



DEELENMAKELAARS
WONINGEN

Woningpresentatie

Veenpad 19
Soest



Torenstraat 47
3764 CL SOEST
035 601 53 60

soest@deelen.nl
www.deelen.nl
Lid NVM



DEELENMAKELAARS

WONINGEN

Kenmerken

Bouwjaar	2000
Woonoppervlak	209 m ²
Inhoud	733 m ³
Perceeloppervlak	375 m ²
Aantal kamers	6
Verwarming	c.v.-ketel
Bouwjaar Ketel	2010
Garage	parkeerplaats
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale gegevens : soest G 11991





DEELENMAKELAARS WONINGEN

Omschrijving van de woning

Kijk op onze eigen site, de website van de makelaar, en klik op het adres Veenpad 19 hier kunt u virtueel door de woning lopen!!

Rust, ruimte & luxe

Op een fraaie en rustige locatie in de Randstad is deze aan de buitenrand van Soest gelegen villa te koop. Deze villa kenmerkt zich door ruimte en luxe. Op loopafstand van de bossen. 35 Minuten van Amsterdam Zuid, 15 minuten van Laren, 10 minuten van Amersfoort.

Lommerrijke en stille ligging met deels vrij uitzicht over de weilanden met paarden en schapen. Verkeersluw. Kindvriendelijk.

Woning

Vrijstaande villa, geschakeld met garage. Hoge nok van ruim 12 meter met een afwerking van hoog niveau. Vier volledige etages. Hoge plafonds. Uitstekend onderhouden. Wanden en plafonds wit gestuct.

Ruim woonoppervlak: 209 m². Buitenzijde is voorjaar 2019 volledig geschilderd.

Wellness in kelder

Luxe wellness met daglicht, ingericht met sauna (vijf personen), douche, stoomcabine, Franse open haard (gas) en ronde, luxe whirlpool. Kwaliteitsvloer van eigentijds marmer. Marokkaanse tegelbekleding. Speelse verlichtingskoof met ingebouwde geluidsboxen. Vloerverwarming. Designradiator.

De technische installaties zijn onzichtbaar weggewerkt. Wanden en plafonds strak gestuct. In apart deel van deze kelder is een wijnkelder. Ingebouwde kastenwand met een extra (wijn)koelkast. Trap met RVS-trapleuning.

Begane grond

Ruime entree met garderobe. Designtoilet: Duravit Philippe Starck. Extra grote spoelfaciliteit.

Grote zwarte vloertegels in toilet met halfronde marmeren tegelwand.

Grote open woonruimte (bruto vloeroppervlak ca. 100 m²). Verlichtingskoof met ingebouwde spots door gehele kamer. Verspringende plafonhoogten. Intiem zitgedeelte met Franse open haard (houtgestookt) in tuinkamer. Schuifpui. Tuin en tuinkamer vormen één geheel. Erker voor extra lichtinval. Diverse designradiatoren.

In de woonkamer, maar ook op alle andere etages, ligt op de vloeren makkelijk te onderhouden Frans gestoomd eiken uit Franse villa (planken dateren van circa 1890). Grote, op maat gemaakte boekenkast.

Keuken: Luxe RVS-keuken. Boretti-gasfornuis (zespits), Eurocave-wijndispenser, Liebherr-wijnkoelsystemen (rode en witte wijn), vaatwasser en magnetron-ovencombinatie, RVS-koelkast met gescheiden vriesgedeelte, ijsblokjesmachine, tweede kleinere vrieskast. Zwart Caesarstone-keukenblad. Industriële designkraan.

Op de vloer Belgisch hardsteen. Verhoogde plafonds variërend van 310 cm tot meer dan 400 cm in eetgedeelte en keuken, twee grote ronde lichtkoepels. Lichtkoof met extra inbouwspots.



DEELENMAKELAARS WONINGEN

Vervolg omschrijving

Tuin

Mooie, onderhoudsarme tuin. Onder architectuur aangelegd. Ligging achtertuin op het noordoosten met zonnehoek. Voortuin met beschermd zonneterras met ligstoelen. Leibomen en diverse bolbomen. Buxusbollen en series van Hortensia's in creatieve hagen. Losse sierelementen. Pergola met Blauwereggen. Besloten karakter. Verlaagd zitgedeelte. Open haard met BBQ.

Opvallend is de ommuring van de tuin drie zonneschermen (wit). In de tuin bevindt zich een tweede (buiten)jacuzzi; vier tot vijf zitplaatsen, besloten door bomen en planten. Meer dan voldoende parkeerruimte rondom de woning.

Eerste verdieping

Grote masterbedroom met vaste, ruime kledingkast met schuifwand met hang- en ligvakken en ladenblok. Mooi uitzicht over lommerrijke omgeving. Studeerkamer annex tweede slaapkamer.

Luxe en ruime badkamer met bad, dubbele designwastafel, grote spiegelwand en ronde getegelde doucheruimte met hightech Grohe-douchezuil. Extra krachtige douchestraal door vergroot leidingwerk. Veel lichtinval. Afwerking met marmer, RVS en hout. Volledig gestuct. Notenhouten verlichtingskoof.

Groot raam in trappenhuis, veel licht. Trappen (ook in kelder en naar tweede verdieping) met RVS-leuning. Opruimkast in gang. Separaat tweede toilet: Duravit Philippe Starck.

Tweede verdieping

Ruime slaapkamer (hoogte ruim 3.60 meter!) met dakkapel en luxe op maatgemaakte getimmerde notenhouten kledingkast. Apart wasbassin met kraan. Velux-dakraam. Ruimte voor twee extra slaapkamers (nu ingericht als atelier en kleedkamer, beide eveneens 3.60 meter hoog). Volledige en hoge woonetage, dus geen traditionele zolder.

Garage

Functionele garage met kanteldeur en aparte inloopdeur. Veel opbergvakken en extra ruimte op entresol.

Beveiliging

De woning is volledig beveiligd en voorzien van een alarminstallatie.



DEELENMAKELAARS WONINGEN

Foto's





DEELENMAKELAARS WONINGEN

Foto's





DEELENMAKELAARS WONINGEN

Foto's





DEELENMAKELAARS WONINGEN

Foto's





DEELENMAKELAARS
WONINGEN

Foto's





DEELENMAKELAARS WONINGEN

Foto's



Tekening Begane Grond



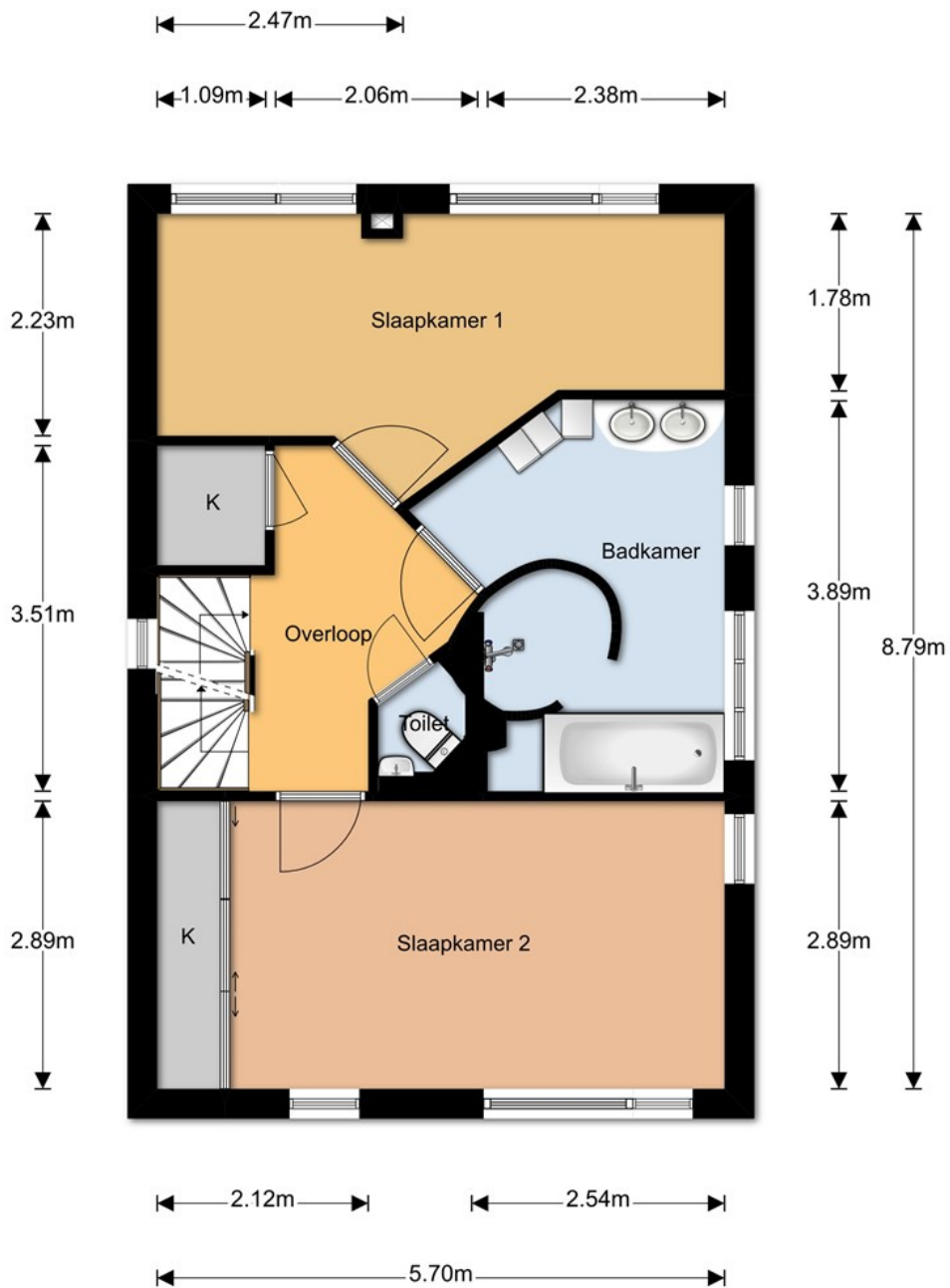
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose



DEELENMAKELAARS
WONINGEN

Tekening 1e Verdieping

Eerste verdieping



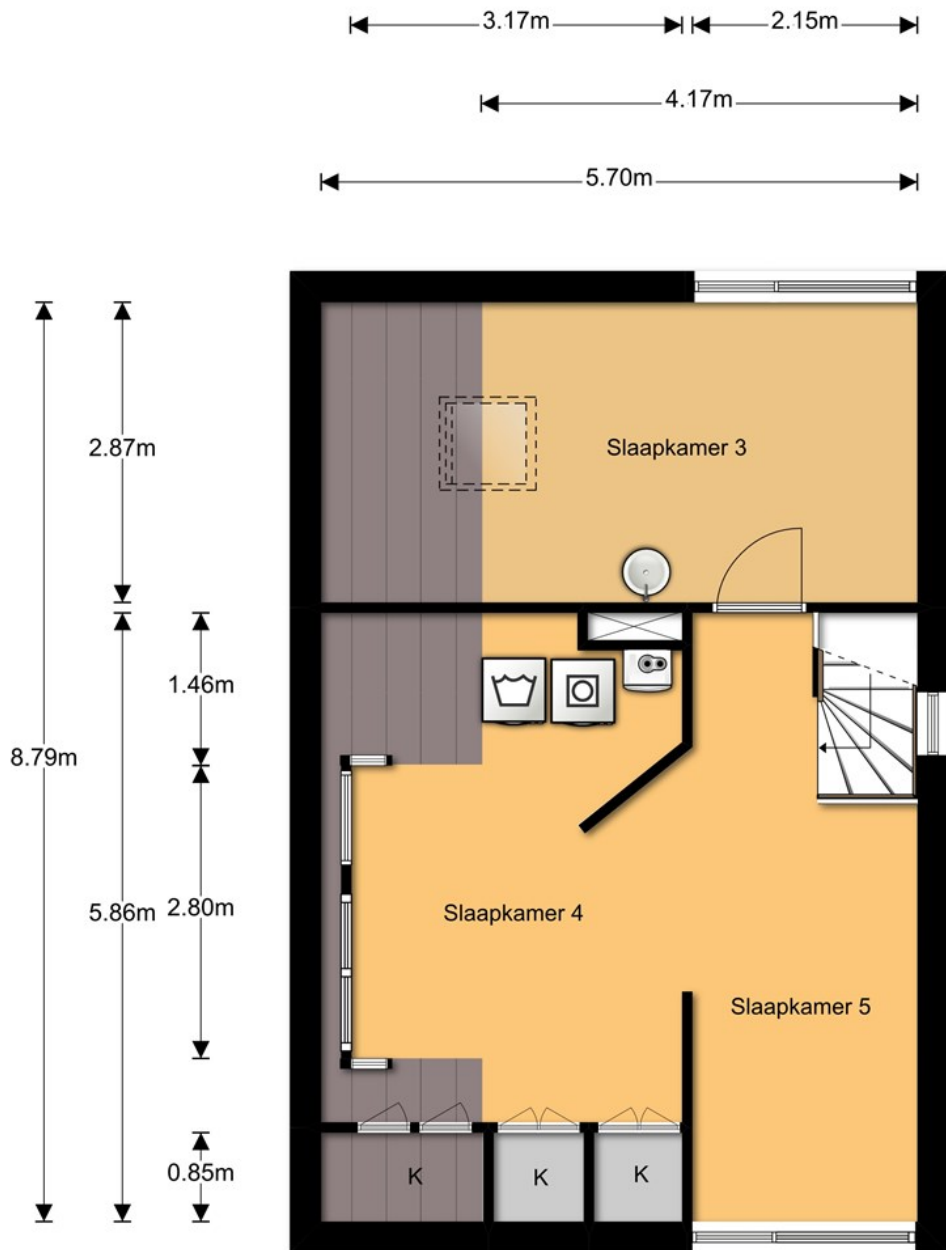
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose



DEELENMAKELAARS WONINGEN

Tekening 2e Verdieping

Tweede verdieping

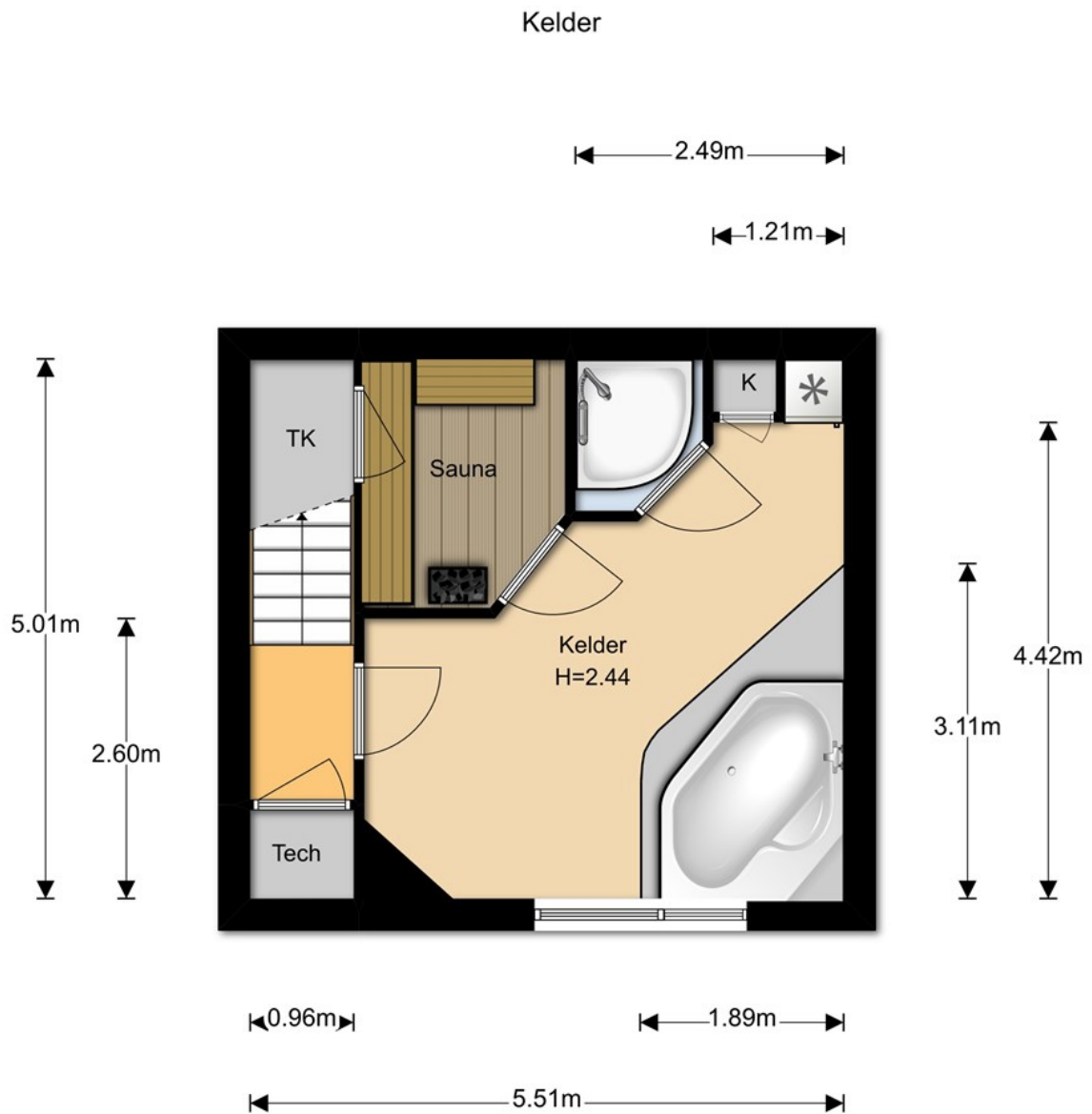


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose



DEELENMAKELAARS WONINGEN

Tekening Souterrain



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose



DEELENMAKELAARS WONINGEN

Kadastrale Kaart





DEELENMAKELAARS WONINGEN

Informatie

Algemeen

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. De koper kan zich hierin laten bij staan door een eigen aankoopmakelaar. Alle door Deelen Makelaars verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of het uitbrengen van een bod op de woning. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de wilsovereenstemming niet eerder tot stand komt dan dat er over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (oplevering, bijbehorende roerende zaken) overeenstemming is bereikt. Als u als eerste een bod uitbrengt is het overigens niet zo dat niemand anders meer kan bieden. Zelfs het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat daarmee de koopovereenkomst tot stand komt. U moet er dus geen consequenties aan verbinden. Behalve natuurlijk als de verkoper uw bod accepteert en de bedenktijd reeds is verstreken.

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. ofwel kosten koper vermeld. U dient dan ook rekening te houden met bijkomende kosten bovenop de koopsom welke voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan o.a. uit overdrachtsbelasting, notariskosten voor de akte van levering en de hypotheekakte en kadastrale kosten.

Biedingen

Een bod bestaat meestal uit 3 of 4 onderdelen:

- het bedrag dat u biedt;
- een gewenste datum van aanvaarding (transportdatum);
- eventuele ontbindende voorwaarden;
- overige zaken waar overeenstemming over gewenst is.

Koopakte

Deelen Makelaars hanteert voor de vastlegging van de koopovereenkomst de standaard bepalingen zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

Waarborgsom / Bankgarantie

Na afloop van de ontbindende voorwaarde(n) dient u als koper een waarborgsom gelijk aan 10% van de overeengekomen koopsom, te storten op een bank- of girorekening bij de notaris. In plaats van het storten van een waarborgsom mag u ook een bankgarantie afgeven (eventueel via uw hypotheekverstrekker). U moet er zelf op toe zien dat het bedrag of bankgarantie op tijd bij de notaris is.

Ontbindende voorwaarde(n)

In de onderhandelingen kunnen ontbindende voorwaarden tussen koper en verkoper zijn overeengekomen. De voorwaarden waaraan deze ontbinding dienen te voldoen zijn nader uitgewerkt in de koopovereenkomst. Wordt er binnen de gestelde termijn geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de koopovereenkomst te ontbinden op basis van de gemaakte voorbehouden, dan is het zonder medewerking van de verkoper niet meer mogelijk om zonder schadevergoeding van de koop af te zien.

Voorbeelden van dergelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van bouwtechnische keuring.



Bij het afsluiten van een koop doet u er verstandig aan dit te doen onder voorbehoud van financiering. Als u de financiering niet rond krijgt, gaat de koop niet door. Dit wordt een ontbindende voorwaarde genoemd, die als volgt wordt geformuleerd: Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum) koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van maximaal (bedrag -> koopsom plus kosten), geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker heeft verkregen, zulks tegen de gangbare voorwaarden en tarieven zoals deze gelden bij de meeste geldverstrekkende instellingen.

Ook het laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek kan een ontbindende voorwaarde zijn. De koopovereenkomst kan in dat geval worden ontbonden indien de kosten van herstel/vervanging van ernstige bouwkundige tekortkomingen die de constructie van de woning aantasten, een nader tussen de koper en verkoper overeen te komen bedrag te boven gaan. Deze ontbindende voorwaarde wordt, indien opgenomen in de koopovereenkomst, als volgt geformuleerd: Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum) koper middels een in opdracht en voor rekening van de koper uit te laten voeren bouwkundig onderzoek blijkt, dat de kosten van herstel/vervanging van ernstige bouwkundige tekortkomingen die de constructie van de woning aantasten, een bedrag van (bedrag) te boven gaan.

In de koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden zullen voortduren tot maximaal 6 weken na het sluiten van de overeenkomst. Overigens staat het een verkoper vrij de door uw voorgestelde ontbindende voorwaarde(n) niet te accepteren.

Inschrijving van de koopovereenkomst

De koopovereenkomst van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt de koper bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet in het nadeel van de koper worden afgeweken.

Aansluitingen

Wij raden u aan een aantal zaken zoals bijvoorbeeld de telefoonaansluiting en de aansluitingen voor het energie vooraf te regelen. Heeft u een woonhuis gekocht, laat dan de opstalverzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel in ontvangst neemt. Indien u een appartement heeft gekocht, hoeft u veelal geen zorg te dragen voor een opstalverzekering. Deze is meestal geregeld via de Vereniging van Eigenaren.

Inspectie van de woning

Voor de juridische overdracht wordt u in de gelegenheid gesteld om het gekochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning nog in dezelfde staat verkeert als ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. Tijdens deze inspectie worden ook de meterstanden van het energie opgenomen.

Deze brochure is met zorg samengesteld.

Desondanks kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde informatie.