



HARPERPAD 29

TE SOEST



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





Vrij uitzicht, volop privacy en een verrassend royale tuin; Harperpad 29 laat zien hoe fijn het is om te wonen in Overhees!



Sommige woningen voelen direct goed. Harperpad 29 is er zo één. Deze verrassend ruime hoekwoning met energielabel B ligt op een rustige plek aan een hofje in de geliefde woonwijk Overhees en combineert een vrije ligging, een royale tuin en volop mogelijkheden voor de toekomst. Een ideale gezinswoning waar je direct comfortabel kunt wonen en tegelijkertijd ruimte hebt om jouw eigen woonwensen verder vorm te geven.

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een lichte en verzorgde leefruimte. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor een prettige en gezellige woonomgeving ontstaat. Dankzij de grote schuifpui vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over en geniet je hier van veel daglicht. De keuken in L-opstelling is voorzien van een vernieuwd werkblad en diverse vernieuwde apparatuur, waardoor deze direct klaar is voor dagelijks gebruik.

De begane grond en de eerste verdieping verkeren in een bijzonder nette staat van onderhoud. Hier hoeft je eigenlijk alleen nog maar je meubels neer te zetten. Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een verzorgde badkamer. De tweede verdieping biedt juist ruimte voor eigen ideeën. Deze verdieping kan naar wens worden gemoderniseerd en verder worden afgewerkt. Bovendien bestaat de mogelijkheid om door het plaatsen van een dakkapel extra woonoppervlakte te creëren en zelfs een vijfde slaapkamer te realiseren.

Een van de grootste pluspunten van deze woning is de uitzonderlijk vrije ligging. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde kijk je prettig weg en ervaar je een gevoel van rust en privacy dat je niet vaak tegen zult komen. Dankzij de hoekligging beschikt de woning bovendien over een opvallend royale achtertuin, waar volop ruimte is om te ontspannen, te spelen of gezellig met vrienden en familie buiten te genieten. De buitenhaard is daarnaast een gezellige plek om tijdens zomeravonden bij te praten. Via de poort aan de zijkant van de tuin fiets je bovendien zo de woonwijk in.

De ligging in Overhees maakt het plaatje compleet. Deze groene en kindvriendelijke woonwijk staat bekend om haar rustige karakter, brede opzet en fijne leefomgeving. Het Harperpad ligt aan een rustig hofje zonder doorgaand verkeer, waardoor kinderen hier heerlijk buiten kunnen spelen. Scholen, speelvoorzieningen, sportaccommodaties en winkels bevinden zich op korte afstand, terwijl ook natuurgebieden en uitvalswegen eenvoudig bereikbaar zijn. Het is een plek waar rust, ruimte en dagelijkse voorzieningen op een prettige manier samenkomen.

Vrij wonen aan de rand van het groen, met alle voorzieningen van Overhees binnen handbereik. Denk aan een buurtwinkelcentrum, het openbaar vervoer, scholen, de kinderboerderijen het Cultuur Centrum!



WOONKAMER



OPEN KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





OVERLOOP & SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





ACHTERTUIN



VOORTUIN





DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Ruime hoekwoning in woonwijk Overhees
- Gelegen op rustige locatie
 - Aan een autoluw hofje
- Vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde
 - Veel privacy dankzij de vrije ligging
- Lichte woonkamer met royale schuifpui naar de tuin
 - Keurige afwerking met gestucte wanden
 - Plavuizenvloer met vloerverwarming
 - Nieuwe schuifpui naar de achtertuin
 - Open trap naar de eerste verdieping
- Open keuken in L-opstelling
 - Veel werkruimte en vernieuwd werkblad
 - Diverse keukenapparatuur vernieuwd
- Hal eveneens voorzien van vloerverwarming
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
 - Twee slaapkamers voorzien van vaste kasten
- Verzorgde badkamer voorzien van douche, wastafel met meubel en toilet
- Ruime tweede verdieping met uitbreidingsmogelijkheden
 - Mogelijkheid tot realiseren van een vijfde slaapkamer door het plaatsen van een dakkapel
- Royale, zonnige achtertuin door de gunstige hoekligging
 - Achtertuin met praktische zij-ingang
- Ruime en zeer nette aangelegde voortuin
- Separate berging aanwezig voor het opbergen van spullen en stallen van de fiets
- Schilderwerk buitenzijde in augustus 2024 uitgevoerd
- Gunstige locatie ten opzichte van de voorzieningen:
 - Kindvriendelijke woonomgeving nabij scholen, busstation, winkels en sportvoorzieningen en de kinderboerderij
 - Aan de rand van het groen met de bossen en Soesterduinen op 5-10 minuten fietsen
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.harperpad29soest.nl



€539.000,-- K.K.



111 M2 WOONOPPERVLAK



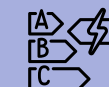
207 M2 PERCEELOPPERVLAk



1975



CV-KETEL INTERGAS (2017)



B LABEL

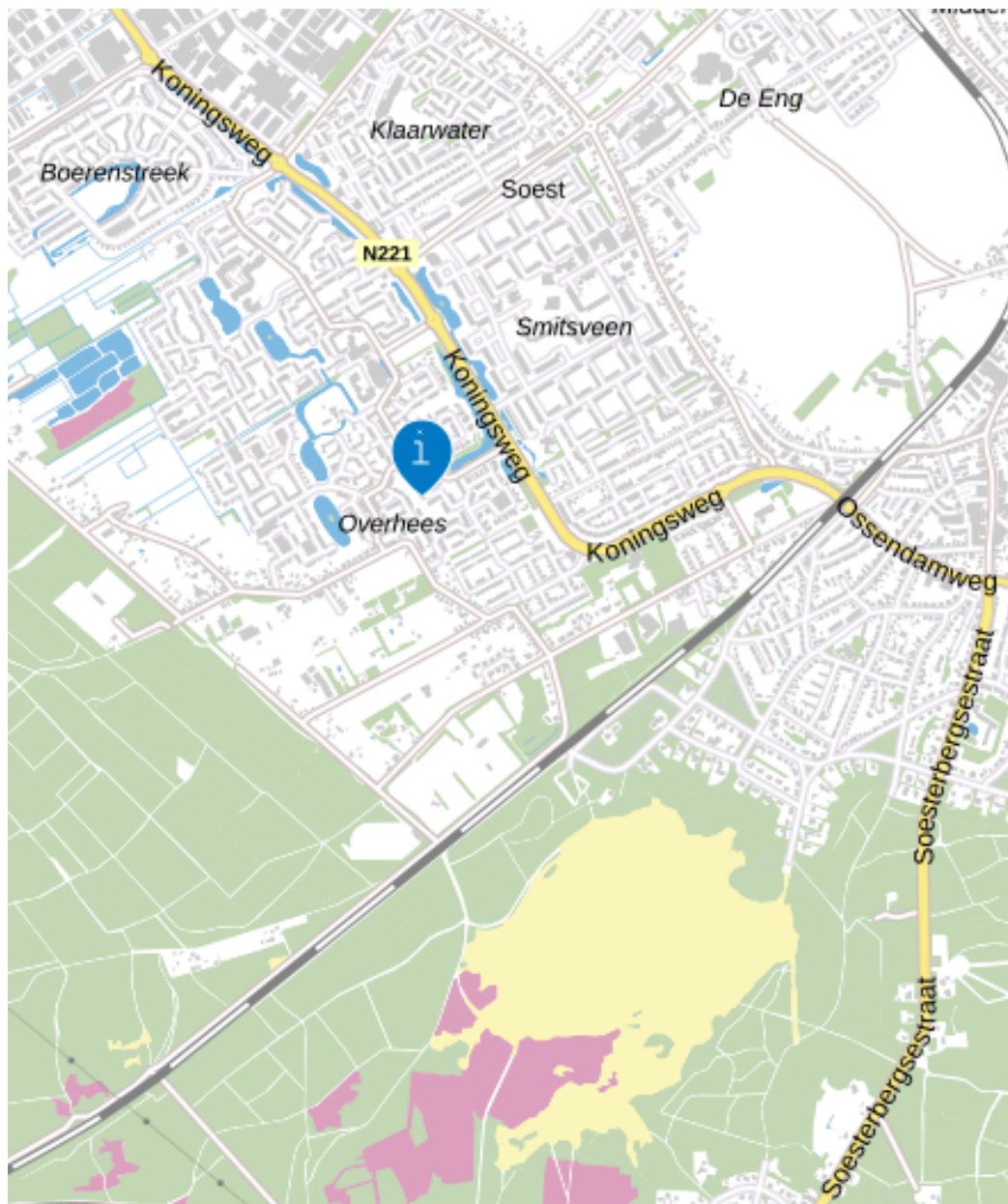


VOOR-, ZIJ- EN ACHTERTUIN (ZW)

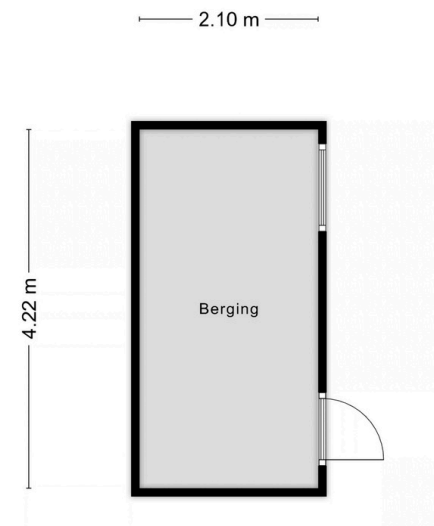
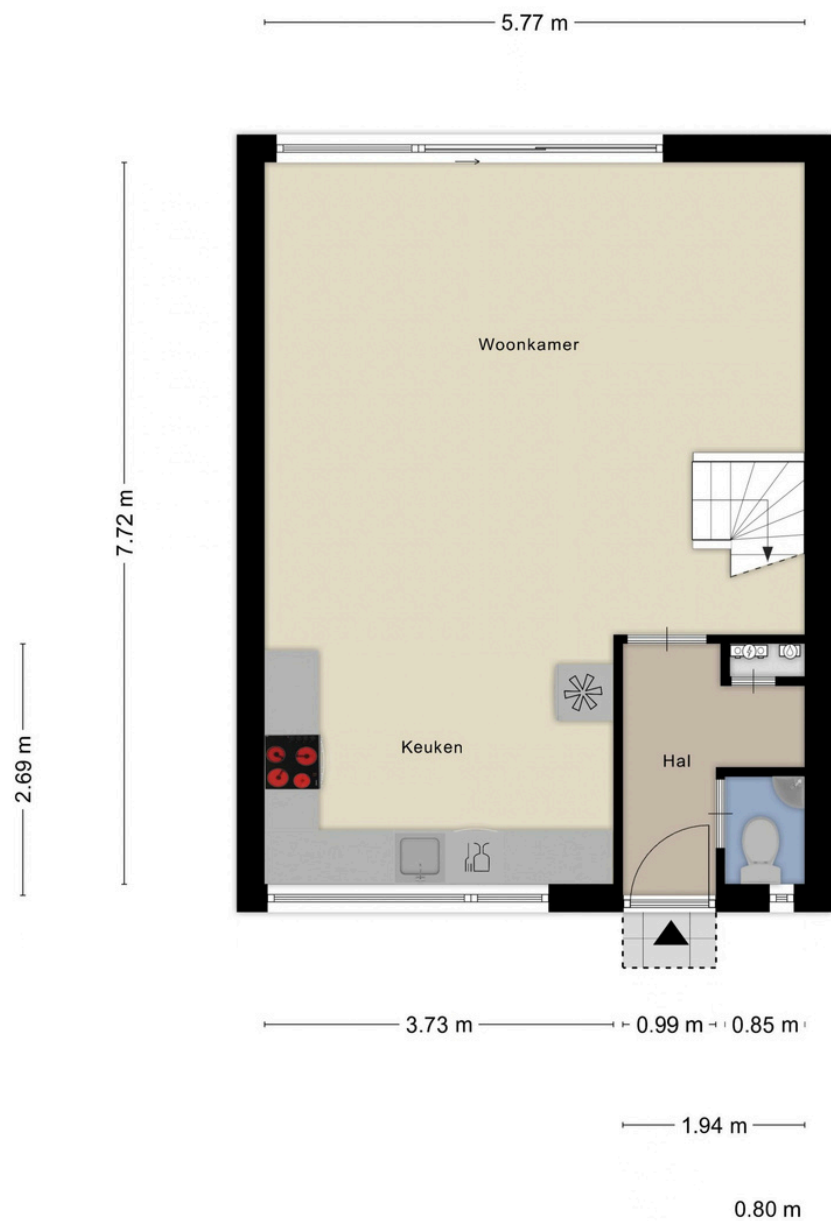


VRIJSTAANDE STENEN BERGING

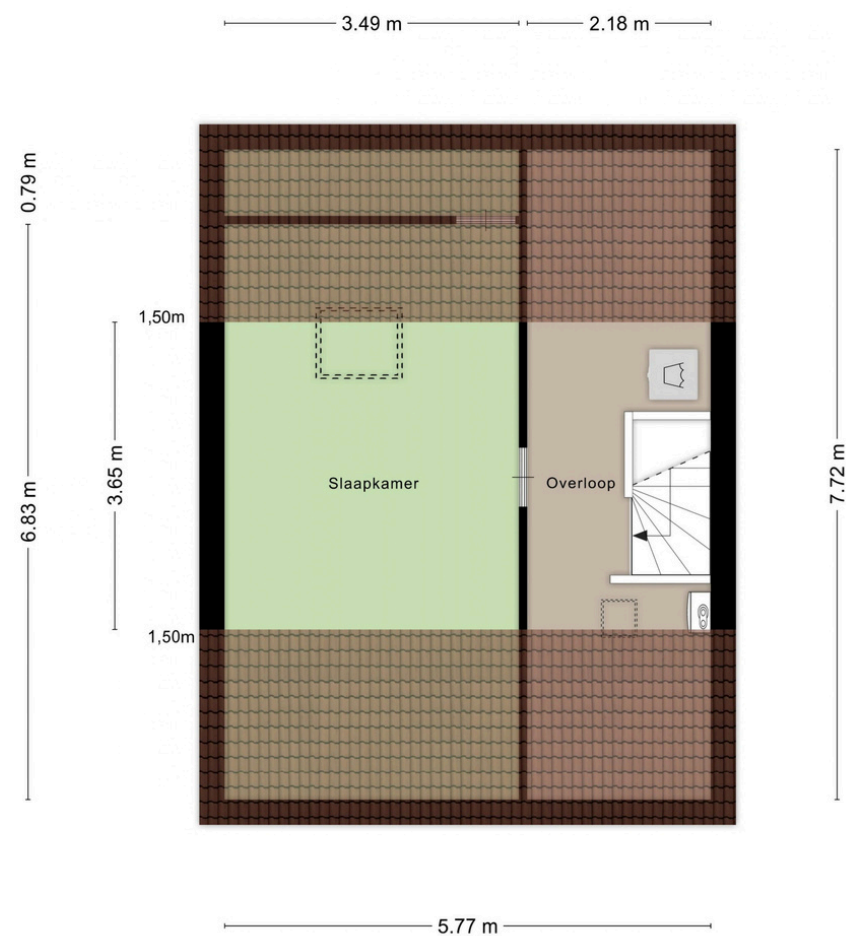
KAART



PLATTEGROND APPARTEMENT & BERGING:



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING:





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

