

STATIONSWEG 8 B

TE SOEST

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





Een buitenkans voor wie op zoek is naar een karaktervolle, gemoderniseerde woning met veel leefruimte (170 m2) met een unieke ligging in Soest!



Op een werkelijk unieke locatie in de oude kern van Soest staat deze karaktervolle hoekwoning uit 1930 waar je vanuit de living uitkijkt op de Oude Kerk. Een huis dat van buiten zijn oorspronkelijke uitstraling heeft behouden, maar van binnen volledig is gemoderniseerd en verrassend veel ruimte biedt. Met maar liefst 170 m² woonoppervlakte, een perceel van 370 m² en een royale, diepe achtertuin is dit zo'n woning waar authentiek karakter, een warme sfeer, ruimte en modern wooncomfort samenkomen.

Binnen wacht een bijzonder sfeervol geheel. De ruime living aan de voorzijde is dankzij de karakteristieke erker en grote raampartijen bijzonder licht en voelt direct warm en uitnodigend aan. Vanuit de woonkamer loopt de woning op natuurlijke wijze door naar de moderne open keuken en de royale eetkamer, waarbij de vloerverwarming op vrijwel de gehele begane grond zorgt voor extra wooncomfort. Met uitzondering van de inpandige garage is de gehele begane grond afgewerkt met een eikenhouten vloer in Hongaarse punt. De living, keuken en eetkamer hebben hun karakteristieke hoge plafonds behouden, waardoor het authentieke jaren-30-gevoel nog altijd aanwezig is. De aangebrachte plafondplinten versterken deze klassieke uitstraling. De ruime eetkamer is voorzien van openslaande deuren naar het terras waardoor je hier een prettige binnen-buiten beleving ervaart. De hoogwaardig afgewerkte keuken met diverse inbouwapparatuur vormt een verbindend element tussen de verschillende leefruimtes.

Aan de achterzijde bevindt zich nóg een royale woonruimte die momenteel als speelkamer wordt gebruikt. Langs de linkerwand bevindt zich een vast bureau en de inbouwkasten zijn voorzien van antieke deuren. Mede daardoor en de maximaal benutte plafondhoogte, worden hier moderne elementen op een bijzondere manier gecombineerd met klassieke details. De ruimte is bovendien voorzien van stalen kozijnen en openslaande deuren, waardoor ook hier binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. Juist deze ruimte onderstreept hoe veelzijdig en ruim de woning is. Een heerlijke speelplek voor kinderen, een comfortabele thuiswerkplek, hobbykamer of misschien juist een tweede woonkamer: de mogelijkheden zijn eindeloos. Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische wasruimte en een inpandige garage. De garage is zowel vanuit de woning als van buitenaf bereikbaar en biedt ruimte voor het stallen van fietsen, gereedschap en andere spullen.

Op de verdiepingen houdt het royale karakter van de woning moeiteloos stand. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval. De hoofdslaapkamer beschikt over een inbouwkast met antieke deuren. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een inloopdouche en een wastafel met meubel. Ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming. Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers. Hier zorgt de fraaie kapconstructie met zichtbare houten balken voor extra sfeer en karakter. Met in totaal vier slaapkamers en bijzonder veel leefruimte is dit dan ook een fantastisch huis voor een gezin dat royaal wil wonen zonder concessies te doen aan sfeer en comfort.

In 2020 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd en in 2021 is het dak volledig vervangen. De cv-ketel met warmtepomp dateert uit 2019, er zijn twaalf zonnepanelen geplaatst en in 2020 is de meterkast vernieuwd. Daardoor beschikt de karakteristieke woning over energielabel B en biedt zij het comfort dat past bij de huidige tijd.

Buiten heeft deze woning ook ontzettend veel te bieden. Achter het huis strekt zich een heerlijk diepe, groene tuin uit die bijna als een verlengstuk van de woning aanvoelt. De royale afmetingen bieden alle ruimte voor meerdere terrassen en zitplekken, een grote eettafel, speelruimte voor kinderen én veel groen. Je ervaart hier veel rust en privacy. De centrale ligging, het karakter van de omgeving en de nabijheid van de dagelijkse voorzieningen maken dit tot een bijzonder prettige woonplek. Om de hoek tref je treinstation Soest, diverse winkels en scholen. Binnen enkele minuten sta je in de Soesterduinen of op de Soester Eng, het groene hart van Soest met zijn karakteristieke molen. Wat wil je nog meer?! Hier hoef je niet te kiezen tussen een unieke ligging, de charme van toen en het comfort van nu: je hebt het allemaal!

De centrale ligging, het karakter van de omgeving en de nabijheid van de dagelijkse voorzieningen maken dit tot een bijzonder prettige woonplek!







SFEERVOLLE LIVING





OPEN KEUKEN









RUIME EETKAMER

SPEELKAMER/ TWEEDE WOONKAMER











WASRUIMTE & GARAGE

TOILET & HAL









OVERLOOP EN SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING













BADKAMER

1E VERDIEPING







OVERLOOP EN SLAAPKAMERS

2E VERDIEPING











DIEPE ACHTERTUIN











DIRECTE OMGEVING





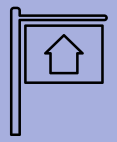



voor Bouwkunst



BIJZONDERHEDEN

- Karaktervolle hoekwoning uit 1930
  - Volledig gemoderniseerd en aangepast aan hedendaags wooncomfort
  - Uitgebouwd in 2020
  - Parkeren op eigen terrein
- Unieke ligging in het midden van Soest
- Sfeervolle living
  - Karakteristieke erker
- Moderne open keuken
  - V.v. diverse inbouwapparatuur
- Royale eetkamer
- Extra kamer op de begane grond
  - In gebruik als speelruimte, maar ook ideaal als tweede woonkamer of werkkamer
- Vrijwel gehele begane grond v.v. vloerverwarming (afgezien van garage)
- Praktische wasruimte
- Inpandige garage
  - Zowel van binnenuit als van buitenaf bereikbaar
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping
  - Veel lichtinval door grote raampartijen
- Moderne badkamer
  - V.v. vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel én vloerverwarming
- Derde en vierde slaapkamer op de tweede verdieping
  - Fraaie zichtbare houten kapconstructie
- Fantastisch diepe achtertuin
  - Gelegen op het westen
  - Volop ruimte voor diverse zit- en speelplekken
  - Veel rust en privacy
- Flink verduurzaamd en aangepakt waardoor energielabel B
  - Dak van de woning vernieuwd in 2021
  - Cv-ketel met warmtepomp uit 2019
  - 12 zonnepanelen geplaatst in 2021
  - Meterkast vernieuwd in 2020
- Voorzieningen om de hoek
  - Denk aan: treinstation Soest, diverse scholen en winkels, de prachtige Soesterduinen en de Soester Engh
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.stationsweg8bsoest.nl



€ 1.050.000,-- K.K.



170 M2 WOONOPPERVLAK



370 M2 PERCEELOPPERVLAK



1930



CV KETEL MET WARMTEPOMP (2019)



B LABEL

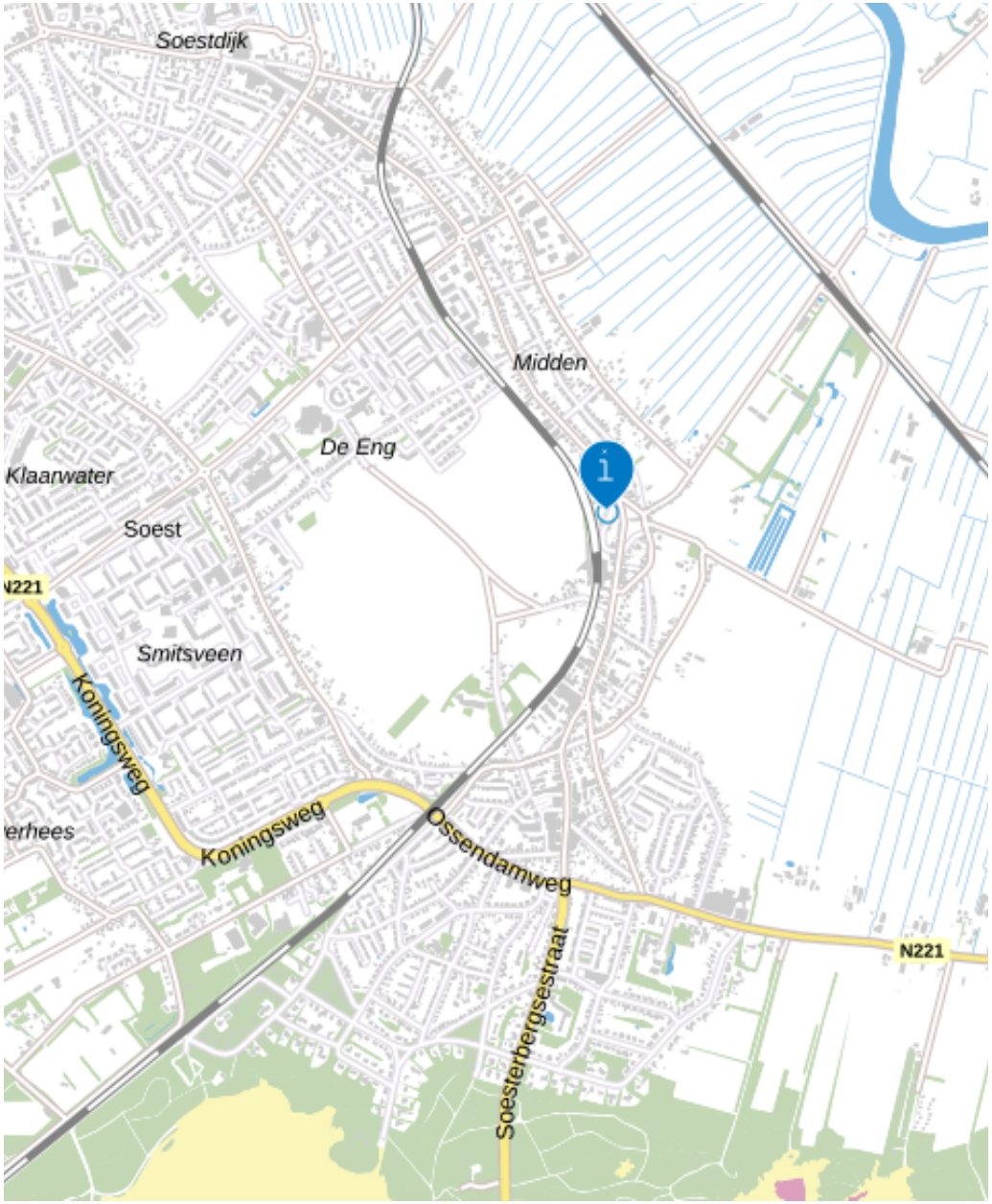


ACHTERTUIN (W)



INPANDIGE GARAGE

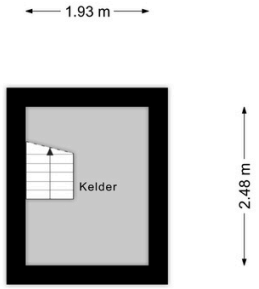
KAART


Soestdijk
Midden
De Eng
Klaarwater
Soest
N221
Smitsveen
Koningsweg
Koningsweg
Ossendamweg
N221
Soesterbergsestraat


4774
4775
4941
4207
2219
3153
2221
2220
2222
2223
2224
2225
2264
2265
2226
2227
3157
2266
2270
2267
5916
Stationsweg
0 5 10 15 20 25m
Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Soest
Sectie K
Perceel 2223
kadaster

PLATTEGROND BEGANE GROND & KELDER :





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 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