

GROTE MELMWEG 1

TE SOEST

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





Karakteristiek vrijstaand wonen met drie paardenstallen, een wei en paddock op een royaal perceel van maar liefst 1.470 m2!



Een bijzonder aantrekkelijke locatie, waar je het beste van twee werelden ervaart: de rust en ruimte van de natuur én de levendigheid van alle voorzieningen binnen handbereik!

Op een werkelijk prachtige locatie staat deze karakteristieke vrijstaande woning op een bijzonder royaal perceel van maar liefst 1.470 m². Hier komen rust, ruimte en het buitenleven op een unieke manier samen. Dit is een bijzonder aantrekkelijk object voor liefhebbers van landelijk wonen.

De woning, gebouwd in 1925, heeft een warme en authentieke uitstraling. Bij binnenkomst valt direct de huiselijke sfeer op. De woonkamer is een heerlijke leefruimte, waar de fraaie houten vloer en de gezellige open haard zorgen voor een bijzonder sfeervol geheel. Dankzij de raampartijen geniet u hier bovendien van een prettige lichtinval en uitzicht op de weide. Een fijne plek om heerlijk te ontspannen en gezellig samen te komen.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken, uitgevoerd met lichte keukenfronten en voorzien van voldoende kastruimte. De bijkeuken met toilet en een wasmachineaansluiting maakt het hier compleet. Een bijzondere meerwaarde is de lichte praktijkruimte met eigen opgang, die zich tevens uitstekend leent als tuinkamer. Dankzij de prettige lichtinval en veelzijdige indelingsmogelijkheden is dit een ideale plek voor wie wonen en werken wil combineren, maar ook zeer geschikt als atelier, hobbyruimte of extra zitkamer. De ruimte beschikt bovendien over een eigen toilet.

Op de eerste verdieping van het hoofdgedeelte bevinden zich twee slaapkamers, waarvan de grootste beschikt over een eigen aangrenzende badkamer. Beide slaapkamers beschikken bovendien over vaste kasten. Via een separate trap, in de bijkeuken, is het achtergelegen gedeelte van de verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich de derde slaapkamer met douchebad en wastafel. Tevens bevindt zich hier een berging met stookruimte. Deze bijzondere indeling biedt extra privacy en maakt de ruimte uitermate geschikt voor bijvoorbeeld gasten, een ouder kind of een werk- of slaapvertrek op enige afstand van het hoofdgedeelte.

Het absolute hoogtepunt van deze woning is zonder twijfel het indrukwekkende perceel en de bijzondere mogelijkheden die het buitenleven hier biedt! De royale tuin biedt volop ruimte om in alle rust te genieten, te tuinieren en heerlijk buiten te verblijven. De ruime opzet zorgt voor een prettig gevoel van vrijheid en privacy.Ook aan parkeergelegenheid is gedacht, op eigen terrein is ruimte om te parkeren en daarnaast beschikt de woning over een praktische carport. Voor paardenliefhebbers is dit bovendien een buitenkans: het terrein beschikt over maar liefst drie paardenstallen, een eigen weide en een paddock, aangevuld met diverse bergruimten. Uw paarden aan huis houden en dagelijks genieten van het buitenleven wordt hier werkelijkheid. Een bijzonder complete combinatie die u niet vaak tegenkomt!

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. U woont hier in een heerlijke landelijke omgeving, met het prachtige polderlandschap en de rivier de Eem binnen handbereik. Ideaal voor lange wandelingen, fietstochten en andere buitenactiviteiten. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Binnen circa 5 tot 10 minuten loopt u naar diverse scholen, de gezellige winkelstraat van Soestdijk met grote supermarkt en het treinstation. Vanaf hier is er bovendien een directe treinverbinding naar Utrecht Centraal. Ondanks dat de woning nabij het spoor ligt heeft u hier weinig tot geen last van. Het gaat om een rustig boemeltreintje dat slechts enkele keren per uur passeert en dan bovendien met zeer beperkte snelheid.

Kortom: een karakteristieke vrijstaande woning met een uitzonderlijk royaal perceel, volop mogelijkheden en een unieke combinatie van landelijk wonen en uitstekende bereikbaarheid. Een heerlijke plek voor wie op zoek is naar vrijheid, ruimte en het buitenleven. Een bijzondere woning die u beslist zelf moet ervaren!



PRACHTIGE OMGEVING









SFEERVOLLE WOONKAMER













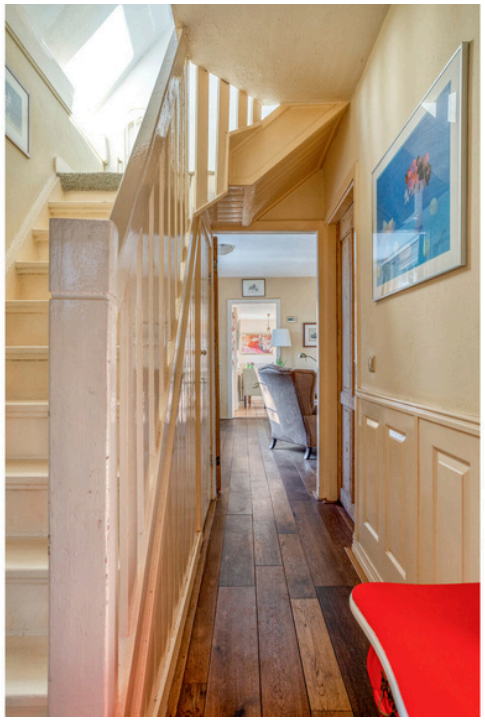


KEUKEN MET EETHOEK













ENTREE, HAL, BIJKEUKEN & TOILET





GROOTSTE SLAAPKAMER MET BADKAMER ENSUITE

VERDIEPING









TWEEDE SLAAPKAMER

VERDIEPING







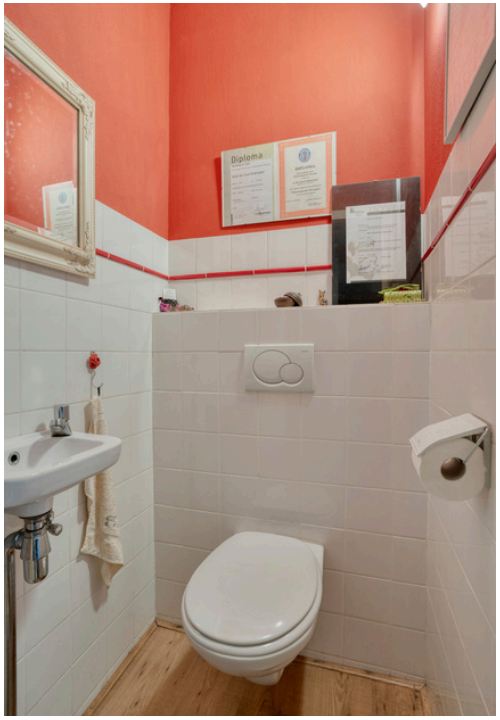
DERDE SLAAPKAMER MET DOUCHEBAD, WASTAFEL & BERGING

VERDIEPING









PRAKTIJKRUIMTE MET TOILET





UNIEKE TUIN















PAARDENSTALLEN MET DIVERSE BERGRUIMTES





WEIDE





PADDOCK











VOORZIENINGEN OM DE HOEK





GROENE OMGEVING





BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke, vrijstaande woning (1925)
  - Unieke, landelijke ligging
  - Parkeren op eigen terrein
  - Carport
- Sfeervolle woonkamer
  - Fraaie houten vloer
  - Gezellige open haard
- Ruime woonkeuken
  - Lichte keukenfronten
  - Voldoende kastruimte
- Bijkeuken met toilet en wasmachine- en drogeropstelling
- Handige praktijkruimte
  - Grote raampartijen en karakteristieke balkenconstructie
  - Eigen toilet
  - Ook geschikt als tuinkamer, werk- of hobbyruimte
- Drie slaapkamers
  - Twee slaapkamers op de eerste verdieping van het hoofdgedeelte
  - Derde slaapkamer boven de keuken, bereikbaar via een separate trap vanuit de bijkeuken
    - V.v. een douchebad, wastafel en berging met stookruimte
- Royale tuin met volop mogelijkheden
  - Eigen weide en paddock
  - Maar liefst drie paardenstallen
  - Diverse bergruimtes
  - Veel ruimte, vrijheid en privacy
- Landelijke woonomgeving met volop natuur
  - Nabij het prachtige polderlandschap en de rivier de Eem
  - Ideale omgeving voor wandelen en fietsen
- Zeer courante locatie
  - Op loopafstand (circa 5-10 minuten): diverse scholen, gezellige winkelstraat van Soestdijk met grote supermarkt en treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS
- Bouwkundig rapport aanwezig
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.grotemelmweg1soest.nl



€ 925.000,-- K.K.



113 M2 WOONOPPERVLAK



1.470 M2 PERCEELOPPERVLAK



1925



NEFIT (2012)



E LABEL



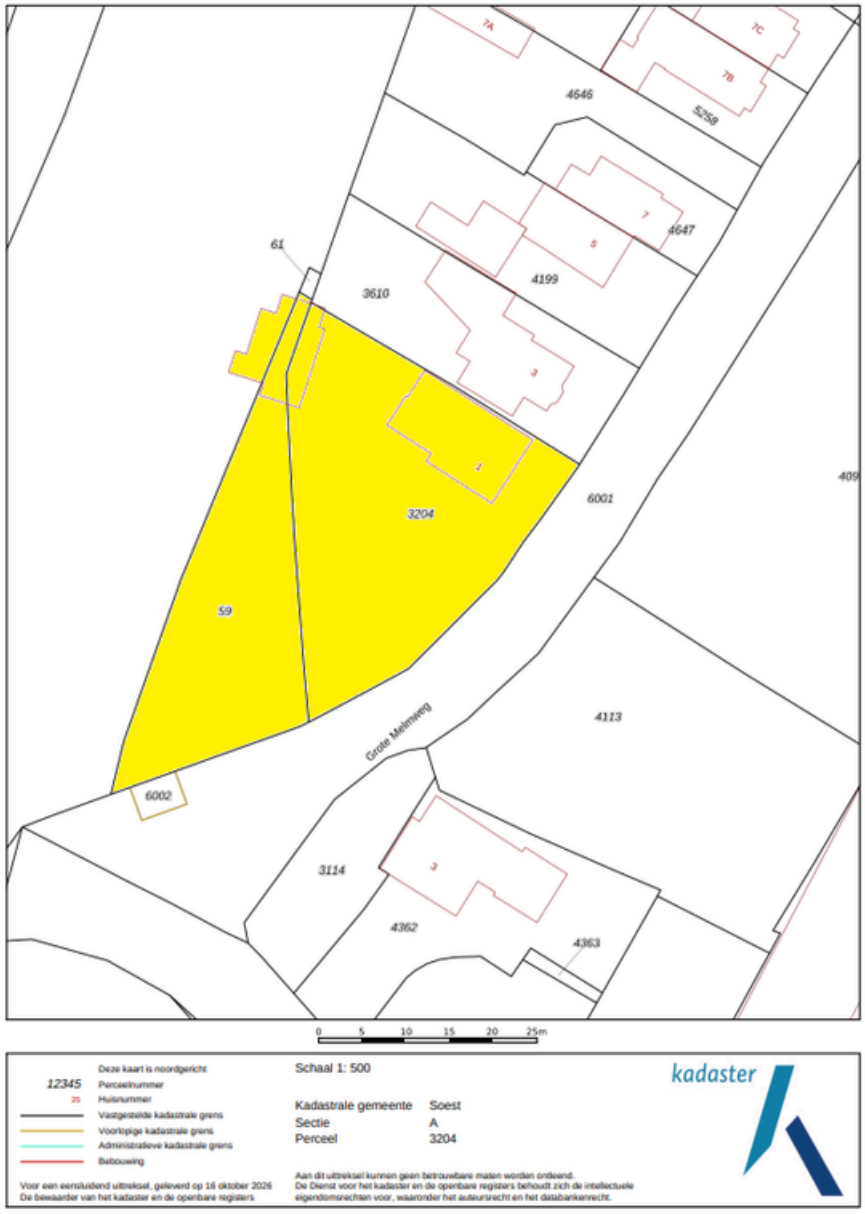
UNIEKE TUIN MET WEIDE EN PADDOCK



PAARDENSTALLEN EN DIVERSE BERGRUIMTES

KAART


Baarmse Bos
Grote Melm
N234|N221
Soestdijk
't Hart
Midden
De Eng
Klaarwater
Soest
Smitsveen
N221
Koningsweg


7A
7C
7B
4646
5258
4647
61
3610
4199
3204
6001
59
4113
Grote Melmweg
6002
3114
4362
4363
0 5 10 15 20 25m
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Soest
Sectie A
Perceel 3204
kadaster

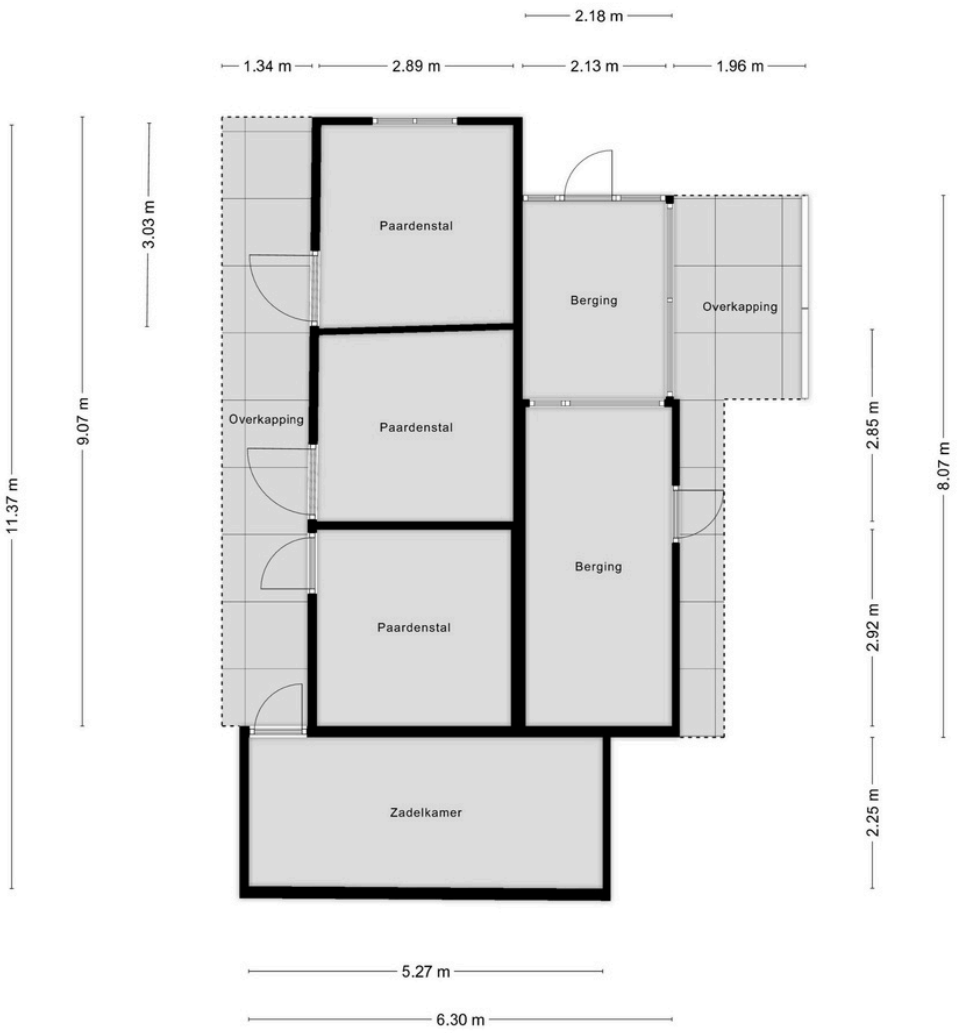
PLATTEGROND BEGANE GROND:

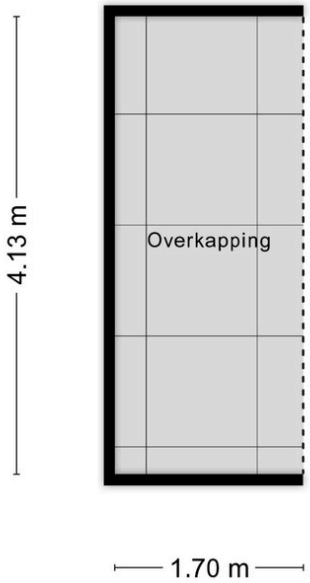


PLATTEGROND VERDIEPING:



PLATTEGROND BERGING & OVERKAPPING:







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