



CIMBAAL 8

TE SOEST



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





*Ruimte, comfort en een heerlijke diepe
tuin op een kindvriendelijke locatie in
Soest, dát is de Cimbaal 8!*



Aan een rustig woonhofje in de geliefde wijk Overhees staat deze goed onderhouden eengezinswoning met vier volwaardige slaapkamers, een moderne open keuken, een ruime badkamer en een verrassend diepe, groene achtertuin. Met een woonoppervlak van circa 124 m², verdeeld over drie woonlagen, biedt deze woning volop leefruimte voor gezinnen, thuiswerkers en iedereen die comfortabel wil wonen op een prettige locatie in Soest. De woning is voorzien van kunststof kozijnen en heeft een energielabel A.

Bij aankomst valt direct de praktische entree op! Doordat de stenen berging aan de voorzijde verbonden is met de woning word je verwelkomd in een ruime hal met toilet en toegang tot de berging. De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en profiteert van grote raampartijen die zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de fraai aangelegde achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. De open keuken aan de voorzijde vormt het hart van het huis. Deze moderne keuken is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Dankzij de open indeling staat degene die kookt altijd in contact met familie en gasten.

*Winkelcentrum Overhees, diverse
speelvoorzieningen en scholen,
sportfaciliteiten, het openbaar
vervoer en cultuurcentrum met
bibliotheek bevinden zich om de hoek!*

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk prettig bemeten en daardoor uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime, uitgebouwde badkamer voorzien van vloerverwarming, een ligbad, separate inloopdouche, wastafel, tweede toilet en bidet. De tweede verdieping biedt nog eens extra mogelijkheden. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer met veel bergruimte achter de knieschotten. Op de voorzolder is plaats voor de wasmachine- en drogeropstelling en extra opslag.

Een absolute blikvanger is de diepe achtertuin. Deze groene tuin biedt diverse zitplekken en een fijne balans tussen zon en schaduw. Winkelcentrum Overhees, speelvoorzieningen, scholen, een cultuurcentrum met bibliotheek, sportfaciliteiten en het openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook natuurgebieden en uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar.

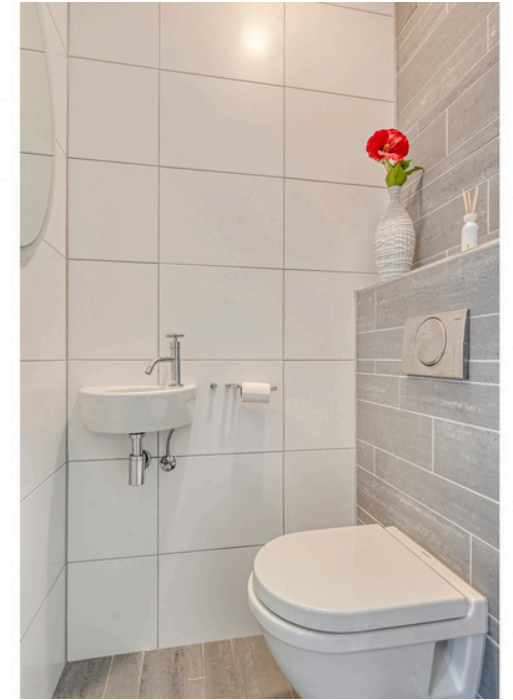


WOONKAMER

OPEN KEUKEN



HAL, TOILET & OVERLOOP 1E VERDIEPING





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING







**RUIME
BADKAMER**

OVERLOOP & SLAAPKAMER

2E VERDIEPING





DIEPE ACHTERTUIN







DIRECTE OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Ruime tussenwoning in het geliefde Overhees
 - Gelegen aan een rustig hofje
 - Parkeren op eigen oprit
- Heerlijke woonkamer met grote raampartijen
 - Veel daglicht
 - Loopdeur naar de achtertuin
- Moderne open keuken
 - V.v. veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur
- Hal met toilet
- Eerste verdieping met drie goed bemeten slaapkamers
- Uitgebouwde, ruime badkamer aanwezig
 - V.v. vloerverwarming, ligbad, inloopdouche, wastafel, vrijhangend toilet en bidet
- Vast trap naar de tweede verdieping
- Overloop met voldoende plaats voor wasmachine- en drogeropstelling
- Royale vierde slaapkamer
 - Mogelijkheid tot creëren van een vijfde slaapkamer
 - Veel bergruimte achter de knieschotten
- Diepe, groene achtertuin op het noordwesten
 - Diverse zitplekken
 - Prettige balans tussen zon en schaduw
- Energielabel A
 - Vanuit de bouw volledig geïsoleerd
 - Kunststof kozijnen
 - 8 zonnepanelen
- Fijne locatie in woonwijk Overhees
 - Loopafstand: winkelcentrum Overhees, diverse scholen, speelvoorzieningen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en cultuurcentrum met bibliotheek
 - Fietsafstand: Soesterduinen en landgoed Pijnenburgh
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.cimbaal8soest.nl



€ 550.000 ,-- K.K.



124 M2 WOONOPPERVLAK



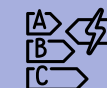
180 M2 PERCEELOPPERVLAk



1978



CV KETEL (2016)



A LABEL



ACHTERTUIN (NW)



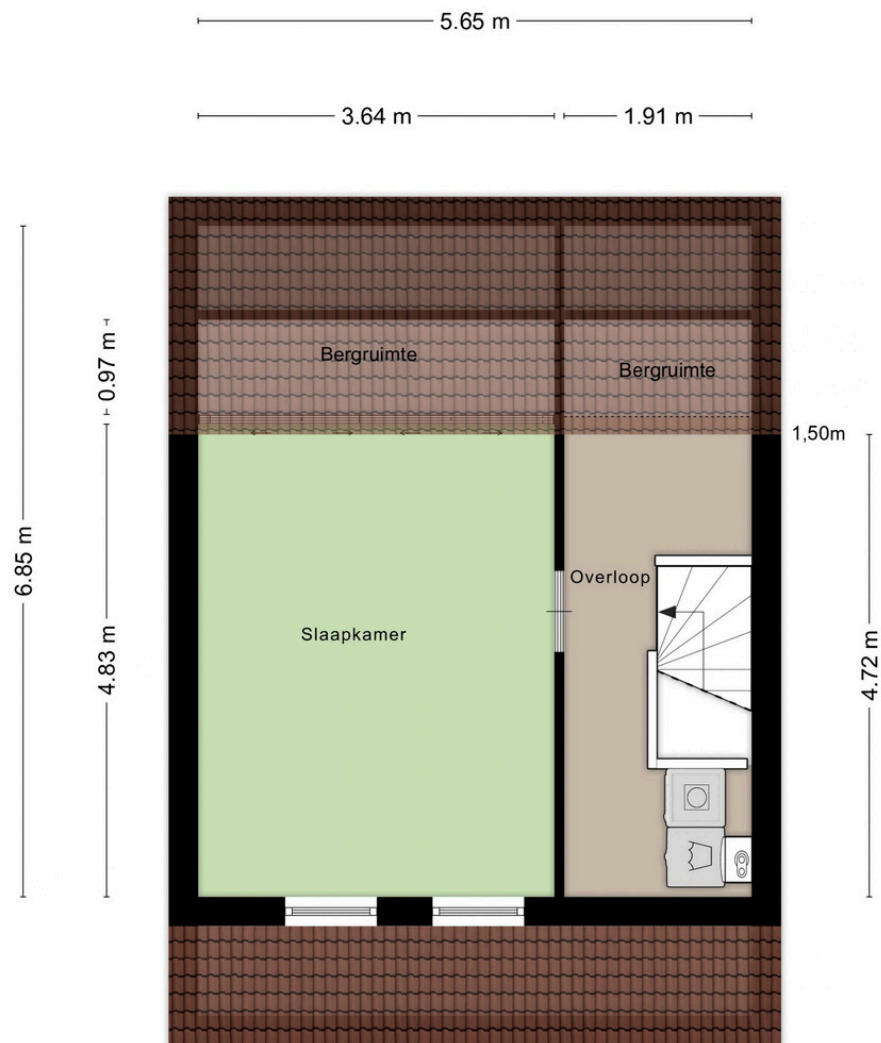
STENEN BERGING



PLATTEGROND BEGANE GROND & 1E VERDIEPING :



PLATTEGROND 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 opleveringsdatum 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

