



Molenbeek Makelaars

Bosstraat 102 - 106
3766 AJ Soest

Tennispark

Bosrijk gebied

Met woning

TE KOOP BOSSTRAAT 102 - 106 TE SOEST
| € 1.750.000,- k.k.



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

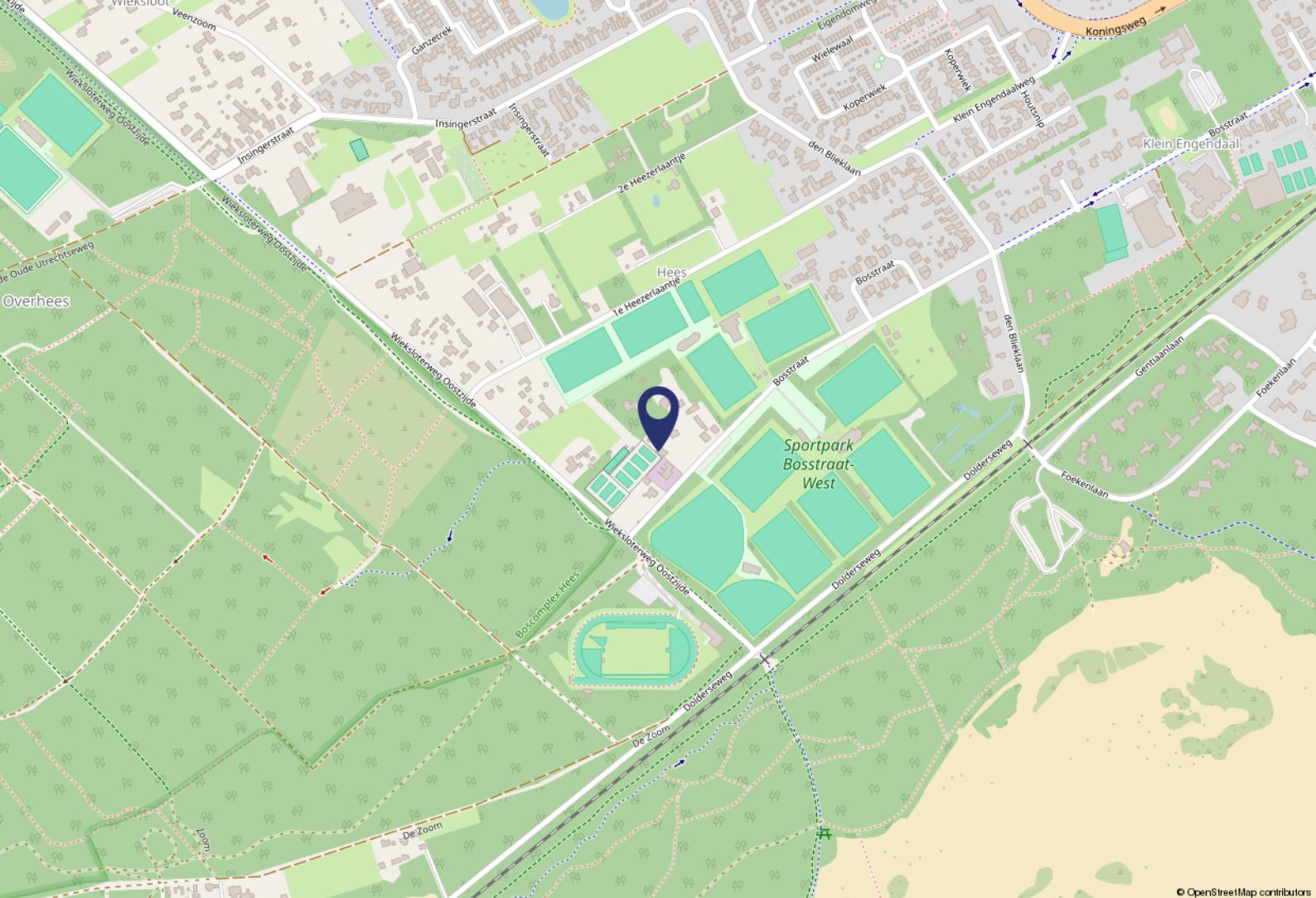
funda in business



Kenmerken

Omgevingsfactoren

Het tennispark is gelegen aan de zuidwestelijke rand van Soest. In de directe omgeving zijn diverse sportaccommodaties gevestigd, zoals een atletiekclub, honkbalclub, voetbalclub en een hockeyclub. Verder kenmerkt het gebied zich door de grote hoeveelheid groen.



Locatie

Bereikbaarheid

Per auto

Het object ligt centraal en is eenvoudig te bereiken via de N234 en Koningsweg, die Soest verbinden met omliggende plaatsen zoals Utrecht, Amersfoort en Baarn. De aansluiting op de snelwegen is gunstig: de A28 ligt op zo'n 10 minuten rijden en de A1 op ongeveer een kwartier afstand.

Per openbaar vervoer

Het object is redelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Station Soest-Zuid bevindt zich dichtbij en biedt een directe treinverbinding met Amersfoort en Utrecht. Daarnaast rijden er diverse buslijnen in de omgeving die Soest verbinden met omliggende plaatsen zoals Baarn, Soesterberg en Hilversum.

Parkeren

De eigen parkeerplaats biedt plaats aan circa 17 auto's. Voorts is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.



Objectgegevens

Het clubhuis, groot 125 m² begane grond en 78 m² souterrain, is gebouwd in 2009 en biedt plaats aan een kantine, keuken, kleedkamers, sanitaire ruimtes en diverse berguimten in het souterrain. Het dak is voorzien van 24 zonnepanelen.

3 tennisbanen zijn aangelegd in 2006 en 4 tennisbanen zijn aangelegd in 2023, voorzien van omheining en 12 lichtmasten. De banen betreffen zogeheten roodzand kunstgrasbanen, ook wel bekend als smashcourtbanen.

De 2 padelbanen zijn in 2021 aangelegd en zijn voorzien van extra beveiligde glaswanden en bijbehorende lichtmasten. De padelbanen zijn ieder jaar onderhouden door een gekeurd bedrijf.

De royale bedrijfswoning, groot circa 299 m² met een garage berging van circa 96 m², is gebouwd in 2000 en voorzien van 21 zonnepanelen. De begane grond bestaat uit een entree, woonkamer, keuken, serre, eetkamer, slaapkamer, badkamer, 2 toiletten en terras. De verdieping bestaat uit een overloop, wasruimte, 5 slaapkamers, 1 badkamer en separaat toilet. In het souterrain bevinden zich meerdere leef-, werk- en berguimten.

Indeling

De volgende oppervlakten zijn globaal gemeten:

Bedrijfswoning: circa 299 m²

Clubgebouw: circa 203 m²

Berging/schuur: circa 17 m²

Overkapping: circa 53 m²

Fietsenstalling: circa 20 m²

Tennisbanen (7 stuks): circa 4.150 m²

Padelbanen (2 stuks): circa 450 m²

Parkeerterrein: circa 620 m²

Oplevering

Het object wordt expliciet 'as is where is' verkocht en geleverd, inclusief de exploitatie van de tennisbaan. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de kopende partij zal geschieden in de staat, waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, waarbij de bedrijfswoning uiteraard vrij van huur en gebruik zal worden opgeleverd. Ter zake de koopovereenkomst geldt het algemene uitgangspunt "as is, where is", waaronder onder meer begrepen de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke staat van het verkochte in de ruimste zin van het woord, in verband waarmee de (huidige) toestand van het verkochte in alle opzichten door de kopende partij wordt aanvaard.

Verkoper is desgewenst bereid om de bedrijfswoning (tijdelijk) te blijven gebruiken tegen een huurvergoeding.

Exploitatie tennispark

In de dataroom treft u een overzicht van de relevante exploitatiecijfers over 2023 en 2024 aan.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Soest

Sectie: G

Nummer: 8257, 9343, 9344, 9342, 10671, 10670, 11888, 11486 en 11487

Grootte: totaal 8.986 m²

Bestemming

Bosstraat 102 - 106 te Soest heeft als bestemming 'Sport' met als functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'sportveld', dit houdt in dat het navolgende gebruik mogelijk is:

- één bedrijfswoning;
- sportvelden voor buitensporten met bijbehorende voorzieningen zoals toilet, kleedruimten en en opslagruimten.

Met de daarbij behorende:

- parkeervoorzieningen;
- kantinefaciliteiten;
- tuinen, erven, ontsluitingsverhardingen en terreinen;
- overige voorzieningen, zoals groen, water en speel- en sportvoorzieningen.

Daarnaast hebben de tennisbanen 1 tot en met 3 de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opblaashal', hetgeen inhoudt dat er van oktober tot maart een opblaashal mag worden geplaatst.

Eigenaarslasten

De zakelijke lasten kunt u terugvinden in de digitale dataroom.

Asbest

In het woonhuis en clubhuis is geen asbest aanwezig, in verband met recente bouwjaren (woonhuis 2000, clubhuis 2009).

Energielabel

Bosstraat 102 te Soest (clubhuis tennisvereniging)

Het object beschikt over een energielabel A+ geldig tot en met 17 maart 2035.

Bosstraat 106 te Soest (bedrijfswoning)

Het object beschikt over een energielabel A geldig tot en met 23 juli 2025. Voor de levering zal een nieuw energielabel worden opgesteld door verkoper.

Bodem

Volgens bodemloket.nl heeft in 1999 een verkennend en nader bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de bedrijfswoning gelegen aan de Bosstraat 106. De resultaten uit dit onderzoek geven weer dat er een verhoogde concentratie aan zink en nikkel is aangetroffen in het grondwater (nadere informatie in de dataroom), hetgeen uiteindelijk geen belemmering was voor de bouw van de woning.

In september 2025 heeft er wederom een bodemonderzoek plaatsgevonden. De documentatie hiervan is (binnenkort) terug te vinden in de digitale dataroom.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de milieukundige toestand van het verkochte. Verontreinigingsrisico van de bijbehorende grond en grondwater komen voor risico van koper en kan nimmer aanleiding geven tot ontbinding van de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering van de grond, schadevergoeding of verrekening.

Koopgegevens

Koopprijs

€ 1.750.000,- kosten koper

Over de koopsom is geen BTW verschuldigd.

Leveringsdatum

In overleg.

Bezichtigen

Mocht u het object willen bezichtigen dan verzoeken wij u contact op te nemen met ons kantoor.

Erfdienstbaarheden, bijzondere lasten e.d.

Ten behoeve van de toegankelijkheid van Tennispark De Toss is een erfdienstbaarheid gevestigd op het naastgelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Soest sectie G nummer 7434. Deze erfdienstbaarheid geeft gebruikers van het tennispark de mogelijkheid gebruik te maken van het dienende erf (Soest, G 7343) om te komen en te gaan van en naar de openbare weg (Bosstraat).

Koper aanvaardt voorts uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n). Tevens aanvaardt de koper alle bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Onderzoekplicht koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring of andere onderzoeken te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van het onderhoud. Koper dient zichzelf er van te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper is genoegzaam bekend met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstallen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken op eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen en/of technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

Zekerheidsinstelling

Een waarborgsom, ter grootte van 10% van de koopsom.

Notaris

Ter keuze van koper.

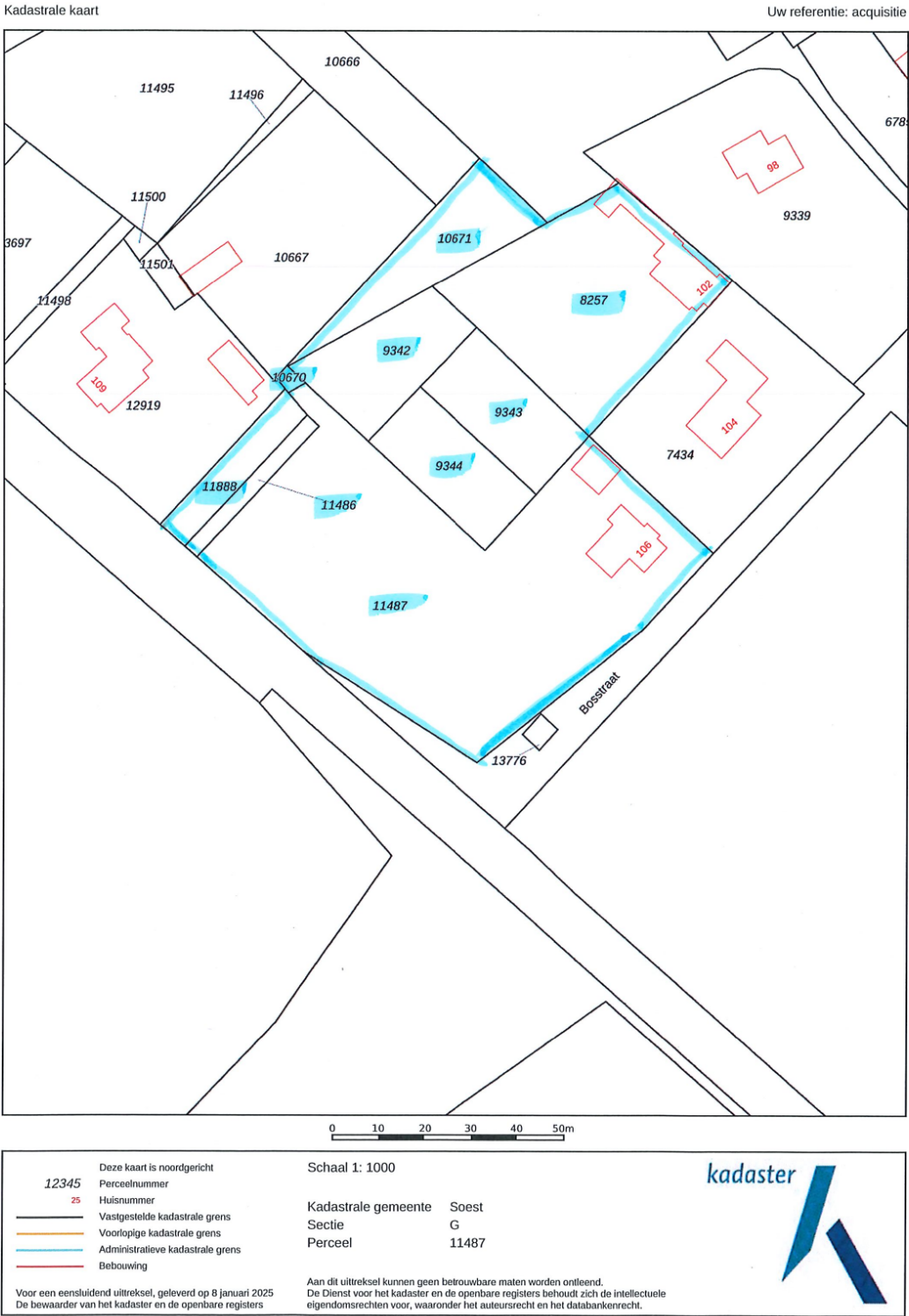
Dataroom en documenten

Ten behoeve van het due diligence van het object kunt u inloggegevens van de digitale dataroom opvragen via e-mail. In de dataroom kunt u alle beschikbare informatie van het object vinden.

Disclaimer

Deze informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kadastrale kaart













Uw makelaar

C.F. Vermeij MRICS RM RT
vermeij@molenbeek.nl
 06 - 53 48 11 98



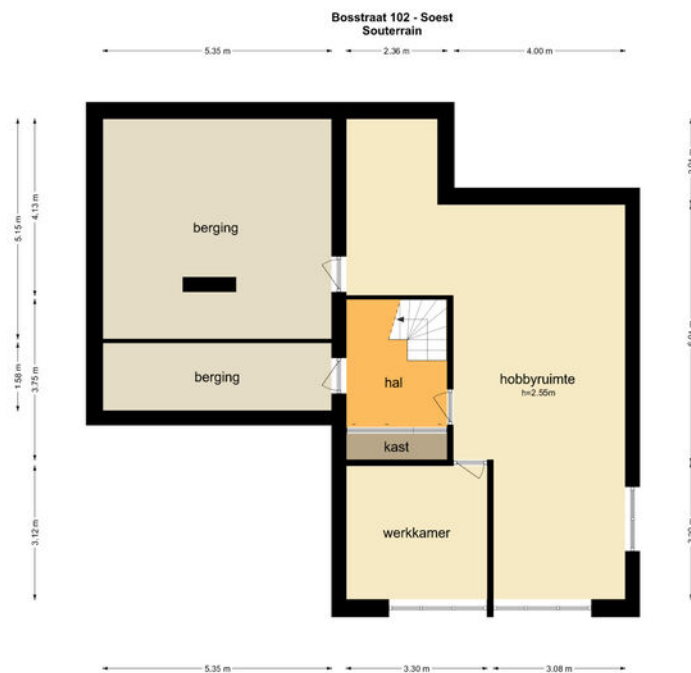
Plattegronden



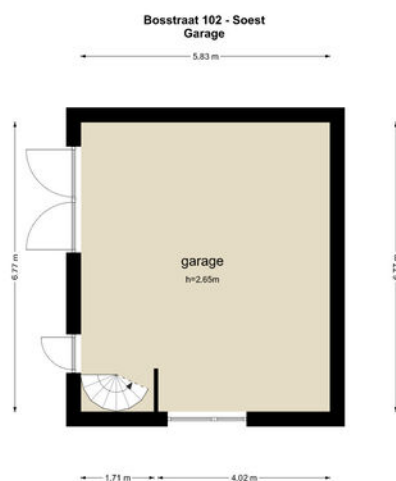
Bosstraat 102 - Soest
Eerste Verdieping



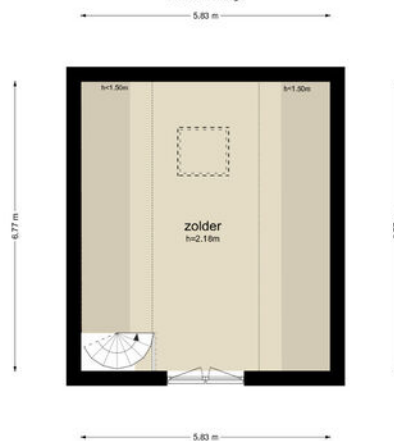
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obgedenco.nl



Bosstraat 102 - Soest
Zolder Garage

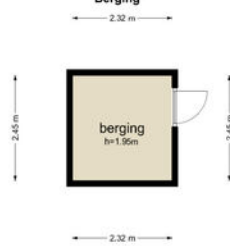


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

3.81 m



**Bosstraat 102 - Soest
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Bosstraat 102 - Soest
Bijgebouw Souterrain



Wie zijn wij?

Graag nemen wij de vrijheid om ons voor te stellen:

Met 3 kantoren, 32 specialisten en historie van ruim 70 jaar is Molenbeek Makelaars een toonaangevende speler in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Wij zijn een full service kantoor met woningmakelaars, taxateurs, bedrijfsmakelaars, beleggingsmakelaars en consultants en daarom dé samenwerkingspartner voor al uw vastgoedvraagstukken. Het gemak van de klant staat voorop, wij kunnen u alles uit handen nemen.

Ons kantoor is partner in Dynamis, de overkoepelende serviceorganisatie voor onze 13 vastgoedpartners. Met 50 vestigingen en ruim 550 medewerkers opereren wij zowel landelijk als regionaal. Met recht worden wij de 'Local Heroes' genoemd in de markt voor wonen, bedrijfsonroerendgoed, taxaties en financiële dienstverlening.

De kracht van verbinding in een groep, gecombineerd met de expertise van de individuele partners: dat is Dynamis. Daarmee zijn wij de grootste full service speler op de Nederlandse vastgoedmarkt die zowel lokaal, regionaal als landelijk werkzaam is.



Betrouwbaar, oprecht, uitstekende marktkennis en volledige ontzorging

Utrecht

Emmalaan 39
030 256 88 11
utrecht@molenbeek.nl

Woudenberg

De Nieuwe Poort 20
033 286 44 11
woudenberg@molenbeek.nl

Zeist

Antonlaan 600
030 692 02 04
zeist@molenbeek.nl



Emmalaan 39 | 3581 HP Utrecht
utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl | 030 256 88 11



Molenbeek Makelaars