

JENEVERBESWEG 8

TE SOEST





Bent u op zoek naar een goed onderhouden half vrijstaande woning aan de rand van de Soester Duinen? Dan is deze woning precies wat u zoekt!



Keurig, gemoderniseerd, praktisch en bosrijk; dat zijn de vier kernwoorden die van toepassing zijn op deze zeer goed onderhouden twee-onder-één-kap woning in Soest-Zuid!

De woning voorzien van heteluchtverwarming is de afgelopen jaren zeer keurig onderhouden en dit bemerkt u direct bij binnenkomst. De woonkamer beschikt over een mooie eikenhouten vloer. Dankzij de hoge raampartijen, welke bijna tot het plafond reiken, ervaart u hier bijzonder veel lichtinval. De zithoek is gesitueerd aan de voorzijde en kijkt uit over de groene voortuin en het rustige hofje. Hier bevindt zich tevens een schouw met openhaard, welke voor veel sfeer maar ook warmte tijdens koude dagen zorgt. Deze haard kunt u op een tweetal manieren stoken, met de deurtjes dicht of helemaal open. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer. Vanuit hier wandelt u zo de groene achtertuin in, dankzij de royale schuifpui die geplaatst is. Daarnaast bevindt de eetkamer zich naast de L-vormige keuken, waardoor u tijdens het koken eenvoudig in contact blijft. Deze lichte en moderne keuken is in 2010 geplaatst en werkelijk van alle gemakken voorzien. Aan opbergruimte heeft u geen gebrek, want de uitgebouwde bijkeuken biedt de oplossing voor het opbergen van spullen en het plaatsen van de wasmachineopstelling.

Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers te vinden, allen variërend in grootte. De slaapkamers zijn ruim en bieden de mogelijkheid om meerdere meubels te plaatsen. Een van de slaapkamers aan de voorzijde beschikt al over een royale kastenwand en heeft dankzij de dakkapel aan de voorzijde extra veel ruimte. Het plaatje wordt compleet gemaakt door de moderne badkamer, welke in 2023 grotendeels is vernieuwd. De badkamer is voorzien van een brede inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. Het separate toilet is eveneens via de overloop te bereiken; hoe prettig, maar ook praktisch! Een vaste trap brengt u op de tweede verdieping alwaar de voorzolder praktische ruimte heeft voor het opbergen van spullen. Daarnaast heeft u vanuit hier toegang tot de vierde royale slaap-/werkkamer. Ook deze ruimte is weer keurig onderhouden en de diverse knieschotten bieden uitkomst voor het opbergen van spullen. Tevens is vanuit deze kamer de stookruimte bereikbaar, welke eveneens nog extra opbergruimte biedt. Praktisch is ook zeker de inpandige garage, welke nog meer extra opbergruimte biedt. Dit komt mede dankzij de royale vliering, waar u genoeg spullen kwijt kunt. Zo is er optimaal gebruik gemaakt van de ruimte!

Bosrijk is de woning zeker, mede doordat de twee-onder-één-kapwoning is omgeven door het groen. De fraai aangelegde tuin biedt u de mogelijkheid om op ieder moment van de zon te genieten. Zo is er een ruim terras te vinden en zorgen de diverse beplanting voor een kleurrijk geheel. Ook ervaart u hier veel privacy, dankzij de prettige ligging en de grote boom aan de achterzijde van het perceel. Hier kunt u echt in alle rust van buiten genieten! De tweekapper bevindt zich daarnaast aan een charmant en rustig hofje, waar u enkel te maken hebt met bestemmingsverkeer. Op loopafstand bevindt zich het prachtige natuurgebied de Soester Duinen met haar bossen, waar u kunt genieten van een heerlijke wandeling in de natuur. Ondanks deze rustige en “groene” ligging, zijn alle voorzieningen ook in de buurt te denken. Zo bereikt u op 5-minuten fietsen twee basisscholen, het gezellige winkelcentrum van Soest-Zuid en het treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS. Heeft u behoefte aan een mooie fietstocht? Binnen 15 minuten fietsen bereikt u Amersfoort en kunt u ook hier genieten van de prachtige en historische omgeving.

Op werkelijk steenworp afstand van de Lange Duinen en de bossen ligt deze prachtige woning. Ook bevindt de woning zich op nog geen 10 minuten wandelen van het winkelcentrum van Soest-Zuid, het treinstation met directe verbinding naar Utrecht CS en twee basisscholen.







WOONKAMER

De lichte woonkamer heeft een L-vorm en is voorzien van een prachtige eikenhouten vloer. De lichtinval is heerlijk door de vele ramen. De openhaard geeft op koude dagen veel warmte en zorgt daarnaast voor sfeer. De eetkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De keuken is aangrenzend, zo heeft u tijdens het bereiden van de maaltijd eenvoudig contact met uw gasten. Vanuit de eetkamer kijkt u uit over de prachtige tuin. De schuifpui zorgt ook in deze ruimte voor heerlijk veel licht.







OPEN KEUKEN

De keuken beschikt over een L-opstelling en veel kastruimte. De keuken is geplaatst in 2010 en van alle gemakken voorzien. Zo heeft deze een gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en dubbele wasbak. Er is tevens veel opbergruimte aanwezig.

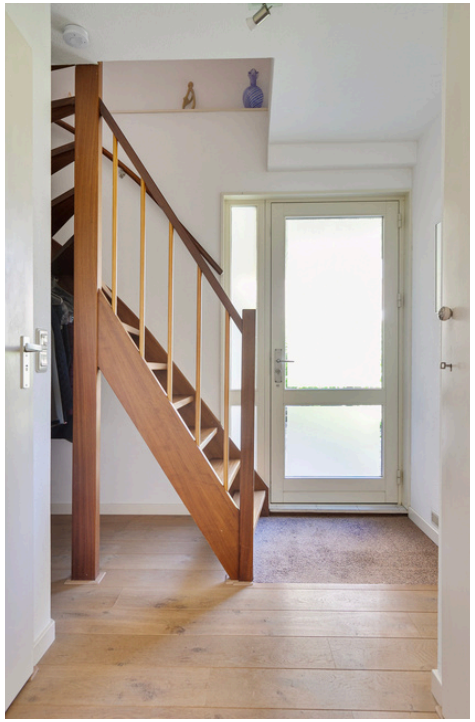


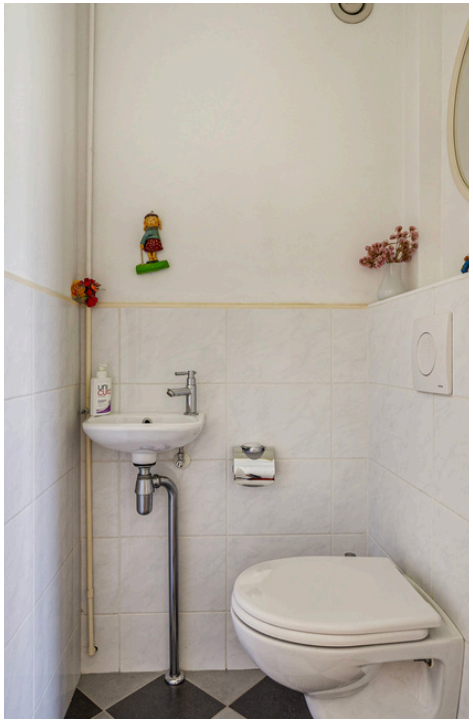




BIJKEUKEN, ENTREE & TOILET

Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken, welke beschikt over een wasmachine- en drogeropstelling. Daarnaast biedt deze veel opbergruimte.
De entree geeft toegang tot de garderobe ruimte welke prachtig is weggewerkt onder de trap. Tevens heeft u hier toegang tot een toilet met fonteintje.



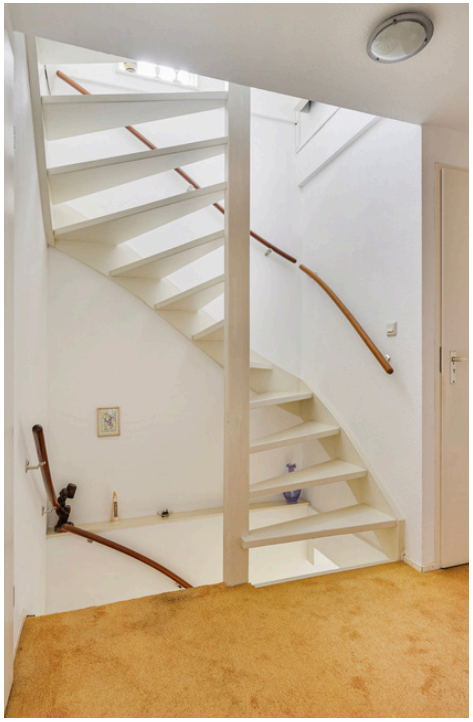




OVERLOOP & TOILET

1E VERDIEPING

Via de hard houten trap bereikt u de eerste verdieping, vanwaar u toegang heeft tot alle vertrekken. De overloop is voorzien van vloerbedekking. Tevens treft u hier het separate toilet aan.





SLAAPKAMERS

1E VERDIEPING

Aan de voorzijde van de woning is de hoofdslaapkamer gelegen. De vaste kasten wand maakt het geheel compleet. Deze ruime kamer is heerlijk licht. Aan de achterzijde is nog een ruime slaap-/werkkamer aanwezig. Aan de voorzijde van de woning is een kleinere slaapkamer aanwezig. Beide kamers hebben hebben ook een fijne lichtinval. Zo zijn er in totaal een drietal in grote variërende slaapkamers aanwezig op deze verdieping, allen voorzien van vloerbedekking.















BADKAMER

1E VERDIEPING

De badkamer is in 2023 gemoderniseerd, met uitzondering van de wand met het wastafelmeubel. De inloopdouche is heerlijk royaal en heeft een prachtige lange glazenwand, waardoor u er eenvoudig inloopt. In de badkamer is nog een afvoer aanwezig voor een bad. Mocht u graag willen badderen, dan is dit eenvoudig te realiseren. Aan ruimte heeft u hier geen gebrek!







ZOLDER & SLAAPKAMER

2E VERDIEPING

Een vaste open trap geeft toegang tot de voorzolder, welke veel bergruimte biedt. De aangrenzende slaap-/werkkamer is erg ruim en ook voorzien van knieschotten. Tevens is vanuit hier een kast te bereiken, waar de heteluchtverwarming is geplaatst. Deze is fraai weggewerkt in het geheel.











ACHTERTUIN

De fraai aangelegde achtertuin heeft een brede strook bestrating tegen de achtergevel aan tot aan de zijkant van het huis. Hierdoor is een heerlijk breed en terras ontstaan waarna de tuin prachtig aangelegd is en veel privacy biedt. Kortom een heerlijke plek om te genieten op meerdere momenten in het jaar of meerdere momenten van de dag. Het is aan u!









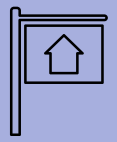


OMGEVING



BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-één-kap woning met garage
- Gelegen aan een charmant hofje in de geliefde wijk Soest-Zuid
  - In bosrijke omgeving
  - Kindvriendelijke en rustige straat
- Royale woonkamer voorzien van hoge ramen en eikenhouten vloer
  - Sfeervolle openhaard aanwezig
- Eetkamer aan achterzijde
  - Schuifpui met toegang tot de achtertuin
- Moderne en lichte keuken (2010)
  - Van alle gemakken voorzien en veel opbergruimte
- Bijkeuken v.v. wasmachine aansluiting
- 4 royale slaapkamers verdeeld over de twee verdiepingen
  - Slaapkamer op tweede verdieping heeft veel bergruimte
- Grotendeels vernieuwde badkamer (2023)
  - Voorzien van royale inloopdouche en dubbele wastafel
- Separaat toilet op tweede verdieping aanwezig
- Royale voorzolder op de tweede verdieping
- Garage met royale vliering
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Zonnige ligging op het zuidwesten:
  - Veel privacy dankzij vrije ligging
  - Voorzien van terras, en diverse beplanting
  - Volledige privacy dankzij hoge bomen aan de achterzijde van het perceel
  - Heerlijke plek waar u de vogels hoort fluiten
- Oprit voor het parkeren van auto op eigen terrein
- Nabij werkelijk alle voorzieningen:
  - Om de hoek: bossen en Soester Duinen
  - <10 minuten wandelen: winkels, twee basisscholen en het treinstation van Soest-Zuid (met een directe verbinding naar Utrecht CS)
  - 15 minuten fietsen: Amersfoort en winkelstraat van Soestdijk
  - Om de hoek van uitvalswegen naar de A1, A27 en A28
- Neem een kijkje op de eigen woningwebsite: www.jeneverbesweg8soest.nl



€ 739.000,-- K.K.



118 M2 WOONOPPERVLAK



284 M2 PERCEELOPPERVLAK



1986



BRINK LUCHTVERWARMER (2007)



C LABEL



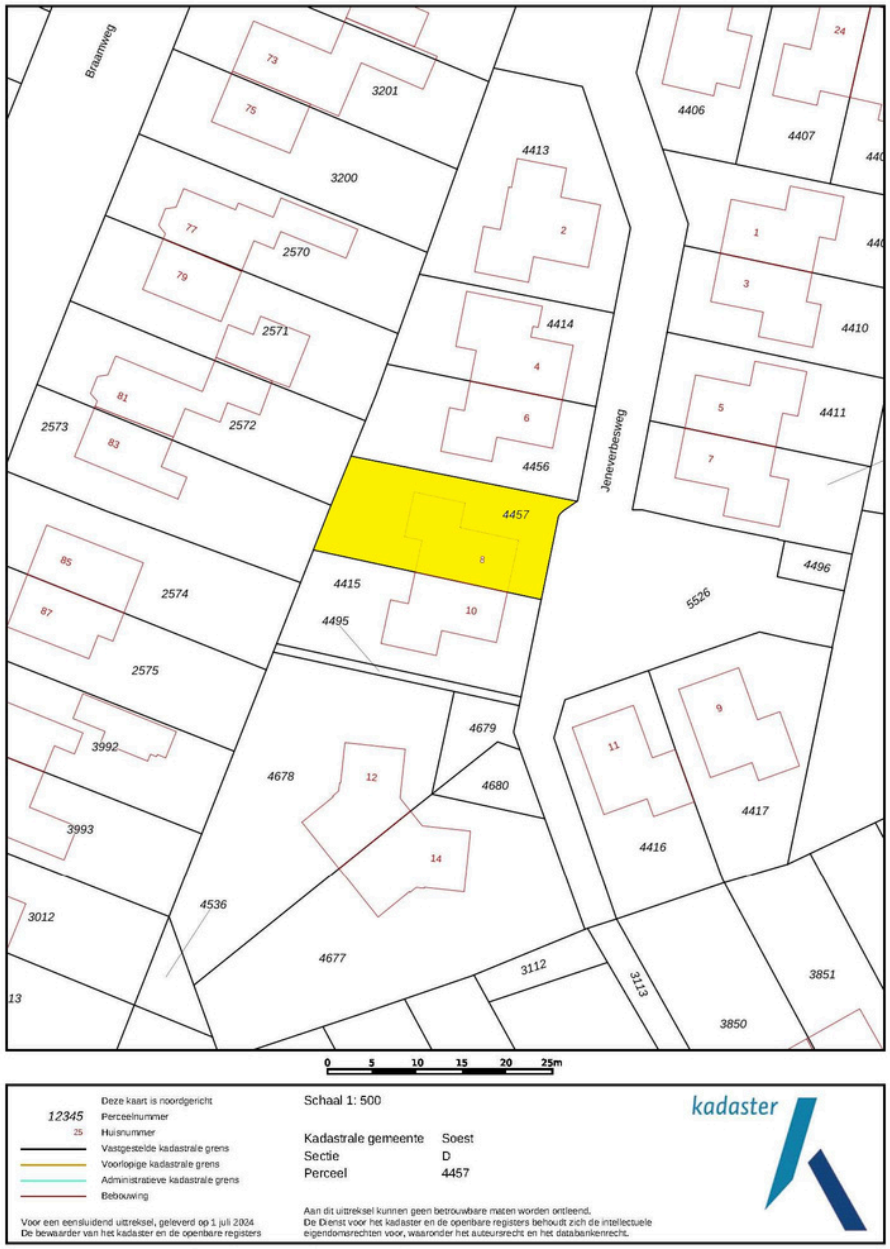
DE ZONNIGE TUIN IS GELEGEN OP HET ZUIDWESTEN



AANGEBOUWDE GARAGE MET ROYALE VLIERING

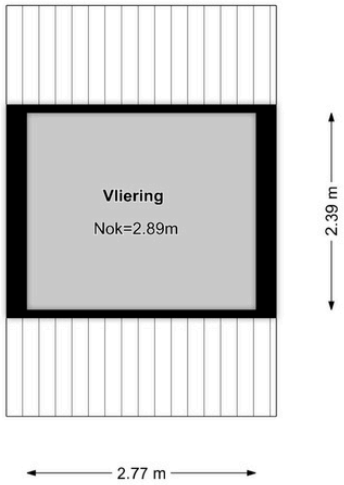
KAART


De Eng
Klaarwater
Boerenstreek
Koningsweg
Soest
Smitsveen
Koningsweg
Koningsweg
Overhees
Vondellaan
Soesterbergsestraat
Soesterbergsestraat
Soestduinen
N413

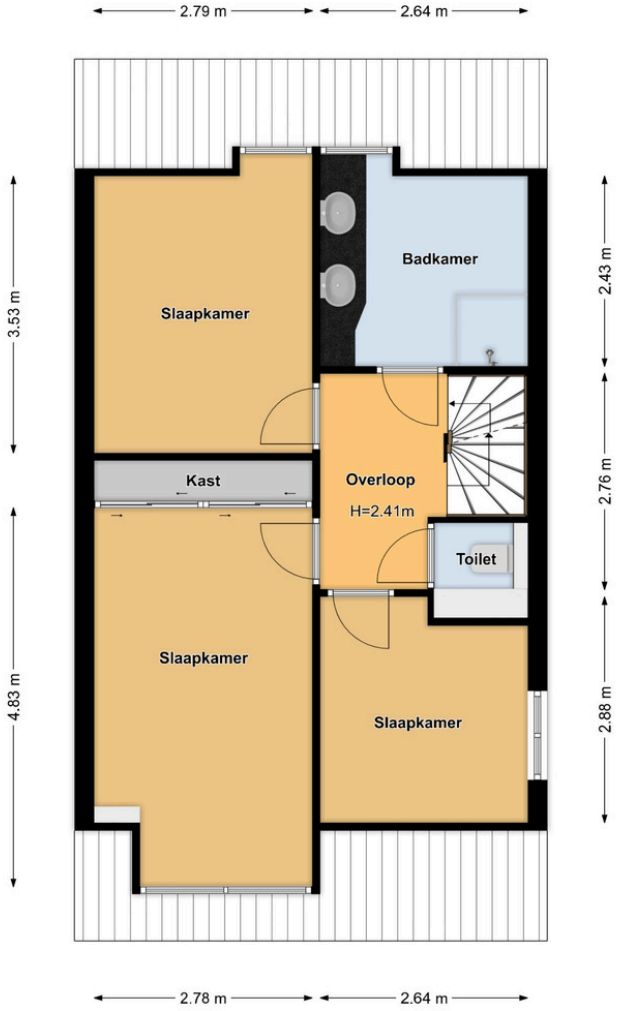

Braamweg
3201
73
75
3200
4413
2
4406
4407
24
77
2570
79
2571
4414
4
1
3
4410
81
2573
83
2572
6
4456
Jeneverbesweg
5
4411
7
4457
8
4496
85
2574
87
4415
4495
10
5526
2575
4679
3992
4678
12
4680
9
11
4417
3993
4416
14
4536
3012
4677
3112
3113
3851
13
3850
0 5 10 15 20 25m
Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Soest
Sectie D
Perceel 4457
kadaster
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2024
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.

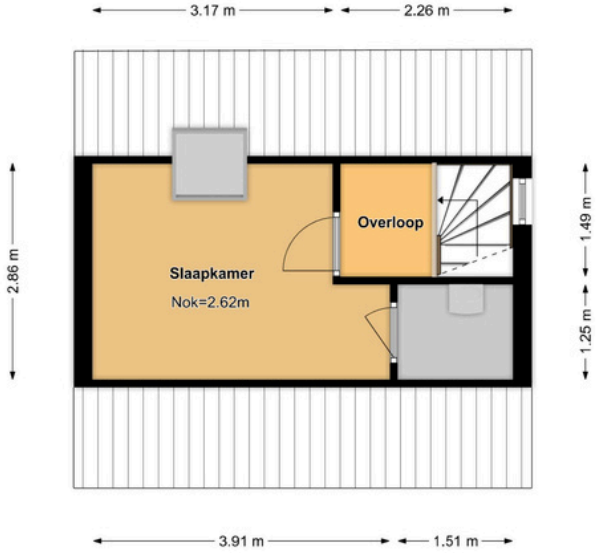
PLATTEGROND BEGANE GROND & VLIERING GARAGE:





PLATTEGROND EERSTE & TWEEDE 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 oplevering 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% 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.

"Home is where the heart is"

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