



Kerkstraat 28, 3764 CT Soest

Vraagprijs € 895.000,- k.k.



Omschrijving

Dit prachtige ruime half vrijstaande familiehuis (220 m²) met sfeervolle tuin (ca. 235 m²) is gelegen op een leuk perceel in het oude dorp van Soest nabij de Soester Eng. [De Eng is een open gebied met authentieke molen, waar u een heerlijke avondwandeling met de ondergaande zon kunt maken.] Het huis ligt in het hart van Soest waar in de zomer de ambachtsmarkt, de Gilde feesten en andere Soester activiteiten worden gehouden. De Soesterduinen zijn op 5 min fietsafstand.

Dit luxe huis is in 2018 volledig gerenoveerd/verbouwd en de indeling en afwerking zijn met zorg samengesteld door de huidige eigenaren waardoor er een enorm wooncomfort is ontstaan. Denk aan: eikenhouten vloer op de gehele 1e verdieping met deels vloerverwarming, ruime woonkeuken met gezellige eethoek plus een nieuw ruim toilet (met urinoir) en extra badkamer op de begane grond. In 2022 is de bovenverdieping grotendeels gerenoveerd waardoor twee zeer royale (slaap)kamers met authentieke balken zijn gerealiseerd plus nog twee fijne (slaap)kamers/ kantoor. De vijfde (!) slaapkamer wordt thans gebruikt als grote kledingkamer, maar kan ook voor andere doeleinden gebruikt worden. Het huis heeft energielabel B.

Wonen en leven in dit heerlijke huis laten we u graag voelen tijdens een bezichtiging!

De Kerkstraat is een doorgaande weg die Soest-Zuid en Soest verbindt. Beiden hebben een leuk centrum met diverse winkels, speciaalzaken en horeca. De bereikbaarheid is goed. De uitvalswegen (A28/A27/A1) zijn gemakkelijk te bereiken en het openbaar vervoer bus en station Soest zijn op 3 minuten lopen te bereiken die u binnen 25 min in Utrecht en binnen 7 min in Baarn brengen. In de buurt zijn basisscholen, kinderdagverblijven en veelzijdige sportfaciliteiten aanwezig.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst via de karakteristieke deur ervaart u direct een oase aan sfeer, ruimte en licht. Aan de rechterzijde bevindt zich de royale woonkeuken met een waanzinnig kookeiland (Belgisch natuursteen), riante zithoek in de erker met een grote tafel en bank op maat. De keuken is zeer uitgebreid en biedt gelegenheid om heerlijk te koken en tegelijkertijd te tafelen met een groot gezelschap.

Alle inbouwapparatuur is met zorg uitgezocht en van goede kwaliteit: oven, spoelbak, vaatwasser, grote koelkast, ruime vriezer, afzuigkap en 5-pits inductie-kookplaat. Ook de Quooker mag niet ontbreken in deze luxe keuken! Het kookeiland is tevens voorzien van een bar, gemaakt van hetzelfde hout als de vloer. Ziet u uzelf of anderen al aan de bar zitten terwijl er wordt gekookt?

Achter de keuken bevindt zich achter de trap de knusse televisiekamer. Dit zou tevens een perfecte speelruimte voor kinderen kunnen zijn. De luxe haard (met glazen schuifwand) is het middelpunt van dit huis en bevindt zich tussen de woonkeuken en de living. Deze living is ruimtelijk en geweldig licht door de 2 erkers welke grenzen aan de zij-tuin.

Achter de living is de hal gesitueerd met toegang tot het achterste gedeelte van het huis waar nog tal van verrassingen te vinden zijn. Vanuit hier zijn diverse ruimtes te bereiken zoals de kelder, berging, 2e badkamer, luxe toilet met zwevend toilet en urinoir, maar ook de ruime 'originele' keuken welke uitstekend fungeert als extra werkruimte voor de dagen in de tuin en als opslag voor meer proviand. Deze keuken is tevens voorzien van: (gas)oven, (gas)kookplaat, koelkast, vriesvak en vaatwasser (nieuw).

Eerste verdieping:

Overloop, 2 zeer riante slaapkamers met eigen wastafel aan de voorzijde. Door de hoogte en het open plafond tot de nok is de authentieke sfeer bewaard gebleven. Verder vindt u hier een fijne kledingkamer met kasten op maat en lichtkoepel, een goede werkkamer en nog een slaapkamer aan de zijkant. De badkamer met bad, toilet, douche en dubbele wastafel is gelegen aan het eind van de overloop. Voor de wasmachine en droger is er een aparte wasruimte tegenover de badkamer. Via een vlizotrap is de ruime bergzolder te bereiken.



Bijzonderheden:

- Vraagprijs: € 895.000,- k.k.;
- Ruim 220 m2 woongenot met 5 slaapkamers en 2 badkamers;
- Heerlijk en uniek gezinshuis op een levendige plek, maar vlakbij de natuur;
- Uitvalswegen en openbaar vervoer nabij;
- Scholen, BSO en kinderdagverblijven in de buurt;
- Alle winkels voor dagelijkse boodschappen op steenworp afstand;
- De begane grond is voorzien van eikenhouten vloeren;
- Energielabel B;
- Vloerverwarming deels onder houten vloer en toilet en badkamer begane grond;
- Schilderwerk (houtwerk) buitenzijde uitgevoerd in 2021 en 2023;
- Plat dak van slaapkamer is vervangen in 2021. De daken van de erkers zijn vervangen in juni 2023;
- 15 zonnepanelen aanwezig;
- Fiets- en motoroverkappingen dateren uit 2020;
- Geluidswerend glas (deels) en dubbele beglazing;
- Vloerisolatie benedenverdieping m.u.v. woongedeelte bij de erkers, omdat daar een houten vloerconstructie en kelder onder zit. De overige vertrekken zijn wel geïsoleerd en onder de nieuwe, houten vloer en badkamer beneden is vloerverwarming aangelegd;
- Oplevering: in overleg.

Kenmerken

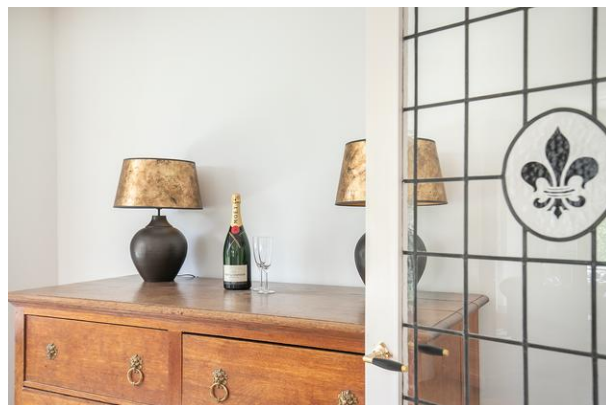
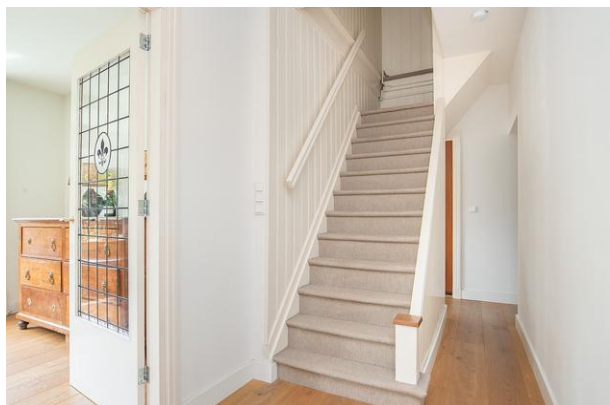
Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 832 m ³
Perceel oppervlakte	: 354 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 220 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel

Locatie

Kerkstraat 28
3764 CT SOEST



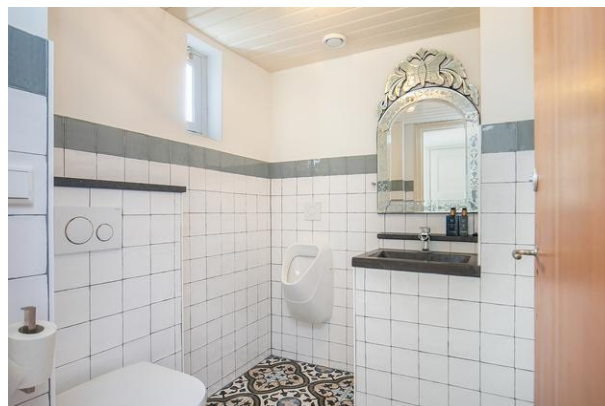
Foto's



Foto's



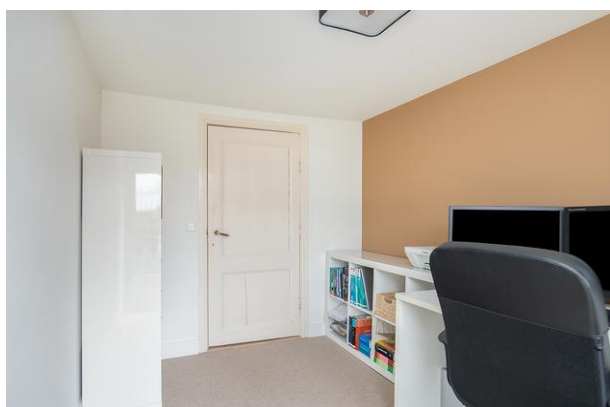
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

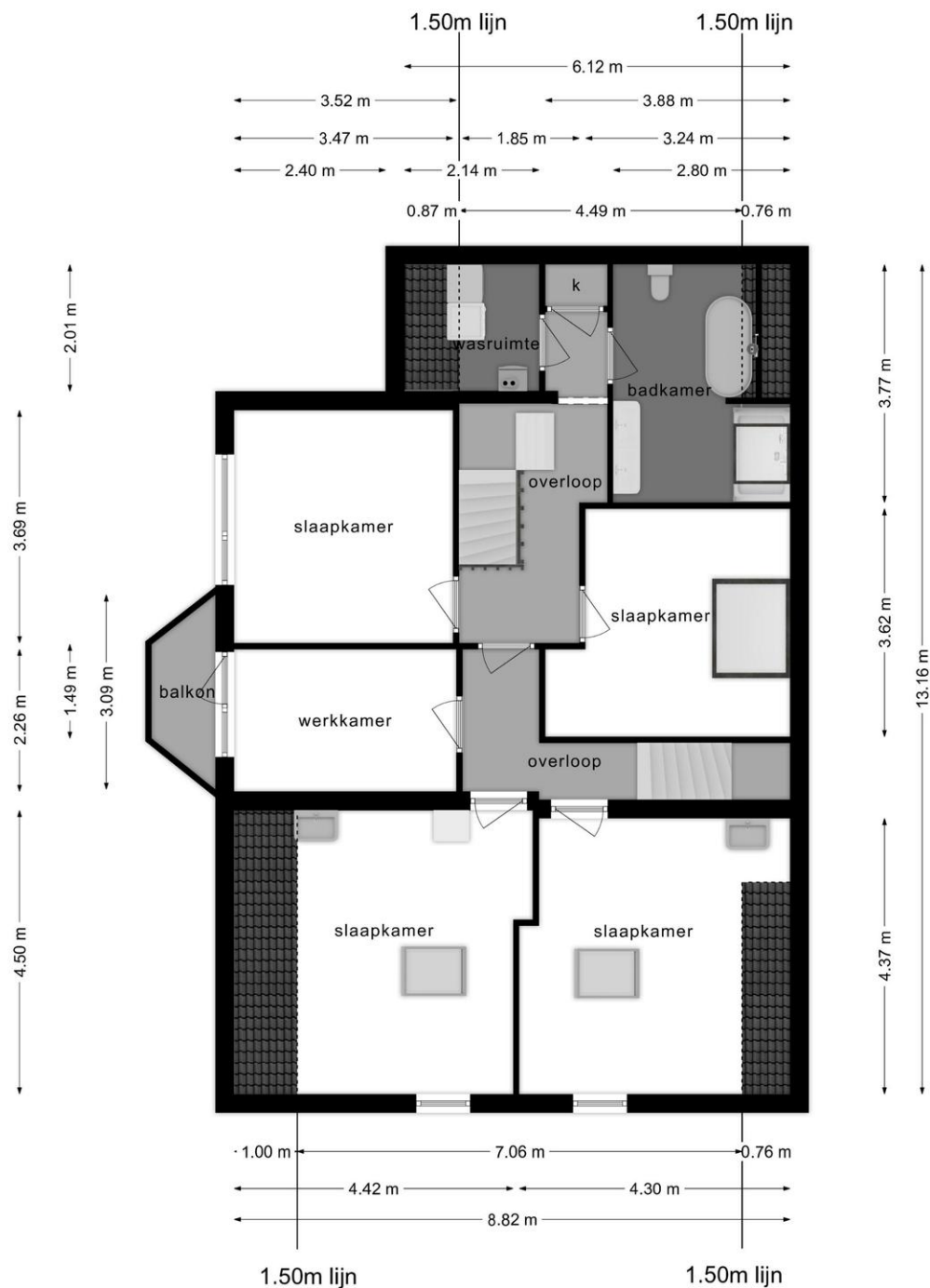


Begane grond



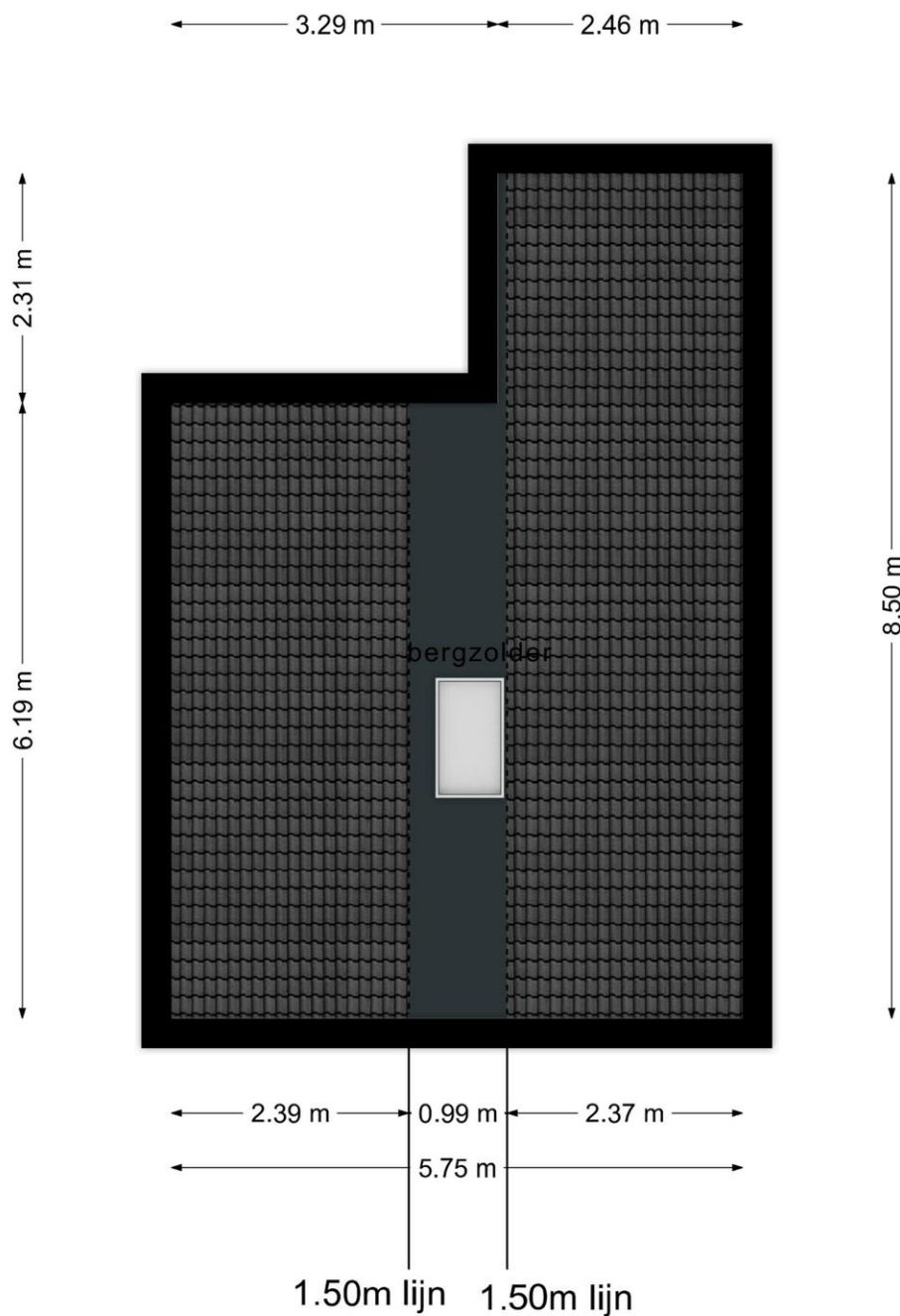
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



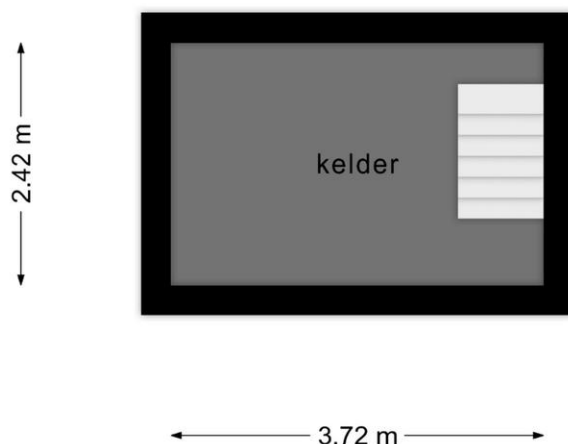
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bergzolder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kelder



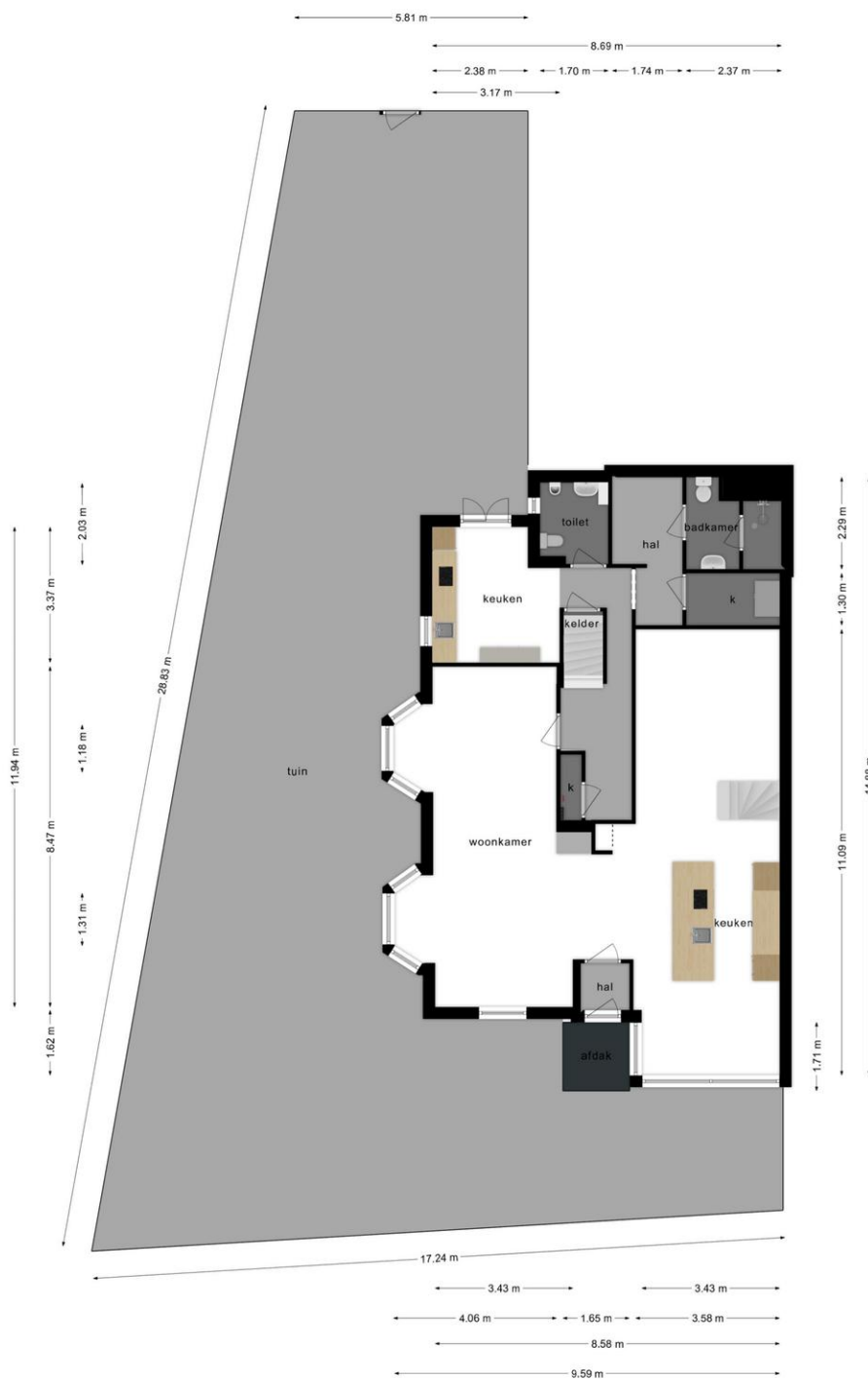
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Overkapping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Perceel



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Extra informatie

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod. Dit is het geval als de verkoper een tegenbod doet, maar ook wanneer deze expliciet aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht om de woning dan aan u te verkopen. De vraagprijs moet gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling wijzigen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om uw bod tijdens de onderhandelingen te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wat is een optie?

In juridische zin geeft een optie een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken: onder andere prijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring of een No-Risk clause. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan u ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

Heeft u ergens anders een leuke woning gezien? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling, bel met ons kantoor in Utrecht of loop gewoon even binnen!

Meetinstructie

De eventuele vermelde 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.

Onderhoud

De staat van onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de koper.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.