



Vraagprijs  
€ 550.000 k.k.

**KERKPAD ZZ 35**

**SOEST**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1955

**WOONOPPERVLAKTE:**  
110 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
442 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
219 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een karakteristieke tussenwoning op een ideale locatie?! Dan is deze tussenwoning met parkeergelegenheid op eigen terrein écht iets voor jou!

Op een prachtige locatie aan het historische en autoluwe Kerkpad Zuidzijde, ligt deze ruime gezinswoning. De woning is in de afgelopen jaren keurig onderhouden, de beglazing is vervangen voor dubbel glas en HR++-glas en het dak is na geïsoleerd. De woning beschikt over een prettige hoeveelheid leefruimte door de uitbouw aan de achterzijde en de grote dakkapel op de tweede verdieping. Er bevinden zich drie ruime slaapkamers, een walk-in closet en een nette badkamer verdeeld over de twee verdiepingen. De achtertuin heeft een prettige, vrije ligging op het noordoosten en hier is een praktische berging en een sfeervolle overkapping aanwezig. Aan de voorzijde is er ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

De indeling is als volgt:

Begane grond: entree/hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met sfeervolle pallet kachel en aan de achterzijde het eetgedeelte met openslaande deuren naar de achtertuin. Ook is er een praktische trapkast aanwezig voor het opbergen van voorraad en andere spullen. De lichte, half open keuken bevindt zich in de uitbouw aan de achterzijde, heeft een landelijke uitstraling en is v.v. een ruime koelkast, 6-pitsgasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, spoelbak en close-in boiler. Vanuit de keuken is de bijkeuken toegankelijk waar zich een extra keukenblok met grote vriezer, spoelbak en eveneens een close-in boiler bevindt. Tevens is hier de wasmachine-/drogeraansluiting aanwezig.

1e verdieping: overloop met trapopgang naar 2e verdieping, ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde voorzien van airconditioning, tweede slaapkamer met vaste kast en 3e kamer welke momenteel in gebruik is als walk-in closet aan de achterzijde. De badkamer is keurig, in lichte kleurstelling en v.v. comfortabele vloerverwarming, een douchecabine, ligbad, toilet, wastafel en handdoekradiator.

2e verdieping: overloop v.v. C.V.-installatie (2024), dakkapel en toegang tot de 3e slaapkamer eveneens met grote dakkapel.

Tuin, aangebouwde berging en overkapping: de achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sfeervolle borders v.v. groene beplanting en bloemen en gelegen op het noordoosten. Vanuit de achtertuin is de berging te bereiken die ruimte biedt voor het stallen van o.a. fietsen en tuingereedschap. De overkapping achterin de tuin biedt een heerlijke "tuinkamer" waar het, door de mogelijkheid om het af te sluiten, op elk moment van het jaar heerlijk vertoeven is! De tuin is eveneens middels een achterom bereikbaar.

Het Kerkpad is een autoluwe straat met slechts bestemmingsverkeer en veel karakteristieke woonhuizen. In de omgeving is veel rust en groen, maar toch is het uitgebreide winkelcentrum van Soestdijk en het NS-station binnen vijf minuten op te fiets te bereiken. In de nabije omgeving bevinden zich meerdere (basis)scholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten. Voor de nodige ontspanning kun je uitermate goed terecht in de uitgestrekte Eempolder, Landgoed Pijnenburg en de Soester Duinen.

Bijzonderheden:

- karakteristieke tussenwoning
- woonoppervlak: 110 m<sup>2</sup>
- perceeloppervlak: 219 m<sup>2</sup>
- bouwjaar: 1955
- energielabel C
- goed onderhouden
- drie slaapkamers
- dubbel glas en HR++-glas
- grotendeels v.v. elektrische rolluiken
- v.v. dakisolatie
- uitbouw achterzijde
- grote dakkapel 2e verdieping
- parkeergelegenheid op eigen terrein
- sfeervolle overkapping
- rustige, centrale ligging
- autoluwe straat

Nieuwsgierig naar deze fijne gezinswoning? Kom dan snel kijken en maak een afspraak via ons kantoor. Wij zijn bereikbaar op 033-3310031. Rivka of Sarah laat je deze woning graag zien!

Aanvaarding in overleg.



**'KARAKTERIS-  
TIEKE TUSSEN-  
WONING'**







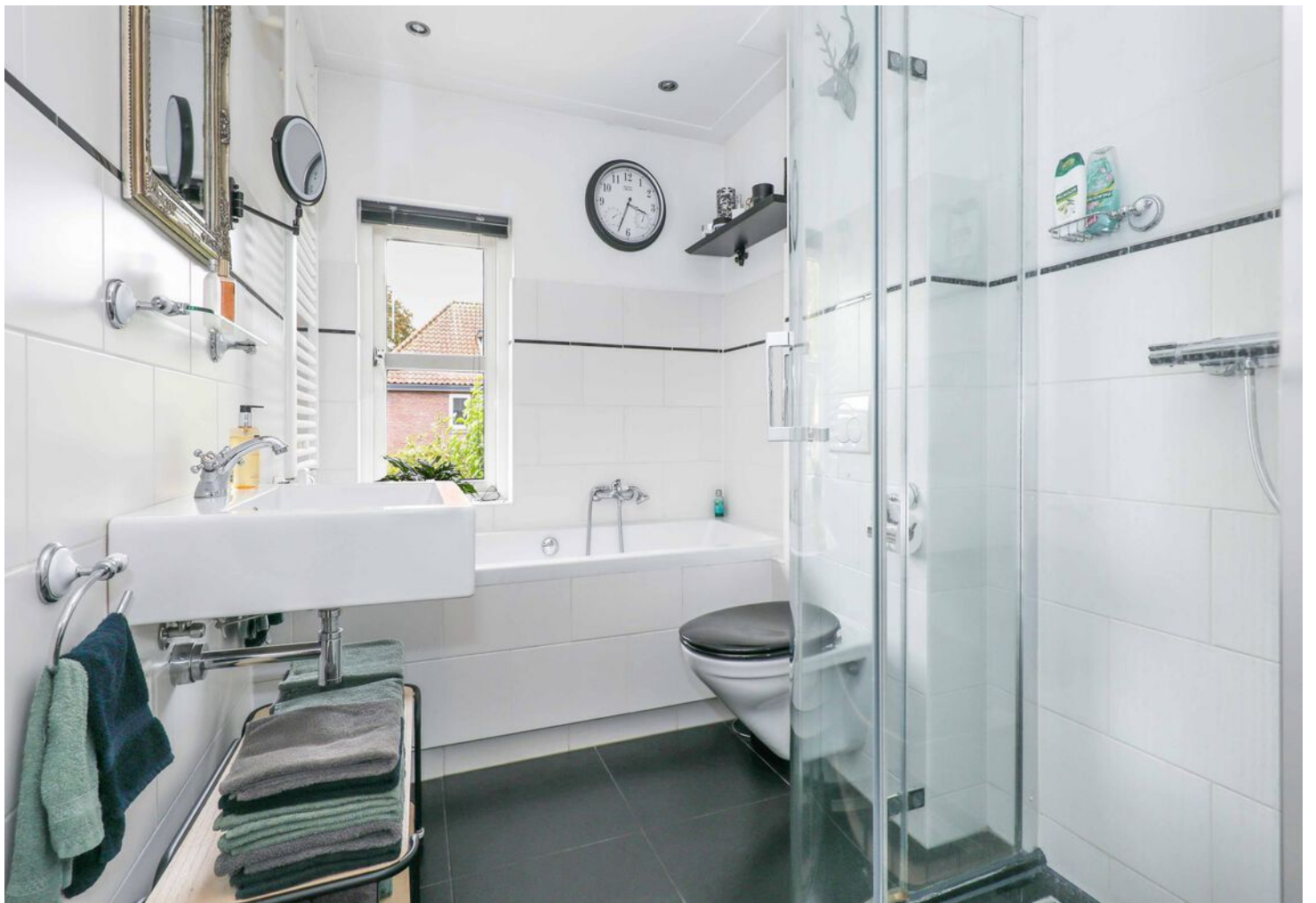


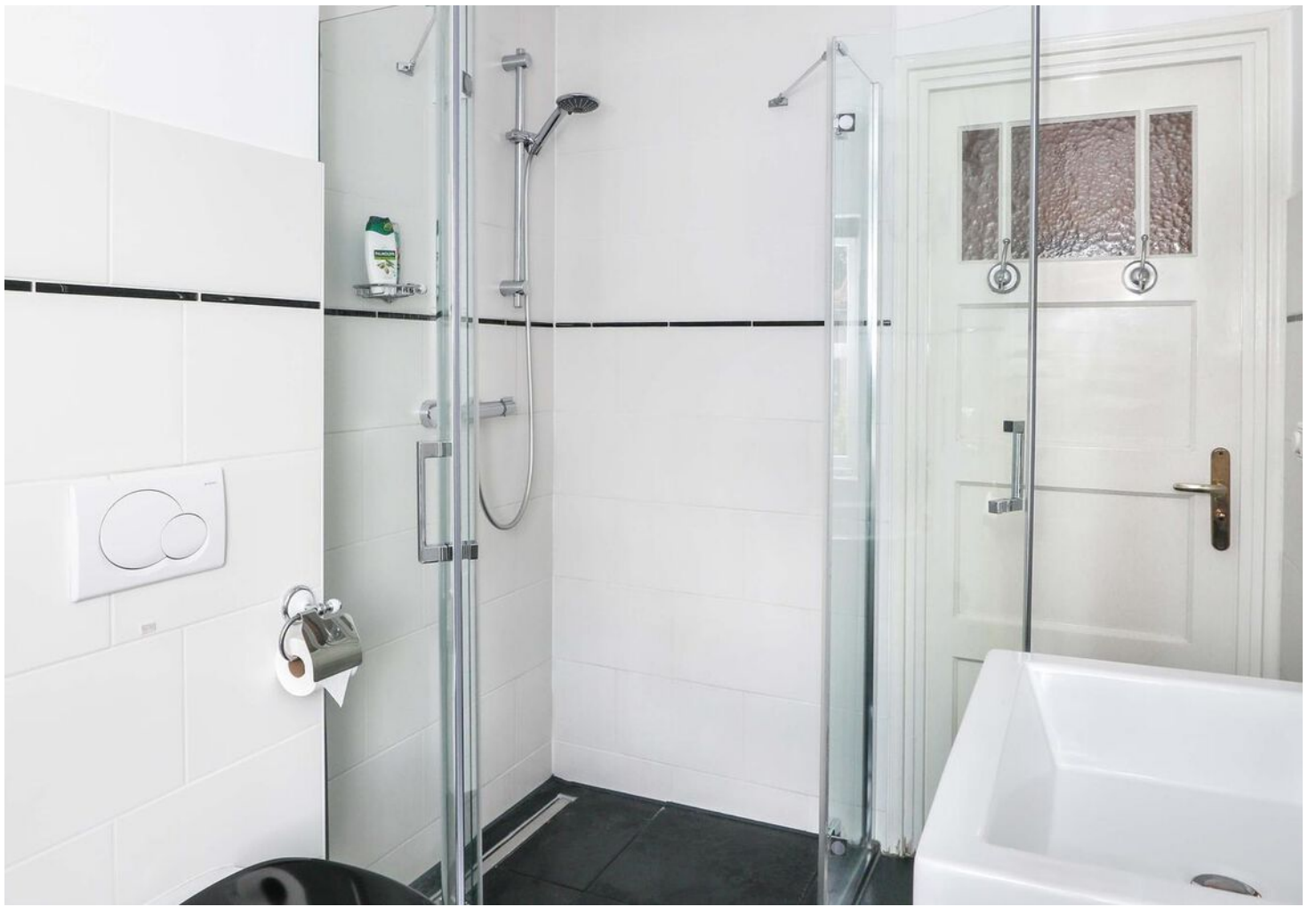


















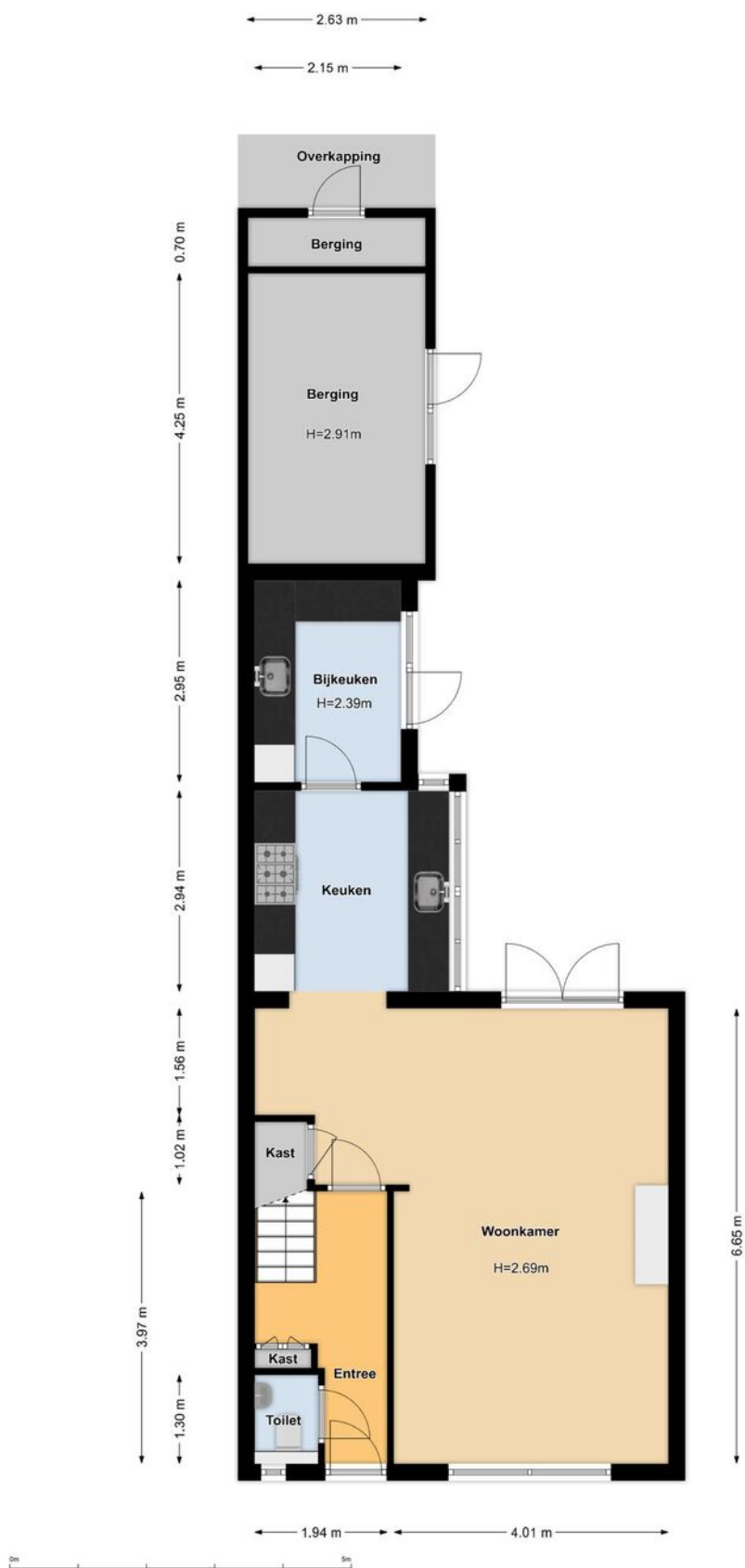




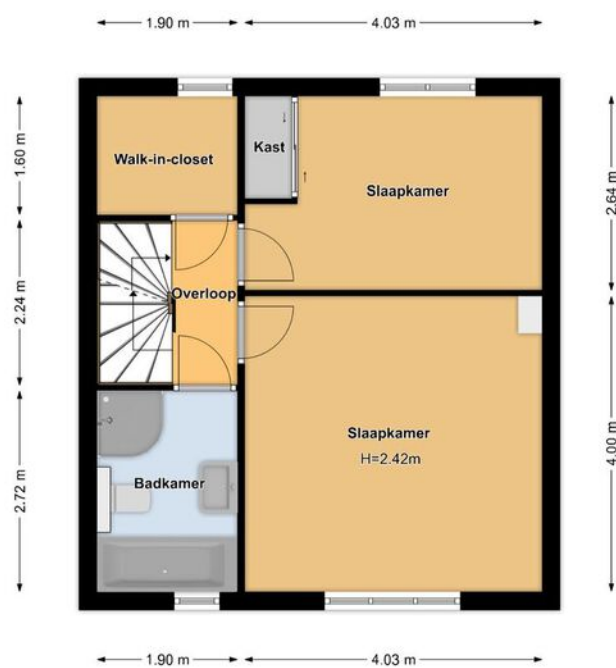




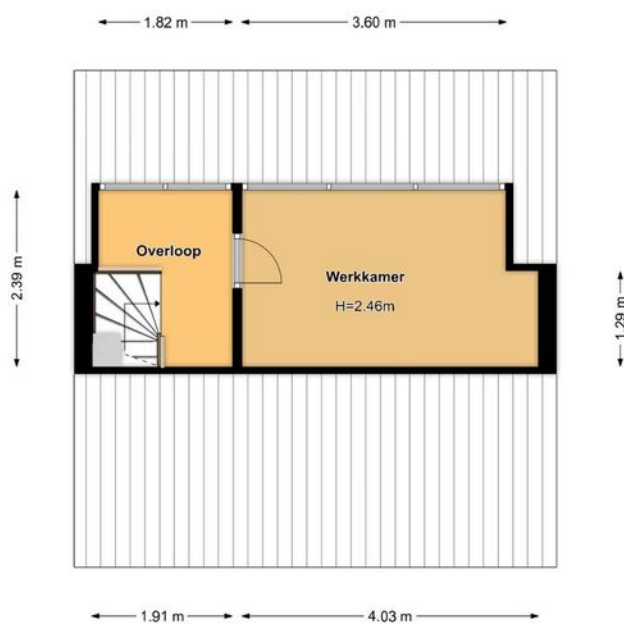
# PLATTEGROND begane grond



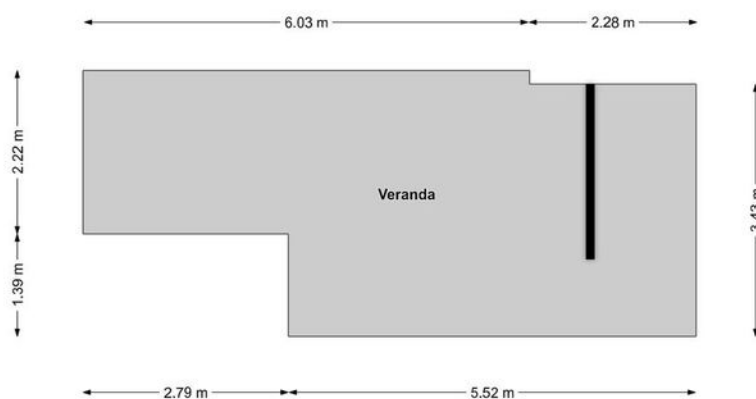
# PLATTEGROND 1e verdieping



# PLATTEGROND 2e verdieping



# PLATTEGROND overkapping










# KADASTRALE KAART

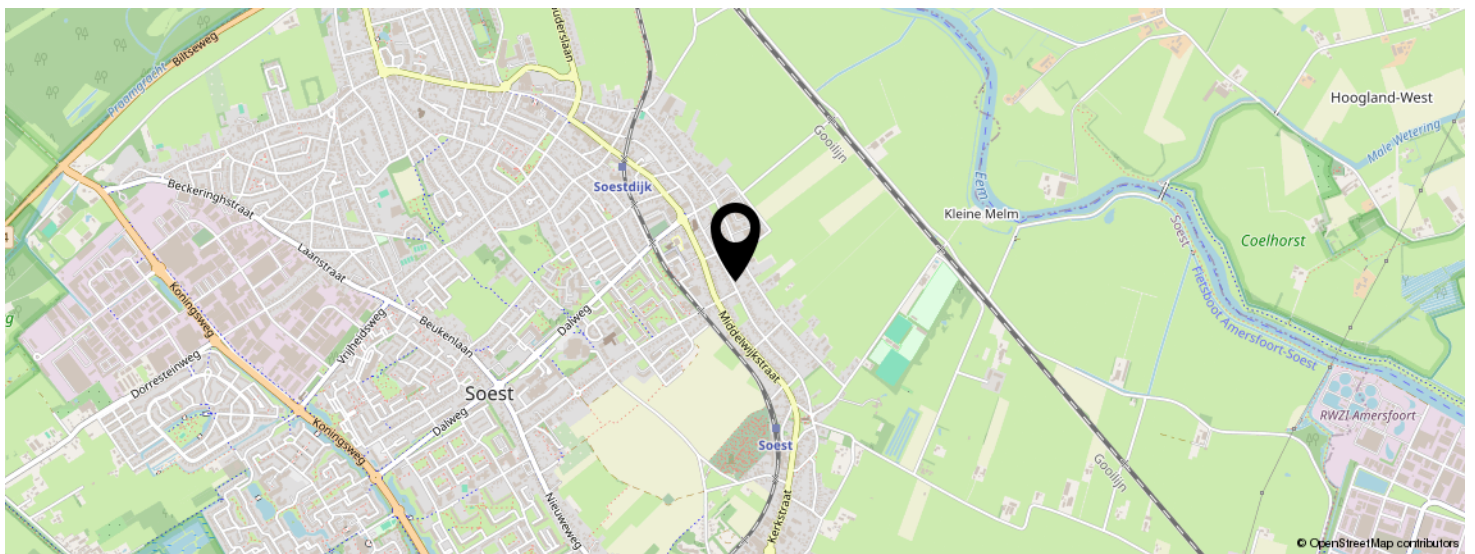
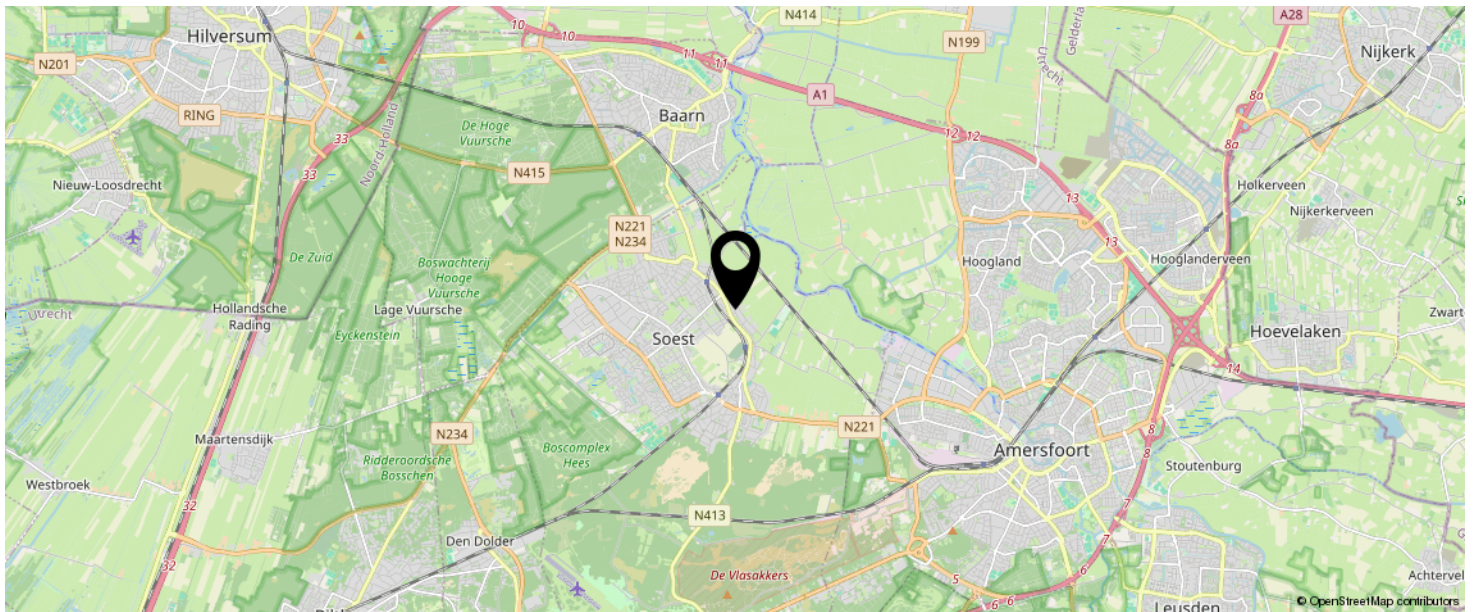
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkpad ZZ 35

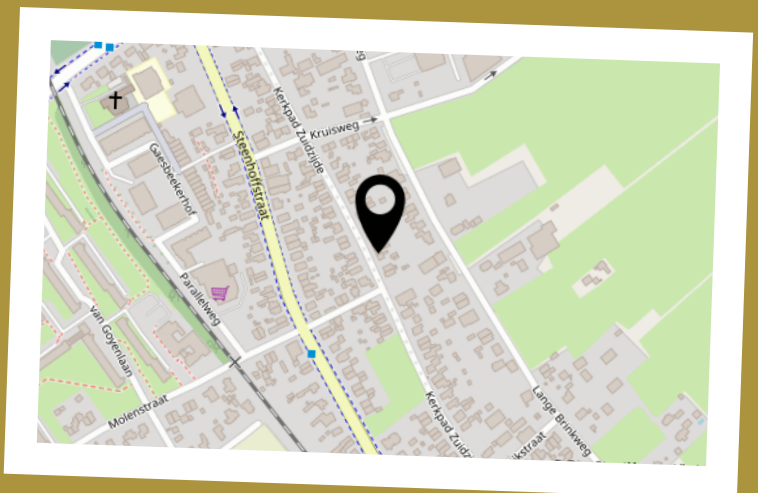


<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Soest	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4569	
	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2024 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.		

# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X	
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Alleen overgordijnen van de woonkamer gaan mee		X		
- Rolgordijn kleine slaapkamer		X		

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- koffiezetapparaat		X		
- 2x close in boiler in keuken en bijkeuken	X			
- Koelkast in veranda		X		
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Rek met 2 planken onder wastafel	X			
- Langwerpige spiegel boven wastafel incl. verlichting	X			
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Ouderwetse wasteil in voortuin dient als vijver	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Alleen 2 tuinlampen, staand groen en schuur, gaan mee, rest blijft achter			X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
(Broei)kas		X		
Veranda	X			
Bar (excl. krukken) in veranda			X	
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek		X		
- vlaggenmast(houder)	X			
- 1x kennelhek met deur in veranda		X		
- Losse bloempotten/bakken		X		
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



## Extra informatie koopovereenkomst

LinQ Makelaardij verwerkt de volgende extra clausules, indien van toepassing, in de koopovereenkomst:

1. *Ouderdomsclausule (bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1998)*  
Het is de koper bekend dat de onroerende zaak omstreeks 41 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komen (het normaal gebruik belemmerende) gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de onroerende zaak, voor risico van de koper.
2. *Mogelijkheid asbest (bij onroerende zaken met een bouwjaar voor 01-01-1994)*  
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.
3. *Verklaring niet zelf bewoond (bij onroerende zaken die niet of lange tijd niet door de verkoper zelf bewoond zijn)*  
Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte de afgelopen 15 jaar niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat zij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen en gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond.
4. *Afmetingen*  
De woning is professioneel ingemeten door Schröder&Schröder volgens de meetinstructie NEN2580. Koper mag voor eigen kosten en rekening een hermeting verrichten. Met ondertekening van deze akte accepteert koper de meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling van verkoper en makelaar.
5. *AVG*  
De ondergetekende verklaren:
  1. De makelaar toestemming te verlenen tot het bewaren van persoons- en andere gegevens nodig voor naleving van de opdracht tot dienstverlening en de uitvoering daarvan;
  2. De toestemming geldt zowel voor de toepassing van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) alsmede voor de privacywetgeving Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de uitvoeringswetgeving te dien aanzien.
  3. De opgeslagen gegevens mogen voor zowel Wwft als AVG-doeleinden in één en hetzelfde bestand worden opgeslagen.

## 6. *Buitensporige kosten van de notaris*

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en /of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 17,50 per telefonische overboeking;
- € 45,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek - /kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
- € 175,00 per akte van gehele doorhaling;
- € 230,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling;

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht) dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. Kosten van inschrijving ad € 21,00 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Indien koper een notaris kiest die verder dan 20 kilometer van het verkochte gevestigd is dan zullen de kosten voor een eventuele volmacht voor verkoper voor rekening van koper zijn, indien verkoper er vanwege de afstand voor kiest niet bij de eigendomsoverdracht aanwezig te zijn.

## 7. *Stukken van de notaris*

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar (en de aankoopmakelaar). De (aankoop- en) verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 c.q. 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## 8. *Nutsbedrijven*

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht zowel door de koper als verkoper de verhuizing moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**LinQ Makelaardij**

Pastoor Pieckweg 38 F

3828 PR, Hoogland

+31 33 3310031

[info@linqmakelaardij.nl](mailto:info@linqmakelaardij.nl)

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

