

Tussen
woning +
garage!



Gerrit van der Veenstraat 45

3762 xj Soest

€485.000,-



Kenmerken & specificaties

Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	179 m ²
Inhoud	431 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Tuin	achtertuin, voortuin



Omschrijving



In de kindvriendelijke woonwijk Klaarwater, ligt deze leuke tussenwoning met garage, kunststof kozijnen, dakkapel en zonnepanelen. De woning is voorzien van dubbele beglazing en biedt maar liefst 4 slaapkamers. De woning is centraal gelegen, zo bevinden een supermarkt, meerdere bushaltes, een basisschool en het park Honsbergen zich op loopafstand. En zoek je natuur? Het Baarnse bos, de Soesterduinen en het landgoed Pijnenburg liggen in de directe omgeving. Ook liggen diverse uitvalswegen naar A27, A28 en A1 nabij. De rustige, maar tevens toch centrale ligging maakt deze woning tot een ideale gezinswoning!

Kom je mee naar binnen?

Entree aan de voorzijde van de woning, toilet, trapkast en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde tref je de zitkamer en aan de achterzijde het eetgedeelte. Vanuit het eetgedeelte is er middels een schuifpui toegang tot de tuin. Heerlijk om deze helemaal open te zetten bij mooi weer. Halfopen keuken met wederom toegang tot de tuin. De keuken is van alle gemakken voorzien. De woonkamer heeft een laminaatvloer, het keuken gedeelte plavuizen.

Ga je mee naar boven?

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 in grootte variërende slaapkamers en badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, 2e toilet en wastafel.

Tweede verdieping

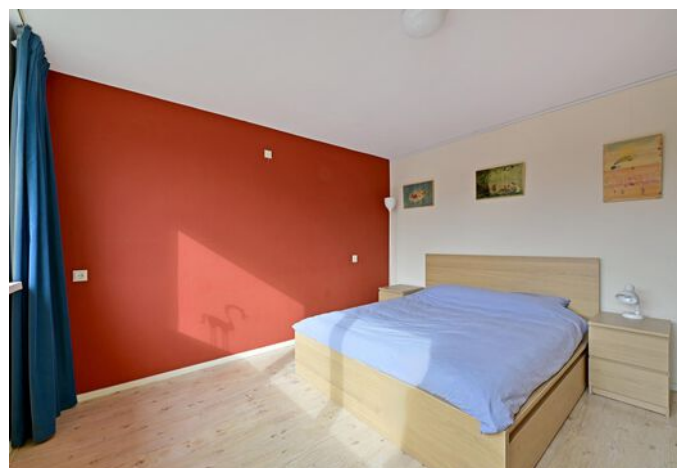
Overloop met wasruimte en opstelling CV, vanuit deze ruimte is er toegang tot de 4e slaapkamer. Deze ruimte heeft een dakkapel en dakraam. Tevens is er veel bergruimte aanwezig.

Ga je mee naar buiten?

De woning heeft een voor- en achtertuin met als zonligging noordwesten en achterom. De tuin is voorzien van sierbestrating met terras, borders en groen. Vanuit de tuin is de riante garage bereikbaar! De garage is voorzien van water en elektra, heeft een elektrische roldeur, spouwmuur, verwarming en fijne kunststof vloer!

Bijzonderheden:

- Buitenzonwering (elektrisch);
- Hybride CV ketel 2022 (gereed voor warmtepomp);
- 9 x zonnepanelen 2023 (420 Wp);
- Nabij park en diverse voorzieningen;
- Kindvriendelijke woonwijk.









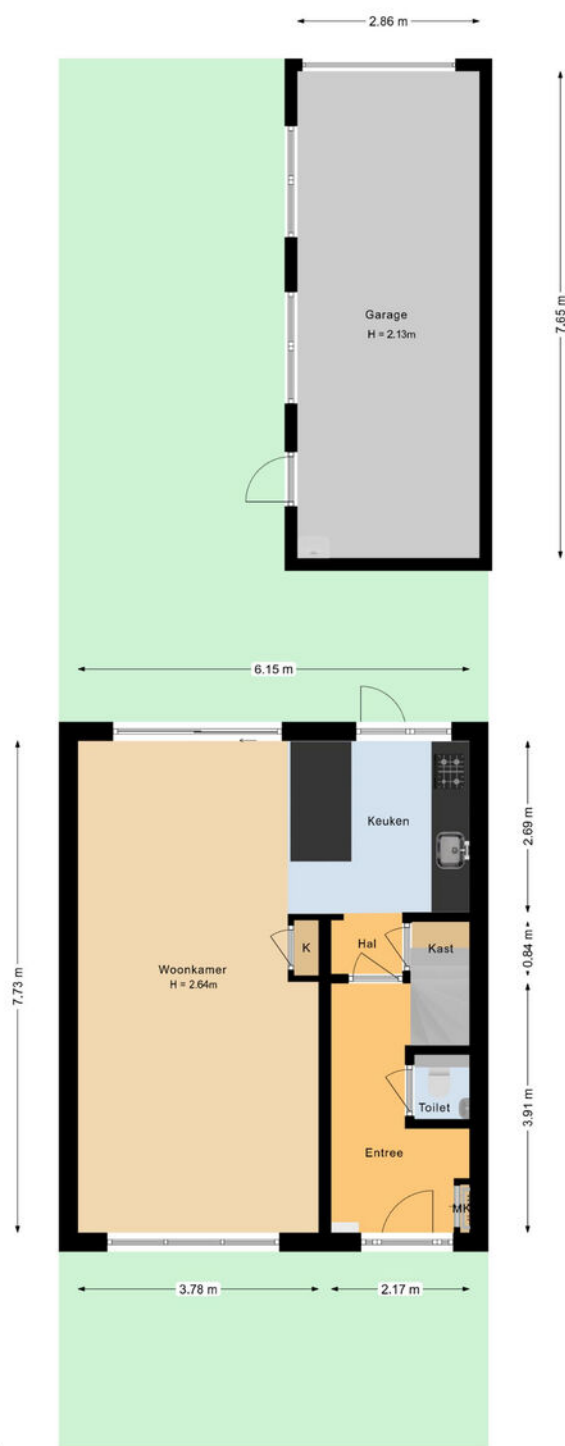


De woning
in 't
zonnetje



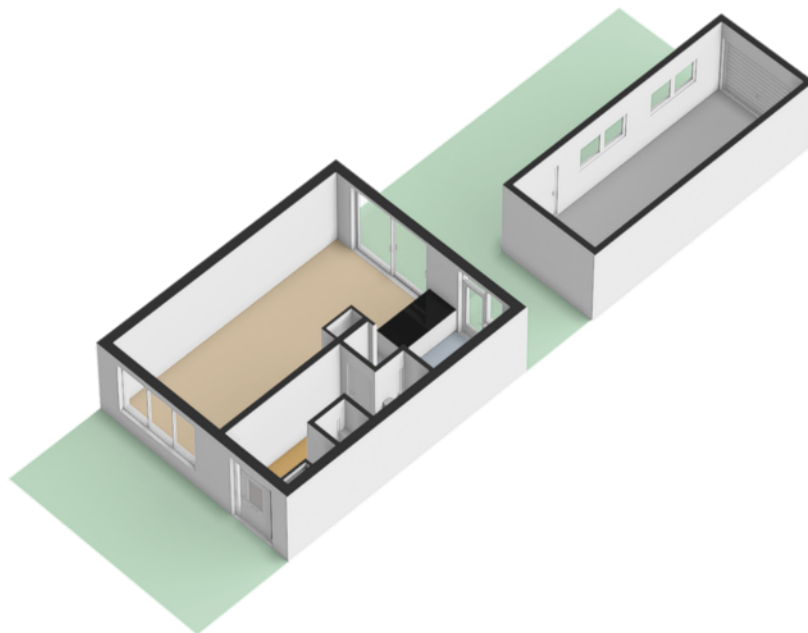
Plattegrond

Overzicht perceel



Plattegrond

3d overzicht perceel



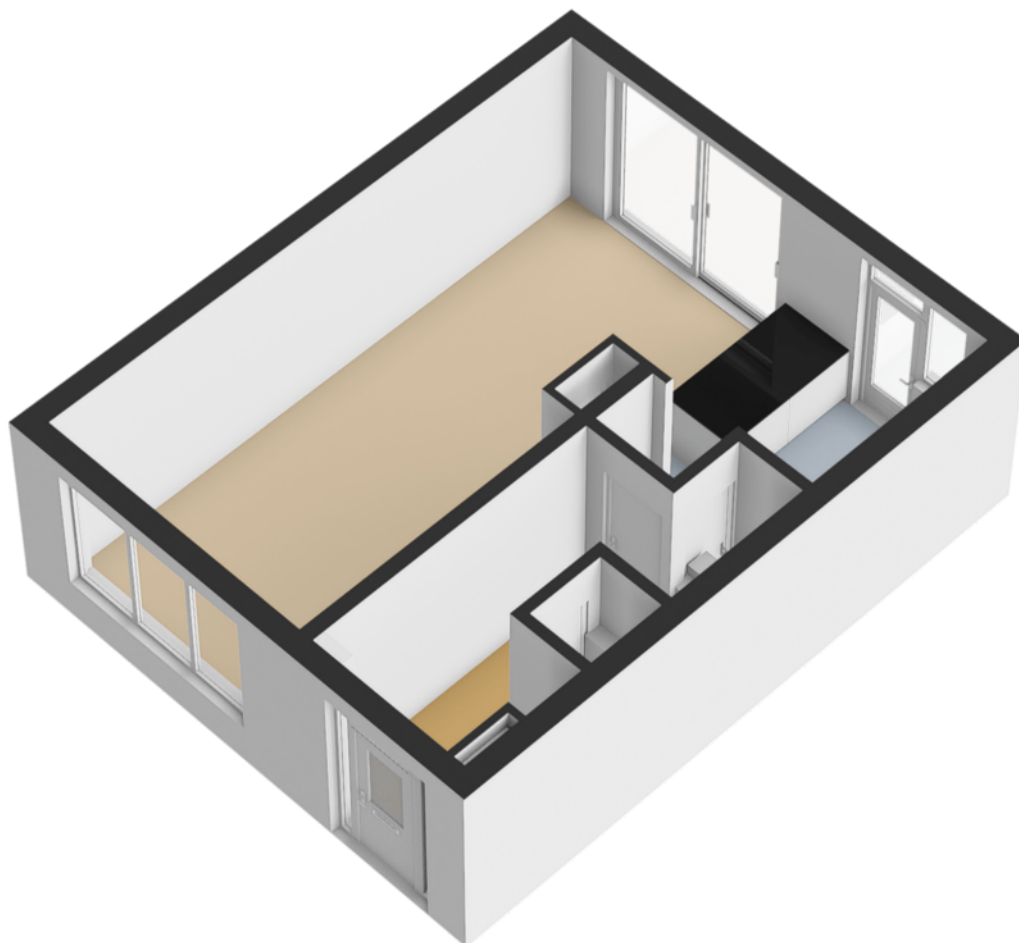
Plattegrond

Begane grond



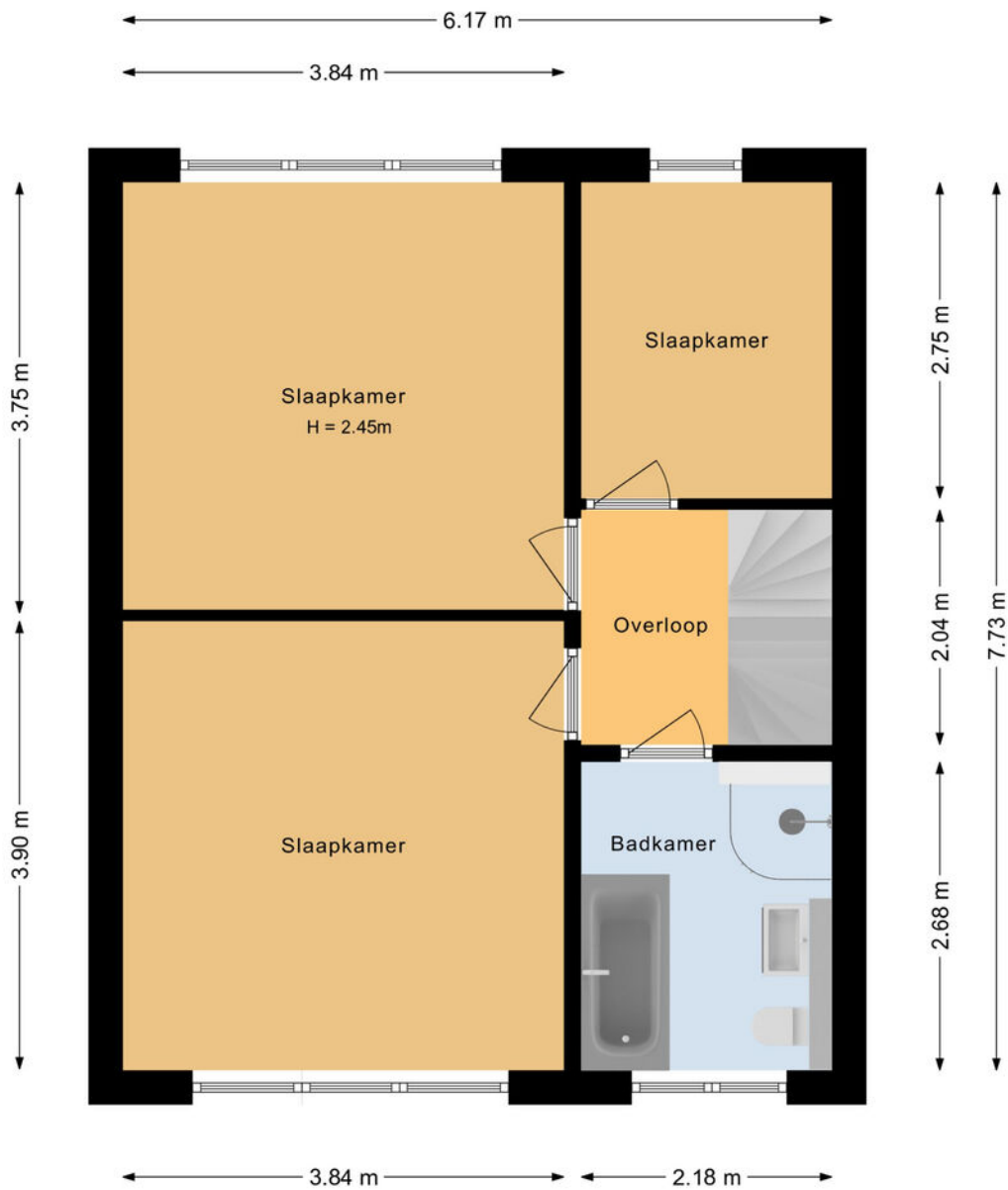
Plattegrond

3d begane grond



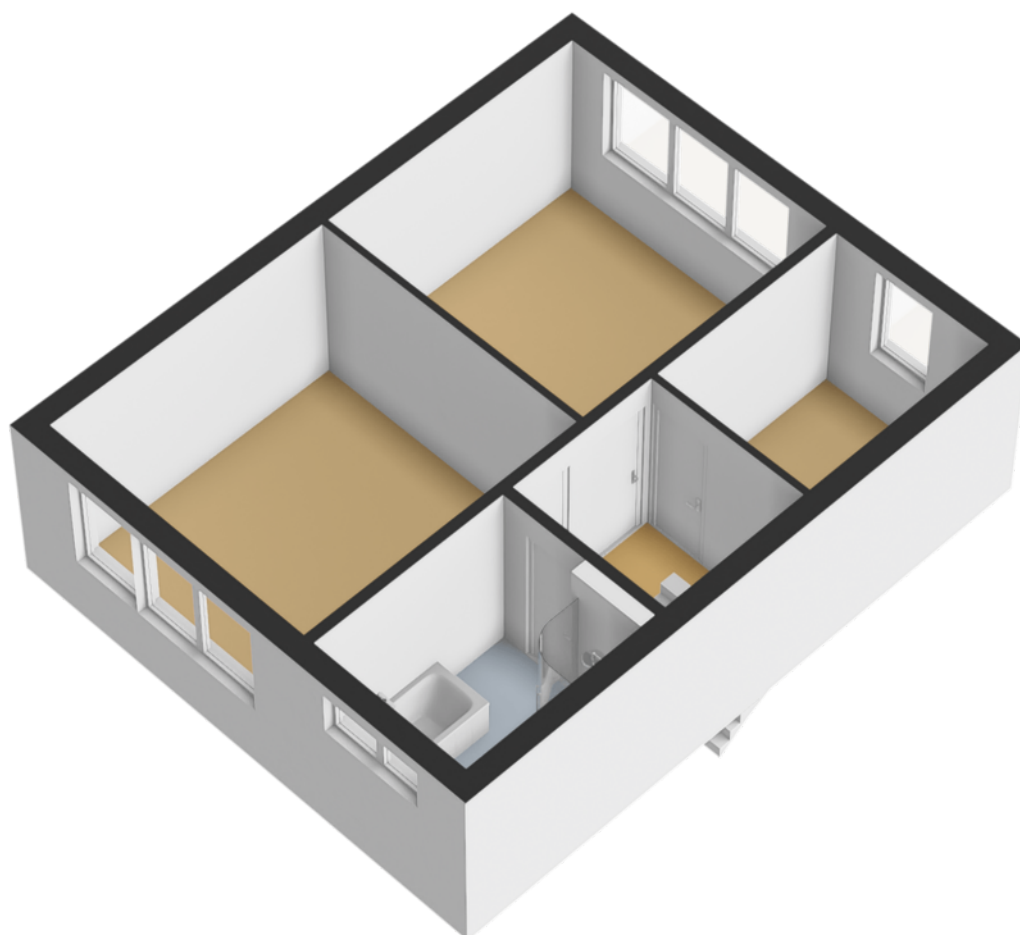
Plattegrond

Eerste verdieping



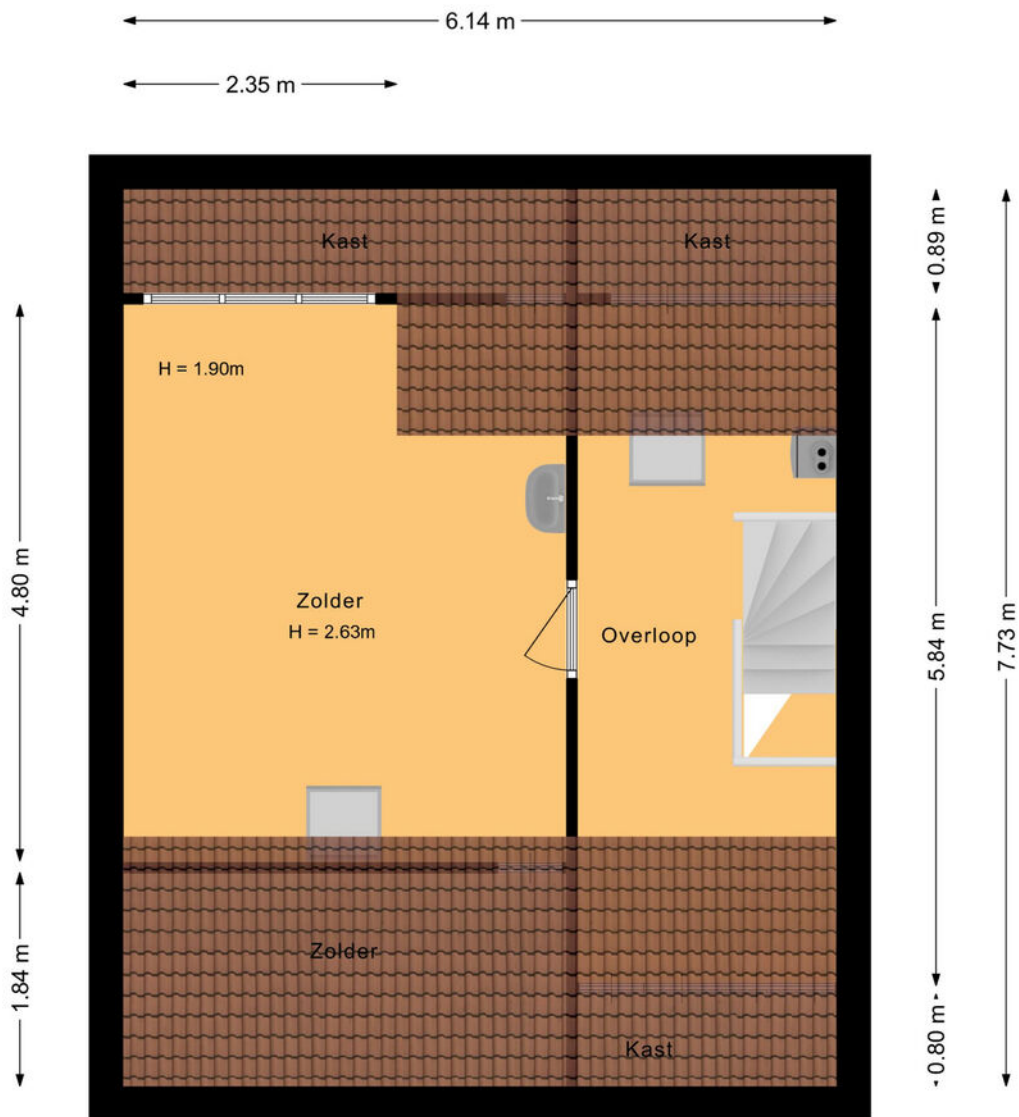
Plattegrond

3d eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



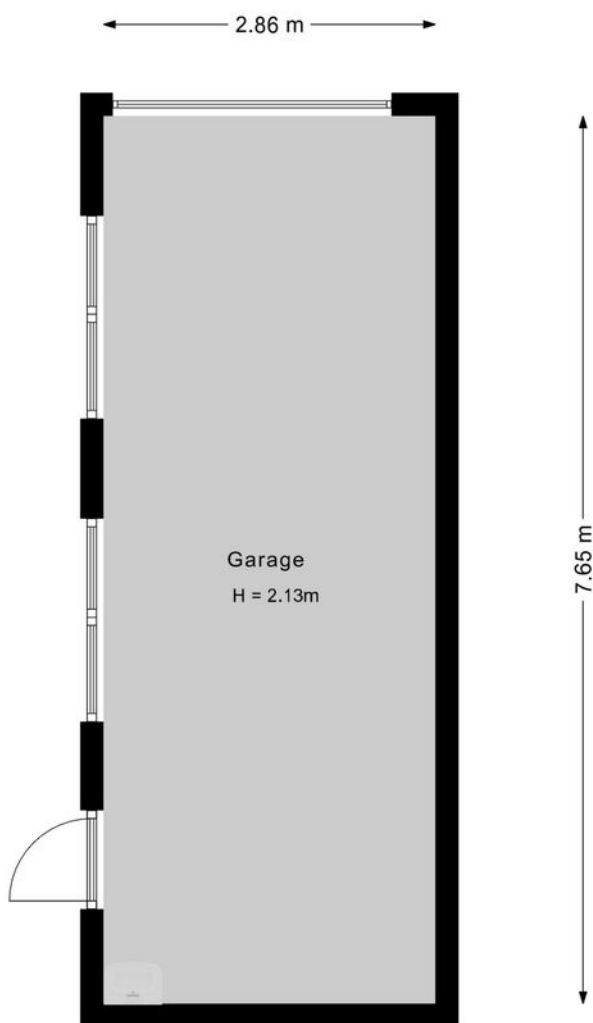
Plattegrond

3d tweede verdieping



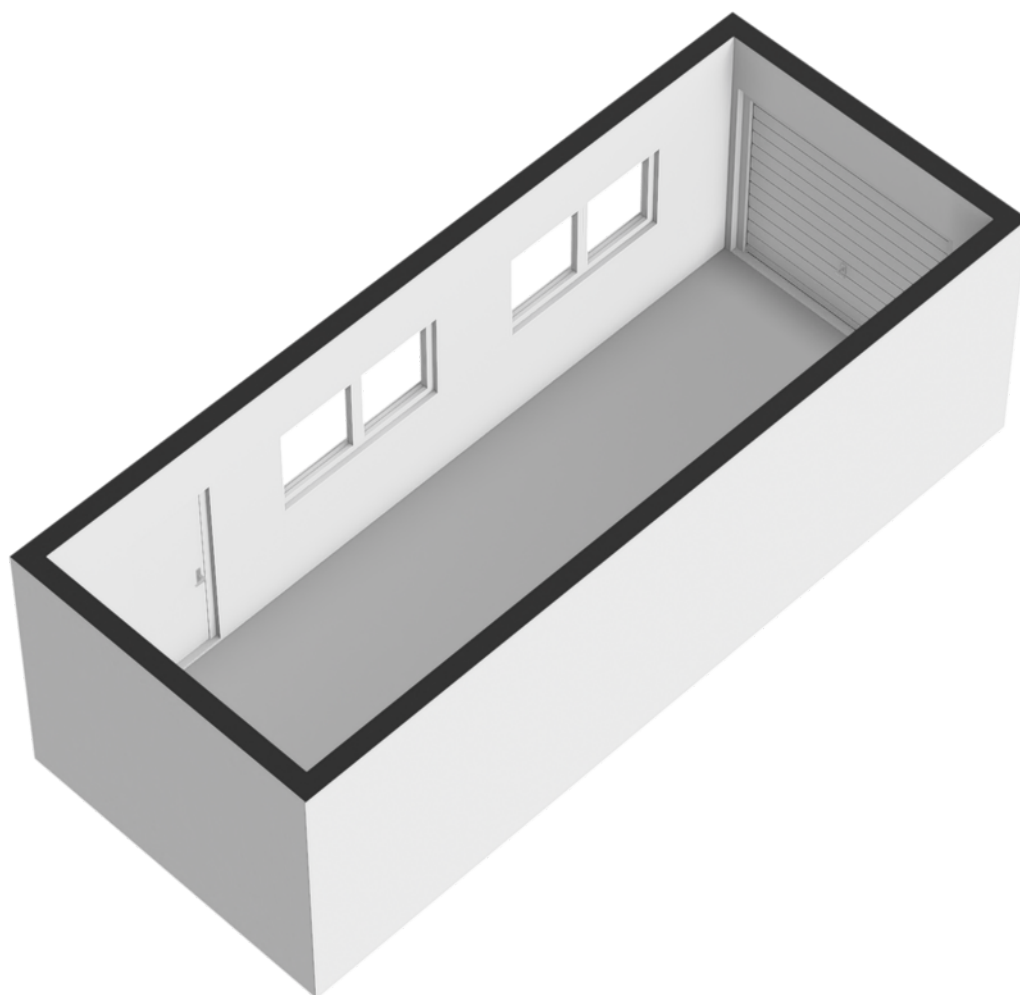
Plattegrond

Garage

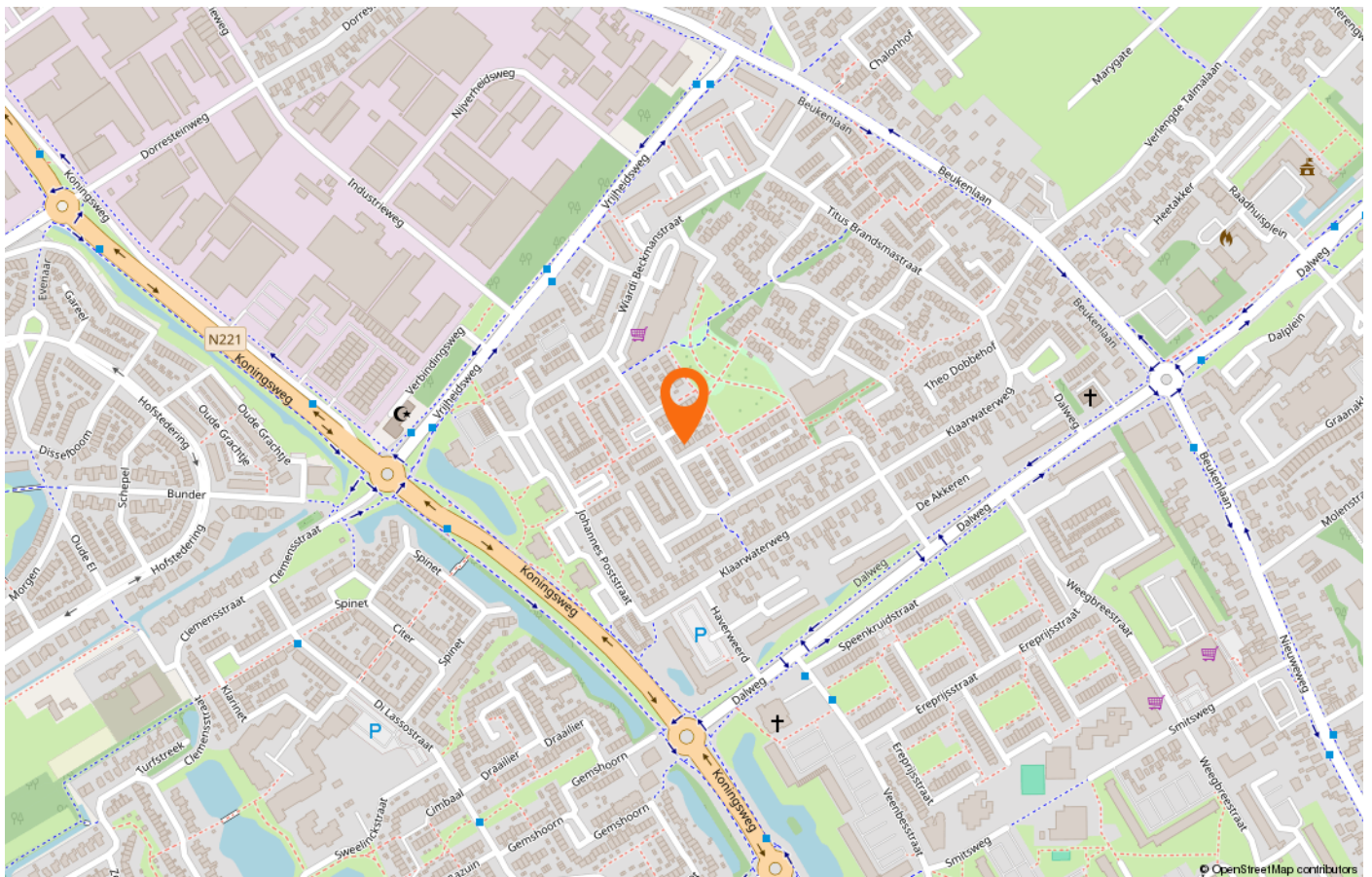
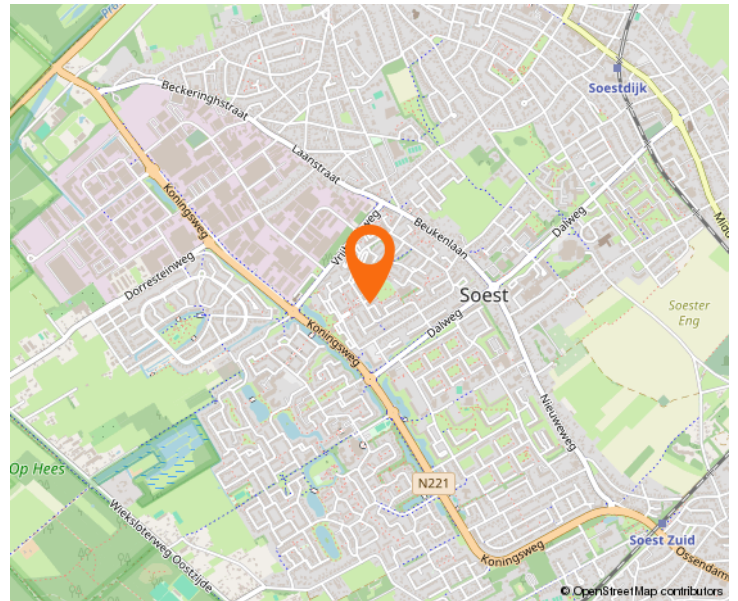
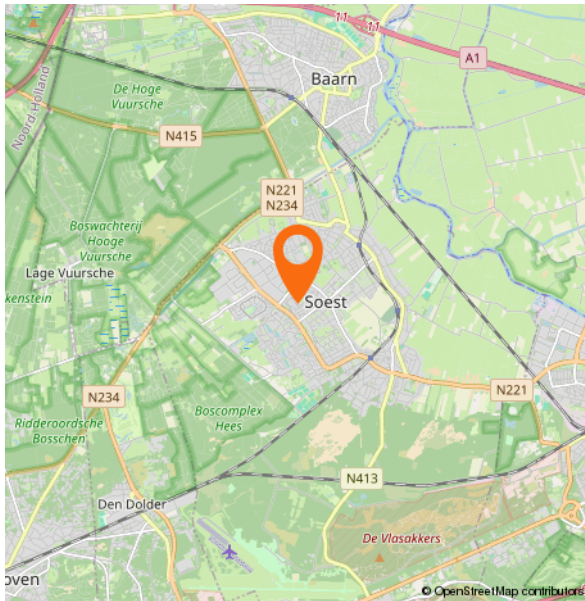


Plattegrond

3d garage



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Kluis		x	
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Zonnepanelen	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Radiator folie woonkamer	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Gevelkachel garage	x		
Camerasysteem (camera en opslag medium)		x	
Routers en wifi punten		x	
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Radiatorafwerking	x		
Schilderij ophangstelsel	x		
Losse (hang)lampen		x	
Losse kaste		x	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnewering voor en achter elektrisch bedienbaar	x		
Kunststof tegelvloer garage	x		
Klik aan klik uit lichtschakelaar (2x)	x		
Luxaflex	x		
Stelling en gereedschapborden in garage		x	
Reserve materiaal huis: plavuizen keuken, laminaat zolder en achterslaapkamers, PVC tegel garage, muurtegels badkamer en toilet, (muur)verfterras klinkers en dakpannen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Combi-oven/combimagnetron		x	
(Gas) fornuis	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Tuin			
Buitenverlichting	x		
Beplanting	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Tuinaanleg/bestrating	x		
Regenton		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 blijkende 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

Majoor Makelaars Soest
Kerkstraat 83 A 3764 CS Soest

Majoor Makelaars Baarn
Brink 34 3741 AL Baarn

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



Jong enthousiasme met de juiste ervaring

TAXATIE - AANKOOP - VERKOOP