

VELDLUST 8

TE SOEST

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





Een heerlijk compleet gezinshuis met volop ruimte gelegen aan een rustig hofje aan de rand van Soest-Zuid!



Aan een rustig en groen hofje staat deze verrassend ruime woning uit 2004, met maar liefst 150 m2 woonoppervlakte en een perceel van 216 m2. Een heerlijke plek voor wie comfortabel wil wonen en waarde hecht aan ruimte, rust en een prettige woonomgeving. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een ruime woonkeuken, vier slaapkamers, een complete badkamer en een aangebouwde garage. Bovendien is de woning voorzien van energielabel A. Een bijzonder compleet geheel met volop mogelijkheden voor het hele gezin!

Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval en de royale opzet van de begane grond op. De woonkamer is heerlijk ruim en heeft dankzij de grote raampartijen een aangename, lichte uitstraling. Door de speelse indeling is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eethoek. De eethoek vormt een mooie verbinding tussen de woonkamer en de keuken. Hier is alle ruimte voor een grote eettafel, zodat u uitgebreid kunt tafelen en genieten van gezellige momenten met elkaar. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met lichte fronten. De praktische opstelling biedt volop werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, ieder met een prettige lichtinval en diverse gebruiksmogelijkheden. De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde waarvan één toegang geeft tot het ruimte balkon, gelegen op het zuidwesten. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, toilet en een royaal wastafelmeubel. De walk in closet bereikbaar vanaf de overloop maakt deze verdieping compleet.

Ook de tweede verdieping heeft verrassend veel te bieden. Dankzij de praktische indeling is hier een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate wasruimte en is er voldoende ruimte voor het opbergen van spullen. Ideaal voor een groter gezin of voor wie behoefte heeft aan extra werk- en hobbyruimte!

De achtertuin vormt een fijne plek om heerlijk buiten te verblijven. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt ruimte voor een gezellig terras, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Door de groene aankleding heeft de tuin een prettige en beschutte uitstraling. De woning beschikt over een aangebouwde stenen garage, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of het uitoefenen van hobby's.

Het hofje heeft een rustige en groene uitstraling, terwijl diverse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Ook de prachtige Soester Duinen, de bossen en de Engh liggen in de nabije omgeving. Een heerlijke woonomgeving voor wie graag de natuur opzoekt, maar ook het gemak van alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben!

Wonen in alle rust en omringd door groen, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en de prachtige Soester natuurgebieden binnen handbereik!







LICHTE WOONKAMER





EETHOEK





OPEN KEUKEN





HAL, TOILET & OVERLOOP 1E VERDIEPING











GROOTSTE SLAAPKAMER

1E VERDIEPING





TWEEDE EN DERDE SLAAPKAMER

1E VERDIEPING





COMPLETE BADKAMER











VIERDE SLAAPKAMER & WASRUIMTE

2E VERDIEPING











ACHTERTUIN MET GARAGE







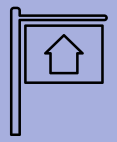




DIRECTE OMGEVING

BIJZONDERHEDEN

- Ruime twee-onder-één-kapwoning (2004)
- Royale en lichte woonkamer
  - Speelse indeling
  - Grote raampartijen en prettige lichtinval
- Ruime open keuken
  - Praktische keukenopstelling
  - Directe verbinding met de woonkamer
  - Volop ruimte voor een gezellige eethoek
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
  - Royale hoofdslaapkamer
  - Eén slaapkamer met toegang tot heerlijk balkon (ZW)
- Complete badkamer
  - V.v. ligbad, douche, toilet en wastafel
- Ruime walk in closet bereikbaar vanaf de overloop op de eerste verdieping
- Vierde slaapkamer op de tweede verdieping
- Separate wasruimte op de tweede verdieping
  - Extra bergruimte
- Aangebouwde stenen garage
  - Ideaal voor fietsen, opslag of hobbyruimte
- Verzorgd aangelegde tuin op het noordoosten
  - Beschutte ligging
  - Ruimte voor diverse zitjes
- Comfortabel en energiezuinig wonen (energielabel A)
- Schilderwerk uitgevoerd in 2024
- Rustige en groene woonomgeving
  - Gelegen aan een beschut hofje
  - Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar
  - Soester Duinen, de bossen en de Engh liggen in de nabije omgeving
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.veldlust8soest.nl



€ 789.000,-- K.K.



150 M2 WOONOPPERVLAK



216 M2 PERCEELOPPERVLAK



2004



CV KETEL (2019)
& WTW-SYSTEEM (2004)



A LABEL

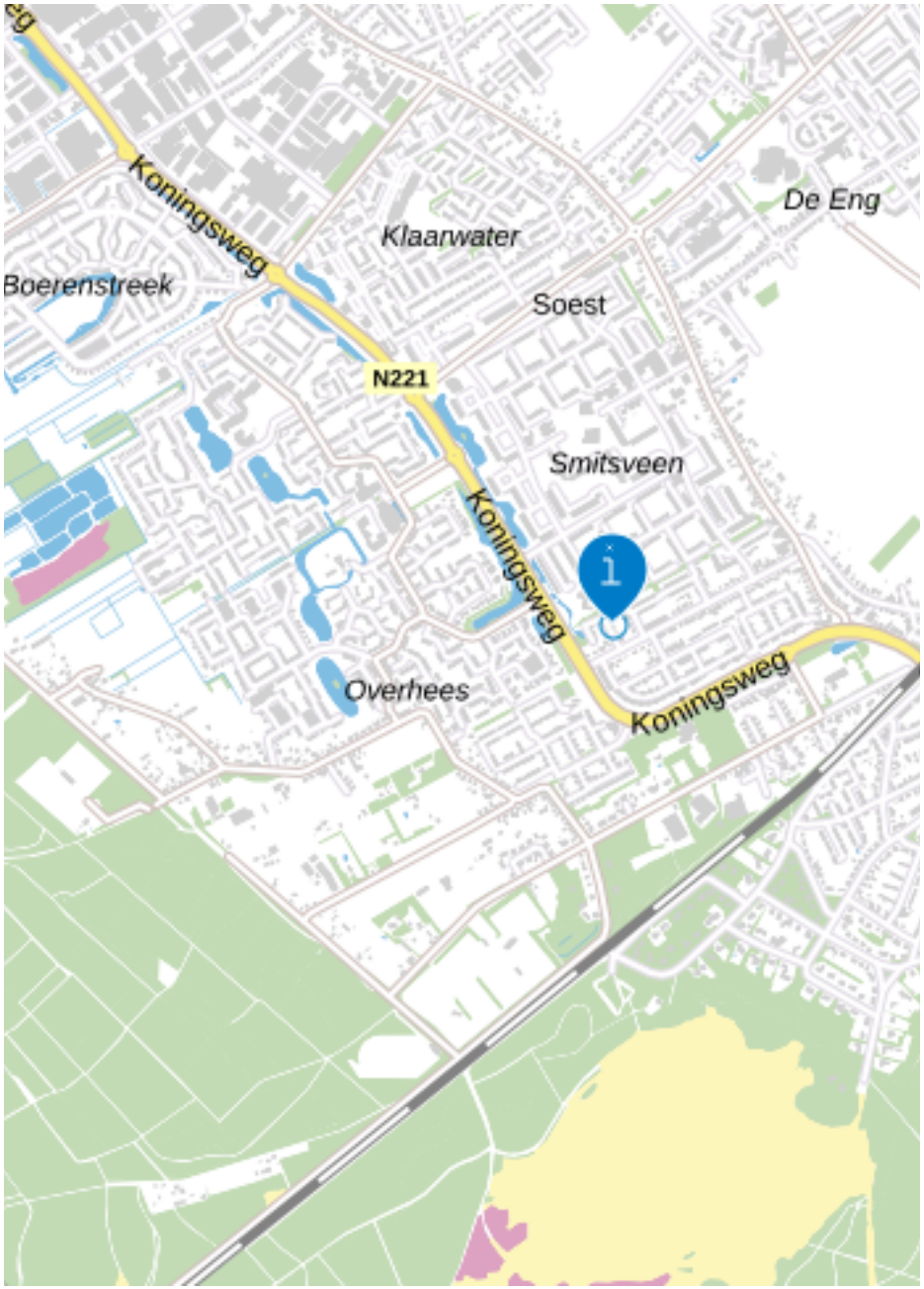


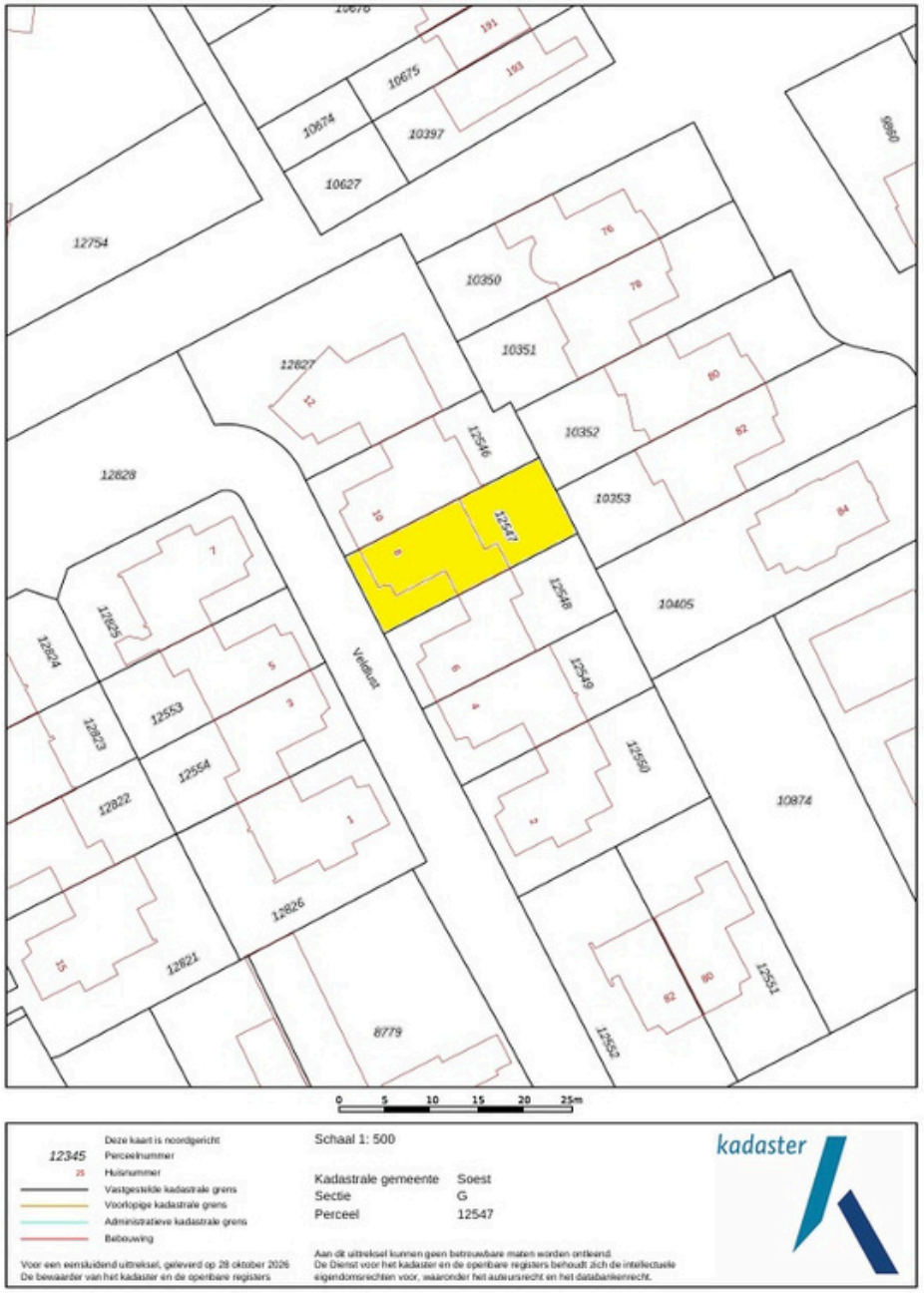
TUIN (NO)



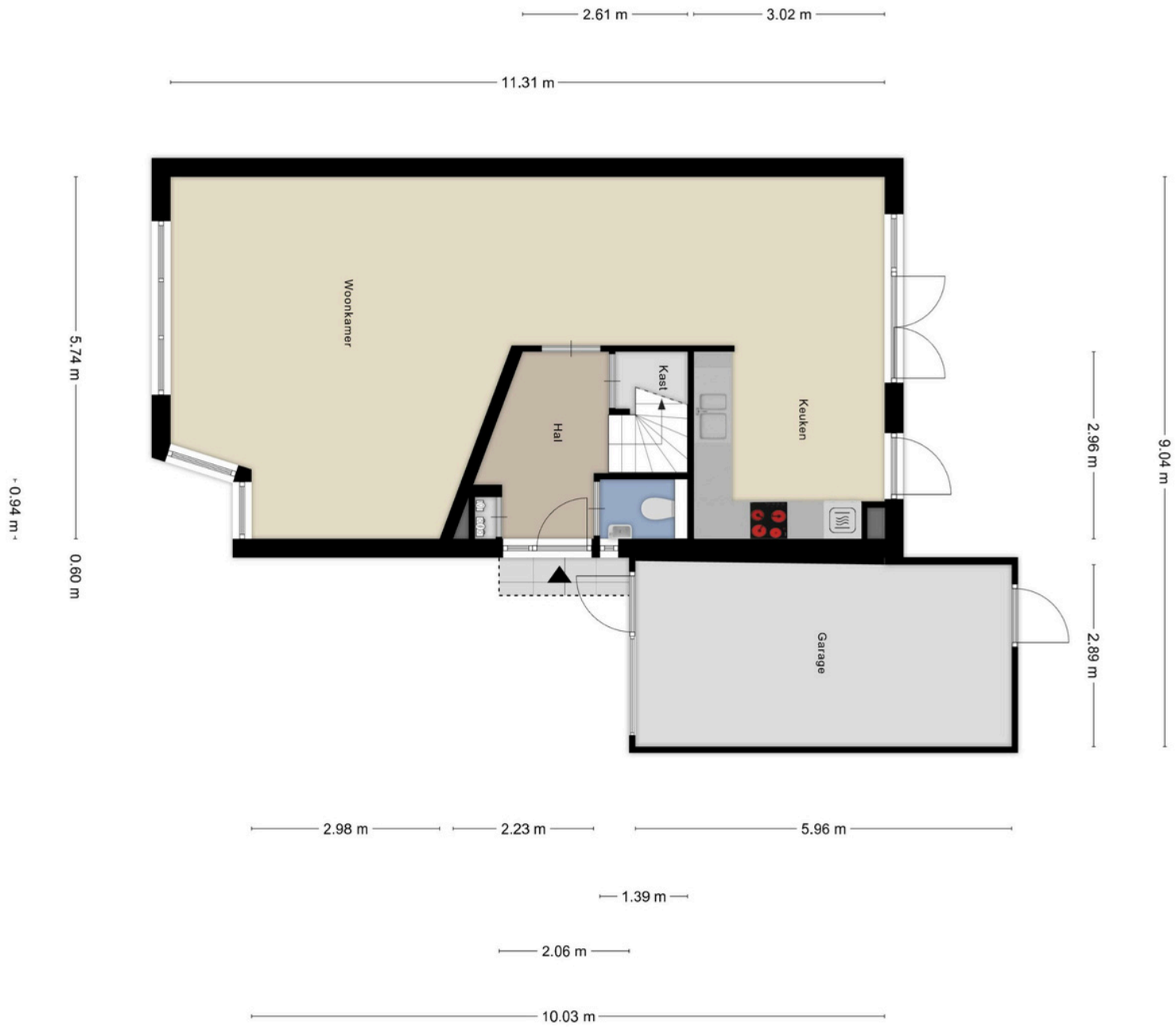
GARAGE

KAART


Koningsweg
Klaarwater
De Eng
Boerenstreek
Soest
N221
Smitsveen
Koningsweg
Overhees
Koningsweg

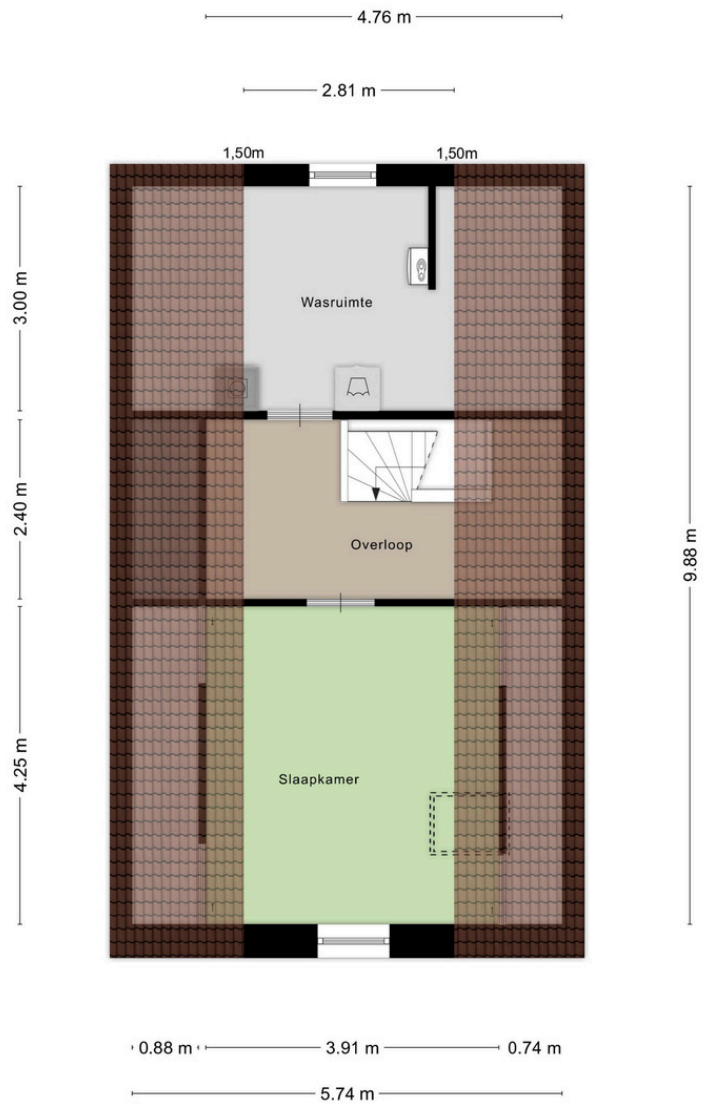

10676
191
193
10675
10674
10397
10627
9960
12754
10350
76
78
10351
12827
12546
10352
80
82
12828
10353
84
12547
12548
10405
12825
12824
12553
12549
12823
12554
12550
12822
10874
12826
12821
8779
12551
12552
Velleput
0 5 10 15 20 25m
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Deze kaart is noordgericht
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Soest
Sectie G
Perceel 12547
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
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:



PLATTEGROND 1E & 2E VERDIEPING :





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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