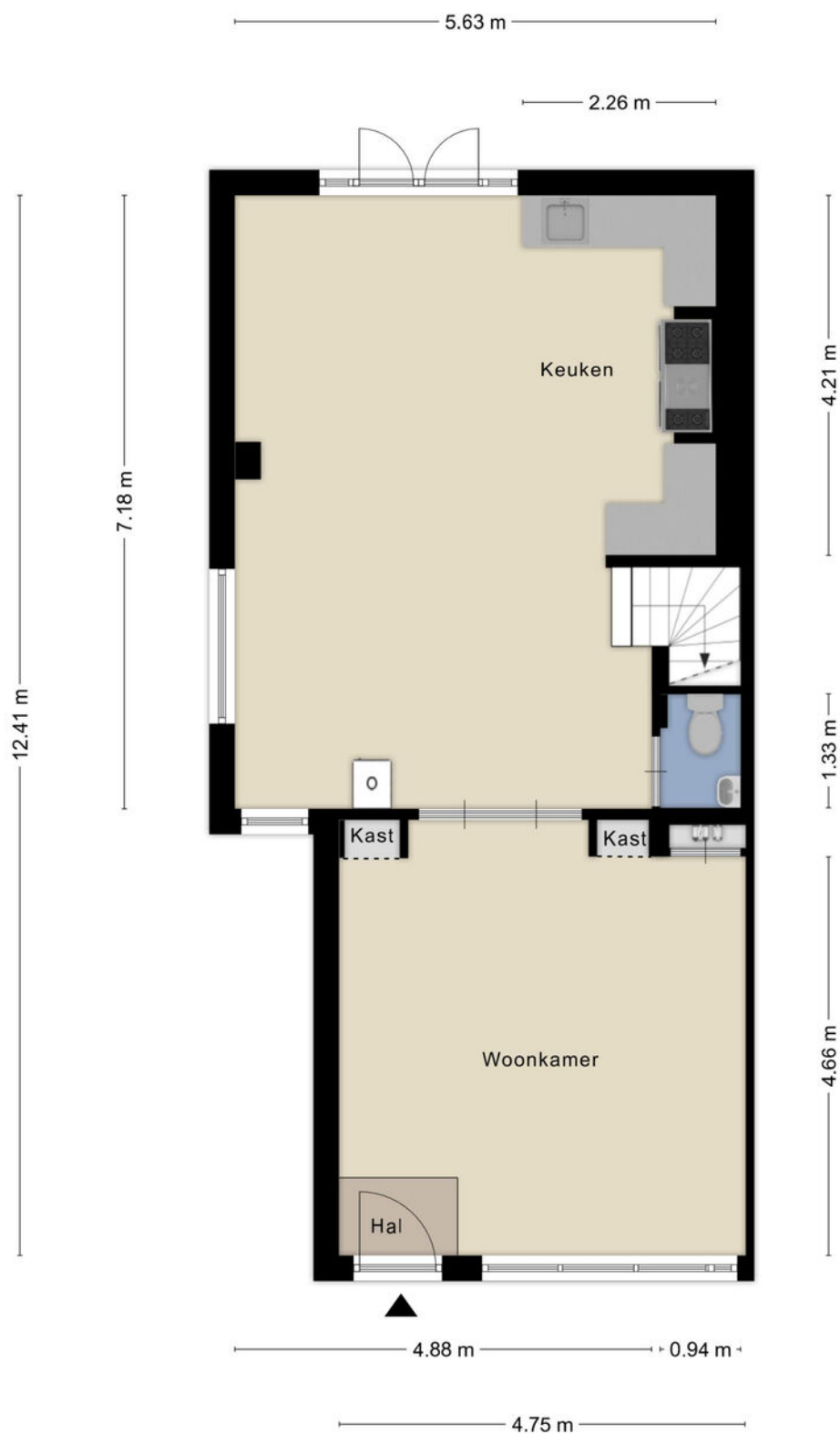


Plattegrond



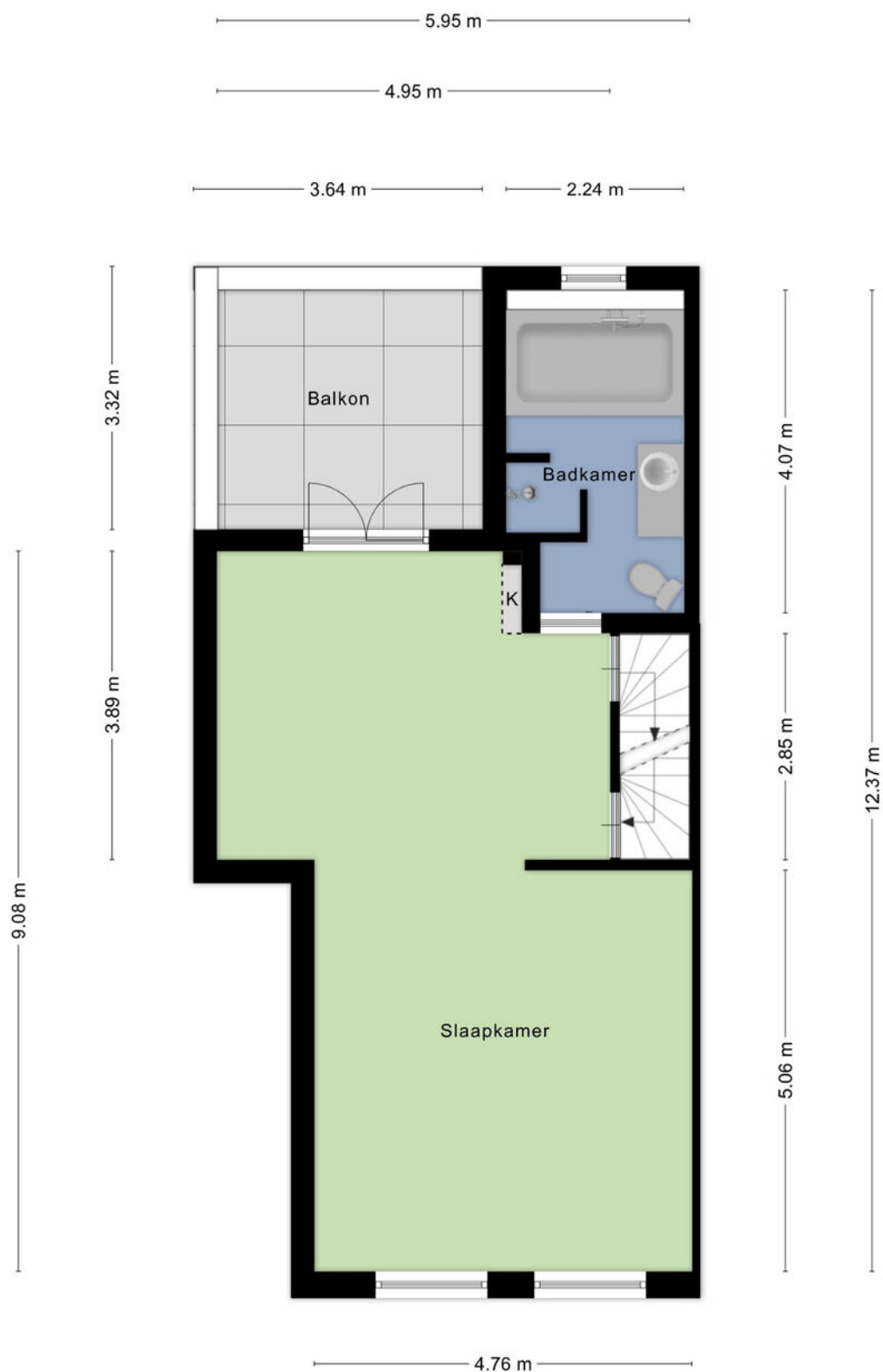
Kan de plattegronden hiervan geen rechten worden ontleend.
© 2016 www.ubliet.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



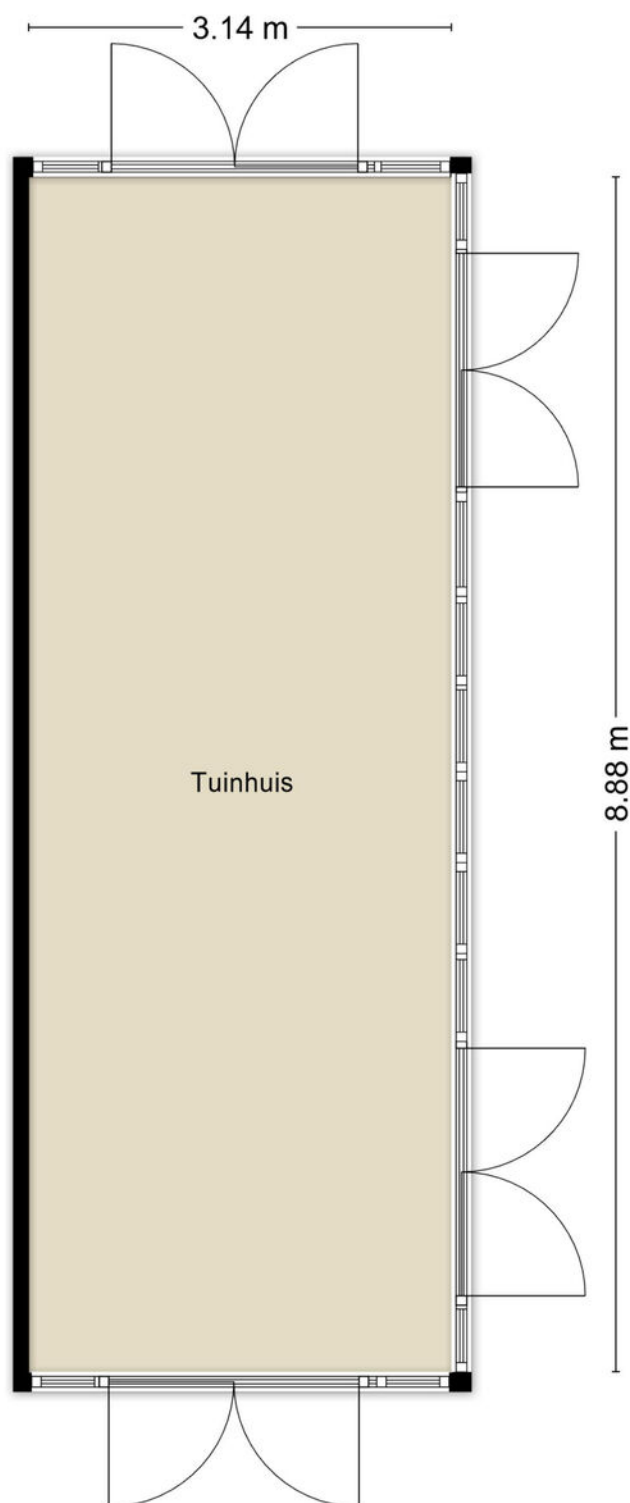
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



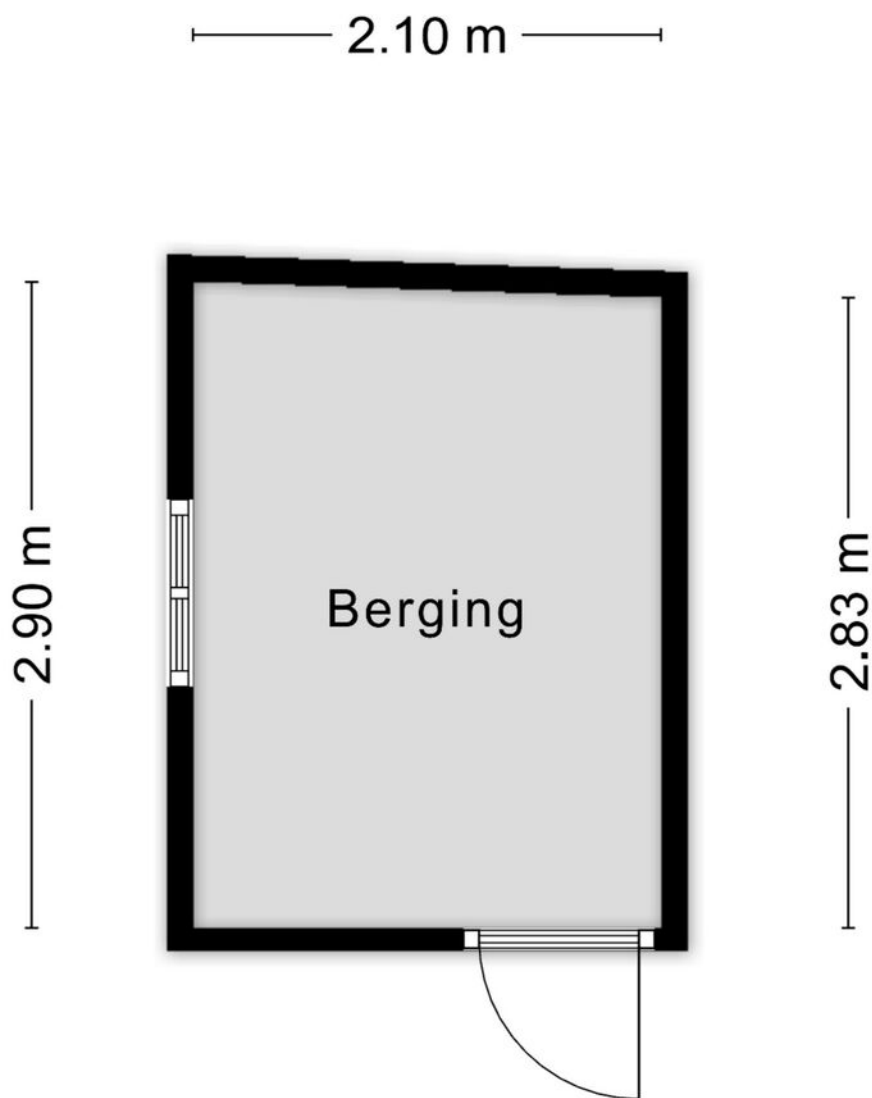
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

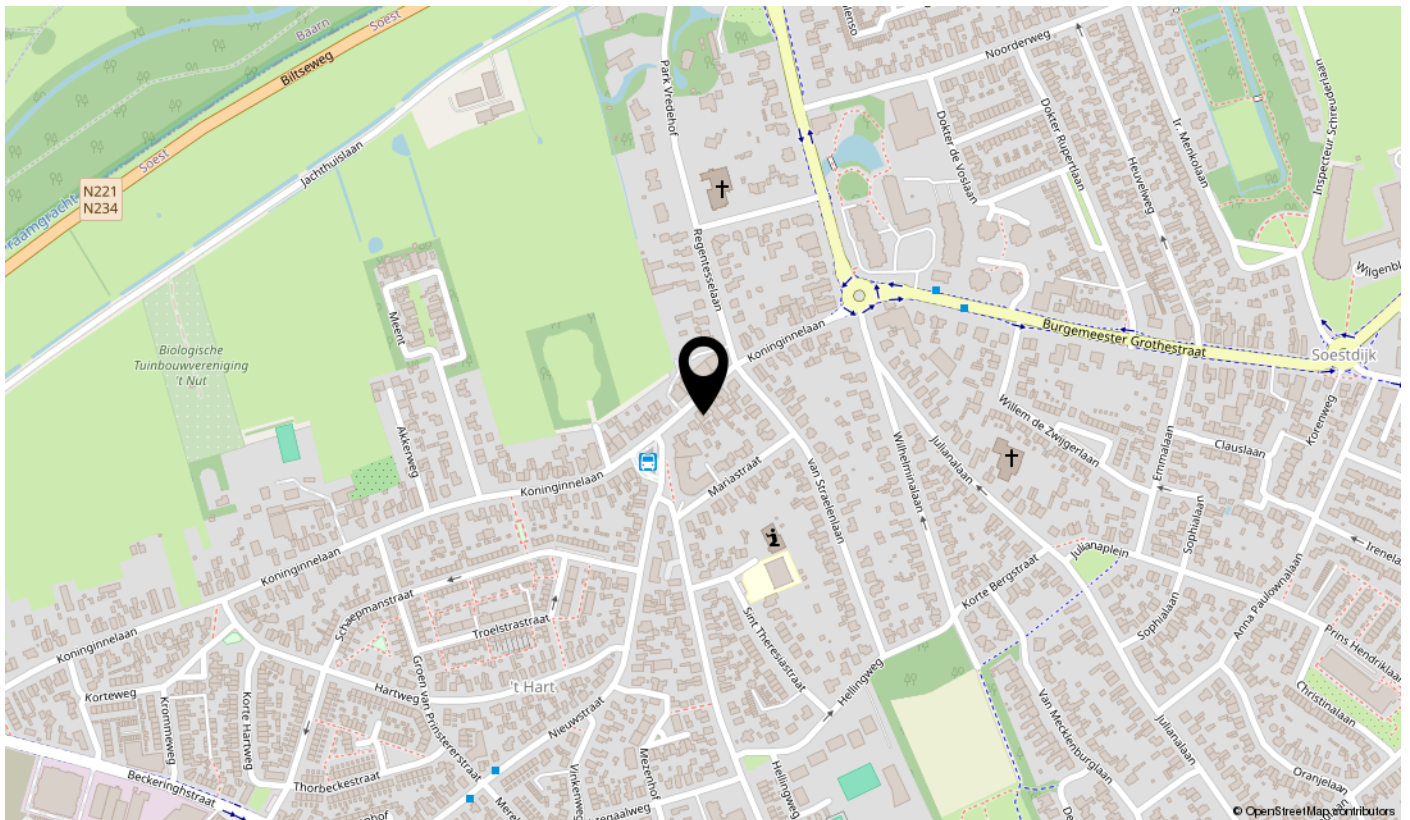
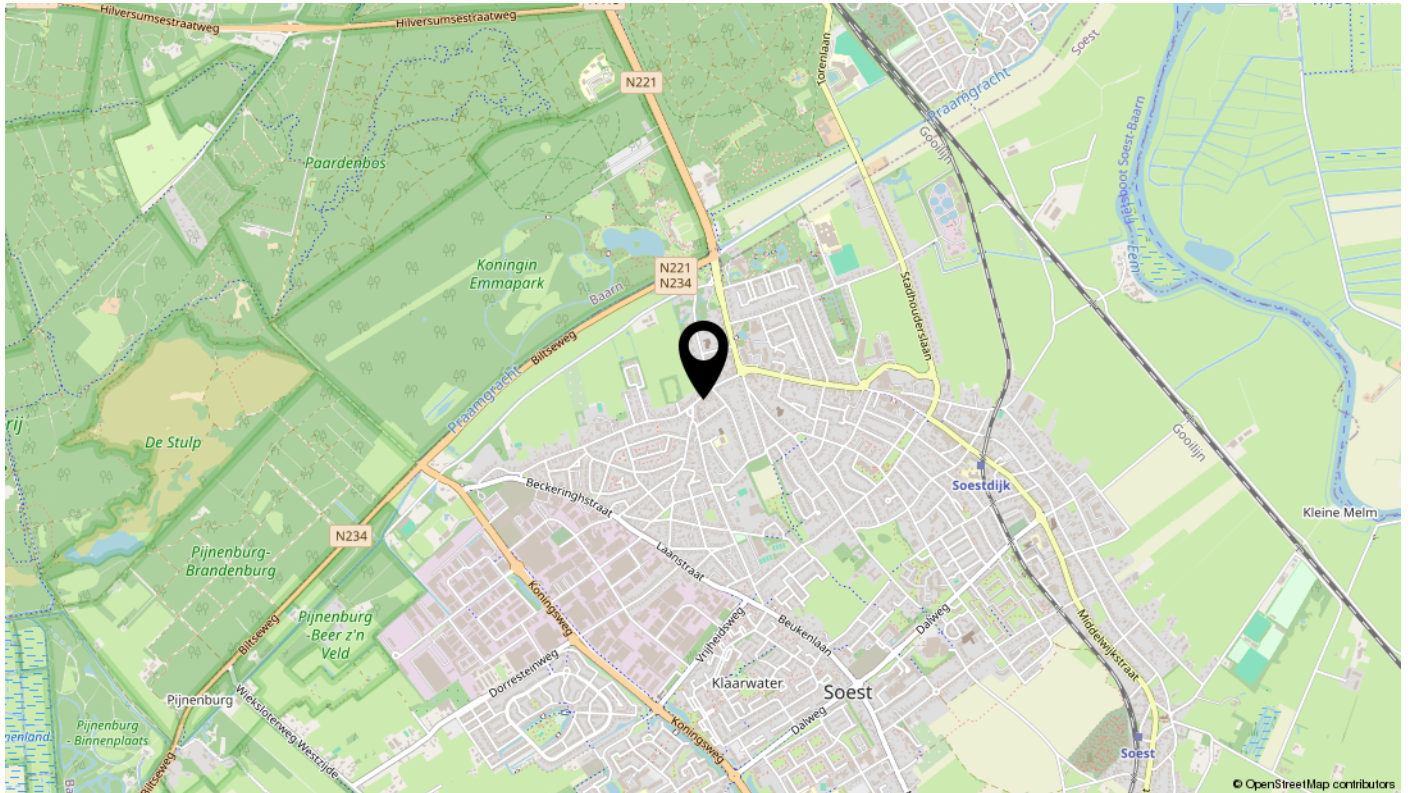
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
- Plafonniere BG			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Hangend dressoir (zwart) VI, Kast op Zolder	X			
- Chinese kast zwart VI			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)		X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis			X	
- afzuigkap			X	
- magnetron				X
- oven			X	
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast			X	
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser			X	
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie			X	
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Diverse beelden, losse planten e.a losse items			X	
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Deze woning
heeft energielabel

E



Isolatie

1

Gevels

+/-

+

++

2

Gevelpanelen

n.v.t.

3

Daken

-

+/-

+

++

4

Vloeren

-

+/-

+

++

5

Ramen

+

++

6

Buitendeuren

-

+/-

+

++

Installaties

7

Verwarming

HR-107 ketel

Verbeteradvies

8

Warm water

Combiketel

Verbeteradvies

9

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Verbeteradvies

10

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Verbeteradvies

11

Koeling

Geen koeling

12

Zonnepanelen

Niet aanwezig

Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning			Opnamedetails	
Adres	Koninginnelaan 29		Naam	Examennummer
	3762DA Soest		W. de Boer	77171742
	BAG-ID: 0342010000012600		Certificaathouder	
Detailaanduiding	Bouwjaar	1921	Inschrijfnummer	KvK-nummer
	Compactheid	1,90	SKGIKOB 013038	39090359
	Vloeroppervlakte	135m²	Certificerende instelling	
Woningtype			SKGIKOB	
			Soort opname	
			Basisopname	

Bekijk deze woning online!

www.foekenmakelaardij.nl



Koninginnelaan 29, Soest



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



FOEKEN
MAKELAARDIJ