

TE KOOP



Tesselschadelaan 15

Hilversum

Aan de geliefde Tesselschadelaan in Hilversum staat deze bijzondere woning met allure en vormt een markant onderdeel van de buurt. De woning is verhoogd gelegen ten opzichte van het straatniveau wat een statige aanblik en extra privacy geeft.

Vraagprijs

€ 925.000 k.k.



Tesselschadelaan 15 Hilversum

Karakteristieke, vierlaagse villa met rijke historie gelegen aan de Tesselschadelaan 15 te Hilversum.

Aan de geliefde Tesselschadelaan in Hilversum staat deze bijzondere woning met allure en vormt een markant onderdeel van de buurt. De woning is verhoogd gelegen ten opzichte van het straatniveau wat een statige aanblik en extra privacy geeft.

Aan de voorzijde geniet je van een ruim uitzicht over de straat. Onder de woning bevindt zich een souterrain met veel potentie – ideaal als werkkamer, slaapkamer, atelier of uitbreiding van het woongedeelte.

Tesselschadekerk

De Tesselschadekerk met de twee aangrenzende woningen zijn in 1927 onder architectuur gebouwd door de architecten B.H. Bakker en H. Bunders. De Tesselschadelaan 15

betreft toentertijd de kosterwoning. De kerk raakte in zijn geheel in 1988 buiten gebruik en werd met sloop bedreigd. Gelukkig is het gebouw gesplitst en herbestemd. De voormalige kerk heeft een functie gekregen als kantoorverzamelgebouw met respect voor de oorspronkelijke ruimtes. Daarnaast zijn er twee fraaie villa's gerealiseerd waaronder de Tesselschadelaan 15.

De woning is inmiddels aangewezen als gemeentelijk monument, waarmee de cultuurhistorische waarde wordt erkend én behouden. De ligging direct naast de voormalige kerk zorgt voor een bijzondere ambiance – rustig, met historie en grandeur. Tegelijk woon je hier op loopafstand van het centrum van Hilversum, met alle voorzieningen binnen handbereik.

INDELING:

Begane grond:

Statige voordeur naar de hal met brede glas-in-lood-raampartij. In de hal bevinden zich authentieke wandhaken uit de kerk (blijven achter). Vanuit de hal naar een gang met aan de linkerkant de ruime woonkamer met losstaande dubbele houthaard (blijft eventueel achter in overleg). Deze ruimte is voorzien van veel raampartijen met dubbel HR-glas. Aansluitend eetgedeelte met ramen in de hoek waardoor je de hoge ligging en het zicht over de fraaie Gerardus Gullaan extra beleeft. Via de gang naar de dichte keuken in L-opstelling voorzien van "Smeg" 5-pits gasfornuis met oven en afzuigkap, "Bosch" vaatwasser en er is een designradiator voor snel drogende keukendoeken. Toilet aan het einde van de gang en een deur naar de achtertuin. Vanuit de gang de trapopgang naar de eerste verdieping.

Souterrain

Via de hal bij de voordeur de vaste trap naar het souterrain welke zich nagenoeg op straatniveau bevindt. In het souterrain bevinden zich een hal en ruime, multifunctionele kamer met meerdere ramen. Hier staat het authentieke "aanjaagsysteem" welke vroeger waarschijnlijk diende voor de verwarming van de kerk; een leuk detail welke achterblijft. In deze kamer staat een houtkachel (blijft achter) en de CV ketel is onzichtbaar weggewerkt in een kast. Tweede, ruime kamer met voldoende raampartijen. Er is een aparte provisieruimte beschikbaar voor opslag.

Eerste verdieping:

Fraaie overloop met eigentijdse balustrade in lichte kleurstelling. Breed dakkapel met fantastisch zicht op de klokkentoren. Doorloop naar 2 slaapkamers, met een mogelijkheid voor het creëren van een 3e slaapkamer. De slaapkamer aan de zijde van de Gerardus Gullaan heeft eveneens de hoekramen voor een statige beleving.

Moderne badkamer met dakraam, voorzien van fraai marmer, losstaand ligbad, douchecabine (2018), dubbele wastafelmeubel en een designradiator. Er is een separaat toilet met hetzelfde authentieke marmer.

Tweede verdieping:

Momenteel is er een vlizotrap naar de ruime zolderverdieping voorzien van 2 kamers en een forse bergruimte. Door een kleine aanpassing is hier een vaste trap te realiseren zodat de tweede verdieping nog beter bereikbaar is en hier slaapkamers kunnen worden gerealiseerd.

Buitenruimte:

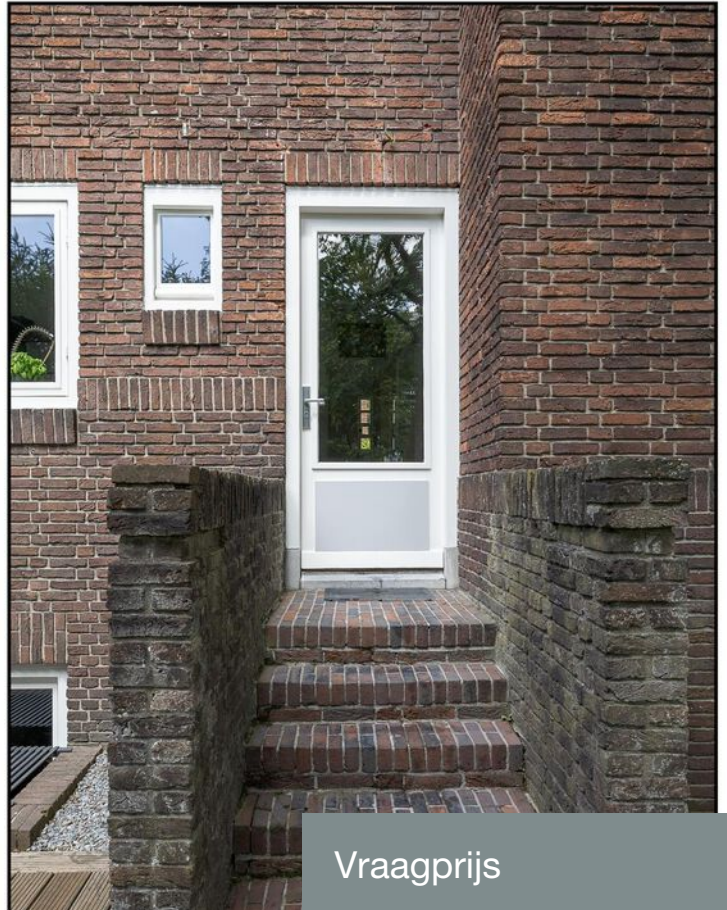
De woning heeft een tuin rondom en beschikt over veel privacy door de hoge ligging. De achtertuin bevindt zich aan de Gerardus Gullaan-zijde en beschikt over zowel een stenen- als vlonderterras. Ideaal voor een lounge- en/of diningset of het plaatsen van een trampoline voor de kinderen. Groene zijtuin en de voortuin is eveneens inzetbaar voor fraaie tuinmeubels.

BIJZONDERHEDEN:

- Onder architectuur gebouwd in 1927 door B.H. Bakker & H. Bunders
- Authentieke stijlkenmerken zoals glas-in-lood, hoge plafonds, paneeldeuren met fraai deurbeslag (enkele stuks van het originele deurbeslag gemaakt van "hoorn" kunnen in overleg achterblijven);
- Vierlaagse woning met een ruim souterrain met veel gebruiksmogelijkheden;
- Gemeentelijk monument van Hilversum;
- Geen Vereniging van Eigenaren;
- Elektrische boiler voor snel warm water in de keuken en badkamer, daarnaast bevindt zich er een Nefit C.V. ketel (2017, eigendom) voor radiatoren e.d.;
- Woonoppervlakte circa 179 m² (inclusief 19,6 m² t.b.v. tweede verdieping);
- Inhoud woning circa 610 m³;
- Perceelgrootte 220 m² (eigen grond);
- Hilversum: betaald parkeren en parkeervergunningengebied;
- Oplevering in overleg.

Bekijk ook de woningvideo en 360-gradenfoto's; de uitgebreide brochure is direct te downloaden via nienaber.nl en funda.nl.

Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en laat je verrassen door de charme van deze unieke plek.



Kenmerken

Woonoppervlakte	179 m ² (inclusief 19,6 m ² t.b.v. tweede verdieping)
Perceeloppervlakte	220 m ²
Bouwjaar	1927

Vraagprijs

€ 925.000 k.k.







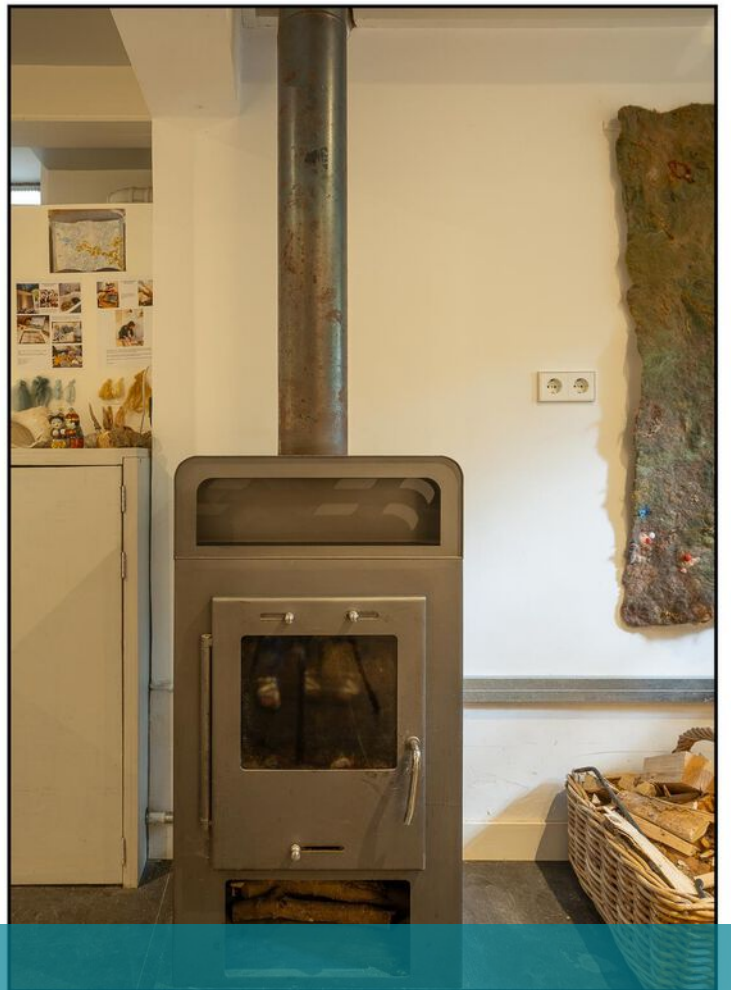






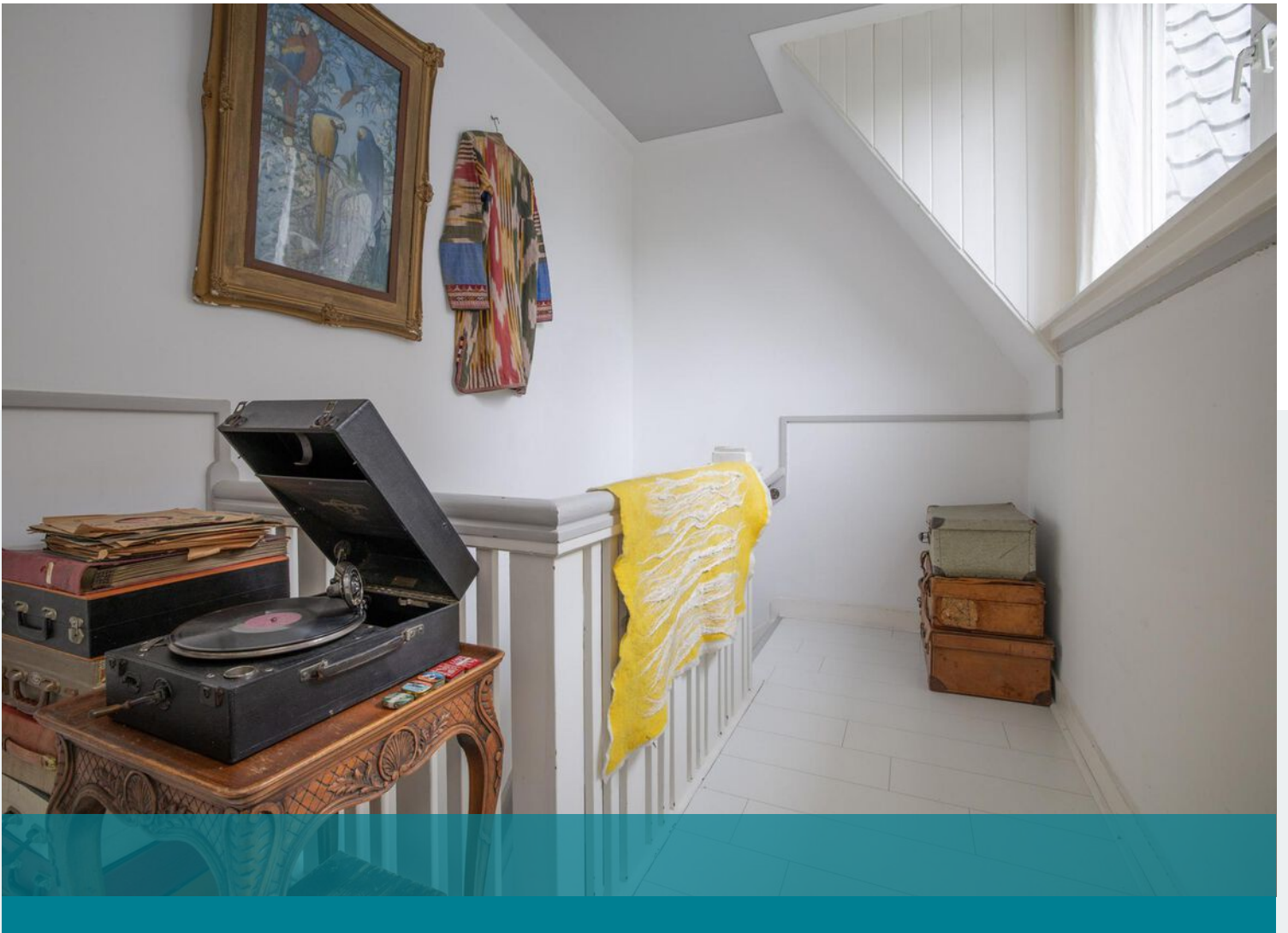












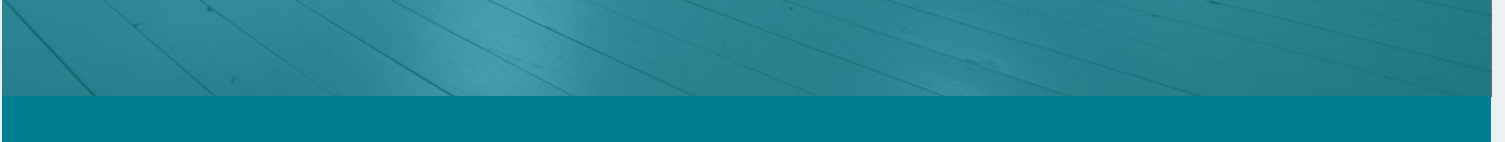








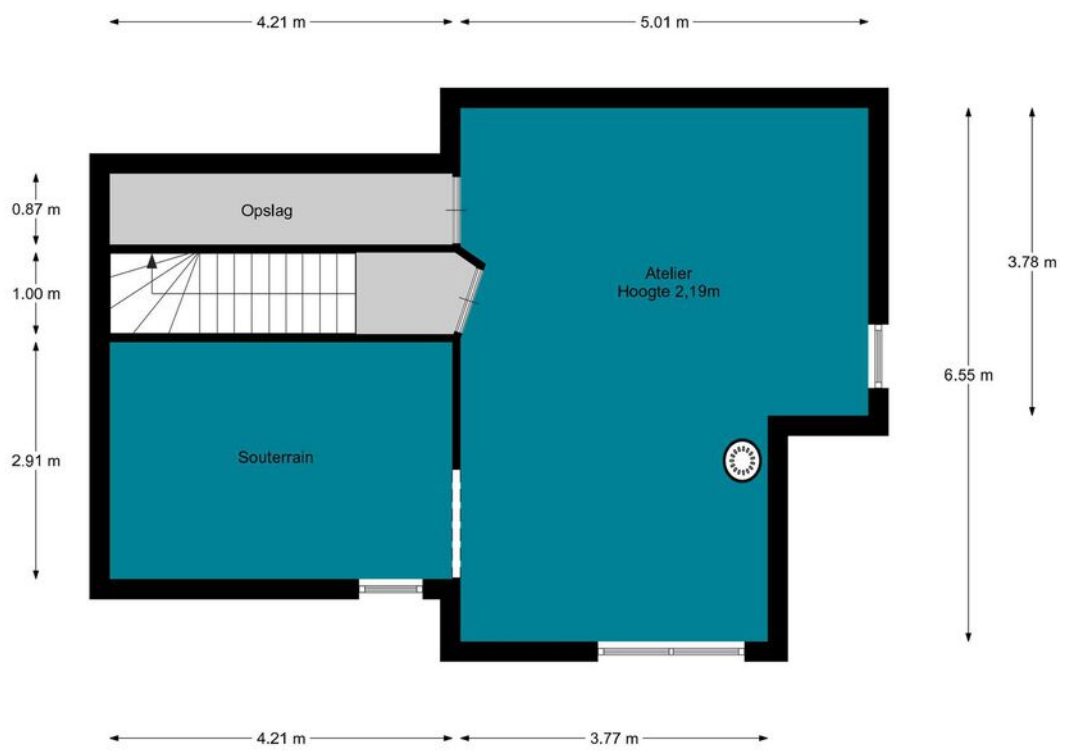












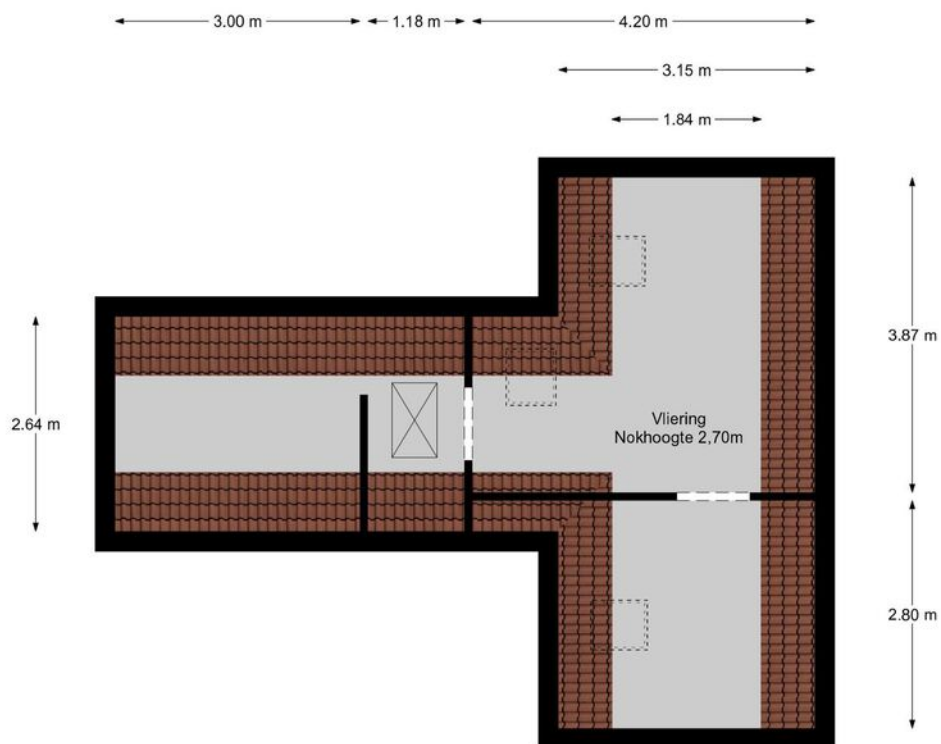
Plattegrond



Plattegrond




Plattegrond

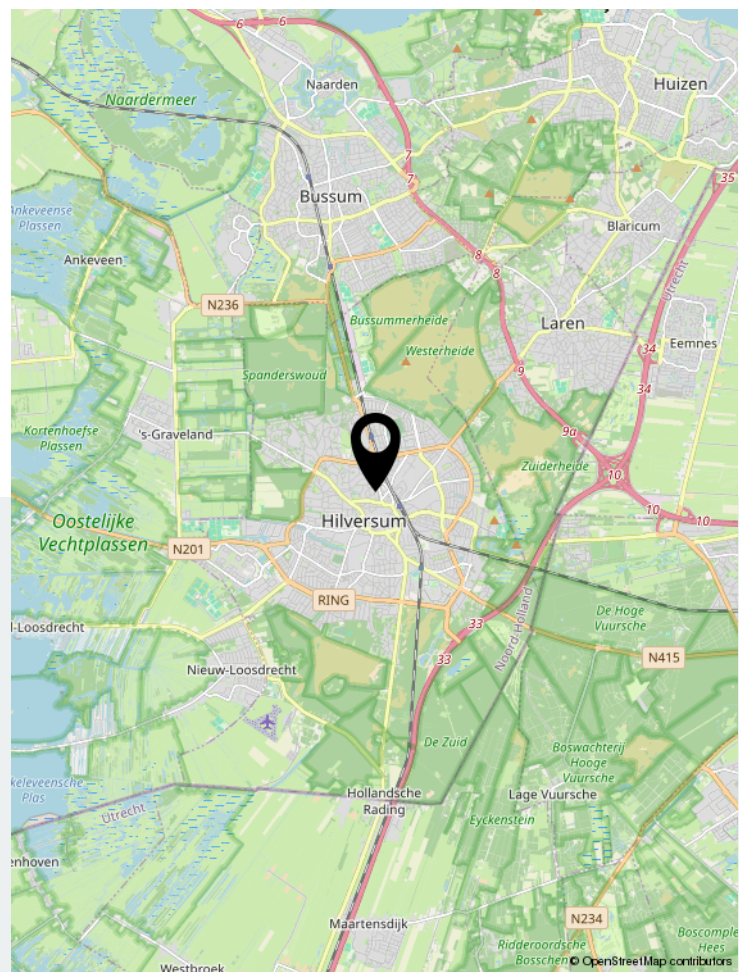
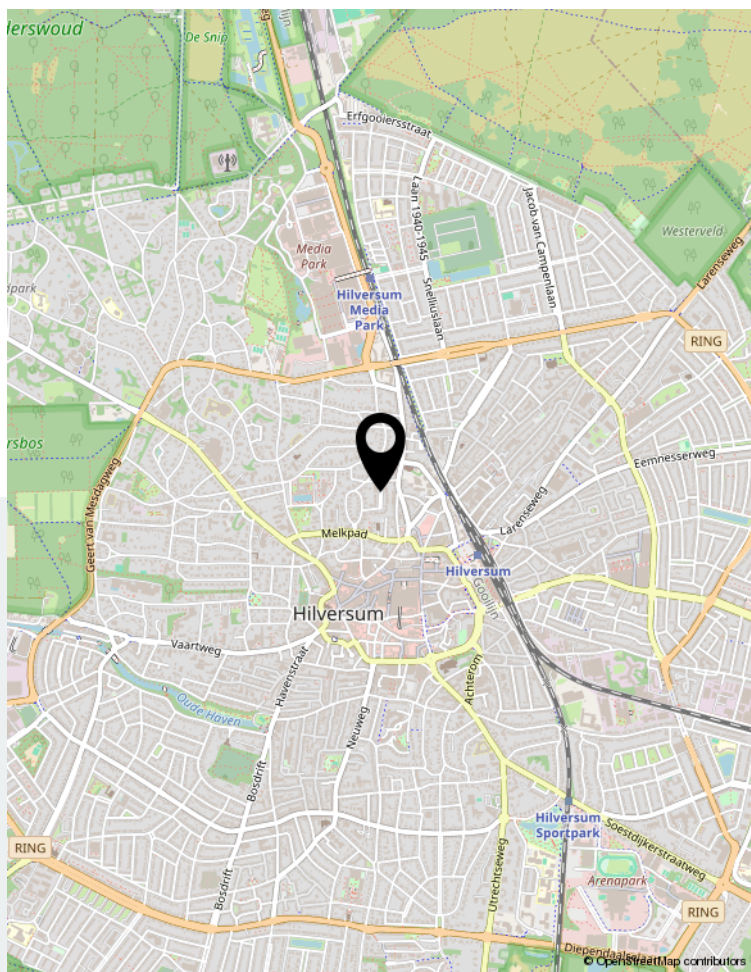
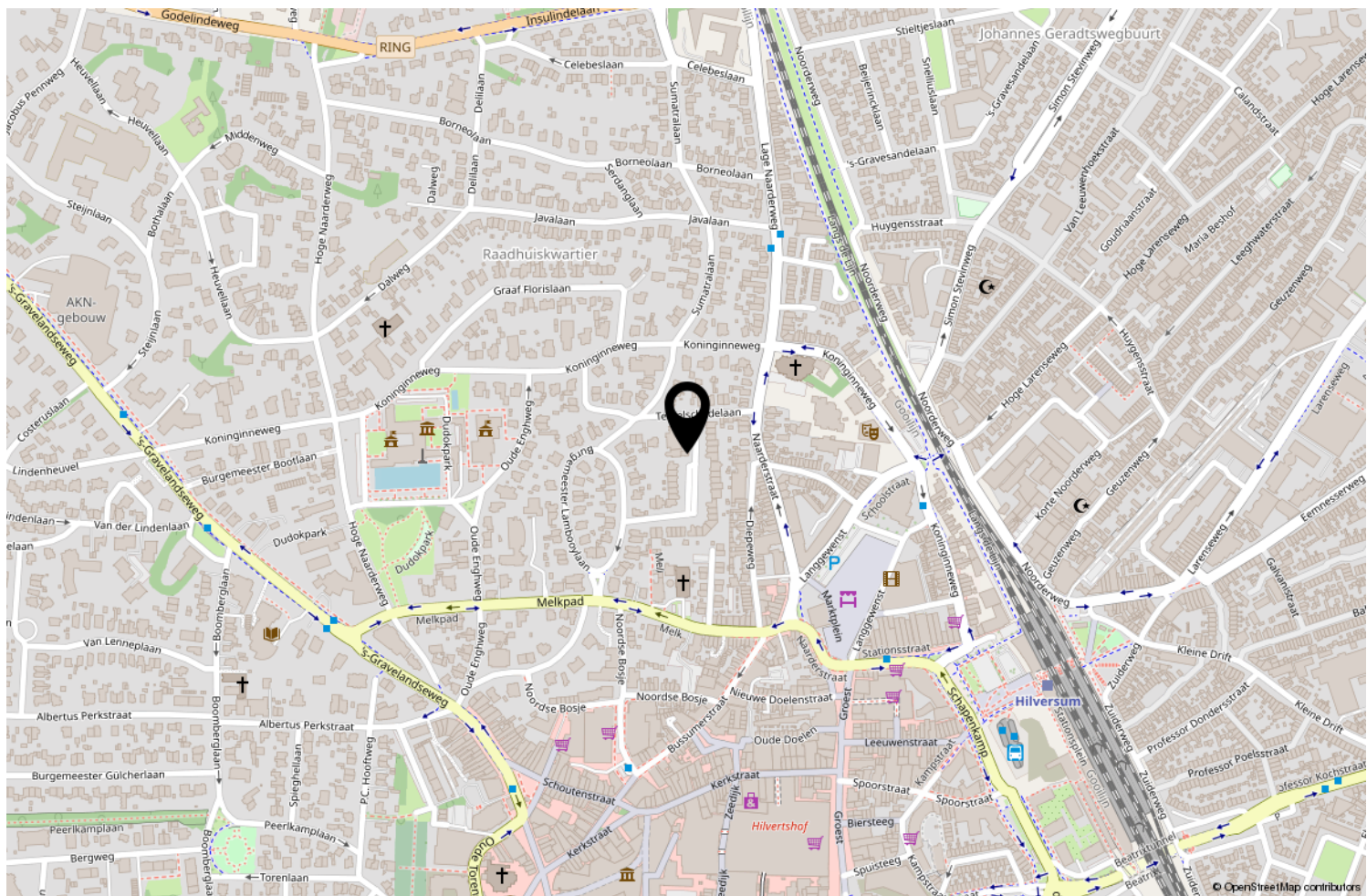


Plattegrond



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hilversum</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 8973</p> <p>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.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- planken in voorraad kamer souterrain blijven				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Houtkachel 1 : souterrain - blijft achter , Houtkachel 2: etage(blijft achter indien interesse/ gebruik)gaat mee				X
- kapstok met 18 originele koperen(?)jashaakjes uit de kerk blijven indien gewenst.				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast		X		
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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 NVMmakelaar 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 bieders 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 bouwkwaliiteit 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 15 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.



Uw makelaar

Bel ons voor het maken van een afspraak. U bent van harte welkom!

Team Nienaber Makelaars Hilversum,
Jeroen Meijer - Vincent Mikkers - Linda Honderd - Petra Niehaus



SINDE 1919
NIENABER
MAKELAARS

Gijsbrecht van Amstelstraat 31 | 1213 CH Hilversum
035-6242266 | hilversum@nienaber.nl | www.nienaber.nl