





**Morane 14**

3769 JG Soesterberg | € 435.000 k.k.

## Kenmerken

 122 m<sup>2</sup>

 143 m<sup>2</sup>

 5 Slaapkamers

 Soest

**Welkom in uw  
nieuwe thuis**

 033 286 44 11

 woudenberg@molenbeek.nl

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





### Uw contactpersonen



**Marcel Donker**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT  
(partner)

☎ 06 21 56 58 08

✉ [mdonker@molenbeek.nl](mailto:mdonker@molenbeek.nl)



**Sam van den Berg**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM  
RT

☎ 06 54 26 37 13

✉ [vandenbergmolenbeek.nl](mailto:vandenbergmolenbeek.nl)

“ Wij maken van deze  
woning uw nieuwe  
thuis. ”



## Inhoud

- De woning
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Uw hypotheek
- Soesterberg
- Extra informatie
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

## De woning

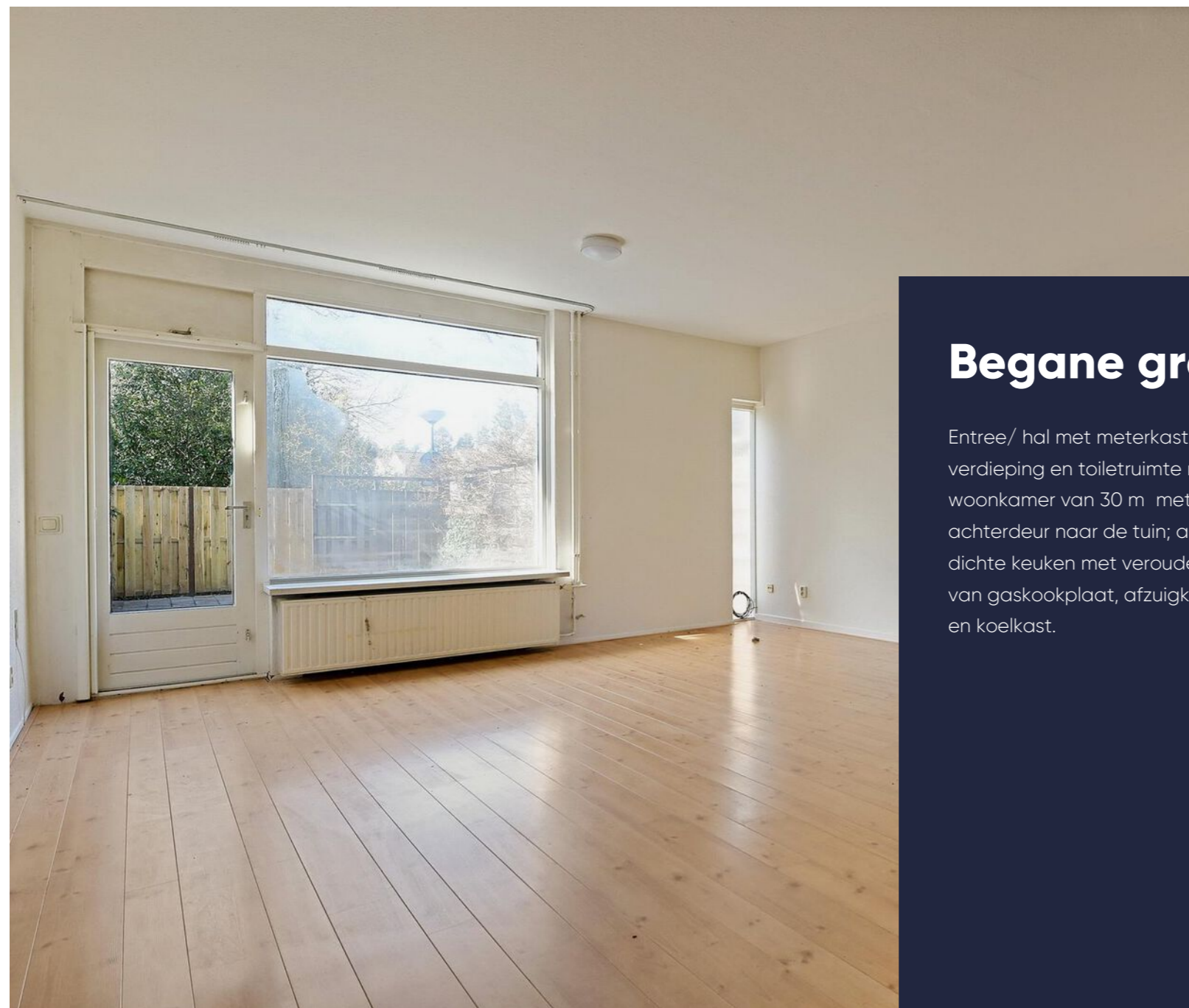
Aan rustig kindvriendelijk woonerf gelegen tussenwoning met parkeergelegenheid op eigen terrein, stenen berging voor het huis en heerlijke diepe achtertuin op het zuidwesten. Dit ideale gezinshuis heeft weliswaar een eenvoudige afwerking maar biedt met een riante woonkamer en maar liefst vijf slaapkamers veel ruimte en potentie!

Soesterberg heeft een fantastische ontsluiting aan de A28 exact tussen Utrecht en Amersfoort en heeft ook prima busverbindingen. Mede door deze gunstige ligging qua omliggende natuur en ontsluiting is het dorp volop in ontwikkeling.



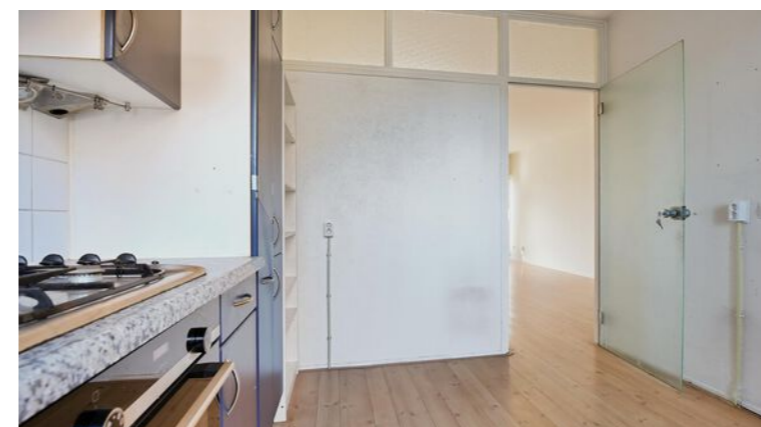
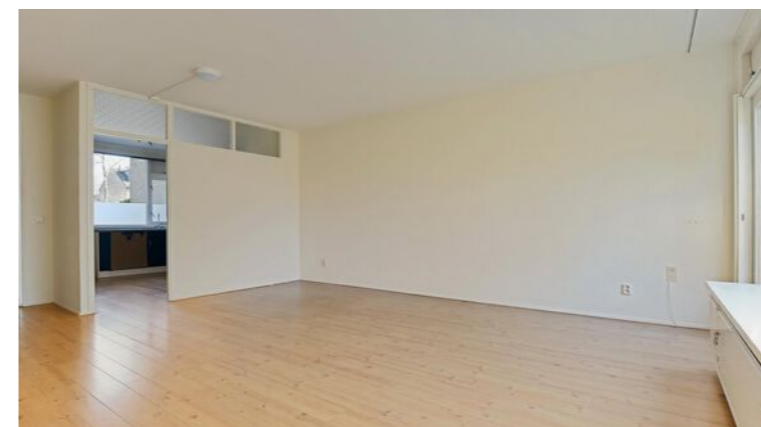
## Specificaties

<b>Vraagprijs:</b>	€ 435.000,- k.k.	<b>Aantal kamers:</b>	6
<b>Soort woning:</b>	eengezinswoning	<b>Aantal slaapkamers:</b>	5
<b>Bouwjaar:</b>	1975	<b>Aantal woonlagen:</b>	3
<b>Woonoppervlakte:</b>	122 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	zuidwest
<b>Perceeloppervlakte:</b>	143 m <sup>2</sup>	<b>Energie label:</b>	D
<b>Inhoud:</b>	431 m <sup>3</sup>		

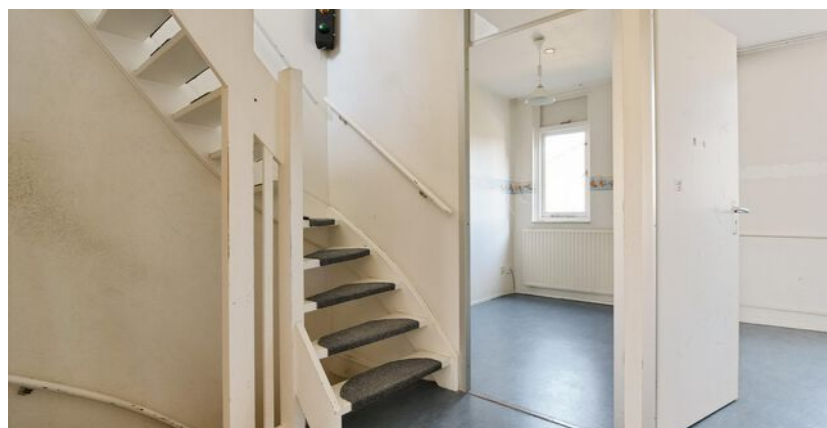


## Begane grond

Entree/ hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toiletruimte met fontein; ruime woonkamer van 30 m met praktische trapkast en achterdeur naar de tuin; aan de voorzijde gelegen dichte keuken met verouderde hoekopstelling voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasmachine en koelkast.

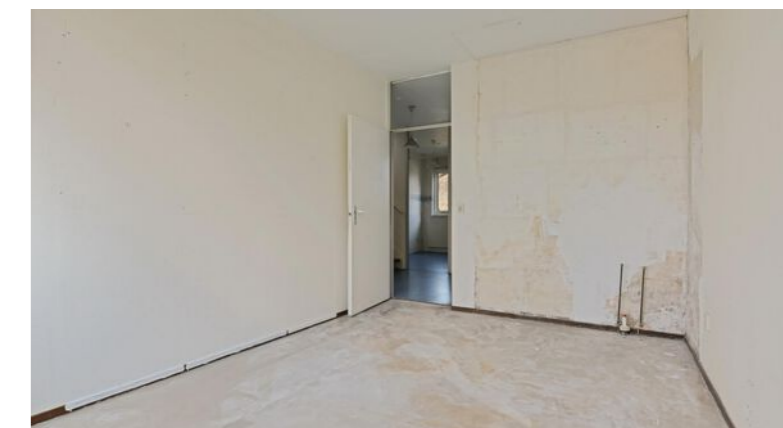


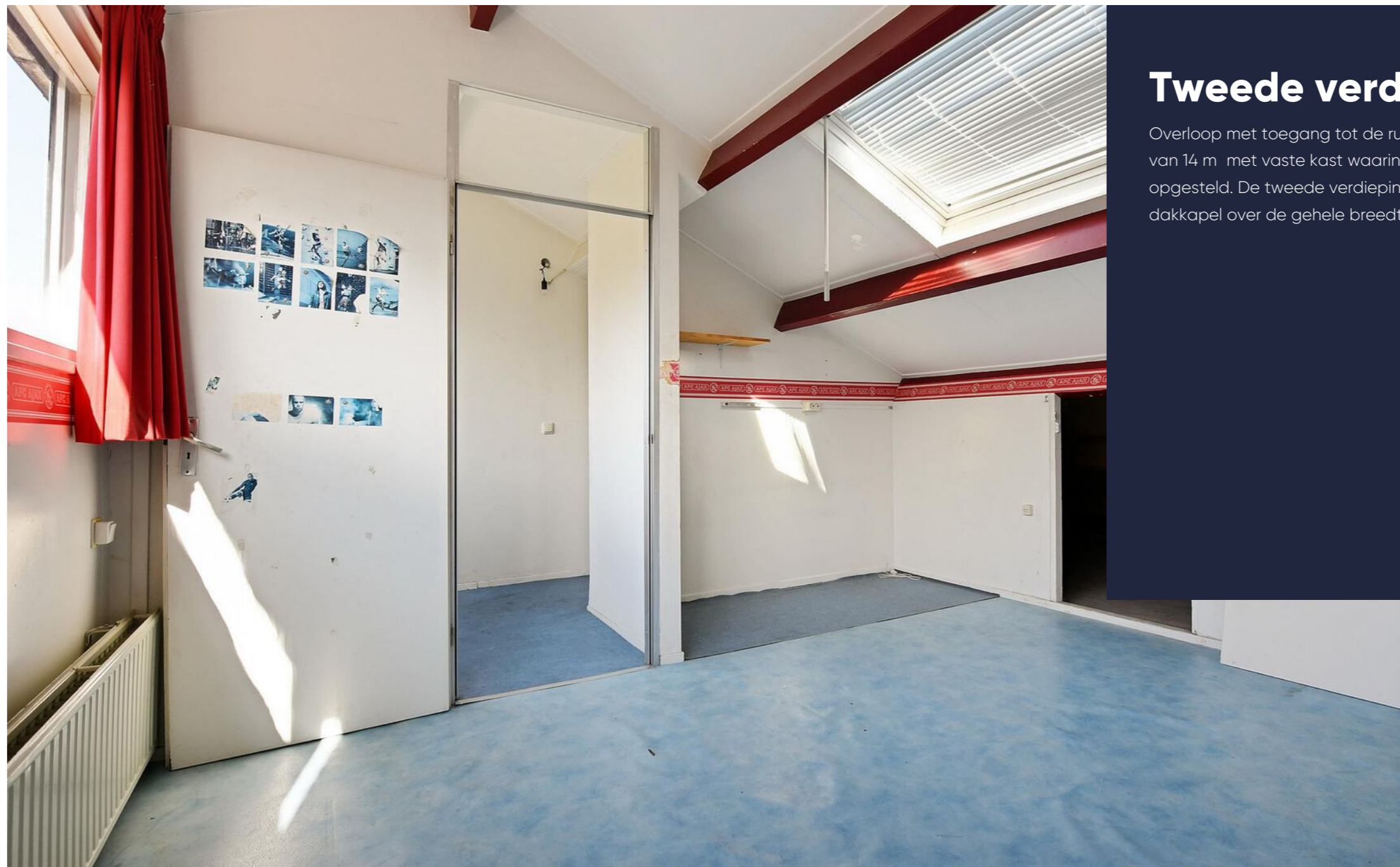
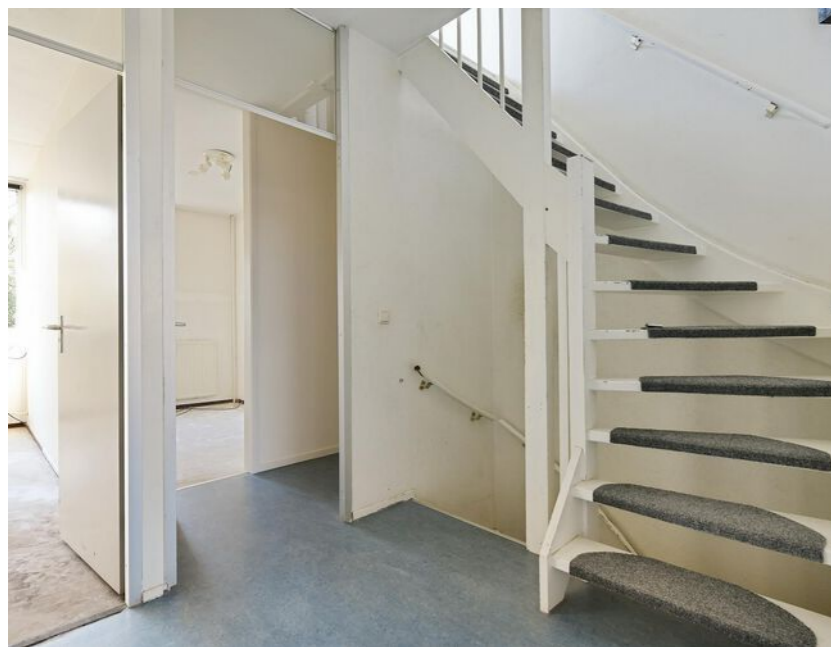




## Eerste verdieping

Verrassende verdieping met maar liefst vier slaapkamers van 13 m, 9 m, 9 m en 6 m. De badkamer is in het midden van het woonhuis gesitueerd en voorzien van een douchecabine, designradiator en een toilet.

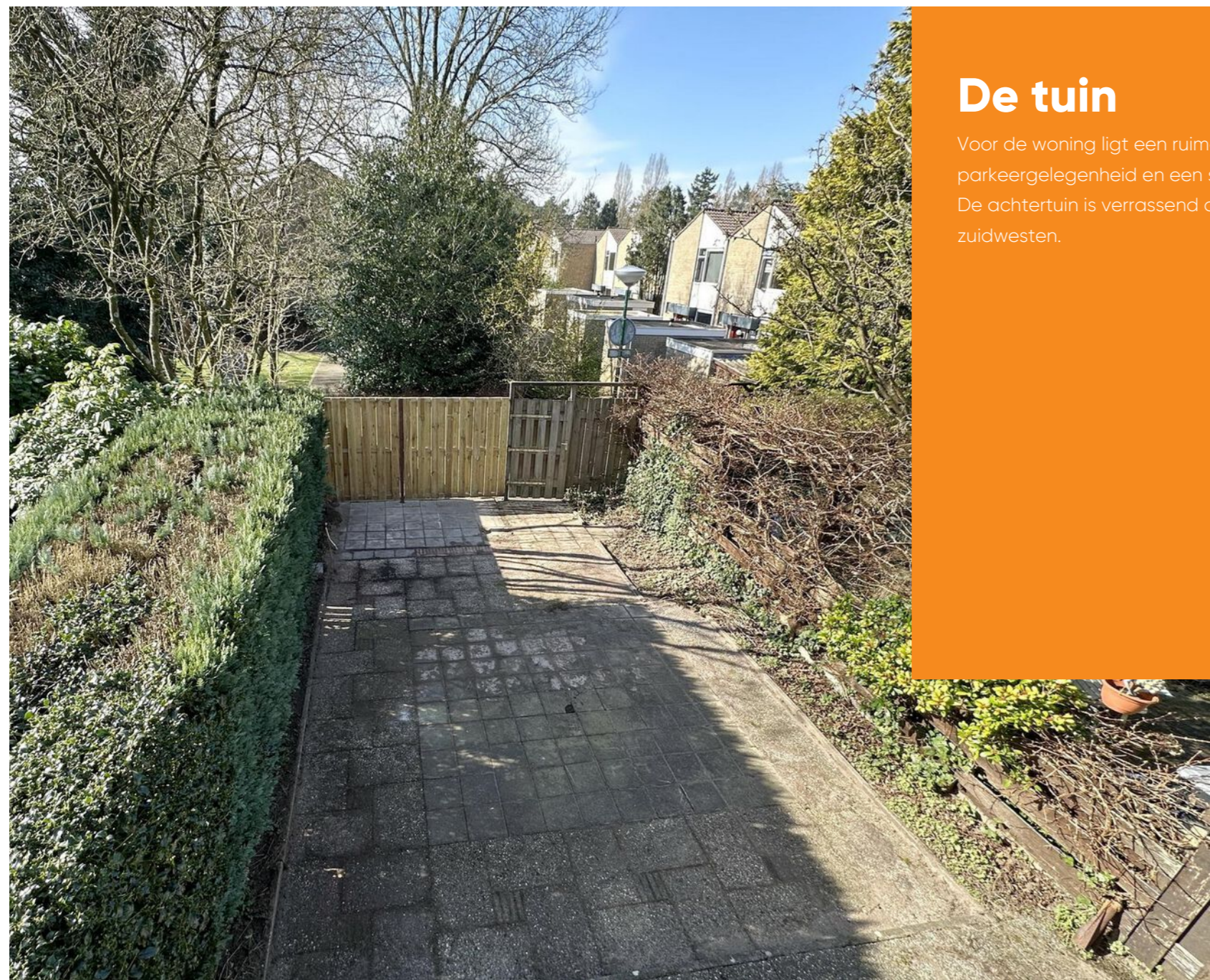




## Tweede verdieping

Overloop met toegang tot de ruime zolderslaapkamer van 14 m met vaste kast waarin de c.v. ketel staat opgesteld. De tweede verdieping is voorzien van dakkapel over de gehele breedte van de woning.





## De tuin

Voor de woning ligt een ruime voortuin met eigen parkeergelegenheid en een stenen berging (8 m ). De achtertuin is verrassend diep en gelegen op het zuidwesten.





# Bijzonderheden

- Perceeloppervlakte 143 m<sup>2</sup>, bouwjaar 1975;
- Woonoppervlakte 122 m<sup>2</sup>, externe bergruimte 8 m<sup>2</sup>, inhoud woning 431 m<sup>3</sup>;
- Verwarming en warm water via Remeha HR cv-ketel;
- Energielabel D;
- Een zgn. 'niet-zelfbewoningsclausule', alsmede een ouderdomsclausule zijn onderdeel van de koopovereenkomst;
- Bouwkundige keuring aanwezig;
- Voor dit verkooptraject is een projectnotaris aangewezen.



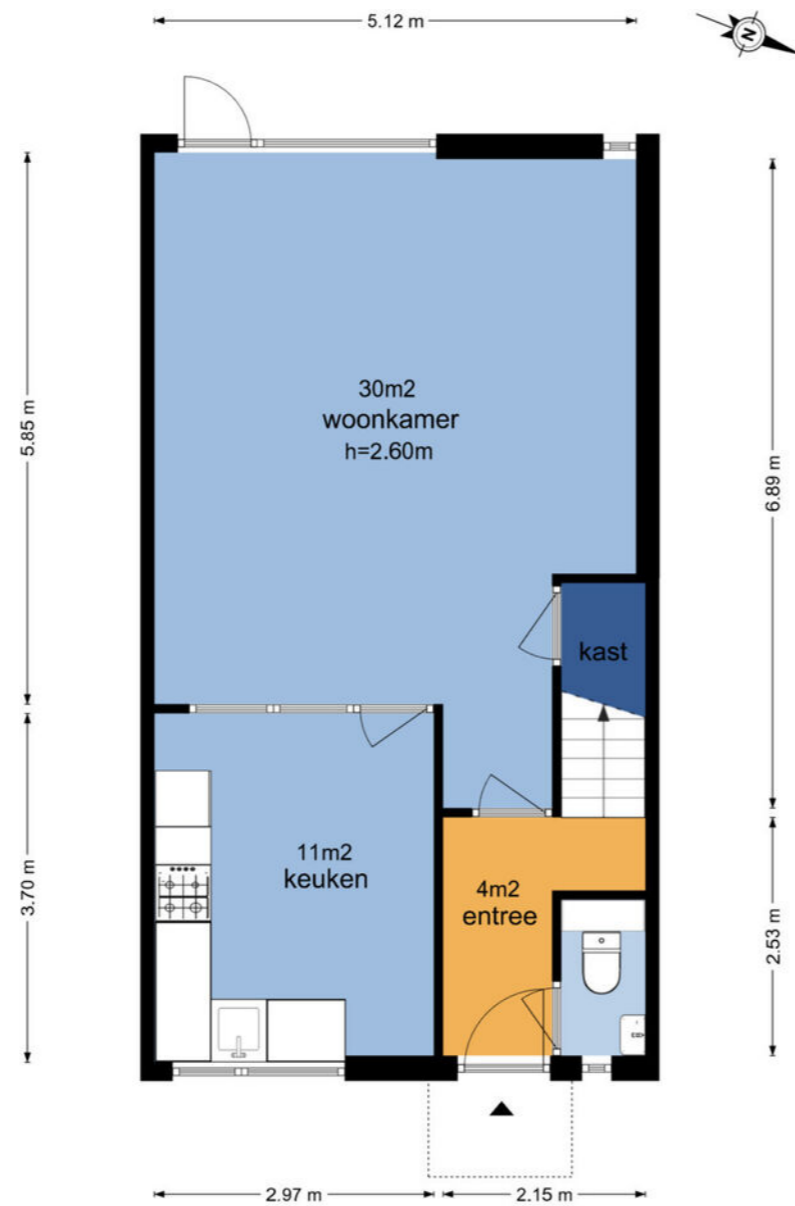
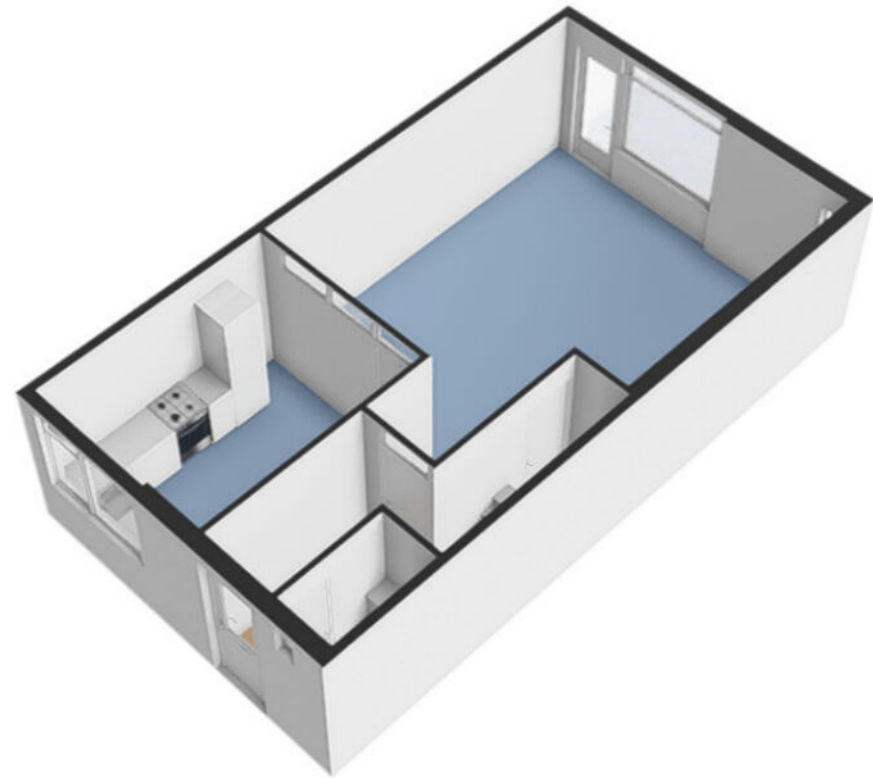
# Plattegrond

Kadastrale kaart

**Gemeente:** Soest  
**Sectie:** E  
**Huisnummer:** 14  
**Perceelnummer:** 3771  
**Grootte:** 143 m<sup>2</sup>

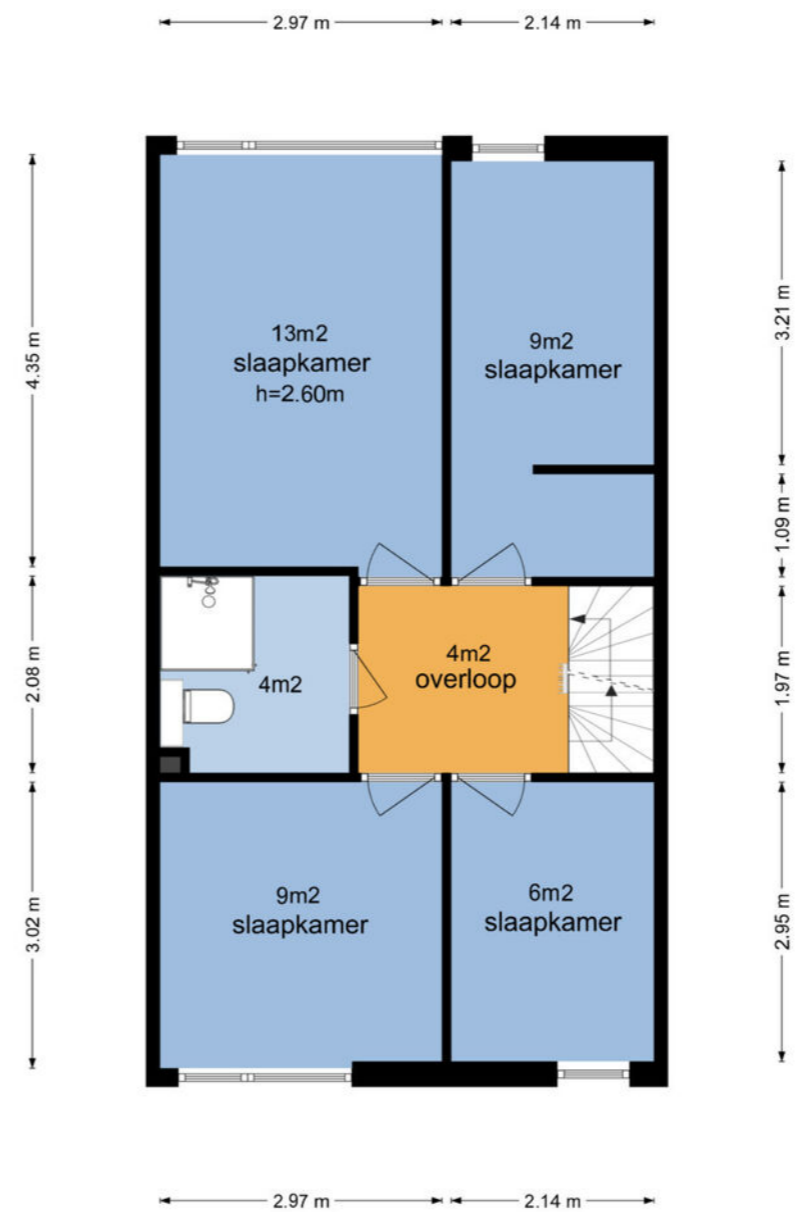
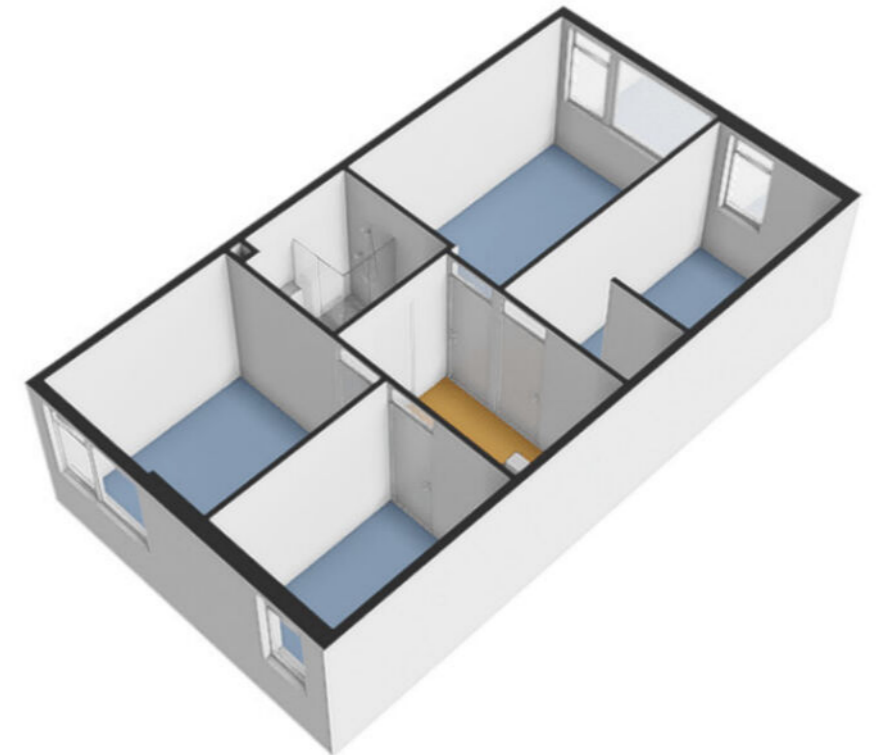
# Plattegrond

Begane grond



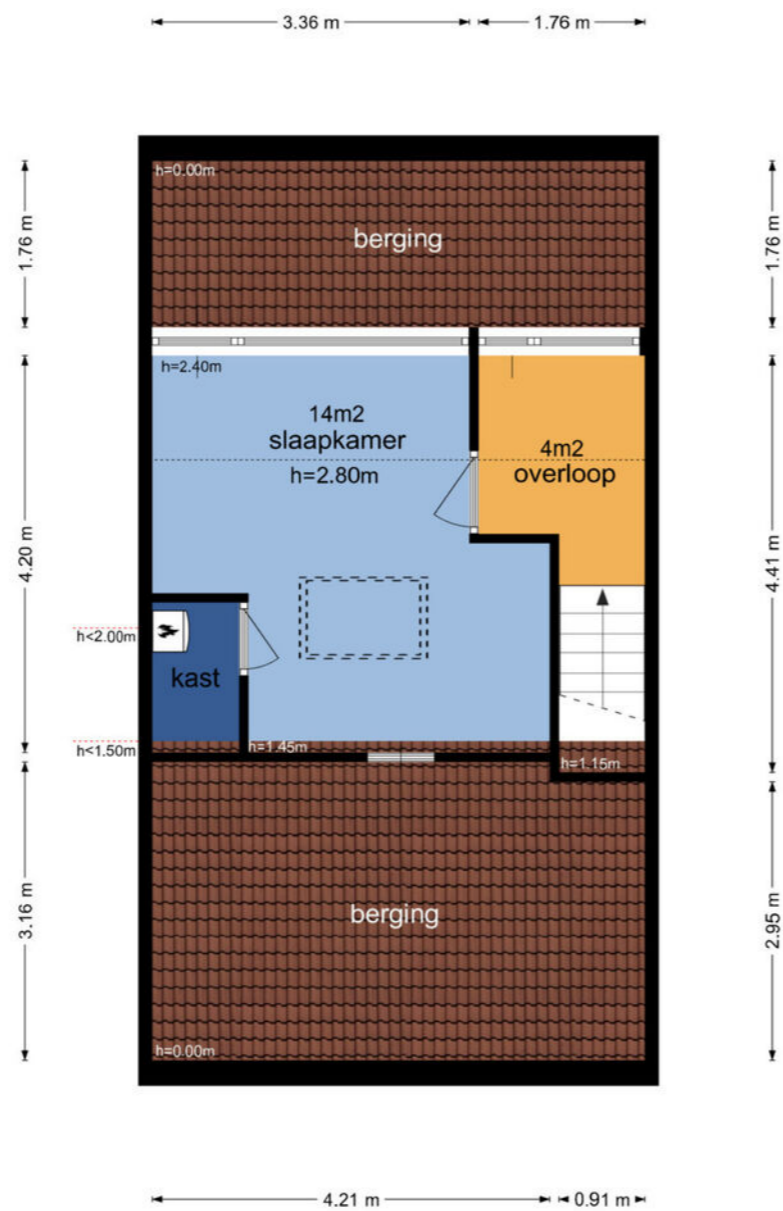
# Plattegrond

Eerste verdieping



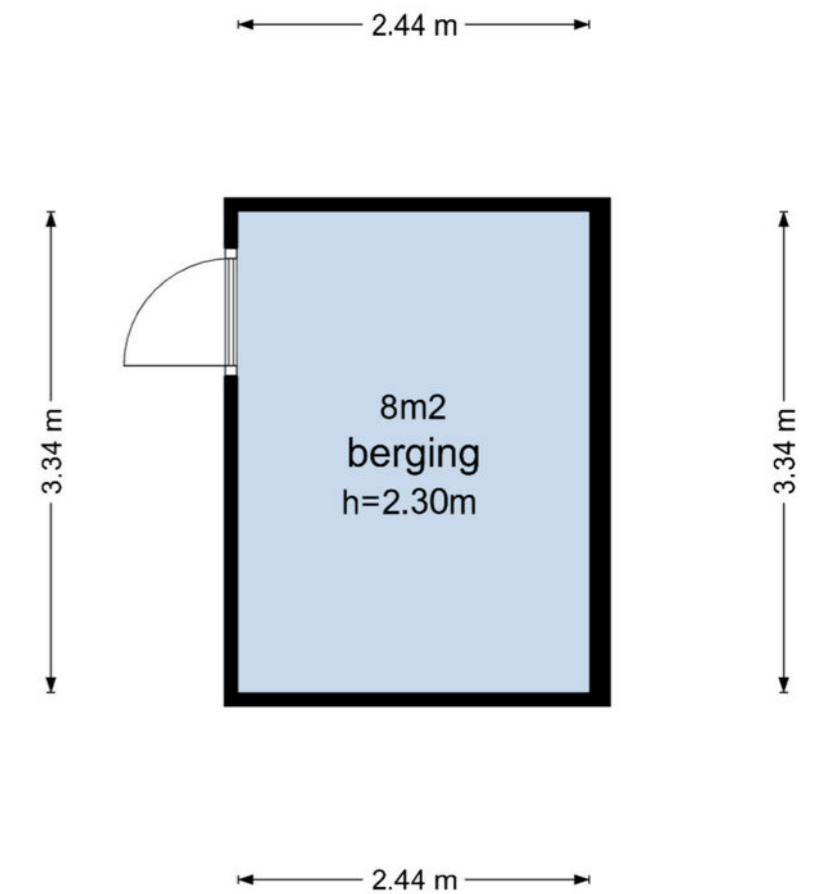
# Plattegrond

Tweede verdieping



# Plattegrond

Perceel en berging





# Wonen in Soesterberg

## Soesterberg

Wat maakt wonen in Soesterberg zo bijzonder? De zeldzame natuurlijke ligging met aan de randen bossen, heide en zandverstuivingen! Het dorp verwierf landelijke bekendheid vanwege het vliegveld, maar dat heeft inmiddels plaatsgemaakt voor natuur en nieuwe woonwijken. Door zijn ligging direct aan de snelweg A28 heeft het dorp snelle verbindingen met de Randstad en Oost-Nederland. Zeist met zijn veelheid aan voorzieningen en de steden Amersfoort en Utrecht zijn in tien minuten bereikbaar! Het woningaanbod? Ongekend gevarieerd voor een dorp met pakweg 7000 inwoners. Villa's in het bos maar ook voordelige appartementen voor starters, eengezinswoningen met Amerikaanse afmetingen en bijzondere nieuwbouwprojecten zoals De Groene Hoogte en Den Bergh!



# Extra informatie

## Onderhoud

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

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

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.

## Onderzoeksplicht koper + 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

voor 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 en/of haar 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 best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

## Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, 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. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

## 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 aanvullende clausules.

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.

## Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen 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.

### Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De 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.

### Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

### Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

## Onze dienstverlening



### Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



### Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch advies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



### Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

# Klanttevredenheid



verkoop

9,4

Gemiddelde op basis van reviews



Molebeek heeft ons goed geholpen bij het verkoopproces. Ze waren flexibel, begrepen onze uitdagende situatie en dachten met ons mee.

Alles was zeer goed geregeld en verzorgd. Wij zijn zeer tevreden over de samenwerking. Bedankt voor alles

**9,5** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 28 december 2024

**9** Een Funda gebruiker  
Geschreven op 3 januari 2025

aankoop

9,3

Gemiddelde op basis van reviews



# Ons team Molenbeek Woudenberg



**Marcel Donker**  
Register Makelaar en Taxateur o.z. RM RT  
(partner)

☎ 06 21 56 58 08  
✉ mdonker@molenbeek.nl



**Sam van den Berg**  
Register Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 54 26 37 13  
✉ vandenbergh@molenbeek.nl



**Mariëlle van Leersum**  
NVM Makelaar

☎ 033 286 44 11  
✉ vanleersum@molenbeek.nl



**Willeke Hazeleger**  
NVM Assistent Makelaar

☎ 033 286 44 11  
✉ hazeleger@molenbeek.nl



**Marjan Willigenburg**  
NVM Makelaar

☎ 033 286 44 11  
✉ willigenburg@molenbeek.nl



**Henrike Wolvers**  
Commercieel Medewerker

☎ 033 286 44 11  
✉ wolvers@molenbeek.nl





**Molenbeek Makelaars**

# Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Woudenberg!

## Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20

3931 JK Woudenberg



033 286 44 11



woudenberg@molenbeek.nl

## Andere vestigingen

### Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39

3581 HP Utrecht



030 256 88 11



woneninutrecht@molenbeek.nl

### Molenbeek Zeist

Antonlaan 600

3707 KD Zeist



030 692 02 04



zeist@molenbeek.nl

molenbeek.nl

