

Sfeervolle
jaren'30
woning



Verlengde Talmalaan 33

3762 ab Soest

€ 750.000,-



Kenmerken & specificaties

Type woning	2-onder-1 kap
Bouwjaar	1932
Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	306 m ²
Inhoud	554 m ³
Aantal slaapkamers	achter, voor en zij
Tuin	achtertuintuin, voortuintuin, zijtuintuin

Omschrijving



Sfeervolle jaren '30 gezinswoning met klassieke elementen zoals een marmeren schouw, mooi gekleurde glas-in-lood ramen en is stijlvol gemoderniseerd! De woning is gelegen op een prachtige locatie met aan de voorzijde een schitterend vrij uitzicht over weilanden.

De riante 2-onder-1 kap woning staat op een ruim perceel met een diepe en zonnige tuin op het zuidoosten. Aan de voorzijde is veel parkeerruimte op eigen terrein.

Locatie

De Verlengde Talmalaan is een schitterende groene straat met karaktervolle jaren '30 woningen. Het is centraal in Soest gelegen en nabij basisonderwijs, winkels, supermarkten, sport- en recreatievoorzieningen, eetgelegenheden en meer. Amersfoort ligt binnendoor op circa 10 autominuten en de A1, A27 en A28 zijn in minder dan 20 minuten te bereiken. Met de fiets ligt NS-station Soestdijk op vijf minuten en vanaf hier is de verbinding naar Utrecht Centraal uitstekend.

Indeling

Aankomst aan de voorzijde met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Begane grond

Entree, hal, meterkast, droge (wijn)kelder en toilet met fontein en raam. De hal is voorzien van prachtig glas-in-lood ramen. Gezellige woonkamer met originele marmeren schouw. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd! Er is een prachtige woonkeuken ontstaan met toegang tot de achtertuin middels de openslaande deuren.

Er is een ruime bijkeuken waar ruimte is voor de wasmachine en droger, ook is er een extra fontein aanwezig. De bijkeuken heeft openslaande deuren naar de voorzijde van de woning, toegang tot de keuken en de tuin.

Eerste verdieping

Overloop en toegang tot 3 in grootte variërende slaapkamers waarvan 1 slaapkamer een balkon heeft. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, 2e toilet, wastafel en daglicht toetreding.

Tweede verdieping

Vaste trap naar de zolder met ruimte voor een riante 4e slaapkamer. De zolder is recent gestukt en geïsoleerd (2024) en voorzien van een dakraam.

Tuin

De zonnige speelse tuin is gelegen op het zuidoosten en is voorzien van een grote stenen berging met elektra en verwarming. De tuin is verder groen ingericht met gras, bloemen, struiken, planten en een heerlijk terras.

Bijzonderheden:

- In 2021 volledig gerenoveerd/verbouwd;
- Jaren '30 elementen nog aanwezig, waaronder glas in lood;
- Zolder recent geïsoleerd (2024);
- Recent zonnepanelen geplaatst (2024);
- Sfeervol gemoderniseerd.





















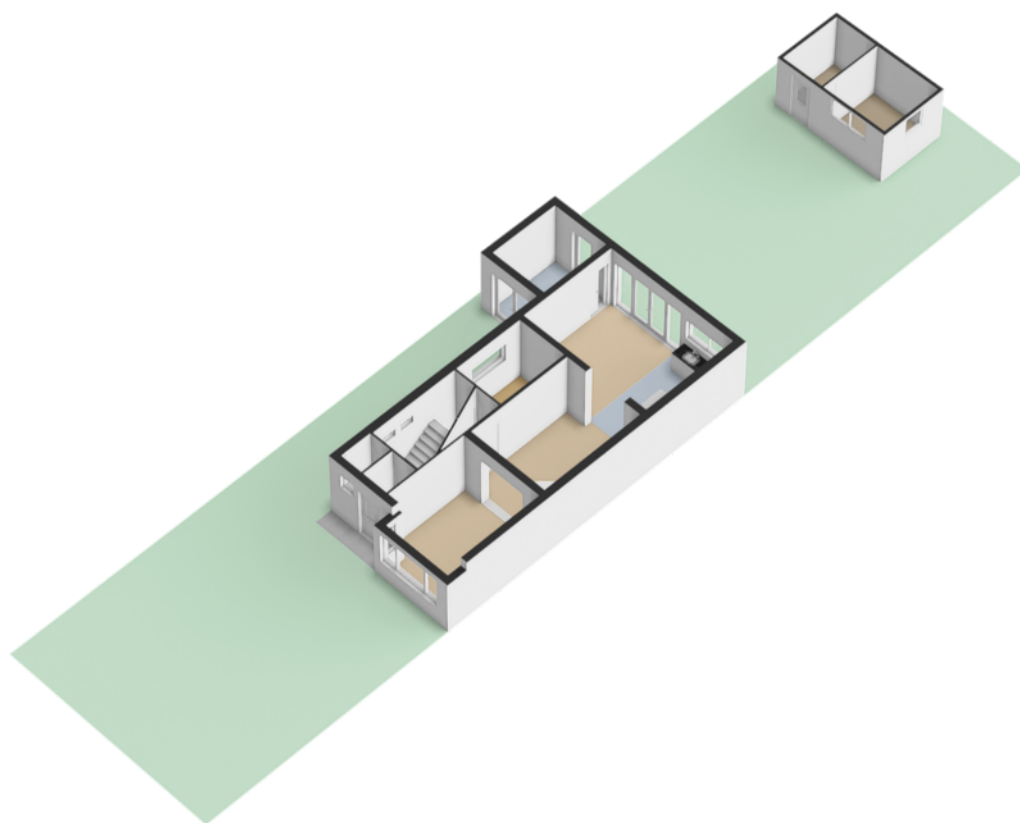
Plattegrond

Overzicht perceel



Plattegrond

3d overzicht perceel



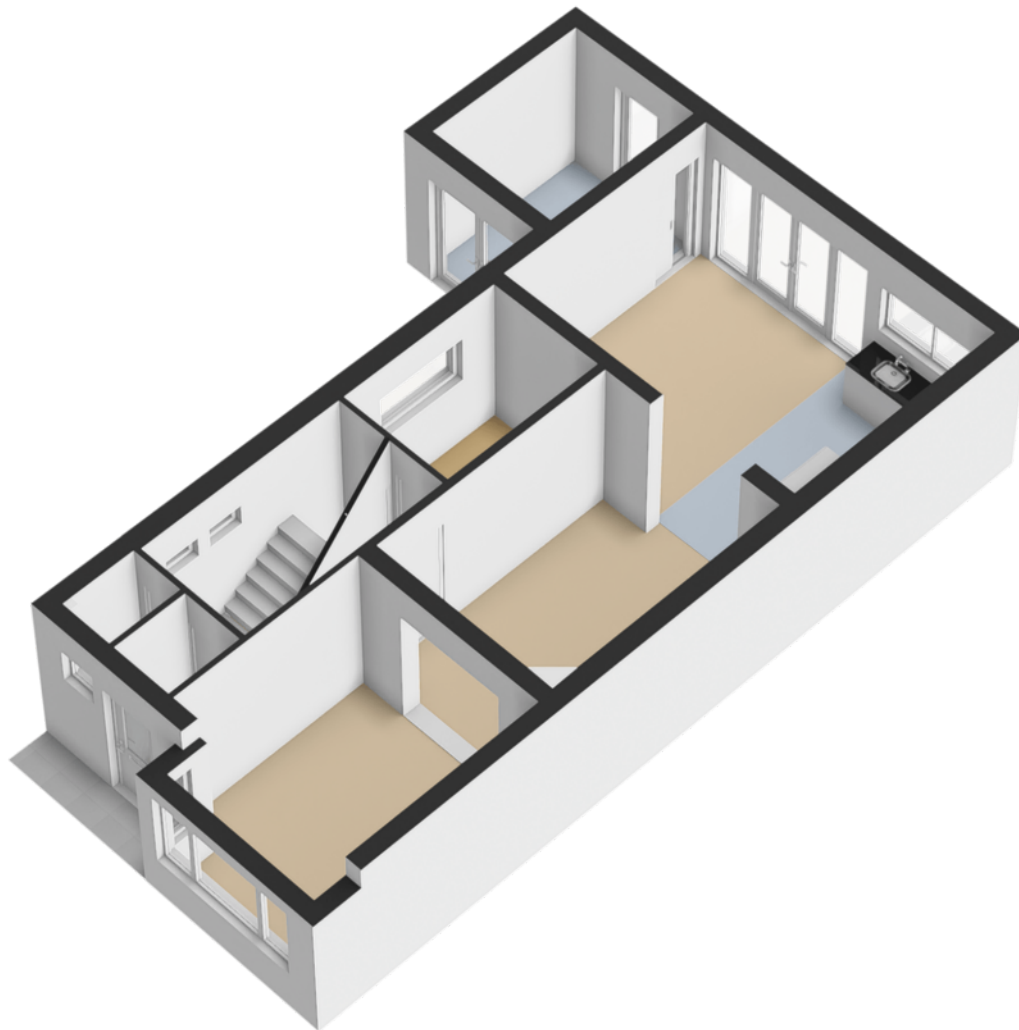
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

3D begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



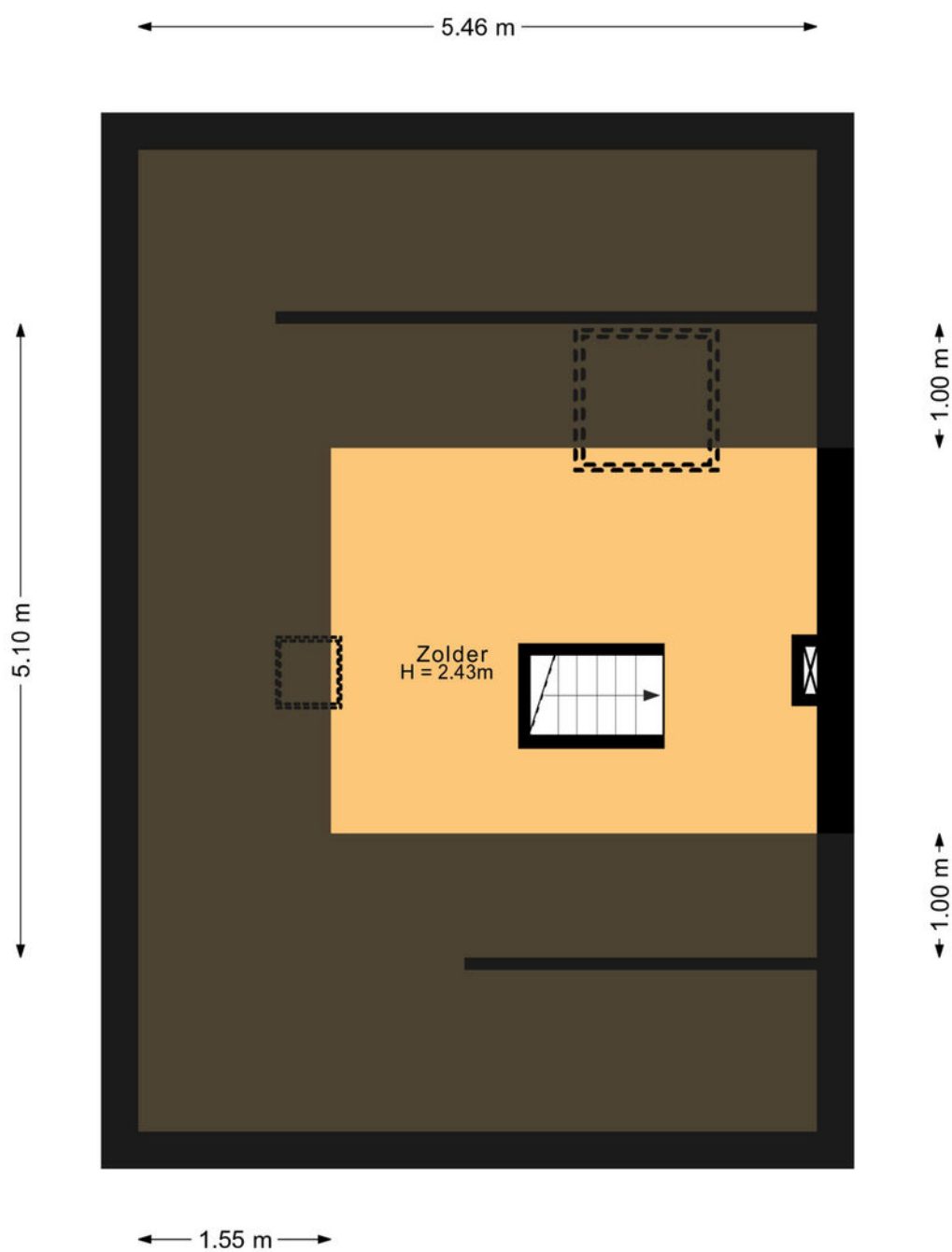
Plattegrond

3D eerste verdieping



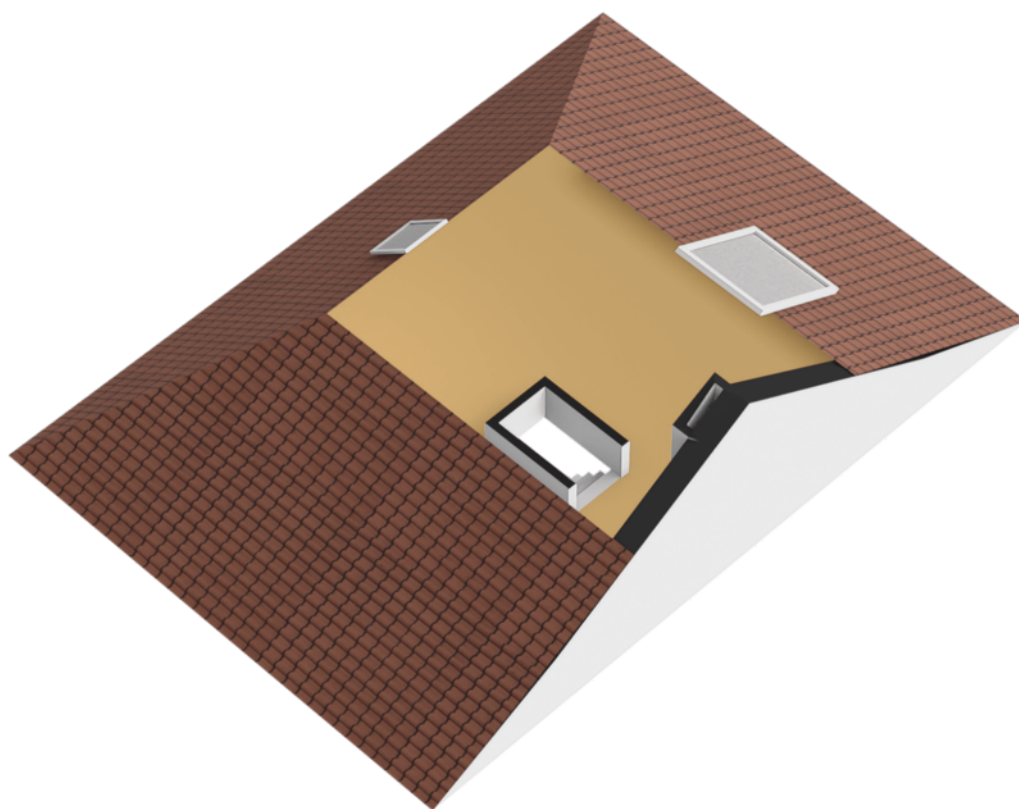
Plattegrond

Tweede verdieping



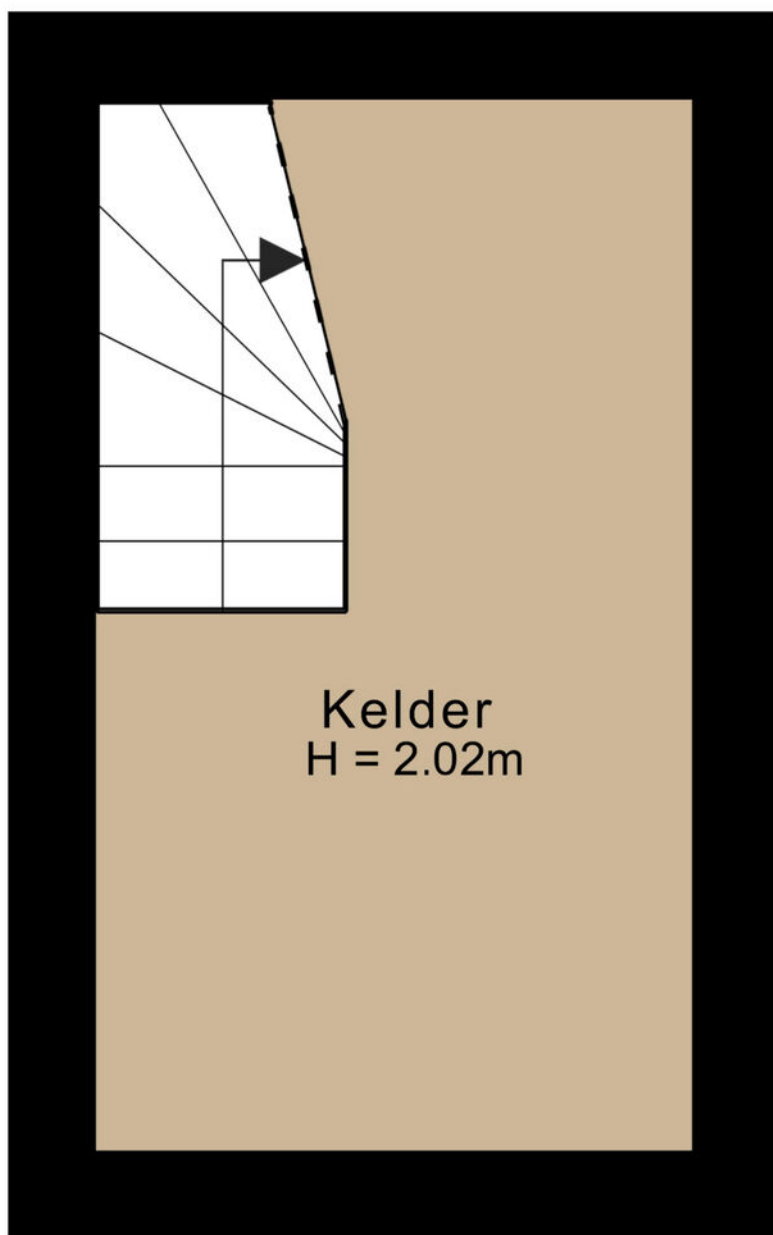
Plattegrond

3D Tweede verdieping



Plattegrond

Kelder



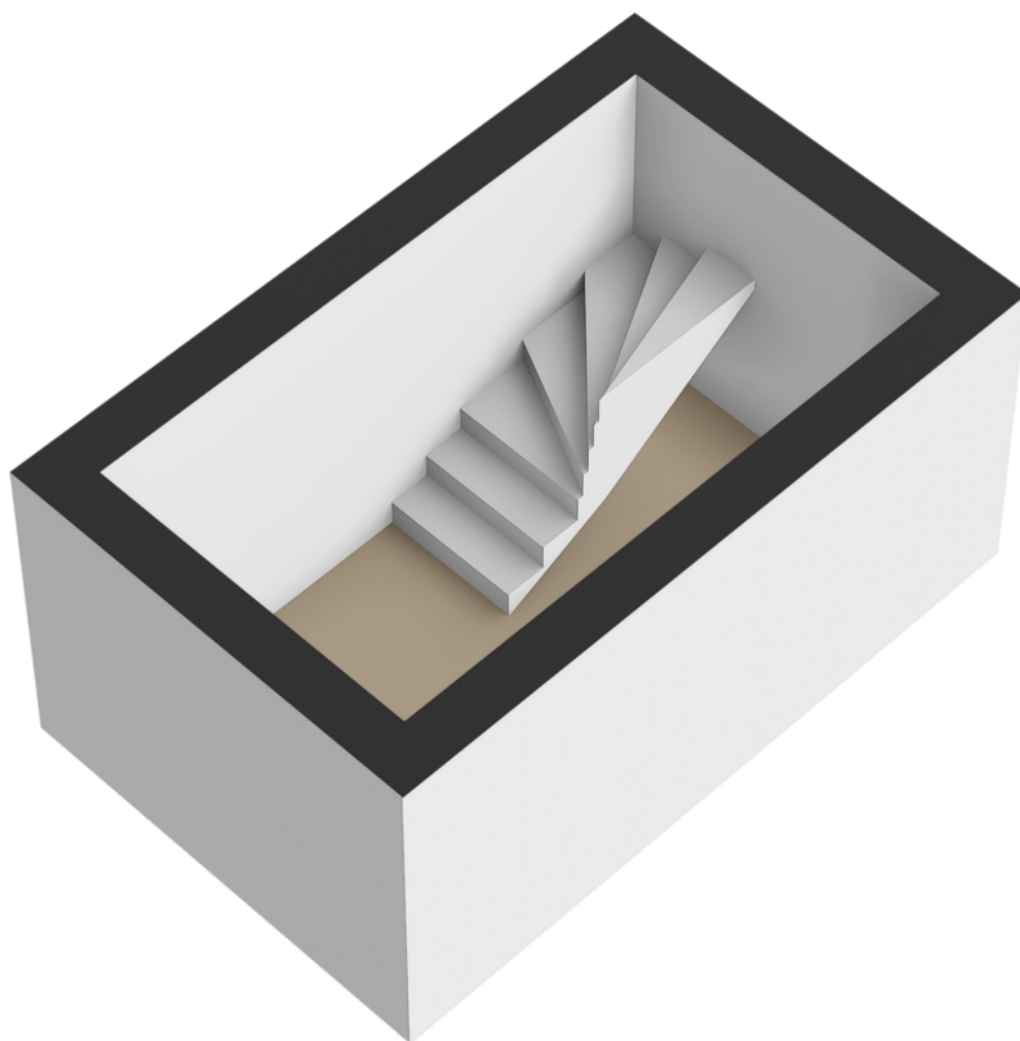
Kelder
H = 2.02m

3.58 m

2.03 m

Plattegrond

3D kelder

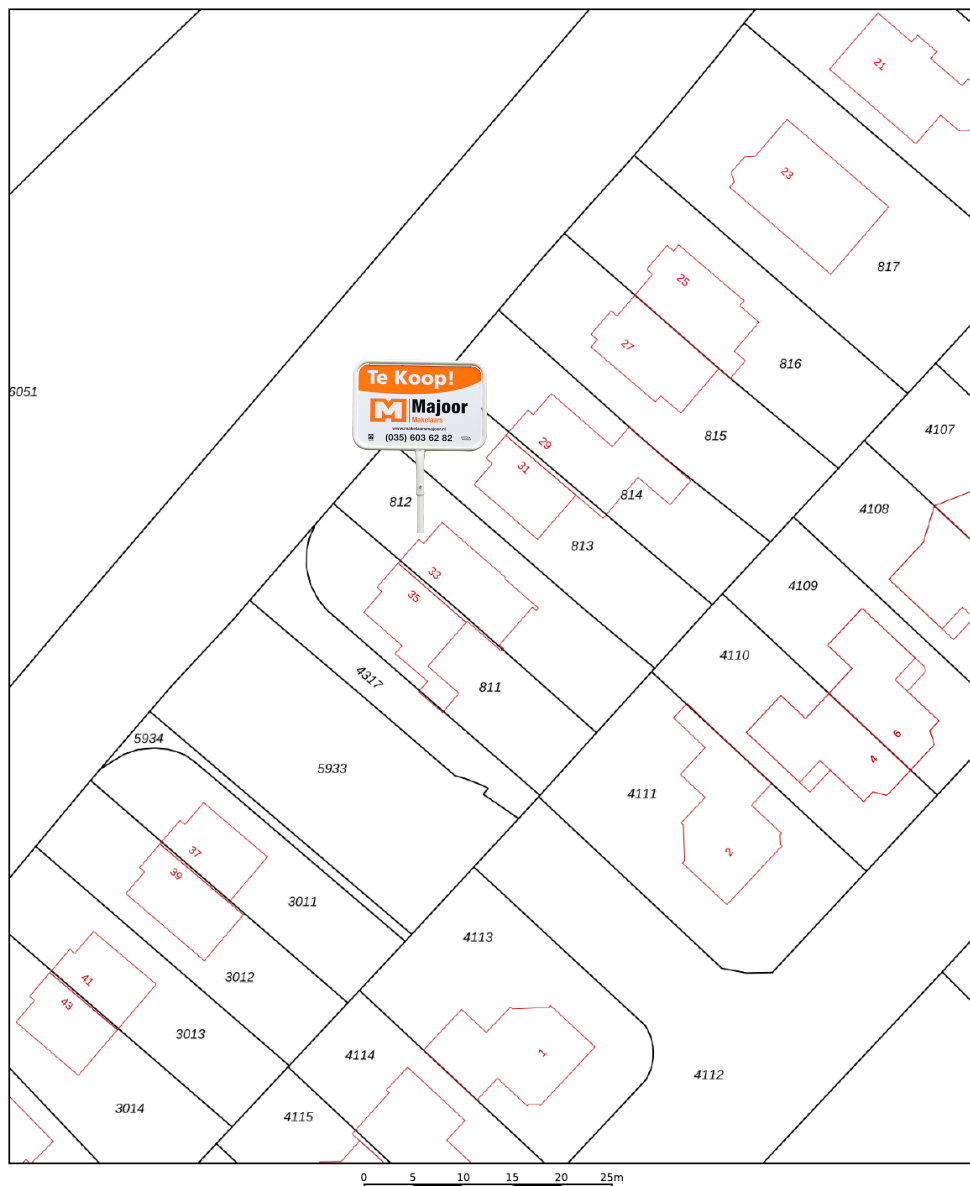



Kadastrale kaart

Verlengde Talmalaan 33 Soest

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Soest Sectie K Perceel 812</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2023
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houten vloer(delen)	x		
Losse (hang)lampen			x
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Radiatorafwerking	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Jaloezieen			x
Woning - Keuken			
Koel-vriescombinatie	x		
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toiletrolhouder	x		
Toilet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

Over te nemen contracten

Extra informatie



Algemene informatie

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Mededeling tot verkoop:

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst:

Een overeenkomst komt eerst tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Een mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Drie dagen bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Extra informatie



Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder bijzondere clausules.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

Verkoper hoeft geen onderzoek te laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeel-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Vorbereiding:

De aankoop van uw woning vraagt om een goede voorbereiding. Met onze opdrachtgever hebben wij getracht de voorhanden zijnde informatie in deze brochure voor u samen te vatten en zoveel mogelijk waarheidsgetrouw. U kunt hier echter geen rechten aan ontleen.

Over ons



Waar staan wij bij Majoor Makelaars voor?

Wij zijn gedreven makelaars met aandacht voor de juiste informatie en uw tijd die het kost om uw nieuwe woning deugdelijk aan te kopen. Wellicht deze woning.

Makelaars met aandacht voor details, voor uw vragen, opmerkingen of anderszins. Voor de bezichtiging van deze woning nemen wij graag meer dan de gebruikelijke tijd en desgewenst meerdere keren.

Onze persoonlijke uitdaging zit in tevreden klanten; zowel onze opdrachtgevers als de kopers van onze woningen; onze toekomstige opdrachtgevers. Neemt u dus gerust de tijd en stel ons de vragen die in u opkomen. Ook als u twijfelt. Aandacht is ons motto en bepaalt in overwegende mate onze manier van werken. Van de bezichtiging, de onderhandeling tot aan de mogelijke oplevering van een verkochte woning. Daar kunt u op rekenen, daar mag u om vragen en ons op afrekenen.

Letterlijk gezegd is niets ons teveel; alles binnen de regels van ethiek, de opdracht en de juridische en wettelijke kaders van ons uitdagende vak. De persoonlijke voldoening van tevreden klanten die het vertrouwen in ons hebben, houden en krijgen blijft de uitdaging.

Indien u na de bezichtiging nader kennis wilt maken of wellicht ons in onze missie en visie van tevreden klanten wilt steunen, schroom dan niet. Wij staan voor alles open om ons werk nog leuker, aantrekkelijker en gemakkelijker te maken. In vertrouwen en in uw belang en de volgende klant.

Wij staan dus ook open voor uw ideeën en op- of aanmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Edwin B.W. Majoor NVM Makelaar & Taxateur RT RMT

06-11870865
035-6036282
emajoor@makelaarsmajoor.nl



Wijnand L. Haak - NVM Makelaar & Taxateur RMT

06-11870866
035-6036282
whaak@makelaarsmajoor.nl



Gé Westerbeek - NVM Makelaar & Taxateur RT RMT

06-53428967
035-6036282
westerbeek@makelaarsmajoor.nl



Willeke van den Bor - Officemanager

06-19478877
035-6036282
info@makelaarsmajoor.nl



Contact gegevens

Majoer Makelaars Soest
Kerkstraat 83 A 3764 CS Soest

Majoer Makelaars Baarn
Brink 34 3741 AL Baarn

035 - 60 36 282
info@makelaarsmajoer.nl
www.makelaarsmajoer.nl



Jong enthousiasme met de juiste ervaring

TAXATIE - AANKOOP - VERKOOP