

Hartmanlaan 40 - Soest

Vraagprijs € 449.000,- k.k.

Omschrijving

Hartmanlaan 40 - Soest

Uitstekend onderhouden twee-onder-een kapwoning uit de jaren 30 met diepe en zonnige achtertuin, ruime berging, bijkeuken en grote onderbouw.

Gelegen aan een mooie kindvriendelijke laan waar alleen bestemmingsverkeer rijdt. Op loopafstand gelegen van de bossen alsmede de prachtige "Soesterduinen", het winkelcentrum, de basisscholen en het openbaar vervoer. Tevens ligt de woning dichtbij belangrijke uitvalswegen.

Bouwjaar	1934
Woonoppervlakte	178 m ²
Perceeloppervlakte	283 m ²
Inhoud	609 m ³

Indeling

Entree aan de zijkant van de woning met toegang tot de woonkamer, vaste trap naar de eerste verdieping en berging onder de trap.

Woonkamer aan de voorkant van de woning met houten vloer en houtkachel die gedraaid kan worden. Aan de achterzijde van de woning een ruime eetkeuken in L-vormige opstelling met 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser, magnetron en koelkast. Aan de achterkant heeft u een schuifpui naar de achtertuin en de eetkeuken is voorzien van een lichtstraat die voor veel licht zorgt. In de keuken heeft u een vaste trap naar de onderbouw welke verdeeld is in twee kamers en nog een ruime provisieruimte. De onderbouw is momenteel in gebruik als kantoor, maar kan ook als speelruimte of slaapkamer worden ingericht. Middels ramen aan de achterzijde valt er daglicht binnen in de onderbouw.

Aan de zijkant van de woning heeft u een aparte hal met toegang tot kleine badkamer met toilet, wastafel en inloofdouche en de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook aan de zijkant van de woning gelegen, voor de bijkeuken heeft u de beschikking over een berging ideaal voor het stallen van de fietsen.

De achtertuin heeft een grote veranda waar u heerlijk tot laat in de avond kunt genieten en een apart bestraat terras achter in de tuin. Achter in de tuin staat ook nog een houten berging.

Eerste verdieping

Middel een vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, vaste kast en een trap naar de zolder. Aan de achterzijde van de woning heeft u een ruime slaapkamer met een vaste kast en een kleinere slaapkamer ook met vaste kast. Aan de voorzijde van de woning heeft u een slaapkamer met vaste kast en de badkamer.

De badkamer is voorzien van ligbad met douche, toilet en dubbele wastafel. De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en heeft veel lichtinval door de dakkapel met veel ramen.

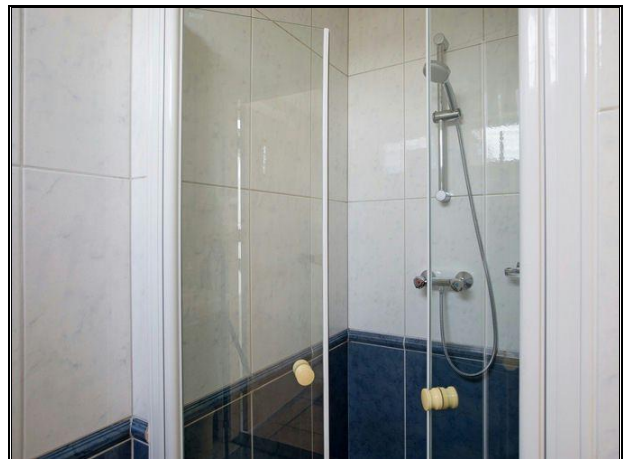
Zolder

De zolder bereikt u middels een vaste trap. De zolder is een aparte ruimte welke gebruikt kan worden als slaapkamer of berging. Aan de achterzijde heeft de zolder een dakkapel.

Bijzonderheden

- Ruime onderbouw;
- Lichte eetkeuken;
- badkamer op de begane grond;
- Bijkeuken;
- Deze vier ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming.

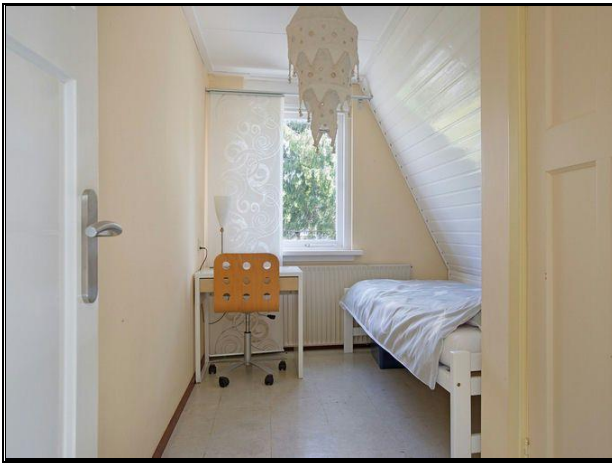
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

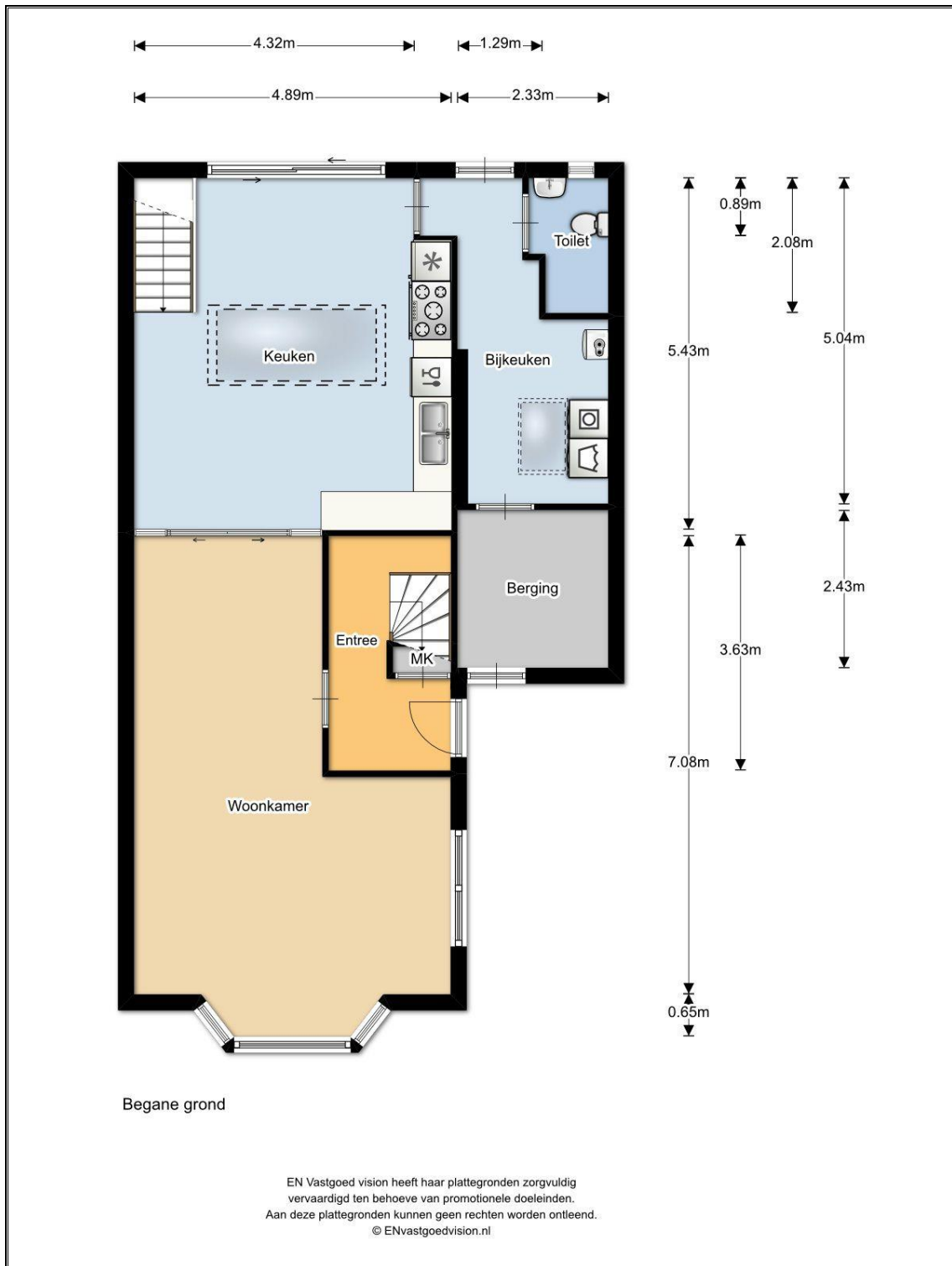
Vraagprijs	: € 449.000,- k.k.
Soort	: Eengezinswoning
Type	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 8 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	: 609 m ³
Perceeloppervlakte	: 283 m ²
Woonoppervlakte	: 178 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1934
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk,
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Geen garage
Isolatie	: Dakisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	: C.v.-ketel (2013)

Locatie

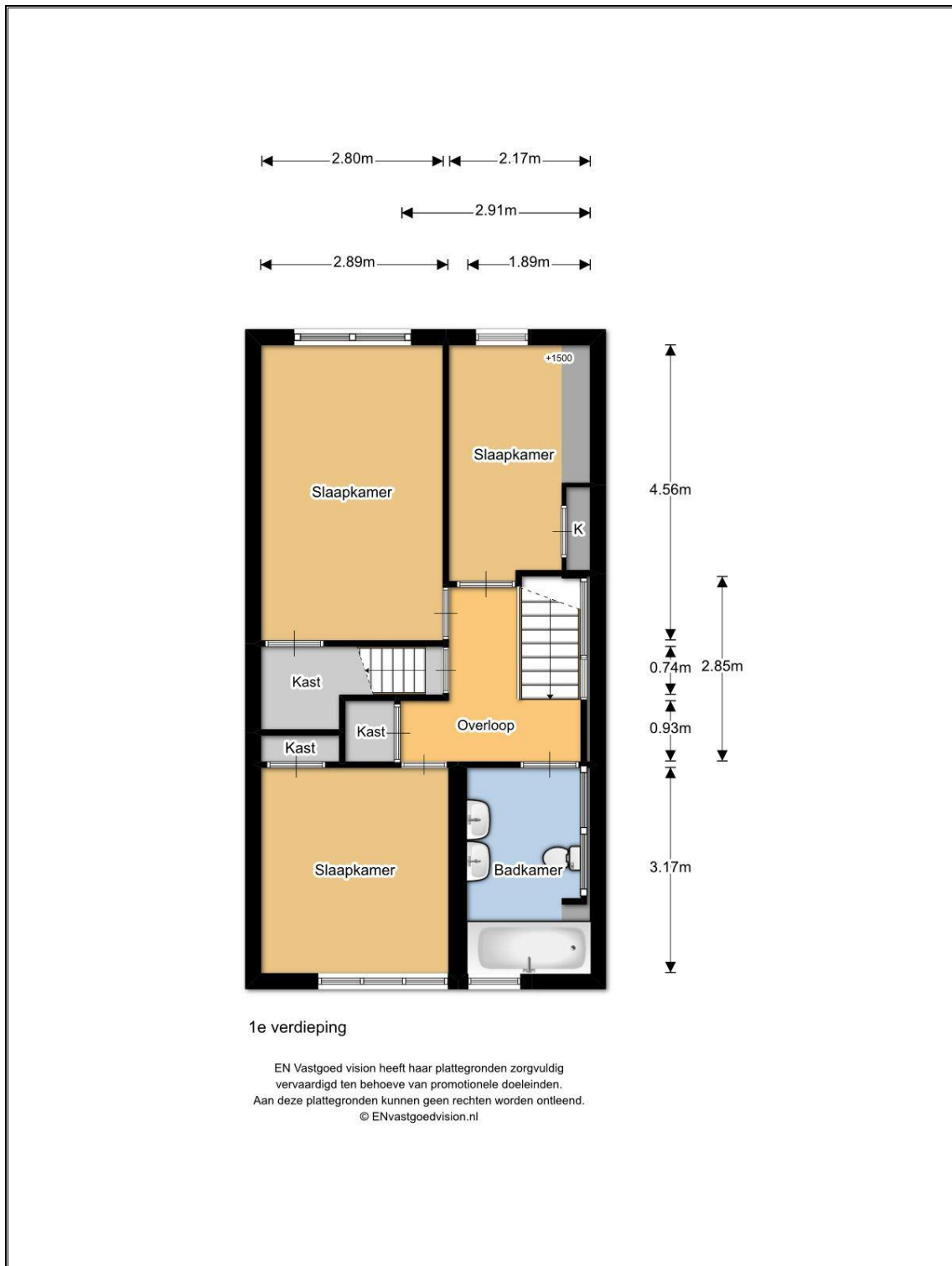
Hartmanlaan 40
3768 XJ Soest



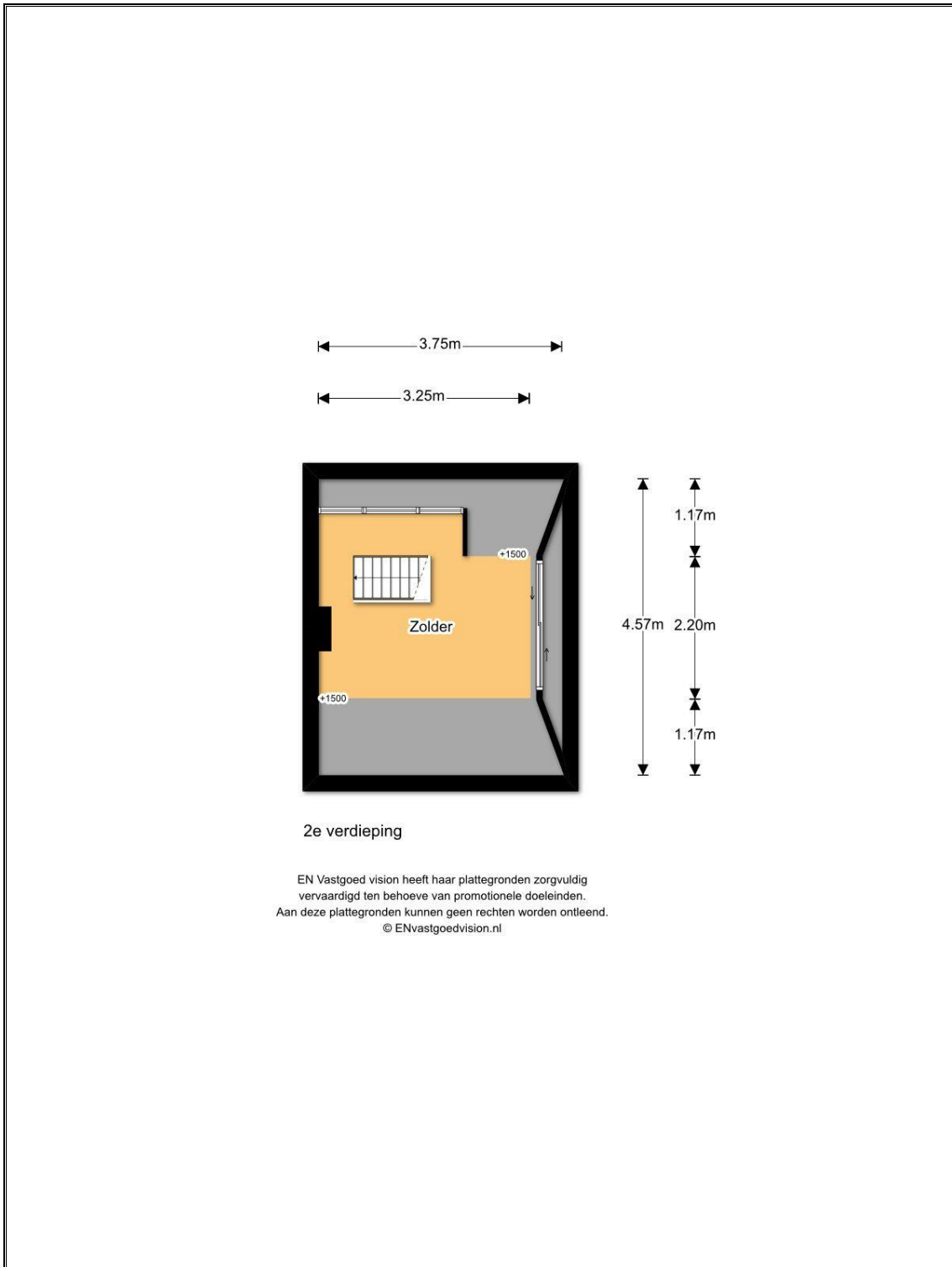
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



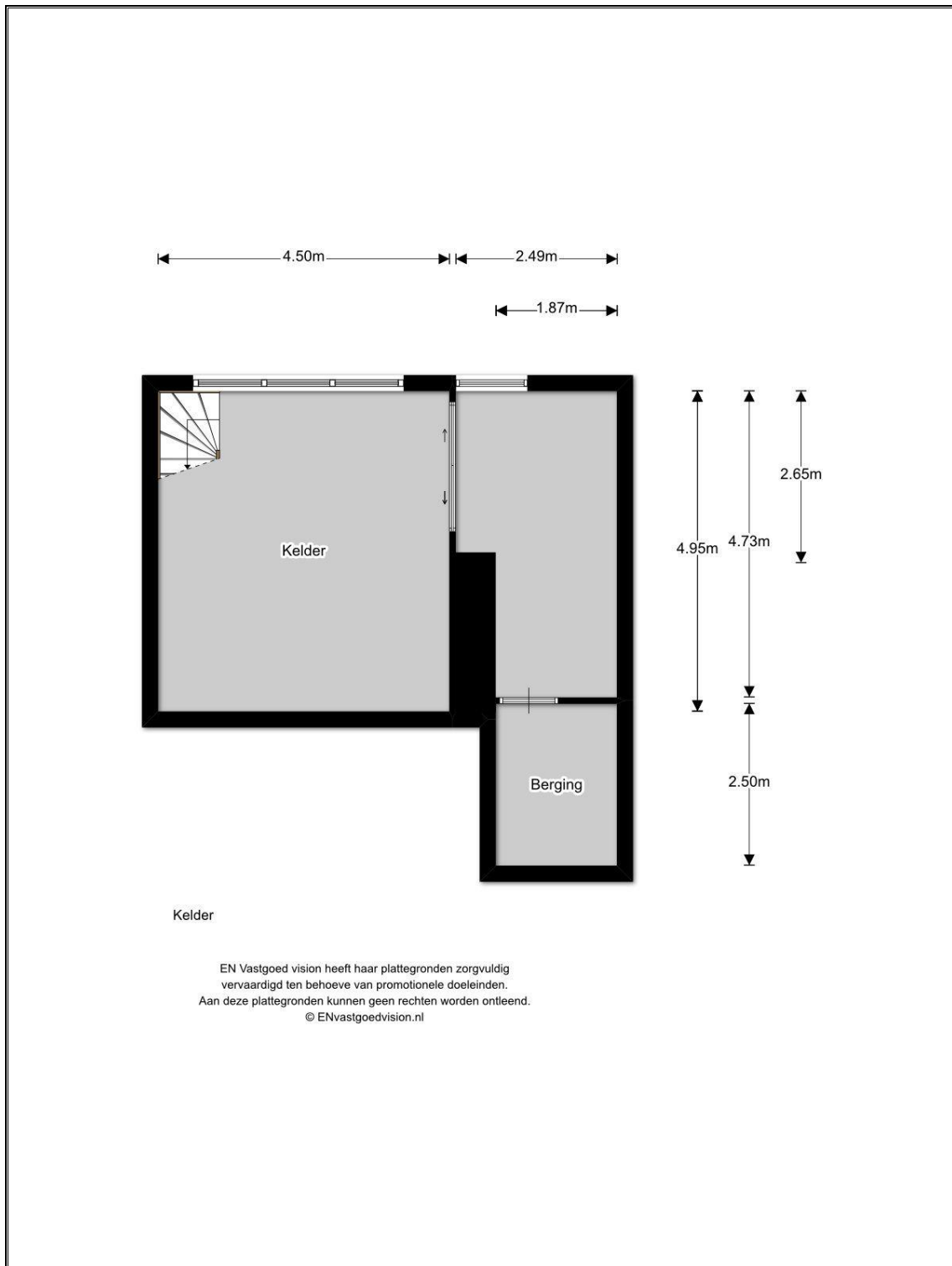
Plattegrond zolder



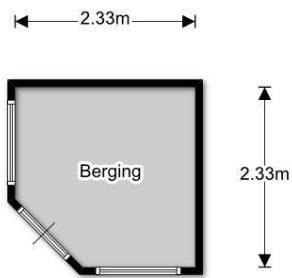
2e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Plattegrond onderbouw



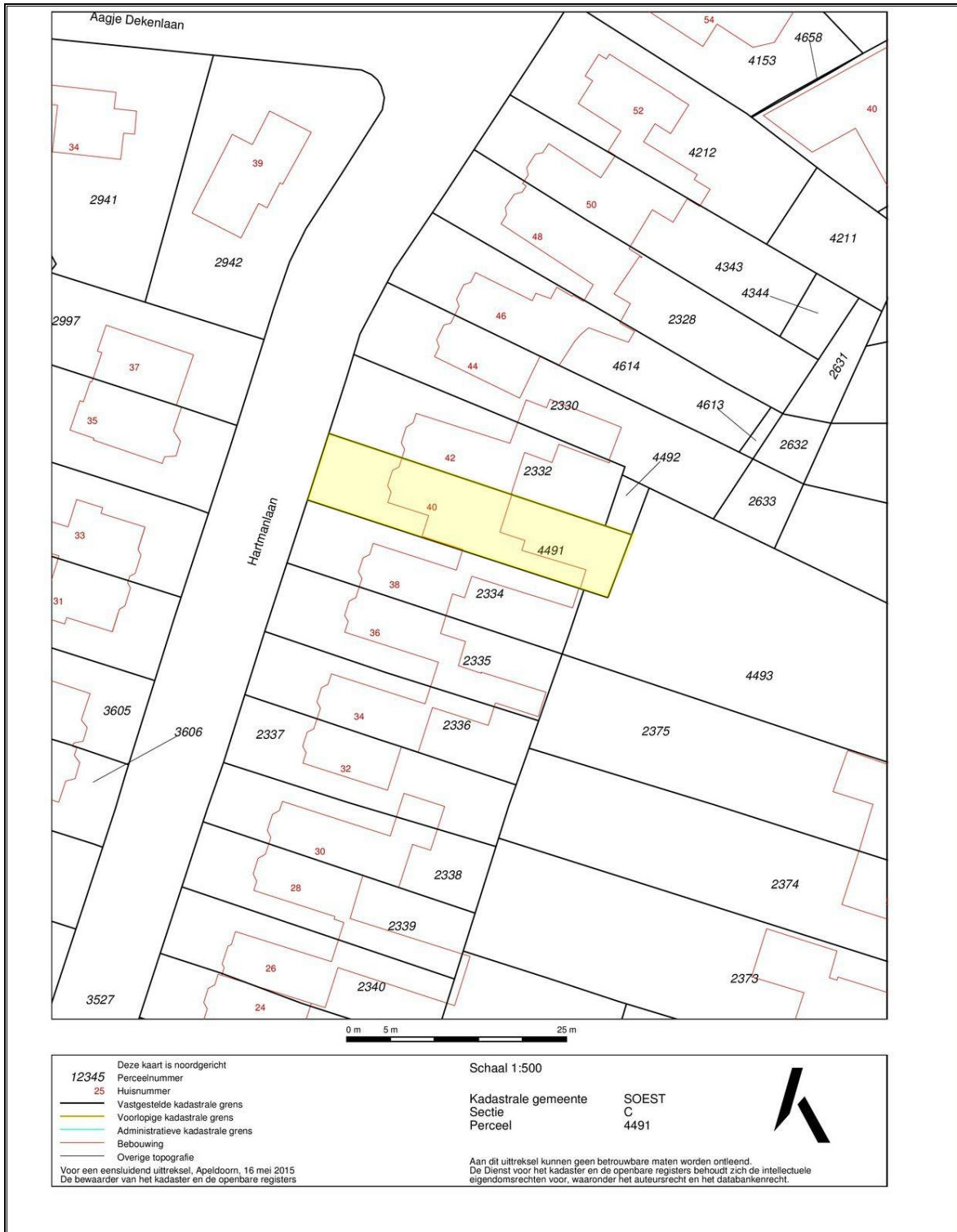
Plattegrond tuinhuis



Berging

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Kadastrale kaart



Lijst van Zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuinhuisje / buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolluiken / zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zonwering binnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kachels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gasfornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenaccessoires				
verlichting, te weten:				

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
- spotjes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hanglampen etc.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- bijkeuken - fietsenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schoenenkast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				

Belastingen gemeente Soestbron: www.soest.nl**Enkele belastingtarieven*:**

Afvalstoffenheffing 1 persoonshuishoudens	€	174,00
Afvalstoffenheffing meerpersoonshuishoudens	€	195,00
Rioolheffing	€	162,00
Leges bouwvergunning, vastrecht	€	147,30
Plus leges per € 1.000,- bouwkosten	€	25,40
Hondenbelasting eerste hond	€	73,00
Hondenbelasting 2e hond en volgende	€	108,00

Berekening tarieven onroerend zaak belasting
(voor elke volle € 2.500,- van de WOZ-waarde van de onroerende zaak)

Tarief OZB**

OZB eigenarenbelasting woningen	0,0924% (code 10)
OZB eigenarenbelasting niet-woningen	0,1756% (code 20)
OZB gebruikersbelasting niet-woningen	0,1416% (code 21)

**te berekenen over de WOZ-waarde van de onroerende zaak

Vestigingsgrens gemeente Soest

Voor koopwoningen ligt de vrije vestigingsgrens op € 170.225,--*. Voor het betrekken van woningen tot en met de vrije vestigingsgrens is een huisvestingsvergunning vereist, waarvoor leges zijn verschuldigd, te weten € 55,-.

*De meest actuele tarieven zijn op te vragen bij de gemeente Soest (035-609 34 11).

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 ten 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.

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 (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende 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.

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,

Majoor Makelaars
Soesterbergsestraat 1
3768 EA Soest

T: 035 - 60 36 282
F: 035 - 60 36 283
E: info@makelaarsmajoor.nl
I: www.makelaarsmajoor.nl



Edwin B.W. Majoor RMT - RT
06-118 708 65



Ben J.A.M. Majoor RMT - RT
06-118 708 63



Raymond Foeken ARMT
06-118 708 64



Suzanne E. van den Esschert
Commerciële binnendienst



Wijnand L. Haak
Commerciële binnendienst



Iris D. Majoor
Commerciële binnendienst