



SMITSWEG 17

TE SOEST



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





Karakteristieke twee-onder-één-kapwoning uit 1936 met garage en de kans om geheel naar eigen smaak te moderniseren en verduurzamen!



Aan de Smitsweg 17 staat deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning uit 1936, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 368 m². Met drie slaapkamers, een bergzolder en diverse bijgebouwen biedt deze woning een uitstekende basis voor wie graag een huis helemaal naar eigen wens wil vormgeven. De woning vraagt om modernisering, maar juist dát maakt dit een bijzonder aantrekkelijke kans. Hier hebt u alle vrijheid om de bestaande ruimte opnieuw in te delen, te verduurzamen en af te werken in een stijl die volledig bij u past.

De woning beschikt over een opvallend ruime begane grond. De woonkamer strekt zich uit over een groot gedeelte van het huis en biedt meerdere plekken voor diverse, gezellige zit- en eethoeken. De karakteristieke balkenconstructie, de robuuste schouw en de open verbinding met de keuken geven de ruimte een geheel eigen uitstraling. Dankzij de verschillende raampartijen valt er bovendien prettig daglicht naar binnen. Aansluitend bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een praktische U-opstelling. Vanuit de aangrenzende eetruimte is er zicht op en toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden worden. De begane grond beschikt daarnaast over een toiletruimte met douche en de vaste trap naar de verdieping.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, ieder met een eigen formaat en indelingsmogelijkheid. De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een vaste kastenwand en een wastafel. Verder treft u op deze verdieping de badkamer die voorzien is van een ligbad en toilet. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, die voor welkome extra bergruimte zorgt.

Ook buiten is er bijzonder veel ruimte. De diepe achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt volop mogelijkheden om verschillende terrassen, speelruimte of groene borders te creëren. Achter op het perceel bevinden zich een vrijstaande garage en aanvullende bergruimten. Dankzij de achterom en de toegang vanaf de achterzijde zijn deze bijgebouwen goed bereikbaar.

In de directe omgeving treft u werkelijk alle voorzieningen. Denk daarbij aan het winkelcentrum van Smitsveen, diverse scholen, speelvoorzieningen en het openbaar vervoer. Bovendien bereikt u binnen 10 minuten fietsen de prachtige Soesterduinen met haar bossen. Daarmee combineert deze woning een ruime woonplek met dagelijkse voorzieningen in de nabijheid. De combinatie van het karakteristieke woonhuis, het royale perceel, de garage en de vele gebruiksmogelijkheden vormt een prachtige basis voor jarenlang woonplezier!

Werkelijk alle voorzieningen treft u binnen enkele minuten; een winkelcentrum, diverse scholen, speelvoorzieningen, openbaar vervoer en de Soesterduinen!



**WOONKAMER
MET DIVERSE
EETHOEKEN**

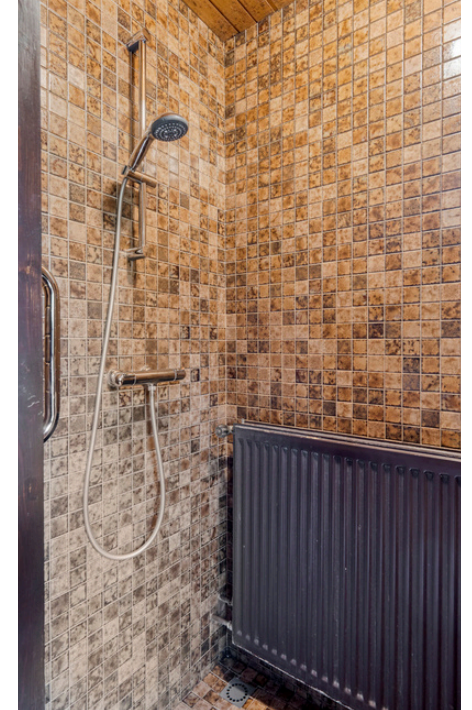




OPEN KEUKEN



ZIJTUIN, ENTREE, TOILET & DOUCHE





SLAAPKAMERS

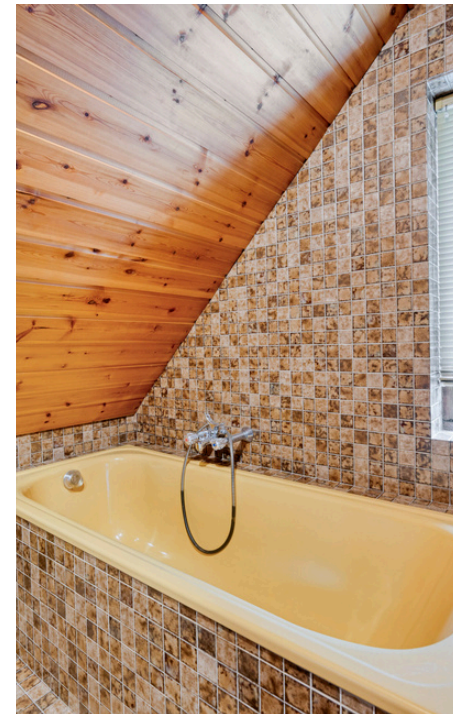
1E VERDIEPING





BADKAMER

1E VERDIEPING





ACHTERTUIN MET GARAGE EN ACHTEROM







**DIRECTE
OMGEVING**

BIJZONDERHEDEN

- Karaktersitieke twee-onder-één-kapwoning met garage
 - Geheel naar eigen smaak te moderniseren
- Royaal perceel van 368 m²
 - Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Verrassend ruime woonkamer met diverse zit- en eethoeken
 - Robuuste schouw en karakteristieke balkenconstructie
- Open keuken in U-opstelling
 - Mogelijkheid tot creëren van een barretje
 - Aangrenzend een eetruimte
- Zicht op en toegang tot de achtertuin via de loopeur
- Separaat toilet met douche in de hal
- Vaste trap
- Drie slaapkamers op de verdieping
 - Grootste slaapkamer aan de achterzijde met vaste kastenwand en wastafel
- Keurige badkamer
 - V.v. ligbad en toilet
- Praktische bergzolder
 - Bereikbaar via vlizotrap
- Diepe achtertuin gelegen op het zuidoosten
 - Volop mogelijkheden voor diverse terrassen, speelruimte
 - Met achterom
- Diverse bergingen aangebouwd aan de woning
- Vrijstaande garage met aangebouwde bergruimtes
- Schilderwerk uitgevoerd in 2025
- Alle voorzieningen in de directe omgeving:
 - Loopafstand: winkelcentrum Smitsveen, diverse scholen, speelvoorzieningen en openbaar vervoer
 - Fietsafstand: treinstation en prachtige Soesterduinen
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.smitsweg17soest.nl



€ 495.000,-- K.K.



94 M2 WOONOPPERVLAK



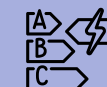
368 M2 PERCEELOPPERVLAKE



1936



CV KETEL (2008)



E LABEL

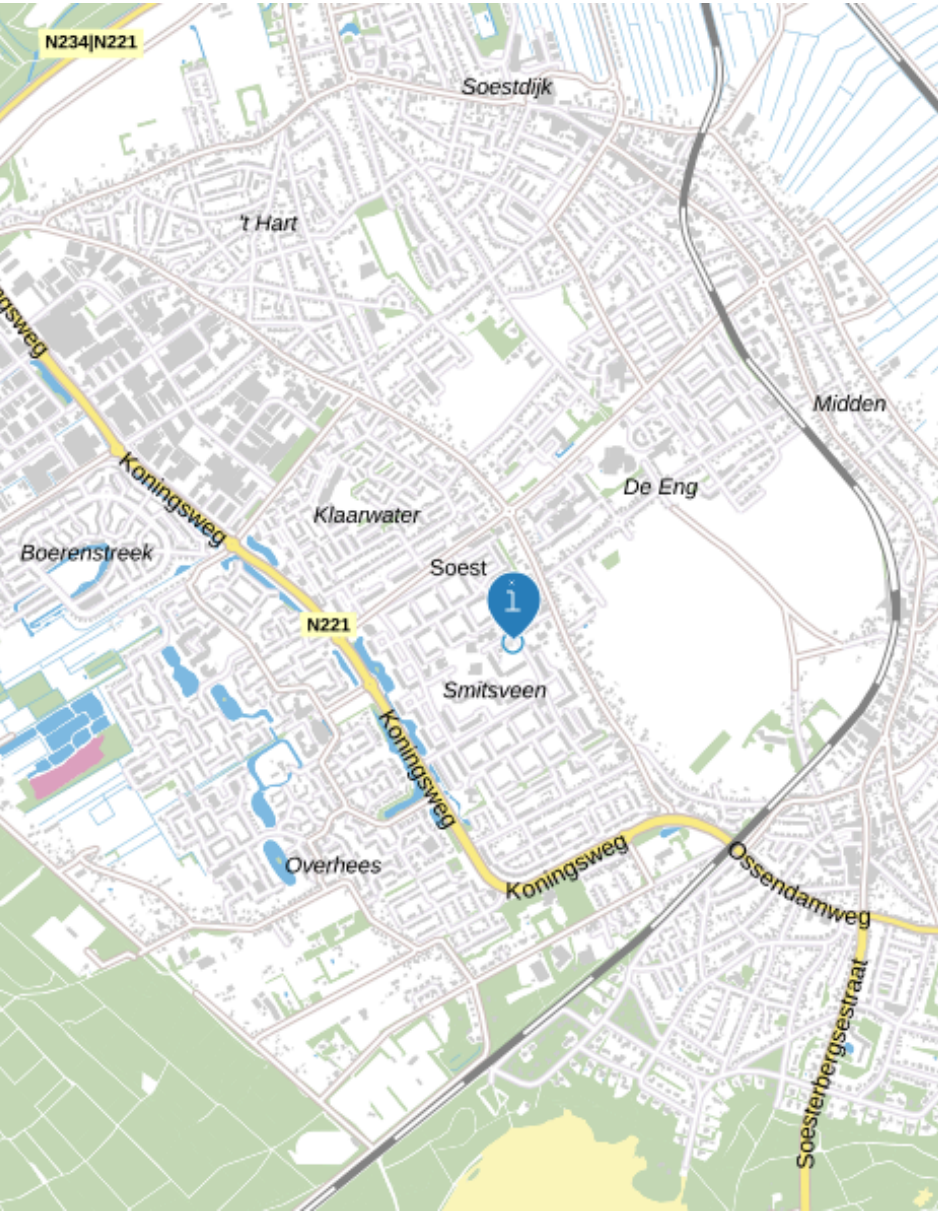


ACHTERTUIN (ZO)

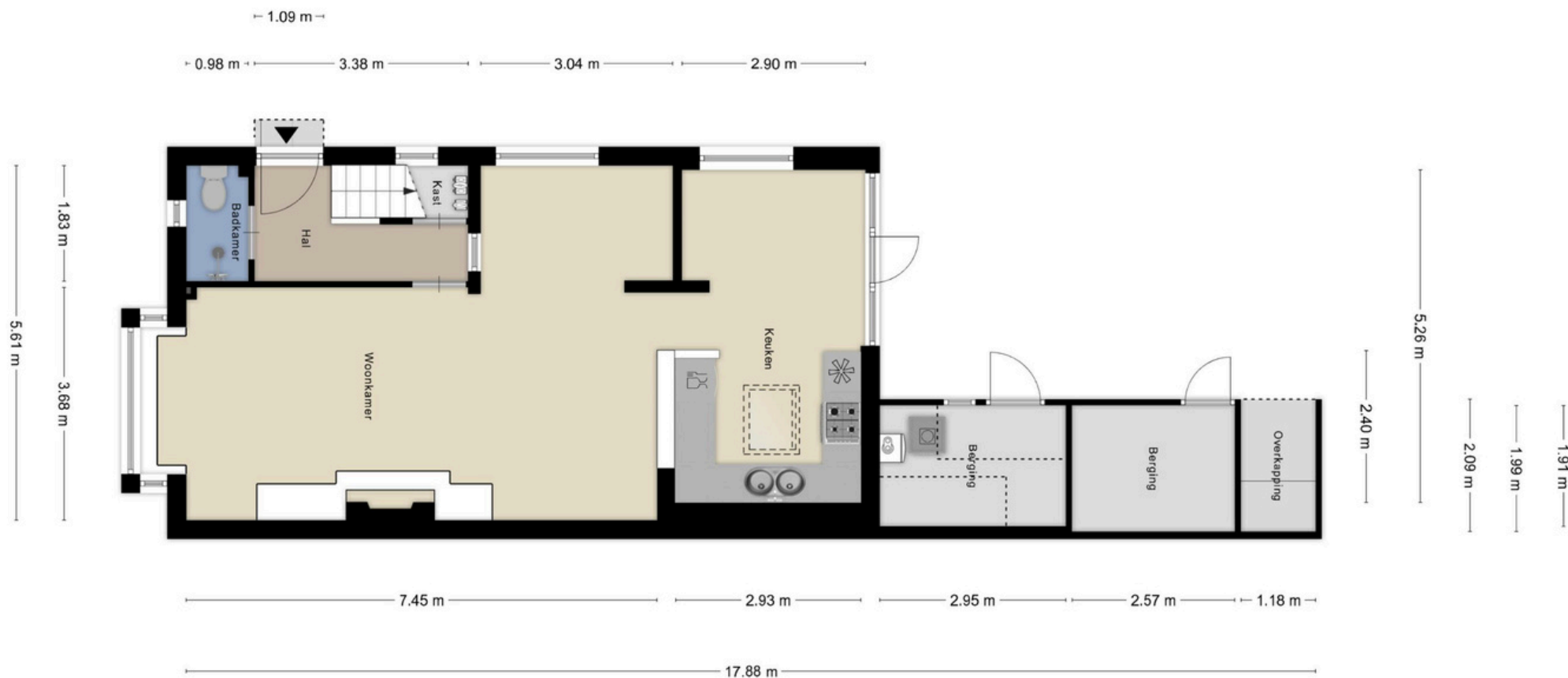


BERGINGEN & GARAGE

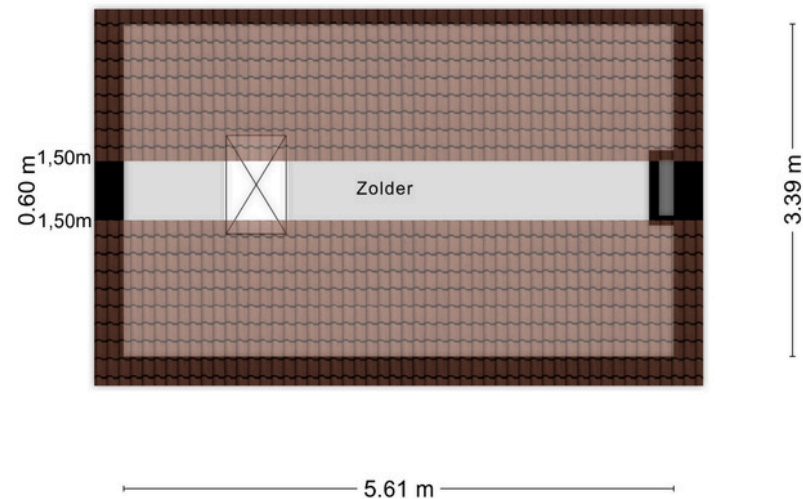
KAART



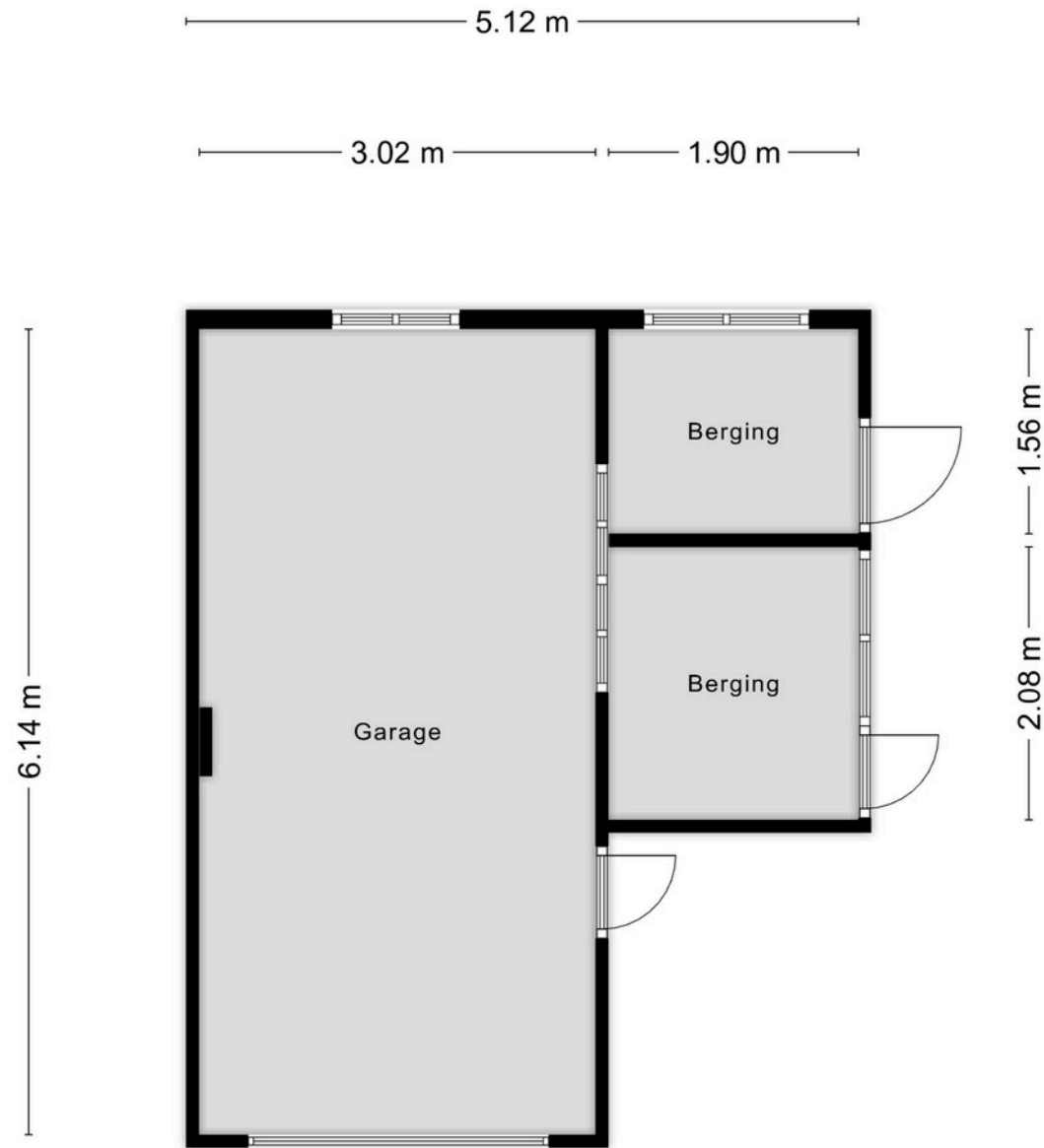
PLATTEGROND BEGANE GROND :



PLATTEGROND VERDIEPING EN BERGZOLDER :



PLATTEGROND GARAGE :





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-/kredietverstrekende 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

