

REIGERPAD 50

TE SOEST

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





Het dagelijkse leven kan zich volledig beneden afspelen door de slaap- en badkamer op de begane grond, terwijl de verdieping extra mogelijkheden biedt!



Levensloopbestendig wonen, met alles wat u dagelijks nodig heeft binnen handbereik én de luxe van extra ruimte op de verdieping. Deze semi-bungalow in Overhees met een energielabel B biedt precies die combinatie. Zo is het een woning die zich moeiteloos aanpast aan verschillende levensfasen en waarin u met het oog op de toekomst prettig kunt blijven wonen.

Bij binnenkomst ervaart u al snel hoe prettig en praktisch de woning is ingedeeld. De royale woonkamer vormt samen met de open keuken een fijne, open leefruimte waar wonen, koken en tafelen op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Er is alle ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De schuifpui laat bovendien veel daglicht binnen en zorgt voor een mooie verbinding met de patio. De open keuken beschikt over veel kastruimte en staat in directe verbinding met het woon- en eetgedeelte, waardoor het contact met de leefruimte altijd behouden blijft.

Een van de grootste pluspunten van deze woning bevindt zich eveneens op de begane grond. Hier beschikt u namelijk over een volwaardige slaapkamer met een badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, toilet en wastafel. Doordat wonen, koken, slapen en baden allemaal op hetzelfde niveau mogelijk zijn, hoeft u voor het dagelijks gebruik geen trap te nemen. Vanuit de hal bereikt u bovendien een separaat toilet, ideaal voor als u gasten over de vloer hebt.

De verdieping biedt vervolgens diverse mogelijkheden. De tweede slaapkamer kan geheel naar eigen wens worden gebruikt, bijvoorbeeld als comfortabele logeerkamer voor familie, thuiswerkplek of hobbyruimte. Daarnaast is er een separate bergruimte met de opstelling van de cv-installatie, waardoor spullen die u niet dagelijks nodig heeft eenvoudig uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Het dagelijkse leven kan zich daarmee volledig beneden afspelen, terwijl boven waardevolle extra ruimte beschikbaar is.

Ook buiten is het hier prettig vertoeven. Vanuit de woonkamer stapt u direct de patio in, waar de vrije ligging op het zuidwesten zorgt voor een zonnige buitenruimte met veel privacy. Bovendien vraagt de patio relatief weinig onderhoud, wat goed aansluit bij het comfortabele karakter van de woning. De aangebouwde garage maakt het geheel extra compleet. Doordat deze zowel vanuit de woning als van buitenaf bereikbaar is, is de garage praktisch in het dagelijks gebruik. Er is ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen, waardoor wonen en opbergen prettig met elkaar worden gecombineerd.

Dat comfortabele wonen beperkt zich niet alleen tot de woning zelf, want ook de ligging draagt hier volop aan bij. Werkelijk alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen circa 10 minuten. Van het vele wijkgroen en het buurtwinkelcentrum tot de bibliotheek en het openbaar vervoer. En voor een heerlijke wandeling of fietstocht liggen ook de Soesterduinen binnen handbereik. Zo woont u hier rustig en prettig, met alles wat u nodig heeft dichtbij. Wat wilt u nog meer?

Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik; het wijkgroen, een buurtwinkelcentrum, de bibliotheek, openbaar vervoer en de Soesterduinen!







RUIME WOON- EN EETKAMER



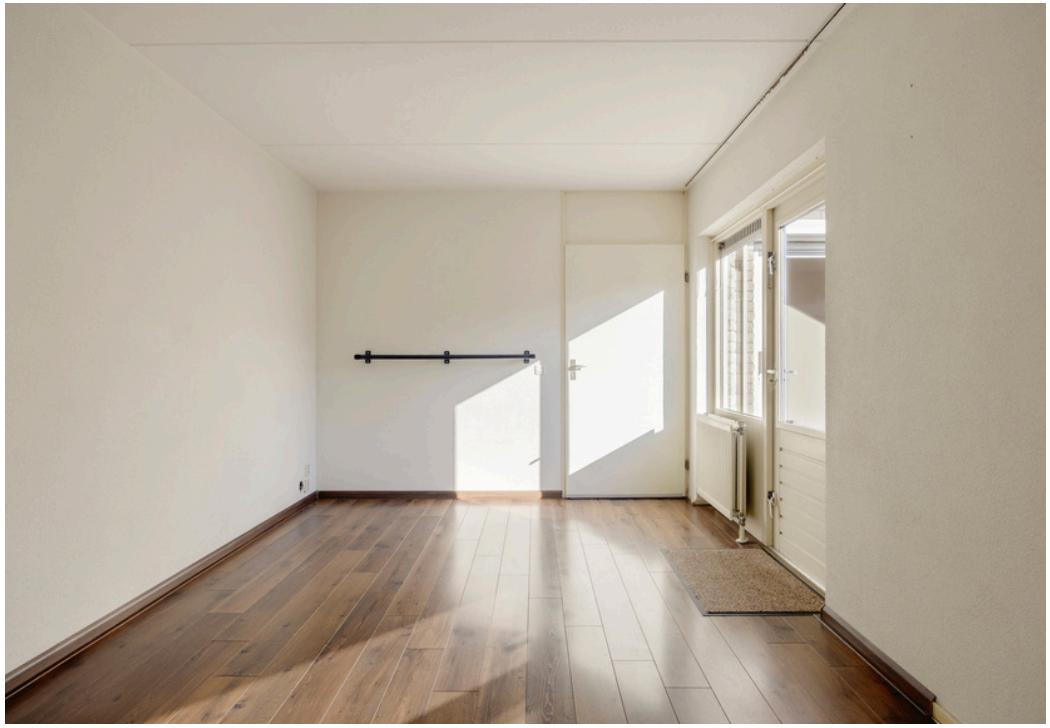






OPEN KEUKEN





SLAAPKAMER

BEGANE GROND





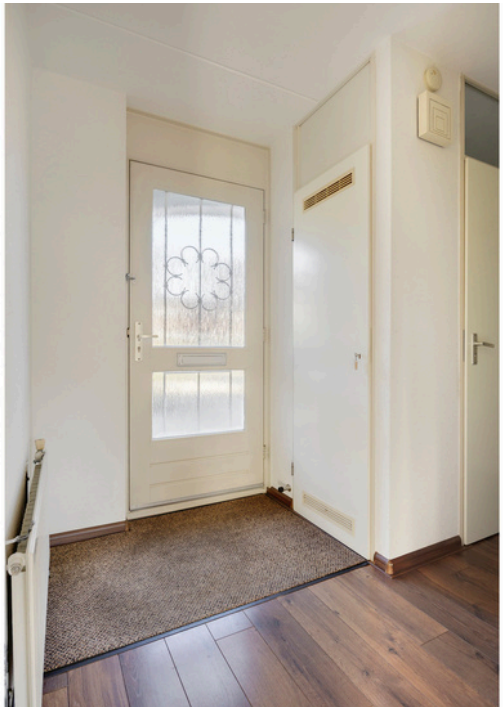
BADKAMER

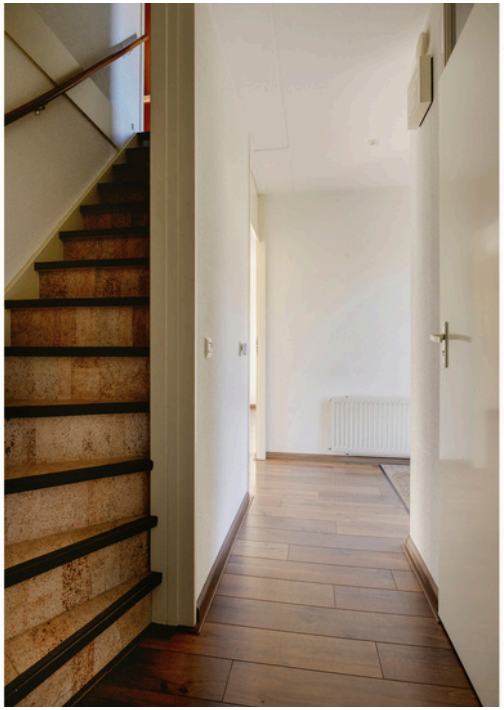
BEGANE GROND

















ENTREE, HAL, TOILET & GARAGE

OVERLOOP & BERGING

VERDIEPING













SLAAPKAMER

VERDIEPING





PATIO TUIN



DIRECTE OMGEVING

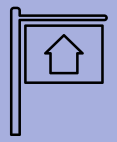






BIJZONDERHEDEN

- Levensloopbestendige semi-bungalow met garage in Overhees
  - Parkeren op eigen terrein
  - Energielabel B
- Royale woon- en eetkamer op de begange grond
  - Lichte kamer door grote schuifpui
    - Direct toegang tot de patio
- Open keuken v.v. voldoende opbergruimte
  - In prettige verbinding met de leefruimte
- Slaapkamer op de begane grond
  - Oók direct toegang tot de patio
  - Toekomstbestendig wonen
- Complete badkamer op de begane grond
  - Te bereiken vanuit de slaapkamer
  - V.v. inloopdouche, toilet en wastafel
- Separaat toilet in de hal
- Tweede slaapkamer op de verdieping
  - Ideaal als logeer-, werk- of hobbykamer
- Separate bergruimte op de verdieping
  - Met opstelling van de cv-installatie
  - Mogelijkheid realiseren derde slaapkamer of tweede badkamer
- Aangebouwde garage
  - Bereikbaar vanuit zowel de woning als van buitenaf
  - Biedt ruimte voor een auto, fietsen en overige spullen
  - Te betrekken bij de woonkamer en hiermee het woonoppervlak vergroten
- Onderhoudsvriendelijke patio op het zuidwesten
  - Door besloten karakter veel privacy
- Ligging om de hoek van alle voorzieningen
  - Loopafstand: wijkgroen, buurtwinkelcentrum, bibliotheek
  - Fietsafstand: openbaar vervoer, Soesterduinen
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.reigerpad50soest.nl



€ 599.000 ,-- K.K.



93 M2 WOONOPPERVLAK



238 M2 PERCEELOPPERVLAK



1989



CV KETEL (2011)



B LABEL

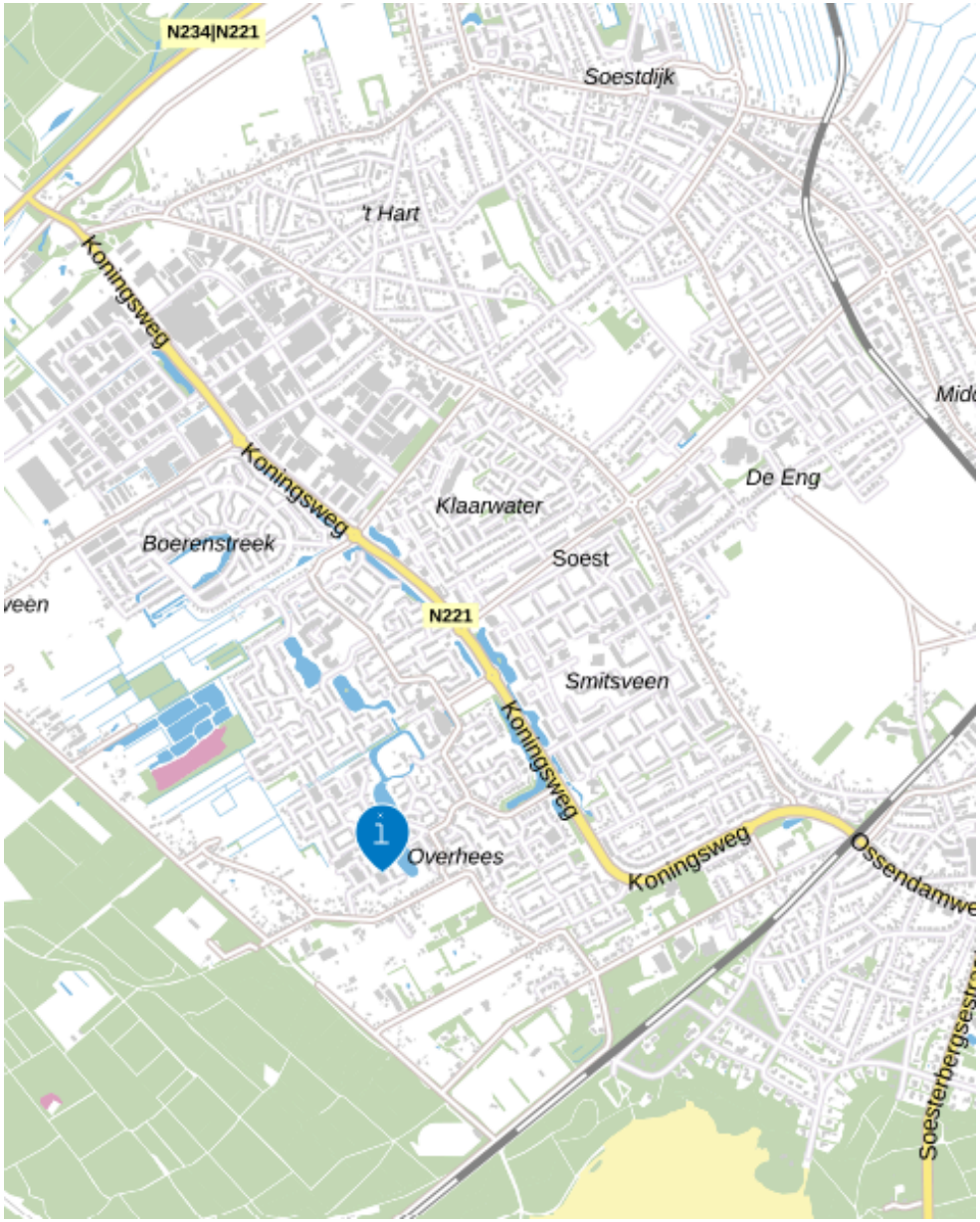


PATIO TUIN (ZW)



AANGEBOUWDE GARAGE
21 M2

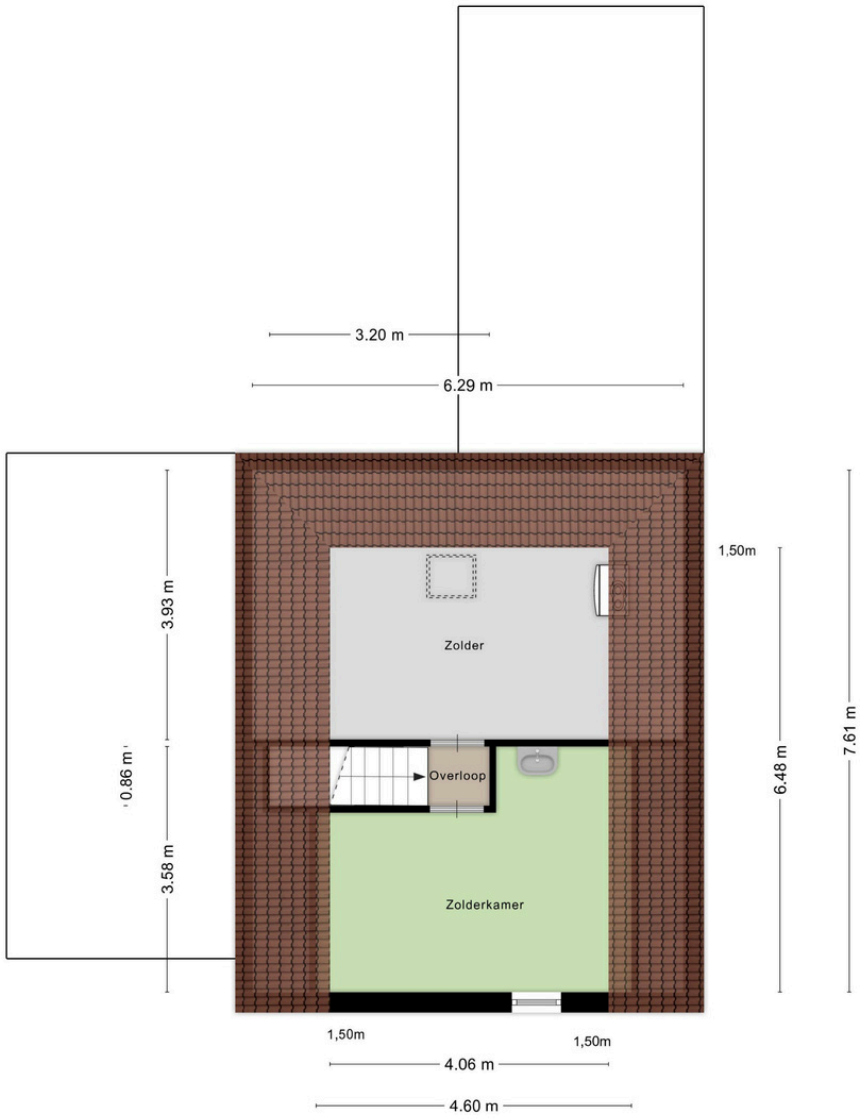
KAART


N234|N221
Soestdijk
't Hart
Koningsweg
Koningsweg
Klaarwater
De Eng
Boerenstreek
Soest
N221
Smitsveen
Koningsweg
Overhees
Koningsweg
Ossendamwe
Soesterbergsestr


9418
9369
9370
9371
9372
9373
9419
9420
9421
9422
9423
9425
9445
9437
9438
9439
9440
9441
9442
9443
9444
9375
9376
9377
Reigerpad
Ganzerek
0 5 10 15 20 25m
Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Soest
Sectie G
Perceel 9437
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.
kadaster

PLATTEGROND BEGANE GROND & 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.

WAARBORGSOM

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 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

NVM