



Graaf Florislaan 4, 1217 KK Hilversum

Vraagprijs € 1.900.000,- k.k.



KARAKTERISTIEKE SFEERVOLLE VRIJSTAANDE VILLA UIT 1890 OP GELIEFDE LOCATIE

****SEE FOR ENGLISH BELOW****

In het prachtige Raadhuiskwartier staat deze markante, geheel vrijstaande villa met rondom een fraaie lichte tuin met diverse terrassen en een vijver. Het is een unieke stadstuin met een beschutte ligging en veel privacy. Deze bijzondere villa is het oudste huis aan de mooie lommerrijke Graaf Florislaan, ook wel de 'Gouden bocht' van Hilversum genoemd, en werd gebouwd in 1890. De bewoners zijn van diverse leeftijden, het is een hechte laan met een leuke ongedwongen sfeer. Er worden straatdiners en borrels georganiseerd; de kinderen kunnen op straat spelen omdat het geen doorgaande weg is omdat er voornamelijk bestemmingsverkeer is.

Locatie:

Zeer gunstig gelegen t.o.v. het centrum, het mediapark en uitvalswegen. Het is een voorrecht de bossen, de hei en de Loosdrechtse plassen op steenworpafstand te hebben, terwijl de reistijd naar Amsterdam, CS en de Amsterdamse Zuid-as, of Utrecht CS met de auto of trein slechts een half uur is. Hilversum is in volle ontwikkeling en biedt vele leuke horeca met terrassen, een goed filmtheater, sportfaciliteiten en vele lagere en middelbare scholen waaronder de Internationale School. Met ruim 239 m2 woonoppervlakte en een groot perceel met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein maakt dit een zeer geschikt en praktisch familiehuis.

INDELING:

BEGANE GROND:

Royale entree voorzien van een originele tegelvloer en prachtige glas-in-lood ramen. Vanuit de hal komt men in de gang met een marmeren vloer en monumentale trap. Aan het einde van de gang bevindt zich een ruim toilet met fonteintje. De gang geeft toegang tot de ruime lichte woonkamer met en suitedeuren naar de eetkamer. Beide ruimtes hebben grote raampartijen, glas-in-lood ramen, hoge plafonds en originele schouwen. Vanuit de eetkamer bereik je middels de openslaande deuren de sfeervolle veranda waar je kunt genieten van het uitzicht op de fraaie tuin. Tevens bereik je vanuit de gang nog 2 royale (werk)kamers en de keuken met toegang tot de kelder. De lichte moderne keuken met voerverwarming is voorzien van een spoeliland en diverse Miele inbouwapparatuur zoals onder andere een quooker, oven en een aparte stoomoven met daaronder een warmhoudlade. Aangrenzend is de royale bijkeuken voorzien van veel kasten en met aansluiting voor witgoed. Vanuit de keuken is er toegang tot een grote (14m2) kelder met stahoogte.

EERSTE VERDIEPING:

Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl



Via de statige bordestrap kom je op een ruime overloop met deuren die toegang geven tot 3 royale slaapkamers waarvan 2 grenzend aan het zonnige dakterras. Hier kan men slapen met de balkondeuren open en gewekt worden door de vele vogels. Tevens geeft de overloop toegang tot een praktische werkkamer alsmede een inloopkast. De gehele bovenverdieping is voorzien van een fraaie houten vloer gelegd in visgraad motief. Naast het separate toilet bevindt zich de ruime lichte badkamer met bubbelbad en Grohe douchepaneel met zijdouches (massagedouche). Boven de dubbele wastafel bevindt zich een grote spiegel voorzien van spiegelverwarming. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en een design radiator voor de handdoeken.

TWEEDE VERDIEPING:

De sfeervolle zolderverdieping is slim opgedeeld in 2 ruimtes. De lichte slaapkamer biedt uitzicht over de tuin en heeft een eigen werkplekje. Aan de achterzijde bevindt zich nog een kamer met vaste kast.

In de tuin staan een vrijstaande garage voorzien van (kracht)stroom en CV ruimte en een royale houten berging.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1890
- Beschermd stadsgezicht
- Vrijstaande, statige villa met veel karakteristieke elementen en originele details.
- De houten vloeren op de begaande grond en op de eerste verdieping zijn voorzien van visgraat parket.
- Fraai aangelegde tuin met sproeisysteem in 3-zones, diverse terrassen en een vijver voorzien van filterinstallatie
- Elektrisch bedienbaar toegangshek
- Er zijn twee inritten en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein alsmede een parkeerplaats niet zichtbaar vanaf de weg waar een caravan, camper of kleine boot gestald mag worden.
- Grondkabel ten behoeve van laadpaal aanwezig op oprijlaan
- Vrijstaande garage en grote berging
- Royaal perceel van 1554m²

****ENGLISH****

CHARACTERFUL DETACHED VILLA FROM 1890 IN ONE OF THE MOST LOVED AREAS

Situated in the beautiful Raadhuiskwartier, this striking, fully detached villa is surrounded by a bright, well-maintained garden with several terraces and a pond. It features a unique urban

garden with a sheltered setting and plenty of privacy. This exceptional property is the oldest house on the lovely, tree-lined Graaf Florislaan – also known as the "Golden Bend" of Hilversum – and was built in 1890. The street is home to residents of all ages, fostering a close-knit and friendly atmosphere. Street dinners and informal gatherings are regularly organized, and the children can safely play in the street thanks to the lack of through traffic – only local destination traffic is allowed.

Location:

The location is excellent in terms of accessibility to the town center, Media Park, and main roads. It's a true privilege to have forests, heathlands, and the Loosdrecht lakes just around the corner, while travel time to Amsterdam Central Station, the Zuidas business district, or Utrecht Central is just 30 minutes by car or train. Hilversum is thriving, offering a wide range of trendy cafés and restaurants with outdoor seating, an art-house cinema, various sports facilities, and numerous primary and secondary schools, including the International School.

With a spacious 239 m² of living area and a large 1,554 m² plot featuring ample on-site parking, this is a highly practical and ideal family home.

LAYOUT

GROUND FLOOR:

A grand entrance with original tiled floor and stunning stained glass windows. The hallway features a marble floor and an impressive staircase. At the end of the hallway is a spacious guest toilet with a washbasin. The hallway leads to the large, bright living room with en-suite doors opening to the dining room. Both rooms feature large windows, stained glass, high ceilings, and original fireplaces.

French doors from the dining room open onto the charming covered veranda, overlooking the beautiful garden.

The hallway also gives access to two spacious (home) offices and the kitchen, which also provides access to the basement.

The bright, modern kitchen has underfloor heating, a central island, and various built-in Miele appliances, including a Quooker, oven, and a separate steam oven with a warming drawer below. Adjacent is the large utility room with ample cabinetry and laundry connections.

From the kitchen, there is access to a 14 m² basement with full standing height.

FIRST FLOOR:

Via the stately staircase, you reach a spacious landing with access to three generous bedrooms, two of which open onto the sunny rooftop terrace – ideal for sleeping with the balcony doors open and waking up to birdsong.

The landing also leads to a practical home office and a walk-in wardrobe. The entire first floor features a beautiful herringbone-patterned wooden floor.

The large, light-filled bathroom includes a whirlpool bath, Grohe shower panel with side jets, and

mirror heating above the double vanity. It also has underfloor heating and a designer towel radiator.

A separate toilet is located next to the bathroom.

SECOND FLOOR (LOFT LEVEL):

The charming attic level is cleverly divided into two rooms. The bright bedroom overlooks the garden and includes a small workspace. At the rear is an additional room with built-in closet.

GARDEN & OUTBUILDINGS:

In the garden, you'll find a detached garage with power (including 3-phase electricity) and a central heating system, as well as a large wooden storage shed.

FEATURES

- Built in 1890
- Part of a designated historic townscape (Beschermd Stadsgezicht)
- Fully detached, stately villa with many original details and architectural features
- Herringbone parquet flooring on both the ground and first floors
- Beautifully landscaped garden with a 3-zone irrigation system, several terraces, and a pond with filtration system
- Electrically operated entrance gate
- Two driveways with ample private parking, including a concealed parking spot suitable for a caravan, camper, or small boat
- Ground cable installed for an EV charging station on the driveway
- Detached garage and spacious storage shed
- Generous 1,554 m² plot

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1890

Maten object	
Aantal kamers	9 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	980 m ³
Perceel oppervlakte	1.554 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	239 m ²

Details	
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Schuur / berging	Vrijstaande stenen garage, en vrijstaande houten berging
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	E
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, gasboiler eigendom
C.V.-ketel	ATAG Q60 S (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd



Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
 Gijsbrecht van Amstelstraat 153
 1214 AX, HILVERSUM
 Tel: +31 35 54 45 185
 E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





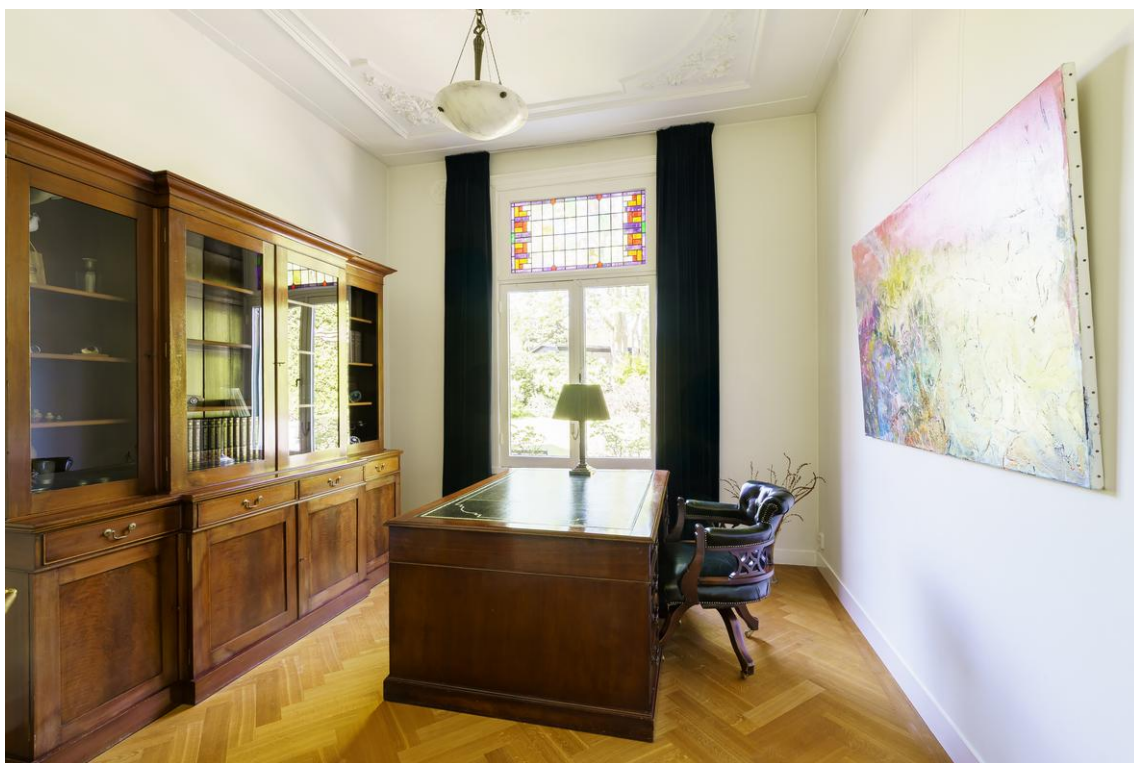
Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
 Gijsbrecht van Amstelstraat 153
 1214 AX, HILVERSUM
 Tel: +31 35 54 45 185
 E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl







Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





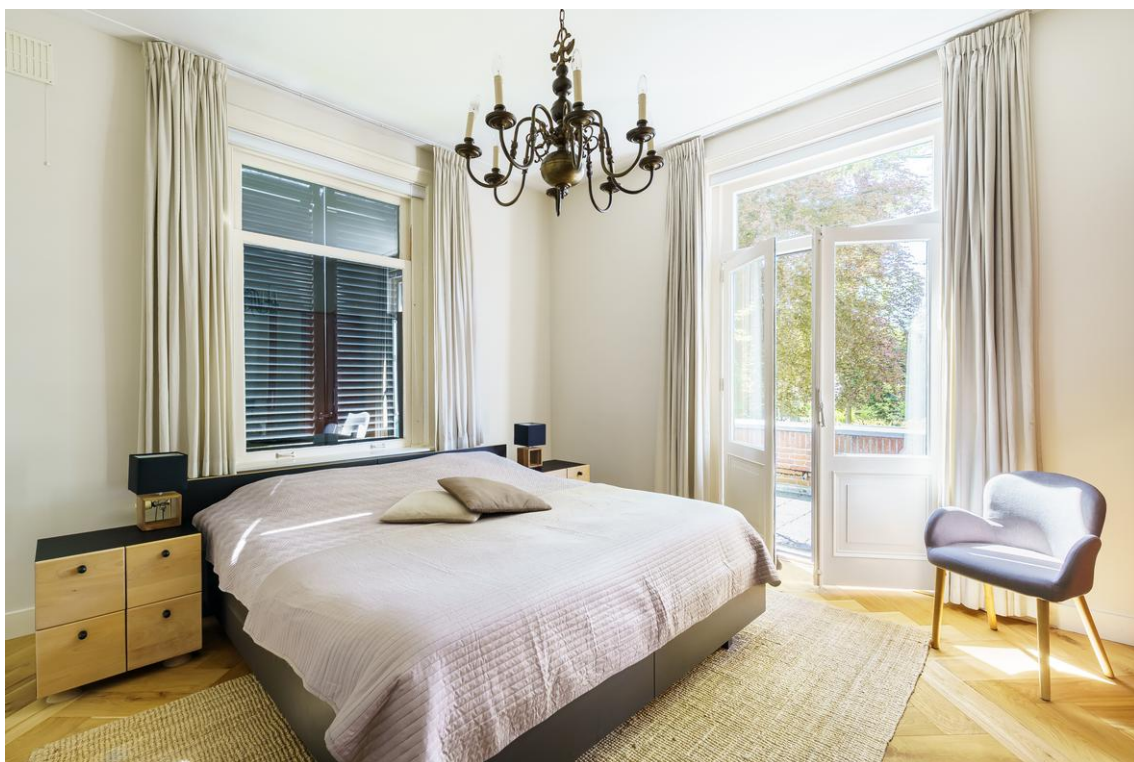
Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
 Gijsbrecht van Amstelstraat 153
 1214 AX, HILVERSUM
 Tel: +31 35 54 45 185
 E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
 Gijsbrecht van Amstelstraat 153
 1214 AX, HILVERSUM
 Tel: +31 35 54 45 185
 E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl







Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
 Gijsbrecht van Amstelstraat 153
 1214 AX, HILVERSUM
 Tel: +31 35 54 45 185
 E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





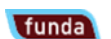
Schotsman Makelaardij
 Gijsbrecht van Amstelstraat 153
 1214 AX, HILVERSUM
 Tel: +31 35 54 45 185
 E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl







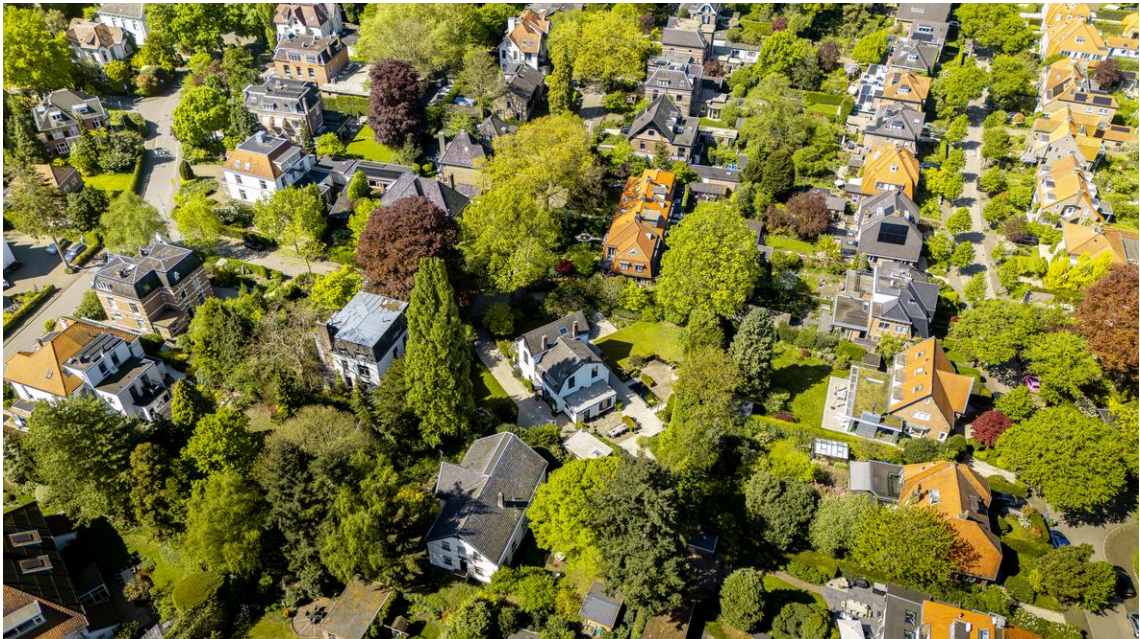
Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl





Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl

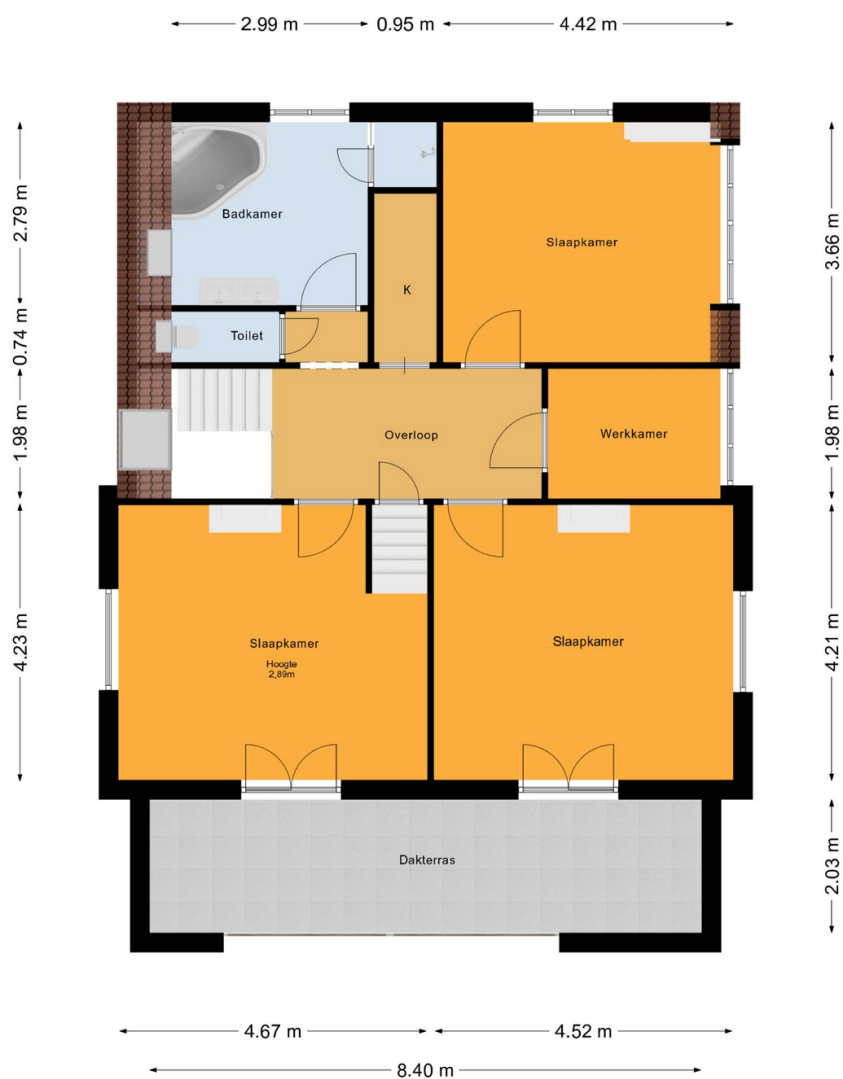


Graaf Florislaan 4, Hilversum
Begane Grond



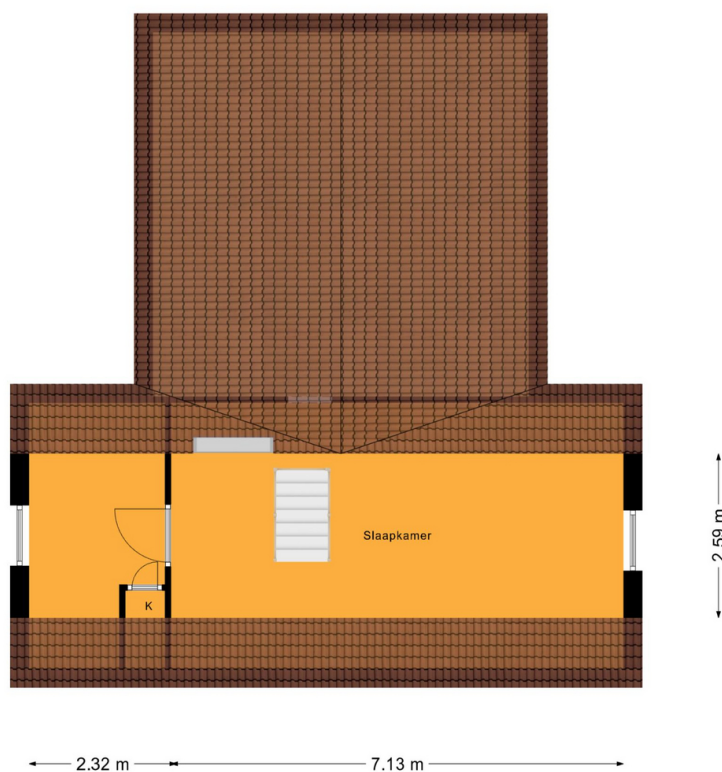
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

Graaf Florislaan 4, Hilversum
1e Verdieping



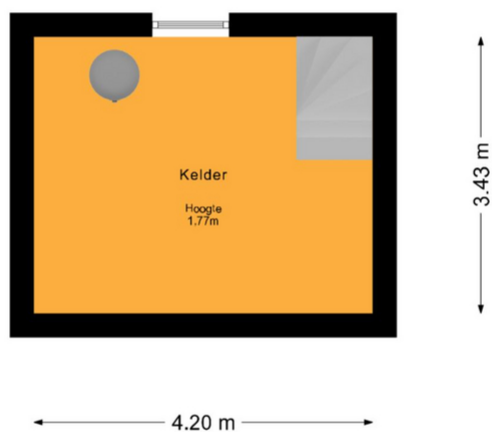
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

Graaf Florislaan 4, Hilversum
2e Verdieping



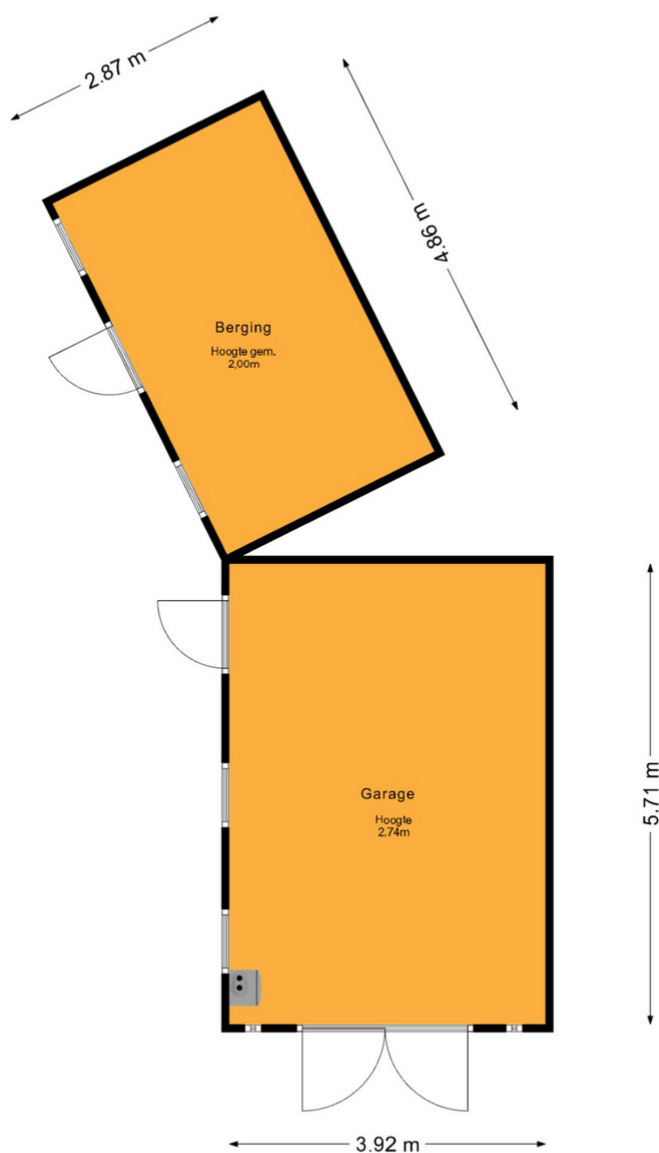
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

Graaf Florislaan 4, Hilversum
Kelder



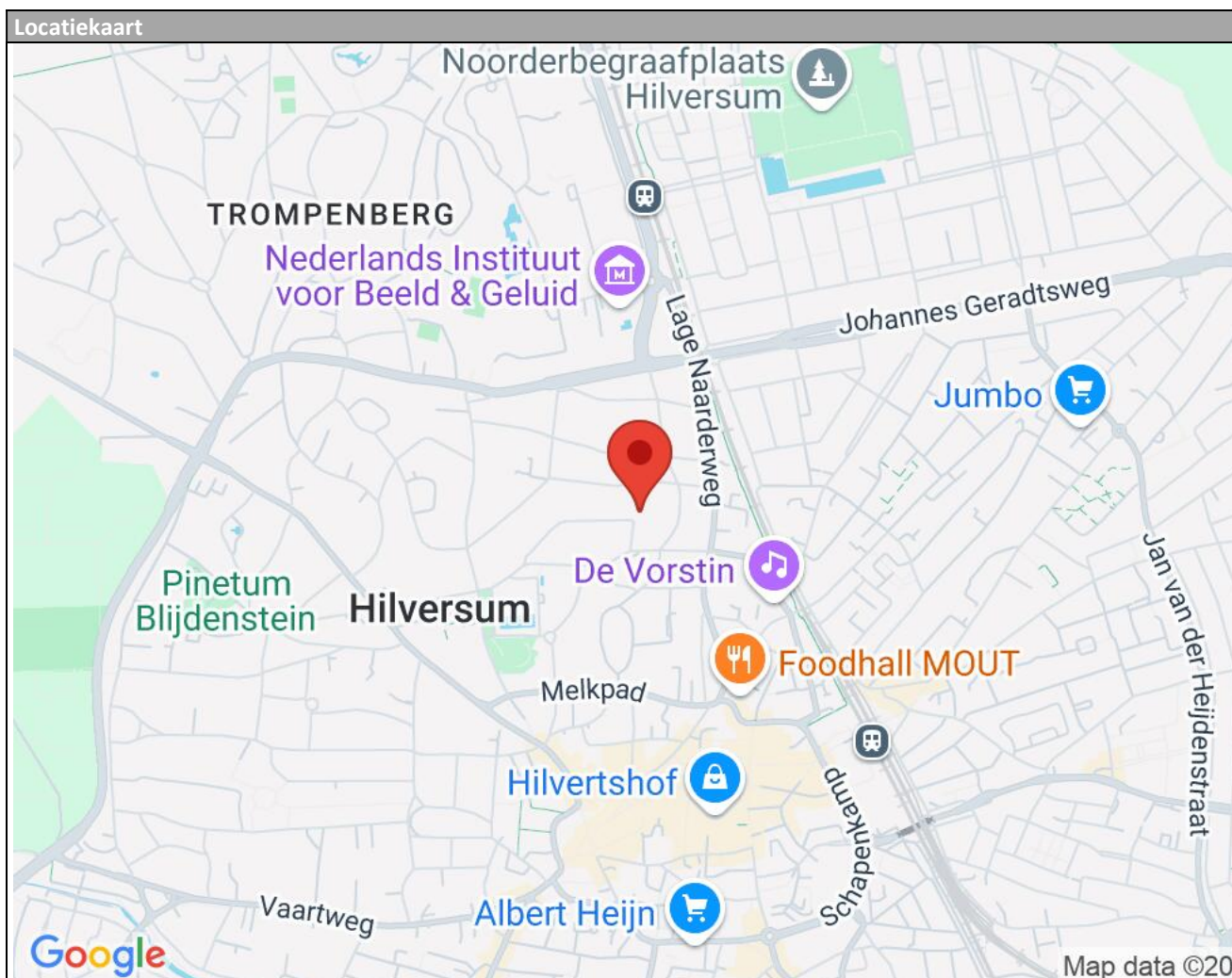
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

Graaf Florislaan 4, Hilversum
Garage/ Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

Adres gegevens	
Adres	Graaf Florislaan 4
Postcode / plaats	1217 KK Hilversum
Provincie	Noord-Holland



WIE ZIJN WIJ

Schotsman Makelaardij is een NVM kantoor wat staat voor waarborging van kwaliteit en kennis.

Wij zijn een professioneel en persoonlijk betrokken makelaarskantoor met een missie. Iedere klant is anders en heeft verschillende wensen, wij leveren maatwerk, nemen de tijd voor u en zijn sterk in het ontzorgen. Wij zijn een hardwerkend ambitieus team en u staat bij ons als klant centraal. Wij houden van ons werk en willen naast kwaliteit leveren ook dat een verkoop- of een aankoopproces plezierig verloopt.

Als tevreden klanten ons aanraden bij vrienden en familie en bekenden dan hebben wij ons werk goed gedaan!

Door jarenlange ervaring beschikken wij over de nodige marktkennis en hebben zowel persoonlijk als professioneel een groot netwerk. Door middel van permanente educatie houden wij onze vakkennis op kwalitatief hoog niveau. Ook kunnen wij voor gevalideerde taxatierapporten vervaardigen.

Het belangrijkste is echter onze "Passie" voor het makelaars-vak en onze brede commerciële achtergrond. Bij veel belangstelling voor een huis is het een kunst ook om de juiste koper te selecteren uit een groep belangstellenden. Het hoogste bod hoeft niet altijd het beste te zijn; ook de ontbindende voorwaarden zijn van belang en de financiële achtergrond en huidige woonsituatie van de potentiële kopers spelen allemaal een rol.

Wij doen dit met betrokkenheid op professionele wijze, doen wat we beloven en staan voor hoge kwaliteit, snelle follow-up en continue communicatie.

Dit is de sleutel voor een goede samenwerking!

