



# MORGEN 47

## TE SOEST



Burg. Grothestraat 51, 3761 CL Soest ~ 035-6030025 ~ [info@verrips.nl](mailto:info@verrips.nl) ~ [www.verrips.nl](http://www.verrips.nl)





*Een woning die moeiteloos  
meebeweegt met elke levensfase! Zien  
wij u bij de Morgen 47?*



Achter de gevel van Morgen 47 gaat een woning schuil die nét even anders is dan anders. Hier woont u niet alleen royaal (133 m2 woonoppervlak) en comfortabel (label A), maar beschikt u bovendien over een volledig zelfstandige woonverdieping op de begane grond. Een zeldzame combinatie die tal van mogelijkheden biedt en deze woning klaar maakt voor iedere levensfase!

De woning ligt aan een rustige straat in de geliefde woonwijk Boerenstreek, direct grenzend aan groen en water. Vanuit de woning en vanaf het balkon geniet u van een vrij uitzicht over de waterpartij en het gezellige en groene wijkpark. Hier is altijd wel iets te zien, maar kunt u ook moeiteloos genieten van flora en fauna! De jonge woonwijk wordt gekenmerkt door ruimte, speelvoorzieningen en wandelmogelijkheden, terwijl winkels, scholen en uitvalswegen zich op loop- en fietsafstand bevinden. Rustig en groen wonen, maar toch met alle voorzieningen nabij.

Via de entree komt u terecht in een fijne hal met separaat toilet. Op de begane grond is een lichte woonruimte met open keuken, een aparte slaapkamer en een ruime badkamer met douche, wastafel en wasmachineaansluiting te vinden. Dankzij de eigen voorzieningen voelt deze woonlaag echt als een zelfstandig appartement binnen de woning. Een bijzondere toevoeging die tal van gebruiksmogelijkheden biedt.

Op de eerste verdieping bevindt zich het hart van de woning. Hier treft u een royale en heerlijk lichte woonkamer met grote raampartijen en een prachtig vrij uitzicht over het water en het groen. De woonkamer biedt genoeg ruimte voor een fijne zit- en eethoek. De woonkamer staat in open verbinding met de ruime en complete keuken, waardoor een fijne leefruimte ontstaat voor het hele gezin. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het balkon, een heerlijke plek om van de zon en het uitzicht te genieten.

De tweede verdieping is ingericht als slaapverdieping en biedt maar liefst drie goed bemeten slaapkamers. Daarnaast bevindt zich hier een tweede badkamer met douche, toilet, wastafel en tweede wasmachineaansluiting wat zorgt voor extra comfort voor een gezin of meerdere bewoners. De stook- en bergruimte maakt het plaatje compleet.

Ook buiten is het prettig verblijven. Aan de voorzijde beschikt de woning over een onderhoudsvriendelijke voortuin op het zuidoosten. In combinatie met het balkon aan de achterzijde biedt dit altijd een fijne plek om buiten te zitten. Daarnaast biedt de tuin tal van mogelijkheden voor het plaatsen van een fijne lounge- of tuinset. Parkeert u liever op eigen terrein? Ook dat is mogelijk om te realiseren.

Het fijne is dat de woning vanuit de bouw volledig is geïsoleerd, waardoor het hier comfortabel en prettig wonen is. Daarnaast is de woning keurig onderhouden en is het schilderwerk in 2022 uitgevoerd.

Dus bent u op zoek naar een woning die méér biedt dan de standaard gezinswoning? Een woning waar samen wonen en zelfstandig leven perfect gecombineerd kunnen worden? Dan is Morgen 47 absoluut een bezichtiging waard.

*Met het water als voortuin en het  
groen als decor woont u hier op een  
locatie waar ruimte, vrijheid en  
wooncomfort naadloos  
samenkomen.*

# WOONKAMER MET KEUKEN

BEGANE GROND





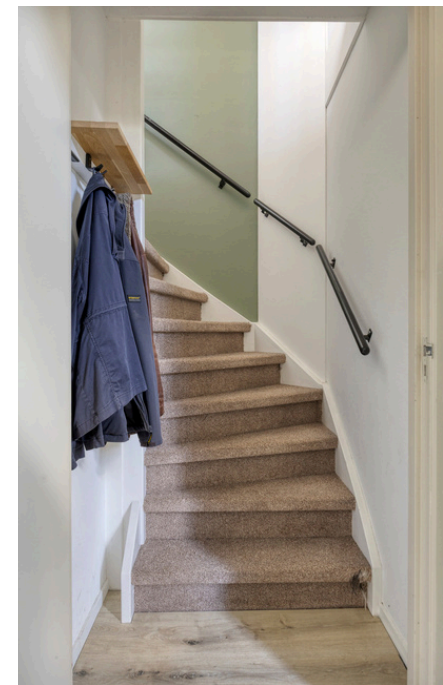
# SLAAP- & BADKAMER

BEGANE GROND



# HAL, TOILET & TRAPOPGANG

BEGANE GROND





# WOONKAMER MET BALKON

1E VERDIEPING





# OPEN KEUKEN

1E VERDIEPING





## TRAPOPGANG & OVERLOOP



# SLAAPKAMERS

2E VERDIEPING





# BADKAMER

2E VERDIEPING





**(VOOR)TUIN**



# DIRECTE OMGEVING



# BIJZONDERHEDEN

- Royale tussenwoning in woonwijk de Boerenstreek
  - Gelegen aan een rustige en kindvriendelijke straat
  - Enkel bestemmingsverkeer
  - Voldoende parkeergelegenheid
- Verrassend ruime woning met ca. 133 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- Ideaal voor bijvoorbeeld dubbele bewoning, inwonende kinderen of ouders, werken/praktijk aan huis of gasten
- Volledig zelfstandige woonverdieping op de begane grond
  - Woonkamer met open keuken
  - Separate 1e slaap-/werkkamer, separaat toilet
  - Badkamer v.v. douche, wastafel en wasmachine-aansluiting
- Royale en lichte woonkamer op de 1e verdieping
  - Nette laminaatvloer en grote raampartijen
  - Prachtig vrij uitzicht over het water en het groene wijkpark
- Heerlijk balkon met vrij uitzicht over het water en groen
- Ruime open keuken in directe verbinding met de woonkamer
- Op de 2e verdieping 3 ruime slaapkamers
- Tweede badkamer op de tweede verdieping
  - V.v. douche, wastafel, toilet en tweede wasmachine-aansluiting
- Praktische stook-/bergruimte op de tweede verdieping
- Onderhoudsvriendelijke voortuin op het zuidoosten
  - Mogelijkheid om parkeerplaats op eigen terrein te realiseren
  - Deur naar berging
- Courante locatie:
  - Groen, water, speelvoorzieningen en wandelmogelijkheden direct in de omgeving
  - Winkels, scholen en uitvalswegen op korte afstand
- Vanuit de bouw volledig geïsoleerd en energielabel A
- Schilderwerk uitgevoerd in 2022
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: [www.morgen47soest.nl](http://www.morgen47soest.nl)



**€539.000,-- K.K.**



**133 M2 WOONOPPERVLAK**



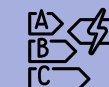
**90 M2 PERCEELOPPERVLAKE**



**2003**



**CV-KETEL REMEHA (CA. 2014)**



**A LABEL**

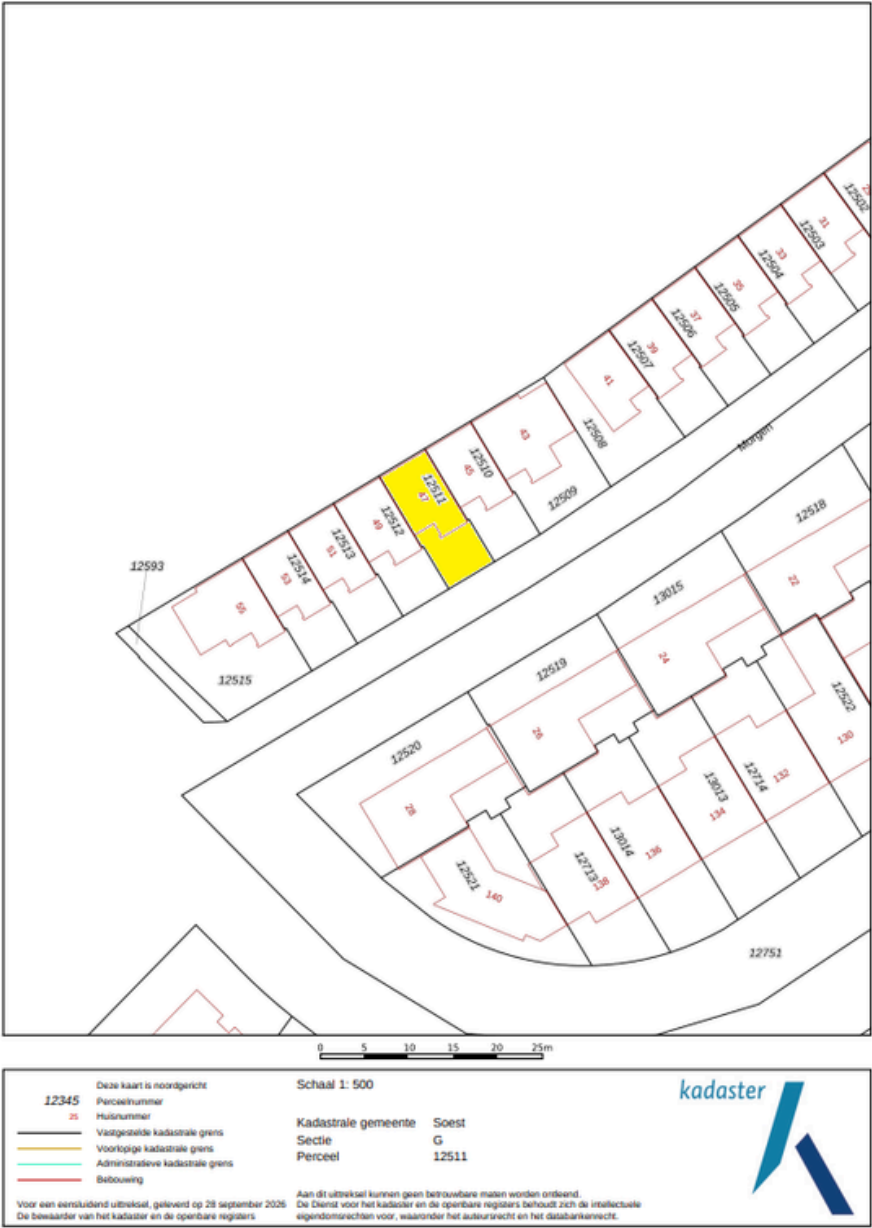
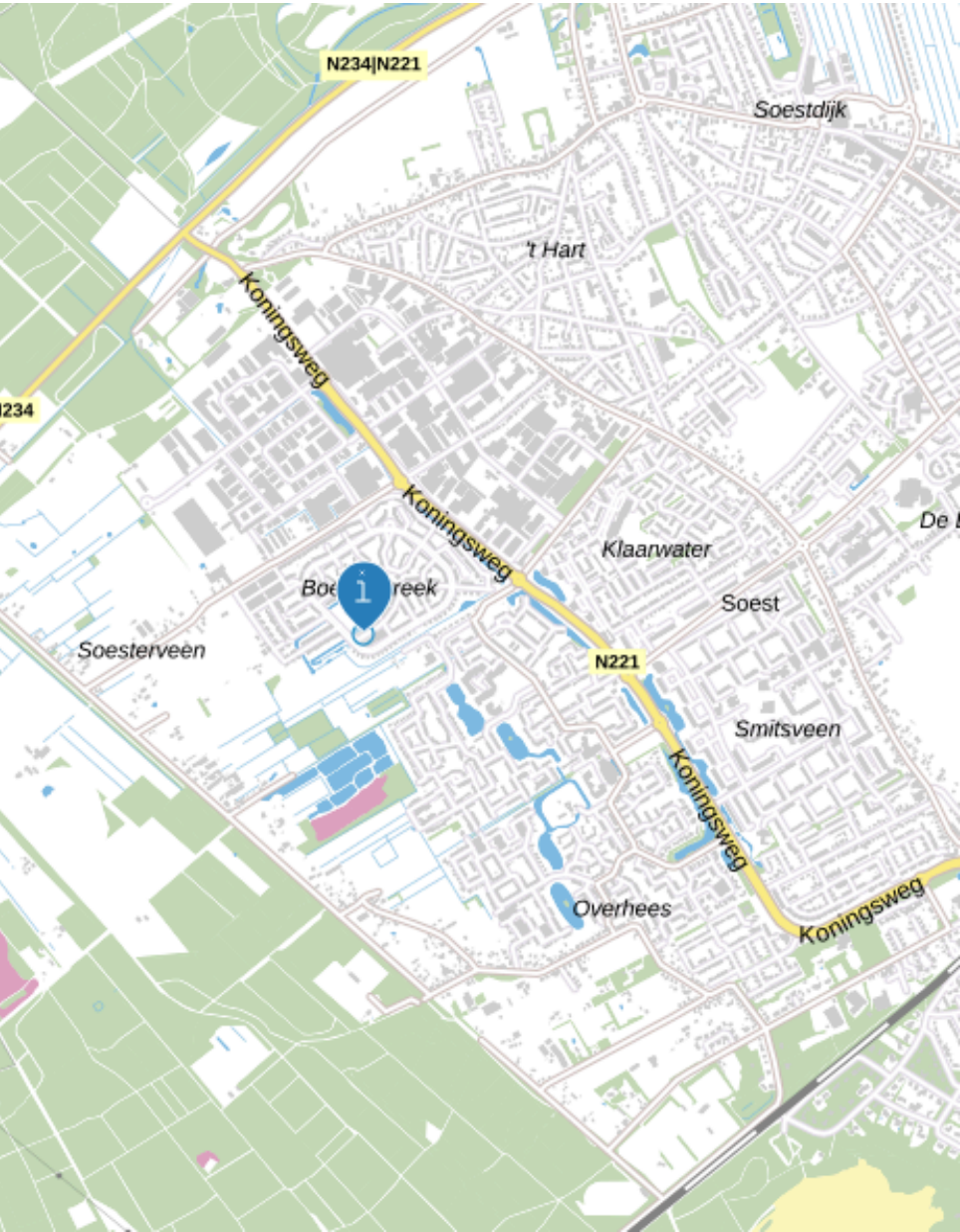


**VOORTUIN (ZO) &  
BALKON (NW)**



**INPANDIGE BERGING**

# KAART



# PLATTEGROND BEGANE GROND:



# 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](mailto:info@verrips.nl)  
[www.verrips.nl](http://www.verrips.nl)

