

# TE KOOP



**Birkstraat 121 A**

Soest

[WWW.BIRKSTRAAT121A.NL](http://WWW.BIRKSTRAAT121A.NL)

Vraagprijs

€ 1.725.000 k.k.

**Flora Steenbeek**  
TAXATEUR & MAKELAAR

06-29033609  
[info@florasteenbeekmakelaardij.nl](mailto:info@florasteenbeekmakelaardij.nl)  
[www.florasteenbeekmakelaardij.nl](http://www.florasteenbeekmakelaardij.nl)



## Birkstraat 121 A Soest

Historische modern en energiezuinig verbouwde Woonboerderij "Ons Erf", met riant multifunctioneel bijgebouw.

Op een unieke locatie in het buitengebied op de grens van Amersfoort en Soest in een landelijke omgeving, ligt deze zeer goed onderhouden, gemoderniseerde en riet gedekte WOONBOERDERIJ.

Deze grote woning met een perceel van 1910 m<sup>2</sup> beschikt over een zonnige tuin met veel privacy, eigen oprit, ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW.

Het geheel grenst aan weilanden en ligt op nabije loopafstand van het prachtige natuurgebied "De Korte Duinen" met bossen en zandverstuivingen. In de directe omgeving zijn alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig.

'DE BIRKT"

Zomer of winter; de natuur wacht op je in de directe omgeving van buurtschap De Birk, gelegen tussen Soest en Amersfoort. Steek schuin vanuit 'Ons Erf' de Birkstraat over, en je wandelt meteen het grote natuurgebied de Korte Duinen in. Met bos en stuifzanden vormt het de ideale locatie voor een ontspannende wandeling; alleen, met anderen, of met hond en zelfs paard. Ook met de fiets of mountainbike ben je meteen verbonden met het uitgebreide netwerk van paden dat over de Utrechtse Heuvelrug loopt en door het groene Gooi en Eemland gebied.

Tegelijk is het gezellige kleinere stadsleven vlakbij. Op een kwartiertje fietsafstand bevindt zich het historische centrum van Amersfoort. Europese Stad van het Jaar 2023. Maar Amersfoort was dit natuurlijk allang. Ook voor deze erkenning van het unieke, dat deze stad en

omgeving te bieden heeft aan sfeer en prettige levendigheid. Met alle infrastructuur aan bedrijvigheid en winkels en sport en ontspanningsmogelijkheden, die in en nabij deze stad hun plek hebben gevonden.

Zeist? Vijftien minuten met de auto. Laren? Op twintig minuten. En vanaf het nabije grote station van Amersfoort Centraal, sta je in verbinding met de rest van de (internationale) treinen door het land. Station Soest-Zuid ligt op twee kilometer afstand van het huis en heeft een directe verbinding met Utrecht. De bushalte van lijn 70, die beide stations verbindt en naar Hilversum doorrijdt, is op een minuutje lopen van het huis. Kortom, een en al bereikbaarheid en centrale ligging in het land.

Het is stoer, praktisch en prachtig wonen op deze plek gelegen in de gemeente Soest, en op letterlijk vijfhonderd meter van de gemeentegrens met Amersfoort. Stoer qua plek. Tussen de bedrijvigheid van oude boerderijen en de weilanden van de bekende Paardenkamp. Je ziet de paarden lopen aan de overkant en naast de boerderij. Geen afgelegen wonen, maar vlakbij alles en toch landelijk. Niet alleen polders, maar vooral fantastisch oorspronkelijk natuurlandschap, direct naast het huis gelegen. Met de sfeer van de Utrechtse Heuvelrug in het Eemland grenzend aan het Gooi, is het heerlijk wonen in de provincie Utrecht.

## BEGANE GROND

Via een toegangspoort die op afstand te bedienen is, bereik je via een korte eigen oprijlaan de hoofdentree van het huis. De ruime hal met trapopgang naar de verdieping geeft toegang tot de bijkeuken, een werkkamer-kantoor, de luxieuze en sfeervolle woon-eetkeuken, een ruime slaapkamer (logeerkamer met eigen badkamer en toilet), een algemeen toilet met fontein, en de riante woonkamer welke in de voormalige Deel gesitueerd is. De bijkeuken gelegen aan de voorzijde van de woning is voorzien van een keukenblok met lang aanrecht en wasbak, een grote kastenwand en aansluitingen voor wasmachine en droger. De werkkamer-kantoor is direct naast de entree gelegen. De landelijke moderne woon-eetkeuken is aan

de voorzijde van de woning gelegen, met vrij uitzicht op de voortuin. Deze grote designkeuken is voorzien van een hoge kastenwand, gashaard, een U-vormige keuken opstelling met bargedeelte, en een verhoogde open zithoek (in wat voorheen de opkamer is geweest). Hieronder bevindt zich de historische stahoge ruime kelder. De vloer van uit Frankrijk afkomstige antieke handgemaakte plavuizen en vloerverwarming geeft het geheel een prachtige warme uitstraling.

Deze luxe woonkeuken met brede toegang is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een Viking 4-pitsgasfornuis met oven, Viking stoomoven, een grote ingebouwde koelkast, aparte vriezer, vaatwasser, afzuigkap en Quooker.

De extra slaapruijme, gelegen op de begane grond, heeft directe toegang tot de bijbehorende badkamer. (-Levensloopbestendig; ook de werk- of zelfs een deel van de grote woonkamer zouden daarnaast toekomstige geschikte (slaap-)ruimten kunnen zijn voor volledige en goed toegankelijke bewoning op de begane grond). De moderne badkamer is voorzien van inbouwspots, een wastafelmeubel, designradiator, toilet en een riante inloop regendouche.

Vanuit de hal via brede openslaande deuren kom je in de ruime, lichte en hoge woonkamer. Deze woonkamer heeft authentieke details en sfeer uit de voormalige deel van de boerderij en heeft openslaande deuren naar de achtertuin met terras.

De authentieke bouwstijl-kenmerken van de boerderij (bouwjaar circa 1865) zijn door het gehele huis zichtbaar met de historische constructie van grote eikenhouten draagbalken en daksporen.

Verder is de begane grond goeddeels voorzien van een fraaie eikenhouten vloer die doorloopt naar vrijwel alle vertrekken, wat een rustige uitstraling geeft.

## VERDIEPING

De fraaie overloop op de verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, de tweede grote badkamer, vier vaste inbouwkasten en een ruime kast met de cv-opstelling. De overloop is voorzien van dakramen en een prachtige handgelegde eikenhouten

auto's en zelfs als paardenstal.

Het geheel wordt centraal verwarmd door middel van radiatoren en is voorzien van een eigen cv-ketel, groepenkast en drie grote dakramen voorzien van gelaagd glas.

Via de achterdeur en zijdeuren is er directe toegang vanuit elke ruimte tot de achtertuin.

## TUIN

De zonnige, groene tuin welke is voorzien van fruitbomen, meerdere terrassen en een beregeningssysteem (in aanleg aanwezig).

Een ruime eigen parkeerplaats met parkeermogelijkheid voor meerdere auto's.

De automatische toegangspoort die toegang verschaft tot het erf kan zowel van buiten als van binnenuit op afstand bediend worden.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonboerderij en multifunctioneel bijgebouw.

- Bouwjaar boerderij: 1865, bijgebouw: 1962.

- Woonoppervlak 349 m<sup>2</sup> (inclusief kantoorruimten in het bijgebouw).

Overige inpandige ruimten; (kelder) 7 m<sup>2</sup>; externe bergruimte (bijgebouw) 119 m<sup>2</sup>, (Gemeten conform de verplichte BBMI-meetinstructie).

- Kadaster: Gemeente Soest, sectie; I, nummer 283, perceel groot: 1.910 m<sup>2</sup>.

- Energielabel B, geldig tot 06-05-2034.

- Verwarming (boerderij): cv-gas combiketel (merk Remeha 40C, bouwjaar 2012, renovatie 2022), radiatoren, design-gashaarden en vloerverwarming in de keuken en elektrische vloerverwarming in de badkamer op de verdieping.

- Verwarming (bijgebouw): cv-gas combiketel (merk Remeha Tzerra /bouwjaar 2019).

- Warmwatervoorziening via de cv-gas combiketel, een Quooker in de woonkeuken, en een close in-boiler in de bijkeuken.

- Warmwatervoorziening (bijgebouw) is mogelijk via de cv-gas combiketel.

- De slaapkamer, gelegen op de begane grond heeft directe toegang tot de naast gelegen badkamer (levensloopbestendig).

- Ruime parkeermogelijkheid voor meerdere auto's op eigen perceel en vrij parkeren in de straat.

- Zonnige, groene tuin welke is voorzien van fruitbomen, meerdere terrassen en een beregeningssysteem (in aanleg aanwezig).

- Het geheel grenst aan door paarden begraasde weilanden (Paardenkamp), en ligt vrijwel aangrenzend met het prachtige vrij toegankelijke natuurgebied "De Korte Duinen" met bossen, duinheuvels en zandverstuivingen.

- In de directe omgeving zijn alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig.

- De automatische poort die toegang verschaft tot het erf, kan zowel van buiten als van binnenuit op afstand bediend worden.

- Het geïsoleerde, verwarmde multifunctionele bijgebouw (1962) biedt mogelijkheden voor diverse hobby-kantoorruimten en is voorzien van een toilet met wasbak, een ruime vliering op stahoogte en een separate groepenkast, gas en watersysteem.

- De authentieke stijlkenmerken van de boerderij (bouwjaar 1865) zijn door de gehele woonboerderij zichtbaar met eikenhouten balken en daksporen. Grotendeels zijn de begane grond en de verdieping voorzien van een fraaie eikenhouten vloer die doorloopt naar alle vertrekken, wat een rustige uitstraling geeft.

Evenals de eiken visgraatvloer op de hele verdieping.

- Er is een bouwkundig rapport opgemaakt.

Er is een website beschikbaar van de woning!

Download de brochure op:

**[WWW.BIRKSTRAAT121A.NL](http://WWW.BIRKSTRAAT121A.NL)**



Vraagprijs

€ 1.725.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	349 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1910 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	119 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1865
Energie label	B

















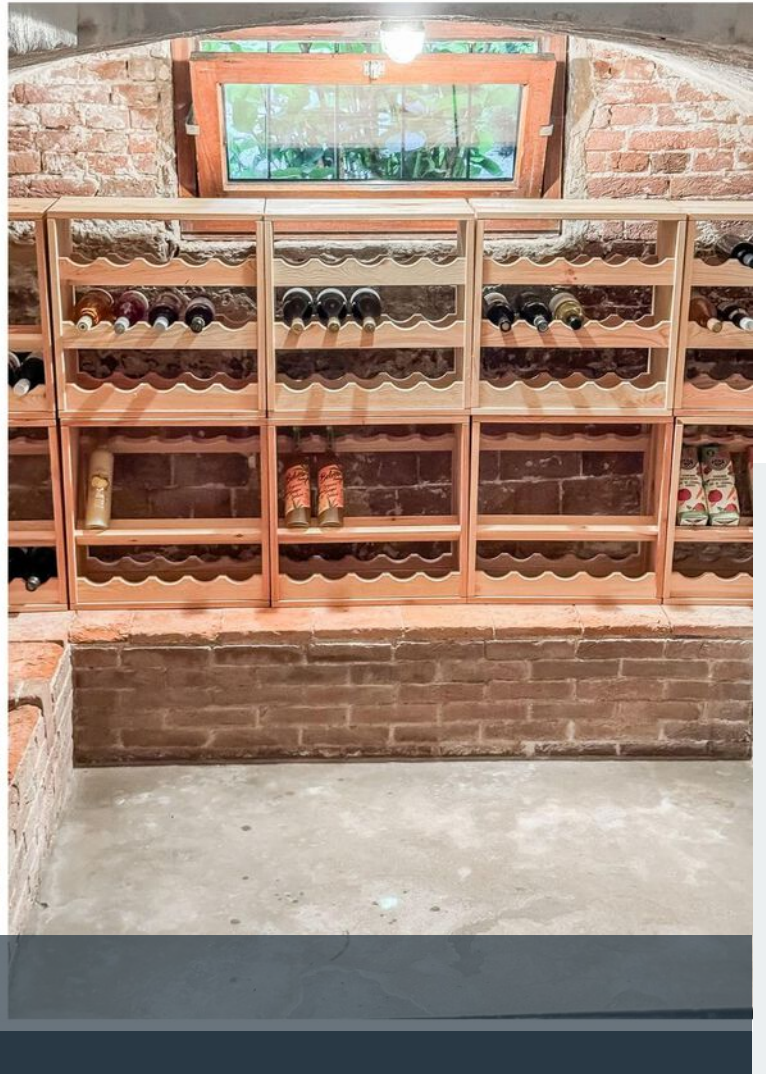






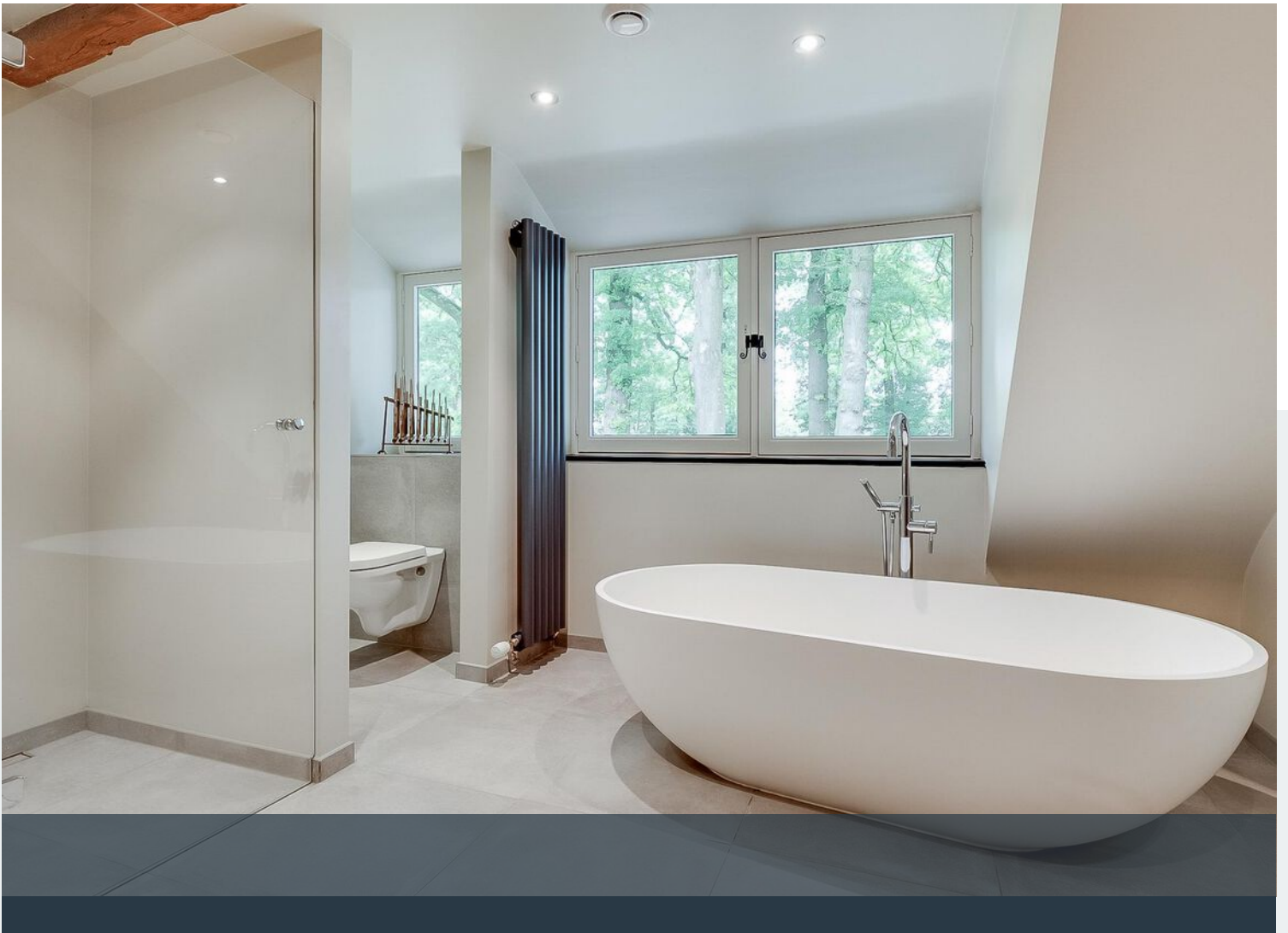






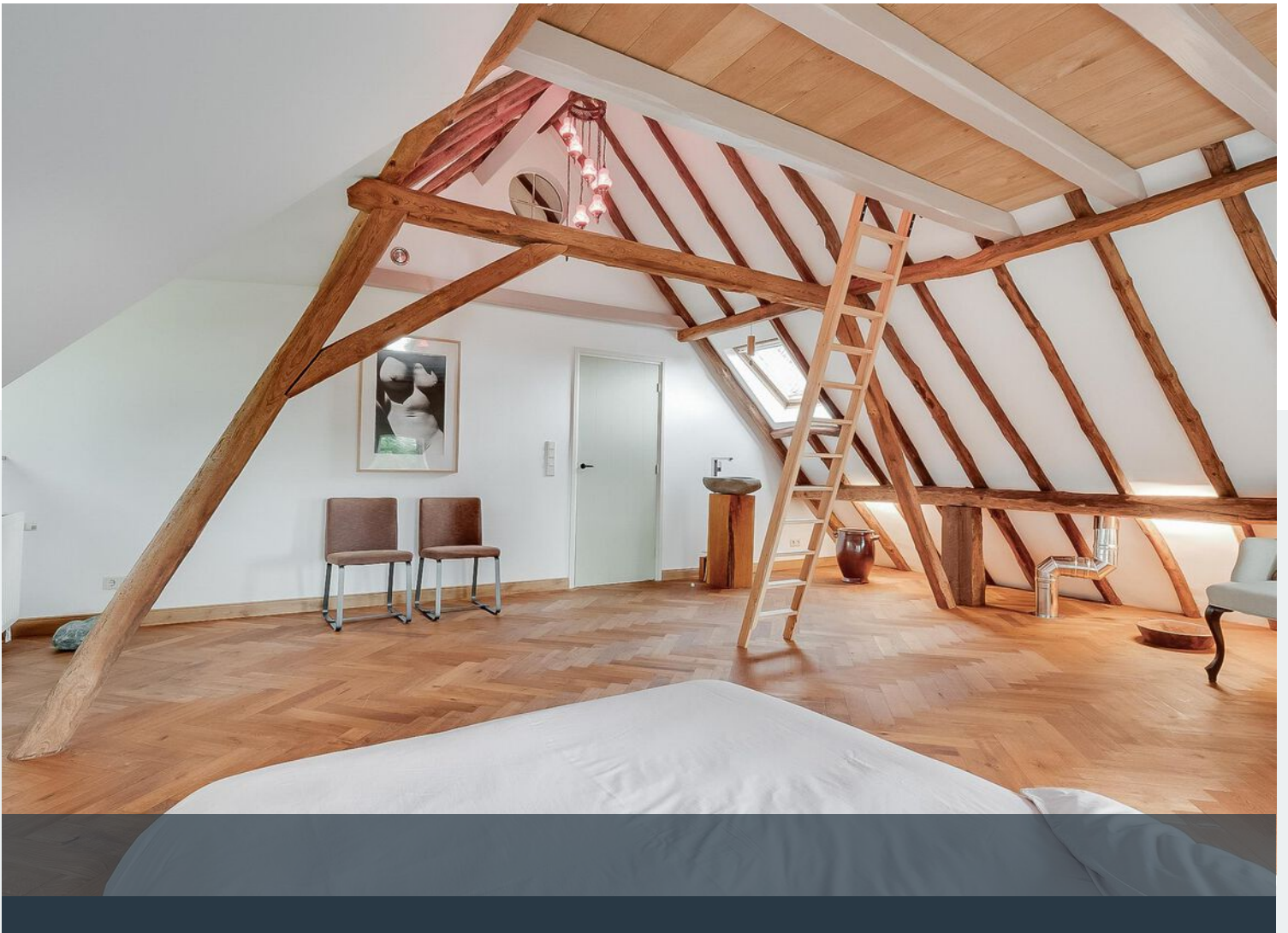








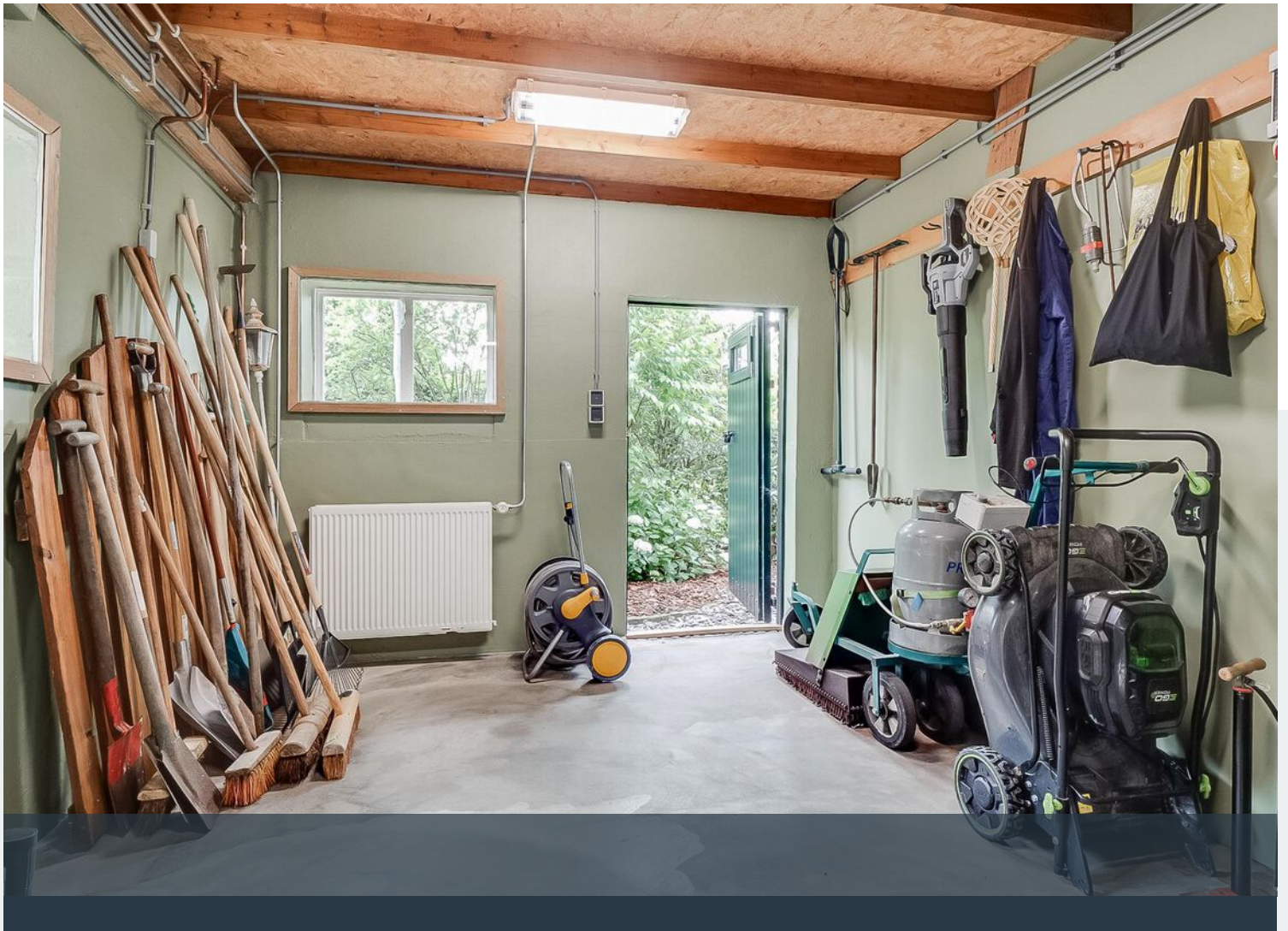




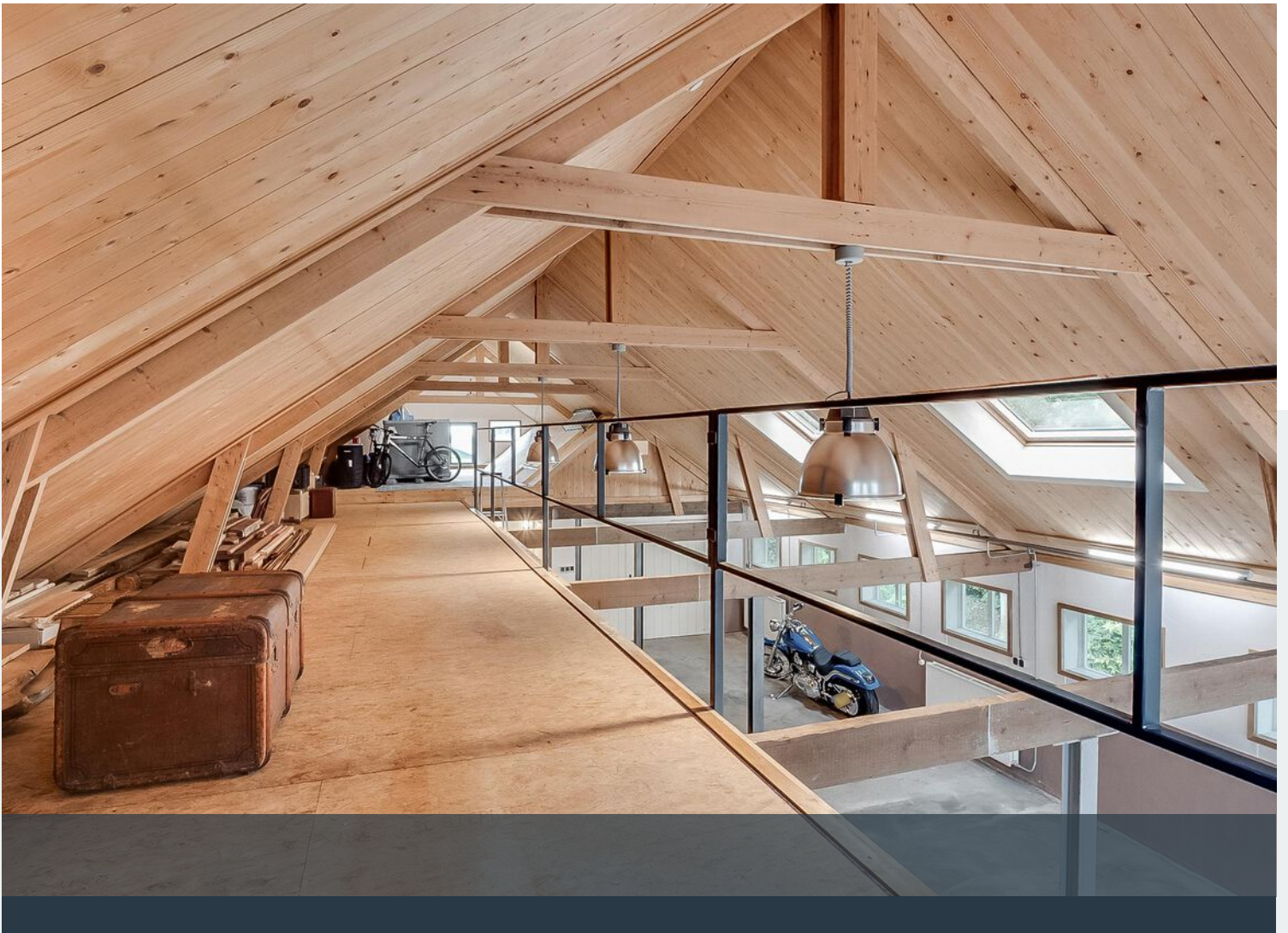


















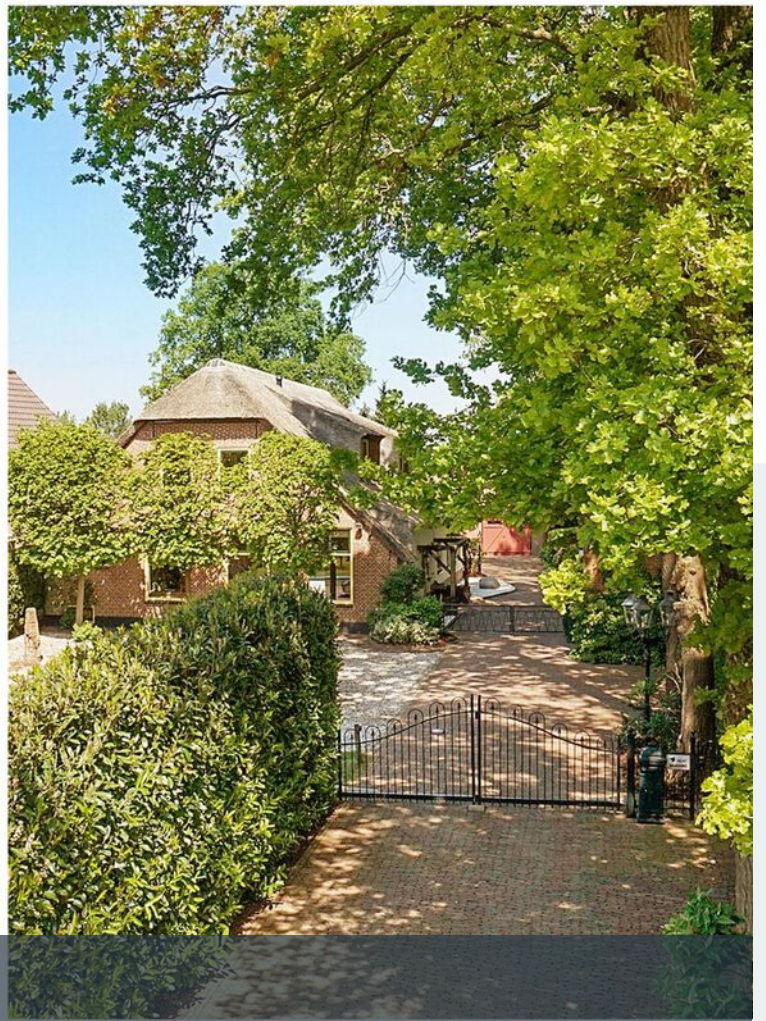


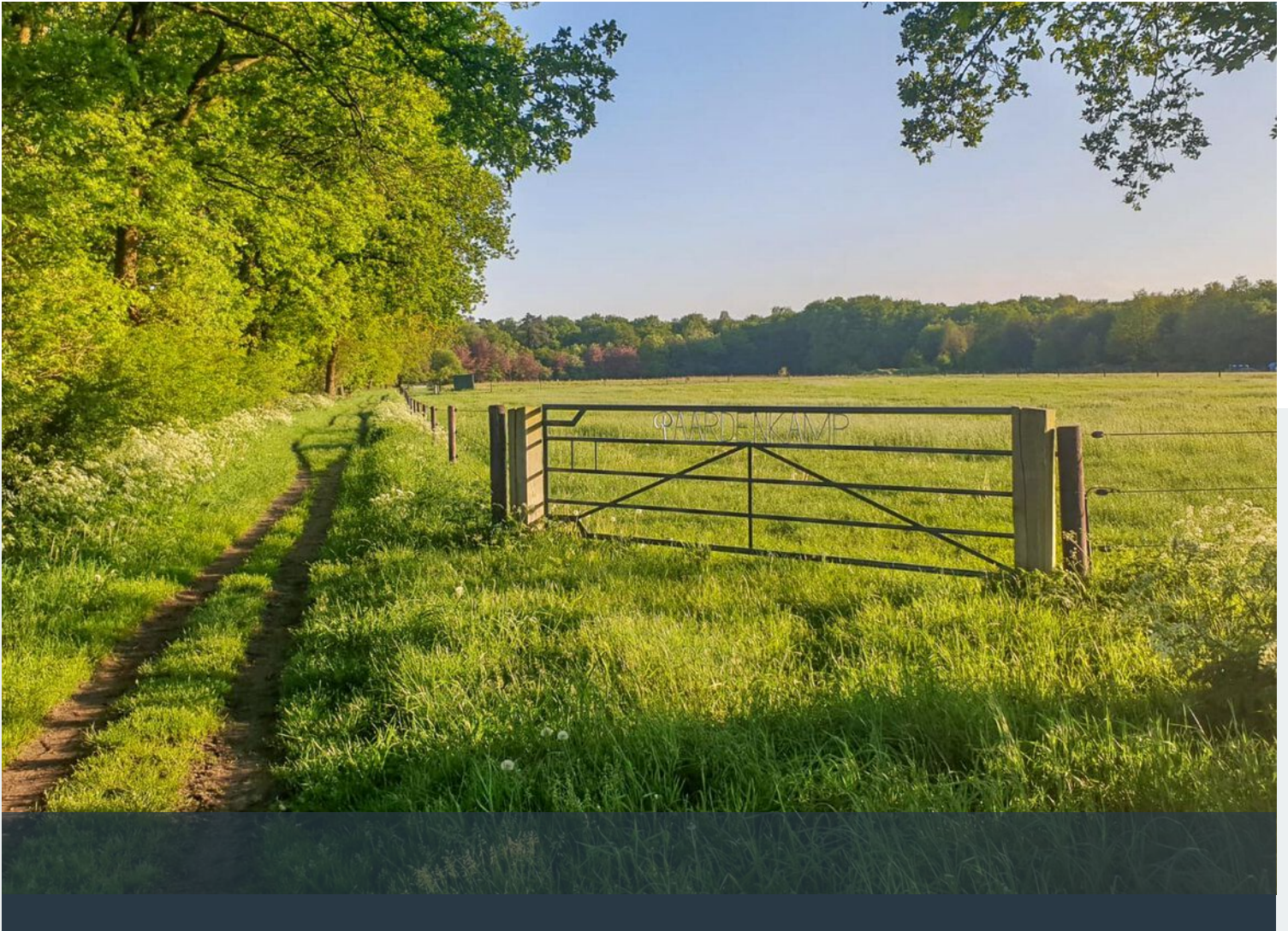


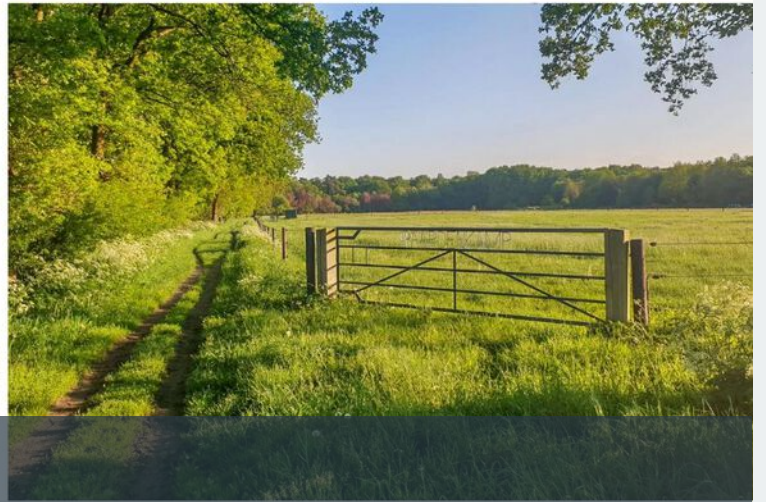
















# Vergroot je kans op succes!

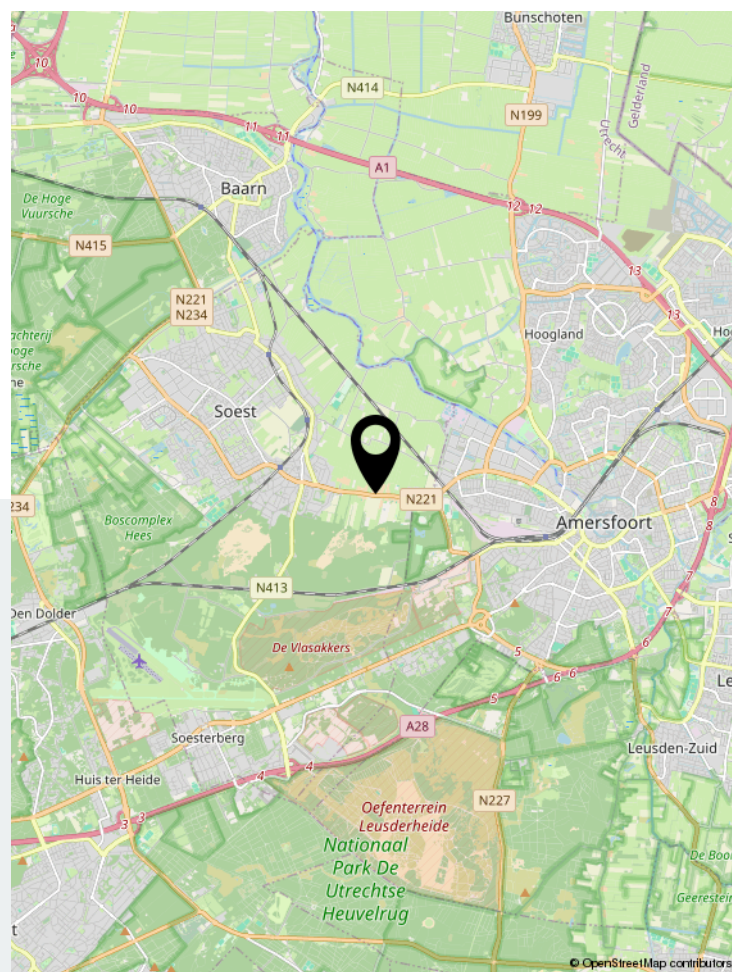
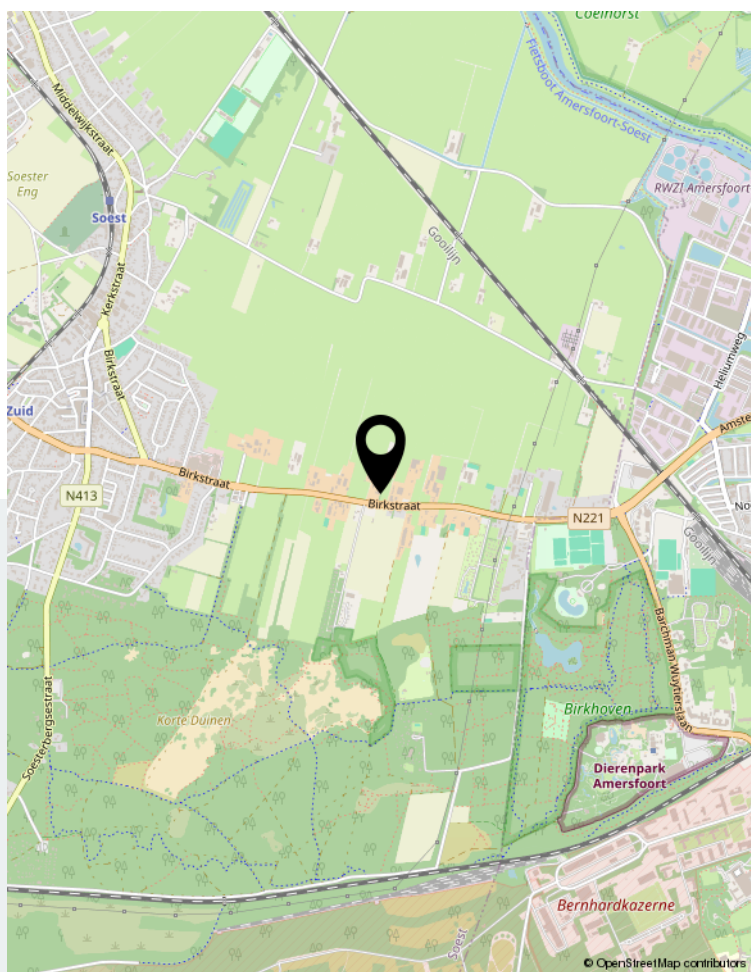
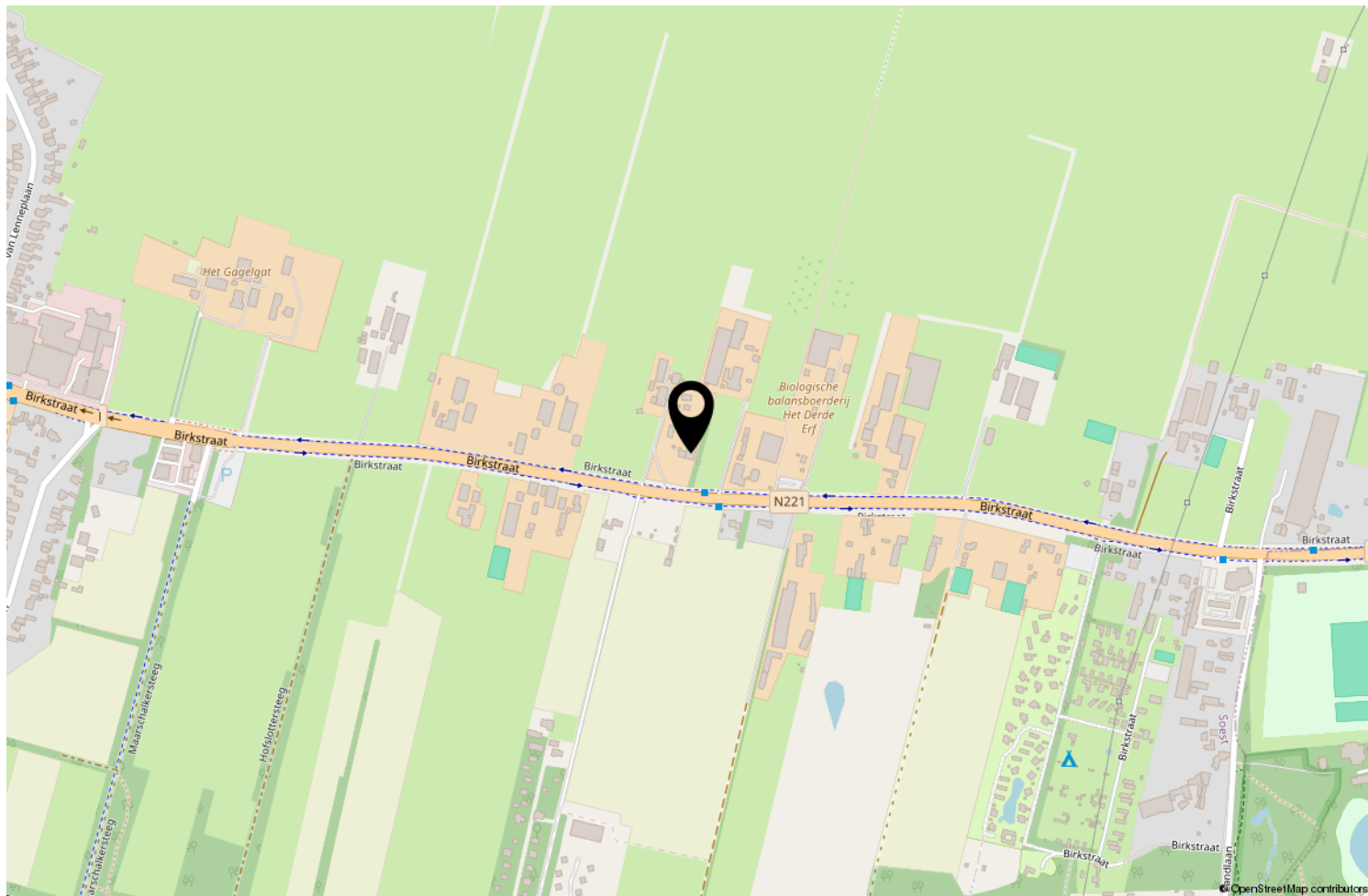
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.








Locatie op de kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Soest</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 283</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 februari 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.

# Kadastrale kaart

# Deze woning heeft energielabel

# B



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel <a href="#">Verbeteradvies</a>
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> n.v.t.	8 Warm water	Combiketel <a href="#">Verbeteradvies</a>
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <a href="#">Verbeteradvies</a>
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <a href="#">Verbeteradvies</a>
5 Ramen	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig <a href="#">Verbeteradvies</a>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
<input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Gemiddeld <input type="checkbox"/> Hoog	<input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Hoog	<input type="text" value="0,0 %"/>

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Birkstraat 121 A  
3768HE Soest

BAG-ID: 0342010000011617

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1978  
Compactheid 2,05  
Vloeroppervlakte 264m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

Nathan Zwart

### Examennummer

55151254

### Certificaathouder

Schröder & Schröder B.V.

### Inschrijfnummer

2110839

### KvK-nummer

52397939

### Certificerende instelling

DEKRA Certification B.V.

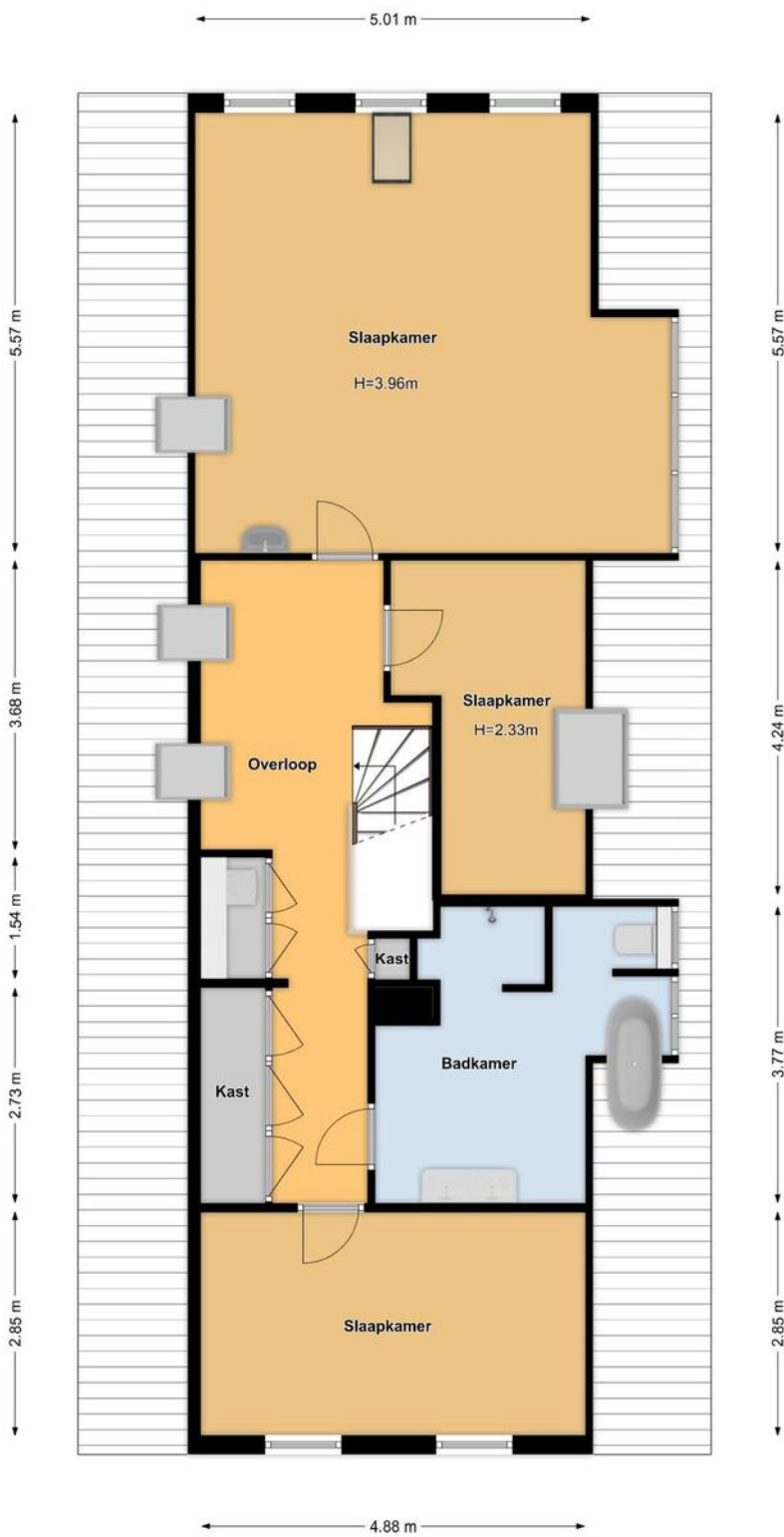
### Soort opname

Basisopname

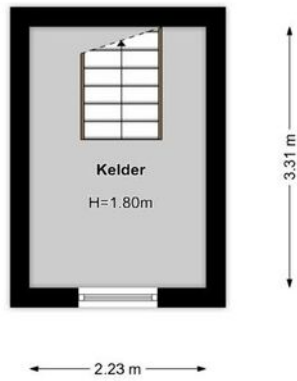




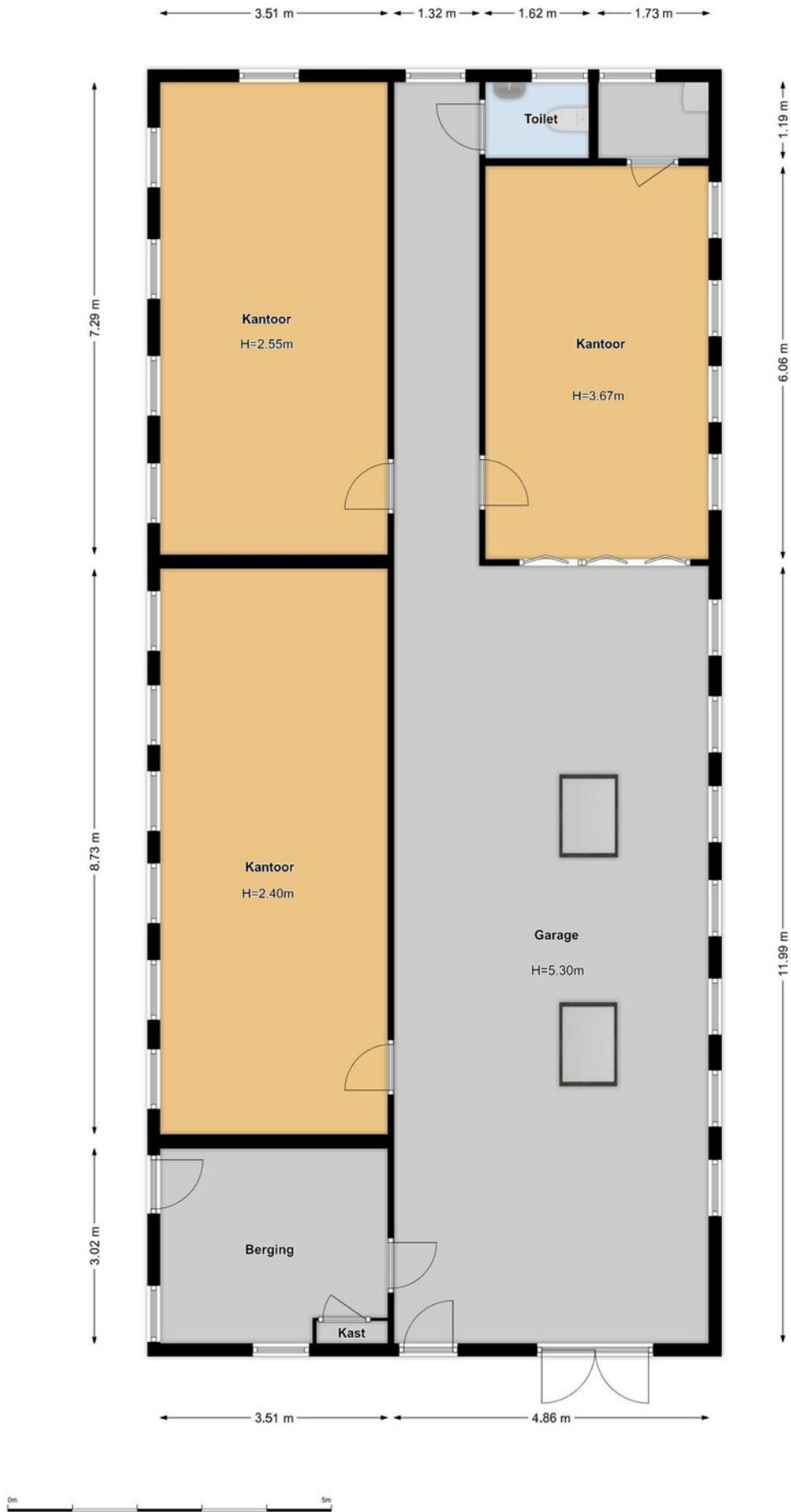
# Plattegrond



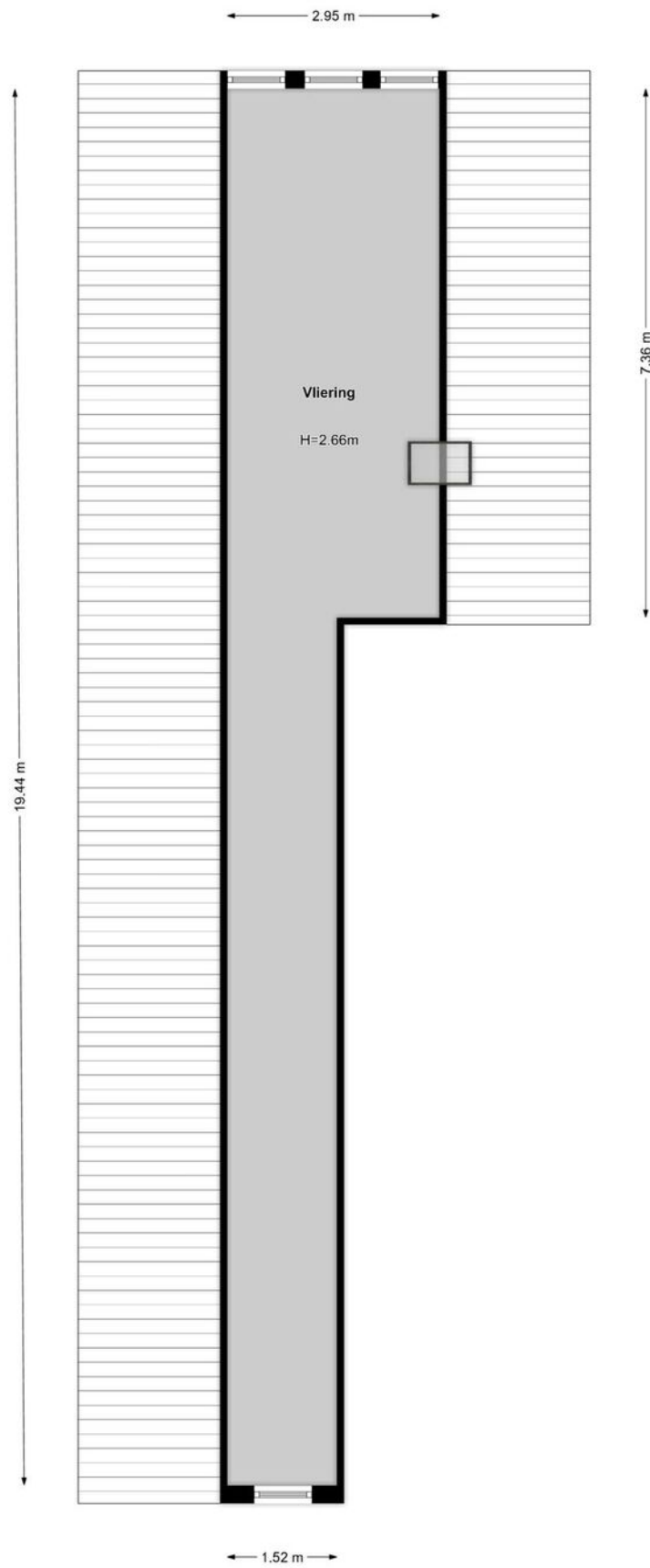
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



Opnamedatum 6 mei 2024

Certificaatnummer BGM32968

## Meetrapport op basis van branchebrede NVM cs Meetinstructies

Gebruiksoppervlakte conform de branchebrede NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, NRVt, VNG en de Waarderingskamer meetinstructie op basis van afgeleide NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Birkstraat 121A

3768 HE te Soest



**Meetgegevens:** Gebruiksoppervlakte conform Meetinstructie

Birkstraat 121A

3768 HE

Soest

6 mei 2024



<b>Gebruiksoppervlakt Wonen</b>	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak Begane grond		177,71			177,71
Inpandig gebruiksoppervlak Kantoor bijgebouw		85,12			85,12
Inpandig gebruiksoppervlak Verdieping			87,69		87,69
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Schachten/Draagwanden			-1,06		-1,06
Vide en trapgat overige correcties					
<b>1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak Wonen</b>		<b>262,83</b>	<b>86,63</b>		<b>349,46</b>
Overige inpandige ruimte(n) Kelder	7,38				7,38
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
<b>2: Totaal overige inpandige ruimte(n)</b>	<b>7,38</b>				<b>7,38</b>
<b>3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf</b>	<b>7,38</b>	<b>262,83</b>	<b>86,63</b>		<b>356,84</b>
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Overkapping		2,69			2,69
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
<b>4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)</b>		<b>2,69</b>			<b>2,69</b>
Externe ruimte(n) Garage bijgebouw		79,34			79,34
Externe ruimte(n) Vliering bijgebouw			40,11		40,11
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
<b>5: Totaal externe ruimte(n)</b>		<b>79,34</b>	<b>40,11</b>		<b>119,45</b>

\*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

\*\*vliering lager dan 1.5meter, volgens Nen2580 geen oppervlakte en inhoud, wel bruto inhoud.

\*\*\* LET OP als een overkapping of carport vast zit aan een bijgebouw of losstaand is dan mogen deze m2 niet meegenomen

worden in de totale oppervlakte van de externe ruimtes, wij vermelden ze wel in het rapport ivm de vraag vanuit de makelaardij.

## Meetcertificaat

Certificaatnummer: **BGM32968**

Dit meetrapport is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Birkstraat 121A 3768 HE te Soest naar een meting opgenomen op 6-5-2024.

De netto gebruiksoppervlakte (wonen) en inhoud van het registergoed is conform meetinstructie:

Begane grond	177,71	m2	450,20	m3
Kantoor Bijgebouw	85,12	m2	204,25	m3
Verdieping	86,63	m2	232,45	m3
<b>Totaal GO Wonen</b>	<b>349,46</b>	<b>m2</b>	<b>886,90</b>	<b>m3</b>

Het registergoed beschikt over Overige inpandige ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

<b>Totaal</b>	<b>7,38</b>	<b>m2</b>	<b>13,29</b>	<b>m3</b>
---------------	-------------	-----------	--------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform meetinstructie over een totale **netto** gebruiks oppervlakte en inhoud van:

<b>Totaal</b>	<b>356,84</b>	<b>m2</b>	<b>900,19</b>	<b>m3</b>
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform meetinstructie over een **bruto** inhoud van:

<b>Totaal</b>			<b>951,65</b>	<b>m3</b>
<b>Bruto kantoor bijgebouw</b>			<b>391,10</b>	<b>m3</b>

Het registergoed beschikt over Gebouw gebonden buitenruimte(n) met een netto oppervlakte van:

<b>Totaal</b>	<b>2,69</b>	<b>m2</b>		
---------------	-------------	-----------	--	--

Het registergoed beschikt daarnaast over externe ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

<b>Totaal</b>	<b>119,45</b>	<b>m2</b>	<b>255,67</b>	<b>m3</b>
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte certificaat 15 mei 2024

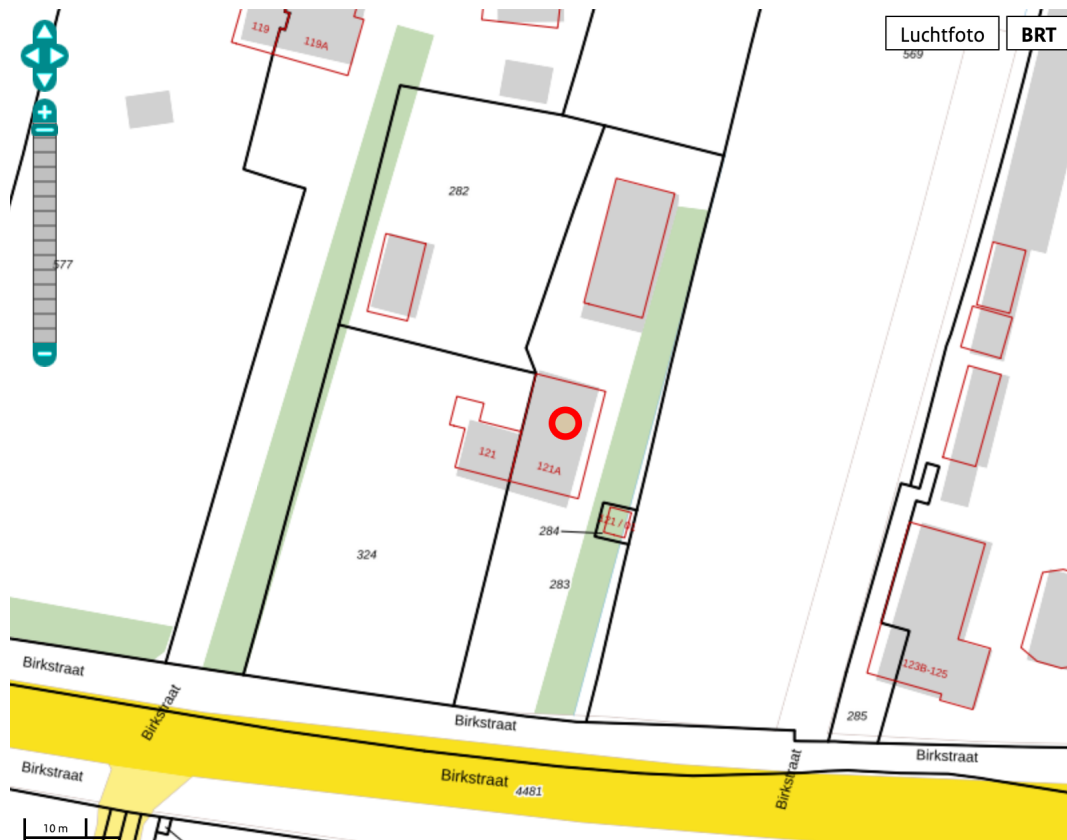
Schröder & Schröder B.V.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend. Indien er wel rechten gewenst zijn dient er een rapport te worden opgesteld conform de NEN2580 inclusief correctieblad.



## Rapport Bodemloket

Datum: 29-2-2024



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

~~Wettelijke aansprakelijkheid~~  
~~De afbeelding is bedoeld als informatiebron en kan niet worden gebruikt voor andere doeleinden.~~

## Rapport

### Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

#### 1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

#### 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

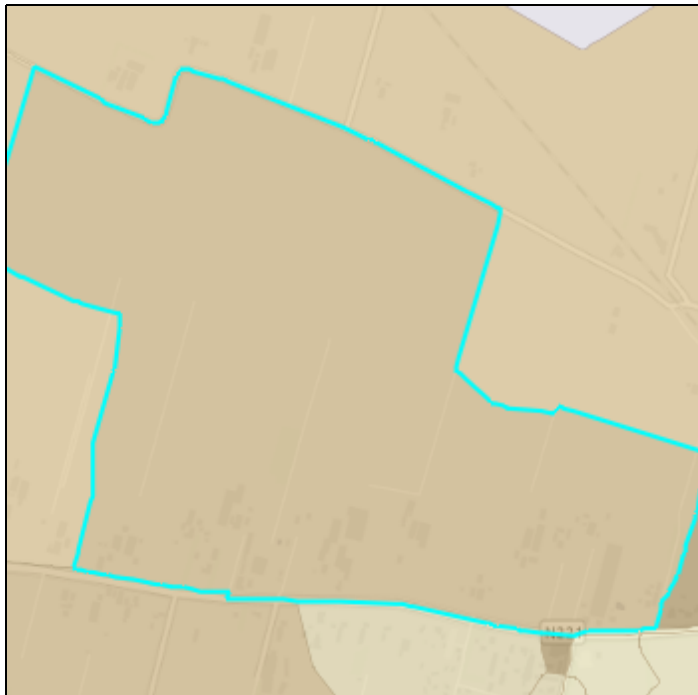
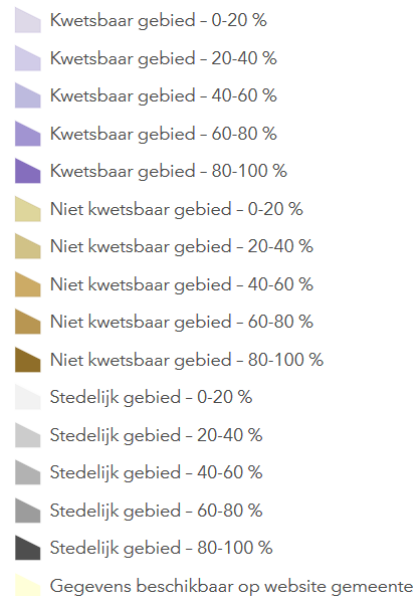
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

## Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 3768HE

Aanmaakdatum/ -tijd: 29-02-2024 20:20:52

Percentage BAG panden gebouwd  
voor 1970.

Dit postcodegebied (3768HE) bevat 90 panden (BAG). Van deze panden is 67,8% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

**Disclaimer:** de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek ([www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

ADRES

birkstraat 121A

PLANNAAM OF -NUMMER

X Q

📍 Birkstraat 121A, 3768HE Soest

GEMEENTE (4) PROVINCIE (7) RIJK (7)

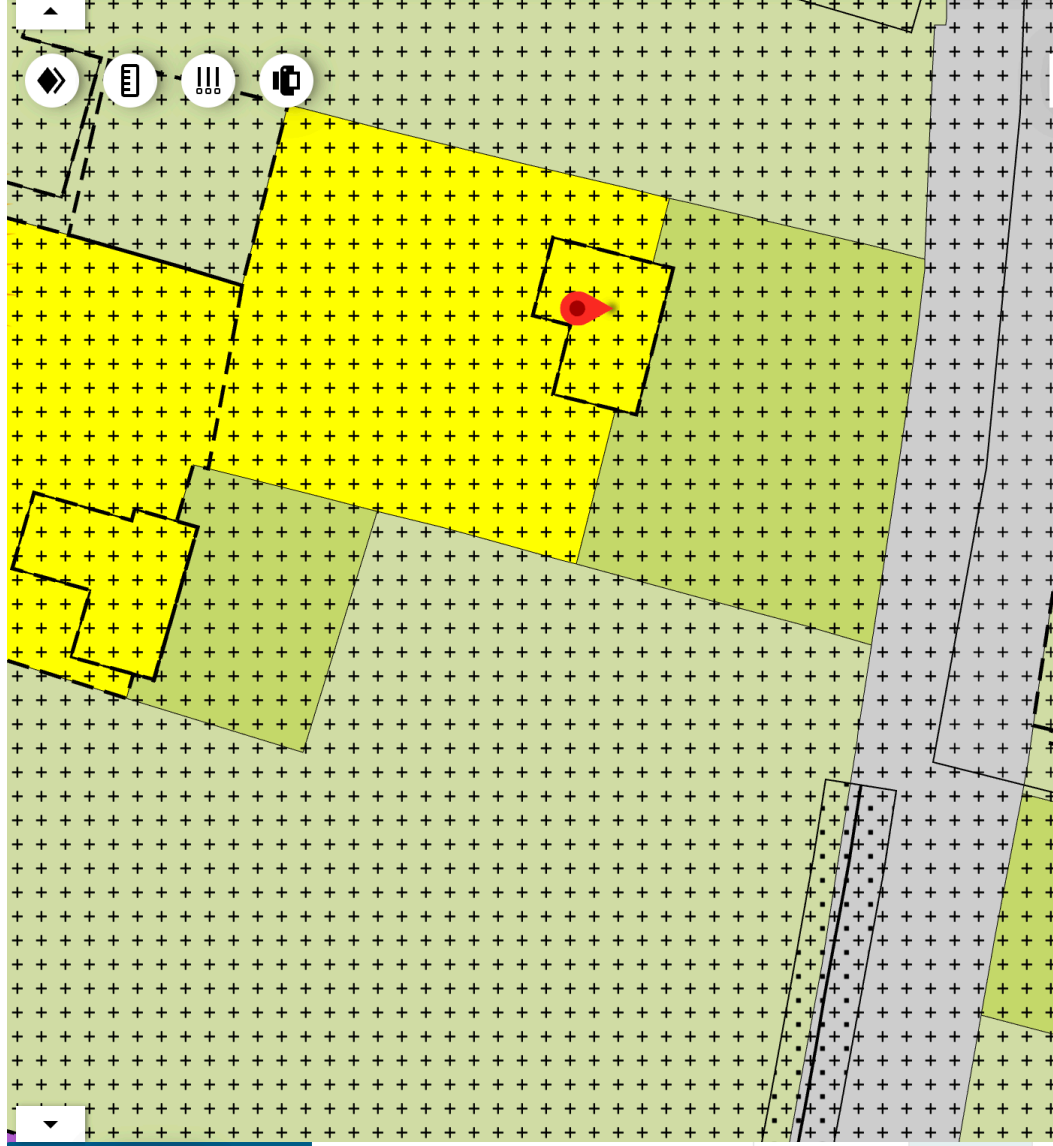
### BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

OPEN KEUZEHULP

- G** Parapluplan omissies en Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2021-10-14)
- G** Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2017-09-28)

**G** Landelijk Gebied bestemmingsplan onherroepelijk (2015-06-03)



## Landelijk Gebied

Soest  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (2015-06-03)

PLEKINFO DOCUMENTEN

KENMERKEN

📍 150959.4, 463667.7



Enkelbestemming  
Wonen



Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie - Hoge verwachting



Dubbelbestemming  
Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht



Bouwvlak



Bouwaanduiding  
twee-aaneen

# Landelijk Gebied

Status: Geconsolideerde versie

Idn: NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401

Regels

Toelichting

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

## Artikel 34 Wonen

### 34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis; alsmede voor:
  - c. ter plaatse van de functieaanduiding **'recreatiewoning'**: een recreatiewoning;
  - d. ter plaatse van de functieaanduiding **'kantoor'**: een kantoor als ondergeschikte functie bij de woning;
  - e. ter plaatse van de functieaanduiding **'hovenier'**: een kleinschalig hoveniersbedrijf als ondergeschikte functie bij de woning;
  - f. ter plaatse van de functieaanduiding **'specifieke vorm van detailhandel - wijnhandel'**: een wijnhandel;
  - g. ter plaatse van de functieaanduiding **'specifieke vorm van wonen - paardengebitsverzorging'**: een praktijk voor paardengebitsverzorging met paardenstalling voor maximaal 5 paarden;
  - h. ter plaatse van de functieaanduiding **'specifieke vorm van agrarisch - paardenstal'**: een stal voor het hobbymatig houden van paarden;
  - i. ter plaatse van de functieaanduiding **'opslag'**: opslag uitsluitend in pandig voor caravans en boten als nevenactiviteit;
  - j. ter plaatse van de functieaanduiding **'praktijkruimte'**: tevens een praktijkruimte aan huis;
  - k. ter plaatse van de functieaanduiding **'specifieke vorm van wonen - voormalige noodwoning'**: uitsluitend een voormalige noodwoning;
  - l. ter plaatse van de functieaanduiding **'zwembad'**: een zwembad;
  - m. ter plaatse van de functieaanduiding **'specifieke vorm van kantoor - conferentieruimte'**: het begane grond gedeelte van de woning ingericht mag worden voor het houden van conferenties, vergaderingen en workshops etc. met de daarbij behorende:
    - n. parkeervoorzieningen;
    - o. tuinen, erven en ontsluitingsverhardingen;
    - p. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
    - q. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

### 34.2 Bouwregels



### **Verkoopbrochure**

Wij vragen u vriendelijk de inhoud van deze brochure goed te bestuderen. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld. De informatie is dan ook geheel vrijblijvend. Flora Steenbeek Taxateur & Makelaar o.g. aanvaardt met betrekking tot de inhoud van deze brochure geen enkele aansprakelijkheid. Genoemde maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie.

### **Informatie**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Flora Steenbeek makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

## **Over het kopen en verkopen van een woning**

### **ALGEMEEN**

#### **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.

#### **Wanneer in onderhandeling**

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bieding doordat hij een tegenbod doet of expliciet meldt dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

#### **Verkoopprocedure**

Soms zijn er zoveel belangstellenden dat de verkoper kan besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

#### **Koopovereenkomst**

Nadat er mondeling overeenstemming is over de koopsom en de overige voorwaarden is het wenselijk dat in belang van alle partijen erop korte termijn een koopovereenkomst wordt opgesteld en ondertekend. Koper zal derhalve direct na overeenstemming alle benodigde

gegevens, inclusief een notaris binnen de regio Utrechtse Heuvelrug, aan Flora Steenbeek makelaardij doorgeven. Flora Steenbeek makelaardij zal vervolgens de koopovereenkomst opstellen. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal na wederzijdse goedkeuring door partijen worden ondertekend. De koopovereenkomst is rechtsgeldig na ondertekening van beide partijen.

### **Notariskeuze**

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij een door de koper te kiezen notaris, mits het kantoor van de gekozen notaris is gelegen binnen de regio Utrechtse Heuvelrug. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Koper zal bij het doorgeven van de personalia ook de notariskeuze doorgeven zodat deze kan worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bankgarantie/waarborgsom. De Bankgarantie/waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

### **Bedenktijd**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag niet een zaterdag, zondag of en algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag, of een algemeen erkende feestdag zijn.

### **Kosten koper**

Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting, de notariskosten (onder andere voor het opmaken van de Leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster). Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

### **Ontbindende voorwaarde**

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Deze krijgt u als koper niet automatisch. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

### **Toevoeging voorbehoud financiering**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1<sup>e</sup> werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn.

### **Voorbehoud koper**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **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.

### **Onderzoek plicht van de koper**

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoek plicht. 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 de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit dit niet te doen komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

**Gunning Verkoper**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

**Wilsovereenstemming**

Een koopovereenkomst zal pas worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

**Maten en jaartallen**

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

**Nutsbedrijven**

Een koper dient minimaal 2 weken voor datum transport contact op te nemen met het energiebedrijf van zijn en/of haar keuze om de 'verhuizing' te melden.

## **De Makelaar als poortwachter**

De overheid heeft sinds 25 juli 2018 makelaars (voorheen vooral banken) de rol van 'poortwachter' gegeven.

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren. Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar je woont, maar waarom? Dit alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Daarom doen wij dus onderzoek naar waar je woont en leggen wij dit vast.

We zijn er dan nog niet, want hoe ga je de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij je, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee je jouw aankoop gaat financieren.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliënten onderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

### **MOT**

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van jou krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliënten onderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Zijn er nog vragen? Dan kunt u deze altijd aan ons stellen.

Bekijk onze privacyverklaring:

<https://florasteenbeekmakelaardij.nl/wpcontent/uploads/2022/06/privacyverklaring.pdf>

[webpace.yisual.com/birkstraat121 a](https://webpace.yisual.com/birkstraat121_a)

Flora Steenbeck

Birkstraat 121 A, Soest



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



**Bekijk deze woning online!**



UW PARTNER IN VERKOOP / VERKOOPSTYLING, AANKOOP EN TAXATIES.

Volledig gecertificeerd NVM Taxateur & Makelaar o.g.

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

**Kampweg 16A 3941DN Doorn**

**06-29033609 [info@florasteenbeekmakelaardij.nl](mailto:info@florasteenbeekmakelaardij.nl)**





# interesse

in deze mooie woning?

