



NIEUWSTRAAT 77

TE SOEST



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





Halfvrijstaand wonen met verrassend veel ruimte, sfeer en privacy op een royaal perceel van 464 m²!



In de gemoedelijke woonwijk Soestdijk/'t Hart staat deze uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning uit de twintiger jaren. Hier komen ruimte, comfort, authentieke charme en karakter op een bijzondere manier samen. Achter de verzorgde gevel schuilt een verrassend ruime gezinswoning waar de sfeervolle details uit het verleden harmonieus samengaan met het wooncomfort van nu.

De lichte woonkamer vormt zonder twiifel het hart van het huis. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en de openslaande deuren creëren een prettige verbinding met de tuin. De gashaard zorgt voor extra warmte en sfeer, waardoor dit een heerlijke ruimte is om samen te komen met familie en vrienden. Daarnaast is de gehele begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat gedurende het hele jaar.

Via de stijlvolle ensuite deuren bereik je de eetkamer die sfeer en gezelligheid ademt en beschikt over een prachtige erker met een vast zitje. Een knusse plek om even te ontspannen met uitzicht op de achtertuin terwijl het daglicht rijkelijk naar binnen vloeit. De eetkamer vormt een fijne verbinding tussen de woonkamer en de keuken en is een uitnodigende plek voor lange diners en gezellige momenten. Aangrenzend bevindt zich de moderne half open keuken met veel werk- en bergruimte, uitgevoerd in een eigentijdse stijl die perfect aansluit bij de rest van de woning. De praktische provisiekelder biedt bovendien extra opslagruimte. Vanuit de centrale hal bereik je de verschillende vertrekken die op prettige wijze met elkaar in verbinding staan. Hier bevinden zich tevens het separate toilet met fonteintje en een handige bergkast.

Ook op de verdieping komen sfeer en comfort perfect samen. De speelse split-level indeling, gecombineerd met diverse dakkapellen, zorgt voor een verrassend ruimtelijk gevoel en een unieke uitstraling. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers die ieder beschikken over veel lichtinval, een praktische indeling en vaste kasten en/of knieschotten. De complete badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel, toilet en vloerverwarming. Op de royale overloop bevinden zich daarnaast de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De handige bergzolder biedt nog eens extra opbergmogelijkheden.

Extra pluspunten zijn de multifunctionele werkkamer en de separate garage. Ideaal voor thuiswerken, hobby's, een extra speel- of praktijkruimte en uiteraard volop bergruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen.

Op de eigen oprit in de voortuin is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De royale zij- en achtertuin vormen een heerlijk verlengstuk van de woning en bieden een fraaie combinatie van zon, groen en privacy. Het overdekte terras vormt een fijne plek om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten te zitten, terwijl kinderen alle ruimte hebben om te spelen. Dankzij de royale opzet en de beschutte ligging ervaar je hier iedere dag een gevoel van vrijheid en rust.

De woning ligt op een geliefde locatie in Soestdijk/'t Hart, met winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en natuurgebieden binnen handbereik. Een ideale combinatie van karakter, ruimte, comfort en een centrale ligging.

Een gemoedelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Daarnaast geniet je hier volop van het groen en een uitstekende bereikbaarheid richting onder andere Utrecht!



**SFEERVOLLE LIVING
MET GASHAARD**





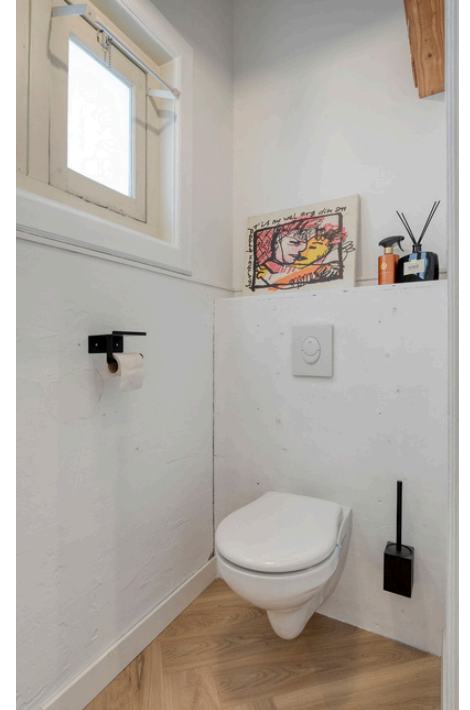
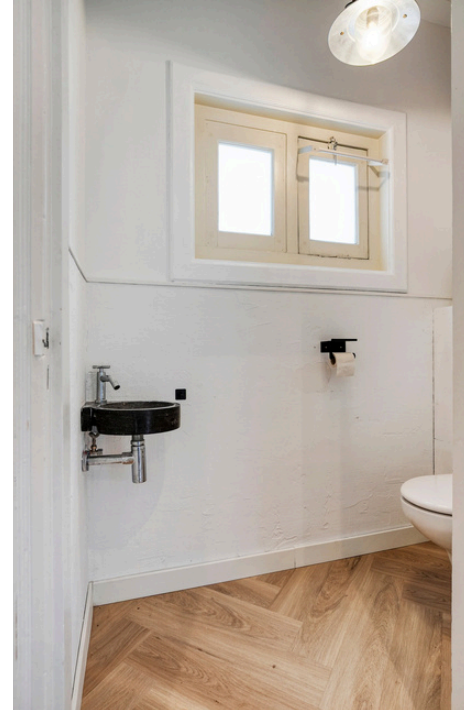
EETKAMER





HALF OPEN KEUKEN

HAL, TOILET & PROVISIEKELDER





OVERLOOP

1E VERDIEPING



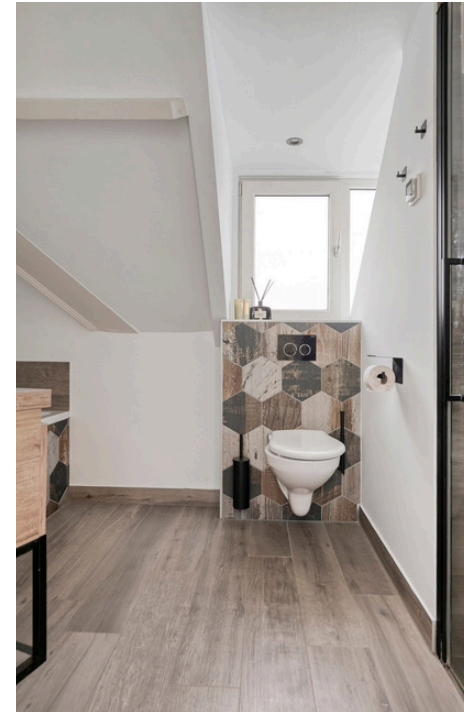
SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER





WERKKAMER & GARAGE



ROYALE ZIJ- EN ACHTERTUIN







DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning uit de jaren '20
 - Karakteristieke uitstraling gecombineerd met hedendaags wooncomfort
 - Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Gelegen in de gemoedelijke woonwijk Soestdijk/'t Hart
- Lichte woonkamer met grote raampartijen
 - Openslaande deuren naar de tuin
 - Sfeervolle gashaard
- Gehele begane grond v.v. vloerverwarming
- Stijlvolle ensuite deuren tussen de woonkamer en eetkamer
- Eetkamer met erker v.v. vast zitje
- Halfopen keuken met veel werk- en bergruimte
 - Praktische provisiekelder aanwezig
- Hal met separaat toilet met fonteintje en bergkast
- Speelse split-level verdieping
 - Diverse dakkapellen voor extra ruimte en lichtinval
- 3 ruime slaapkamers
 - V.v. vaste kasten en/of knieschotten
- Complete badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel, toilet en vloerverwarming
- Ruime overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger
- Handige bergzolder aanwezig
- Separate garage
- Multifunctionele werkkamer
 - Eveneens met wasmachine- en drogeraansluiting
 - Ideaal voor thuiswerken, hobby's of extra bergruimte
- Royale zij- en achtertuin
 - Veel zon, groen en privacy
 - Overdekt terras voor optimaal buitenleven
 - Vrije ligging
- PVC vloer gelegd in 2025
- Energielabel C
 - 12 zonnepanelen (huurprijs €65,00 per maand, afkoopsom €2.065,00)
- Winkels, speelveldjes, scholen en sportvoorzieningen in de directe omgeving
- Openbaar vervoer en natuurgebieden op korte afstand
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.nieuwstraat77soest.nl



€ 750.000,-- K.K.



144 M2 WOONOPPERVLAK
255 M2 BRUTO VLOEROPPERVLAK



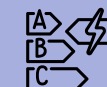
464 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1925



CV-KETEL (2019)



C LABEL

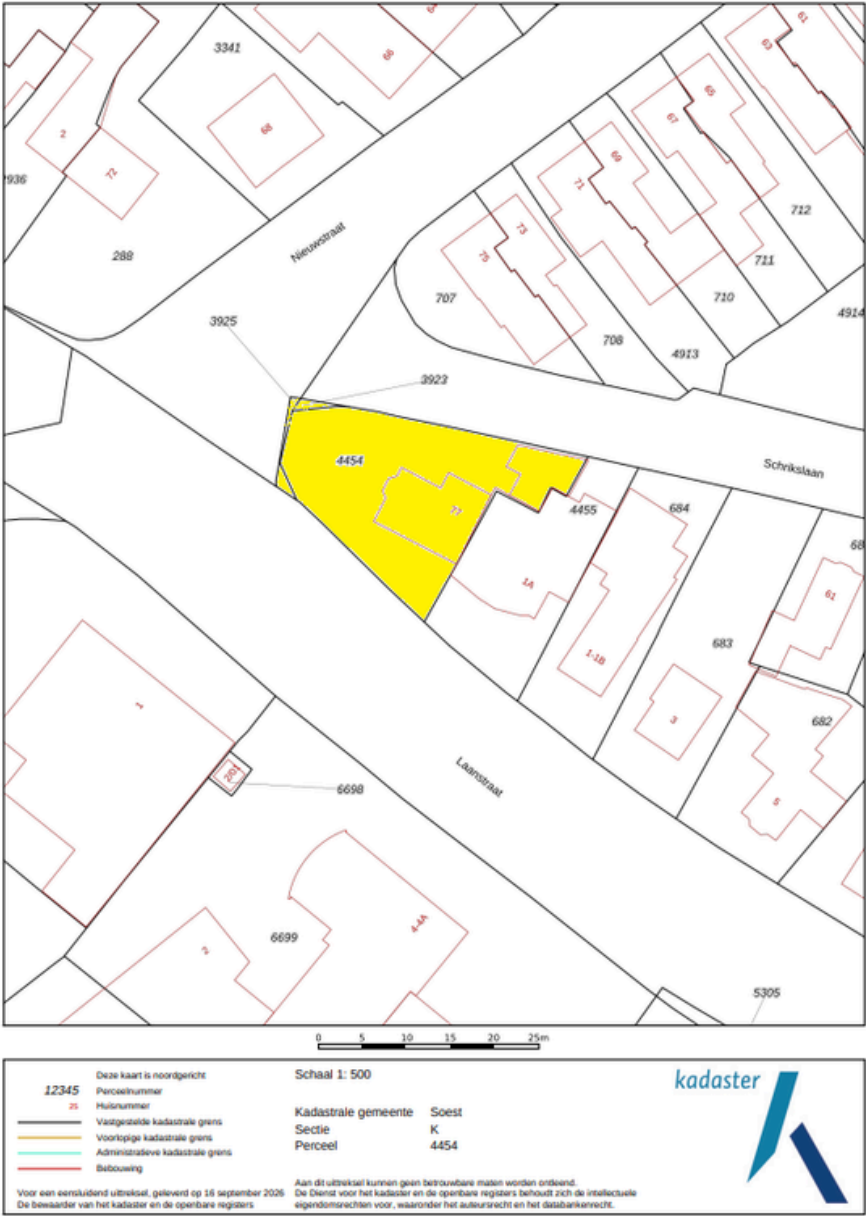
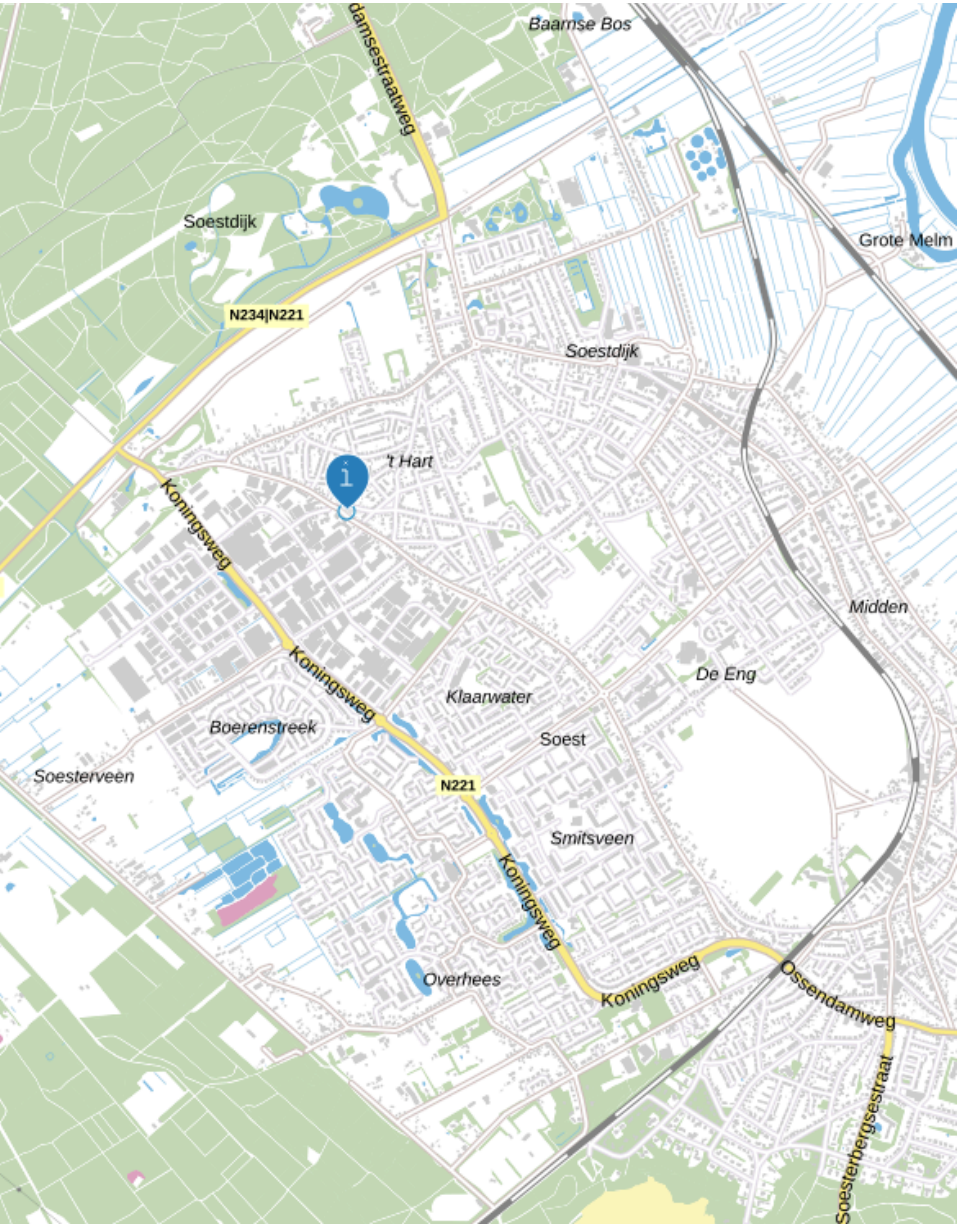


VOOR-, ZIJ- EN ACHTERTUIN



GARAGE

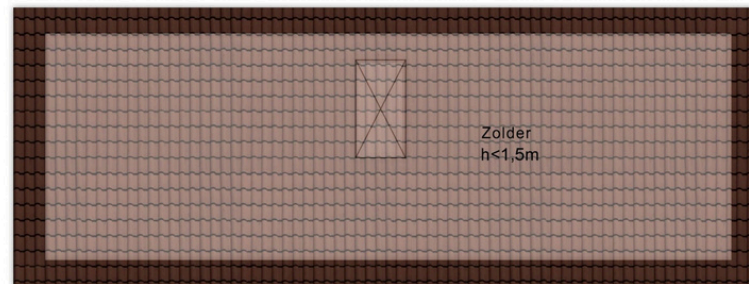
KAART



PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING:

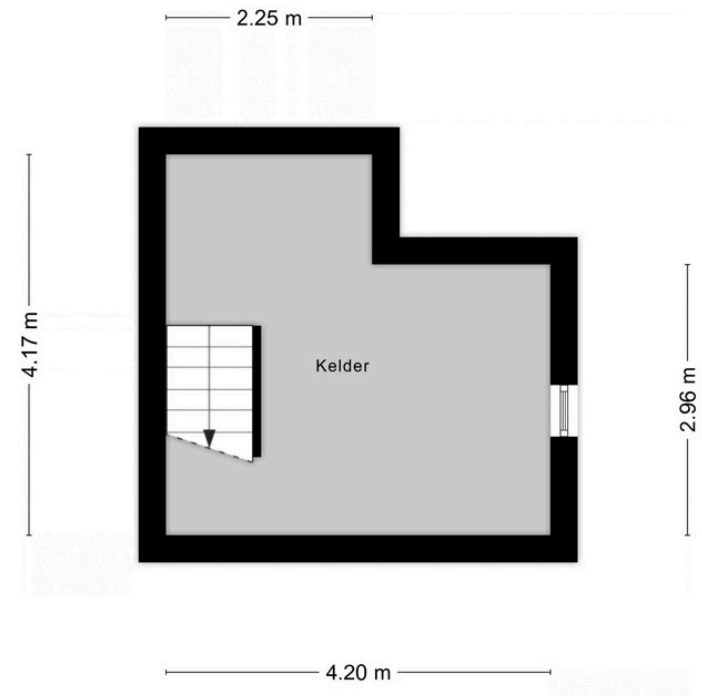


PLATTEGROND BERGZOLDER & PROVISIEKELDER :

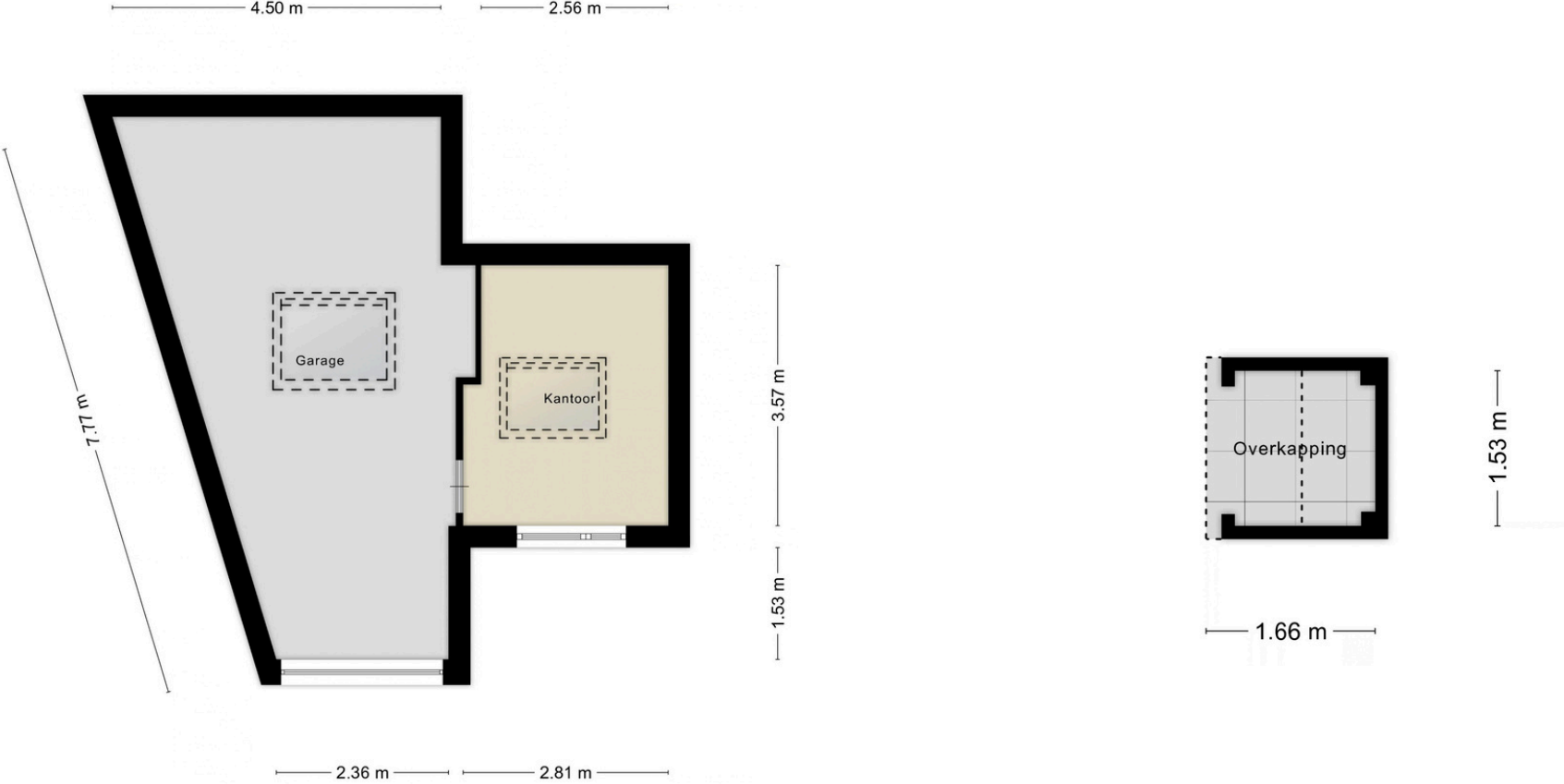


7.97 m

2.63 m



PLATTEGROND GARAGE, KANTOOR & OVERKAPPING :





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 verlaet 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

