



DEELENMAKELAARS  
WONINGEN

## Woningpresentatie

*Soesterbergsestraat 119*  
*Soest*



Torenstraat 47

3764 CL SOEST

035 601 53 60

[soest@deelen.nl](mailto:soest@deelen.nl)

[www.deelen.nl](http://www.deelen.nl)

Lid NVM



# DEELENMAKELAARS

## WONINGEN

### Kenmerken

<b>Bouwjaar</b>	1958
<b>Woonoppervlak</b>	261 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	1014 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlak</b>	3890 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel;open haard;vloerverwarming geheel
<b>Ketel type</b>	Nefit
<b>Bouwjaar Ketel</b>	2005
<b>Energie label</b>	Klasse C
<b>Garage</b>	in pandig;parkeerplaats
<b>Aanvaarding</b>	in overleg

Kadastrale gegevens : SOEST D 4314





## DEELENMAKELAARS WONINGEN

### Omschrijving van de woning

Bijzonder onder architectuur gebouwde vrijstaande villa met een adembenemende tuin met borders, paden en waterpartijen. Het riante perceel van bijna 4.000 m<sup>2</sup> biedt u alle vrijheid en privacy.

De twee elektrisch bedienbare toegangspoorten geven nog weinig prijs van het glooiende terrein met de oprijlaan die naar het huis leidt. De fraaie tuin met vele terrassen en gazonpartijen wordt op een natuurlijke wijze doorbroken door vliegdenen en andere bomen. De ecologische zwembijver past perfect op deze plek.

De villa is eind jaren vijftig ontworpen door W.F. Lugthart, een architect die zich liet inspireren door Le Corbusier. De kern van de woning stond oorspronkelijk op zuilen, vrij van de grond. Het 'zwevende' effect is nog deels zichtbaar aan één kant van de villa. Ook de platte daken en kubistische vormen zijn kenmerkend voor de ontwerpen uit deze bouwperiode. Drie opeenvolgende families hebben deze villa ieder meer dan 20 jaar lang bewoond, dat geeft wel aan dat het een gelukkig huis is, dat veilig voelt.

De huidige bewoners hebben de villa met veel kundigheid en respect voor het ontwerp onder architectuur aangepast aan hun woonwensen. Door de renovatie heeft het huis een lichte en luxueuze uitstraling gekregen. De locatie is fantastisch: dicht bij alle voorzieningen die Soest te bieden heeft, vlakbij het openbaar vervoer en de toegangswegen naar de snelweg. En bovendien midden in de natuur!

### Indeling

De formele hoofdentree is op de benedenverdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een ruime badkamer, de garage en een kantoor met eigen entree. De kantoorruimte biedt de mogelijkheid om meerdere slaapkamers te realiseren.

Een open trap leidt naar de hoofdverdieping, de eerste verdieping waar geleefd wordt.

Grote glaspuien aan de zuidkant in de woonkamer zorgen voor prachtige lichtinval en verbinding met de tuin.

De riante woonkamer van 70 m<sup>2</sup> heeft een massief teakhouten vloer en een design open haard (Gyro Focus) die draaibaar is.

De open keuken met eetgedeelte is handgemaakt en van alle gemakken voorzien, waaronder een kookeiland, twee spoelbakken, een fijn gasfornuis met wokbrander en een ronde teppanyaki plaat. Vanuit de keuken is een deur naar een grote inloop provisiekast.

Het moderne toilet bevindt zich op de overloop.

De 'achterdeur' in het eetgedeelte leidt via een terras met bruggetje naar de tuin.



## DEELENMAKELAARS WONINGEN

### Vervolg omschrijving

Op de hoofdverdieping bevindt zich ook de ruime hoofdslaapkamer met veel ramen en een massief teakhouten vloer. Aangrenzend een compleet uitgeruste badkamer met witte hoogglans Mosa tegels en Philip Starck sanitair.

#### Tuin

Het ecologische zwembad is de eyecatcher van de tuin. Rondom zijn grenen delen aangebracht. Een charmant zelfstandig gastenverblijf kijkt uit op het zwembad. Door de hoogteverschillen in de tuin, de vele padjes en trapjes, strakke gazons en borders is er steeds iets nieuws te ontdekken en krijgt het buiten leven een extra dimensie.

Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.






#### Garage

De inpandige garage is voorzien van een elektrisch bedienbare deur en biedt plaats aan 2 auto's.

#### Bijgebouw

In de entree naar het huis is een veldschuur annex werkplaats van ruim 38 m<sup>2</sup> met een ecologisch dak.

#### Bijzonderheden

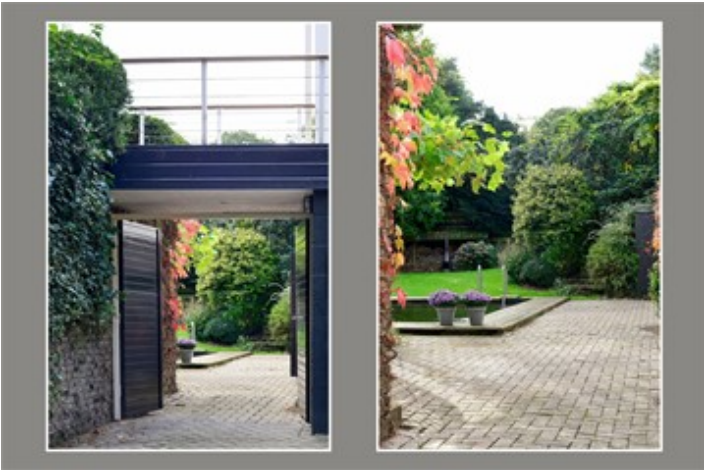
-  • Bouwjaar eind jaren 50;
  
- De huidige bewoners hebben het huis grondig aangepakt in 2005:
- Onder andere zijn de plafonds vervangen en voorzien van dimbare spots, de wanden zijn geïsoleerd en vernieuwd, alle vloeren zijn vernieuwd en voorzien van vloerverwarming, de muur op het zuiden in de woonkamer werd een wand van glas met schuifpuien. De nieuwe kozijnen zijn kunststof kozijnen. Door een deel van de ruimte onder het huis dicht te maken werd een kantoorruimte gecreëerd, met eigen entree vanaf de parkeerplaats. Alle leidingen zijn vernieuwd (gas, water en elektriciteit)
  
-  • In 2012 is in de tuin een guesthouse gerealiseerd met eigen douche, toilet en kookgelegenheid;
-  • Cv installatie Nefit uit 2005 en een boiler van 120 liter;
-  • De hoofdverdieping en de garage en het kantoor op de benedenverdieping zijn voorzien van vloerverwarming;
-  • Op de benedenverdieping is kogelvrij glas, verder is er dubbel glas;

Bent u enthousiast geworden over deze prachtige villa? Dat kunnen wij ons goed voorstellen! Voor meer informatie of een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor via 035-6015360. Op onze website kunt u de brochure en de plattegronden van de woning downloaden.



# DEELENMAKELAARS WONINGEN

## Foto's





# DEELENMAKELAARS WONINGEN

## Foto's





# DEELENMAKELAARS WONINGEN

## Foto's





# DEELENMAKELAARS WONINGEN

## Foto's

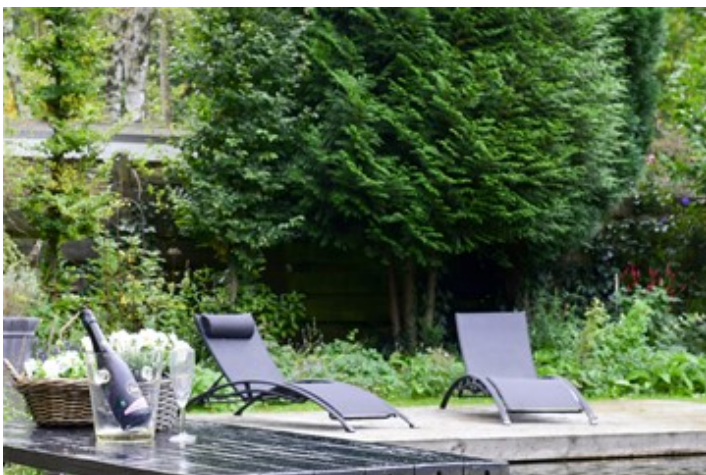
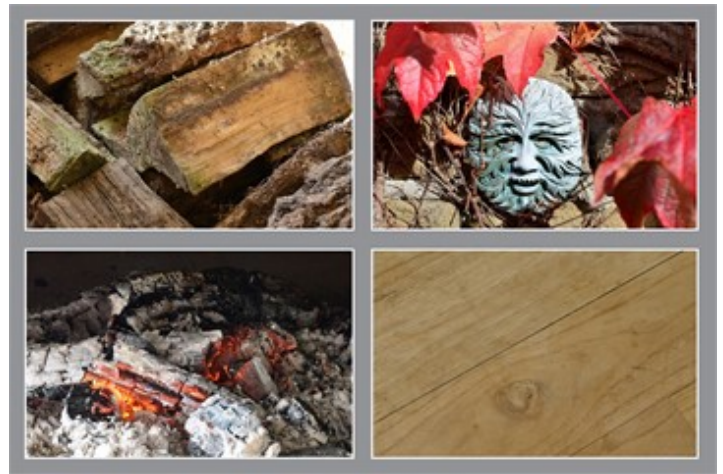






DEELENMAKELAARS  
WONINGEN

Foto's



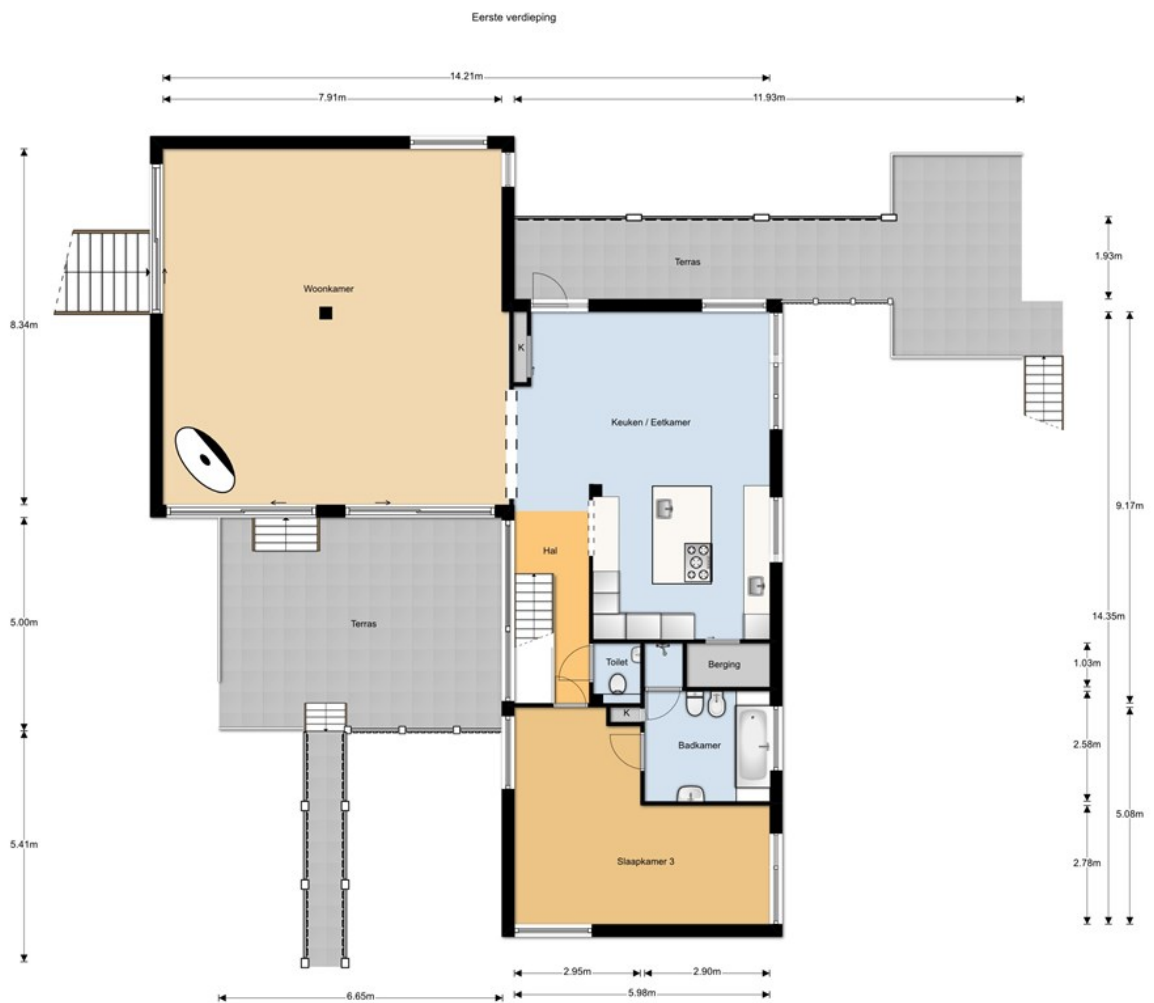


DEELENMAKELAARS  
WONINGEN

Foto's



Tekening 1e Verdieping



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



# DEELENMAKELAARS WONINGEN

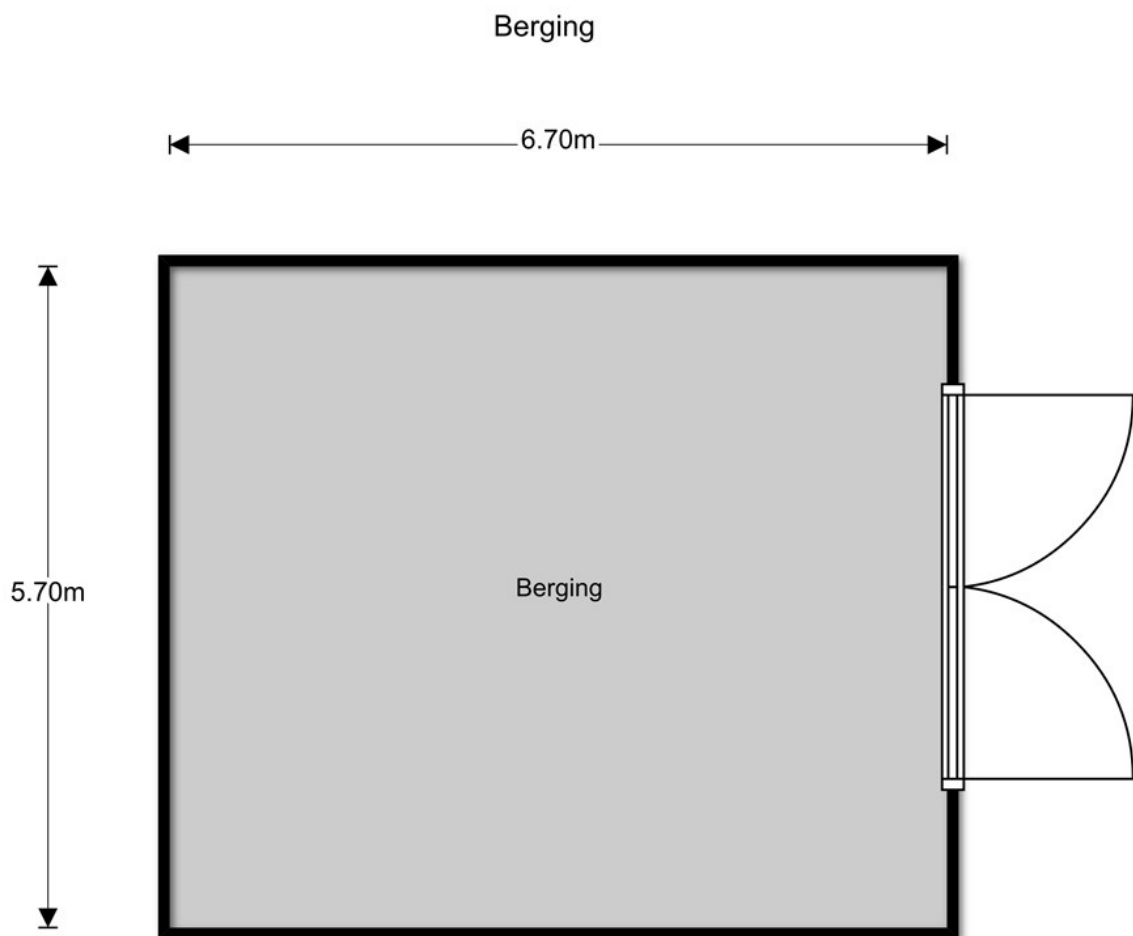
## Tekening Begane Grond



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



Tekening Questhouse

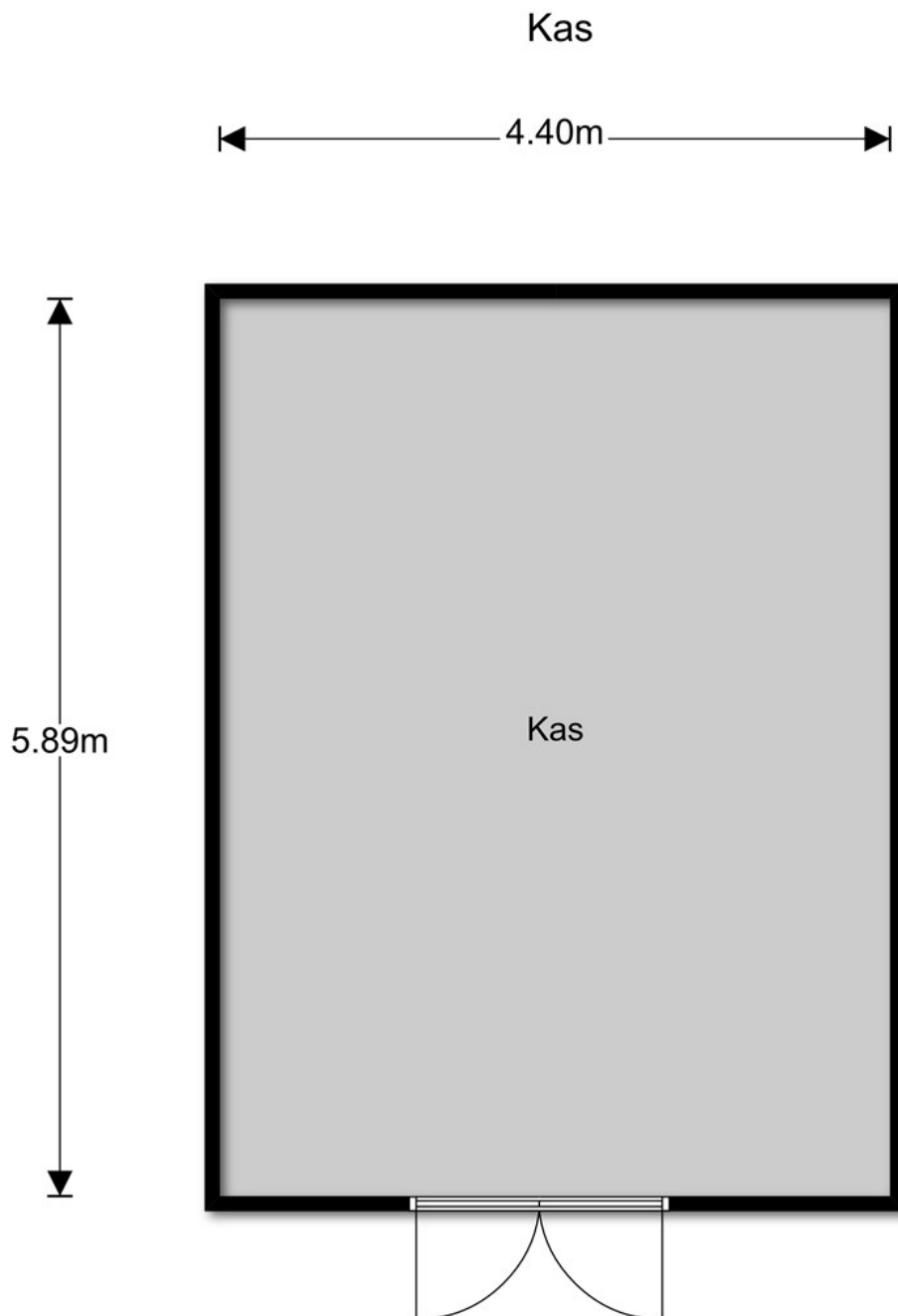


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden  
© Van Roenburg & Woning Diagnose



DEELENMAKELAARS  
WONINGEN

## Tekening Kas



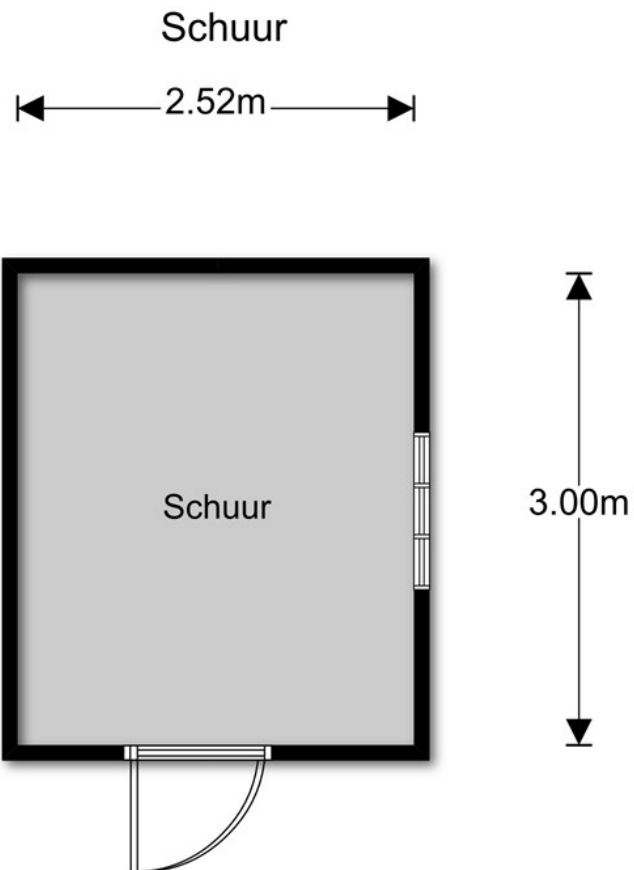
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden

© Van Roemburg & Woning Diagnose



DEELENMAKELAARS  
WONINGEN

## Tekening Schuur



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden  
© Van Roenburg & 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.