

# *Vorstelijk* Wonen

BEGINT BIJ VAN WIJK MAKELAARS



MAKELAARS | SINDS 1969

Soest  
Mariastraat 12



## Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning. Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?

Wij informeren u graag!

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Type               | Vrijstaande woning |
| Kamers             | 6                  |
| Woonoppervlakte    | 183 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 890 m <sup>2</sup> |
| Energie label      | C                  |
| Bouwjaar           | 1936               |
| Zonligging         | Zuidoost           |

# Heerlijk wonen aan lommerijke laan

Aan een rustige, lommerijke laan in Soestdijk staat deze stijlvolle vrijstaande jaren '30-villa op een royaal perceel van maar liefst 890 m<sup>2</sup>. Een huis waarin de sfeer van de oorspronkelijke architectuur prachtig samengaat met het comfort van een grondige modernisering. Authentieke details, een hoog afwerkingsniveau en een uitzonderlijk diepe, onder architectuur aangelegde achtertuin maken dit tot een woning met een geheel eigen karakter.

De afgelopen jaren is de villa met veel aandacht gemoderniseerd en degelijk verbouwd. Daarbij zijn karakteristieke elementen zoals glas-in-loodramen, het markante trappenhuis, de balkenplafonds en ramen met roedeverdeling behouden. Tegelijkertijd is het wooncomfort naar een eigentijds niveau gebracht. Een van de grote kwaliteiten van deze woning is de 37 meter diepe achtertuin op het zuidoosten. De tuin is

zorgvuldig aangelegd en biedt volop privacy, groen en verschillende plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten. Door de royale perceelmaat ervaart u hier een gevoel van rust en ruimte, terwijl winkels, scholen, openbaar vervoer en de uitgestrekte bossen van Soest binnen handbereik liggen.

Ook op het gebied van verduurzaming zijn belangrijke stappen gezet. Vloer, muren, dak en plafonds zijn na-geïsoleerd en de woning is grotendeels voorzien van HR ++ beglazing. Een comfortabel familiehuus dat klaar is voor jarenlang woonplezier.

- Elektra- en cv-leidingen vernieuwd
- Pannendak vervangen in 2019
- Hal, keuken en bijkeuken zijn v.v. van vloerverwarming
- Royale oprit voor meerdere auto's met laadpaal
- Houten blokhut, plantenkas en beregeningsinstallatie

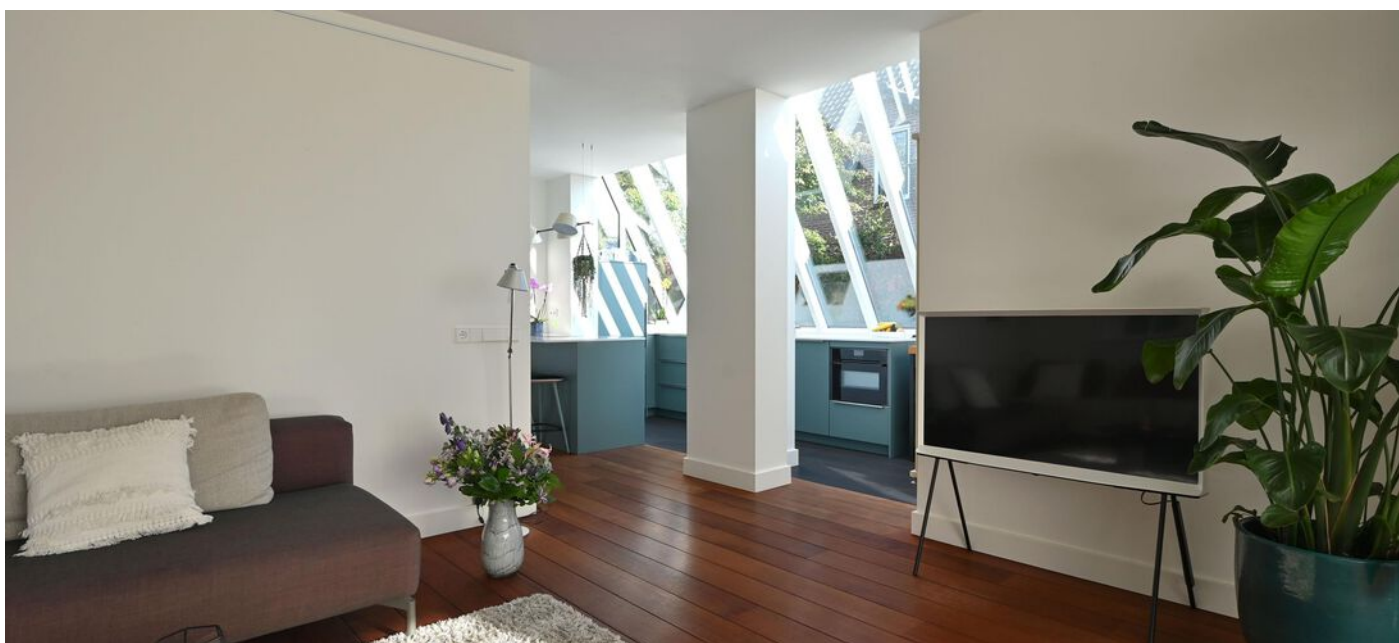




## Entree

Via de entree en vestibule komt u in de ruime hal met het karakteristieke trappenhuis, bordestrap en glas-in-loodramen. Vanuit de hal is tevens de kelder op stahoogte bereikbaar.







## Begane grond

Aan de voorzijde ligt de sfeervolle woonkamer met balkenplafond, houtkachel, ramen met roedeverdeling en hoge plinten. Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken, die volledig is gericht op de tuin. Het keukenblok is geplaatst in een moderne serre met veel glas en daglicht, waardoor binnen en buiten hier op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

De keuken uit 2023 beschikt over een kookeiland met inductiekookplaat (Novy met interne afzuiging naar buiten), een koelkast, vaatwasser, combi-oven van Neff en vloerverwarming.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met vloerverwarming, een tweede keukenblok en aansluitingen voor wasmachine en droger.







## 1e verdieping

Overloop met toegang tot een slaapkamer aan de achterzijde, een kantoorkamer en een ruime slaapkamer aan de voorzijde over de volledige breedte van de woning. De royale badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, vrijstaand ligbad, twee wastafels, tweede toilet en elektrische vloerverwarming.





## 2e verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich de cv-ruimte met HR-combiketel uit 2021 en de mechanische ventilatiebox, evenals een bijzonder ruime slaapkamer van ruim 12 meter lang. Deze verdieping biedt voldoende ruimte om desgewenst twee volwaardige slaapkamers te realiseren.





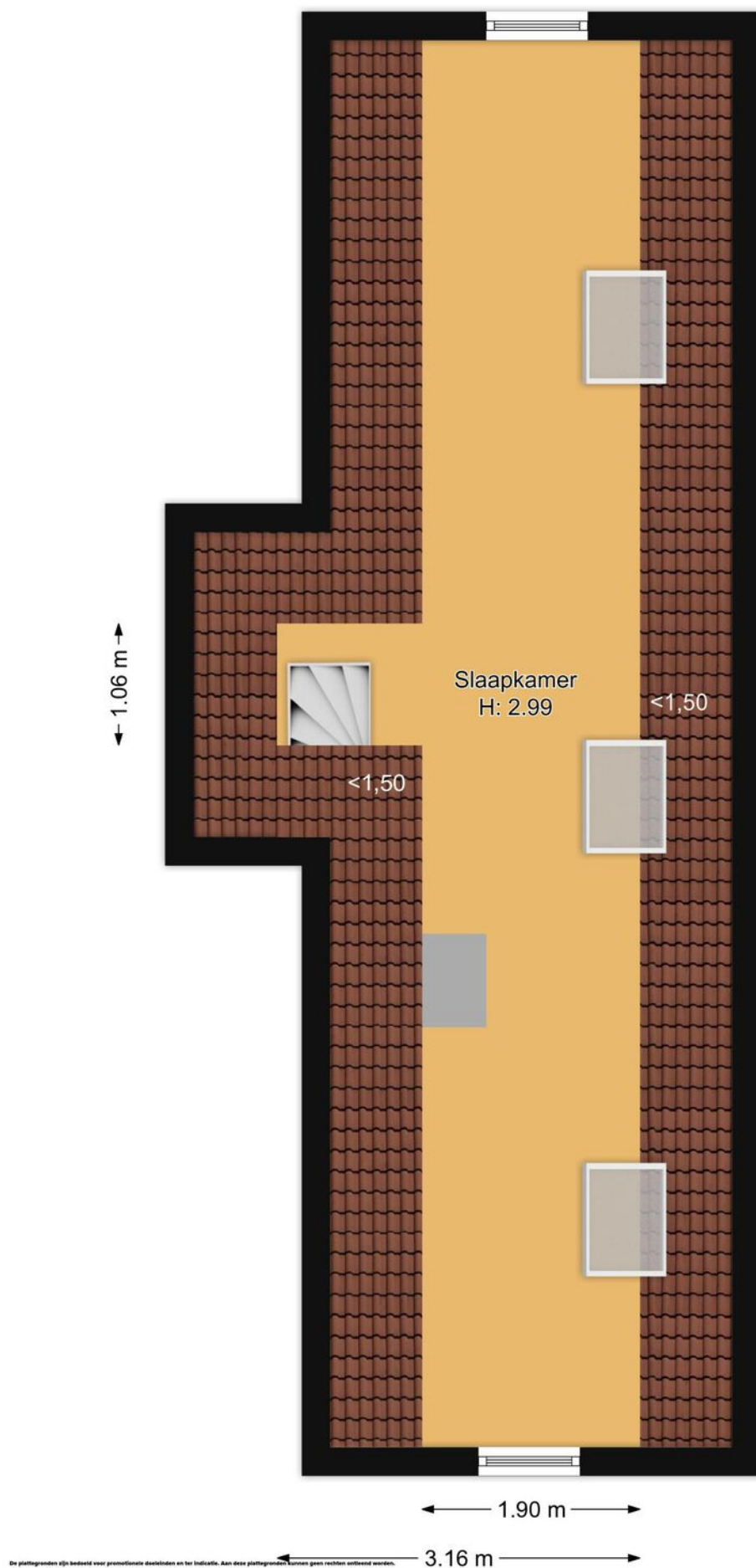


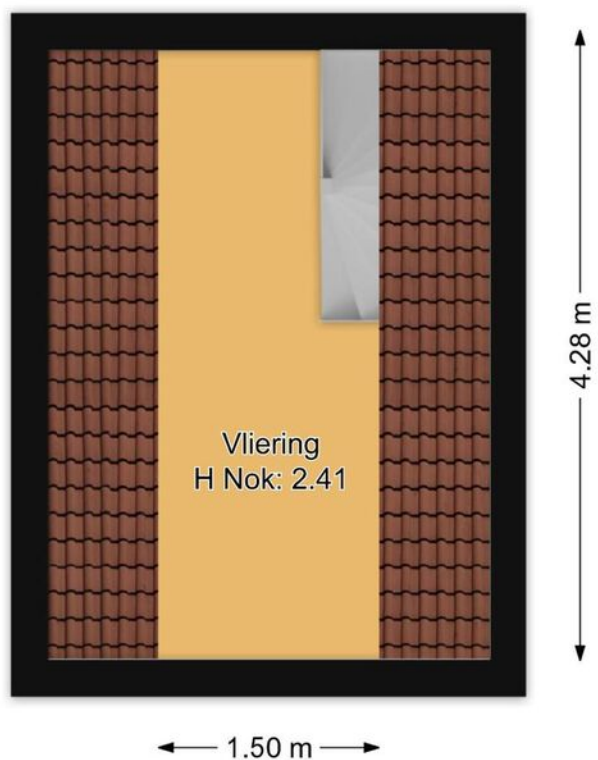
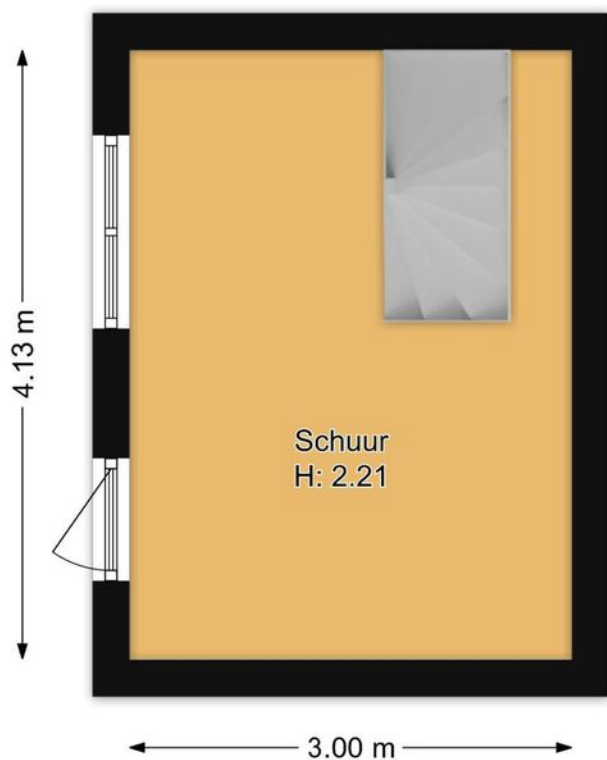
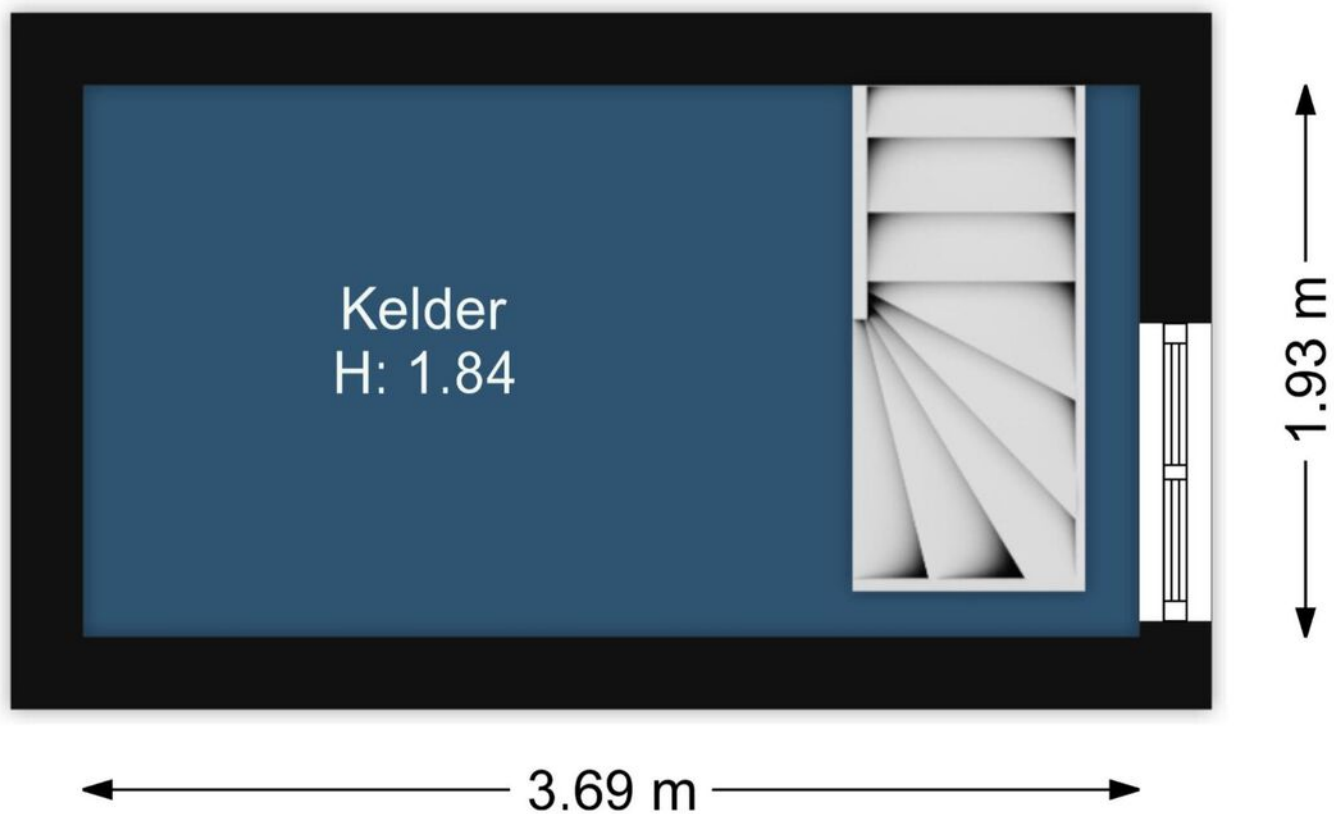


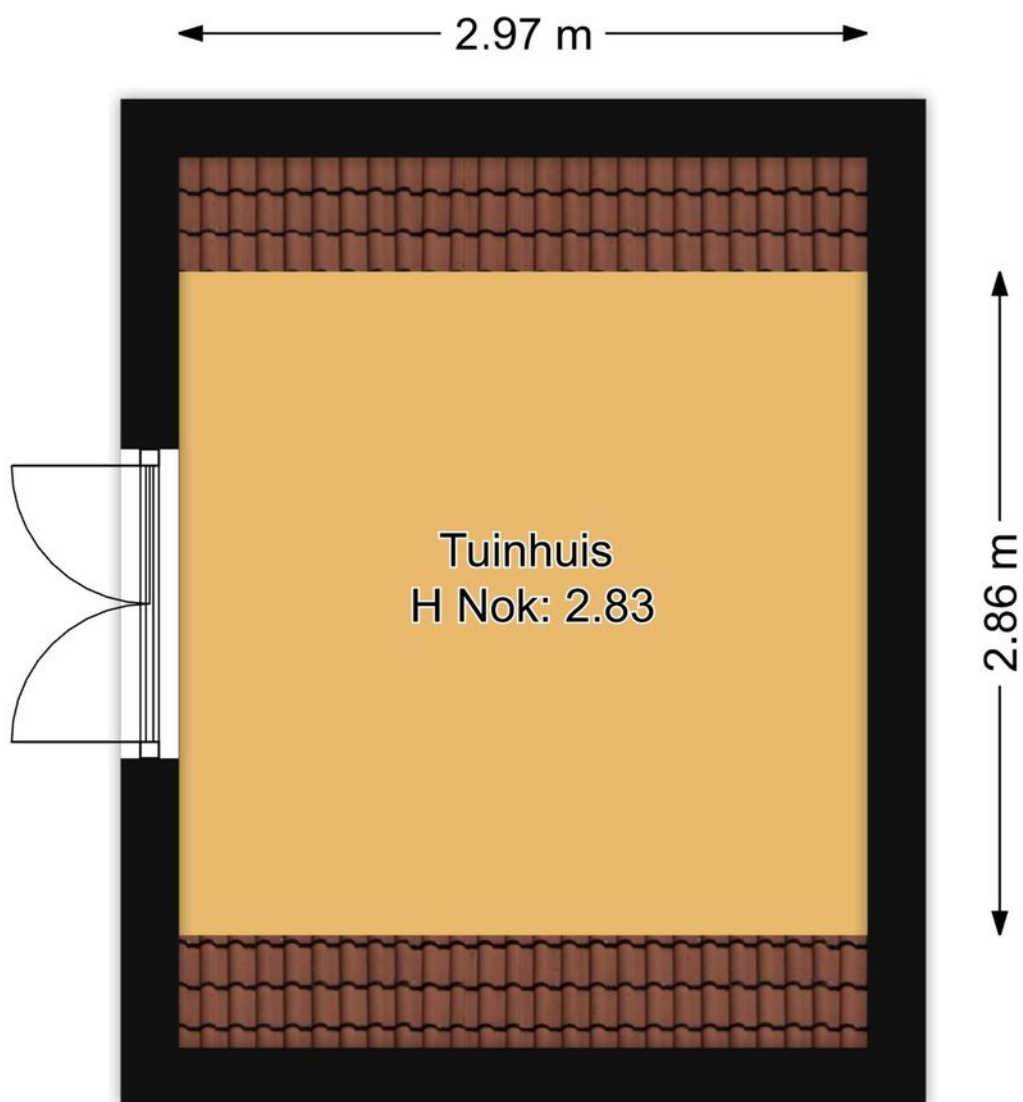




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.







De plattegronden zijn bedoeld voor informatieve doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## LIJST VAN ZAKEN

### Blijft achter

Inbouwspots/dimmers, wandlampen overloop  
en slaapkamer

Gordijnrails, gordijnen, rolgordijnen

Vouwgordijnen, (losse) horren/rolhorren

Vloerbedekking, laminaat, plavuizen

Houten (vloer)delen

Houtkachel

Spiegelwanden, schilderij ophangstelsysteem

Keukenblok, kookplaat, afzuigkap, koelkast

Combi-oven/magnetron, vaatwasser, Quooker

Bijkeuken kasten, aanrecht enz.

Toiletborstel(houder)

Brievenbus, voordeurbel, kluis

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

Rookmelders, (klok)thermostaat, c.v. installatie

Oplaadpunt elektrische auto

Tuinaanleg, bestrating, beplanting

Losse bloempotten met beplanting

Buitenverlichting

Tuinhuis/buitenberging, (broei)kas

### Gaat mee

Losse (hang)lampen

Koffiezetapparaat

Amerikaanse koelkast

Wasmachine/droger

Losse koffiekast

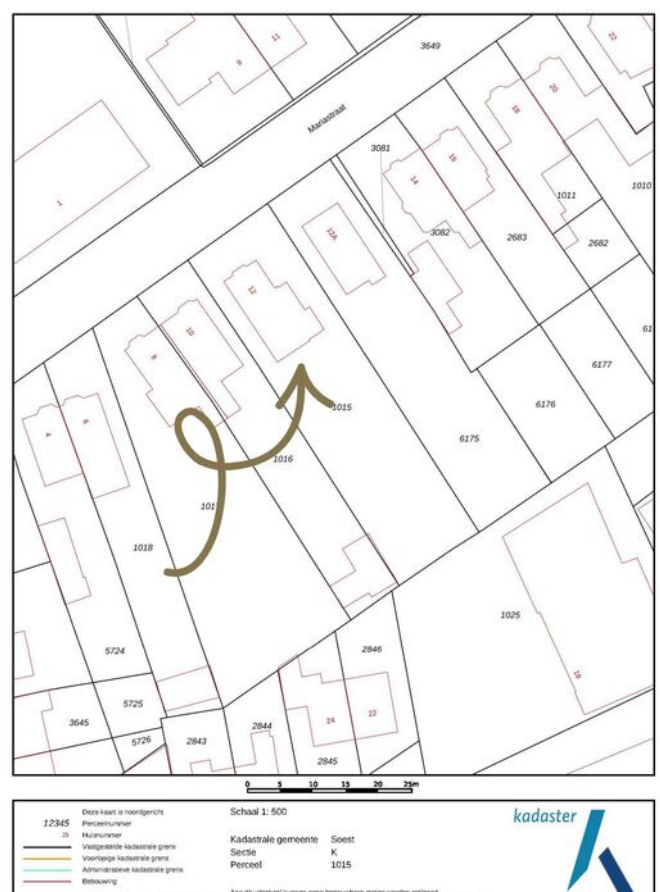
Kasten/werkbank in tuinhuis/

berging

Losse kledingkasten

### Ter overname

Tuinapparatuur, hakselaar,  
verticuteer, grasmaaier





## Wilt u een woning kopen of juist verkopen?

Vraag dan Van Wijk Makelaars u daarbij te helpen. Wij weten dat wonen meer is dan zorgen voor een dak boven uw hoofd. Een woning moet een echt thuis zijn. Een thuis is de basis van een zorgeloos bestaan.

Maar waar vindt u dat ene huis dat aan al uw wensen voldoet? En wat zijn die wensen eigenlijk? Misschien wilt u eerst uw eigen woning verkopen. Hoe pakt u dat aan? Waar moet u op letten? Dat zijn belangrijke vragen. Van Wijk Makelaars kan u van dienst zijn bij het vinden van de juiste antwoorden.

Luisteren en meedenken, dat is onze kracht. Wij inventariseren en realiseren uw woonwensen, zonder frustraties of tegenvallers.

Van Wijk Makelaars is een energiek en actief kantoor. Wij zijn misschien een tikje eigenwijs; dat komt door onze grote passie voor de makelaardij. Met die passie en bijna 50 jaar ervaring in Soest, Baarn en omstreken onderscheiden wij ons van de rest.

We zetten onze gedrevenheid, ervaring en expertise graag voor u in.



## Alex van Wijk

De bevroegen eigenaar (sinds 1995), gemotiveerd tot op het bot. Hij is de 2e generatie in het familiebedrijf, dat sinds 1969 in actief is in Soest en omstreken. Vindt het leuk om creatief in oplossingen te denken en weet goed wat hij wil. Hij geeft duidelijke en directe adviezen en staat voor zijn eerlijke mening. Zijn conditie houdt hij op peil met zijn racefiets; naast zijn gezin het extra kind in huis.



## Nathaly van Wijk

Nathaly is sinds 1995 multifunctioneel inzetbaar voor Van Wijk Makelaars. Buiten gaat zij als makelaar op pad en binnen is zij ons organisatorisch talent. Een echte spin in het web. Door het aanbrengen van een goede structuur en tijdig te anticiperen zorgt Nathaly ervoor dat nagenoeg alles vlekkeloos verloopt. Met haar Brabantse inslag maakt zij van elke dag een feestje. Ze houdt graag alle ballen in de lucht, ook met hockey, tennis en golf.



## Mériion van Asch

Als geboren Soesterse kent ze elke hoek van dit mooie dorp. Wat zijn wij blij dat Mériion gekozen heeft voor ons team. Met haar commerciële en flexibele werkwijze, schakelt zij gemakkelijk tussen koper en verkoper. Geen stress voor haar, zelfs onder grote druk zult u Mériion altijd treffen met een enthousiaste lach. Als ze niet aan het werk is, zien we haar op het hockeyveld en geniet ze van de Loosdrechtse plassen.



## Olga Markx

Na 20 jaar ervaring in de verzekeringswereld zijn wij blij dat Olga de overstap naar de makelaardij heeft gemaakt. Dossiers zijn bij haar altijd tip top in orde. Met haar geduld en klantvriendelijkheid vindt u een goed luisterend oor. In haar vrije tijd kunt u Olga vinden op de wandelpaden van de mooie Soesterse natuur.

## **VAAK GESTELDE VRAGEN:**

### **Brochure**

Deze brochure mag beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee een koopovereenkomst tot stand komt. De inhoud van deze brochure is informatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

NB: de lijst van zaken en een door verkoper ingevuld formulier met aanvullende gegevens omtrent de woning gelieve u te bevragen bij de makelaar.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatische een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

### **Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

De Hoge Raad heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie biedt, u dan een bod doet.

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar -natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure.

### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van de koper, een waarborgsom of bankgarantie, die 10% van de koopsom bedraagt. Deze moet ter hand worden gesteld aan de notaris.

### **Notaris**

De keuze van de notaris is aan de kopende partij. In de koopakte zullen wij de kosten die de notaris berekent aan de verkoper bevrozen. Hiermee voorkomen wij dat de notaris, aan de verkopers, te hoge tarieven doorberekent.

## **Inschrijven**

Koper heeft recht op zijn/haar kosten de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaring, of een dag na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsaneringsregeling.

## **Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht**

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ten plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## **Overeenkomst**

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

## **Drie dagen bedenktijd**

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00:00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende overeenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24:00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnwet van toepassing. Dit betekent dat tenminste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerst volgende werkdag.

## **NVM**

Ons kantoor is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), gevestigd te Nieuwegein.

De Algemene Voorwaarden NVM februari 2011 zijn van toepassing op onze werkzaamheden.

WIJ WENSEN U VEEL WOONPLEZIER!



Soesterbergsestraat 46  
3768 EJ Soest  
035 6015050  
info@vanwijkmakelaars.nl

[www.vanwijkmakelaars.nl](http://www.vanwijkmakelaars.nl)