

WELKOM

NOORDSE BOSJE 40 TE HILVERSUM



Sfeervolle, karakteristieke
hoekwoning van 104 m² uit 1981.

Gelegen in een rustig straat
midden in het centrum van
Hilversum.

Parkeergelegenheid op eigen
terrein.



WELKOM BIJ

NOORDSE BOSJE 40



UW SPECIALIST
VINCENT MIKKERS

Vastgoedadviseur

035 - 624 22 66
vincent@nienaber.nl



WELKOM

Sfeervolle, karakteristieke hoekwoning van 104 m² (78 m² + 27 m² bijgebouw) uit 1891 gelegen in een rustig straatje, maar toch midden in het centrum van Hilversum. Het Noordse Bosje is een fraaie straat met wisselend gevelbeeld met authentieke, stijlvolle woningen. Je parkeert gemakkelijk op eigen oprit, en achter de woning vind je een verrassend grote tuin op het zuiden met achterom. Daarnaast beschikt de woning over een multifunctioneel bijgebouw van maar liefst 27 m², ideaal in te richten als kantoor aan huis, atelier of hobbyruimte. Zo biedt deze woning zowel binnen als buiten volop ruimte en flexibiliteit, een zeldzame combinatie in het centrum.



Vanuit de sfeervolle straat, loop je in enkele minuten naar lokale winkels, gezellige cafés en openbaar vervoer. Die ideale mix van rust én korte wandelafstanden naar levendige voorzieningen maakt deze woning zeer aantrekkelijk. Door de indeling met extra bijgebouw en zonnige buitenruimte is dit huis bij uitstek geschikt voor mensen die de sfeer van een karakterwoning waarderen, maar ook waarde hechten aan ruimte voor werk, hobby of groen.



KENMERKEN

Soort object eengezinswoning
Type object hoekwoning

Bouwworm bestaande bouw
Bouwjaar 1891

Woonoppervlakte 104 m²
Inhoud 277 m³
Perceel 164 m²

Aantal kamers 5
Aantal slaapkamers 4

Ligging in centrum

Achtertuint 72 m²

Ligging Achtertuin zuid

Energieklasse F
Isolatie dakisolatie

Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

VRAAGPRIJS: € 475.000,- k.k.



BEGANE GROND

Entree/hal met trapopgang, garderobe en moderne uitgebreide meterkast met 8 groepen. Ruime woonkamer met vloerverwarming, deze ruimte biedt voldoende ruimte voor het hele gezin, doorloop naar de open keuken in grijze kleurstelling met diverse inbouwapparatuur: koel/vrieskast, 4 pits inductiekookplaat met "wandschouw" afzuigkap en een oven. Er is veel opbergruimte in de keukenlades binnenlades. Ruime eethoek en een trapkast voor extra opbergruimte. Via een deur de toegang naar een fraai afgewerkte bijkeuken met wasmachineopstelling, keukenblok met wasbak en de CV ketel (Intergas, 2022, huur). In de bijkeuken is het toilet bereikbaar. De houten balken vloer is in 2022 volledig vervangen.









EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop, 3 in grootte variërende slaapkamers. Badkamer met dakkapel aan de achterzijde welke is voorzien van ligbad / douche, wastafel en 2e toilet. Gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer. Er is nog een kleine bergverlating onder de nok toegankelijk voor extra bergruimte.





TUIN

Via de schuifpui in de keuken de toegang naar de verrassend ruime tuin op het zonnige zuiden. De tuin beschikt over meerdere zitgedeeltes. Er is een multifunctioneel bijgebouw aanwezig welke is voorzien van gas en electriciteit. Ideaal als kantoor-aan-huis, atelier, hobbyruimte, homegym of logeermogelijkheid.

EXTRA INFORMATIE

- Karakteristieke woning uit 1891;
- Nieuwe houten balken vloer op de begane grond (2022) met vloerverwarming;
- Rustig gelegen maar toch in het centrum;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Verrassende achtertuin met achterom;
- Aanwezigheid van een multifunctioneel bijgebouw van 27 m²!
- Woonoppervlak 104 m² (78 m² + 27 m² bijgebouw) met 3 goede slaapkamers;
- Verwarming middels CV ketel, Intergas (2022, huur: € 35,12 per maand welke maandelijks opzegbaar is);
- Voorzien van dubbele beglazing;
- Energielabel F;
- Betaald parkeren en parkeervergunningsgebied "Centrum";
- De notariële overdracht dient plaats te vinden bij notariskantoor Van Limburg Stirum te Hilversum;
- Oplevering in overleg.

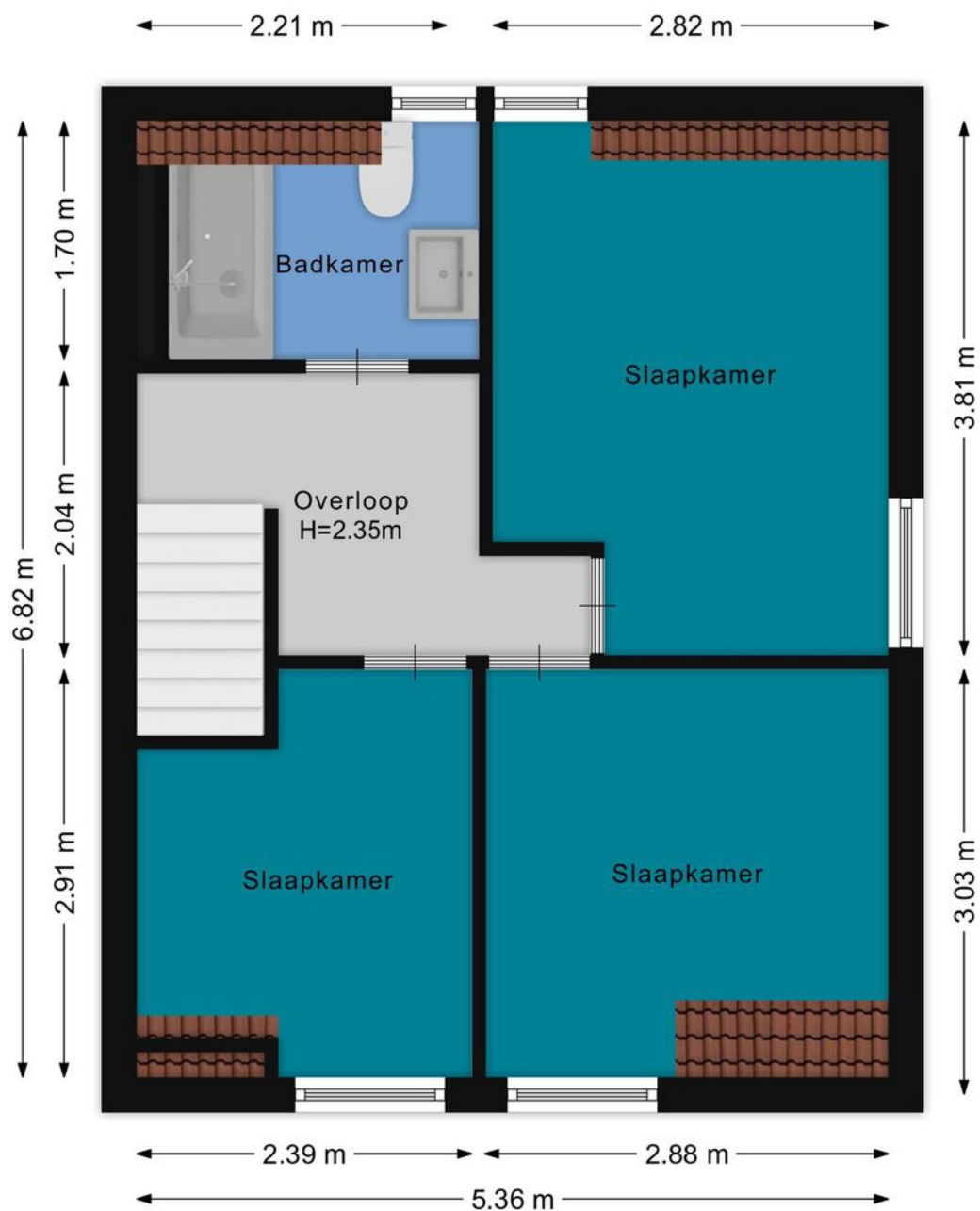


"TEKST"



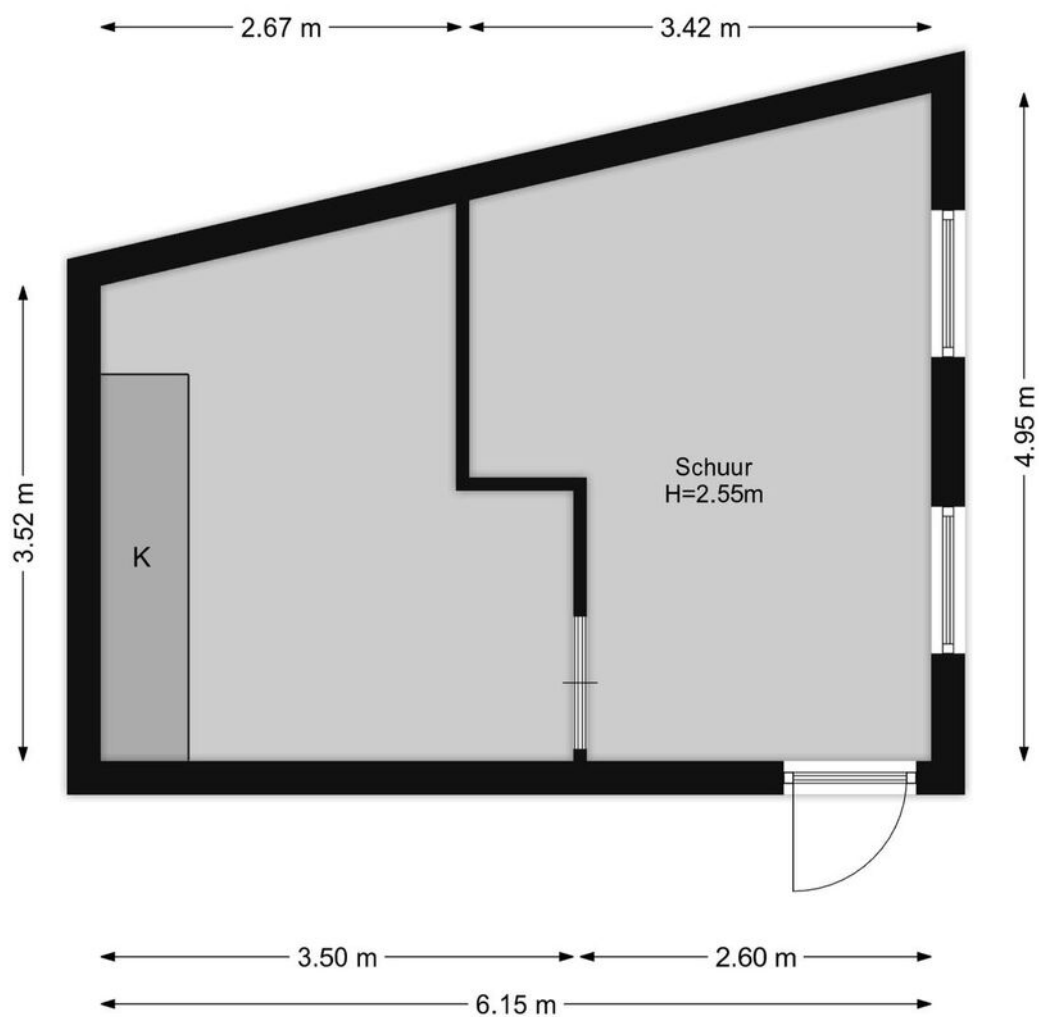
De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de afgeleverde unit. Het is niet mogelijk om de afmetingen van de unit te wijzigen.

PLATTEGROND



De afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen. Het ontwerp is niet gebonden aan de afmetingen.

PLATTEGROND



De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bouwtekeningen. Het is niet gegarandeerd dat de afmetingen overeenkomen met de werkelijke afmetingen.

PLATTEGROND



12345

25

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale gr

— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hilversum

Sectie N

Perceel	7300
---------	------

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.

kadaster



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Hilversum / Langgewenstbuurt

Leeftijd



0 - 14: 10%

15 - 24: 13%

25 - 44: 43%

45 - 64: 21%

65+: 14%

Koop / huur



Koop: 37%

Huur: 63%

Huishoudens



Eenpersoons: 59%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 14%



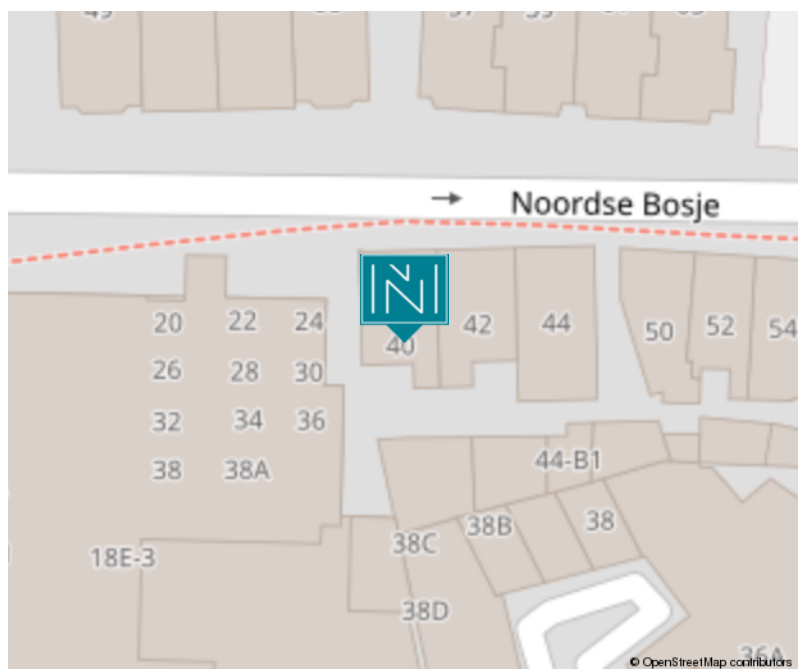
53%



47%



0,6 per huishouden



GOED OM TE WETEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus 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 ter 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 deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

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.

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 en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of 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 komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 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 algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

DIT ZIJN

ONZE SPECIALISTEN

JEROEN MEIJER

**Register Makelaar
Taxateur**



VINCENT MIKKERS

Vastgoedadviseur



PIEN RESING

NVM Makelaar



LINDA HONDERD

**Assistent
Register Makelaar
Register Taxateur**



PETRA NIEHAUS

Office Manager





— SINDS 1919 —
NIENABER
MAKELAARS

Woningmakelaardij:

Vestiging Bussum

Nienaber Makelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 694 56 74
E. info@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Nienaber Weesp B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 41 71 18
E. weesp@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Muiden

Nienaber Muiden B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 417 118
E. muiden@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Hilversum

Nienaber Makelaars Hilversum B.V.
Gijsbrecht van Amstelstraat 31
1213 CH Hilversum
T. 035 624 22 66
E. hilversum@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Bedrijfsmakelaardij:

Vestiging Bussum

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 695 05 99
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Almere

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.
Transistorstraat 31
1311 XX Almere
T. 036 548 50 00
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Van Lonkhuizen makelaars B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 48 03 55
E. info@vanlonkhuizen.nl
W. www.vanlonkhuizen.nl



*Scan de QR-code met de camera
van je telefoon en bekijk onze website!*

